

2025

EMILSHUS

Årsredovisning



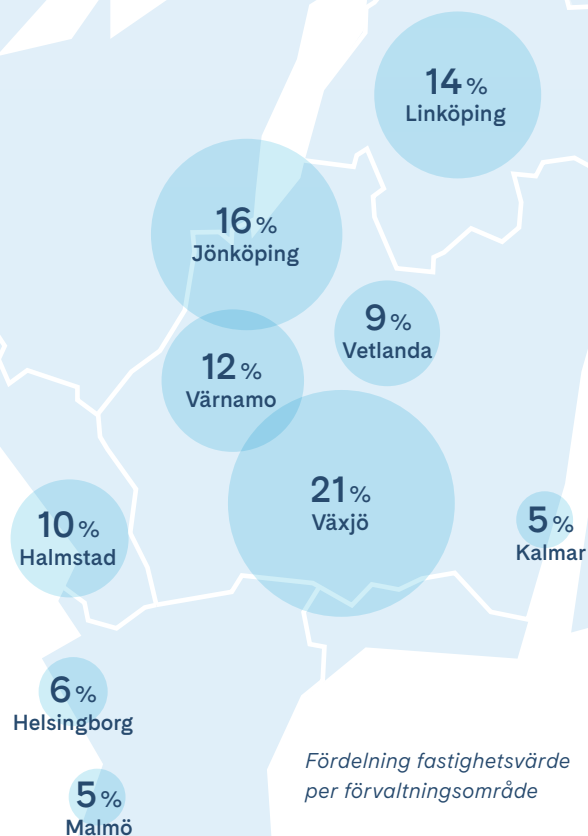
Innehåll

Om Emilshus	3	Hållbarhet	
Året i korthet	4	Hållbarhetsarbete i Emilshus	31
Händelser 2025	5	Väsentliga händelser i hållbarhetsarbetet 2025	33
VD-ord	6	Fokusområden	34
Mål och strategi		Risker och riskhantering	39
Mål och utdelningspolicy	8	Aktien och ägare	42
Strategi	9	Bolagsstyrning	
Verksamheten		Bolagsstyrningsrapport	44
Intjäningsförmåga	10	Styrelse och ledning	49
Transaktioner	11	Finansiell information	51
Våra fastigheter	15	Förvaltningsberättelse	52
Våra marknader	17	Finansiella rapporter koncernen	55
– Växjö	18	Finansiella rapporter moderbolaget	57
– Jönköping	18	Noter och redovisningsprinciper	59
– Linköping	19	Styrelsens och revisors underskrift	74
– Värnamo	19	Revisionsberättelse	75
– Halmstad	20	Nyckeltal och definitioner	79
– Vetlanda	20	Information om årsstämma	83
– Helsingborg	21		
– Kalmar	21		
– Malmö	22		
Förvaltning	23		
Våra hyresgäster	24		
Projekt	26		
Finansiering	28		

” Emilshus växer med högavkastande kommersiella fastigheter i södra Sverige.

Ett expansivt fastighetsbolag i södra Sverige

Emilshus är ett fastighetsbolag som förvärvar, utvecklar och förvaltar högavkastande kommersiella fastigheter, med lokal närvaro och engagemang på de orter där bolaget verkar. Fokus är hög direktavkastning och starka kassaflöden i kombination med långa hyresavtal och hyresgäster med god betalningsförmåga.

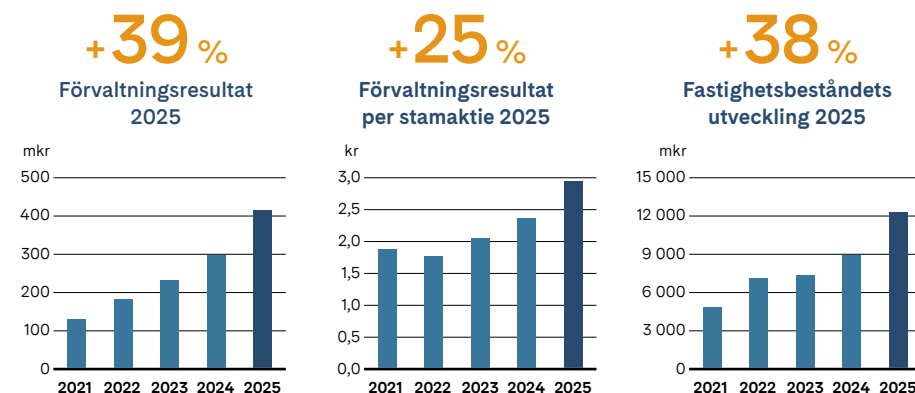


Fördelning fastighetsvärde per förvaltningsområde

Finansiell översikt

	2025	2024
Fastighetsvärde, mkr	12 307	8 940
Intäkter, mkr	896	674
Driftnetto, mkr	713	542
Förvaltningsresultat, mkr	414	297
Årets resultat, mkr	524	288
Operativt kassaflöde, mkr	379	270
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	95
Återstående hyrestid, år	5,1	5,0
Fastigheternas direktavkastning, %	6,6	6,7
Avkastning på eget kapital, %	12	8
Belåningsgrad, %	53	52
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,4
Skuldkvot, ggr	8,6	8,2
Nyckeltal per stamaktie		
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	2,95	2,36
Tillväxt förvaltningsresultat per stamaktie, %	25	15
Årets resultat per stamaktie före utspädning, kr	3,86	2,28
Årets resultat per stamaktie efter utspädning, kr	3,84	2,27
Eget kapital per stamaktie, kr	32,93	27,99
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, kr	36,22	30,60

” En stabil bas för långsiktig och lönsam tillväxt med fortsatt högt tempo i våra affärer.



Året i korthet

Q1

Förvärv av två fastigheter i Ljungby och Marks kommun

Två fastigheter inom kategorin lätt industri förvärvades i Ljungby respektive Marks kommun för 271 miljoner kronor. Total uthyrningsbar area är 14 859 kvm med ett årligt hyresvärde om 19 miljoner kronor. Fastigheten i Marks kommun tillträdde under det fjärde kvartalet 2024 och fastigheten i Ljungby tillträdde under det första kvartalet 2025.

Förvärv av åtta fastigheter i Halmstad

Åtta fastigheter inom kategorin lätt industri förvärvades i Halmstad för 520 miljoner kronor. Total uthyrningsbar area är 47 400 kvm och årligt hyresvärde uppgår till 53 miljoner kronor. Fastigheterna tillträdde under det första kvartalet 2025.

Nyemission av preferensaktier

En riktad nyemission av 9,4 miljoner preferensaktier genomfördes och tillförde bolaget 267 miljoner kronor.

Q2

Förvärv av 14 fastigheter i nio transaktioner

Emilshus förvärvade 14 fastigheter inom kategorin lätt industri lokaliserade på ett flertal orter för 397 miljoner kronor. Total uthyrningsbar area är 32 890 kvm och årligt hyresvärde uppgår till 36 miljoner kronor. Samtliga fastigheter hade tillträtts per 1 juli 2025.

Nyemission av stamaktier

En riktad nyemission om 12 miljoner stamaktier av serie B genomfördes och tillförde Emilshus 546 miljoner kronor.

Q3

Tillträde av fastighetsportfölj om 1,4 miljarder kronor i Skåne

I september tillträdde det förvärv som kommunicerades i april om 35 fastigheter i Skåne främst inom kategorin lätt industri om 1 400 miljoner kronor. Under 2025 tillträdde 33 fastigheter.

Ny fastighetschef på Emilshus

Peder Karlén tillträdde tjänsten som fastighetschef med ansvar för bolagets förvaltningsverksamhet. Peder ingår i bolagets ledningsgrupp.

Q4

Förvärv av fem fastigheter i Norrköping

Fem fastigheter inom kategorin lätt industri förvärvades i Norrköping för 240 miljoner kronor. Total uthyrningsbar area är 16 600 kvm och årligt hyresvärde uppgår till 19 miljoner kronor. Fastigheterna tillträdde under det fjärde kvartalet 2025.

Förvärv av 14 fastigheter i åtta transaktioner

Emilshus förvärvade 14 fastigheter inom kategorin lätt industri lokaliserade på ett flertal orter för 379 miljoner kronor. Total uthyrningsbar area är 28 800 kvm och årligt hyresvärde uppgår till 33 miljoner kronor. Två fastigheter tillträdde under det fjärde kvartalet.



Händelser 2025



Trucken 2, Trelleborg

Expansion till Öresundsregionen stärker Emilshus position

2025 PRÄGLADES AV en fortsatt hög transaktionsaktivitet, där både etableringen på bolagets nya marknad Öresundsregionen samt expansion på befintliga prioriterade marknader har varit centrala inslag. I mars genomfördes ett strategiskt förvärv av 35 fastigheter främst inom kategorin lätt industri i västra Skåne, till ett värde om 1,4 miljarder kronor. Detta förvärv markerade Emilshus första steg i Öresundsregionen, och bolaget etablerade sig med ett nytt lokalt förvaltningskontor i Malmö.

Därtill har Emilshus under året fortsatt expandera på etablerade marknader. Totalt genomfördes fastighetsförvärv under året till ett värde om 3,2 miljarder kronor. Årets transaktioner speglar bolagets tillväxtstrategi och visar på en fortsatt styrka i organisationen, där förvärv och investeringar skapar grund för långsiktig utveckling.

Nytecknade hyresavtal bidrar till långsiktig stabilitet

UNDER 2025 PÅBÖRJADE Emilshus en utbyggnad och hyresgästanpassning i Torsvik utanför Jönköping där Orklaägda Bubs Godis utökat sin produktion med en ny produktionslinje och tecknade samtidigt ett 25-årigt hyresavtal.

Emilshus ägde sedan tidigare fastigheterna Flahult 21:36 och 21:38, vilka nu har slagits samman till en enhet om 14 260 kvm och hyrs ut i sin helhet till Bubs. I samband med projektet moderniserades och energieffektiviserades anläggningen. Om- och tillbyggnaden stod klar under det första kvartalet 2026.



Flahult 21:36, Jönköping

Goda finansiella förutsättningar möjliggör fortsatta kapitalmarknadsaktiviteter och expansion



Halmstad 2:25, Halmstad

UNDER 2025 GENOMFÖRDE Emilshus en riktad nyemission av 12 miljoner stamaktier av serie B, vilket tillförde bolaget 546 miljoner kronor före transaktionsrelaterade kostnader. Emissionen breddade ägarstrukturen med deltagande från svenska och internationella institutionella investerare, däribland AB Sagax, Clearance Capital, Länsförsäkringar Fondförvaltning samt Fjärde AP-fonden.

Ytterligare kapitalmarknadsaktiviteter genomfördes under året så som en riktad nyemission av 9,4 miljoner preferensaktier, vilket tillförde bolaget 267 miljoner kronor före transaktionsrelaterade kostnader samt en nyemission av gröna obligationslån till ett belopp om 400 miljoner kronor.

Dessa aktiviteter speglar Emilshus förmåga att upprätthålla god tillgång till kapitalmarknaden och möjliggör fortsatt expansion och investeringar.

Förutsättningar för långsiktig och lönsam tillväxt

Emilshus ska växa med högavkastande kommersiella fastigheter i södra Sverige, med starka kassaflöden och god lönsamhet. Det är en inriktning vi arbetar målmedvetet och framgångsrikt med sedan bolaget grundades 2018. Under det gångna året förstärkte Emilshus sin marknadsposition ytterligare. Det skedde genom strategiska fastighetsförvärv, en utbyggd organisation, aktiv fastighetsförvaltning och ett målmedvetet finansieringsarbete. Sammantaget gav det en stark resultattillväxt och en stabil bas för oss att fortsätta växa långsiktigt och lönsamt under 2026.

Strategiska förvärv i södra Sverige

Utvecklingen under 2025 utmärker sig med hög transaktionsaktivitet och en betydande tillväxt i fastighetsvärde. Vi komunicerade förvärv för totalt 3,2 miljarder kronor, omfattande 78 fastigheter. Dessa investeringar har breddat vår geografiska närvaro och stärkt vår kassaflödesbas. Ett viktigt steg i Emilshus utveckling var portföljförvärvet i Öresundsregionen om 35 fastigheter, vilket tillsammans med kompletterande förvärv gör att Emilshus nu har ett fastighetsvärde om 1,4 miljarder kronor i Helsingborg, Landskrona, Malmö och Trelleborg. Med ett nyetablerat förvaltningskontor i Malmö med erfaren lokal personal stärker vi förutsättningarna för fortsatt tillväxt i den expansiva Öresundsregionen. Även i Östergötland och Halland genomfördes flera viktiga förvärv under året, vilket resulterade i en tillräcklig volym i regionerna för att etablera förvaltningskontor i Linköping respektive Halmstad.

Vid utgången av 2025 uppgick Emilshus fastighetsvärde till 12,3 miljarder kronor efter en ökning med 38 procent under året. Den stora transaktionsvolymen är ett bevis på vår organisations goda förmåga att identifiera och genomföra förvärv, säkra konkurrenskraftig finansiering och överta förvaltningen av ett stort antal nya fastigheter. För att säkerställa en fortsatt hög kvalitet och effektivitet i alla delar av verksamheten även framåt har vi byggt ut organisationen successivt under året.



” Emilshus affärsmodell ligger ett starkt fokus på egen lokal förvaltning. Vår grundtanke är enkel; det är inte fastigheterna som skapar företagets intäkter, det är våra hyresgäster.

Fokus på aktiv förvaltning

I Emilshus affärsmodell ligger ett starkt fokus på egen lokal förvaltning. Vår grundtanke är enkel; det är inte fastigheterna som skapar företagets intäkter, det är våra hyresgäster. Därför arbetar vi i nära kontakt med våra hyresgäster med egen lokal personal.

Ett bevis på att Emilshus har en dedikerad och närvarande förvaltningsorganisation är att vi för 2025 redovisar en positiv nettouthyrning. Den ekonomiska uthyrningsgraden låg stabilt på höga 95 % under året. Det ligger ett proaktivt och ihärdigt uthyrningsarbete bakom de fina siffrorna. Samtidigt har vi ett diversifierat fastighetsbestånd med attraktiva lägen som skapar goda förutsättningar för förvaltningsorganisationen. En bit in i 2026 ser vi också tecken på en fortsatt stabil efterfrågan på våra lokaler.

Den lokala förvaltningsorganisationen ger också bättre möjligheter till kostnadsoptimerande åtgärder till gagn för såväl hyresgäster som för Emilshus som fastighetsägare. Ett exempel är att vi under de senaste tre åren har minskat vår energianvändning per kvadratmeter med 6 % per år i jämförbart bestånd genom en rad investeringar i energieffektiviseringar. Som ett led i att ytterligare systematisera arbetet med att minska energianvändningen i fastighetsbeståndet införde vi under året ett nytt mål om att förbättra energiklassen för minst fem av de sämst energipresterande byggnaderna per år till och med 2033.

En ytterligare aspekt av vår lokala förvaltning är att vi tidigt känner av våra hyresgästers förändrade behov. Detta skapar möjligheter för Emilshus att genomföra lönsamma lokalanpassnings- och utbyggnadsprojekt som möter hyresgästens efterfrågan på nya lokallösningar. Ett exempel är den utbyggnad och hyresgäst Anpassning vi genomför i industriområdet Torsvik utanför Jönköping. Det är Orklaägda bolaget Bubs Godis som utvidgar sin moderna tillverkning av godis med ytterligare en produktionslinje i en ny byggnad och i samband med investeringen utökar och förlänger sitt hyresavtal till 2050.

Starkt finansiell position och god resultatutveckling

Under året fortsatte vi att driva ett aktivt arbete med Emilshus finansiering för att förbättra finansieringsvillkor och möjliggöra tillväxt. Kapitalbasen stärktes genom nyemissioner av både stam- och preferensaktier. Vidare har refinansieringar och en nyemission av obligationer genomförts, båda till bättre villkor jämfört med tidigare samtidigt som ytterligare utrymme skapats för fortsatt expansion.

Kombinationen av välvärdande fastighetsförvärv, aktiv fastighetsförvaltning och ett målmedvetet finansieringsarbete stärkte Emilshus lönsamhet. Förvaltningsresultatet för helåret steg med 39 % till 414 miljoner kronor. Per stamaktie ökade förvaltningsresultatet med 25 %, väl över vårt mål om en tillväxt på 15 % per år. För 2026 har vi lämnat en prognos för helåret om ett förvaltningsresultat om 480 miljoner kronor.

Framåtblick

Emilshus har ett väldiversifierat fastighetsbestånd med närmare 1,2 miljoner kvm uthyrningsbar area och nära 900 hyresgäster, baserat på en välfungerande affärsmodell och förvaltning. Med det som utgångspunkt skapar vi värde för hyresgästerna och förutsättningar för god intjäning och starka kassaflöden för Emilshus. Sammantaget utgör detta en stabil bas för långsiktig och lönsam tillväxt med fortsatt högt tempo i våra affärer.

Slutligen vill jag rikta ett stort tack till mina medarbetare för ert stora engagemang och hårda arbete som möjliggjorde den fina utvecklingen under året. Arbetet fortsätter med att bygga ett robust bolag tillsammans och nära våra hyresgäster. Tack även till Emilshus aktieägare för ert förtroende.

Växjö i mars 2026
Jakob Fyrberg, VD

Mål och utdelningspolicy

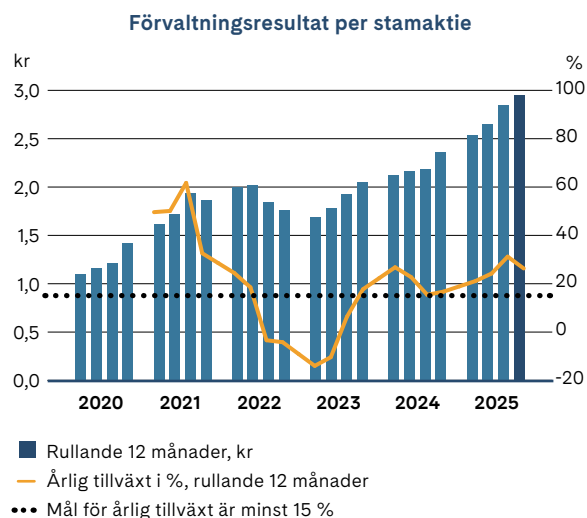
Finansiella mål

Förvaltningsresultat per stamaktie

Förvaltningsresultatet per stamaktie ska öka med minst 15 % per år.

Utfall 2025: 25 %.

Femårigt genomsnitt: 16 %.

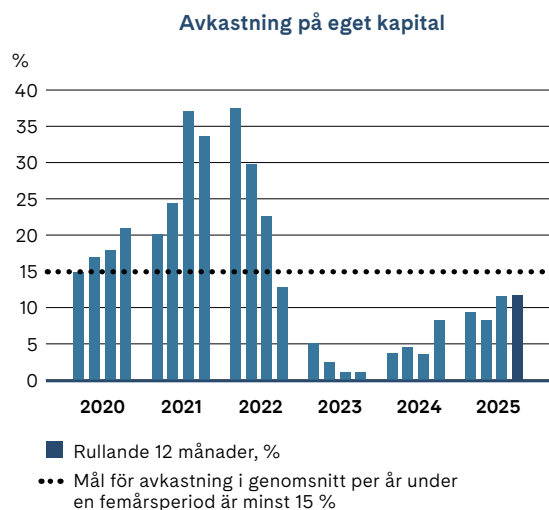


Avkastning på eget kapital

Avkastningen på eget kapital ska under en femårsperiod i genomsnitt uppgå till minst 15 % per år.

Utfall 2025: 12 %.

Femårigt genomsnitt: 13 %.



Utdelningspolicy

Det övergripande målet är att skapa värde för Emilshus 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.

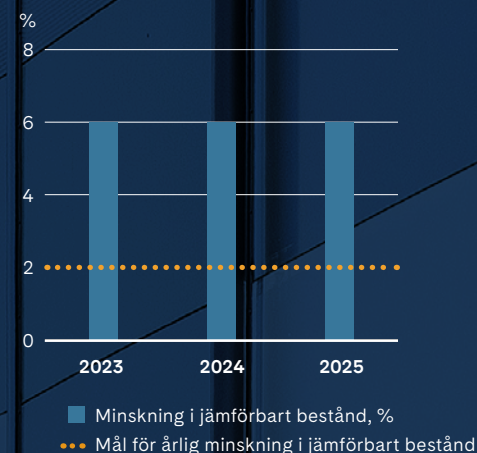
Hållbarhetsmål

Energianvändning

Minska energianvändningen per kvm i jämförbart fastighetsbestånd med i genomsnitt 2 % per år från 2022 till 2030.

Utfall 2025: 6 %.

Minskning i energianvändning



Energiklasser

Förbättra energiklassen för minst 5 av de sämst energipresterande byggnaderna per år till och med 2033.

Utfall 2025: 5 fastigheter.

Samtliga hållbarhetsmål återfinns i hållbarhetsredovisningen på sid 30–38.

Strategi

Emilshus bygger nära och stabila relationer med sina hyresgäster genom lokal närvaro och engagemang på de orter där bolaget är fastighetsägare. Verksamheten präglas av långsiktighet, stabila kassaflöden och lönsam tillväxt. Emilshus är ett av de ledande fastighetsbolagen i södra Sverige och är idag etablerat i Småland, Östergötland, Skåne och Halland. Ambitionen är fortsatt tillväxt med lönsamhet och att utveckla fastighetsbeståndet.

Emilshus strategi för att generera starka kassaflöden

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

Emilshus inriktar sin närvaro på attraktiva regioner i södra Sverige med ett starkt näringsliv och positiv befolkningsutveckling.

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

Emilshus lokala närvaro och nära samarbete med hyresgästerna skapar förutsättningar för långsiktiga relationer och en effektiv förvaltning.

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

Emilshus prioriterade fastighetskategorier erbjuder möjligheter att erhålla hög direktavkastning till begränsad risk.

Säkerställa en stabil och förutsägbar finansiering.

Emilshus arbetar kontinuerligt med att optimera finansieringen av befintliga fastigheter, projekt och förvärv i syfte att säkerställa förutsägbara och starka kassaflöden i bolagets verksamhet.



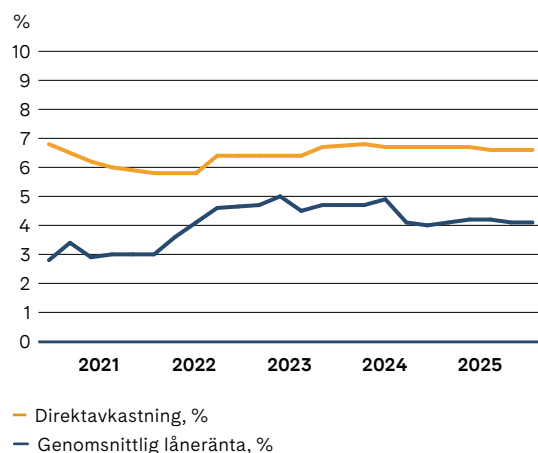
Intjäningsförmåga

Intjäningsförmåga

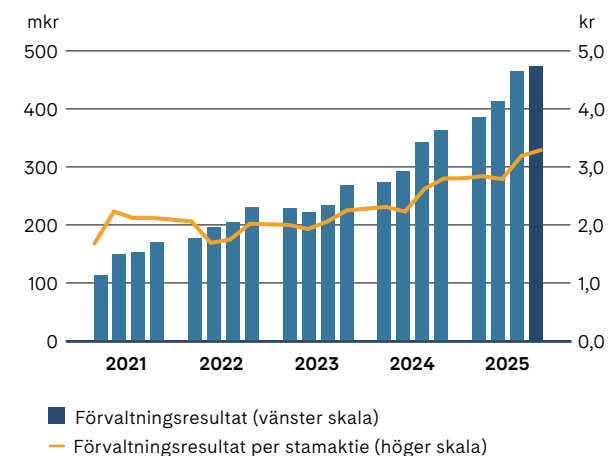
Aktuell intjäningsförmåga baseras på det fastighetsbestånd som ägdes vid periodens utgång och utgör en tolv månaders illustration av Emilshus intjäningskapacitet vid denna tidpunkt. Den är inte en prognos och beaktar inte framtida förändringar i exempelvis hyror, vakanser, kostnader eller räntor. Förvärv och avyttringar som ännu inte tillträtts eller frånträtts inkluderas inte.

Bedömningen utgår från kontrakterade intäkter justerade för fastighetsskatt, driftstillägg, hyresrabatter och garantier per första dagen i nästkommande kvartal. Fastighetskostnaderna bygger på erfarenhetsbaserade normalårsvärden och inkluderar fastighetsadministration. Fastighetsskatten baseras på aktuella taxeringsvärden. Kostnad för central administration utgår från nuvarande organisation och finansnettot speglar ränteläget samt bolagets skuld- och derivatportfölj och likvida medel vid periodens utgång.

Direktavkastning och låneränta enligt intjäningsförmåga



Förvaltningsresultat enligt intjäningsförmåga



Intjäningsförmåga

mkr	1 jan 2026	1 okt 2025	1 jul 2025	1 apr 2025	1 jan 2025	1 okt 2024	1 jul 2024	1 apr 2024	1 jan 2024	1 okt 2023	1 jul 2023	1 apr 2023	1 jan 2023
Intäkter	1 022	979	867	844	747	708	694	631	616	578	580	570	566
Fastighetskostnader	-216	-203	-177	-173	-152	-142	-141	-129	-125	-120	-122	-117	-112
Driftnetto	806	777	690	671	595	566	553	502	491	458	458	454	454
Central administration	-45	-42	-39	-38	-35	-34	-33	-31	-31	-31	-31	-33	-33
Finansnetto	-288	-275	-239	-248	-198	-190	-227	-197	-192	-194	-207	-193	-191
Förvaltningsresultat	473	460	412	385	362	342	293	274	268	234	221	228	230
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr ¹⁾	3,27	3,16	2,79	2,85	2,81	2,63	2,24	2,32	2,26	2,07	1,94	2,01	2,03
Fastighetsvärde	12 307	11 852	10 512	10 066	8 940	8 464	8 292	7 518	7 324	7 208	7 169	7 095	7 111
Eget kapital	5 114	4 969	4 802	4 251	3 856	3 733	3 678	3 261	3 194	3 043	3 003	2 992	3 007
Räntebärande nettoskuld	6 553	6 241	5 092	5 577	4 617	4 305	4 185	3 906	3 772	3 905	3 905	3 843	3 879
Överskottsgrad, %	79	79	80	80	80	80	80	80	80	79	79	80	80
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,7	2,7	2,6	2,8	2,8	2,3	2,4	2,4	2,2	2,1	2,2	2,2
Skuldkvot, ggr	8,6	8,5	7,8	8,8	8,2	8,1	8,1	8,3	8,2	9,1	9,1	9,1	9,2
Direktavkastning, %	6,6	6,6	6,6	6,7	6,7	6,7	6,7	6,7	6,7	6,4	6,4	6,4	6,4

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

Transaktioner

Emilshus är ett tillväxtbolag med fokus på lönsamhet och starka kassaflöden där förvärv utgör en central del i bolagets tillväxtstrategi. Under 2025 genomfördes ett antal förvärv som kompletterar bolagets fastighetsbestånd, däribland ett större portföljförvärv i Skåne, vilket också markerade inträdet på en ny marknad. Totalt tillträdde fastigheter till ett värde om 3 miljarder kronor, vilket bidrog till en ökning av fastighetsvärdet med 38 % under året. Ambitionen är att fortsätta växa organiskt och genom förvärv på bolagets prioriterade marknader i södra Sverige.

Förvävsstrategi

Emilshus förvävsstrategi är att förvärva kommersiella fastigheter med hög riskjusterad avkastning. Bolagets starka lokala förankring och breda kontaktnät är viktiga framgångsfaktorer för att genomföra förvärv. Transaktionsarbetet bedrivs proaktivt för att identifiera potentiella förvävsobjekt även utanför budgivningsprocesser. I sin organisation har Emilshus kompetens och kapacitet att analysera ett stort antal potentiella affärer och genomföra förvärv av både större portföljer och enstaka fastigheter.

Vid förvärv prioriteras fastigheter med starka och stabila kassaflöden i form av befintliga hyreskontrakt med bedömda säkra hyresflöden. Genom att säkra långsiktiga och stabila kassaflöden med låg risk för vakanser och uteblivna hyresbetalningar skapas värden för koncernen över tid samt motståndskraft vid sämre konjunkturutveckling. Därtill skapas goda förutsättningar för finansiering av ytterligare förvärv.

Centralt för Emilshus förvävsstrategi är att prioritera förvärv av fastigheter i närheten av det befintliga fastighetsbeståndet för att nyttja den befintliga förvaltningsorganisationen och därmed uppnå skalfördelar i förvaltningen. I det fall Emilshus förvärvar fastigheter i nya geografiska områden är ambitionen att på sikt etablera ett större fastighetsbestånd i regionen för att skapa förutsättningar för en effektiv lokal förvaltning.

Fastighetstransaktioner 2025

Under året kommunicerades förvärv av totalt 78 fastigheter i 23 transaktioner om sammanlagt 3 207 miljoner kronor med ett totalt hyresvärde om 284 miljoner kronor.

Fastighetstransaktioner under och efter året

Datum för offentliggörande	Förvaltningsområde	Fastighetsvärde, mkr	Årligt hyresvärde, mkr	Uthyrbar area, tkvm
Under året				
24 januari	Växjö, Halmstad	271	19	15
12 februari	Halmstad	520	53	47
4 april	Malmö, Helsingborg	1 400	124	124
27 juni	Halmstad, Malmö, Linköping, Jönköping	397	36	33
13 oktober	Linköping	240	19	17
23 december	Linköping, Malmö, Jönköping, Helsingborg	379	33	29
Totalt		3 207	284	265
Efter årets utgång				
30 januari	Helsingborg, Linköping	336	25	16
Totalt		336	25	16

Björnen 23, Landskrona

Kategori: Lätt industri

Uthyrningsbar area: 2 559 kvm



I januari kommunicerades förvärv av två fastigheter inom kategorin lätt industri till ett överenskommet fastighetsvärde om 271 miljoner kronor. Fastigheterna omfattar en total uthyrningsbar area om 14 859 kvm med ett årligt hyresvärde om 19 miljoner kronor. Den genomsnittliga återstående hyrestiden uppgick till 13 år. Tillträde skedde under det fjärde kvartalet 2024 respektive första kvartalet 2025.

I februari förvärvades åtta fastigheter inom kategorin lätt industri i Halmstad till ett överenskommet fastighetsvärde om 520 miljoner kronor. Fastigheterna omfattar en total uthyrningsbar area om 47 300 kvm med ett årligt hyresvärde om 53 miljoner kronor. Den genomsnittliga återstående hyrestiden uppgår till 3,5 år. Tillträde skedde under det första kvartalet 2025.

I april genomfördes ett strategiskt förvärv av 35 fastigheter i Skåne, huvudsakligen inom kategorierna lätt industri och lager, till ett överenskommet fastighetsvärde om 1 400 miljoner kronor. Fastigheterna omfattar en total uthyrningsbar area om 124 000 kvm med ett årligt hyresvärde om 124 miljoner kronor. Den genomsnittliga återstående hyrestiden är 4,7 år. 33 fastigheter tillträdde under 2025 och en fastighet tillträdde i februari 2026. Tillträde av den resterande fastigheten förväntas inte ske då de villkor för tillträde som avtalats enligt bolagets bedömning inte kommer uppfyllas inom föreskriven tid.

I juni förvärvades 14 fastigheter i nio separata transaktioner, huvudsakligen inom kategorin lätt industri, till ett överenskommet fastighetsvärde om 397 miljoner kronor. Fastigheterna omfattar en total uthyrningsbar area om 32 890 kvm med ett årligt hyresvärde om 36 miljoner kronor. Den genomsnittliga återstående hyrestiden uppgår till 6,1 år. Samtliga fastigheter hade tillträtts per 1 juli 2025.

I oktober förvärvades fem fastigheter, varav en avser en byggrätt, huvudsakligen inom kategorin lätt industri till ett överenskommet fastighetsvärde om 240 miljoner kronor. Fastigheterna omfattar en total uthyrningsbar area om 16 600 kvm med ett årligt hyresvärde om 19 miljoner kronor. Den genomsnittliga återstående hyrestiden uppgår till 3,9 år. Samtliga fastigheter tillträdde under det fjärde kvartalet 2025.

I december förvärvades 14 fastigheter inom kategorin lätt industri till ett överenskommet fastighetsvärde om 379 miljoner kronor. Fastigheterna omfattar en total uthyrningsbar area om 28 800 kvm med ett årligt hyresvärde om 33 miljoner kronor. Den genomsnittliga återstående hyrestiden uppgår till 4,2 år. Två fastigheter tillträdde under det fjärde kvartalet, 10 fastigheter tillträdde under det första kvartalet 2026 och resterande två fastigheter kommer att tillträdas under det andra kvartalet 2026.

Tillträdda och frånträdda fastigheter, jan–dec 2025

Fastighet	Förvaltningsområde	Fastighetskategori	Uthyrbar area, tkvm
Tillträdda fastigheter			
Eketånga 24:37	Halmstad	Lätt industri	2
Eketånga 24:49	Halmstad	Lätt industri	5
Eketånga 5:417	Halmstad	Lätt industri	4
Fregatten 7	Halmstad	Lätt industri	2
Halmstad 2:25	Halmstad	Lätt industri	19
Ostkupan 3	Halmstad	Lätt industri	13
Slåttern 2	Halmstad	Extern- och dagligvaruhandel	4
Flamman 7	Halmstad	Lätt industri	2
Tapeten 2	Halmstad	Lätt industri	3
Formen 3	Halmstad	Lätt industri	2
Eketånga 24:58	Halmstad	Extern- och dagligvaruhandel	2
Flaket 1	Halmstad	Lätt industri	8
Bössan 4	Helsingborg	Lätt industri	1
Östra Spång 6:7	Helsingborg	Extern- och dagligvaruhandel	-
Jaguaren 1	Helsingborg	Industriservice/ Proffshandel	1
Björnen 13	Helsingborg	Lätt industri	1
Motellet 6	Helsingborg	Lätt industri	2
Morganiten 2	Helsingborg	Industriservice/ Proffshandel	2
Kavalleristen 11	Helsingborg	Övrigt	2
Björnen 23	Helsingborg	Övrigt	3
Mården 7	Helsingborg	Lätt industri	3
Bulten 6	Helsingborg	Lätt industri	3
Vevstaken 2	Helsingborg	Lätt industri	3
Opalen 4	Helsingborg	Lätt industri	4
Stenen 9	Helsingborg	Lätt industri	4
Lamellen 1	Helsingborg	Lätt industri	5
Förgasaren 1	Helsingborg	Lätt industri	6
Olympiaden 15	Helsingborg	Lätt industri	8
Förrådet 12	Helsingborg	Lätt industri	16
Pukslagaren Västra 4	Helsingborg	Extern- och dagligvaruhandel	2
Backen 1:132	Jönköping	Lätt industri	3
Stora Kärr 8:507	Jönköping	Lätt industri	2
Drivkraften 1	Jönköping	Lätt industri	6
Glaskulan 5	Linköping	Extern- och dagligvaruhandel	12
Gumsen 48	Linköping	Industriservice/ Proffshandel	16
Glasbiten 5	Linköping	Industriservice/ Proffshandel	1

Fastighet	Förvaltningsområde	Fastighetskategori	Uthyrbar area, tkvm
Glaset 3	Linköping	Industriservice/ Proffshandel	1
Stansaren 12	Linköping	Industriservice/ Proffshandel	2
Tråden 12	Linköping	Lätt industri	-
Tråden 4	Linköping	Industriservice/ Proffshandel	2
Leran 3	Linköping	Lätt industri	3
Argonet 1	Linköping	Lätt industri	5
Spolaren 6	Linköping	Lätt industri	6
Gånggriften 2	Malmö	Lätt industri	2
Gånggriften 4	Malmö	Övrigt	3
Svavlet 3	Malmö	Lätt industri	1
Trucken 4	Malmö	Industriservice/ Proffshandel	1
Trucken 2	Malmö	Industriservice/ Proffshandel	1
Utklippan 3	Malmö	Industriservice/ Proffshandel	1
Batteriet 4	Malmö	Lätt industri	1
Flintkärnan 9	Malmö	Industriservice/ Proffshandel	1
Borggård 1:549	Malmö	Lätt industri	2
Topplocket 4	Malmö	Lätt industri	2
Kamaxeln 5	Malmö	Lätt industri	2
Trävaran 3	Malmö	Industriservice/ Proffshandel	2
Sunnanå 11:2	Malmö	Industriservice/ Proffshandel	3
Borggård 1:482	Malmö	Lätt industri	3
Verkstaden 10	Malmö	Lätt industri	4
Borggård 1:385	Malmö	Lätt industri	5
Snickeriet 4	Malmö	Industriservice/ Proffshandel	6
Borggård 1:372	Malmö	Lätt industri	7
Orion 7	Malmö	Lätt industri	12
Kamaxeln 2	Malmö	Lätt industri	1
Yxan 1	Växjö	Lätt industri	8
Totalt			256
Frånträdda fastigheter			
Häljaryd 1:299	Jönköping	Extern- och dagligvaruhandel	1
Babianen 5	Kalmar	Industriservice/ Proffshandel	1
Totalt			2

Strategiskt förvärv i Öresundsregionen – en ny fas i Emilshus tillväxtresa

Under 2025 tog Emilshus ytterligare ett steg i sin geografiska expansion genom ett strategiskt förvärv av 35 fastigheter i västra Skåne. Med ett fastighetsvärde om 1,4 miljarder kronor markerar förvärvet bolagets inträde i den dynamiska Öresundsregionen. Förvärvet omfattade totalt 124 000 kvadratmeter med ett totalt årligt hyresvärde om 124 miljoner kronor.

“Affären har sina rötter i en dialog mellan Emilshus och säljaren som hade pågått under en längre tid och där båda parter såg potentialen att genomföra transaktionen när rätt tidpunkt kom”, kommenterar Martin Lindström, Transaktionsansvarig på Emilshus.

En affär i enlighet med Emilshus långsiktiga strategi

Den förvärvade portföljen består främst av fastigheter inom kategorin lätt industri, vilket passar väl med Emilshus strategiska inriktning och befintliga bestånd. För Emilshus innebär förvärvet en möjlighet att på kort tid skapa en lokal närvaro i Skåne och bygga en förvaltningsorganisation som kan stödja fortsatt tillväxt i området.

“Portföljen reflekterar i stort vårt befintliga bestånd och är därför en utmärkt instegsaffär för oss i regionen”, kommenterar Jakob Fyrberg, VD på Emilshus.

Från affär till förvaltning

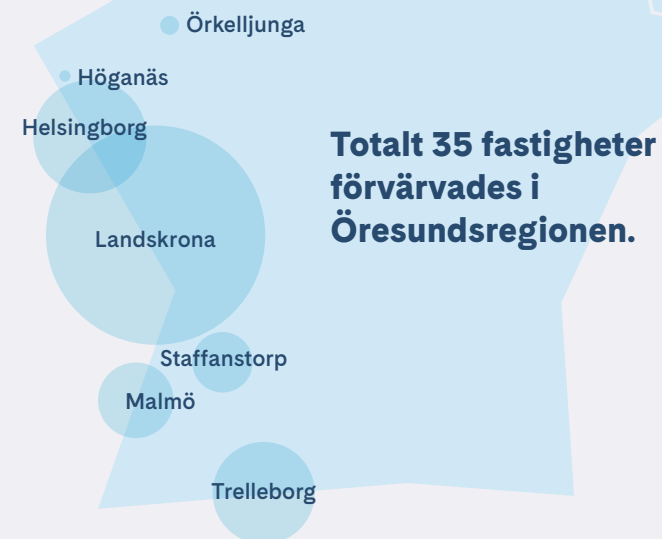
Västra Skåne och Öresundsregionen kännetecknas av god infrastruktur och en bred etablering av verksamheter inom industri, lager och logistik. De förvärvade fastigheterna är huvudsakligen belägna i och omkring Malmö, Landskrona och Helsingborg i attraktiva lägen och med generell väletablerade hyresgäster.

För att säkerställa en god förvaltning har Emilshus etablerat ett lokalt förvaltningskontor i Malmö, vilket har gjort att bolaget snabbt kunnat etablera en stark närvaro i regionen och börja arbetet med de nya fastigheterna. Förvaltningen och hyresgästrelationerna är centrala delar i arbetet för att säkerställa att affären blir långsiktigt framgångsrik.

Fortsatt tillväxt i Skåne

Förvärvet i Skåne ger bolaget en stark position på en växande marknad och öppnar upp för nya affärsmöjligheter, vilket också har manifesterats under året genom ytterligare affärer i regionen. Emilshus har en stabil position på kapitalmarknaden, väletablerade bankkontakter samt en stark likviditet, vilket skapar flexibilitet att snabbt kunna agera när affärsmöjligheter uppstår.

Vid årets slut hade Emilshus ett fastighetsvärde i Skåne om 1,4 miljarder kronor, motsvarande drygt 11 procent av bolagets totala fastighetsvärde. Med fokus på stabila kassaflöden och fortsatt expansion är Emilshus ambition att fortsätta växa i Öresundsregionen.



Mården 7 i Landskrona, en av fastigheterna som ingick i förvärvet.



Förvärvet i korthet

Fastighetsvärde: 1,4 mdkr

Årligt hyresvärde: 124 mkr

Uthyrningsbar area: 124 000 kvm

Antal fastigheter: 35

Kategori: Huvudsakligen lätt industri

Ekonomisk uthyrningsgrad: 95 %

Genomsnittlig återstående hyrestid: 4,7 år

Ytterligare steg in i Skåne – förvärv av fastigheter på flera orter för 397 mkr

Fastigheter: 14 fastigheter.

Årligt hyresvärde: 36 mkr.

Genomsnittlig återstående hyrestid: 6,1 år.

Uthyrningsbar area: 32 890 kvm.



Lätt industri för 271 mkr – stabila hyresgäster på långa avtalstider

Fastigheter: 1 i Ljungby, 1 i Marks kommun.

Årligt hyresvärde: 19 mkr.

Genomsnittlig återstående hyrestid: 13 år.

Uthyrningsbar area: 14 859 kvm.



Välavkastande fastigheter i bra mikrolägen i Halmstad för 520 mkr

Fastigheter: 8 fastigheter.

Årligt hyresvärde: 53 mkr.

Genomsnittlig återstående hyrestid: 3,5 år.

Uthyrningsbar area: 47 300 kvm.



Våra fastigheter

Emilshus äger och förvaltar ett diversifierat fastighetsbestånd med kommersiella fastigheter i södra Sverige med tyngdpunkt på lätt industri och industriservice/proffshandel. Även extern- och dagligvaruhandel är en prioriterad kategori. Fastighetsbeståndet präglas av lokaler i attraktiva lägen med stabila och långsiktiga hyresgäster, långa hyresavtal och hög uthyrningsgrad.

Lätt industri

Hyresgästerna inom den största fastighetskategorin lätt industri utgörs typiskt sett av tillverkande företag som disponerar lokalerna för produktion, lager och kontor. Hyresgästerna genomför kontinuerligt betydande investeringar i maskiner och annan utrustning i sina lokaler, vilket skapar en långsiktighet och motiverar hyresgästen att förlänga hyresavtalen. Investeringar kopplat till om- och tillbyggnader sker frekvent inom denna kategori. Exempel på stora hyresgäster inom kategorin lätt industri är Spaljisten, en underleverantör till IKEA med verksamhet utanför Växjö, godistillverkaren Bubs Godis med produktion i Jönköping, ROL som tillverkar butiks- och kontorsinredning, trucktillverkaren Kalmar Solutions, Hitachi Energy Sweden samt HMS Solutions som är verksamma inom industriteknik.

Industriservice/proffshandel

Industriservice/proffshandel omfattar fastigheter med hyresgäster som bedriver service, tjänster och handel riktad främst till industrier och andra företag. De största hyresgästerna inom Industriservice/proffshandel är Optimera och Beijer Byggmaterial 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 tillbyggnader sker, liksom inom kategorin lätt industri, ofta för dessa hyresgäster i samband med omförhandling och förlängning av hyresavtalen.

Extern- och dagligvaruhandel

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

Övrigt

Fastigheterna inom denna kategori kännetecknas främst av kontor där flertalet hyresgäster är verksamma inom samhällsservice där en av de största hyresgästerna är Region Jönköping. Andra stora hyresgäster inom kategorin är säkerhetsföretaget Securitas samt ADB Safegate som tillhandahåller lösningar inom flygindustrin.

Antal fastigheter

233

Hyresvärde/kvm

910 kr

Ekonomisk uthyrningsgrad

95 %

Fastighetsvärde/kvm

10 363 kr

Garaget 1, Norrköping

Kategori: Lätt industri.

Uthyrningsbar area: 4 200 kvm.



Fastighetsbeståndets marknadsvärde

Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgick vid årets utgång till 12 307 miljoner kronor (8 940). Under året har fastigheter tillträtts till ett värde om 2 983 miljoner kronor. Vid årets utgång hade Emilshus ingått avtal om investeringar i befintliga fastigheter genom hyresgäst Anpassningar avseende till- och ombyggnadsprojekt med upparbetade kostnader om 74 miljoner kronor och ett återstående investeringsåtagande motsvarande 52 miljoner kronor. Projekten förväntas vid färdigställande bidra till ett ökat hyresvärde om 10 miljoner kronor.

Fastigheternas orealiserade värdeförändringar uppgick till 262 miljoner kronor (124) under året. Värdeförändringarna var hänförliga till effekten av förändringar i direktavkastningskrav om 113 miljoner kronor, förväntade driftnettoförändringar om 75 miljoner kronor samt övrigt i form av återlagda skatterabatter kopplade till förvärv om 74 miljoner kronor.

Det vägda direktavkastningskravet för värdering av fastighetsbeståndet uppgick till 6,6 % där avkastningskraven i värderingarna, beroende av fastighetskategori, låg i intervallet 6,4 % till 6,6 %. Det initiala direktavkastningskravet i värderingarna uppgick i genomsnitt till 6,4 %.

Under året uppgick den rapporterade direktavkastningen till 6,6 %. Emilshus direktavkastning utifrån bedömd intjäningsförmåga uppgår till 6,6 % och är således i linje med det vägda avkastningskravet i marknadsvärderingarna. För mer utförlig beskrivning av värderingsprinciper, se not 8.

Fastighetsbeståndets värdeförändring

mkr	2025	2024
Vid årets ingång	8 940	7 324
Tillträdde fastigheter	2 983	1 469
Investeringar i befintliga fastigheter	146	63
Försäljningar av fastigheter	-24	-40
Orealiserade värdeförändringar	262	124
Vid årets utgång	12 307	8 940

Fastigheternas värdeförändringar via resultaträkningen

mkr	2025	2024
Direktavkastningskrav	113	42
Driftnetto	75	32
Övrigt	74	51
Orealiserad värdeförändring	262	124
Orealiserad värdeförändring, %	3	2
Realiserad värdeförändring	8	3
Totala värdeförändringar	270	127
Totala värdeförändringar, %	3	2

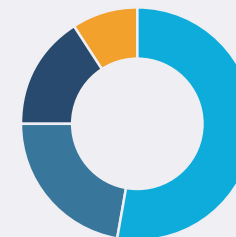
Känslighetsanalys

mkr	Förändring	Resultateffekt före skatt	
		31 dec	
		2025	2024
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%	-452 / +488	-324 / +349
Hyresintäkter	+/- 50 kr/kvm	+59 / -59	+46 / -46
Fastighetskostnader	+/- 10 kr/kvm	-12 / +12	-9 / +9
Vakansgrad	+/- 1 %	-11 / +11	-8 / +8

Indata vid fastighetsvärdering

	31 dec	
	2025	2024
Totalt vägt genomsnitt	6,6	6,7
Direktavkastningskrav, %	6,6	6,7
Driftkostnader (kr/kvm)	114	97
Underhållskostnader (kr/kvm)	40	38
Långsiktig vakansgrad, %	6,5	6,4
Intäkter (kr/kvm)	910	842

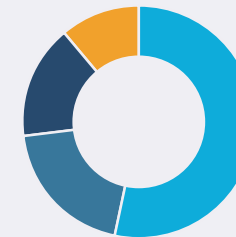
Fastighetsvärde per kategori



12 307 mkr

- 53 % Lätt industri
- 22 % Extern- och dagligvaruhandel
- 16 % Industriervice/ Proffshandel
- 9 % Övrigt

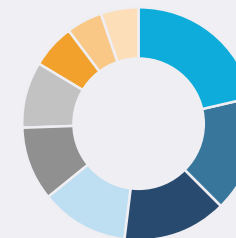
Hyresvärde per kategori



1 081 mkr

- 54 % Lätt industri
- 20 % Extern- och dagligvaruhandel
- 16 % Industriervice/ Proffshandel
- 11 % Övrigt

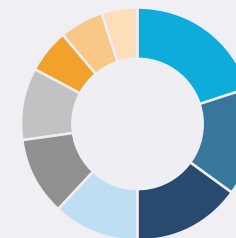
Fastighetsvärde per förvaltningsområde



12 307 mkr

- 21 % Växjö
- 16 % Jönköping
- 14 % Linköping
- 12 % Värnamo
- 10 % Halmstad
- 9 % Vetlanda
- 6 % Helsingborg
- 5 % Kalmar
- 5 % Malmö

Hyresvärde per förvaltningsområde



1 081 mkr

- 20 % Växjö
- 15 % Jönköping
- 15 % Linköping
- 12 % Värnamo
- 11 % Halmstad
- 10 % Vetlanda
- 6 % Helsingborg
- 6 % Malmö
- 5 % Kalmar

Våra marknader i södra Sverige

Emilshus fokuserar på att förvärva, utveckla och förvalta högavkastande kommersiella fastigheter i södra Sverige. Idag är bolaget verksamt i Småland, Östergötland, Skåne och Halland. Emilshus äger fastigheter på orter som utgör delar av större regionala marknader och viktiga industriregioner, kända för aktivt och framgångsrikt företagande.

I hjärtat av södra Sveriges industriregioner

Emilshus marknader är kända för en stark entreprenörsanda som har skapat en gynnsam mix av innovation och industriell tradition vilket bidragit till god tillväxt i regionerna. Här finns flera större börsnoterade och världsledande företag inom sina respektive segment samt välmående småindustrier. I bolagets största förvaltningsområde Växjö med omnejd finns därtill ett väl differentierat näringsliv med högteknologiska och kunskapsintensiva företag och kommunen är en av de mest IT-företagstäta i landet. I samt-

liga fyra regioner finns universitet och högskolor som med sin närvaro gynnar näringsliv och tillväxt.

Goda kommunikationsmöjligheter

Regionernas läge mellan storstadsområdena Stockholm, Göteborg och Malmö samt med närhet till E4:an innebär goda kommunikationsmöjligheter, vilket gör Emilshus marknader attraktiva inte minst för industriföretag men även för andra verksamheter som söker moderna och strategiskt belägna fastigheter. Det gynnsamma geografiska läget i kombination med ett gott näringslivsklimat skapar förutsättningar för en god efterfrågan på moderna lokaler för lätt industri, proffshandel/industriservice, extern- och dagligvaruhandel.

Marknaden 2025¹

Fastighetsmarknaden i Sverige fortsatte att återhämta sig under 2025. Transaktionsvolymen ökade för andra året i rad och intres-

set från utländska investerare var starkt. Volymen från utländska investerare nådde sin högsta nivå sedan rekordåret 2021. Den totala transaktionsvolymen för fastigheter, affärer över 40 miljoner kronor, uppgick under 2025 till 166 miljarder kronor. Utvecklingen avspeglades även i Emilshus förvaltningsområden. Industri och logistik, som är prioriterade fastighetskategorier för Emilshus, stod för cirka 22 procent av den totala transaktionsvolymen i Sverige under 2025.

På Emilshus marknader i Småland, Östergötland, Skåne och Halland var transaktionsvolymen den högsta sedan 2022. Den sammanlagda transaktionsvolymen uppgick till drygt 24 miljarder kronor, motsvarande cirka 15 procent av den totala transaktionsvolymen i Sverige. Avkastningskraven för industrifastigheter minskade något under 2025, medan avkastningskraven för externhandelsfastigheter i stort sett var oförändrade jämfört med föregående år. Under 2026 väntas avkastningskraven sjunka inom båda segmenten.

1) Uppgifter från Newsec.



Vy över Helsingborg, där Emilshus etablerade närvaro 2025.

Förvaltning nära våra hyresgäster

Emilshus har för närvarande nio förvaltningsområden som utgörs av Växjö, Jönköping, Linköping, Värnamo, Halmstad, Vetlanda, Helsingborg, Kalmar och Malmö, nämnda i storleksordning baserat på fastighetsvärde.

Förvaltningen sker från förvaltningskontor på orter med större koncentration av fastigheter, för närvarande i Halmstad, Jönköping, Kalmar, Linköping, Malmö, Vetlanda och Växjö. Från dessa hanteras förvaltningen av hela fastighetsbeståndet. Fler förvaltningskontor kan komma att öppnas på orter där fastighetsbeståndet uppnår en volym som bidrar till en effektiv förvaltning.

Växjö

21%
av totalt
fastighetsvärde



Pressaren 1, Växjö

Växjöområdet med närliggande kommunen Ljungby utgör Emilshus största geografiska marknad med 21 % av det totala fastighetsvärdet och 20 % av hyresvärdet. Emilshus är den största fastighetsägaren av kommersiella lokaler i Växjö och ägde vid årets utgång totalt 36 fastigheter fördelade på 202 tkvm uthyrningsbar area med tyngdpunkt på lokaler för lätt industri samt extern- och dagligvaruhandel. Fastigheterna är framför allt belägna i Växjös mest etablerade industri- och externhandelsområden. Stora hyresgäster utgörs av Spaljsten, Kalmar Solutions AB och Bauhaus. Emilshus huvudkontor är beläget i Växjö.

Utveckling 2025

Under året genomförde Emilshus förvärv av en fullt uthyrd industrifastighet i Ljungby samt investerade i ett antal projekt med lokalanpassningar och ombyggnationer för befintliga och nya hyresgäster, vilket lett till förlängda hyresavtal. Vid årets utgång uppgick fastighetsvärdet för förvaltningsområdet till 2 614 miljoner kronor. Emilshus avsikt är att fortsätta komplettera fastighetsbeståndet i Växjö genom förvärv av såväl portföljer som styckvisa fastigheter.

Hyresvärde per kategori



213 mkr

- 33 % Lätt industri
- 29 % Extern- och dagligvaruhandel
- 17 % Industriservice/ Proffshandel
- 21 % Övrigt

Uthyrningsbar area per kategori



202 tkvm

- 42 % Lätt industri
- 26 % Extern- och dagligvaruhandel
- 16 % Industriservice/ Proffshandel
- 16 % Övrigt

Nyckeltal Växjö

	1 januari	
	2026	2025
Antal fastigheter	36	35
Uthyrningsbar area, tkvm	202	194
Redovisat värde, mkr	2 614	2 362
Hyresvärde, mkr	213	201
Hyresvärde, kr/kvm	1 051	1 034
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	92
Kontrakterad årshyra, mkr	199	185

Jönköping

16%
av totalt
fastighetsvärde



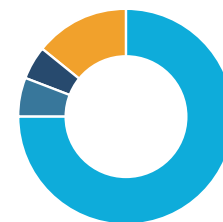
Hedenstorp 2:41, Jönköping

Jönköpingsområdet med de kringliggande orterna Aneby, Huskvarna, Nässjö och Tranås utgör Emilshus näst största geografiska marknad med 16 % av det totala fastighetsvärdet och 15 % av hyresvärdet. Vid årets utgång ägde Emilshus totalt 34 fastigheter med 171 tkvm uthyrningsbar area i Jönköpingsområdet, med tyngdpunkt på lokaler för lätt industri. Stora hyresgäster utgörs av ROL, Orkla Confectionary & Snacks Sverige AB (Bubs Godis) och Region Jönköping. Fastigheterna är i huvudsak belägna i företags- och handelsområden i attraktiva lägen. Emilshus har ett förvaltningskontor i Jönköping.

Utveckling 2025

Under året genomförde Emilshus förvärv av tre fastigheter inom kategorin lätt industri samt avyttrade en fastighet inom kategorin extern- och dagligvaruhandel i Jönköping. Det totala fastighetsvärdet för förvaltningsområdet uppgick vid årets slut till 1 992 miljoner kronor. Emilshus har som ambition att fortsätta växa i Jönköpingsområdet för att nå en större volym och ytterligare synergier i förvaltningen.

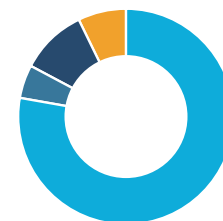
Hyresvärde per kategori



159 mkr

- 75 % Lätt industri
- 6 % Extern- och dagligvaruhandel
- 5 % Industriservice/ Proffshandel
- 14 % Övrigt

Uthyrningsbar area per kategori



171 tkvm

- 78 % Lätt industri
- 5 % Extern- och dagligvaruhandel
- 10 % Industriservice/ Proffshandel
- 7 % Övrigt

Nyckeltal Jönköping

	1 januari	
	2026	2025
Antal fastigheter	34	33
Uthyrningsbar area, tkvm	171	160
Redovisat värde, mkr	1 992	1 752
Hyresvärde, mkr	159	152
Hyresvärde, kr/kvm	934	945
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	95
Kontrakterad årshyra, mkr	154	144

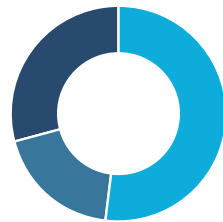


Fastigheter i Linköping och Norrköping samt i Motala utgör 14 % av Emilshus totala fastighetsvärde och 15 % av hyresvärdet. Vid årets utgång ägde Emilshus totalt 34 fastigheter med 152 tkvm uthyrningsbar area i Östergötland, med tyngdpunkt på lokaler för lätt industri. Stora hyresgäster utgörs av Ionbond, Casall, Ramirent och Dollarstore. Fastigheterna är i huvudsak belägna i industriområden i attraktiva lägen. Emilshus har ett förvaltningskontor i Linköping.

Utveckling 2025

Emilshus växte väsentligt i Östergötland under året genom förvärv av totalt 10 fastigheter främst inom kategorin lätt industri, varpå fastighetsvärdet för området vid årets utgång uppgick till 1 770 miljoner kronor. Emilshus har som ambition att fortsätta att växa i framför allt Linköping och Norrköping för att nå en större volym och synergier i förvaltningen.

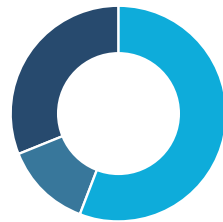
Hyresvärde per kategori



157 mkr

- 52 % Lätt industri
- 19 % Extern- och dagligvaruhandel
- 29 % Industriservice/ Proffshandel
- 0 % Övrigt

Uthyrningsbar area per kategori



152 tkvm

- 56 % Lätt industri
- 13 % Extern- och dagligvaruhandel
- 31 % Industriservice/ Proffshandel
- 0 % Övrigt

Nyckeltal Linköping

	1 januari	
	2026	2025
Antal fastigheter	34	24
Uthyrningsbar area, tkvm	152	102
Redovisat värde, mkr	1 770	1 141
Hyresvärde, mkr	157	94
Hyresvärde, kr/kvm	1 037	925
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	97
Kontrakterad årshyra, mkr	151	91

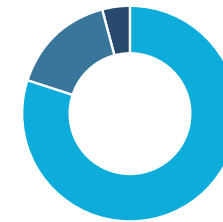


Värnamoområdet, omfattande Värnamo, Gislaved, Gnosjö och Vaggeryd, står för 12 % av det totala fastighetsvärdet och 12 % av hyresvärdet. Vid årets utgång ägde bolaget totalt 23 fastigheter med 216 tkvm uthyrningsbar area med övervägande del lokaler för lätt industri. Stora hyresgäster utgörs av Bufab, Hilding Anders Sweden och Proton Lighting. Fastigheterna i förvaltningsområde Värnamo är i huvudsak belägna i etablerade industri- och handelsområden.

Utveckling 2025

I Värnamoområdet investerade Emilshus under året i ett antal lokalanpassningar samt energiprojekt med betydande energibesparingar. Vid årets utgång uppgick fastighetsvärdet för området till 1 524 miljoner kronor. Emilshus vill fortsätta att växa i samtliga kommuner i Värnamoområdet med särskilt intresse för områden med närhet till E4:an och andra attraktiva logistiklägen.

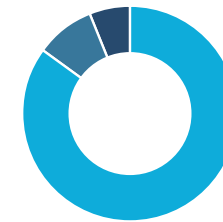
Hyresvärde per kategori



135 mkr

- 80 % Lätt industri
- 16 % Extern- och dagligvaruhandel
- 4 % Industriservice/ Proffshandel
- 0 % Övrigt

Uthyrningsbar area per kategori

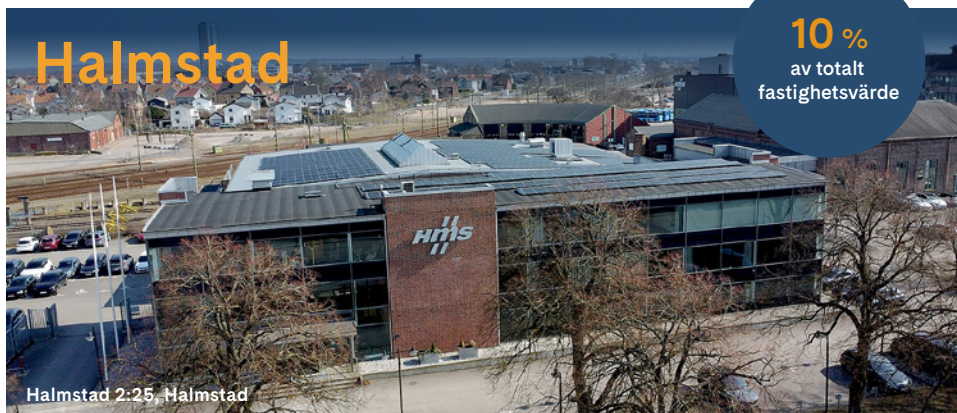


216 tkvm

- 85 % Lätt industri
- 9 % Extern- och dagligvaruhandel
- 6 % Industriservice/ Proffshandel
- 0 % Övrigt

Nyckeltal Värnamo

	1 januari	
	2026	2025
Antal fastigheter	23	23
Uthyrningsbar area, tkvm	216	216
Redovisat värde, mkr	1 524	1 502
Hyresvärde, mkr	135	135
Hyresvärde, kr/kvm	625	624
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	94
Kontrakterad årshyra, mkr	124	127

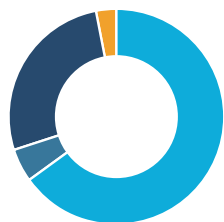


Fastigheter i Halland utgör 10 % av Emilshus totala fastighetsvärde och 11 % av hyresvärdet. Vid årets utgång ägde Emilshus totalt 27 fastigheter med 112 tkvm uthyrningsbar area i Halmstad och Falkenberg med lokaler för lätt industri, lager och externhandel. Stora hyresgäster utgörs av HMS Industrial Networks, Försäkringskassan och Ahlsell. Fastigheterna är i huvudsak belägna i industri- och externhandelsområden i attraktiva lägen. Emilshus har ett förvaltningskontor i Halmstad.

Utveckling 2025

Under året genomförde Emilshus förvärv av 12 fastigheter främst inom kategorin lätt industri där merparten är belägna i direkt närhet till centrala Halmstad och centralstationen. Fastighetsvärdet i Halmstad uppgick vid årets utgång till 1 290 miljoner kronor. Emilshus har som ambition att fortsätta att växa i regionen för att nå en större volym och synergier i förvaltningen.

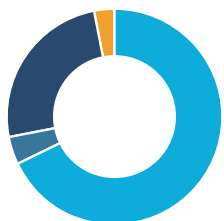
Hyresvärde per kategori



122 mkr

- 65 % Lätt industri
- 5 % Extern- och dagligvaruhandel
- 27 % Industriservice/ Proffshandel
- 3 % Övrigt

Uthyrningsbar area per kategori



112 tkvm

- 68 % Lätt industri
- 4 % Extern- och dagligvaruhandel
- 25 % Industriservice/ Proffshandel
- 3 % Övrigt

Nyckeltal Halmstad	1 januari	
	2026	2025
Antal fastigheter	27	15
Uthyrningsbar area, tkvm	112	42
Redovisat värde, mkr	1 290	517
Hyresvärde, mkr	122	45
Hyresvärde, kr/kvm	1 083	1 072
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	96
Kontrakterad årshyra, mkr	115	43

Emilshus har sitt ursprung i Vetlanda och är ortens största fastighetsägare av kommersiella lokaler. Vetlanda är tillsammans med de kringliggande kommunerna Eksjö och Sävsjö, bolagets sjätte största geografiska marknad med 9 % av det totala fastighetsvärdet och 10 % av hyresvärdet. Vid årets utgång ägde koncernen totalt 21 fastigheter med 147 tkvm uthyrningsbar area i Vetlandaområdet, med tyngdpunkt på lokaler för lätt industri samt extern- och dagligvaruhandel. Stora hyresgäster utgörs av Salix, Optimera och Trivselhus. Fastigheterna är belägna i centrumnära industri- och handelsområden samt i stadskärnorna. Emilshus har ett förvaltningskontor i Vetlanda.

Utveckling 2025

Under året genomfördes ett antal nyuthyrningar och projekt i Vetlandaområdet, bland annat ett energieffektiviseringsprojekt för att installera LED-belysning i fastigheterna Brudabäck 2 och Brudabäck 6. Fastighetsvärdet för området uppgick vid årets utgång till 1 061 miljoner kronor. Emilshus avser att fortsätta växa i Vetlandaområdet med selektiva förvärv.

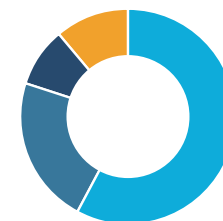
Hyresvärde per kategori



110 mkr

- 41 % Lätt industri
- 30 % Extern- och dagligvaruhandel
- 6 % Industriservice/ Proffshandel
- 23 % Övrigt

Uthyrningsbar area per kategori



147 tkvm

- 58 % Lätt industri
- 22 % Extern- och dagligvaruhandel
- 9 % Industriservice/ Proffshandel
- 11 % Övrigt

Nyckeltal Vetlanda	1 januari	
	2026	2025
Antal fastigheter	21	21
Uthyrningsbar area, tkvm	147	147
Redovisat värde, mkr	1 061	1 038
Hyresvärde, mkr	110	110
Hyresvärde, kr/kvm	747	748
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	95
Kontrakterad årshyra, mkr	101	105

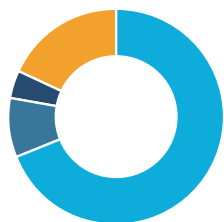


Helsingborgsområdet, omfattande Helsingborg, Landskrona, Höganäs och Örkelljunga, står för 6 % av det totala fastighetsvärdet och 6 % av hyresvärdet. Vid årets utgång ägde bolaget totalt 18 fastigheter med 65 tkvm uthyrningsbar area med övervägande del lokaler för lätt industri. Stora hyresgäster utgörs av Hitachi Energy Sweden, SWEP International och Freudenberg Technologies. Fastigheterna i förvaltningsområdet Helsingborg är i huvudsak belägna i etablerade industri- och handelsområden.

Utveckling 2025

Helsingborgsområdet etablerades som ett nytt förvaltningsområde under året i samband med att Emilshus tillträdde ett flertal fastigheter i september. Förvärven omfattade ett sammanhållet bestånd av fastigheter med tyngdpunkt på lätt industri i strategiska verksamhetslägen. Efter tillträdet har fokus legat på integration i förvaltningsorganisationen samt rekrytering, inledande hyresgästdialoger och tekniska genomgångar. Vid årets utgång uppgick fastighetsvärdet för förvaltningsområdet till 780 miljoner kronor. Emilshus ser goda möjligheter till fortsatt tillväxt i regionen.

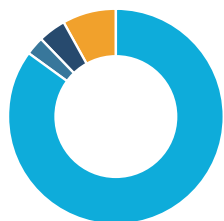
Hyresvärde per kategori



67 mkr

- 69 % Lätt industri
- 9 % Extern- och dagligvaruhandel
- 4 % Industriservice/ Proffshandel
- 18 % Övrigt

Uthyrningsbar area per kategori



65 tkvm

- 85 % Lätt industri
- 3 % Extern- och dagligvaruhandel
- 4 % Industriservice/ Proffshandel
- 8 % Övrigt

Nyckeltal Helsingborg

	1 januari	
	2026	2025
Antal fastigheter	18	-
Uthyrningsbar area, tkvm	65	-
Redovisat värde, mkr	780	-
Hyresvärde, mkr	67	-
Hyresvärde, kr/kvm	1 027	-
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	-
Kontrakterad årshyra, mkr	64	-

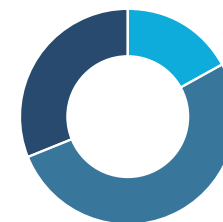


Fastigheter i Kalmar och kommunerna Emmaboda, Mörbylånga, Nybro, Vimmerby och Västervik utgör 5 % av Emilshus totala fastighetsvärde och 5 % av hyresvärdet. Vid årets utgång ägde Emilshus totalt 20 fastigheter med 64 tkvm uthyrningsbar area i Kalmarområdet, med tyngdpunkt på lokaler för extern- och dagligvaruhandel samt industriservice/proffshandel. Stora hyresgäster utgörs av Trelleborg, Beijer Byggmaterial samt Bil och Motor i Sydost AB. Fastigheterna är generellt belägna i centrurnära företags- och handelsområden samt i stadens centrala delar. Emilshus har ett förvaltningskontor i Kalmar.

Utveckling 2025

Under året genomförde Emilshus en avyttring av en fastighet inom kategorin industriservice/proffshandel i Kalmar. Fastighetsvärdet i området uppgick vid årets utgång till 661 miljoner kronor. Emilshus avsikt är att fortsätta att växa med selektiva förvärv i Kalmarområdet för att nå en större volym och synergier i förvaltningen.

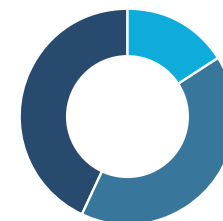
Hyresvärde per kategori



53 mkr

- 17 % Lätt industri
- 52 % Extern- och dagligvaruhandel
- 31 % Industriservice/ Proffshandel
- 0 % Övrigt

Uthyrningsbar area per kategori



64 tkvm

- 16 % Lätt industri
- 41 % Extern- och dagligvaruhandel
- 43 % Industriservice/ Proffshandel
- 0 % Övrigt

Nyckeltal Kalmar

	1 januari	
	2026	2025
Antal fastigheter	20	21
Uthyrningsbar area, tkvm	64	64
Redovisat värde, mkr	661	628
Hyresvärde, mkr	53	53
Hyresvärde, kr/kvm	826	819
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97	96
Kontrakterad årshyra, mkr	51	51

Malmö

5%
av totalt
fastighetsvärde



Kamaxeln 5, Malmö

Malmöområdet, omfattande Malmö, Trelleborg och Staffanstorps, står för 5 % av det totala fastighetsvärdet och 6 % av hyresvärdet. Vid årets utgång ägde bolaget totalt 20 fastigheter med 58 tkvm uthyrningsbar area med övervägande del lokaler för lätt industri. Stora hyresgäster utgörs av Flint Group, Trelleborg Kommun och Nefab Packaging Sweden. Fastigheterna i förvaltningsområdet Malmö är i huvudsak belägna i etablerade industri- och handelsområden. Emilshus har ett förvaltningskontor i Malmö.

Utveckling 2025

Malmöområdet tillkom som nytt förvaltningsområde under året i samband med att Emilshus tillträdde ett flertal fastigheter i Skåne i september. Förvärven avsåg ett koncentrerat bestånd av fastigheter med inriktning på lätt industri i attraktiva lägen i Malmö, Trelleborg och Staffanstorps. Under årets sista månader har arbetet främst fokuserat på att etablera en lokal förvaltningsstruktur samt säkerställa en smidig övergång för hyresgästerna. Vid årets utgång uppgick fastighetsvärdet för förvaltningsområdet till 616 miljoner kronor. Emilshus ambition är att successivt bygga vidare på beståndet i regionen för att uppnå skalfördelar och långsiktigt stärka närvaron i södra Sverige.

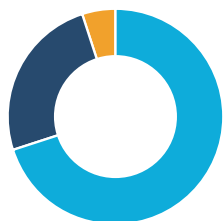
Hyresvärde per kategori



65 mkr

- 61 % Lätt industri
- 0 % Extern- och dagligvaruhandel
- 31 % Industriservice/ Proffshandel
- 8 % Övrigt

Uthyrningsbar area per kategori



58 tkvm

- 70 % Lätt industri
- 0 % Extern- och dagligvaruhandel
- 25 % Industriservice/ Proffshandel
- 5 % Övrigt

Nyckeltal Malmö

	1 januari	
	2026	2025
Antal fastigheter	20	-
Uthyrningsbar area, tkvm	58	-
Redovisat värde, mkr	616	-
Hyresvärde, mkr	65	-
Hyresvärde, kr/kvm	1 111	-
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98	-
Kontrakterad årshyra, mkr	64	-

Öresundsregionen

Under året genomförde Emilshus ett strategiskt förvärv i Skåne av 35 fastigheter främst inom kategorin lätt industri för totalt 1,4 miljarder kronor. Genom förvärvet skapades en stark plattform för fortsatt tillväxt i Öresundsregionen – något som manifesterats genom ytterligare transaktioner i regionen under året. Beståndet i Skåne kompletterar Emilshus övriga bestånd i Småland, Östergötland och Halland. Öresundsregionen har en stark utveckling och Emilshus ambition är att fortsätta växa genom förvärv av högavkastande fastigheter i närområdet.





Förvaltning

Emilshus förvaltning bygger på närhet till hyresgäster och fastigheter, lokal marknadskännedom med engagemang och egen personal i alla förvaltningsroller. Fastighetsförvaltningens affärsförmåga är av avgörande betydelse för bolagets värdeskapande och central för den fortsatta tillväxten.

Emilshus har ett långsiktigt ägarperspektiv och strävar efter en trygg, kostnadseffektiv och lokal fastighetsförvaltning. Med egen förvaltningsorganisation säkerställs en hög servicegrad och ett nära samarbete med hyresgästerna. Den lokala förankringen och ett brett kontaktnät på de orter bolaget är verksamt bidrar till affärsmöjligheter och är en framgångsfaktor i uthyrningsarbetet.

Förvaltningsstrategi

Emilshus förvaltningsstrategi bygger på förvaltning och utveckling av bolagets fastigheter och lokaler i nära dialog med

hyresgästerna. Utgångspunkten är att genom aktiv och effektiv förvaltning skapa långsiktigt värde för Emilshus, liksom för hyresgäster och lokalsamhället. Hyresgästerna ska känna sig trygga i och kring Emilshus fastigheter och erbjudas lokaler med rätt förutsättningar för en hälsosam arbetsmiljö.

Den starka lokala närvaron innebär en närhet till hyresgästerna, vilket skapar förutsättningar för långvariga samarbeten. Emilshus service ska vara personlig och förtroendeingivande och möta hyresgästernas behov för att säkerställa gynnsamma förutsättningar för deras verksamheter. Det täta samarbetet och proaktiv förvaltning resulterar regelbundet i att Emilshus genomför värdehöjande investeringar i om- och tillbyggnationer. Ytterligare en viktig del i förvaltningen är att optimera driften med syfte att, genom bland annat energieffektiviseringar, minska miljöpåverkan och sänka driftskostnader samt att tillsammans med hyresgästerna arbeta med hållbara lösningar.

Förvaltningsorganisation

Emilshus har förvaltningskontor på orter med större koncentration av fastigheter, för närvarande i Jönköping, Kalmar, Vetlanda och Växjö samt nyetablerade kontor i Halmstad, Linköping och Malmö. Från dessa hanteras förvaltningen av kringliggande orter. Fler förvaltningskontor kan komma att öppnas på orter där fastighetsbeståndet uppnår en volym som gör detta effektivt.

Bolaget har en kompetent och väl fungerande intern förvaltningsorganisation som breddades ytterligare under året med fler medarbetare och förstärkt ledningsfunktion i takt med ett växande fastighetsbestånd. En viktig del i Emilshus förvaltningsorganisation är medarbetarnas djupa kunskaper om den lokala fastighetsmarknaden där bolaget är verksamt samt ett brett kontaktnät.

Våra hyresgäster

Emilshus hyresgäster utgörs i hög grad av större, stabila bolag med långsiktighet i sina verksamheter och bedömd god betalningsförmåga. Med en lokal inriktning är Emilshus en trygg aktör och partner avseende hyresgästernas lokal-försörjning och utveckling på respektive ort.

Emilshus målsättning är att ha långsiktiga och nära relationer med hyresgästerna och därigenom skapa förutsättningar för hyresavtal med långa kontraktstider. Med totalt 889 hyresgäster fördelade på 1 018 hyresavtal är Emilshus exponering mot enskilda hyresgäster begränsad. Ingen enskild hyresgäst står för mer än 2 % av bolagets totala hyresintäkter.

Emilshus förvaltning präglas av nära och långsiktiga relationer med hyresgästerna, vilket avspeglas i en hög andel hyresavtal med långa kontraktstider. Vid årets utgång var den genomsnittliga hyrestiden 5,1 år och 78 % av kontraktsvärdet hade ett förfall 2030 eller senare. Den ekonomiska uthyrningsgraden var oförändrad och uppgick vid årets slut till 95 %.

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, fastighetsskatt, media samt underhåll och reparationer. Vid årets utgång var 35 % (43) av total uthyrningsbar area hänförlig till hyresavtal av triple net-karaktär.

Andelen hyresavtal som årligen uppräknas med en nivå motsvarande konsumentprisindex (KPI) uppgick vid årets utgång till 99 % (98). En mindre andel övriga hyresavtal avser bland annat parkeringsytor samt avtal med kortare löptid än ett år och uppräknas på annat sätt eller inte alls.

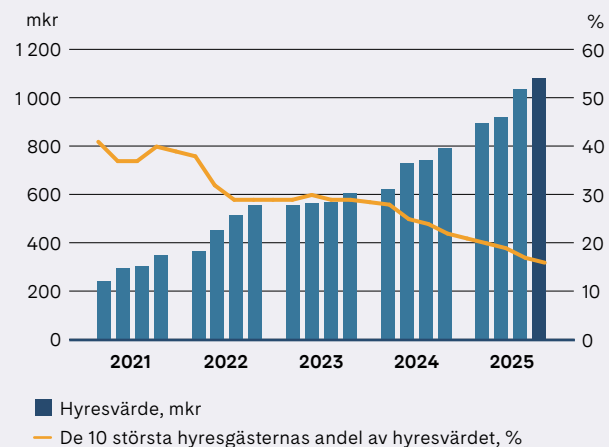
Nettouthyrning

Emilshus nettouthyrning var positiv och uppgick under året till 2 miljoner kronor. Under året tecknade Emilshus 83 hyresavtal med ett ökat årligt hyresvärde om 41 miljoner kronor, varav 33 miljoner kronor avser hyresavtal med nya hyresgäster och 8 miljoner kronor avser omförhandlade hyresavtal med befintliga hyresgäster. Erhållna uppsägningar av hyresavtal uppgick till 39 miljoner kronor, inklusive konkurser med ett hyresvärde om 4 miljoner kronor.

Emilshus 10 största hyresgäster

Hyresgäster	Kontrakterad årshyra, mkr	Antal hyresavtal	Andel av kontrakterad årshyra, %	Återstående hyrestid, år
Holmgrens Bil AB	20	6	2	9
Spaljisten AB	20	1	2	19
Dollarstore AB	20	5	2	7
Hilding Anders Sweden AB	19	1	2	13
Optimera Svenska AB	17	9	2	1
Kalmar Solutions AB	16	1	2	13
HMS Industrial Networks AB	16	2	2	5
Trivselhus AB	16	1	2	4
ROL AB	16	1	2	5
Coop Väst AB	14	6	1	9
Övriga	848	985	83	4
Totalt	1 022	1 018	100	5

Hyresvärde och de 10 största hyresgästernas andel av hyresvärdet



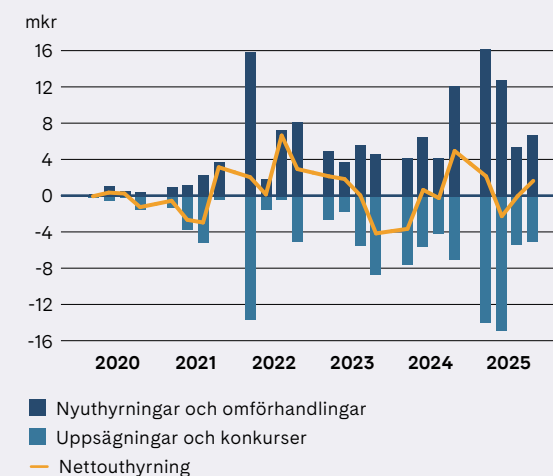
Nettouthyrning

mkr	2025	2024
Nyuthyrningar	33	26
Omförhandlingar	8	1
Uppsägningar	-35	-18
Konkurser	-4	-6
Nettouthyrning	2	2

Vakansförändringar

mkr	2025	2024
Ingående vakans respektive år	43	30
Inflyttningar	-13	-12
Avflyttningar	18	17
Förändring hyresrabatter	3	2
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	8	6
Vakansvärde, sålda fastigheter	-1	-
Utgående vakansvärde	58	43

Nettouthyrning utveckling per kvartal



Förfallostruktur hyresavtal

Förfalloår	Antal hyresavtal	Kontrakterad årshyra, mkr	Andel, %	Area, tkvm	Andel, %
2026	445	156	15	158	14
2027	190	153	15	163	15
2028	131	123	12	111	10
2029	97	131	13	138	12
2030	53	138	13	158	14
2031+	102	321	31	383	34
Totalt	1 018	1 022	100	1 112	100

Hyreskontrakt och löptider

Förfalloår	Kontraktvärde, mkr	Andel av total, %
2026	106	2
2027	243	5
2028	321	6
2029	457	9
2030	635	12
2031	459	9
2032	232	4
2033	147	3
2034+	2 594	50
Totalt	5 193	100



Kronhjorten 6, Växjö

Kategori: Lätt industri.

Uthyrningsbar area: 9 252 kvm.

Projekt

För Emilshus är investeringar i fastigheter en viktig del i att möta hyresgästers behov vid tillväxt och förändringar i verksamheten och samtidigt skapa värde genom omförhandling av hyror och förlängning av hyresavtal.

Projektet sker i form av lokalanpassningar, om- och tillbyggnationer eller nyproduktion. Vid nyuthyrning sker regelmässigt en viss anpassning av lokalerna och ofta även större förändringar som en del av det nya hyresavtal som då tecknas. Investeringar i lokalerna genomförs till en attraktiv riskjusterad avkastning och för att minimera risken i projektverksamheten påbörjas projekt först när bindande hyresavtal har ingåtts. Emilshus arbetar även aktivt med att identifiera och genomföra projekt som minskar energianvändning och förbättrar inomhusmiljön för hyresgästerna.

Projektverksamheten bidrar till ökade hyresintäkter i form av tillägg till befintliga avtal i takt med att projekten färdigställs. Emilshus projekt värderas till verkligt värde beaktande nedlagda externa investeringskostnader inklusive till projekten hänförliga räntekostnader samt kostnader för projektledning.

Projektverksamheten 2025

Vid årets utgång uppgick total beräknad investeringsvolym för pågående projekt till 126 miljoner kronor, varav upparbetade kostnader uppgick till 74 miljoner kronor. Vid årets utgång hade

även projekt färdigställts till ett värde om 38 miljoner kronor med nytecknade långa hyresavtal och ökade årliga hyresintäkter om 3 miljoner kronor.

Pågående projekt

En lokalanpassning genomförs på Armaturen 1 i Värnamo i samband med att Proton Lighting AB tecknat ett nytt 10-årigt hyresavtal.

En om- och tillbyggnation genomförs av Krokodilen 4 i Kalmar till Toyotahandlaren Bil och Motor i Sydost AB som samtidigt tecknat ett nytt 12-årigt hyresavtal om totalt 2 800 kvm.

En lokalanpassning och tillbyggnad genomförs av Flahult 21:36 i Jönköping till Orkla Confectionary & Snacks Sverige AB (Bubs Godis) som samtidigt tecknat ett nytt 25-årigt hyresavtal om totalt 14 260 kvm.

En lokalanpassning genomförs på Slåttern 2 i Halmstad till Phoniro AB som samtidigt tecknat ett 8-årigt hyresavtal om totalt 1 940 kvm.

Färdigställda projekt

Fastigheten Melltorp 2:28 med ytor för lätt industri om 6 500 kvm har genomgått en lokalanpassning för skogsmaskinstillverkaren Malwa Forest som tecknat ett 10-årigt hyresavtal.

En lokalanpassning har genomförts i fastigheten Lågan 22 i Växjö som numera är fullt uthyrd efter att nya hyresavtal tecknats och hyresgästerna tillträtt sina lokaler under året.

Större pågående projekt

Fastighet	Fastighetskategori	Projekttyp	Färdigställande	Beräknad investering, mkr	Upparbetad investering vid årets utgång, mkr	Förändrad årshyra, mkr	Förändring av hyresavtal
Pågående projekt							
Krokodilen 4, Kalmar	Extern- och dagligvaruhandel	Lokalanpassning	Q1 2026	29	24	3	12-årigt avtal
Flahult 21:36, Jönköping	Lätt industri	Lokalanpassning	Q1 2026	43	32	3	25-årigt avtal
Armaturen 1, Värnamo	Lätt industri	Lokalanpassning	Q2 2026	16	10	1	10-årigt avtal
Slåttern 2, Halmstad	Extern- och dagligvaruhandel	Lokalanpassning	Q4 2026	12	-	1	8-årigt avtal
Övriga pågående projekt ¹⁾				26	8	2	
Totalt				126	74	10	
Avslutade projekt							
Lågan 22, Växjö	Övrigt	Lokalanpassning	Q4 2025	10	10	1	5 & 7-årigt avtal
Melltorp 2:28, Mark	Lätt industri	Lokalanpassning	Q4 2025	28	28	2	10-årigt avtal
Totalt				38	38	3	

1) Övriga pågående projekt utgörs av ett flertal mindre projekt.

Armaturen 1, Värnamo

Kategori: Lätt industri.

Uthyrningsbar area: 18 370 kvm.





Flahult 21:36, Jönköping

Kategori: Lätt industri

Projekttyp: Lokalanpassning och utbyggnad

Uthyrningsbar area: 14 260 kvm

Färdigställande: Första kvartalet 2026

Förändring av hyresavtal: Nytt 25-årigt hyresavtal

Nytt långt hyresavtal för modern godisproduktion

Genom att köpa grannfastigheten i industriområdet Torsvik utanför Jönköping kunde Emilshus möta hyresgästens behov av utökad produktionskapacitet. Efter en omfattande lokalanpassning och utbyggnation tillträdde Orklaägda Bubs Godis lokalerna under det första kvartalet 2026 efter att ha tecknat ett nytt 25-årigt hyresavtal. Projektet illustrerar hur Emilshus arbetar nära och långsiktigt med sina hyresgäster för att skapa värde för alla parter.

Emilshus förvärvade under 2024 industrifastigheten Flahult 21:36 som en del i en större portföljaffär. Det växande Jönköpingsföretaget Bubs Godis som bedrev produktionsverksamhet i lokalerna hade då planer på att expandera sin produktion.

”När en tomställd grannfastighet i Torsvik blev till salu såg vi en möjlighet att erbjuda vår hyresgäst lokaler för utvidgad verksamhet, vilket föll väl ut”, berättar Pierre Folkesson, projektchef på Emilshus.

Emilshus köpte fastigheten och tecknade ett nytt hyresavtal med hyresgästen till år 2050. Därmed skapades förutsättningar för det aktuella projektet, där fastigheten utöver att anpassas till utvidgad produktion även moderniseras och energieffektiviseras.

Tätt samarbete i komplext projekt

Efter en ändring i detaljplanen, vilket sammanslagningen av fastigheterna och tillbyggnationen krävde, påbörjades arbetet under det andra kvartalet 2025. Projektet drevs av en extern projektledare med övergripande ansvar för byggprocessen avseende såväl byggnaden som produktionslösningar och andra installationer.

”Vi har haft ett mycket tätt samarbete med Bubs Godis i detta projekt där vi lagt stor vikt vid noggrann planering för ett effektivt flöde och minimerad risk för flaskhalsar i hyresgästens produktion. Det är ett komplext arbete med höga krav då det avser livsmedelsproduktion”, säger Pierre Folkesson.

Enligt Bubs Godis bedrivs tillverkningen i en av Nordens modernaste godisfabriker med avancerad och automatiserad

utrustning samt produktion dygnet runt. Investeringar i solceller och pelletsbrännare bidrar till att minska bolagets utsläpp av växthusgaser.

Projektet i Torsvik, som var Emilshus största investering i det befintliga beståndet under året, är ett typiskt exempel på hur bolaget vill driva sin förvaltning.

”Vi ska arbeta nära våra hyresgäster för att snabbt känna av deras behov och erbjuda kreativa lösningar som bidrar med värde för både hyresgäst och Emilshus som fastighetsägare”, beskriver Pierre Folkesson.

Emilshus har ett antal pågående projekt för befintliga hyresgäster med vilka bolaget förlängt och omförhandlat hyresavtal. Sammantaget uppgick beräknade investeringar till 126 miljoner kronor vid utgången av året. Ett exempel är fastigheten Slåttern 2 i Halmstad där det sker en hyresgäst Anpassning under 2026 för ett internationellt företag som kommer att flytta sin verksamhet till 2 000 kvm stora lager- och kontorsytor på ett nytt 8-årigt hyreskontrakt.

Finansiering

Emilshus finansieras med eget kapital och säkerställda banklån från fem nordiska banker samt med obligationer emitterade på den svenska kapitalmarknaden som utgör en kompletterande finansieringskälla.

Kapitalstruktur

Emilshus kapitalstruktur utgjordes vid årets utgång av 40 % (42) eget kapital, 54 % (52) räntebärande skulder och 6 % (6) övriga poster.

Eget kapital

Vid årets utgång uppgick eget kapital till 5 114 miljoner kronor (3 856), vilket resulterade i en soliditet om 40 % (42). Eget kapital per stamaktie uppgick till 32,93 kronor (27,99) och långsiktigt substansvärde per stamaktie uppgick till 36,22 kronor (30,60).

Räntebärande skuld

Emilshus räntebärande skulder uppgick till 6 813 miljoner kronor (4 717) vid årets utgång. Efter avdrag för likvida medel om 260 miljoner kronor (100) uppgick den räntebärande nettoskulden till 6 553 miljoner kronor (4 617), vilket innebär en belåningsgrad om 53 % (52).

Av de räntebärande skulderna utgör 6 020 miljoner kronor (4 321) säkerställda banklån vilka motsvarar 88 % (92) av den totala räntebärande skulden. Under året refinansierades banklån till ett belopp om 1 540 miljoner kronor med längre löptid, högre lånevolym och förbättrade kreditvillkor som följd.

Räntebärande obligationslån uppgick vid årets utgång till 793 miljoner kronor (396), vilket motsvarar 12 % (8) av den totala räntebärande skulden. I februari emitterades nya seniora icke-säkerställda gröna obligationslån till ett belopp om 400 miljoner kronor med en marginal om 2,50 % och en löptid om 3,25 år.

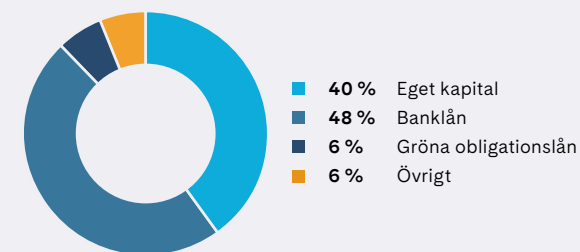
Skuldkvoten, beräknad som räntebärande nettoskuld i förhållande till driftnetto med avdrag för centrala administrationskostnader enligt intjäningsförmåga, uppgick på balansdagen till 8,6 ggr (8,2).



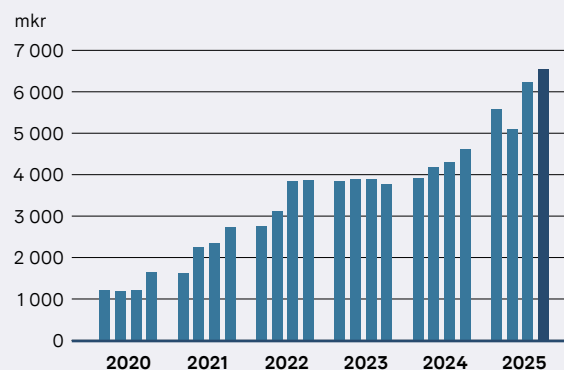
Nyckeltal finansiering

mkr	31 dec 2025	31 dec 2024
Räntebärande nettoskuld, mkr	6 553	4 617
Soliditet, %	40	42
Belåningsgrad, %	53	52
Räntetäckningsgrad rullande 12 mån, ggr	2,6	2,4
Räntesäkringsgrad, %	68	81
Skuldkvot, ggr	8,6	8,2
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	2,8	2,7
Genomsnittlig räntebindningstid, år	2,0	2,3
Genomsnittlig låneränta, %	4,1	4,0

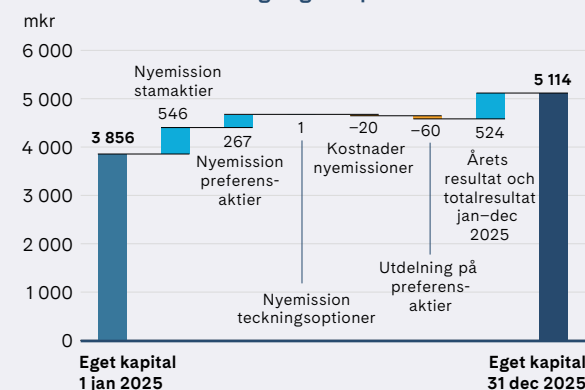
Finansieringskällor



Räntebärande nettoskuld



Förändring i eget kapital



Disponibel likviditet

Likvida medel uppgick vid årets utgång till 260 miljoner kronor (100). Därutöver har Emilshus outnyttjade checkräkningskrediter om 210 miljoner kronor (67) samt outnyttjade revolverande kreditfaciliteter om 200 miljoner kronor (21).

Bolagets disponibla likviditet uppgick till 670 miljoner kronor (188) vid årets utgång.

Kapital- och räntebindning

Kapitalbindningstiden för Emilshus räntebärande skulder var vid årets utgång 2,8 år (2,7). Av de räntebärande skulder om 559 miljoner kronor som förfaller under 2026 utgörs 127 miljoner kronor av ordinarie löpande amorteringar.

Genomsnittlig låneränta på räntebärande skulder inklusive derivat uppgick vid årets utgång till 4,1 % (4,0).

Koncernens genomsnittliga räntebindningstid inklusive derivat uppgick vid årets utgång till 2,0 år (2,3). Andelen av de räntebärande skulderna som räntesäkrats genom derivat uppgick till 68 % (81). Vid årets utgång hade koncernen ingått räntesäkringar med ett sammanlagt nominellt belopp om 4 668 miljoner kronor (4 590). Av dessa avsåg 4 368 miljoner kronor aktiva ränteswappar med en genomsnittlig återstående löptid om 2,9 år och 300 miljoner kronor avsåg räntetak (Stibor 3M till 2,5 %) med en återstående löptid om 1,0 år. Derivatens begränsar framtida ränteförändringars effekt på koncernens resultat.

Derivatens verkliga värde uppgick vid årets utgång till -19 miljoner kronor (10).

Finansiella riskbegränsningar

Emilshus finanspolicy anger riktlinjer och regler för finansverksamheten i syfte att belysa hur de finansiella riskerna ska begränsas. Emilshus har följande huvudsakliga riktlinjer för finansieringsverksamheten:

- Belåningsgraden ska varaktigt inte överstiga 60 %.
- Räntetäckningsgraden ska överstiga 2,0 ggr.

Kapital- och räntebindning

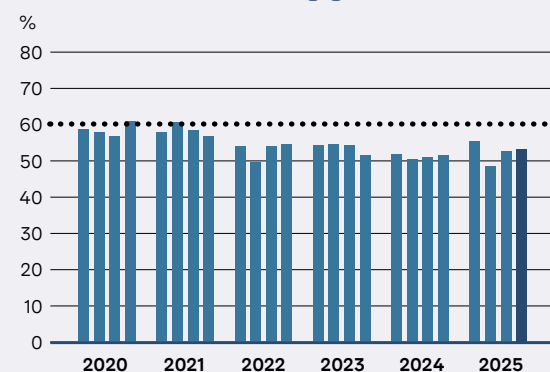
År	Kapitalbindning				Räntebindning		
	Banklån, mkr	Obligationslån, mkr	Totala räntebärande skulder, mkr ¹⁾	Andel, %	Räntebindning, mkr ²⁾	Genomsnittlig låneränta, % ³⁾	Andel, %
2026	559	-	559	8	3 177	5,8	46
2027	766	400	1 166	17	962	2,4	14
2028	1 593	400	1 993	29	800	2,5	12
2029	2 171	-	2 171	32	470	2,6	7
≥2030	958	-	958	14	1 436	2,6	21
Totalt	6 045	800	6 845	100	6 845	4,1	100

1) Skillnaden i totala räntebärande skulder mellan tabellen ovan och koncernens balansräkning förklaras av periodiserade uppläggningsavgifter.

2) Inkluderar derivat.

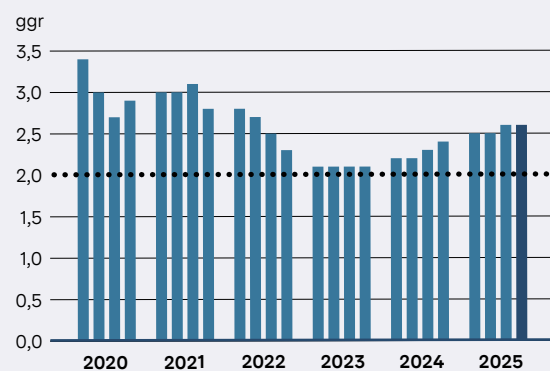
3) I genomsnittlig låneränta för 2025 ingår marginalen för den rörliga delen av skuldportföljen i sin helhet.

Nettobelåningsgrad



••• Riskbegränsning

Räntetäckningsgrad



■ Rullande 12 månader, ggr

••• Riskbegränsning

Obligationslån

Förfalloår	Volym, mkr	Ränta, %
2027	400	STIBOR 3M+3,10
2028	400	STIBOR 3M+2,50

Derivatportfölj

mkr	Nominellt belopp	Återstående löptid, år	Genomsnittlig fast ränta, %	Verkligt värde
Ränteswappar	4 368	2,9	2,2	-19
Räntetak	300	1,0	2,5	-
Totalt/genomsnitt	4 668	2,8	2,2	-19

Finansiella riskbegränsningar

		31 dec 2025	31 dec 2024
Belåningsgrad, %	< 60	53	52
Räntetäckningsgrad rullande 12 mån, ggr	> 2,0	2,6	2,4

” Kapitalbasen stärktes under året genom nyemissioner av både stam- och preferensaktier samt refinansieringar och nyemission av obligationer.

Hållbarhet

VD-kommentar

För Emilshus innebär en hållbar verksamhet att ta miljö- och samhällsansvar men det är också en fråga om sunt och lönsamt företagande som ligger mycket nära vår värdegrund. Det linjerar också med den långsiktighet som Emilshus verksamhet präglas av. Vår förvaltning fokuserar på lokal närvaro och ett nära samarbete med hyresgästerna för att skapa värde och bidra till minskad klimatpåverkan. Därtill strävar vi efter att vara en aktiv part i näringslivet och utvecklingen på de orter vi är verksamma. Vi arbetar utifrån ett internt ramverk som består av hållbarhetsstrategi, handlingsplaner samt policyer som berör Emilshus medarbetare och leverantörer. Vidare baseras vårt hållbarhetsarbete på ett åtagande mot FN:s globala mål för hållbar utveckling och vi fortsätter att stödja FN:s Global Compacts tio principer inom mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrupktion. Emilshus strategier är sammantaget utformade för att generera långsiktigt uthålligt avkastning och att säkra en lönsam verksamhet över tid.

Att arbeta aktivt med att identifiera och utföra åtgärder som syftar till energieffektiviseringar i fastighetsbeståndet ser vi som den enskilt viktigaste insats vi kan göra för att minska Emilshus klimatpåverkan. Energianvändningen i våra fastigheter är också en viktig kostnadspost som vi med ett strukturerat arbete kan minska, något som sker i nära samarbete med våra hyresgäster. Under de senaste tre åren har vi minskat bolagets energianvändning per kvm med 6 % i jämförbart bestånd per år, väl över vårt mål om en genomsnittlig minskning om 2 % per år. Som ett led i att ytterligare systematisera arbetet med att minska energianvändningen i fastighetsbeståndet införde vi under året ett nytt mål om att förbättra energiklassen för minst fem av de sämst energipresterande byggnaderna per år till och med 2033.

Vi fortsätter att arbeta steg för steg mot våra mål och gröna finansiella ramverk, både med processer och optimering av driften av husen. Därtill kommer en rad andra initiativ i syfte att både möta hyresgästernas krav och leva upp till bolagets hållbarhetsstrategi.

Jakob Fyrberg, VD



Hållbarhetsarbete i Emilshus

Emilshus hållbarhetsarbete utgår från den hållbarhetsstrategi som antagits av styrelsen. Strategin grundas i behovet av att förvalta begränsade resurser på ett ansvarsfullt sätt och samtidigt framtidssäkra verksamheten både ur ett ekonomiskt och organisatoriskt perspektiv. Emilshus har, med sin lokala närvaro och med dedikerade och kompetenta medarbetare, 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, leverantörer, 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 miljö och företags omvärld i stort, underbyggt av styrdokument, mål och strategier. I sitt miljöarbete har Emilshus fokus på att minska energianvändningen 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. Emilshus nya mål om att genom åtgärder förbättra energiklassificeringen i fastighetsbeståndet bidrar till att ytterligare stärka och styra arbetet med energieffektiviseringar.

En hållbar verksamhet förutsätter ett väl fungerande samarbete med Emilshus hyresgäster och bolagets omvärld. Därutöver 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.

Emilshus hållbarhetsarbete utvecklas löpande i takt med att bolaget förändras och utökar sin verksamhet. Under 2025 gjordes en översyn av Emilshus hållbarhetsstrategi och ett nytt hållbarhetsmål sattes om att förbättra energiklassen för minst fem av bolagets sämst presterande byggnader varje år till och med år 2033.

Styrning

Styrelsen har det yttersta ansvaret för hållbarhetsarbetet, vilket inkluderar Emilshus påverkan på miljö och människor samt arbete med områden där bolaget kan bidra med en positiv förändring. Koncernledningen har det operativa ansvaret för hållbarhetsarbetet samt för att det ska vara relevant för den verksamhet som bedrivs och den omvärld bolaget verkar i. Vidare ansvarar koncernledningen för implementering och uppföljning av Emilshus hållbarhetsmål. En teknik- och hållbarhetsansvarig driver hållbarhetsarbetet i fastighetsförvaltningen, med stöd av bolagets fastighetschef. CFO ansvarar för att bolaget upprättar en hållbarhetsrapport i enlighet med befintliga lagar och regelverk. Hållbarhetsarbetet bygger på att engagerade och kompetenta medarbetare arbetar utifrån den antagna strategin och att alla är väl införstådda med bolagets befintliga policydokument.

Ramverk

Emilshus hållbarhetsarbete baseras på ett åtagande mot FN Global Compact och FN:s globala mål för hållbar utveckling. Genom att vara medlem i Global Compact åtar sig bolaget att följa de tio principerna baserade på FN:s deklaration om de mänskliga rättigheterna, ILO:s grundläggande konventioner om de mänskliga rättigheterna i arbetslivet, Riodeklarationen samt FN:s konvention mot korruption. Det interna hållbarhetsramverket som bolaget arbetar utifrån består av hållbarhetsstrategi, handlingsplaner samt policyer som berör Emilshus medarbetare och leverantörer.

Belysningsprojekt i samarbete med hyresgäster

I Vetlanda genomförde Emilshus under året ett projekt för att installera LED-belysning i fastigheterna Brudabäck 2 och Brudabäck 6. Samtliga armaturer i lager- och handelslokalerna byttes ut mot energisnål belysning med betydande energieffektivisering som följd. Projektet i Vetlanda drevs, liksom i många av Emilshus energieffektiviseringsarbeten, i nära samarbete med hyresgästen och effekten är positiv för båda parter. Att identifiera och utföra åtgärder för energieffektiviseringar i fastighetsbeståndet ses som Emilshus viktigaste insatser för att minska bolagets klimatpåverkan, vilket även innebär kostnadsbesparingar.

Brudabäck 2 och 6

Kategori: Lätt industri.

Uthyrningsbar area: 26 335 kvm.



Frågor gällande mångfald och jämställdhet berörs inom bolagets arbetsmiljöpolicy. Policydokumenten ses över och uppdateras efter behov och antas av styrelsen årligen.

Emilshus fokusområden

Utifrån ovan nämnda ramverk och omvärldsanalys har Emilshus identifierat fyra fokusområden i verksamheten som är särskilt viktiga. Inom dessa områden anses bolaget ha störst påverkan och har möjlighet att bidra med en positiv förändring.

- Fastigheter
- Medarbetare
- Hyresgäster
- Externa samarbetspartners

Intressentdialog och väsentlighetsanalys

Emilshus genomförde under andra halvåret 2024 en dubbel materialitetsanalys för att identifiera väsentliga hållbarhetsområden samt inverknings, risker och möjligheter i verksamheten och analysens resultat färdigställdes under 2025. Analysen kompletterar en tidigare genomförd intressentdialog från 2021, vilken legat till grund för bolagets arbete med årlig uppföljning för att säkerställa att Emilshus hållbarhetsarbete linjerar med intressenternas synpunkter och förväntningar på verksamheten. I den dagliga verksamheten och i möten med hyresgäster, leverantörer och investerare för Emilshus en löpande dialog för att fortsatt få insikter utifrån deras perspektiv. Det är tillsammans med intressentgrupperna som bolagets ambitioner inom hållbarhetsområdet förankras och utvecklas i verksamheten. Nöjd Kund Index-undersökningar genomförs årligen för att få en ökad förståelse för hur

bolagets hyresgäster upplever Emilshus som hyresvärd. Motsvarande undersökning genomförs med bolagets medarbetare för att skapa en djupare förståelse för hur de upplever Emilshus som arbetsgivare och vad som är viktigt för dem att bolaget fokuserar på framåt.

Affärsetik och antikorrupktion

I Emilshus policy för affärsetik och antikorrupktion finns tydliga riktlinjer för hur företaget förväntar sig att medarbetare agerar i frågor gällande korrupktion, mutor och penningtvätt. Bolaget har en nolltoleranspolicy mot korrupktion, diskriminering, trakasserier, brott och miljööverträdelser. Vid eventuella misstankar om bristande efterlevnad förväntas dessa rapporteras till närmsta chef eller ledningen. Inrapportering av oegentligheter behandlas konfidentiellt och det säkerställs att alla medarbetare känner sig trygga med att deras anonymitet bevaras.

För att förhindra korrupktion inom Emilshus verksamhet och värdekedja finns det etablerade rutiner och processer på plats. Bolaget har identifierat ett antal transaktioner som har en högre risk för korrupktion där det är viktigt att varje medarbetare är införstådd med de befintliga rutinerna för att hantera detta. Det genomförs granskningar av nya kunder, leverantörer, underleverantörer och affärspartners för att minska risken för att brott eller andra oegentligheter ska uppstå i värdekedjan. Utöver detta kräver Emilshus att alla anlitade driftsentreprenörer ska underteckna Fastighetsbranschens uppförandekod, för att säkerställa att leverantörerna är införstådda med de krav och förväntningar som finns på dem. Detta innebär att stora delar av bolagets totala inköp omfattas av Fastighetsbranschens uppförandekod.



Globala mål

Emilshus har valt ut sex av FN:s 17 Globala mål som bolaget anser sig ha störst möjlighet att bidra till. Alla medarbetare ska erbjudas en trygg och säker arbetsmiljö där det finns utrymme för fysisk aktivitet. Jämställdhetsarbetet är en integrerad del av bolaget och en jämn könsfördelning eftersträvas i hela organisationen. Emilshus ska uteslutande köpa in fossilfri el till sina fastigheter och kan genom sin förvaltning arbeta för mer energieffektiva fastigheter vilket i sin tur bidrar till en minskad klimatpåverkan. I de fastigheter som Emilshus äger ska effektiv resurs- och avfallshantering vara en naturlig del av förvaltningen där bolaget tillsammans med hyresgästerna arbetar för att minska det totala avfallet.

Följande policydokument och riktlinjer, antagna av Emilshus styrelse och ledning, tillämpas.

- Affärsetik och antikorruptionspolicy
- Hållbarhets- och arbetsmiljöpolicy
- Fastighetsbranschens uppförandekod för leverantörer
- IT-policy
- Riktlinjer för inköp
- VD-instruktion
- Miljö- och hållbarhetspolicy
- Personalhandbok
- Riktlinjer för behandling av personuppgifter

Väsentliga händelser i hållbarhetsarbetet 2025

Energieffektiviserande åtgärder

För att effektivisera energianvändningen i fastigheterna och samtidigt förbättra arbetsmiljön för bolagets hyresgäster arbetar Emilshus bland annat med att se över äldre värme- och ventilationsaggregat i byggnaderna. Genom att investera i nya aggregat kan betydande minskning i energianvändning uppnås, vilket även innebär minskade kostnader för både Emilshus och hyresgästen. Emilshus arbetar löpande med att genomföra energiprojekt i fastighetsbeståndet och identifiera lämpliga insatser, åtgärder som till begränsade kostnader har materiell påverkan på bolagets energianvändning. Nedan beskrivs projekt som genomfördes under det gångna året.

I fastigheten Borraren 13 i Norrköping genomförde Emilshus ett energiprojekt där äldre ventilationsaggregat byttes ut till en ny effektiv anläggning i syfte att sänka energianvändningen. Sammantaget beräknas projektet leda till en total årlig minskning i energianvändning om 107 000 kWh, vilket motsvarar en besparing om cirka 65 %. I andra projekt optimeras befintliga styrsystem för ventilation, värme och kyla för att minska energianvändningen och skapa bättre inomhusklimat. Detta leder även till större kännedom om byggnaden, vilket ger bra beslutsunderlag för framtida energiprojekt i fastigheten.

I Vetlanda genomfördes ett projekt för att installera LED-belysning i fastigheterna Brudabäck 2 och Brudabäck 6. Samtliga armaturer i lager- och handelslokalerna byttes ut mot energisnål belysning med betydande energieffektivisering som följd. Liksom i många av Emilshus energieffektiviseringsarbeten drevs projekten i Vetlanda i nära samarbete med hyresgästerna och effekten är positiv för båda parter.

I fastigheten Öskaret 16 i Jönköping genomfördes ytterligare ett belysningsprojekt som ledde till en betydande energibesparing. Äldre armatur byttes ut mot smart LED-belysning som med närvarostyrning optimerades för hyresgästens lagerverksamhet. Det nya belysningsystemet beräknas innebära en årlig energibesparing om 58 000 kWh, motsvarande en besparing om 90 % jämfört med tidigare installation.

I Halmstad genomförde Emilshus under det fjärde kvartalet ett projekt för energieffektivisering i fastigheten Eketånga 24:49 som inrymmer lokaler för lätt industri. Ett äldre ventilationsaggregat byttes ut till ett nytt för att både minska energianvändningen och förbättra inomhusklimatet. Den totala årliga besparingen av åtgärden är beräknad till 85 000 kWh.

Lokalt samhällsengagemang

Under 2025 utvecklade Emilshus samarbetet med Östers IF och blev klubbens huvudpartner. För Emilshus är det viktigt med lokal närvaro och lokalt engagemang på de orter där bolaget är verksamt och Östers IF:s breda verksamhet i Växjöområdet passar väl in i denna strategi. Klubben bedriver utöver elitfotboll en omfattande verksamhet inom akademi och ungdomsfotboll med cirka 600 aktiva spelare och ledare. Inom ramen för satsningen ”Öster i samhället” bedrivs olika typer av aktiviteter med fokus på att skapa meningsfull verksamhet för barn och unga. Ett exempel är en rad kostnadsfria aktiviteter 5–6 dagar i veckan under sommarlovet. Ett annat initiativ är Nattfotbollen som bedrivs på kvällar och som lockar hundratals deltagare. Därutöver bedrivs läsprojektet Sida vid Sida som erbjuds till klasser i mellanstadiet på skolorna i Växjöområdet. Efterfrågan har varit stor och för att tillgängliggöra projektet för så många som möjligt erbjuds även digitala lästips inför barnens läslov under hösten.

Gröna tillgångar

Emilshus tillämnar ett grönt finansiellt ramverk sedan 2021 med uppdatering 2024. Ramverket gör det möjligt för Emilshus att emittera gröna obligationer och andra finansiella instrument för finansiering av projekt och tillgångar. Emilshus gröna ramverk har granskats av oberoende tredje part, ISS, som ställer krav på årlig uppföljning, rapportering och styrning av data avseende bland annat energianvändning, energieffektivitet och minskning av koldioxidutsläpp. Ramverket och granskningen finns tillgängliga på bolagets webbsida.

Betydande energibesparing med ny ventilationsanläggning

I fastigheten Borraren 13 i Norrköping genomförde Emilshus under året ett energiprojekt där äldre ventilationsaggregat byttes ut till en ny effektiv anläggning i syfte att sänka energianvändningen.

Borraren 13, Norrköping

Kategori: Industriservice/Proffshandel.

Uthyrningsbar area: 3 639 kvm.



Fokusområden

Emilshus har formulerat en långsiktig vision inom bolagets fyra fokusområden och satt upp mätbara mål och mätområden. Mål och mätområden följs upp per kvartal alternativt årligen och utvärderas för att fortsatt vara relevanta för den verksamhet som Emilshus bedriver. Bolagets arbete fortsätter att utvecklas och bland annat genomfördes en översyn av hållbarhetsstrategin under 2025 och ett nytt mål sattes avseende förbättring av byggnaders energiklassning.



Fastigheter

El och uppvärmning till svenska byggnader utgör en betydande del av Sveriges totala energianvändning. Emilshus arbetar aktivt för att minska energianvändningen genom energieffektivisering i fastighetsbeståndet. Det är insatser som resulterar både i minskad klimatpåverkan och sänkta driftskostnader för bolagets fastigheter vilket gynnar både bolaget och dess hyresgäster. Emilshus förvaltar sina fastigheter med miljöhänsyn och utifrån ett livscykelperspektiv i de fall där detta är möjligt och ekonomiskt försvarbart. Utöver energianvändning inkluderar det området 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 2025 fortsatte bolaget att kartlägga energianvändningen i beståndet. Därutöver upprättas energideklarationer för samtliga av bolagets fastigheter. Resultaten visar på goda möjligheter till fortsatt optimering av befintliga installationer och ett flertal energieffektiviseringsprojekt utfördes under året. Dessa avser främst temperaturstyrning av värme och ventilation som i kombination genererar betydande minskning i energianvändning samtidigt som det ökar komforten för hyresgästerna.

Emilshus arbetade under året med uppkoppling av fastigheternas styrsystem, något som möjliggör effektiv larmhantering och optimering från distans för bolagets fastighetsskötare. Detta är fördelaktigt för hyresgästerna och bidrar till lägre kostnader för Emilshus. Andra viktiga områden är belysnings- och ventilationsprojekt som leder till minskad energianvändning. Arbetet med energieffektivisering kommer drivas vidare med samma inriktning under 2026.

Energiklasser

Emilshus beslutade under året om ett nytt hållbarhetsmål om att genom åtgärder förbättra energiklassificeringen i fastighetsbeståndet och därmed ytterligare stärka och styra bolagets arbete med energieffektiviseringar. Enligt målet ska Emilshus förbättra energiklassen för minst fem av de sämst energipresterande byggnaderna per år till och med 2033. Under 2025 uppnåddes en förbättrad energiklass för totalt 5 fastigheter.

Energianvändning

Energiintensiteten (energianvändning per kvm) minskade under 2025 med 6 % i jämförbart fastighetsbestånd. Det visar att de energieffektiviserande åtgärder som genomförs under året har givit resultat. Emilshus totala energianvändning för 2025 uppgick till 36 GWh. Av den el som köps in utgörs 100 % av fossilfri energi. Efter årets utgång har avtal tecknats om inköp av el från förnyelsebara energikällor för hela fastighetsbeståndet.



Koldioxidutsläpp

Emilshus rapporterar växthusgasutsläpp sedan 2024 efter en kartläggning 2023 av bolagets 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 kopplade till tjänsteresor som görs med tjänstebil. Scope 2 omfattar indirekta utsläpp från inköpt energi, vilket i Emilshus fall utgörs av el och fjärrvärme.

Biologisk mångfald

Markanvändning och nybyggnation är bidragande orsaker till förlust av biologisk mångfald. Emilshus har därför analyserat hur bolagets fastighetsportfölj och verksamhet påverkar biologisk mångfald och ekosystem.

Företagets direkta påverkan bedöms som begränsad, då verksamheten huvudsakligen fokuserar på att förvärva och utveckla befintliga fastigheter snarare än att exploatera obebyggd mark. Emilshus äger inga fastigheter inom skyddade eller särskilt känsliga områden med avseende på biologisk mångfald eller hotade arter.

I analysen har Emilshus även låtit genomföra en kartläggning för att identifiera fastigheter som ligger i närheten av känsliga områden, varav fem fastigheter har identifierats. För fastigheter som gränsar till skyddade eller biologiskt känsliga områden utvärderar Emilshus potentiella effekter och tar fram en plan för att vid behov vidta åtgärder för att mildra dessa. Hänsyn till biologisk mångfald är även integrerad i företagets förvävsprocess.

Mål

- Emilshus ska minska energianvändningen per kvm i jämförbart fastighetsbestånd med i genomsnitt 2 % per år från 2022 till 2030.
- Emilshus ska förbättra energiklassen för minst fem av de sämst energipresterande byggnaderna per år till och med 2035.
- Den el som Emilshus köper ska vara fossilfri och så långt som möjligt vara förnybar, ursprungsmärkt eller närproducerad¹.

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

Energianvändning, normalårskorrigerad i jämförbart bestånd

	2025	2024	2023	2022
El, GWh	13	9	10	6
Fjärrvärme, GWh	22	17	17	10
Energianvändning total¹⁾, GWh	36	26	27	16
Energiintensitet el, kWh/kvm	33	33	34	37
Energiintensitet fjärrvärme, kWh/kvm	66	73	75	84
Energiintensitet total¹⁾, kWh/kvm	99	106	109	119
Energiintensitet jämförelseperiod kWh/kvm	106	113	116	-
- Förändring, %	-6	-6	-6	-

Andel fossilfri el

	2025	2024	2023	2022
Andel av inköpt el, %	100	100	100	100
varav från förnybara energikällor, %	14	19	63	67
varav från kärnkraft, %	86	81	37	33

Växthusgasutsläpp

	2025	2024	2023
Scope 1 utsläpp (direkta utsläpp från verksamheten), tCO ₂ e	32	23	23
Scope 2 utsläpp (indirekta utsläpp orsakat av verksamheten), tCO ₂ e	927	737	612
El (market-based) ²⁾ , tCO ₂ e	-	-	-
El (location-based) ³⁾ , tCO ₂ e	91	79	75
Fjärrvärme ⁴⁾ , tCO ₂ e	836	658	537
Totalt Scope 1 och 2	959	760	635
Utsläppsintensitet i Scope 1, kgCO ₂ e/kvm	-	-	-
Utsläppsintensitet i Scope 2, kgCO ₂ e/kvm	1,9	2,3	2,4
Utsläppsintensitet Scope 1 och scope 2, kgCO₂e/kvm	1,9	2,3	2,4

1) Avser fastighetsenergi LOA i fastigheter där Emilshus har abonnemang och därmed har kontroll över energianvändningen. Värderna är normalårskorrigerade utifrån temperatur.

2) Vid redovisning enligt market-based-metoden är emissionsfaktorn 0 gCO₂e/kWh.

3) Location-based-metoden tar inte hänsyn till avtal om förnybar ursprungsmärkt el. Emissionsfaktor inhämtas från energibolagen.

4) Emissionsfaktorn för fjärrvärme har hämtats från respektive fjärrvärmeleverantör.



Medarbetare



Hos Emilshus ska alla medarbetare ha möjlighet att utvecklas inom företaget. Medarbetarna erbjuds en kreativ, öppen och trygg arbetsmiljö som stimulerar till engagemang och delaktighet i verksamheten. Emilshus anställda erbjuds friskvård och regelbundna hälsokontroller i syfte att förebygga ohälsa och främja en hälsosam livsstil och arbetsmiljö.

Medarbetarundersökning

En Nöjd Medarbetar Index-undersökning (NMI) genomfördes under året med goda resultat. Utifrån undersökningen är det tydligt att Emilshus medarbetare i hög grad trivs bra på sin arbetsplats och är nöjda med det ledarskap och den organisation som finns på plats. Om upplevelsen skulle förändras och behov för att vidta åtgärder uppstår upprättas åtgärdsplaner. Utöver det genomförs årliga medarbetarsamtal tillsammans med närmsta chef.

Jämställdhet och likabehandling

Jämställdhet och likabehandling är en integrerad del av Emilshus verksamhet, där det finns ett tydligt fokus på medarbetarnas kompetens och färdigheter. Det är också något som återspeglades i årets NMI där medarbetarna uppger att de upplever Emilshus som en jämställd och respektfull arbetsplats. Det långsiktiga målet är att ständigt säkerställa likvärdiga villkor, rättigheter och utveck-

lingsmöjligheter inom hela företaget, oavsett kön eller ursprung. På Emilshus ska alla medarbetare behandlas med respekt och ingen form av kränkning, diskriminering på grund av kön, etnisk tillhörighet, religion, sexuell läggning eller ålder accepteras. Bolaget arbetar aktivt för att underlätta för medarbetarna att förena föräldraskap och arbetsliv samt för att främja en inkluderande och jämställd arbetsmiljö.

Transporter

I linje med Emilshus mål om att bolagets medarbetare ska ta miljöhänsyn vid val av transportsätt vid tjänsteresor genomfördes under året en översyn av medarbetarnas tjänstebilar. Av den totala fordonsflottan är 85 % (85) hybridbilar och 15 % (15) elbilar.

Mål

- Emilshus eftersträvar en jämn könsfördelning i hela organisationen.
- Emilshus kontor ska finnas i verksamhetsanpassade lokaler med fokus på medarbetarnas hälsa och trivsel.
- Emilshus medarbetare ska ta miljöhänsyn vid val av transportsätt vid tjänsteresor.

Sjukfrånvaro

	2025	2024	2023	2022
Sjukfrånvaro, %	1,4	0,4	0,6	1,0

Andel miljöklassade tjänstebilar

	2025	2024	2023	2022
Andel av fordonsflottan				
Elbilar, %	15	15	8	11
Hybridbilar, %	85	85	92	89
Fossildrivna bilar, %	0	0	0	0

Könsfördelning ledning, styrelse och hela organisationen

Ledning	Antal 2025	Procentuell fördelning			
		2025	2024	2023	2022
Män	6	100	83	83	80
Kvinnor	0	0	17	17	20
Totalt	6	100	100	100	100

Styrelse	Antal 2025	Procentuell fördelning			
		2025	2024	2023	2022
Män	4	67	67	80	67
Kvinnor	2	33	33	20	33
Totalt	6	100	100	100	100

Hela organisationen	Antal 2025	Procentuell fördelning			
		2025	2024	2023	2022
Män	22	67	62	50	47
Kvinnor	11	33	38	50	53
Totalt	33	100	100	100	100

Data om könsfördelning redovisas per den 31 december 2025.



Emilshus strävar efter att vara en attraktiv hyresvärd med fokus på nöjda hyresgäster som är väl informerade och engagerade i arbetet mot hållbar utveckling. I relationen med bolagets hyresgäster är transparens och tillit ledord. Hyresgästerna ska känna sig trygga i och kring Emilshus fastigheter och erbjudas en arbetsplats med rätt förutsättningar för en hälsosam arbetsmiljö. Emilshus service ska vara personlig och förtroendeingivande och möta hyresgästernas behov för att säkerställa gynnsamma förutsättningar för deras verksamheter.

Hyresgästdialog

För att tillvarata gemensamma utvecklingsmöjligheter har Emilshus förvaltare en löpande dialog med sina hyresgäster, vars synpunkter är en viktig del för bolagets fortsatta utveckling. Uppföljning på eventuella förbättringsåtgärder inom trivsel, funktion och hållbarhet genomförs löpande i den dagliga kontakten med hyresgästerna. En Nöjd Kund Index-undersökning (NKI) genomförs årligen för att utvärdera och följa upp hur hyresgästerna upplever Emilshus som hyresvärd. Alla hyresgäster med en lokalarea överstigande 100 kvm bjuds in att delta. Emilshus kan utifrån resultaten fortsätta utveckla samarbetet inom relevanta områden.

Gröna hyresavtal

För Emilshus hyresgäster ska det vara enkelt att agera på ett hållbart sätt. Genom att teckna så kallade gröna hyresavtal ökar medvetenheten 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 hyresgäst och Emilshus att arbeta för en minskad miljöpåverkan inom energi, förbättrad inomhusmiljö och materialval samt en effektiv och korrekt avfallshandling. Under 2025 tecknades 10 (11) gröna hyresavtal med en lokalarea om 11 575 kvm (14 400).

Mål

- Emilshus ska genomföra en årlig uppföljning med hyresgäster med en lokalarea överstigande 100 kvm, med fokus på trivsel, utveckling och hållbarhet.
- 100 % av nytecknade hyresavtal avseende lokaler om minst 500 kvm ska vara gröna hyresavtal.

Andel gröna hyresavtal av nytecknade avtal¹

	2025	2024	2023	2022
Andel, antal, %	71	85	100	75
Andel, area, %	43	79	100	86

¹) Avser lokaler större än 500 kvm.



Externa samarbetspartners



I alla affärsrelationer ska Emilshus vara en pålitlig partner där ömsesidig tillit utgör grunden för framgång. Det innebär att bolaget alltid håller fast vid dess åtaganden och levererar i enlighet med de överenskommelser som ingåtts. Emilshus agerar med trovärdighet, ärlighet och öppenhet i sina affärsrelationer och behandlar samarbetspartners och motparter med respekt.

Uppförandekod

Emilshus tillämpar Fastighetsbranschens uppförandekod och genomför regelbunden utvärdering av bolagets leverantörer. Uppförandekoden innefattar krav inom områden som miljö, arbetsmiljö, mänskliga rättigheter, säkerhet, materialval samt efterlevnad och uppföljning. Efter att en leverantör har undertecknat avtal förväntas de fylla i ett självutvärderingsformulär, vilket förnyas minst en gång per år. Genom denna process godkänner leverantören även att Emilshus kan utföra tredjepartskontroller vid behov.

Materialanvändning

Emilshus hanterar sitt avfall i enlighet med gällande lagar och föreskrifter inom varje kommun där verksamheten bedrivs. När möjlighet finns i ombyggnads- och hyresanpassningsprojekt strävar Emilshus efter att återanvända material och renovera befintlig inredning i stället för att byta ut den. I projektverksamheten ställs krav på leverantörerna gällande att demontering och bortforsling av material görs korrekt. Vid större projekt över 2 miljoner kronor ska, där det är möjligt, dokumentation föras som tydligt redovisar andelen material som går till återanvändning, materialåtervinning och deponering. Dessutom ska det material som används i dessa

projekt vara bedömt och accepterat enligt Sunda Hus Miljödata nivå C eller motsvarande standard. Genom denna process försäkras sig Emilshus om att en effektiv och korrekt hantering av material och avfall genomförts i byggprojekt.

Energianvändning i nybyggnation

Gällande Emilshus mål kopplat till energianvändning i nybyggnation eller tillbyggnad har det under 2025 inte genomförts några projekt inom ramen för detta. En av anledningarna till detta är att en stor andel av de fastigheter som Emilshus äger inte omfattas av kravet för energiklassning eftersom de klassas som industrifastigheter. Under 2025 genomfördes en kartläggning av energianvändningen i nybyggnation och tillbyggnad.

Mål

- Alla externa tekniska förvaltare ska uppfylla Fastighetsbranschens uppförandekod för leverantörer.
- Emilshus ska välja material med hänsyn till människorna som vistas i bolagets fastigheter samt med hänsyn till miljöaspekter i stort.
- Nybyggnation och tillbyggnader ska, där det är möjligt, ha minst 30 % lägre energianvändning än kraven i Boverkets Byggregler (BBR), uppnå kraven för energiklass A eller B alternativt kvalificera för miljöcertifiering.
- Hantering av demonterat och bortfört byggmaterial och inredning i större projekt (över 2 miljoner kronor) ska, där det är möjligt, dokumenteras (återanvändning, materialåtervinning och deponering).

Uppförandekod leverantörer

Andel av externa driftoperatörer som uppfyllt Fastighetsbranschens uppförandekod

	2025	2024	2023	2022
Andel, %	100	100	100	100

Risker och riskhantering

Emilshus förmåga att nå uppsatta mål påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Genom att identifiera, bedöma och hantera dessa risker och osäkerhetsfaktorer finns möjlighet att begränsa dess påverkan. På företagsövergripande nivå har Emilshus styrelse fastställt en policy för riskhantering och internkontroll. Risker hanteras i en strukturerad process där Emilshus ledningsgrupp är operativt ansvarig och där bedömning och prioriteringar av åtgärder för riskhantering genomförs.

Riskhantering

Arbetet med riskhantering avser en systematisk tillämpning av principer, förfaranden och praxis gällande identifiering, analys, 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 fem 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 genomförde under 2023 en riskanalys där ett antal väsentliga risker inom de fem riskkategorierna har analyse-

rats, klassificerats och där respektive riskåtgärd har värderats. Riskanalysen har behandlats inom Emilshus ledningsgrupp och styrelse.

Emilshus risker identifieras och värderas inom fem kategorier.

- Strategiska risker
- Operativa risker
- Finansiella risker
- Hållbarhetsrisker
- Omvärldsrisker

Nedan finns en sammanställning över de nyckelrisker som Emilshus har identifierat.

Riskområde	Risk	Beskrivning	Hantering
Strategiska risker	Transaktion	Förvärv av fastigheter är en del av Emilshus tillväxtstrategi. I samband med fastighetstransaktioner finns en risk att den förvärvade fastigheten inte motsvarar förväntningarna eller den erlagda köpeskillingen. Det finns även risk för oväntade vakanser eller kostnader som uppkommer i fastigheten efter förvärvet och som inte är reglerade i avtalet. Då förvärv vanligtvis sker via aktiebolag finns även risker kopplade till bolaget, till exempel moms och skatter.	I sin organisation har Emilshus kompetens och kapacitet att analysera ett stort antal potentiella affärer och genomföra förvärv av både större portföljer och enstaka fastigheter. Bolaget följer en tydlig och beprövad process i genomförandet av transaktioner. Vid varje förvärv sker en grundlig genomlysning av fastigheter och hyresgäster för att säkerställa att dessa motsvarar bolagets krav.
	Fastighetsvärden	Värderingen av Emilshus förvaltningsfastigheter ger en direkt påverkan på såväl resultat som nyckeltal. Hur stora värdeförändringarna blir beror dels på Emilshus egen förmåga att, genom förändring och förädling av fastigheter samt avtals- och hyresgäststruktur, höja fastigheternas marknadsvärde, dels på yttre faktorer som påverkar utbud och efterfrågan på den fastighetsmarknad där Emilshus är verksam.	Emilshus har ett diversifierat fastighetsbestånd med fokus på kommersiella lokaler inom kategorier med generellt god efterfrågan. Ett dynamiskt näringslivsklimat och stabil regional tillväxt ger förutsättningar för en fortsatt efterfrågan på industri- och lagerlokaler samt kontorsfastigheter på Emilshus marknader. För att ha god kontroll på värdeutveckling låter Emilshus kvartalsvis genomföra externa värderingar av hela fastighetsportföljen. Emilshus samarbetar med Newsec avseende fastighetsvärdering.
	Organisation	En av Emilshus viktigaste resurser är dess personal. Idag krävs en flexibel och lärande organisation för att möta hyresgästernas och andra intressenters förväntningar. Det finns en risk att Emilshus inte lyckas vidareutveckla organisationen och attrahera, behålla och utveckla rätt kompetens som matchar de behov som hyresgäster, medarbetare och andra intressenter har.	Emilshus arbetar aktivt med att säkerställa organisationens kompetensutveckling och personalförsörjning i alla led, bland annat genom att låta medarbetarna få växa inom organisationen med successivt ökat ansvar. Med närhet till affärsbeslut och delaktighet i affärsutvecklingen ges förutsättningar för bättre resultat och ökad tillfredsställelse med det egna arbetet.

Riskområde	Risk	Beskrivning	Hantering
Operativa risker	Hyresintäkter	Emilshus hyresintäkter är starkt korrelerande med hyresnivåerna och vakansgraden i Emilshus fastighetsbestånd. Både hyresnivåer och vakansgrad påverkas i hög grad av den allmänna tillväxten i den svenska ekonomin, men även av tillväxten på Emilshus marknader.	Emilshus marknader har ett brett och livskraftigt näringsliv med många företag och en hög tillväxt i bruttoregionalprodukt jämfört med riket. Emilshus har låg vakansnivå och konkurrenskraftiga hyror. Med en egen lokal förvaltningsorganisation har bolaget god förmåga att minimera vakanser.
	Fastighetskostnader	Fastighetskostnaderna består främst av kostnader för el, vatten, värme och snöröjning samt underhållskostnader och fastighetsskatt. Flera av dessa kostnader avser varor och tjänster som endast kan köpas från en eller ett fåtal motparter, vilket riskerar att påverka kostnaden för sådana produkter.	Analys av bolagets fastighetskostnader och uppföljning sker löpande. Emilshus bedriver ett långsiktigt arbete med att minska energianvändning och därigenom energikostnader. Emilshus terminssäkrar utifrån en fastställd strategi delar av koncernens elkostnader.
	IT-säkerhet	Emilshus är beroende av väl fungerande IS/IT-system för sin verksamhet. Ökad digitalisering innebär ett större beroende av dessa system och en ökad mängd känsliga data i alla system som medför en potentiell säkerhetsrisk. Det finns en ständigt närvarande risk för dataintrång och Emilshus är lika utsatt för IT-attacker som andra företag. Haverier eller intrång såväl i interna verksamhetssystem som i fastigheters styrsystem kan få betydande konsekvenser för bolaget och hyresgästerna.	Emilshus har valt molnbaserade lösningar för sitt IS/IT-system. Huvudleverantören är en etablerad aktör med dokumenterad kompetens med inriktning på industriell verksamhet. Ledningen följer löpande upp samarbetet och har möten med leverantören för strategisk och operativ planering och uppföljning. Bolaget fastställer årligen en IT-säkerhetspolicy samt dess IT-policy.
Finansiella risker	Finansierings- och refinansieringsrisk	Emilshus förmåga att finansiera sin verksamhet är beroende av ett antal faktorer, såsom marknadsförhållanden, kassaflöden från verksamheten och tillgång till ytterligare skuld och aktiefinansiering. Det finns ingen garanti för att sådan finansiering kommer att vara tillgänglig till en rimlig kostnad. Ett misslyckande att erhålla tillräcklig finansiering på skäliga villkor kan ha en väsentlig negativ effekt på Emilshus möjligheter att finansiera sina kapitalinvesteringar, vilket i sin tur kan få en väsentlig negativ effekt på Emilshus framtidsutsikter och framtida intäkter och Emilshus konsoliderade resultat.	Emilshus har varit framgångsrikt i arbetet med sin finansiering. Bolaget har väletablerade kontakter med flera banker för bankfinansiering och har löpande genomfört kapitalanskaffningar på kapitalmarknaden. Emilshus styrelse och ledning besitter en lång och bred erfarenhet inom finans och finansiering.
	Ränterisk	Emilshus verksamhet finansieras huvudsakligen med eget kapital, lån från kreditinstitut och andra kapitalmarknadsprodukter. Räntekostnaderna är en av Emilshus största kostnadsposter. Ökade räntekostnader kan leda till förändringar i fastigheters marknadsvärden och kan därmed ha en väsentlig negativ inverkan på Emilshus finansiella ställning.	Emilshus har genom derivat räntesäkrat motsvarande 68 % av koncernens räntebärande skulder per 31 december 2025. Derivat begränsar eventuella framtida ränteökningars effekt på Emilshus upplåningskostnad.
	Kreditrisk	Emilshus sammansättning av hyresgäster innebär att förmågan att betala hyran bedöms innebära en låg risk för större hyresförluster.	Emilshus hyresgäster utgörs i hög grad av större stabila bolag med långsiktighet i sina verksamheter och god betalningsförmåga. Kreditbedömning görs av hyresgäster vid förvärv och löpande i förvaltningen. Med en egen lokal förvaltningsorganisation har bolaget god marknadskännedom. Emilshus har löpande kreditbevakning av koncernens hyresgäster genom ett samarbete med Creditsafe.

Riskområde	Risk	Beskrivning	Hantering
Hållbarhetsrisker	Miljöpåverkan	Enligt svensk lagstiftning är huvudregeln att den nuvarande eller tidigare verksamhetsutövaren är ansvarig för saneringen av en förorenad fastighet. Det kan finnas, eller kan tidigare ha funnits, hyresgäster på de fastigheter som ägs direkt eller indirekt av koncernen som bedriver tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken. Eftersom Emilshus äger 233 fastigheter finns det en risk att krav på sanering eller efterbehandling kan komma att riktas mot koncernen under vissa omständigheter på grund av förekomst av, eller misstanke om, föroreningar i marken, vattenområden eller grundvatten, i syfte att säkerställa att fastigheten är i ett sådant skick som krävs enligt miljöbalken vilket kan få en väsentlig negativ effekt på Emilshus kostnader och konsoliderade resultat.	Vid varje förvärv sker en utförlig granskning och riskanalys av fastigheter och hyresgäster för att säkerställa att dessa motsvarar bolagets krav.
	Klimatpåverkan	Klimatet kommer förändras i någon utsträckning under kommande årtionden. Klimatförändringar i form av exempelvis fler kraftiga stormar, varmare temperaturer eller ökade grundvattennivåer innebär risk för stigande kostnader för fukt och skadereglering och försäkringar samt ökat kylbehov. På längre sikt ökar sannolikt också investeringarna för att anpassa Emilshus fastigheter till ett förändrat klimat.	Analys av klimatrelaterade risker ingår som en del i Emilshus förvärvsprocess. Emilshus utvärderar löpande fastigheterna i beståndet för att utröna behov av åtgärder. Bolaget följer utvecklingen inom området och avser att stärka arbetet med analys av scenarier.
	Arbetsmiljö	I den dagliga verksamheten kan det förekomma incidenter varigenom medarbetare, entreprenörer eller hyresgäster/tredje part skadas i Emilshus projekt och fastigheter.	Emilshus följer tillämplig arbetsmiljölagstiftning och andra föreskrifter och krav som bolaget berörs av. Vid upphandlingar av teknisk förvaltning och inom projektverksamheten ska Fastighetsbranschens uppförandekod för leverantörer tillämpas. Emilshus erbjuder en anonym visseblåsarfunktion för anställda och externa parter.
Omvärldsrisker	Regelefterlevnad	Lagar, förordningar och andra regler påverkar Emilshus dagliga verksamhet. Bristande efterlevnad av dessa regelverk kan leda till ekonomiska sanktioner och skadat förtroende för Emilshus.	Emilshus arbetar utifrån ett internt ramverk som består av handlingsplaner och policyer. Dessa fastställs av styrelsen och utvärderas löpande för att utröna behov av förändring eller åtgärder.
	Kris	Emilshus och Emilshus hyresgäster är beroende av stabilitet inom de globala handels- och finansmarknaderna. Omfattande störningar kan få väsentlig påverkan på Emilshus resultat och ställning.	Emilshus bedriver en löpande omvärldsbevakning avseende marknad och finansiering. Bolaget har en IT-säkerhetsstrategi som stöd för hantering av störningar i IT- och driftsystem.

Aktier och ägare

Emilshus har tre aktieslag – onoterade stamaktier av serie A samt noterade stamaktier av serie B och noterade preferensaktier på Nasdaq Stockholm, Mid Cap sedan den 13 juni 2022. Preferensaktierna var dessförinnan upptagna till handel på Nasdaq First North Growth Market. Sista betalkurs den 30 december 2025 var 54,00 kronor för stamaktien av serie B och 30,80 kronor för preferensaktien, motsvarande ett totalt marknadsvärde om 7 736 miljoner kronor. Den volymviktade genomsnittskursen för stamaktie av serie B uppgick under året till 48,84 kronor. Emilshus aktiekurs hade baserat på stängningskursen för stamaktien av serie B på balansdagen en positiv kursutveckling om 24 % under året att jämföra med Nasdaqs fastighetsindex som under samma period hade en negativ utveckling om 10 %.

Per 31 december 2025 uppgick det totala antalet aktier i Emilshus till 156 154 267, varav 10 706 770 aktier utgjordes av stamaktier av serie A, 115 447 497 aktier utgjordes av stamaktier av serie B och 30 000 000 aktier utgjordes av preferensaktier. Varje stamaktie av serie A berättigar till 10 röster, varje stamaktie av serie B berättigar till en röst och varje preferensaktie berättigar till en röst på bolagsstämman.

Preferensaktierna medför företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning om 2,00 kronor per preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kronor per preferensaktie. Avstämningsdagar för utbetalningarna ska vara den sista bankdagen i mars, juni, september och december.

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan ske genom inlösen av ett visst antal eller samtliga preferensaktier efter beslut av bolagsstämman. Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie ska vara 32 kronor jämte eventuell upplupen del av preferensutdelning.

Aktieägare

Vid årets utgång hade Emilshus 10 191 aktieägare (9 351). Svenska institutioner och privatpersoner stod för 88 % av kapitalet och 91 % av rösterna. De tio största ägarna innehade sammantaget 68 % av kapitalet och 75 % av rösterna.

Nyemissioner 2025

I mars 2025 genomfördes en riktad nyemission av cirka 9,4 miljoner preferensaktier till en teckningskurs om 28,50 kronor. Genom nyemissionen tillfördes Emilshus totalt 267 miljoner kronor före transaktionsrelaterade kostnader. Ett antal svenska och internationella professionella investerare, bland annat den befintliga aktieägaren AB Sagax, deltog i emissionen.

I maj genomfördes en riktad nyemission av 12 miljoner B-aktier till en teckningskurs om 45,50 kronor. Genom nyemissionen tillfördes Emilshus totalt 546 miljoner kronor före transaktionsrelaterade kostnader. Ett antal svenska och internationella institutionella investerare, däribland AB Sagax, Clearance Capital Limited, Länsförsäkringar Fondförvaltning samt Fjärde AP-fonden, deltog i emissionen.

Teckningsoptioner

Under det andra kvartalet 2025 infördes ett teckningsoptionsprogram 2025/2028 för anställda som omfattar maximalt 615 000 teckningsoptioner, varav 318 847 hade tecknats av anställda per årets utgång. En teckningsoption berättigar till nyteckning av en stamaktie av serie B under en tvåveckorsperiod från och med dagen efter offentliggörandet av bolagets delårsrapport för perioden 1 januari–31 mars 2028, till en kurs som beror av Emilshus aktiekursutveckling relativt underliggande jämförelseindex OMX Stockholm Real Estate GI.

Det teckningsoptionsprogram 2023/2026 för anställda som infördes under det andra kvartalet 2023 omfattar maximalt 439 000 teckningsoptioner, varav 163 665 hade tecknats av anställda per årets utgång. En teckningsoption berättigar till nyteckning av en stamaktie av serie B under en tvåveckorsperiod från och med dagen efter offentliggörandet av bolagets delårsrapport för perioden 1 januari–31 mars 2026, till en kurs som beror av Emilshus aktiekursutveckling relativt underliggande jämförelseindex OMX Stockholm Real Estate GI.

Likviditetsgarant

Sedan februari 2023 har 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.

Utdelningspolicy

Det övergripande målet är att skapa värde för Emilshus 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.

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	126 154 267
Totalt antal utestående och noterade B-aktier	115 447 497
Totalt antal utestående och noterade preferensaktier	30 000 000
Stängningskurs EMIL B, kr ¹⁾	54,00
Volymviktad genomsnittskurs EMIL B, kr	48,84
Stängningskurs EMIL PREF, kr ¹⁾	30,80
Totalt marknadsvärde, mkr ¹⁾	7 736

1) Marknadsvärdet på samtliga aktier i bolaget baserat på senast betalt pris för B-aktien respektive preferensaktien den 30 december 2025.

Ägarfördelning per den 31 december 2025

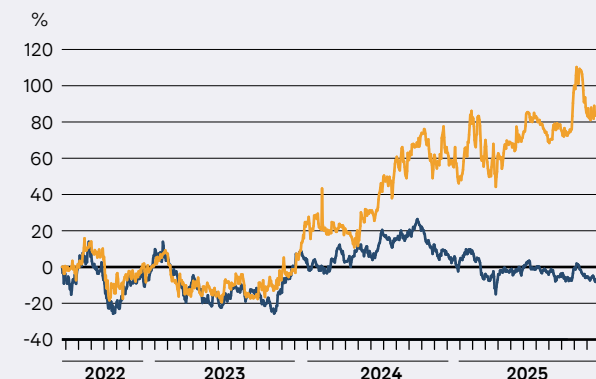
Ägare	A-aktier	B-aktier	Totalt antal stamaktier	Preferensaktier	Kapital, %	Röster, %
AB Sagax	3 733 550	27 125 395	30 858 945	8 983 320	25,5	29,1
Aptare Holding AB ¹⁾	5 592 020	19 327 990	24 920 010	–	16,0	29,8
Lannebo Kapitalförvaltning	–	11 292 601	11 292 601	–	7,2	4,5
Fjärde AP-fonden	–	6 064 325	6 064 325	717 319	4,3	2,7
Länsförsäkringar Fonder	–	5 935 712	5 935 712	–	3,8	2,4
Danske Invest	–	3 232 966	3 232 966	900 000	2,6	1,6
ODIN Fonder	–	3 579 940	3 579 940	–	2,3	1,4
Tredje AP-fonden	–	3 367 595	3 367 595	–	2,2	1,3
Handelsbanken Fonder	–	3 337 719	3 337 719	–	2,1	1,3
Nordea Funds	–	2 605 338	2 605 338	–	1,7	1,0
Övriga aktieägare	1 381 200	29 577 916	30 959 116	19 399 361	32,2	24,9
Total	10 706 770	115 447 497	126 154 267	30 000 000	100,0	100,0

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

Aktiekapitalets utveckling

År	Händelse	Förändring i antalet aktier	Totalt antal A-aktier	Totalt antal B-aktier	Totalt antal preferensaktier	Förändring i aktiekapitalet (kr)	Aktiekapital (kr)	Kvotvärde (kr)
2018	Nybildning	–	–	–	–	50 000	50 000	1
2018	Sammanläggning 1:20	-47 500	2 500	–	–	–	50 000	20
2018	Nyemission	177 500	180 000	–	–	3 550 000	3 600 000	20
2018	Nyemission	206 009	386 009	–	–	4 120 180	7 720 180	20
2018	Nyemission	1 110 000	1 496 009	–	–	22 200 000	29 920 180	20
2018	Nyemission	20 601	1 516 610	–	–	412 020	30 332 200	20
2019	Utbyte av konvertibler	1 110 000	2 626 610	–	–	22 200 000	52 532 200	20
2019	Nyemission	410 000	3 036 610	–	–	8 200 000	60 732 200	20
2019	Omvandling	–	607 322	2 429 288	–	–	60 732 200	20
2019	Nyemission	909 091	789 141	3 156 560	–	18 181 820	78 914 020	20
2019	Nyemission	373 637	789 141	3 530 197	–	7 472 740	86 386 760	20
2019	Nyemission	118 333	789 141	3 648 530	–	2 366 660	88 753 420	20
2019	Nyemission	1 602 909	1 152 789	4 887 791	–	32 058 180	120 811 600	20
2021	Nyemission	604 058	1 152 789	5 491 849	–	12 081 160	132 892 760	20
2021	Nyemission	561 798	1 152 789	5 491 849	561 798	11 235 960	144 128 720	20
2021	Uppdelning 10:1	64 857 924	11 527 890	54 918 490	5 617 980	–	144 128 720	2
2021	Nyemission	7 246 377	11 527 890	54 918 490	12 864 357	14 492 754	158 621 474	2
2021	Nyemission	1 086 956	11 527 890	54 918 490	13 951 313	2 173 912	160 795 386	2
2022	Nyemission	5 172 414	11 527 890	54 918 490	19 123 727	10 344 828	171 140 214	2
2022	Nyemission	1 504 898	11 527 890	54 918 490	20 628 625	3 009 796	174 150 010	2
2022	Nyemission börsintroduktion	24 000 000	11 527 890	78 918 490	20 628 625	48 000 000	222 150 010	2
2022	Nyemission övertilldelning	2 427 919	11 527 890	81 346 309	20 628 625	4 855 638	227 005 648	2
2023	Nyemission	7 407 408	11 527 890	88 753 717	20 628 625	14 814 816	241 820 464	2
2024	Nyemission	10 343 335	11 527 890	99 097 052	20 628 625	20 686 670	262 507 134	2
2024	Nyemission övertilldelning	1 656 665	11 527 890	100 753 717	20 628 625	3 313 330	265 820 464	2
2024	Inlösen av teckningsoptioner	1 872 660	11 527 890	102 626 377	20 628 625	3 745 320	269 565 784	2
2025	Nyemission	9 371 375	11 527 890	102 626 377	30 000 000	18 742 750	288 308 534	2
2025	Nyemission	12 000 000	11 527 890	114 626 377	30 000 000	24 000 000	312 308 534	2
2025	Omvandling	–	10 706 770	115 447 497	30 000 000	–	312 308 534	2

Kursutveckling stamaktie av serie B



— EMIL B
— OMX Stockholm Real Estate PI

Kursutveckling preferensaktie



— EMIL PREF

Bolagsstyrningsrapport

Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ) följer svenska lagar och interna riktlinjer för sin bolagsstyrning. Emilshus har upprättat denna bolagsstyrningsrapport i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) 6 kap. 6 och 7 §§ samt Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden").

Bolagsstyrning inom Emilshus

Bolagsstyrningen i Emilshus syftar till att säkerställa att rättigheter och skyldigheter är fördelade mellan bolagets organ i enlighet med tillämpliga lagar, regler och processer. En effektiv och transparent bolagsstyrning ger ägarna möjlighet att hävda sina intressen gentemot bolagets ledning samtidigt som ansvarsfördelningen mellan ledningen och styrelsen, men även i övrigt inom bolaget, är tydlig. En sådan effektiv och transparent bolagsstyrning resulterar i att beslut kan fattas effektivt vilket möjliggör för Emilshus att agera snabbt när nya affärsmöjligheter ges.

De centrala externa och interna styrinstrumenten för Emilshus är den svenska aktiebolagslagen, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter av räntebärande finansiella instrument, Svensk kod för bolagsstyrning (Koden), Emilshus bolagsordning, styrelsens arbetsordning och VD-instruktion, interna policyer fastställda av styrelsen, andra tillämpliga svenska och utländska lagar och regler, samt rekommendationer som ges ut av relevanta organisationer.

Emilshus är ett svenskt publikt aktiebolag vars stamaktier av serie B (kortnamn EMIL B) sedan den 13 juni 2022 är noterade på Nasdaq Stockholm Mid Cap. Bolagets preferensaktier (kortnamn EMIL PREF) noterades den 1 oktober 2021 på Nasdaq Stockholm First North Growth Market. I samband med noteringen av bolagets stamaktier av serie B på huvudlistan Nasdaq Stockholm flyttades även preferensaktierna till huvudlistan Nasdaq Stockholm Mid Cap. Emilshus har därutöver gröna obligationslån som är noterade på Nasdaq Stockholm, Sustainable Debt.

Svensk kod för bolagsstyrning

Koden ska tillämpas av samtliga bolag vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad. Koden finns tillgänglig på www.bolagsstyrning.se, där även den svenska modellen för bolagsstyrning beskrivs. Denna bolagsstyrningsrapport lämnas i enlighet med årsredovisningslagen och Koden och redogör för Emilshus bolagsstyrning under räkenskapsåret 2025.

Efterlevnad av Koden

Emilshus har i alla avseenden följt Koden, fastställd av Kollegiet för svensk bolagsstyrning.

Bolagsordning

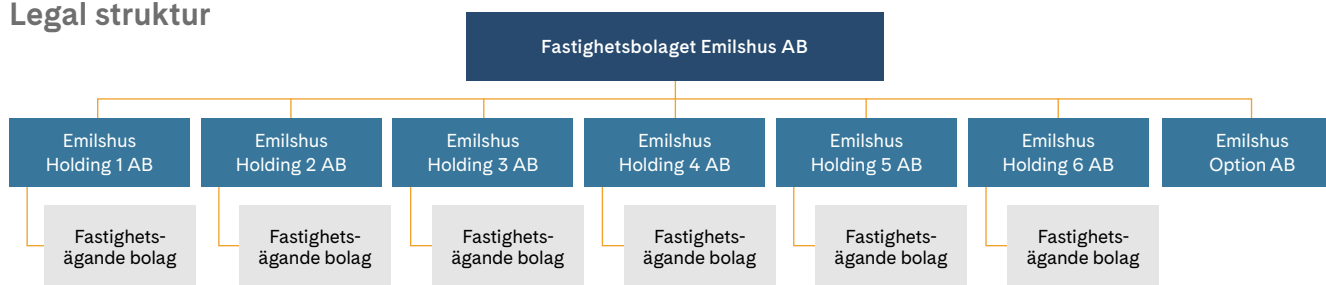
Emilshus bolagsordning, som senast fastställdes vid årsstämman den 27 april 2023 återfinns i sin helhet på www.emilshus.com. Bolagsordningen föreskriver att bolaget direkt eller indirekt ska äga och förvalta fast och lös egendom, samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Styrelsen har sitt säte i Växjö kommun, Kronobergs län. Styrelsen ska bestå av 3–10 ledamöter och högst 10 suppleanter. Bolagsordningen innehåller inga särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter. Beslut om ändring av bolagsordningen, vilket påverkar den rätt som följer med preferensaktie i något avseende och beslut om nyemission av preferensaktier med i något avseende bättre rätt till bolagets resultat än preferensaktierna är endast giltigt om det biträtts av minst två tredjedelar av vid bolagsstämman företrädde preferensaktier, såvida inte tillämplig aktiebolagslag föreskriver högre majoritet.

Bolagsstämma

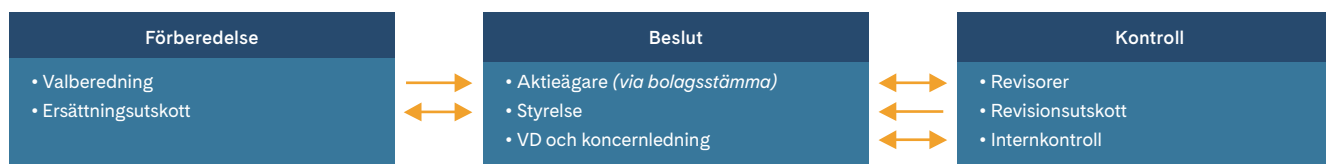
Bolagsstämman är bolagets högsta beslutande organ och det är vid bolagsstämman som aktieägare har rätt att fatta beslut rörande bolaget. Regler som styr bolagsstämman finns bland annat i aktiebolagslagen, Koden och bolagsordningens §§ 10, 14–16 och 20. Förutom vad som gäller enligt lag beträffande en aktieägares rätt att delta vid bolagsstämman anges i Emilshus bolagsordning att föranmälan till bolagsstämman ska ske senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Denna dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före bolagsstämman. Kallelse till bolagsstämma sker genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats samt annonseras i Post- och Inrikes Tidningar. Samtidigt som kallelse sker annonseras en upplysning i Svenska Dagbladet om att kallelse har skett. Bolagsstämma ska hållas i Vetlanda, Växjö eller Stockholm och årsstämma ska hållas inom sex månader från räkenskapsårets utgång.

Information såsom kallelse och förslag, inför årsstämmorna och i förekommande fall extra bolagsstämmor, och protokoll från bolagets tidigare bolagsstämmor finns publicerade på www.emilshus.com.

Legal struktur



Emilshus styrningsstruktur



Bolagets räkenskapsår löper från och med den 1 januari till och med den 31 december.

Årsstämma 2025

Förutom de för årsstämman obligatoriska ärendena som följer av aktiebolagslagen (2005:551) och som anges i bolagets bolagsordning fattades även följande beslut på bolagets årsstämma den 29 april 2025.

Beslut fattades om att införa ett incitamentsprogram (LTIP 2025) för anställda i bolaget, innefattande riktad emission av högst 615 000 teckningsoptioner samt godkännande av överlåtelse av teckningsoptioner till deltagarna i incitamentsprogrammet. Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna kan bolagets aktiekapital komma att öka med högst 1 230 000 kronor. Varje teckningsoption berättigar till nyteckning av en (1) stamaktie av serie B i bolaget.

Beslut fattades om att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om nyemission av stamaktier av serie B, preferensaktier samt teckningsoptioner och/eller konvertibler med rätt att teckna/konvertera till stamaktier av serie B eller preferensaktier. Betalning ska kunna ske kontant, genom apport, genom kvittning eller eljest förenas med villkor. Det totala antalet aktier som omfattas av sådana nyemissioner ska rymmas inom aktiekapitalets gränser vid var tid gällande bolagsordning, och får motsvara sammanlagt högst tio (10) procent av det totala antalet aktier i Bolaget vid tidpunkten för årsstämman 2025.

Årsstämma 2026

Emilshus årsstämma för räkenskapsåret 2025 äger rum den 21 april 2026. Begäran ska ställas till styrelsen. Kontaktuppgifter finns på bolagets webbplats, www.emilshus.com. Emilshus eftersträvar alltid att styrelsen, ledningsgruppen, valberedningen och revisorn ska vara närvarande vid årsstämman.

Förutom vad som gäller enligt lag beträffande en aktieägars rätt att delta vid bolagsstämman anges i Emilshus bolagsordning att föransmälning till bolagsstämman ska ske senast den dag som anges i kallelsen till stämman, dock inte tidigare än fem vardagar före dagen för bolagsstämman. Kallelse till bolagsstämman sker genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats samt annonseras i Post- och Inrikes Tidningar. Samtidigt som kallelse sker annonseras en upplysning i Svenska Dagbladet om att kallelse har skett.

Aktien och aktieägare

Antalet registrerade aktier i bolaget uppgick per 31 december 2025 till 156 154 267 fördelade på tre aktieslag. Av aktierna utgör 10 706 770 stycken stamaktier av serie A, 115 447 497 stycken stamaktier av serie B och 30 000 000 preferensaktier. Stamaktie av serie A kan på innehavarens begäran omvandlas till stamaktie av serie B. Preferensaktierna äger rätt och förtur till utdelning om 2,00 kronor per aktie och är med kvartalsvis utbetalning samt omfattas av inlösenbestämmelse.

I mars 2025 genomförde Emilshus en riktad nyemission av cirka 9,4 miljoner preferensaktier, och i maj 2025 genomfördes en riktad nyemission av 12 miljoner stamaktier av serie B. I oktober emitterades 821 120 stamaktier av serie B, som ett resultat av att Emilshus, efter begäran från aktieägare och i enlighet med bolagsordningen, omvandlat motsvarande antal stamaktier av serie A till serie B.

Stamaktierna av serie A berättigar till tio röster per aktie. Stamaktierna av serie B och preferensaktierna berättigar till en röst per aktie. Aktiekapitalet var 269 565 784 kronor per den 1 januari 2025 och 312 308 534 kronor vid årets utgång. Kvotvärdet uppgick till 2 kronor.

Följande ägare innehar, direkt eller indirekt, aktier som representerar en tiondel eller mer av röstetalet för samtliga aktier i bolaget per den 31 december 2025.

Aktieägare	Kapital, %	Röster, %
AB Sagax	25,5	29,1
Aptare Holding AB	16,0	29,8

Mer information om ägarstrukturen finns på sidorna 42–43 Aktier och ägande.

Valberedning

Vid årsstämman i Emilshus den 20 april 2021 antogs instruktioner för valberedningens arbete. Dessa instruktioner justerades vid årsstämman 2025 för att valberedningen i första hand ska bestå av en representant för envar av de tre största aktieägarna per den 31 augusti varje år, i stället för den 30 september, enligt den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken. Namnen på valberedningens ledamöter ska offentliggöras så snart valberedningen utsetts, dock senast sex månader före nästkommande årsstämma. Valberedningen ska sammanträda minst en gång årligen och så ofta som erfordras för att valberedningen ska kunna fullgöra sina uppgifter. Enligt instruktionerna har valberedningen till uppgift att bereda och till årsstämman lämna förslag till antal styrelse-

ledamöter och revisorer samt, i förekommande fall, revisorssuppleanter, förslag till stämмоordförande, förslag till styrelse, förslag till styrelseordförande, förslag till styrelsearvodet med uppdelningen mellan ordförande och övriga ledamöter i styrelsen samt ersättning för utskottsarbete, förslag till revisorer och, i förekommande fall, revisorssuppleanter, förslag till arvodering av revisor och förslag till ändringar i gällande instruktion för valberedningen om så anses behövligt. Vid förslag till val av styrelseledamöter ska valberedningen tillämpa punkt 4.1 i Koden som mångfaldspolicy, varmed valberedningen ska beakta att Emilshus ska som helhet ha en för styrelsearbetet ändamålsenlig sammansättning, präglad av mångsidighet och bredd avseende kön, ålder, utbildning och yrkesbakgrund, och bestå av personer med de kompetenser och erfarenheter som behövs i styrelsen med hänsyn tagen till bolagets verksamhet och utvecklingskede. Emilshus styrelse bestod den 31 december 2025 av sex ledamöter, varav två kvinnor och fyra män, med varierande ålder och bred sammansättning avseende utbildning och yrkesbakgrund. Valberedningen meddelade inför årsstämman 2025 tillämpningen av punkt 4.1 i Koden, och att nuvarande styrelsesammansättning är ett resultat av valberedningens arbete inför den bolagsstämman.

Valberedning inför årsstämman 2026

Emilshus valberedning inför årsstämman 2026 består av Erik Borgblad (Aptare Holding AB), David Mindus (AB Sagax), Tobias Kaj (Lannebo Kapitalförvaltning) och Johan Ericsson (styrelseordförande i Fastighetsbolaget Emilshus AB). Erik Borgblad är ordförande i valberedningen. Valberedningen har inför årsstämman 2026 haft ett protokollfört möte samt annan löpande kontakt. Valberedningens förslag inför årsstämman 2026 presenteras i kallelsen till årsstämman. Vidare information om valberedningens arbete presenteras i valberedningens motiverade yttrande inför årsstämman 2026, och kommer finnas tillgängligt på Emilshus webbplats, www.emilshus.com.

Styrelse

Styrelsen i Emilshus ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst tio ledamöter med högst tio suppleanter. Vid årsstämman den 29 april 2025 beslutades att antalet styrelseledamöter skulle bestå av sex (6) personer. På årsstämman omvaldes Johan Ericsson, Jakob Fyrberg, Björn Garat, Rutger Källén, Elisabeth Thuresson samt Ulrika Valassi till styrelseledamöter i bolaget. Johan Ericsson valdes till styrelsens ordförande. Några suppleanter till styrelsens ledamöter har inte utsetts och ska ej utses enligt Koden.

För information om styrelseledamöterna och deras uppdrag utanför koncernen samt innehav av aktier i Emilshus, se avsnittet ”Styrelse och ledning” nedan. Styrelsen ska långsiktigt tillgodose aktieägarnas intresse och bär det yttersta ansvaret för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Styrelsen har fastställt en arbetsordning för styrelsen och en instruktion för VD. Därutöver har styrelsen också fastställt ett antal övergripande policyer, riktlinjer och instruktioner för bolagets verksamhet, däribland finanspolicy, informationspolicy, insider-policy, policy för riskhantering och internkontroll samt policy för affärsetik. Samtliga dessa interna styrdokument behandlas minst årligen och uppdateras därtill löpande för att följa tillämpliga regler och lagar eller när behov annars föreligger.

Enligt Koden ska en majoritet av de stämموvalda styrelseledamöterna vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagets ledning. Minst två av dessa ska även vara oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. Bolagets styrelse har bedömts uppfylla kraven på oberoende då fyra av de sex stämموvalda ledamöterna är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Bolagets styrelseordförande, Johan Ericsson, och styrelseledamöten Jakob Fyrberg, har bedömts vara ej oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Fyra av sex ledamöter har bedömts uppfylla kravet på oberoende i förhållande till större aktieägare.

Styrelsens ordförande

Styrelseordförande väljs på bolagsstämma och leder arbetet i styrelsen. Styrelseordföranden ska se till att styrelsens arbete bedrivs effektivt, att styrelsen fullgör sina åligganden och att styrelsens beslut verkställs av bolaget och ledningen. Ordföranden ska se till att styrelsen erhåller den information och det underlag som krävs för att kunna fatta väl underbyggda beslut. Vid årsstämman den 29 april 2025 omvaldes Johan Ericsson till styrelseordförande.

Styrelsens arbete under 2025

Bolagets styrelse har under 2025 haft 17 möten, varav ett konstituerande möte. Respektive ledamots närvaro framgår av tabellen nedan. På dagordningen inför varje ordinarie styrelsemöte finns ett antal stående punkter: VDs genomgång av verksamheten, förvärv, avyttringar och investeringar, organisation och organisationsutveckling samt finansiell rapportering. Styrelsen har under 2025 fattat beslut om flera förvärv, investeringar, finansieringar och refinansieringar. Styrelsen har dessutom vid två tillfällen under 2025 beslutat, med stöd av bemyndigande från årsstämman den 29 april 2025, om nyemission av stamaktier av serie B samt preferensaktier.

Utvärdering av styrelsen och den verkställande direktören
Styrelsens ordförande initierar minst en gång per år, i enlighet med styrelsens arbetsordning, en utvärdering av styrelsens arbete. Utvärderingen för räkenskapsåret 2025 har utförts så att varje styrelseledamot besvarat ett frågeformulär. Därutöver har styrelseordföranden haft vissa enskilda kontakter med ledamöterna. Utvärderingens syfte är att få en uppfattning om styrelseledamöternas åsikter om hur styrelsearbetet bedrivs och vilka potentiella åtgärder som kan genomföras för att effektivisera styrelsearbetet. Avsikten är också att få en uppfattning om vilken typ av frågor som styrelsen anser bör ges mer utrymme och på vilka områden det eventuellt krävs ytterligare erfarenhet och kompetens i styrelsen.

Därutöver tillser styrelsens ordförande att VD:s arbete utvärderas på motsvarande sätt. Vid sammanträden där utvärdering av VD behandlas får VD eller annan ledande befattningshavare inte närvara.

VD och övriga ledande befattningshavare

VD utses av styrelsen och ansvarar för den löpande förvaltningen av bolaget och koncernens verksamhet i enlighet med styrelsens instruktioner och föreskrifter. Ansvarsfördelningen mellan VD och styrelsen framgår av styrelsens arbetsordning samt av styrelsen upprättad VD-instruktion. VD fungerar som

Styrelsens arbete under året

OKTOBER

Förvärv
Prognos
Delårsrapport Q3
Avrapportering revisionsutskott

DECEMBER

VD-rapport
Finansiell kalender
Justeringar till nästkommande års delårsrapporter

JULI

Prognos
Delårsrapport Q2
Avrapportering revisionsutskott

SEPTEMBER

Strategigenomgång
Finansiell kalender
Förvärv



JANUARI–FEBRUARI

Förvärv
Utvärdering kapitalstruktur
Nyemission
Prognos
Bokslutskommuniké
Avrapportering revisionsutskott
Avrapportering revisor
Utdelning

MARS–APRIL

Förvärv
Transaktionsuppdatering
Investeringsbeslut projekt
Kallelse årsstämma
Årsredovisning
Avrapportering revisionsutskott
Prognos
Delårsrapport Q1
Avrapportering revisionsutskott
Antagande av styrdokument

MAJ

Likviditetsprognos
Affärssimulering
Förvärv

JUNI

VD-rapport

ledningsgruppens ordförande och fattar beslut i samråd med den övriga ledningsgruppen. Ledningsgruppen består av Jakob Fyrberg, Emil Jansbo, Pierre Folkesson, Peder Karlén, Martin Lindström och Jakob Paljak.

Ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare

Vid årsstämman 2025 beslutades att styrelsearvode ska utgå med 300 000 kronor till styrelsens ordförande och 170 000 kronor till vardera av stämman valda ledamöter som inte är anställda i bolaget. Det beslutades vidare att 50 000 kronor ska utgå till varje ledamot i styrelsens revisionsutskott, och att 15 000 kronor ska utgå till varje ledamot i övriga utskott. På Emilshus årsstämma 2024 antogs riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Storleken på ersättningar som utgått för 2025 framgår av not 4. Information om nuvarande teckningsoptionsprogram återfinns på bolagets webbplats.

Styrelseutskott

Emilshus styrelse har inom sig utsett två utskott: ett revisionsutskott och ett ersättningsutskott. Utskotten har en beredande och handläggande roll. De frågor som har behandlats vid utskottens möten protokollförs och rapporteras vid nästa styrelsemöte.

Revisionsutskott

Revisionsutskottet arbetar efter en årligen fastställd agenda och har till uppgift att övervaka bolagets finansiella rapportering och effektiviteten i bolagets interna kontroll och riskhantering. Revisionsutskottet håller sig också informerad om revisionen av årsredovisning och koncernredovisning. Utskottet ska också granska och övervaka revisornas självständighet och opartiskhet och särskilt följa upp om revisorn tillhandahåller bolaget andra tjänster än revisionstjänster. Utskottet biträder också med förslag till årsstämmans beslut om revisorsval.

Enligt Koden ska majoriteten av utskottets ledamöter vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Minst en av de ledamöter som är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen ska även vara oberoende i förhållande till bolagets större ägare. Revisionsutskottet består av styrelseledamöterna Björn Garat, Rutger Källén och Ulrika Valassi, vilka uppfyller kraven för oberoende enligt Koden.

Revisionsutskottet har haft protokollförda sammanträden vid fyra (4) tillfällen under 2025, och därtill annan löpande kontakt.

Namn	Invald år	Född år	Oberoende i förhållande till ledningen och bolaget	Oberoende i förhållande till större ägare	Närvaro vid styrelsemöten
Johan Ericsson	2018	1951	Nej	Ja	17 av 17
Jakob Fyrberg	2019	1974	Nej	Nej	17 av 17
Björn Garat	2022	1975	Ja	Nej	17 av 17
Rutger Källén	2023	1972	Ja	Ja	16 av 17
Elisabeth Thuresson	2019	1961	Ja	Ja	15 av 17
Ulrika Valassi	2024	1967	Ja	Ja	17 av 17

Ersättningsutskott

Ersättningsutskottet ska bereda frågor rörande ersättningsprinciper, ersättning och andra anställningsvillkor för bolagets ledande befattningshavare. Till ersättningsutskottets huvudsakliga uppgifter hör även att följa upp och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer som finns för ersättningar till ledande befattningshavare, samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer. Ersättningsutskottets uppgifter innefattar således beredning av frågor avseende förhållandet mellan fast och eventuell rörlig ersättning; sambandet mellan prestation och ersättning; huvudsakliga villkor för eventuell bonus och teckningsoptionsprogram; huvudsakliga villkor för ickemonetära förmåner, pension, uppsägning och avgångsvederlag. Baserat på förslag från ersättningsutskottet fattar styrelsen beslut i ersättningsfrågor.

Enligt Koden kan styrelsens ordförande vara ordförande i ersättningsutskottet, och övriga ledamöter i utskottet ska vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen.

Ersättningsutskottet består av styrelseledamöterna Elisabeth Thuresson och Johan Ericsson, i enlighet med Koden.

Ersättningsutskottet har haft protokollförda sammanträden vid tre (3) tillfällen under 2025, och därutöver haft annan löpande kontakt.

Revision

Bolagets finansiella räkenskapshandlingar och bokföring samt styrelsens och koncernledningens förvaltning granskas och revideras av bolagets revisor. På årsstämman den 29 april 2025 omvaldes det registrerade revisionsbolaget KPMG AB till revisor, med den auktoriserade revisorn Mattias Johansson som huvudansvarig revisor, för perioden fram till årsstämman 2026. Revisornas uppgift är att granska bolagets och koncernens årsredovisning och bokföring samt styrelsens och VD:s förvaltning av bolaget och koncernen.

Revisorerna ska rapportera till revisionsutskottet om väsentliga fel i redovisningen och misstankar om oegentligheter. Revisorerna ska minst en till två gånger per år, normalt i samband med bokslutssammanträde, till bolagets styrelse rapportera om sina iakttagelser vid granskningen av bolaget och sin bedömning av bolagets interna kontroll. Revisorerna deltar också vid årsstämman för att föredra revisionsberättelsen som beskriver granskningsarbetet och gjorda iakttagelser. Utöver revisionsuppdraget har KPMG AB under 2025 anlitats för ytterligare tjänster, främst redovisningsfrågor. Revisionsbolaget KPMG AB tillhandahåller även skatteberäkningsprogrammet Korus. Sådana tjänster har alltid och endast tillhandahållits i den utsträckning som är förenlig med reglerna i revisionslagen och FAR:s yrkesetiska regler avseende revisors opartiskhet och självständighet. Bolagets ansvarige revisor har vid ett (1) tillfälle varit närvarande vid styrelsemöte under 2025. Arvode till revisorerna utgår enligt godkänd räkning.

Information till aktiemarknaden

Informationsgivningen i Emilshus styrs av den informationspolicy som styrelsen fastställt. I huvuddrag anger informationspolicy vad som ska kommuniceras, av vem och på vilket sätt. Emilshus verktyg för informationsgivning är bland annat pressmeddelanden, delårsrapporter, bokslutskommunikéer, årsredovisningar, presentationsmaterial och Emilshus webbplats. Pressmeddelanden offentliggörs i enlighet med Emilshus informationspolicy och insiderpolicy, samt i enlighet med tillämpliga regelverk. Pressmeddelanden offentliggörs via en etablerad informationsdistributör och publiceras simultant på Emilshus webbplats, www.emilshus.com, för att snabbt leverera information till aktiemarknaden. Informationen ska levereras snabbt och ska vara korrekt, relevant och tillförlitlig. Emilshus informationspolicy och en insiderpolicy uppfyller de krav som ställs på ett noterat bolag.

Intern kontroll och riskhantering

Enligt aktiebolagslagen och Koden ansvarar styrelsen för den interna kontrollen. Denna rapport om Emilshus interna kontroll avser Emilshus finansiella rapportering och är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Koden.

Kontrollmiljö

Kontrollmiljön i Emilshus utgörs av fastställda policyer och regelverk, processer och rutiner.

Fastighetsskötsel och jourtjänster har upphandlats och i vissa fall ansvarar hyresgästerna själva för fastighetsskötseln. Ekonomisk administration såsom bokföring, hantering av skatter och bolagsrättsliga frågor hanteras av anställd personal. Legala tjänster i samband med förvärv och avyttringar upphandlas av externa parter. Administrativ och teknisk förvaltning av verksamheten sköts från Emilshus respektive kontor.

Emilshus interna kontroll bygger på en tydlig ansvarsfördelning, avgränsade befogenheter, tydliga beslutsvägar och uppföljning som dokumenterats i Emilshus styrande interna dokument såsom:

- Styrelsens arbetsordning
- VD-instruktion
- Finanspolicy
- Informations- och insiderpolicy
- Övriga interna styrdokument

Samtliga interna styrdokument uppdateras regelbundet vid ändring av till exempel lagstiftning, redovisningsstandarder eller noteringskrav och när behov annars föreligger.

Riskbedömning och riskhantering

I enlighet med arbetsordningen gör revisionsutskottet en gång om året en genomgång av bolagets interna kontroll. Identifiering görs av de risker som bedöms finnas och åtgärder fastställs för att reducera dessa risker. Revisorn bjuds in till styrelsemöte för att redogöra för sin rapport över den interna kontrollen. De väsentliga riskerna Emilshus har identifierat är felaktigheter i redovisning och värdering av fastigheter, kreditrisker, refinansieringsrisker, ränterisker, skatt och moms, samt risk för bedrägeri, förlust eller förskingring av tillgångar.

Närmare information om Emilshus riskhantering framgår av sidorna 39–41.

Kontrollaktiviteter

De risker Emilshus har identifierat avseende den finansiella rapporteringen resulterar i kontrollaktiviteter. Syftet med kontrol-

lerna är att förebygga, upptäcka och korrigera eventuella fel och avvikelser. Kontrollerna omfattar både återkommande händelser såsom rapporter samt eventstyra händelser såsom inköp och försäljningar. Kontrollerna görs på olika nivåer i organisationen och kan vara analytisk granskning av poster i resultat och balansräkning, checklistor vid bokslut, åldersanalyser av kundfordringar, granskning av teknisk redovisning för förvärv, granskning av data avseende ägda fastigheter etc.

När Emilshus upprättar sin finansiella rapportering läggs stor vikt vid analys av väsentliga balans- och resultatposter. Kontroller och processbeskrivningar används för att säkerställa att inga väsentliga felaktigheter uppstått. Såvitt gäller resultatet så sker löpande resultatuppföljning på fastighetsnivå mellan för varje fastighet ansvarig fastighetsförvaltare och ekonomipersonal.

Information och kommunikation

Emilshus informationspolicy syftar till att säkerställa en god intern och extern fortlöpande informationskvalitet. I första hand avser informationspolicyn extern informationsgivning avseende den finansiella rapporteringen. Emilshus insiderpolicy behandlar också information och kommunikation avseende den finansiella rapporteringen.

Uppföljning

Styrelsen i bolaget övervakar riskhanteringen genom löpande rapportering från VD:n, revisionsutskottet och andra enheter i Emilshus. Uppföljning och separata utvärderingar utförs kontinuerligt på olika nivåer i koncernen där riskägare ansvarar för riskhantering inom sitt respektive område genom att löpande analysera dess utveckling och övervaka riskåtgärder. Utvärderingen ska göras för varje steg i riskhanteringsprocessen och inbegriper insamlande av material, analysering av tillgänglig information och rapportering av resultat. Resultatet sammanställs på bolagsnivå och presenteras till revisionsutskottet och styrelsen årligen.

Vidare sker uppföljning av resultatutfall mot budget och prognoser månadsvis i Emilshus organisation, både på fastighets- och koncernnivå. Resultaten analyseras av både fastighetsförvaltare och ekonomipersonal, bland annat vid de löpande avstämningarna mellan ansvarig fastighetsförvaltare och ekonomipersonal. Avrapportering sker till styrelse och VD.

Utvärdering av behovet av en separat internrevisionsfunktion

Någon internrevisionsfunktion finns idag inte upprättad inom Emilshus. Styrelsen har prövat frågan och bedömt att befintliga strukturer för uppföljning och utvärdering ger ett tillfredsstäl-

lande underlag. Uppföljning av resultat och balans görs månadsvis av de olika funktionerna och av bolagsledningen. Sammantaget medför detta att det inte anses motiverat att ha en särskild enhet för internrevision. Beslutet omprövas dock årligen.

Visselblåsarfunktion

Emilshus visselblåsarfunktion nås via bolagets webbplats. Genom en extern kanal för anonym rapportering ges såväl medarbetare som tredje part möjlighet att rapportera avvikelser från Emilshus affärsetiska riktlinjer. Kanalen tillhandahålls av en extern operatör och är inte spårbar. Eventuella ärenden som uppkommer hanteras av en extern ärendehanterare. Ärendehanteraren är ansvarig för att klassificera inkomna ärenden samt vidta initiala åtgärder.

Interna regelverk och policyer som fastställts av Emilshus styrelse den 29 april 2025:

- Styrelsens arbetsordning
- VD-instruktion
- Instruktion revisionsutskott
- Instruktion ersättningsutskott
- Delegationsordning
- Instruktion för hantering av offentliga uppköpserbjudanden
- Finanspolicy
- Utdelningspolicy
- Hållbarhetspolicy
- Policy om affärsetik och antikorrupktion
- Närståendepolicy
- Informations- och insiderpolicy
- IT-policy
- Riktlinjer om inköp
- Riktlinjer om värdering
- Riktlinjer för behandling av personuppgifter
- IT- och DRP-policy
- Attestinstruktion
- Kris- och kontinuitetsplan

Styrelse



Johan Ericsson

Styrelseordförande
sedan september 2018

Född: 1951.

Utbildning: Civilekonomexamen, Handelshögskolan i Stockholm.

Uppdrag utanför koncernen: Styrelseordförande i Prinsessan Estelles Kulturstiftelse, Konstmässan Market AB och Torekov Kulturstiftelse. Styrelseledamot i Brinova Fastigheter AB, Borudan Ett AB, Båstadtennis & Hotell AB och Torekov By AB.

Bakgrund: Tidigare koncernchef för Catella AB, styrelseordförande i Nyfosa AB samt ett flertal andra styrelseuppdrag inom fastighetssektorn.

Innehav av aktier och optioner i Emilshus: 500 000 stamaktier av serie A och 1 605 980 stamaktier av serie B samt 180 000 preferensaktier (genom bolag).

Oberoende: Inte oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen eftersom Johan arbetar som konsult för bolaget. Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.



Jakob Fyrberg

VD
sedan april 2019

Född: 1974.

Utbildning: Civilekonomexamen, Högskolan i Gävle.

Uppdrag utanför koncernen: Ägare, styrelseledamot och verkställande direktör i Rerum Fastigheter AB. Delägare och styrelseordförande i Aptare Holding AB. Styrelseordförande i Aptare Förvaltning AB, Bostaden Västra Götaland Intresenter Fastigheter AB och Aptare Entreprenad AB.

Bakgrund: Grundare av Aptare Fastigheter. Tidigare VD för Heimstaden Projektutveckling AB, affärsutvecklingsansvarig på Ikano Bostad och under 15 år senior partner på Catella AB inom fastighetsrådgivning.

Innehav av aktier och optioner i Emilshus: 43 500 stamaktier av serie B (genom bolag). Jakob är delägare och styrelseordförande i Aptare Holding AB som innehar 5 592 020 stamaktier av serie A och 19 327 990 stamaktier av serie B. 30 000 teckningsoptioner (LTIP 2023) respektive 30 000 teckningsoptioner (LTIP 2025) avseende stamaktier av serie B.

Oberoende: Inte oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen eller bolagets större aktieägare eftersom Jakob är bolagets verkställande direktör och styrelseordförande i Aptare Holding AB som kontrollerar över 10 % av aktierna och rösterna i bolaget.



Björn Garat

Styrelseledamot
sedan februari 2022

Född: 1975.

Utbildning: Internationella ekonomiprogrammet vid Linköpings Universitet.

Uppdrag utanför koncernen: Finanschef och vice verkställande direktör för AB Sagax (samt uppdrag i dotterbolag till AB Sagax), styrelseledamot i Vasakronan AB och Volati AB.

Bakgrund: Partner och chef för Corporate Finance på Remium Nordic AB och finansanalytiker. Finanschef och vice verkställande direktör på AB Sagax sedan 2012.

Innehav av aktier och optioner i Emilshus: Inget. Björn Garat är ledande befattningshavare och aktieägare i AB Sagax som innehar 3 733 550 stamaktier av serie A, 27 125 315 stamaktier av serie B samt 8 983 320 preferensaktier.

Oberoende: Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Inte oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare eftersom Björn Garat är ledande befattningshavare i AB Sagax som kontrollerar över 10 % av aktierna och rösterna i bolaget.



Rutger Källén

Styrelseledamot
sedan januari 2023

Född: 1972.

Utbildning: Ekonomistudier, Uppsala universitet.

Uppdrag utanför koncernen: Vice VD och CFO i Hemsö Fastighets AB, styrelseledamot i Fastighets AB Regio.

Bakgrund: Head of Real Estate Finance, Handelsbanken Debt Capital Market, Nordic Head of Real Estate på Credit Agricole och finanschef på Kungsleden Fastighets AB.

Innehav av aktier och optioner i Emilshus: 138 002 stamaktier av serie B.

Oberoende: Oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.



Elisabeth Thuresson

Styrelseledamot
sedan januari 2019

Född: 1961.

Utbildning: Högre ekonomisk specialkurs, Hvitfeldtska gymnasiet.

Uppdrag utanför koncernen: Delägare och styrelseledamot i Thureda Gruppen AB, Östra Härads Fastighets AB, Käpphästen AB, Vetlanda Valvet AB, et al invest AB och Östra Härads lager i Vetlanda AB. Styrelseledamot i Friluftsförbundet Lokaldelning i Vetlanda. Styrelsesuppleant i AB Boken Vetlanda.

Bakgrund: Tidigare verksam som revisor. Mångårigt engagemang i T-Emballage AB och Innovexa AB som ekonomi och personalchef, ägare och styrelseledamot.

Innehav av aktier och optioner i Emilshus: Inget. Elisabeth är delägare och styrelseledamot i Thureda Gruppen AB som innehar 1 774 833 stamaktier av serie B.

Oberoende: Oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.



Ulrika Valassi

Styrelseledamot
sedan april 2024

Född: 1967.

Utbildning: BBA i Business administration, Uppsala universitet.

Uppdrag utanför koncernen: Styrelseledamot i Ålandsbanken Abp, Sparbanken Sjuhärad, Swedencare, Pamica Group, Insatt Group.

Bakgrund: Chefsbefattningar inom SEB, Landshypotek, DBT Capital, Konsultverksamhet inom egen verksamhet Au Management AB. Tidigare styrelseledamot i Hemfosa Fastigheter, Qliro, Intrum Justitia, Hypoteket samt Dreams Securities.

Innehav av aktier och optioner i Emilshus: 1 500 stamaktier av serie B.

Oberoende: Oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.

Ledning



Jakob Fyrberg

VD
sedan april 2019

Född: 1974.

Utbildning: Civilekonomexamen, Högskolan i Gävle.

Uppdrag utanför koncernen: Ägare, styrelseledamot och verkställande direktör i Rerum Fastigheter AB. Delägare och styrelseordförande i Aptare Holding AB. Styrelseordförande i Aptare Förvaltning AB, Bostaden Västra Götaland Intressenter Fastigheter AB och Aptare Entreprenad AB.

Bakgrund: Grundare av Aptare Fastigheter. Tidigare VD för Heimstaden Projektutveckling AB, affärsutvecklingsansvarig på Ikano Bostad och under 15 år senior partner på Catella AB inom fastighetsrådgivning.

Innehav av aktier och optioner i Emilshus: 43 500 stamaktier av serie B (genom bolag). Jakob är delägare och styrelseordförande i Aptare Holding AB som innehar 5 592 020 stamaktier av serie A och 19 327 990 stamaktier av serie B. 30 000 teckningsoptioner (LTIP 2023) respektive 30 000 teckningsoptioner (LTIP 2025) avseende stamaktier av serie B.



Emil Jansbo

CFO
sedan oktober 2023

Född: 1980.

Utbildning: Civilekonomexamen, Linköpings universitet.

Uppdrag utanför koncernen: –

Bakgrund: CFO för Intea Fastigheter AB (publ), CFO för Randviken Fastigheter AB (publ), Head of Finance på Savills Investment Management, samt avdelningschef inom PwC Corporate Finance.

Innehav av aktier och optioner i Emilshus: 200 000 köpoptioner avseende stamaktier av serie B. 45 000 teckningsoptioner (LTIP 2025) avseende stamaktier av serie B.



Pierre Folkesson

Projektchef
sedan juli 2018

Född: 1971.

Utbildning: –

Uppdrag utanför koncernen: Ägare, styrelseledamot och verkställande direktör i Nästagård Fastigheter AB. Ägare och styrelseledamot i Pierre Folkesson Invest AB, Backseda Fastighets AB, Aptare Förvaltning AB, Aptare Holding AB, Aptare Entreprenad AB, Bostaden Västra Götaland Intressenter Fastigheter AB och Byggbo Hus AB.

Bakgrund: Verksam i fastighetsbranschen i över 25 år inom förvaltning och förvärv på Aptare Fastigheter, som VD på Carlfo Fastighets AB i Vetlanda samt på Bostaden AB som projektledare och byggherre för en rad olika projekt.

Innehav av aktier och optioner i Emilshus: 43 500 stamaktier av serie B (genom bolag). Pierre är delägare och styrelseledamot i Aptare Holding AB som innehar 5 592 020 stamaktier av serie A och 19 327 990 stamaktier av serie B. 24 181 teckningsoptioner (LTIP 2023) respektive 30 000 teckningsoptioner (LTIP 2025) avseende stamaktier av serie B.



Peder Karlén

Fastighetschef
sedan augusti 2025

Född: 1975.

Utbildning: Kandidatexamen Husbyggnadsteknik och Magisterexamen i industriell ekonomi, Jönköping University.

Uppdrag utanför koncernen: Ägare och styrelseledamot i JPK Fastighetspartner AB. Delägare och styrelseledamot i P&E 62 Invest AB. Styrelseordförande i Jönköping City AB samt styrelseordförande i den ideella idrottsföreningen IF Hallby SOK.

Bakgrund: Ledande befattningar inom Castellumkoncernen mellan 1999-2018 som affärsutvecklare, fastighetschef och affärsområdeschef. Därefter delägare i P&E Fastighetspartner AB.

Innehav av aktier och optioner i Emilshus: 22 757 teckningsoptioner (LTIP 2025) avseende stamaktier av serie B.



Martin Lindström

Transaktionsansvarig
sedan september 2023

Född: 1980.

Utbildning: Civilingenjör Väg- och Vattenbyggnad, Chalmers Tekniska Högskola. Civilekonom, Göteborgs Universitet.

Uppdrag utanför koncernen: Ägare och styrelseledamot i Martin Lindström Förvaltning AB. Delägare och VD i Loggen Invest AB.

Bakgrund: Arbetat med transaktioner för Emilshus sedan 2019. Regionansvarig projektutvecklare på SHH Bostad. Konsultverksamhet inom projektutveckling och transaktioner. Uppdragsansvarig konstruktör på NCC Teknik.

Innehav av aktier och optioner i Emilshus: 8 000 stamaktier av serie B. Martin är delägare och VD i Loggen Invest AB som innehar 880 000 stamaktier av serie B. 10 000 teckningsoptioner (LTIP 2023) respektive 10 000 teckningsoptioner (LTIP 2025) avseende stamaktier av serie B.



Jakob Paljak

Operativ chef
sedan september 2022

Född: 1987.

Utbildning: Civilingenjör inom Samhällsbyggnad från Kungliga Tekniska Högskolan.

Uppdrag utanför koncernen: –

Bakgrund: Operativ chef på Randviken Fastigheter AB (publ) med ansvar för bolagets förvaltning och projektutveckling. Dessförinnan Sverigechef för brittiska fastighetsinvesteraren Round Hill Capital samt projektutvecklare vid Unibail-Rodamco.

Innehav av aktier och optioner i Emilshus: 50 000 stamaktier av serie B. 42 994 teckningsoptioner (LTIP 2025) avseende stamaktier av serie B.

Finansiell information

Förvaltningsberättelse	52
Finansiella rapporter	55

Noter och redovisningsprinciper

Not 1	Redovisningsprinciper	59
Not 2	Hysesintäkter	61
Not 3	Fastighetskostnader	61
Not 4	Personalkostnader	62
Not 5	Centrala administrationskostnader	62
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	63
Not 7	Aktuell skatt och uppskjuten skatt	63
Not 8	Förvaltningsfastigheter	64
Not 9	Inventarier	66
Not 10	Andelar i koncernföretag	66
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	69
Not 12	Uppskjuten skatt	69
Not 13	Räntebärande skulder	70
Not 14	Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut	70
Not 15	Checkräkningskredit	70
Not 16	Finansiella instrument	70
Not 17	Eget kapital	71
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	72
Not 19	Transaktioner med närstående	72
Not 20	Händelser efter räkenskapsårets utgång	72
Not 21	Finansiella risker	72
Not 22	Likvida medel	73
Not 23	Specifikationer till kassaflödesanalysen	73
Not 24	Styrelsens förslag till vinstdisposition	73

Styrelsens och revisors underskrift	74
Revisionsberättelse	75
Nyckeltal	79
Definitioner	80
Avstämning av nyckeltal	81
Information om årsstämma	83

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och VD för Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ) org nr 559164-8752, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2025. Bolaget har sitt säte i Växjö, med adress Storgatan 10, Växjö. Årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar perioden 1 januari 2025 till den 31 december 2025.

Allmänt om Fastighetsbolaget Emilshus AB

Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ) är ett fastighetsbolag med ursprung i en Vetlandabaserad fastighetskoncern som etablerades 2008. I sin nuvarande struktur bildades Emilshus 2018. Med småländskt kapital skapade ett antal företagare ett fastighetsbolag som med en gedigen kunskap om fastigheter i kombination med ett drivet entreprenörskap ska växa och bli ett ledande fastighetsbolag inom kommersiella lokaler i södra Sverige. Per 31 december 2025 ägde och förvaltade Emilshus 233 kommersiella fastigheter med ett totalt fastighetsvärde om 12 307 miljoner kronor.

Finansiella mål

Förvaltningsresultat per stamaktie

Förvaltningsresultatet per stamaktie ska öka med minst 15 % per år.

Under 2025 ökade förvaltningsresultatet per stamaktie med 25 %, det vill säga väl över bolagets mål. Genomsnittlig årlig ökning av förvaltningsresultat per stamaktie under perioden 2021–2025 uppgick till 16 %.

Avkastning på eget kapital

Avkastningen på eget kapital ska under en femårsperiod i genomsnitt uppgå till minst 15 % per år.

Under 2025 uppgick avkastningen på eget kapital till 12 %. Genomsnittlig årlig avkastning på eget kapital under perioden 2021–2025 uppgick till 13 %.

Finansiella riskbegränsningar

Belåningsgrad

Belåningsgraden ska varaktigt inte överstiga 60 %.

Belåningsgraden uppgick vid årets utgång till 53 %.

Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden ska överstiga 2,0 ggr.

Räntetäckningsgraden uppgick under året till 2,6 ggr.

Kommentarer resultatutveckling

Intäkter, fastighetskostnader och driftnetto

Intäkterna uppgick till 896 miljoner kronor (674), vilket innebar ökning om 33 %. Tillväxten var huvudsakligen hänförlig till fastighetsförvärv men även hyresjusteringar samt ökade intäkter till följd av genomförda investeringar i befintliga fastigheter.

Fastighetskostnaderna ökade med 39 % till 184 miljoner kronor (132). Ökningen förklaras huvudsakligen av ett större fastighetsbestånd. Fastighetskostnaderna utgjordes av fastighetsskötsel och drift om 129 miljoner kronor (91), reparationer och underhåll om 24 miljoner kronor (21) samt kostnader för fastighetsskatt om 31 miljoner kronor (21).

Driftnettot ökade med 32 % till 713 miljoner kronor (542). Överskottsgraden uppgick till 80 % (80).

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till 43 miljoner kronor (34) 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 % (5).

Finansnetto

Finansnettot uppgick till –256 miljoner kronor (–211). Förändringen av finansnettot var främst hänförlig till högre genomsnittlig skuldvolym under året. Genomsnittlig låneränta inklusive räntederivat uppgick vid årets utgång till 4,1 % (4,0). Räntetäckningsgraden uppgick till 2,6 ggr (2,4).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade med 39 % till 414 miljoner kronor (297) under året.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med 262 miljoner kronor (124) under året. Värdeförändringarna var hänförliga till effekten av förändringar i direktavkastningskrav om 113 miljoner kronor, kommande

driftnettoförändringar om 75 miljoner kronor samt övrigt i form av återlagda skatterabatter kopplade till förvärv om 74 miljoner kronor.

Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med 8 miljoner kronor (3).

Värdeförändringar finansiella instrument

Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument hänför sig till derivat för räntesäkring och uppgick till –28 miljoner kronor (–25). Värdeförändringen förklaras huvudsakligen av lägre marknadsräntor. Inga realiserade värdeförändringar finansiella instrument påverkade resultatet under året (–12).

Skatt

Aktuell skattekostnad uppgick till 43 miljoner kronor (34) och uppskjuten skattekostnad uppgick till 88 miljoner kronor (65). Den relativt sett lägre aktuella skattekostnaden i förhållande till förvaltningsresultat jämfört med föregående år förklaras av att bolaget fortsatt effektiviseringsarbetet med att utnyttja skattemässiga värdeminskingsavdrag på byggnader och inventarier. Kostnaden för uppskjuten skatt är främst relaterad till temporära skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

Årets resultat

Årets resultat efter skatt uppgick till 524 miljoner kronor (288), vilket motsvarar 3,86 kronor per stamaktie före utspädning (2,28) respektive 3,84 kronor efter utspädning (2,27).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året präglades av tillväxt och fortsatt utveckling av verksamheten. 78 förvaltningsfastigheter förvärvades för en köpeskilling om totalt 3 207 miljoner kronor. Två avyttringar skedde under året om totalt 30 miljoner kronor. Under året genomförde Emilshus ett antal kapitalmarknadsaktiviteter.

I februari emitterades nya seniora icke-säkerställda gröna obligationslån till ett belopp om 400 miljoner kronor med en marginal om 2,50 % och en löptid om 3,25 år.

I mars 2025 genomfördes en riktad nyemission av cirka 9,4 miljoner preferensaktier till en teckningskurs om 28,50 kronor. Genom nyemissionen tillfördes Emilshus totalt 267 miljoner kronor före transaktionsrelaterade kostnader.

I maj genomfördes en riktad nyemission av 12 miljoner B-aktier till en teckningskurs om 45,50 kronor. Genom nyemissionen tillfördes Emilshus totalt 546 miljoner kronor före transaktionsrelaterade kostnader.

Därutöver refinansierades banklån under året till ett belopp om 1 540 miljoner kronor med längre löptid, högre lånevolymer och förbättrade kreditvillkor som följd.

Fastigheternas marknadsvärde

Emilshus innehav av förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde enligt IAS 40. I anslutning till upprättandet av årsbokslutet har samtliga förvaltningsfastigheter marknadsvärderats och i samband med värderingarna anlitar Emilshus värderingsföretaget Newsec. Fastigheternas marknadsvärde uppgick vid årets utgång till 12 307 miljoner kronor (8 940).

Omvärldsfaktorer

Emilshus har hittills inte noterat någon väsentlig direkt påverkan på bolagets verksamhet till följd av den oroliga omvärldssituationen. Det finns en risk för att eventuella prishöjningar, leveransproblem och en försämrad konjunktur kan komma att påverka bolaget eller bolagets hyresgäster negativt.

Hållbarhet

Emilshus har högt ställda hållbarhetskrav på verksamheten. Hållbarhetsarbetet utgår från den hållbarhetsstrategi som antagits av styrelsen. Strategin grundas i behovet av att förvalta begränsade resurser på ett ansvarsfullt sätt och samtidigt framtidssäkra verksamheten både ur ett ekonomiskt och organisatoriskt perspektiv. Emilshus har, med sin lokala närvaro och med dedikerade och kompetenta medarbetare, gynnsamma förutsättningar för ett fastighetsägande som inte bara genererar värde utan även är långsiktigt hållbart. I sitt miljöarbete ska Emilshus arbeta aktivt med energieffektiviseringar i sina byggnader och lokaler och använda effektiva systemstöd.

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;

- Fastigheter
- Medarbetare
- Hyresgäster
- Externa samarbetspartners

Därtill baseras Emilshus hållbarhetsarbete på ett åtagande mot FN:s Global Compact och FN:s globala mål för hållbar utveckling (Agenda 2030).

Uppföljning grönt finansiellt ramverk

I september 2024 uppdaterades Emilshus gröna finansiella ramverk som ger bolaget möjlighet att emittera gröna obligationslån och andra finansiella instrument för finansiering av fastigheter och fastighetsprojekt. Bolagets gröna ramverk har granskats av ISS.

Per 31 december 2025 hade Emilshus gröna tillgångar till ett sammanlagt värde om 5 286 miljoner kronor (3 037) med etablerad grön finansiering om 1 514 miljoner kronor (519) i befintliga fastigheter. Outnyttjat belopp inom det gröna finansiella ramverket uppgick till 3 772 miljoner kronor (2 518).

Risker och osäkerhetsfaktorer

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 i Småland, Östergötland, Skåne och Halland.

Arbetet med riskhantering avser en systematisk tillämpning av principer, förfaranden och praxis gällande identifiering, analys, 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 fem 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. Se även Not 21.

Finansiering

Kapitalstruktur

Emilshus kapitalstruktur utgjordes vid årets utgång av 40 % (42) eget kapital, 54 % (52) räntebärande skulder och 6 % (6) övriga poster. Emilshus samarbetar med fem nordiska banker där finansieringen utgörs av säkerställda banklån. Obligationslån utgör en kompletterande finansieringskälla.

Eget kapital

Vid årets utgång uppgick eget kapital till 5 114 miljoner kronor (3 856), vilket resulterade i en soliditet om 40 % (42). Eget kapital per stamaktie uppgick till 32,93 kronor (27,99) och långsiktigt substansvärde per stamaktie uppgick till 36,22 kronor (30,60).

Räntebärande skuld

Emilshus räntebärande skulder uppgick till 6 813 miljoner kronor (4 717) vid årets utgång. Efter avdrag för likvida medel om 260 miljoner kronor (100) uppgick den räntebärande nettoskulden till 6 553 miljoner kronor (4 617), vilket innebär en belåningsgrad om 53 % (52).

Av de räntebärande skulderna utgör 6 020 miljoner kronor (4 321) säkerställda banklån vilka motsvarar 88 % (92) av den totala räntebärande skulden. Räntebärande obligationslån uppgick vid årets utgång till 793 miljoner kronor (396), vilket motsvarar 12 % (8) av den totala räntebärande skulden. Skuldkvoten, beräknad som räntebärande nettoskuld i förhållande till driftnetto med avdrag för centrala administrationskostnader enligt intjäningsförmåga, uppgick på balansdagen till 8,6 ggr (8,2).

Disponibel likviditet

Likvida medel uppgick vid årets utgång till 260 miljoner kronor (100). Därutöver har Emilshus outnyttjade checkräkningskrediter om 210 miljoner kronor (67) samt outnyttjade revolverande kreditfaciliteter om 200 miljoner kronor (21).

Bolagets disponibla likviditet uppgick till 670 miljoner kronor (188) vid årets utgång.

Kapitalbindning

Kapitalbindningstiden för Emilshus räntebärande skulder var vid årets utgång 2,8 år (2,7). Av de räntebärande skulder om 559 miljoner kronor som förfaller under 2026 utgörs 127 miljoner kronor av ordinarie löpande amorteringar.

Genomsnittlig ränta och räntebindning

Genomsnittlig låneränta på räntebärande skulder inklusive derivat uppgick vid årets utgång till 4,1 % (4,0).

Koncernens genomsnittliga räntebindningstid inklusive derivat uppgick vid årets utgång till 2,0 år (2,3). Andelen av de räntebärande skulderna som räntesäkrats genom derivat uppgick till 68 % (81). Vid årets utgång hade koncernen ingått räntesäkringar med ett sammanlagt nominellt belopp om 4 668 miljoner kronor (4 590).

Av dessa avsåg 4 368 miljoner kronor aktiva ränteswappar med en genomsnittlig återstående löptid om 2,9 år och 300 miljoner kronor avsåg räntetak (Stibor 3M till 2,5 %) med en återstående löptid om 1,0 år. Derivatens begränsar framtida ränteförändringars effekt på koncernens resultat.

Derivatens verkliga värde uppgick vid årets utgång till -19 miljoner kronor (10). Derivatens värderats till verkligt värde och värdeförändringen har redovisats över resultaträkningen.

Väsentliga händelser efter balansdagen

I januari meddelades att Emilshus har förvärvat fem fastigheter i Landskrona och Linköping inom kategorin lätt industri för 336 miljoner kronor. Fyra fastigheter tillträdde i januari 2026 och den resterande fastigheten tillträdde i februari 2026.

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består i huvudsak av att äga och förvalta aktier i dotterbolag inkluderat att upprätthålla centrala funktioner för dotterbolagens verksamhet. Resultatet före skatt uppgick till -131 miljoner kronor (-20) och soliditeten var 50 % (47).

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande stående medel avseende räkenskapsåret 2025.

kr	2025 31 dec
Balanserat resultat	-223 647 865
Överkursfond	3 059 966 576
Årets resultat	-132 655 083
Summa	2 703 663 628
Utdelning till preferensaktieägare	60 000 000
Balanseras i ny räkning	2 643 663 628
Summa	2 703 663 628

Aktien och aktieägarna

Per 31 december 2025 finns det 156 154 267 aktier och 252 515 197 röster i Emilshus fördelade enligt följande:

- Stamaktier av serie A: 10 706 770 aktier och 107 067 700 röster
- Stamaktier av serie B: 115 447 497 aktier och 115 447 497 röster.
- Preferensaktier: 30 000 000 aktier och 30 000 000 röster.

Emilshus stamaktier av serie B och Emilshus preferensaktier är noterade på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. De största aktieägarna, mätt i andel av röster, var vid utgången av året Aptare Holding AB, 29,8 % röster, AB Sagax, 29,1 % röster, och Lannebo Kapitalförvaltning, 4,5 % röster.

Styrelsens yttrande angående vinstdisposition

Styrelsen för Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ), org.nr 559164-8752, har föreslagit att årsstämman beslutar om vinstutdelning för preferensaktier med 0,50 kronor per aktie och kvartal, dock högst två (2) kronor per preferensaktie för tiden intill nästa årsstämma. Av till årsstämmans förfogande stående medel föreslås att 60 000 000 kronor utdelas till innehavare av preferensaktier och att återstoden balanseras i ny räkning. Ordinarie avstämningsdagar för de kvartalsvisa utbetalningarna bestäms i enlighet med bolagsordningen.

Styrelsens förslag är att utdelning sker vid följande avstämningsdagar:

- 30 juni 2026 (0,50 kronor)
- 30 september 2026 (0,50 kronor)
- 30 december 2026 (0,50 kronor)
- 31 mars 2027 (0,50 kronor)

Beslutar årsstämman i enlighet med förslaget beräknas respektive utbetalning ske genom Euroclear Sweden AB:s försorg tredje bankdagen efter respektive avstämningsdag. Styrelsen föreslår årsstämman att ingen utdelning lämnas avseende stamaktier av serie A eller B.

Styrelsen har granskat bolagets ekonomiska situation och konstaterar, efter närmare överväganden, att en vinstutdelning är försvarlig med hänsyn till försiktighetsprincipen i 17 kap. 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen.

Styrelsens förslag till bemyndigande

Styrelsen föreslår vidare att samtliga nya preferensaktier som kan komma att emitteras med stöd av stämmans bemyndigande att besluta om nyemission ska medföra rätt till utdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att nyemissionen har registrerats vid Bolagsverket och aktierna har införts i aktieboken hos Euroclear Sweden AB. Detta innebär att rätt till första utdelning om 0,50 kronor föreligger vid den första avstämningsdag enligt ovan som infaller efter införande i aktieboken.

Vid ett maximalt utnyttjande av bemyndigandet för styrelsen att besluta om nyemission kommer en utdelning för tillkommande aktier om maximalt 6 000 000 kronor att delas ut.

Koncernens rapport över totalresultatet

mkr	Not	Jan-dec	
		2025	2024
Hysesintäkter	2	896	674
Intäkter		896	674
Fastighetskostnader	3	-184	-132
Driftnetto		713	542
Central administration	4, 5	-43	-34
Finansnetto	6	-256	-211
Förvaltningsresultat		414	297
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	8	8	3
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	8	262	124
Realiserade värdeförändringar finansiella instrument		-	-12
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	16	-28	-25
Resultat före skatt		655	387
Aktuell skatt	7	-43	-34
Uppskjuten skatt	7	-88	-65
Årets resultat¹⁾		524	288
Resultat per stamaktie före utspädning, kr		3,86	2,28
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr		3,84	2,27
Genomsnittligt antal stamaktier		121 454 267	108 290 971
Antal stamaktier vid årets utgång		126 154 267	114 154 267
Genomsnittligt antal preferensaktier		27 683 188	20 628 625
Antal preferensaktier vid årets utgång		30 000 000	20 628 625

1) Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat. Årets resultat är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Koncernens rapport över finansiell ställning

mkr	Not	31 dec	
		2025	2024
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	8	12 307	8 940
Övriga anläggningstillgångar	9	2	1
Derivat	16	-	10
Summa anläggningstillgångar		12 308	8 951
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar		5	6
Skattefordran		63	17
Övriga fordringar		1	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	25	19
Likvida medel	22	260	100
Summa omsättningstillgångar		354	143
SUMMA TILLGÅNGAR		12 663	9 094
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Aktiekapital		312	270
Övrigt tillskjutet kapital		3 060	2 310
Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat		1 742	1 277
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		5 114	3 856
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	5 461	3 643
Obligationslån		793	396
Uppskjuten skatteskuld		396	307
Derivat		19	-
Övriga skulder		-	1
Summa långfristiga skulder		6 670	4 347
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	559	665
Checkräkningskredit	13, 15	-	13
Leverantörsskulder		37	14
Övriga skulder		82	34
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	202	165
Summa kortfristiga skulder		879	892
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 663	9 094

Koncernens rapport i sammandrag över förändring av eget kapital

mkr	Antal stamaktier	Antal preferens- aktier	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat ¹⁾	Totalt eget kapital ¹⁾
Eget kapital 2024-01-01	100 281 607	20 628 625	242	1 922	1 030	3 194
Nyemission stamaktier	13 872 660	-	28	399	-	426
Kostnader nyemissioner	-	-	-	-11	-	-11
Utdelning preferensaktier	-	-	-	-	-41	-41
Årets resultat och totalresultat jan–dec 2024	-	-	-	-	288	287
Eget kapital 2024-12-31	114 154 267	20 628 625	270	2 309	1 276	3 856
Eget kapital 2025-01-01	114 154 267	20 628 625	270	2 309	1 276	3 856
Nyemission stamaktier	12 000 000	-	24	522	-	546
Nyemission av preferensaktier	-	9 371 375	19	248	-	267
Nyemission av teckningsop- tioner	-	-	-	-	1	1
Kostnader nyemissioner	-	-	-	-20	-	-20
Utdelning på preferensaktier	-	-	-	-	-60	-60
Årets resultat och totalresultat jan–dec 2025	-	-	-	-	524	524
Eget kapital 2025-12-31	126 154 267	30 000 000	312	3 060	1 741	5 114

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

Koncernens rapport över kassaflödet

mkr	Not	Jan–dec	
		2025	2024
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		414	297
Betald inkomstskatt		-43	-34
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet		9	7
Operativt kassaflöde		379	270
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-51	7
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		98	53
Kassaflöde från den löpande verksamheten		426	329
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	8	-2 983	-1 469
Investeringar i förvaltningsfastigheter	8	-146	-63
Förvärv av inventarier		-	-0
Avyttring av förvaltningsfastigheter	8	30	44
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 098	-1 489
Finansieringsverksamheten			
Upptagna banklån	13, 23	2 017	965
Nyemission av stamkapital		526	416
Nyemission av preferenskapital		267	-
Utdelning på preferensaktier		-51	-41
Amortering på banklån	13, 23	-306	-94
Amortering på övriga lån	13, 23	-17	-
Amortering på obligationslån	13, 23	-	-581
Upptagna obligationslån	13, 23	394	396
Realiserade värdeförändringar finansiella instrument	16	-	-12
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 832	1 048
Årets kassaflöde		160	-112
Likvida medel vid årets början		100	212
Likvida medel vid årets slut		260	100

Moderbolagets resultaträkning

mkr	Not	Jan–dec	
		2025	2024
Intäkter			
Nettoomsättning		32	23
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4, 5	-81	-64
Rörelseresultat		-49	-41
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	10	-127	–
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	141	183
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-169	-200
Resultat efter finansiella poster		-204	-58
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag		73	39
Resultat före skatt		-131	-20
Aktuell skatt	7	–	–
Uppskjuten skatt	7	-1	–
Årets resultat¹⁾		-132	-20

1) Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Moderbolagets balansräkning

mkr	Not	31 dec	
		2025	2024
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Övriga anläggningstillgångar		2	1
Derivat		–	1
Andelar i koncernföretag	10	790	479
Uppskjuten skattefordran		2	3
Summa anläggningstillgångar		794	484
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		4 968	4 629
Övriga fordringar		4	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16	3
Kassa och bank		252	27
Summa omsättningstillgångar		5 240	4 664
SUMMA TILLGÅNGAR		6 034	5 149
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		312	270
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		3 060	2 309
Balanserad vinst eller förlust		-223	-145
Årets resultat		-132	-20
Summa eget kapital		3 017	2 415
Långfristiga skulder			
Obligationslån		793	396
Skulder till kreditinstitut	13, 15	1 849	1 614
Derivat		11	–
Summa långfristiga skulder		2 653	2 010
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	300	665
Checkräkningskredit	15	–	13
Övriga skulder		42	25
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	22	21
Summa kortfristiga skulder		364	724
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 034	5 149

Moderbolagets rapport över förändring av eget kapital

mkr	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2024-01-01	100 281 607	20 628 625	242	1 922	-104	2 060
Nyemission stamaktier	13 872 660	–	28	399	–	426
Nyemission teckningsoptioner	–	–	–	–	–	–
Kostnader nyemission	–	–	–	-11	–	-11
Utdelning på preferensaktier	–	–	–	–	-41	-41
Årets resultat och totalresultat 2024	–	–	–	–	-20	-20
Eget kapital 2024-12-31	114 154 267	20 628 625	270	2 309	-165	2 415
Eget kapital 2025-01-01	114 154 267	20 628 625	270	2 309	-165	2 415
Nyemission stamaktier	12 000 000	–	24	522	–	546
Nyemission preferensaktier	–	9 371 375	19	248	–	267
Nyemission teckningsoptioner	–	–	–	–	–	–
Kostnader nyemission	–	–	–	-20	–	-20
Utdelning på preferensaktier	–	–	–	–	-60	-60
Årets resultat och totalresultat 2025	–	–	–	–	-132	-132
Eget kapital 2025-12-31	126 154 267	30 000 000	312	3 060	-356	3 017

Moderbolagets rapport över kassaflödet

mkr	Not	Jan–dec	
		2025	2024
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-204	-58
Betald inkomstskatt		–	–
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet		99	9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-106	-49
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-18	5
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		9	44
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-115	1
Investeringsverksamhet			
Lämnade aktieägartillskott till koncernföretag		-311	–
Förändring lån till koncernföretag		-339	-616
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-650	-616
Finansieringsverksamheten			
Upptagna banklån		93	300
Nyemission av stamkapital		526	416
Nyemission av preferenskapital		267	–
Utdelning på preferensaktier		-51	-41
Amortering på banklån		-227	-34
Amortering på övriga lån		-13	–
Amortering på obligationslån		–	-581
Upptagna obligationslån		394	396
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		990	456
Årets kassaflöde		225	-160
Likvida medel vid årets början		27	186
Likvida medel vid årets slut		252	27

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmän information

Fastighetsbolaget Emilshus AB, org.nr. 559164–8752, är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Växjö. Verksamheten beskrivs i förvaltningsberättelsen. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 24 mars 2026 och kommer att föreläggas på årsstämman den 21 april 2026 för fastställande. Bolagets aktie är sedan den 13 juni 2022 noterad på Nasdaq Stockholm, Mid Cap.

Grunder för redovisningen

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar Fastighetsbolaget Emilshus AB med dotterbolag och avser bolagets femte verksamhetsår 2025-01-01–2025-12-31.

Koncernredovisningen för Fastighetsbolaget Emilshus AB har upprättats enligt de av EU antagna IFRS redovisningsstandarder och tolkningarna av dessa (IFRIC). Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering RFR 1 ”Kompletterande redovisningsregler för koncerner”.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges under avsnittet ”moderbolagets redovisningsprinciper”. Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. De avvikelser som förekommer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av årsredovisningslagen samt gällande skatteregler.

Valuta

Moderbolagets funktionella valuta och koncernens rapporteringsvaluta är svenska kronor.

Bedömningar och uppskattningar

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter samt intäcks- och kostnadsposter. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppstår.

Värdering av fastigheter

Redovisningen är särskilt känslig vad gäller bedömningar och antaganden som ligger till grund för värderingen av förvaltningsfastigheter. Dessa redovisas till verkligt värde som baseras på en av styrelsen fastställd marknadsbedömning. Företagsledningen har gjort antaganden avseende kalkylränta och direktavkastningskrav vilka baseras på erfarenhetsmässiga antaganden för jämförbara fastigheter och lägen. Bedömningar avseende drifts-, underhålls- och administrationskostnader baseras på faktiska kostnader samt antaganden för jämförbara fastigheter. Emilshus har valt att redovisa innehavet av förvaltningsfastigheter till verkligt värde enligt IAS 40. Emilshus inhämtar externa värderingsutlåtanden för att fastställa fastigheternas marknadsvärde. Värderingarna upprättas av Newsec och uppdateras kvartalsvis. Se även not 8 där mer information framgår.

Klassificeringar

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas regleras mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder förväntas regleras inom tolv månader från balansdagen. Långfristiga skulder utgörs i väsentligt av belopp som Emilshus per rapportperiodens slut har rätt att välja att betala längre bort än tolv månader efter rapportperiodens slut. Har Emilshus inte en sådan rätt per rapportperiodens slut – eller innehåller skuld för handel eller förväntas skuld regleras inom den normala verksamhetscykeln – redovisas skuldbeloppet som kortfristig skuld.

Tillgångsförvärv och rörelseförvärv

Förvärv klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv enligt IFRS 3.

Klassificeringen görs individuellt vid varje enskilt förvärv primärt genom ett test concentration test. Testet innebär att om väsentligen hela det verkliga värdet av bruttotillgångarna som förvärvas, kan hänföras till en tillgång eller en grupp av liknande tillgångar utgör förvärvet ett tillgångsförvärv. Om testet inte är uppfyllt görs bedömningen utifrån vad som förvärvats utöver fastigheten, bland annat organisation och processer som krävs för att driva verksamheten.

Segmentsrapportering

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till den högste verkställande beslutsfattaren. Den högste verkställande beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. I koncernen har denna funktion identifierats som ledningsgruppen.

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Emilshus delar inte upp verksamheten i olika segment utan ser hela koncernens verksamhet som ett segment, vilket återspeglas i företagets interna organisation och rapportering.

Intäkter

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i den period hyran avser. Samtliga hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal och erhållna intäkter utgörs av leasingintäkter vilka benämns hyresintäkter. I hyresintäkterna ingår tillägg såsom utdebiterad fastighetsskatt och värmekostnader med mera. Förskottshyror redovisas som förskottsbetalda hyresintäkter. Hyresrabatter periodiseras över hyresavtalets löptid. Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas normalt på frånträdesdagen om inte kontroll har övergått vid ett tidigare tillfälle. Resultat från försäljning av fastighet redovisas som realiserad värdeförändring och motsvarar skillnaden mellan erhållet försäljningspris efter avdrag för försäljningsomkostnader och senast redovisat värde, med tillägg för gjorda investeringar efter senaste värderingstidpunkt.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader avser direkta och indirekta kostnader för att förvalta en fastighet. Kostnaderna omfattar kostnader för drift, löpande underhåll av fastigheterna samt fastighetsskatt.

Central administration

Kostnaderna för central administration består av kostnader för koncerngemensamma funktioner samt bolagskostnader avseende dotterbolagen. Moderbolagets kostnader avseende central administration omfattar bland andra koncernledning, IT, HR, ekonomi, revisionsarvoden mm.

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader avser ränta och andra kostnader som är hänförliga till upptagandet av lån. Kostnader för uttagande av pantbrev betraktas ej som finansiell kostnad utan aktiveras som utgifter direkt hänförliga till förvärvet av förvaltningsfasigheten. Finansiella kostnader inkluderar även räntekostnader för räntederivatavtal. Betalningsströmmar från dessa resultatförs i den period de avser.

Skatter

Koncernens samtliga förvärv är tillgångsförvärv och ingen uppskjuten skatt redovisas vid anskaffningstidpunkten utan uppskjuten skatt redovisas på skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde avseende förändringar uppkomna efter förvärvstidpunkten. Koncernen tillämpar en skattesats om 20,6 %.

Förvaltningsfastigheter

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheter i enlighet med IAS 40. Med förvaltningsfastighet avses fastighet som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa, snarare än för användning i det egna företagets verksamhet. Samtliga av Emilshus fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark- och markanläggningar, pågående ny-till- eller ombyggnation samt fastighetsinventarier. Förvaltningsfastigheterna redovisas initialt till anskaffningsvärde och därefter till verkligt värde. Inga avskrivningar sker därför i koncernen avseende fastigheter. För att fastställa det verkliga värdet vid bokslutstillfället görs externa marknadsvärderingar av förvaltningsfastigheterna. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas över resultaträkningen. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på tillförlitligt sätt. Utgifter för reparation och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Finansiella instrument

Generella principer

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar tillgångarna likvida medel, hyres- och kundfordringar samt leverantörsskulder, övriga kortfristiga skulder och skulder till kreditinstitut och andra låneskulder. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten klassificeras.

Klassificering och värdering

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument som finns i koncernen om inte annat anges nedan. Ett finansiellt instrument klassificeras vid första redovisningen bland annat utifrån i vilket syfte instrumentet förvärvades. Klassificeringen avgör hur det finansiella instrumentet värderas efter första redovisningstillfället. Om inte annat anges nedan så redovisas finansiella instrumenten efter det första redovisningstillfället enligt effektivräntemetoden. Koncernen innehar finansiella instrument i följande kategorier och indelade efter klassificerings kategori:

Finansiella instrument värderade till verkligt värde

Räntederivat

Verkligt värde för ränteswappar baseras på en diskonteringsränta av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsräntan på balansdagen. Ränteswapparna hänför sig till nivå 2 i värderingshierakin.

Finansiella instrument värderade till upplupet anskaffningsvärde

Hysesfordringar

Kundfordringar och hyresfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Vid behov görs avsättning till en reserv för förväntade kreditförluster.

Andra långfristiga fordringar och Övriga fordringar

Fordringar upptas till det lägsta av nominellt värde och det belopp varmed de beräknas inflyta. Om förväntad regleringstidpunkt överstiger ett år klassificeras fordringarna som andra långfristiga fordringar. Om förväntar regleringstidpunkt understiger ett år klassificeras fordringarna som övriga fordringar.

Likvida medel

Redovisas till nominellt belopp per bokslutsdagen. I posten ingår kassa och bank. Redovisade medel finns inestående hos svenska banker med hög kreditrating varför riskreserv bedöms vara oväsentlig.

Leverantörsskulder

Redovisas till nominellt belopp. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits.

Skulder till kreditinstitut

Upptagna lånebelopp redovisas till erhållet belopp efter avdrag för eventuella transaktionskostnader. Redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Om låneavtal eller andra avtal avseende låneskulder förfaller inom ett år klassificeras de som kortfristiga skulder. Efter första redovisningstillfället redovisas beloppen enligt effektivräntemetoden.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernen bedömer vid varje rapportperiods slut om det finns objektiva bevis för att nedskrivningsbehov föreligger för en finansiell tillgång eller en grupp av finansiella tillgångar. Enligt IFRS 9 skall finansiella tillgångar omfattas av en nedskrivning av förväntade kreditförluster. Nedskrivning är framåtblickande och så snart en kreditrisk föreligger görs en förlustreservering. Reservering görs normalt med beaktning av de kommande 12 månadernas nuvärdesberäknade underskott för erhållna kassaflöden alternativt för den förväntade återstående löptiden. Koncernen tillämpar den förenklade modellen på koncernens kundfordringar vilket innebär att bedömning görs utifrån historiska kundförluster samt bedömning av framtida möjlighet att erhålla ersättning. Till de kriterier som koncernen använder för att fastställa om det föreligger objektiva bevis för nedskrivningsbehov hör betydande finansiella svårigheter hos emittenten eller gäldenären, ett avtalsbrott, såsom uteblivna eller försenade betalningar av räntor eller kapitalbelopp eller att det är sannolikt att låntagaren kommer att gå i konkurs eller annan finansiell rekonstruktion. Nedskrivning av finansiella tillgångar redovisas i koncernens resultat. Om nedskrivningsbehovet minskar i en efterföljande period och minskningen objektivt kan hänföras till en händelse som inträffade efter att nedskrivningen redovisades återförs den tidigare redovisade nedskrivningen i koncernens resultat.

Ändrade redovisningsprinciper

Det bedöms inte finnas några ändringar 2025 som kommer att innebära någon väsentlig påverkan på Emilshus resultat och ställning.

Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements med tillämpning från januari 2027 förändrar främst tre nyckelområden: strukturen på resultaträkningen, införandet av upplysningar om resultatmått som rapporteras utanför företagets finansiella rapporter "management-defined performance measures" (MPM) samt förbättrad aggregering och disaggregering av information i de primära rapporterna och noterna. Resultaträkningen kommer

att delas in i tre kategorier: rörelse, investering och finansiering. Den fulla analysen av effekterna av IFRS 18 är ännu inte avslutad.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sina finansiella rapporter enligt årsredovisningslagen och Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan. De angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter, om inte annat anges.

Klassificering och uppställning

Resultaträkning och balansräkning är för moderbolaget uppställda enligt årsredovisningslagens scheman. Skillnader mot koncernens rapporter i moderbolagets resultat- och balansräkningar utgörs främst av redovisning av eget kapital.

Koncernföretag

Andelar i koncernbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden minskat med eventuell nedskrivning. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i koncernföretag.

Finansiella tillgångar och skulder

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderbolaget, utan moderbolaget tillämpar reglerna i enlighet med RFR 2. Detta innebär att moderbolaget redovisar finansiella instrument med utgångspunkt i anskaffningsvärdet i enlighet med reglerna i ÅRL.

Koncernbidrag

Såväl erhållna som lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i enlighet med alternativregeln.

Not 2 Hyresintäkter

mkr	2025	2024
KONCERNEN		
Hyresintäkter per intäktslag		
Hyresintäkter	879	661
Övriga ersättningar från hyresgäster	17	14
Totalt	896	674
Intäkter per fastighetskategori		
Lätt industri	480	325
Extern/Dagligvaruhandel	181	152
Industriervice/proffshandel	144	114
Övrigt	92	84
Totalt	896	674
Intäkter per förvaltningsområde		
Halmstad	98	24
Helsingborg	20	–
Jönköping	146	120
Kalmar	51	46
Linköping	128	68
Malmö	23	–
Vetlanda	100	102
Värnamo	130	133
Växjö	201	181
Totalt	896	674

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Hyrorna för kontrakten betalas i förskott månadsvis eller kvartalsvis. Majoriteten av hyreskontrakten har indexklausuler kopplade till bashyran som jämförs med konsumentprisindex och justeras vid ingången av varje räkenskapsår.

Kontraktsförfallstrukturen avseende koncernens bestånd framgår av nedanstående tabell. Den vanligaste löptiden på ett nytecknat kontrakt är 3 år och i samband med fastighetsförvärv 10 år. Löpande avtal har i tabellen redovisats med 12 månaders hyresintäkt.

Nedan framgår årshyra utifrån hyreskontraktens förfallstruktur respektive kontraktsvärde utifrån hyreskontraktens löptider.

Förfallstruktur hyresavtal

Förfallår	Antal hyresavtal	Kontrakterad årshyra, mkr	Andel, %	Area, tkvm	Andel, %
2026	445	156	15	158	14
2027	190	153	15	163	15
2028	131	123	12	111	10
2029	97	131	13	138	12
2030	53	138	13	158	14
2031+	102	321	31	383	34
Totalt	1 018	1 022	100	1 112	100

Hyreskontrakt och löptider

Förfallår	Kontraktsvärde, mkr	Andel av Total, %
2026	106	2
2027	243	5
2028	321	6
2029	457	9
2030	635	12
2031	459	9
2032	232	4
2033	147	3
2034+	2 594	50
Totalt	5 193	100

Not 3 Fastighetskostnader

mkr	2025	2024
KONCERNEN		
Driftskostnader	129	91
Underhållskostnader	24	21
Fastighetsskatt	31	21
Totalt	184	132

Fastighetsadministration är inkluderad i driftskostnader.

Not 4 Personalkostnader

mkr	2025	2024
KONCERNEN OCH MODERBOLAGET		
Medelantalet anställda	26	24
Varav män, %	69	62
Varav kvinnor, %	31	38
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
<i>Löner, arvode och förmåner</i>		
Styrelsearvode enligt specifikation	1	1
Totalt	1	1
VD		
Grundlön	3	3
Rörlig ersättning	1	1
Förmåner	0	0
Övriga ledande befattningshavare		
Grundlön	8	7
Rörlig ersättning	1	1
Förmåner	1	1
Övriga anställda	16	9
Totalt	30	21
Pensionskostnader		
VD	1	1
Övriga ledande befattningshavare	2	2
Övriga anställda	2	1
Totalt	5	4
Lagstadgade sociala kostnader inklusive löneskatt		
VD	1	1
Övriga ledande befattningshavare	3	3
Övriga anställda	7	3
Totalt	11	8

Styrelsearvoden

	Arvode styrelseledamot		Arvode utskottsarbete	
	2025	2024	2025	2024
Johan Ericsson	0,30	0,30	0,02	0,02
Björn Garat	0,17	0,15	0,05	0,04
Jakob Fyrberg	–	–	–	–
Rutger Källén	0,17	0,15	0,05	0,04
Elisabeth Thuresson	0,17	0,15	0,02	0,02
Ulrika Valassi	0,17	0,09	0,05	0,04
Totalt	0,98	0,81	0,19	0,15

Könsfördelning i styrelse och företagsledning

Vid utgången av 2025 bestod styrelsen i moderbolaget av sex personer (6) varav två kvinnor (2). Under 2025 har bolagets ledningsgrupp bestått av sex personer (6). I ledningsgruppen är sex män (5) och ingen kvinna (1). Ledningsgruppen utgör koncernens ledande befattningshavare.

Ersättningsprinciper till ledande befattningshavare

För 2025 bestod ersättningen till VD och övriga ledande befattningshavare av fast lön, övriga förmåner, pension samt rörlig lön. Pensionsåldern är 65 år. Uppsägningstiden för VD är 12 månader vid uppsägning från bolagets sida samt 6 månader vid uppsägning av VD. Ingen uppgörelse om avgångsvederlag finns med VD.

Övriga ledande befattningshavare har en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader.

Pensioner

VD har en premiebaserad pensionslösning. Övriga anställda har en pensionslösning som följer ITP1 eller ITP2 i Alecta och som är beroende av lön och ålder. ITP1 är en avgiftsbestämd plan och ITP2 är en förmånsbestämd plan. Då det inte är möjligt att redovisa bolagets ekonomiska ansvar för ITP2-planer så redovisas även ITP2 som en avgiftsbestämd plan. Premien för den förmånsbestämda ålders- och familjepensionen är individuellt beräknad och är bland annat beroende av lön, tidigare intjänad pension och förväntad återstående tjänstgöringstid.

Not 5 Centrala administrationskostnader

mkr	2025	2024
KONCERNEN		
Administrationskostnader	2	4
Personalkostnader	41	31
Totalt	43	34
MODERBOLAGET		
Administrationskostnader	37	30
Personalkostnader	44	34
Totalt	81	64

I centrala administrationskostnader ingår kostnader för koncernledning, HR, IT och inkluderar arvoden för revision och övrigt.

mkr	2025	2024
Ersättningar till revisorer		
Revisionsuppdrag	3	2
Övriga lagstadgade uppdrag	1	0
Skatterådgivning	0	0
Totalt	4	2

Med revisionsuppdrag avses arvode för den lagstadgade revisionen, dvs sådant arbete som varit nödvändigt för att kunna avge revisionsberättelse.

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

mkr	2025	2024
KONCERNEN		
Finansiella intäkter	17	10
Finansiella kostnader	-276	-223
Avgår aktiverade räntekostnader	3	2
Finansnetto	-256	-211
MODERBOLAGET		
Finansiella intäkter	141	183
Finansiella kostnader	-169	-200
Avgår aktiverade räntekostnader	-	-
Finansnetto	-28	-18

I samband med investeringar i form av tillbyggnader och liknande aktiverar Emilshus räntekostnader och låneutgifter utifrån genomsnittlig nedlagd kostnad och projektets genomförandetid. Räntenivån utgörs av Emilshus genomsnittliga räntenivå för året.

Not 7 Aktuell skatt och uppskjuten skatt

mkr	2025		2024	
	%	mkr	%	mkr
KONCERNEN				
Aktuell skatt				
Aktuell skatt för året		-44		-34
Justering skatt hänförligt till tidigare år		1		
Totalt		-43		-34
Uppskjuten skatt				
Uppskjuten skatt avseende förvaltningsfastigheter		-79		-71
Uppskjuten skatt hänförligt till finansiella instrument		-9		5
Uppskjuten skatt hänförligt till outnyttjade underskottsavdrag mm		0		1
Totalt		-88		-65
Total redovisad skattekostnad i koncernen		-132		-99
Avstämning av effektiv skatt	%	mkr	%	mkr
Redovisat resultat före skatt		655		387
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	-20,6	-135	-20,6	-80
Skatteeffekt av övriga ej avdragsgilla kostnader	-0,2	-1	-0,2	-1
Skatteeffekt av ej avdragsgillt räntenetto	-3,1	-20	-3,7	-14
Skatteeffekt av utnyttjande av carry forward ränteavdrag	0	0	0,1	0
Skatteeffekt av skatt hänförligt till föregående år	0	0	0,2	1
Skatteeffekt för ej bokförda kostnader	0,5	3	0,0	0
Skatteeffekt av begränsningsregler för temporära skillnader	2,9	19	-0,3	-1
Skatteeffekt av justeringar uppskjuten skatt ingående balans	0	0	-1,5	-6
Övrigt	0,3	1	0,4	2
Redovisad effektiv skatt	20,2	-132	-25,6	-99

mkr	2025		2024	
	%	mkr	%	mkr
MODERBOLAGET				
Aktuell skatt				
Aktuell skatt för året		-		-
Totalt		-		-
Uppskjuten skatt				
Uppskjuten skatt hänförligt till underskott mm		-1		0
Totalt		-1		0
Total redovisad skattekostnad i moderbolaget		-1		0
Avstämning av effektiv skatt	%	mkr	%	mkr
Redovisat resultat före skatt		-4		-20
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	-20,6	1	-20,6	4
Skatteeffekt av övriga ej avdragsgilla kostnader	12,0	-1	-15,6	-3
Skatteeffekt återföring av ränteavdrag	51,0	-2	0,0	0
Skatteeffekt av överföring av negativt räntenetto till/från koncernföretag	-69,3	3	-5,0	-1
Skatteeffekt av ej bokförda kostnader	61,4	-2	0,0	0
Skatteeffekt för underskottsavdrag	0,0	0	0,0	0
Övrigt	0,0	0	0,0	0
Redovisad effektiv skatt	34,4	-1	0,0	0

Not 8 Förvaltningsfastigheter

mkr	2025	2024
KONCERNEN		
Ingående värde	8 940	7 324
Tillträdna fastigheter	2 983	1 469
Investeringar i befintliga fastigheter	146	63
Försäljningar av fastigheter ¹⁾	-24	-40
Orealiserad värdeförändring	262	124
Redovisat värde vid årets slut	12 307	8 940

1) Avser bokfört värde av avyttrade förvaltningsfastigheter. Avyttringarna medförde en realiserad värdeförändring med 8 mkr.

Fastighetsbeståndets marknadsvärde

Emilshus koncernredovisning upprättas enligt IFRS Redovisningsstandarder. Emilshus har valt att redovisa innehavet av förvaltningsfastigheter till verkligt värde enligt IAS 40. I syfte att fastställa fastigheternas marknadsvärde inhämtar Emilshus varje kvartal oberoende externa värderingsutlåtanden för samtliga fastigheter. Värderingarna upprättas 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 hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar.

Värdet av eventuella byggrätter har adderats till nuvärdet. Kalkylperioden uppgår som regel till tio år och beräkningen av kassaflöden utgår från befintliga hyresavtal där en marknadsanpassning av antagna villkor genomförs efter kontraktets utgång.

Det vägda direktavkastningskravet för värdering av fastighetsbeståndet uppgick till 6,6 % där avkastningskraven i värderingarna, beroende av fastighetskategori, låg i intervallet 6,4 % till 6,6 %. Det initiala direktavkastningskravet i värderingarna uppgick i genomsnitt till 6,4 %.

Under året uppgick den rapporterade direktavkastningen till 6,6 %. Emilshus direktavkastning utifrån bedömd intjäningsförmåga uppgår till 6,6 % och är således i linje med det vägda avkastningskravet i marknadsvärderingarna.

Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgick vid årets utgång till 12 307 miljoner kronor (8 940). Under året har fastigheter tillträtts till ett värde om 2 983 miljoner kronor. Vid årets

utgång hade Emilshus ingått avtal om investeringar i befintliga fastigheter genom hyresgäst Anpassningar avseende till- och ombyggnadsprojekt med uppberätnade kostnader om 74 miljoner kronor och ett återstående investeringsåtagande motsvarande 52 miljoner kronor. Projekten förväntas vid färdigställande bidra till ett ökat hyresvärde om 10 miljoner kronor.

Fastigheternas realiserade värdeförändringar uppgick till 262 miljoner kronor (124) under året. Värdeförändringarna var hänförliga till effekten av förändringar i direktavkastningskrav om 113 miljoner kronor, förväntade driftnettoförändringar om 75 miljoner kronor samt övrigt i form av återlagda skatterabatter kopplade till förvärv om 74 miljoner kronor.

Indata vid fastighetsvärdering

31 dec 2025	Lätt industri	Extern- och dagligvaruhandel	Industriervice/ Proffshandel	Övrigt	Totalt vägt genomsnitt
Vägt genomsnitt direktavkastningskrav, %	6,6	6,4	6,6	6,4	6,6
Intervall direktavkastningskrav, %	5,8–8,0	5,6–7,8	5,6–7,4	5,4–7,4	5,4–8,0
Driftskostnader, kr/kvm	91	118	119	307	114
Underhållskostnader, kr/kvm	36	46	42	67	40
Långsiktig vakansgrad, %	7,1	5,5	5,7	6,2	6,5
Hyresintäkter, kr/kvm	800	1 163	879	1 666	910

31 dec 2024	Lätt industri	Extern- och dagligvaruhandel	Industriervice/ Proffshandel	Övrigt	Totalt vägt genomsnitt
Vägt genomsnitt direktavkastningskrav, %	6,8	6,6	6,6	6,6	6,7
Intervall direktavkastningskrav, %	5,8–8,0	5,8–7,8	5,6–7,5	5,2–7,6	5,2–8,0
Driftskostnader, kr/kvm	67	108	102	324	97
Underhållskostnader, kr/kvm	31	44	40	74	38
Långsiktig vakansgrad, %	7,5	5,0	5,5	6,0	6,4
Hyresintäkter, kr/kvm	704	1 109	806	1 666	842

Resultateffekt före skatt

mkr	Förändring	31 dec	
		2025	2024
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%	-452/+488	-324/+349
Hyresintäkter	+/- 50 kr/kvm	+59/-59	+46/-46
Fastighetskostnader	+/- 10 kr/kvm	-12/+12	-9/+9
Vakansgrad	+/- 1 %	-11/+11	-8/+8

Fastighetsbeståndet per 1 januari 2026

	Antal fastigheter	Uthyrbar area, tkvm	Redovisat värde			Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, mkr
			mkr	Andel	kr/kvm	mkr	kr/kvm		
Halmstad									
Lätt industri	15	75	812	63	10 783	79	1 044	96	75
Extern/Dagligvaruhandel	2	5	66	5	12 010	6	1 103	86	5
Industriservice/proffshandel	8	28	376	29	13 354	33	1 165	95	31
Övrigt	2	3	37	3	10 714	4	1 214	85	4
Totalt Halmstad	27	112	1 290	100	11 485	122	1 083	95	115
Helsingborg									
Lätt industri	12	56	510	65	9 164	46	833	96	44
Extern/Dagligvaruhandel	2	2	80	10	49 566	6	3 484	100	6
Industriservice/proffshandel	2	3	34	4	11 911	3	907	100	3
Övrigt	2	5	156	20	31 081	12	2 463	92	11
Totalt Helsingborg	18	65	780	100	11 968	67	1 027	95	64
Jönköping									
Lätt industri	24	133	1 548	78	11 636	120	900	96	115
Extern/Dagligvaruhandel	3	9	120	6	13 878	10	1 177	99	10
Industriservice/proffshandel	5	17	95	5	5 426	7	416	100	7
Övrigt	2	11	230	12	20 021	22	1 934	97	21
Totalt Jönköping	34	171	1 992	100	11 678	159	934	96	154
Kalmar									
Lätt industri	2	10	90	14	8 940	9	914	94	9
Extern/Dagligvaruhandel	11	26	364	55	13 838	27	1 024	98	26
Industriservice/proffshandel	7	27	207	31	7 613	16	603	96	16
Övrigt	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt Kalmar	20	64	661	100	10 396	53	826	97	51
Linköping									
Lätt industri	17	85	904	51	10 607	81	949	94	76
Extern/Dagligvaruhandel	4	20	353	20	17 389	30	1 494	100	30
Industriservice/proffshandel	13	46	513	29	11 088	46	999	98	46
Övrigt	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt Linköping	34	152	1 770	100	11 659	157	1 037	96	151

	Antal fastigheter	Uthyrbar area, tkvm	Redovisat värde			Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, mkr
			mkr	Andel	kr/kvm	mkr	kr/kvm		
Malmö									
Lätt industri	12	41	360	59	8 849	40	985	97	39
Extern/Dagligvaruhandel	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Industriservice/proffshandel	7	15	204	33	13 630	20	1 308	100	20
Övrigt	1	3	51	8	19 260	5	1 939	100	5
Totalt Malmö	20	58	616	100	10 549	65	1 111	98	64
Vetlanda									
Lätt industri	5	85	402	38	4 731	46	538	97	44
Extern/Dagligvaruhandel	8	33	384	36	11 736	33	1 011	88	29
Industriservice/proffshandel	3	13	78	7	6 218	7	535	100	7
Övrigt	5	17	196	19	11 473	25	1 438	85	21
Totalt Vetlanda	21	147	1 061	100	7 198	110	747	92	101
Värnamo									
Lätt industri	17	184	1 272	83	6 919	108	586	94	101
Extern/Dagligvaruhandel	3	20	175	11	8 742	22	1 107	78	17
Industriservice/proffshandel	3	12	77	5	6 205	5	430	100	5
Övrigt	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt Värnamo	23	216	1 524	100	7 047	135	625	92	124
Växjö									
Lätt industri	9	84	891	34	10 609	69	818	100	68
Extern/Dagligvaruhandel	9	53	861	33	16 133	62	1 168	99	62
Industriservice/proffshandel	9	33	393	15	11 819	36	1 093	91	33
Övrigt	9	32	469	18	14 835	45	1 430	78	35
Totalt Växjö	36	202	2 614	100	12 927	213	1 051	93	199
Totalt Emilshus									
Lätt industri	113	753	6 790	55	9 019	597	793	96	572
Extern/Dagligvaruhandel	42	168	2 402	20	14 263	197	1 168	94	185
Industriservice/proffshandel	57	195	1 977	16	10 134	173	888	96	167
Övrigt	21	71	1 138	9	15 966	114	1 594	86	98
Totalt	233	1 188	12 307	100	10 363	1 081	910	95	1 022

Fördelning av uthyrbar yta per förvaltningsområde och fastighetskategori den 1 januari 2026

Område	Lätt industri, tkvm	Extern- och dagligvaruhandel, tkvm	Industriservice/proffshandel, tkvm	Övrigt, tkvm	Totalt, tkvm	Andel, %
Halmstad	75	5	28	3	112	9
Helsingborg	56	2	3	5	65	5
Jönköping	133	9	17	11	171	14
Kalmar	10	26	27	–	64	5
Linköping	85	20	46	–	152	13
Malmö	41	–	15	3	58	5
Vetlanda	85	33	13	17	147	12
Värnamo	184	20	12	–	216	18
Växjö	84	53	33	32	202	17
Totalt	753	168	195	71	1 188	100
Andel, %	63	14	16	6	100	

Not 9 Inventarier

mkr	2025	2024
KONCERNEN		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	4	4
Förvärv	1	0
Totalt	5	4
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-3	-3
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-0	-0
Totalt	-3	-3
Redovisat värde vid årets slut	2	1

mkr	2025	2024
MODERBOLAGET		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	3	2
Förvärv	1	1
Totalt	3	3
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1	-1
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-0	-0
Totalt	-2	-1
Redovisat värde vid årets slut	2	1

Not 10 Andelar i koncernföretag

mkr	2025	2024
MODERBOLAGET		
Vid årets början	479	474
Förvärv/aktieägartillskott	438	5
Nedskrivningar	-127	–
Redovisat värde vid årets slut	790	479

Specifikation av moderbolagets direkta och indirekta innehav av andelar i koncernföretag

Dotterbolag	Org nr	Säte	Andel i %	Redovisat värde, mkr
EMILSHUS HOLDING 1 AB	559245-9919	Växjö	100	230
Cityfastigheter i Vetlanda AB	556971-6599	Växjö	100	
Emilshus Forsheda AB	559114-3119	Växjö	100	
Emilshus Slätvaren AB	559114-3093	Växjö	100	
Emilshus Stenfalkstorpet AB	559114-3101	Växjö	100	
Emilshus Gravörtorpet AB	559115-8869	Växjö	100	
Emilshus Stocken AB	556805-1808	Växjö	100	
Emilshus Lokal AB	556705-1866	Växjö	100	
Emilshus Trekanten 5 AB	556533-1187	Växjö	100	
Handelsstaden i Vetlanda AB	556577-4360	Växjö	100	
Handelsstaden Nydala i Vetlanda AB	556818-4476	Växjö	100	
Handelsstaden Sävsjö AB	559062-6353	Växjö	100	
Vetlanda Invest AB	556553-7346	Växjö	100	
Emilshus Värnamo AB	559205-9702	Växjö	100	
Emilshus Häljaryd AB	559205-9728	Växjö	100	
Kommanditbolaget Emilshus Jönköping	969668-8077	Växjö	100	
Emilshus Österskog 1:40 Fastighets AB	559237-7971	Växjö	100	
Emilshus Gislaved Hammaren 1 AB	559290-7017	Växjö	100	
Emilshus Sandseryd 2:17 AB	559303-5776	Växjö	100	
Emilshus Skomakaren 5 AB	556923-3504	Växjö	100	
Emilshus Hillerstorp 2:98 AB	559078-0762	Växjö	100	
Emilshus Hillerstorp 4:154 AB	559285-0746	Växjö	100	
Emilshus Kalmar Pumpen 6 och Spettet 7 AB	559320-5171	Växjö	100	
Emilshus Västervik Spettet 5 AB	559326-2529	Växjö	100	
Emilshus Värnamo Piggvaren 1 AB	559326-2552	Växjö	100	
Emilshus Kalmar Mejseln 1 AB	559326-2537	Växjö	100	
Emilshus Gislaved Slangen 7 AB	559326-2545	Växjö	100	
Emilshus Kalmar Krokodilen 4 AB	559396-0569	Växjö	100	
Emilshus Västervik Västerås 6 AB	559396-0700	Växjö	100	
Emilshus Vaggeryd Hovtången 11 AB	559287-6030	Växjö	100	
Emilshus Halmstad Formen 2 och 4 AB	556167-4606	Växjö	100	
Emilshus Falkenberg Tröinge 6:96 AB	559076-9013	Växjö	100	

Dotterbolag	Org nr	Säte	Andel i %	Redovisat värde, mkr
Emilshus Växjö Lekatten 1 AB	556213-9062	Växjö	100	
Emilshus Linköping Gavotten 9 AB	556805-1394	Växjö	100	
Emilshus Linköping Glasflaskan 2 AB	556902-9811	Växjö	100	
Emilshus Fusion 27 AB	559518-0000	Växjö	100	
Emilshus Halmstad Flamman 7 AB	559015-6773	Växjö	100	
Emilshus Fusion 28 AB	559533-6099	Växjö	100	
Emilshus Jönköping Backen 1:132 AB	559043-7744	Växjö	100	
Emilshus Halmstad Formen 3 AB	559384-0167	Växjö	100	
Emilshus Halmstad Eketånga 24:58 AB	559526-5983	Växjö	100	
Emilshus Linköping Glasbiten 5 AB	556407-5520	Växjö	100	
Emilshus Linköping Glaset 3 AB	559125-5590	Växjö	100	
Emilshus Fusion 29 AB	559533-6131	Växjö	100	
Emilshus Norrköping Stansaren 12 AB	559439-6284	Växjö	100	
Emilshus Norrköping Argonet 1 AB	559067-9568	Växjö	100	
Emilshus Fusion 30 AB	559533-6123	Växjö	100	
Emilshus Norrköping Leran 3 AB	556744-2883	Växjö	100	
Emilshus Fusion 31 AB	559533-6115	Växjö	100	
Emilshus Norrköping Spolaren 6 AB	559539-9766	Växjö	100	
Emilshus Fusion 32 AB	559533-6107	Växjö	100	
Emilshus Norrköping Tråden 4 AB	559539-9774	Växjö	100	
EMILSHUS HOLDING 2 AB	559246-9927	Växjö	100	28
Emilshus Stödorp 2:4 AB	559182-1748	Växjö	100	
Emilshus Tomasängen 1 AB	559184-8899	Växjö	100	
Emilshus Hillerstorp 2:106 AB	559184-8881	Växjö	100	
Emilshus Kalmar AB	559220-5628	Växjö	100	
Emilshus Borret 11 AB	556122-9443	Växjö	100	
Emilshus Svetsarna i Kalmar AB	556313-0987	Växjö	100	
Horda Fastigheten 4:42 AB	559261-5602	Växjö	100	
Emilshus Hjortsjö AB	559270-6864	Växjö	100	
Emilshus Horda AB	559270-6872	Växjö	100	
Emilshus Åseda Släggan 2 AB	556759-4550	Växjö	100	
Emilshus Rydaholm Hjortsjö 7:17 AB	559176-0086	Växjö	100	
Emilshus Norrköping Manganet 5 AB	556785-8294	Växjö	100	
Emilshus Norrköping Garaget 1 AB	559179-5231	Växjö	100	
Emilshus Kalmar Krokodilen 1 AB	559221-3101	Växjö	100	
Emilshus Halmstad Filen 4 AB	556713-5941	Växjö	100	
Emilshus Halmstad Filen 5 AB	556717-3470	Växjö	100	
Emilshus Halmstad Finsmeden 6 AB	556736-2321	Växjö	100	
Emilshus Halmstad Filen 1 AB	556148-2372	Växjö	100	
Emilshus Halmstad Fräsaren 15 AB	559067-1318	Växjö	100	
Emilshus Halmstad Slagan 2	556699-1765	Växjö	100	
Emilshus Halmstad Finsmeden 3 AB	556752-1082	Växjö	100	
Emilshus Linköping Idrottspriset 1 AB	556849-3166	Växjö	100	

Dotterbolag	Org nr	Säte	Andel i %	Redovisat värde, mkr
Emilshus Linköping Himna 11:226 AB	556945-1825	Växjö	100	
Emilshus Linköping Glaskulan 5 AB	559281-7505	Växjö	100	
Emilshus Linköping Gumsen 48 AB	556732-7100	Växjö	100	
EMILSHUS HOLDING 3 AB	559246-9943	Växjö	100	215
Emilshus Ångsdal 9 AB	559010-7289	Växjö	100	
Emilshus Skruven 4 AB	559023-0941	Växjö	100	
Emilshus Trädet 3 AB	559013-1545	Växjö	100	
Emilshus Torslunda 4:27 AB	559203-6635	Växjö	100	
Raskens Fastigheter AB	556679-2452	Växjö	100	
Emilshus Jönköping KB	969700-5099	Växjö	100	
Emilshus Bårebo 1:17 AB	559220-5636	Växjö	100	
Emilshus Fiskmåsen 14 AB	559226-8253	Växjö	100	
Emilshus Traktorn 4 och 5 AB	559226-8246	Växjö	100	
Emilshus Sköldmön 9 AB	559226-8220	Växjö	100	
Emilshus Brådan 1 AB	559226-8238	Växjö	100	
Emilshus Sågen 5 AB	559220-5644	Växjö	100	
Emilshus Listen 10 AB	559226-8212	Växjö	100	
Emilshus Gravören 21 AB	556884-8773	Växjö	100	
Emilshus Gravören 9 AB	556916-1978	Växjö	100	
Emilshus Kronhjorten AB	556868-1000	Växjö	100	
Emilshus Lågan AB	556573-9173	Växjö	100	
Emilshus Ymer AB	556923-2605	Växjö	100	
Emilshus Tunnbindaren AB	556724-9148	Växjö	100	
Emilshus Vinga AB	556069-6998	Växjö	100	
Emilshus Saluten 1 AB	556722-0073	Växjö	100	
Emilshus Framnäs 1 AB	559290-7736	Växjö	100	
Emilshus Gullvivan 6 AB	559290-7843	Växjö	100	
Emilshus Trumpeten 3 AB	559290-7835	Växjö	100	
Emilshus Hammaren 1 AB	559290-7728	Växjö	100	
Emilshus Muttern 3 AB	559280-1434	Växjö	100	
Emilshus Vetlanda AB	559274-9815	Växjö	100	
Emilshus Ljungadal 5 AB	556898-3943	Växjö	100	
Bankeryds Nyarp 1:267 AB	559279-5768	Växjö	100	
Emilshus Växjö Handlaren 2 AB	559052-0366	Växjö	100	
Emilshus Växjö Klostret 8 AB	556775-7645	Växjö	100	
Emilshus Växjö Mjålan 5 AB	559123-9388	Växjö	100	
Emilshus Växjö Skråddaren 1 AB	559137-0100	Växjö	100	
Emilshus Växjö Mjölnar 17 AB	559142-1861	Växjö	100	
Emilshus Växjö Pressaren 1 och Pressaren 7 AB	559161-0356	Växjö	100	
Emilshus Växjö Rättaren 8 AB	559161-0364	Växjö	100	
Emilshus Växjö Snörmakaren 1 AB	559161-0372	Växjö	100	
Emilshus Växjö Deltat 4 AB	559210-0191	Växjö	100	
Emilshus Vetlanda Mejseln 1 AB	559194-4243	Växjö	100	

Dotterbolag	Org nr	Säte	Andel i %	Redovisat värde, mkr
Emilshus Växjö Kronhjorten 6 AB	559021-6080	Växjö	100	
Emilshus Växjö Djäknen 1 AB	559073-8752	Växjö	100	
Emilshus Växjö Pressaren 12 AB	559059-3793	Växjö	100	
Emilshus Norrköping Tråden 11 AB	559378-5206	Växjö	100	
Emilshus Norrköping Industrihuset 17 AB	559378-5214	Växjö	100	
Emilshus Värnamo Armaturen 1 AB	559378-5172	Växjö	100	
Emilshus Ljungby Vagnen 6 AB	559378-5198	Växjö	100	
Emilshus Motala Vågen 8 AB	559378-5180	Växjö	100	
Emilshus Norrköping Katten 18 AB	559378-5222	Växjö	100	
Emilshus Värnamo Jungfrun 11 AB	559378-5230	Växjö	100	
Emilshus Värnamo Almen 9 AB	559378-5289	Växjö	100	
Emilshus Växjö Glasmästaren 1 AB	559378-5271	Växjö	100	
Emilshus Norrköping Plinten 4 AB	559378-5255	Växjö	100	
Emilshus Jönköping Backen 9:29 AB	559378-5297	Växjö	100	
Emilshus Linköping Navhålet 2 AB	559378-5263	Växjö	100	
Emilshus Växjö Fläkten 11 och Fläkten 14 AB	559378-5248	Växjö	100	
Emilshus Jönköping Hedenstorp 1:99 AB	559067-9485	Växjö	100	
Emilshus Jönköping Hedenstorp 2:41 AB	559389-3497	Växjö	100	
Emilshus Ulvö Kommanditbolag	969669-6500	Växjö	100	
Emilshus Växjö Fabriken 1 AB	559389-3463	Växjö	100	
Emilshus Växjö Lodjuret 3 AB	559137-0092	Växjö	100	
Emilshus Prisuppgiften 2 AB	559174-6030	Växjö	100	
Emilshus Halmstad Ostkupan 3 AB	559500-5959	Växjö	100	
Emilshus Ljungby Yxan 1 AB	559051-7842	Växjö	100	
Emilshus Halmstad Eketånga AB	556180-4419	Växjö	100	
Emilshus Halmstad Slåttern 2 AB	556707-0759	Växjö	100	
Emilshus Halmstad Lokstallarna AB	559370-1146	Växjö	100	
EMILSHUS HOLDING 4 AB	559336-1149	Växjö	100	285
Emilshus Vetlanda Brudabäck AB	559336-1156	Växjö	100	
Österängen Fastighets AB	556090-9219	Växjö	100	
Emilshus Bankeryd Backen 1:122 AB	556983-9896	Växjö	100	
Emilshus Halmstad Fanan AB	559026-9675	Växjö	100	
Emilshus Halmstad Flygaren 1 AB	556813-8191	Växjö	100	
Emilshus Halmstad Konen 4 AB	556313-3445	Växjö	100	
Emilshus Linköping Gavotten 3 AB	556965-2588	Växjö	100	
Emilshus Jarl Birger Fastigheter AB	556808-6077	Växjö	100	
Emilshus Jönköping Budkaveln 18 AB	556723-7770	Växjö	100	
Emilshus Jönköping Flahult 21:36 AB	556482-7854	Växjö	100	
Emilshus Ljungarum AB	556796-2807	Växjö	100	
Emilshus Linköping Magneterna 2 och Megafonen 4 AB	559446-9214	Växjö	100	
Emilshus Jönköping Ädelmetallen 14 AB	556823-5211	Växjö	100	
Emilshus Jönköping Ädelmetallen 4 AB	556758-9154	Växjö	100	

Dotterbolag	Org nr	Säte	Andel i %	Redovisat värde, mkr
Emilshus Jönköping Öskaret 16 AB	556702-9524	Växjö	100	
Emilshus Linköping Ilos 1 AB	559370-4330	Växjö	100	
Emilshus Landskrona Björnen 13 AB	559333-1167	Växjö	100	
Emilshus Staffanstorp Borggård 1:372 AB	559153-8466	Växjö	100	
Emilshus Staffanstorp Borggård 1:549 AB	559153-3616	Växjö	100	
Emilshus Landskrona Motellet 6 AB	559306-0253	Växjö	100	
Emilshus Trelleborg Trävaran 3 AB	556786-3625	Växjö	100	
Emilshus Landskrona Björnen 23 AB	559247-3721	Växjö	100	
Emilshus Trelleborg Trucken 4 AB	556894-9241	Växjö	100	
Emilshus Landskrona Mården AB	559316-6829	Växjö	100	
Emilshus Trelleborg Trucken 2 AB	556818-6828	Växjö	100	
Emilshus Trelleborg Verkstaden 10 AB	556765-4982	Växjö	100	
Emilshus Malmö Kamaxeln 5 AB	559259-1910	Växjö	100	
Emilshus Staffanstorp Borggård 1:385 AB	559153-0935	Växjö	100	
Emilshus Staffanstorp Borggård 1:482 AB	556199-8120	Växjö	100	
Emilshus Flintkärnan 9 & Jaguaren 1 AB	556146-5120	Växjö	100	
Emilshus Förgasaren 1 & Bulten 6 AB	556227-3705	Växjö	100	
Emilshus Landskrona Förrådet 12 AB	556490-5650	Växjö	100	
Emilshus Helsingborg Kavalleristen 11 AB	559168-1126	Växjö	100	
Emilshus Landskrona Lamellen 1 AB	559080-1568	Växjö	100	
Emilshus Opalen 4 AB	559505-1771	Växjö	100	
Emilshus Trelleborg Orion 7 AB	556853-1593	Växjö	100	
Emilshus Helsingborg Olympiaden 15 AB	559106-0396	Växjö	100	
Emilshus Landskrona Stenen 9 AB	556754-8895	Växjö	100	
Emilshus Burlöv Sunnanå AB	559038-7121	Växjö	100	
Emilshus Malmö Topplocket 4 AB	556720-6338	Växjö	100	
Emilshus Malmö Utklippan 3 AB	556660-0044	Växjö	100	
Emilshus Landskrona Vevstaken 2 AB	559081-1435	Växjö	100	
Emilshus Helsingborg Morganiten 2 AB	559505-1763	Växjö	100	
Emilshus Fusion 53 AB	559534-8060	Växjö	100	
Emilshus Helsingborg Västra Pukslagaren 4 AB	559007-5379	Växjö	100	
Emilshus Malmö Batteriet 4 AB	556745-9218	Växjö	100	
Emilshus Trelleborg Snickeriet 4 AB	559177-8658	Växjö	100	
Emilshus Örkelljunga Östra Spång 6:7 AB	559140-9817	Växjö	100	
EMILSHUS HOLDING 5 AB	559492-0091	Växjö	100	32
Emilshus Jönköping Flahult 21:38 AB	559075-0096	Växjö	100	
Emilshus Mark Melltorp 2:28 AB	559500-6056	Växjö	100	
Fastighets AB Vilhelmsfält	559495-1385	Växjö	100	
Emilshus Fusion 20 AB	556713-5941	Växjö	100	
Emilshus Fusion 33 AB	559533-6172	Växjö	100	
Emilshus Fusion 34 AB	559533-6164	Växjö	100	
Emilshus Fusion 35 AB	559533-6156	Växjö	100	

Dotterbolag	Org nr	Säte	Andel i %	Redovisat värde, mkr
Emilshus Fusion 36 AB	559533-6149	Växjö	100	
Emilshus Fusion 37 AB	559533-6081	Växjö	100	
Emilshus Holding A AB	559518-9050	Växjö	100	
Emilshus Holding B AB	559525-2502	Växjö	100	
Emilshus Norrköping Tråden 12 AB	559259-9533	Växjö	100	
Emilshus Fusion 54 AB	559555-7256	Växjö	100	
Emilshus Fusion 55 AB	559555-7306	Växjö	100	
Emilshus Fusion 56 AB	559555-7298	Växjö	100	
Emilshus Fusion 57 AB	559556-7339	Växjö	100	
Emilshus Fusion 58 AB	559556-7321	Växjö	100	
Emilshus Fusion 59 AB	559556-7313	Växjö	100	
Emilshus Fusion 60 AB	559556-7305	Växjö	100	
Emilshus Fusion 61 AB	559556-7370	Växjö	100	
Emilshus Fusion 62 AB	559556-7362	Växjö	100	
Emilshus Fusion 63 AB	559556-7354	Växjö	100	
Emilshus Nässjö Drivkraften 1 AB	559437-9736	Växjö	100	
EMILSHUS HOLDING 6 AB	559517-9937	Växjö	100	0
Emilshus Fusion 21 AB	559517-9903	Växjö	100	
Emilshus Habo Stora Kärr 8:507 AB	559531-0896	Växjö	100	
Emilshus Fusion 22 AB	559517-9895	Växjö	100	
Emilshus Helsingborg Bössan 4 AB	559527-3680	Växjö	100	
Emilshus Fusion 23 AB	559517-9960	Växjö	100	
Emilshus Laholm Tapeten 2 AB	559527-3672	Växjö	100	
Emilshus Fusion 24 AB	559517-9952	Växjö	100	
Emilshus Malmö Svavlet 3 AB	559531-0904	Växjö	100	
Emilshus Fusion 25 AB	559517-9945	Växjö	100	
Emilshus Laholm Flaket 1 AB	556664-7912	Växjö	100	
Emilshus Malmö Gånggriften 2 och 4 AB	556896-4281	Växjö	100	
Emilshus Malmö Kamaxeln 2 AB	559230-6889	Växjö	100	
EMILSHUS OPTION AB	559256-2523	Växjö	100	0
Summa andelar i koncernbolag				790

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

mkr	2025	2024
KONCERNEN		
Förutbetalda kostnader	25	11
Upplupna hyresintäkter	0	8
Totalt	25	19

Not 12 Uppskjuten skatt

mkr	2025	2024
KONCERNEN		
Vid årets början	307	241
Redovisat över resultaträkningen	88	65
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	1	-
Redovisad skuld vid årets slut	396	307

	2025		2024	
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Förvaltningsfastigheter	-	365	-	290
Obeskattade reserver	-	35	-	18
Derivat	4	-	-	2
Underskottsavdrag och övrigt	-	-	3	-
Totalt	4	400	3	310
Kvittning	-4	-4	-3	-3
Netto uppskjuten skatteskuld	-	396	-	307

Netto uppskjuten skatteskuld

Ackumulerade underskottsavdrag samt aktiverade ränteavdrag carry forward uppgår till 4,5 miljoner kronor (10) och har beräknats utifrån de totala underskottsavdrag som förelåg vid årets utgång.

Not 13 Räntebärande skulder

mkr	2025	2024
KONCERNEN		
Vid årets början	4 717	3 984
Upptagna banklån	2 025	994
Upptagna obligationslån	394	396
Upptagna övriga skulder	–	13
Amortering på banklån	-306	-94
Amortering på obligationslån	–	-576
Amortering på övriga skulder	-17	–
Totalt	6 813	4 717
Specifikation		
Banklån	6 020	4 308
Obligationslån	793	396
Checkkredit	0	13
Totalt	6 813	4 717
mkr		
2025		
2024		
MODERBOLAGET		
Vid årets början	2 675	2 590
Upptagna banklån	114	285
Upptagna obligationslån	394	396
Upptagna övriga skulder	–	13
Amortering på banklån	-227	-34
Amortering på obligationslån	–	-576
Amortering på övriga skulder	-13	–
Totalt	2 942	2 675
Specifikation		
Banklån	2 149	2 279
Obligationslån	793	396
Totalt	2 942	2 675

Not 14 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

mkr	2025	2024
KONCERNEN		
Aktier i dotterbolag	973	997
Fastighetsinteckningar	6 886	4 675
Totalt	7 859	5 672
MODERBOLAGET		
Borgen till förmån för koncernbolag	3 765	2 033
Totalt	3 765	2 033

Not 15 Checkräkningskredit

mkr	2025	2024
KONCERNEN		
Beviljad kreditlimit	210	80
Outnyttjad del	210	67
Utnyttjat kreditbelopp	–	13
MODERBOLAGET		
Beviljad kreditlimit	80	80
Outnyttjad del	80	67
Utnyttjat kreditbelopp	–	13

Not 16 Finansiella instrument

mkr	2025	2024
Räntederivat		
Anskaffningsvärde vid årets ingång	3	3
Anskaffat under året	–	–
Anskaffningsvärde vid årets utgång	3	3
Värdeförändring vid årets ingång		
Värdeförändring vid årets ingång	7	32
Årets värdeförändring	-28	-25
Värdeförändring vid årets utgång	-21	7
Marknadsvärde vid årets utgång		
	-19	10

Vid årets utgång hade koncernen ingått räntesäkringar om ett totalt nominellt belopp om 4 668 miljoner kronor (4 590), varav 4 368 miljoner kronor (3 520) avsåg aktiva ränteswappar med en genomsnittlig återstående löptid om 2,9 år (2,9), 300 miljoner kronor (300) avsåg räntetak (Stibor 3M+2,5 %) med en återstående löptid om 1,0 år (0,9). Derivatens begränsar eventuella framtida räntehöjningars effekt på Emilshus upplåningskostnad.

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 31 dec 2025

Finansiella tillgångar och skulder per värderingskategori. Nedan framgår koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde respektive verkligt värde och klassificerade enligt IFRS 9.

31 dec 2025 mkr	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
Finansiella tillgångar			
Hyresfordringar	–	5	5
Övriga fordringar	–	1	0
Upplupna intäkter	–	25	25
Derivat	–	–	–
Likvida medel	–	260	260
Totalt	–	291	291

31 dec 2025 mkr	Finansiella skulder värderade till verkligt värde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
Finansiella skulder			
Obligationslån	–	793	793
Skulder till kreditinstitut	–	6 020	6 020
Derivat	19	–	19
Reversskulder	–	–	–
Leverantörsskulder	–	37	37
Upplupen ränta	–	32	32
Upplupen aktieutdelning	–	30	30
Totalt	19	6 912	6 931

Värdering till verkligt värde

IFRS 13 Värdering till verkligt värde innehåller en värderingshierarki avseende indata till värderingarna. Denna värderingshierarki indelas i tre nivåer, vilka utgörs av:

Nivå 1 – Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder.

Nivå 2 – Andra observerbara indata för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs som prisnoteringar) eller indirekt (dvs härledda från prisnoteringar).

Nivå 3 – Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata).

Beräkning av verkligt värde:

Räntebärande fordringar och skulder

I upplysningssyfte beräknas ett verkligt värde för räntebärande fordringar och skulder genom en diskontering av framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till aktuell marknadsränta. Dessa poster hänför sig till nivå 2 i värderingshierarkin. Bolaget har gjort bedömningen att det verkliga värdet motsvarar det redovisade värdet då räntan motsvarar aktuell marknadsränta samt att kreditmarginalen bedöms vara densamma som när lånen ingicks. Emilshus obligationer är noterade vid Nasdaq Stockholm. Det redovisade värdet för obligationerna reflekterar verkligt värde.

Kortfristiga fordringar och skulder

För kortfristiga fordringar och skulder, som kundfordringar och leverantörsskulder, med en livslängd på mindre än sex månader anses det redovisade värdet reflektera verkligt värde. Någon indelning i nivåer enligt värderingshierarkin görs inte för dessa poster.

För beskrivning av redovisningsprinciperna gällande finansiella instrument se not 1.

Säkerheter redovisas i not 14 "Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut".

Not 17 Eget kapital

mkr	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl årets resultat
KONCERNEN					
Eget kapital 2025-12-31	126 154 267	30 000 000	312	3 060	1 742
MODERBOLAGET					
Eget kapital 2025-12-31	126 154 267	30 000 000	312	3 060	-355

Teckningsoptioner, antal	2025
Utestående vid årets ingång	163 665
Tilldelade	338 847
Förverkade	–
Inlösta	-20 000
Förfallna	–
Utestående vid årets utgång	482 512
Inlösenbara vid årets utgång	482 512

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet för moderbolaget. Antalet stamaktier uppgick den 31 december 2025 till 126 154 267 med ett kvotvärde om 2 kronor per aktie. Antalet stamaktier av serie A uppgick till 10 706 770 och antalet stamaktier av serie B uppgick till 115 447 497. Varje stamaktie av serie A berättigar till 10 röster och varje stamaktie av serie B berättigar till en röst. Antalet preferensaktier uppgick till 30 000 000 och varje preferensaktie berättigar till en röst.

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

Teckningskursen per stamaktie utgörs av stamaktiens volymviktade genomsnittskurs för den handelsdag då delårsrapporten för perioden 1 januari – 31 mars 2026 offentliggörs minskat med ett belopp motsvarande det högsta av: (i) ett belopp motsvarande

stamakties genomsnittskurs vid emissionstidpunkten multiplicerat med a) utvecklingen av genomsnittligt totalavkastningsindexvärde för stamaktien från och med den 28 april 2023 till och med den 8 maj 2023 jämfört med den handelsdag då delårsrapporten för perioden 1 januari – 31 mars 2026 offentliggörs, b) reducerat med utvecklingen av genomsnittligt totalavkastningsindexvärde för fastighetsbolag noterade på Nasdaq Stockholm från och med den 28 april 2023 till och med den 8 maj 2023 jämfört med den handelsdag då delårsrapporten för perioden 1 januari – 31 mars 2026 offentliggörs, och (ii) noll kronor.

Under 2025 infördes ett teckningsoptionsprogram 2025/2028 för anställda som omfattar maximalt 615 000 teckningsoptioner, varav 318 848 har tecknats av anställda. En teckningsoption berättigar till nyteckning av en stamaktie av serie B under en tvåveckorsperiod från och med dagen efter offentliggörandet av bolagets delårsrapport för perioden 1 januari–31 mars 2028, till en kurs som beror av Emilshus aktiekursutveckling relativt underliggande jämförelseindex OMX Stockholm Real Estate GI.

Emilshus stamaktier av serie B och preferensaktierna är sedan den 13 juni 2022 noterade på Nasdaq Stockholm, Mid Cap.

Övrigt tillskjutet kapital

Avser eget kapital som tillskjutits företaget av aktieägarna i samband med genomförda ny- och kvittningsemissioner.

Balanserade vinstmedel

Avser det ackumulerade resultat som genererats i koncernen.

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

mkr	2025	2024
KONCERNEN		
Upplupna fastighetskostnader	3	25
Upplupen ränta	32	17
Övriga upplupna kostnader	34	1
Förutbetalda hyresintäkter	133	122
Totalt	202	165
MODERBOLAGET		
Upplupen ränta	9	8
Övriga upplupna kostnader	13	13
Totalt	22	21

Not 19 Transaktioner med närstående

Styrelsens ordförande Johan Ericsson har genom helägt bolag under året fakturerat Emilshus konsultarvoden om totalt 0,5 mkr (0,4). Se även not 4.

Not 20 Händelser efter räkenskapsårets utgång

I januari meddelades att Emilshus har förvärvat fem fastigheter i Landskrona och Linköping inom kategorin lätt industri för 336 miljoner kronor. Fyra fastigheter tillträdde i januari 2026 och den resterande fastigheten kommer att tillträdas i februari 2026.

Not 21 Finansiella risker

Koncernens affärsverksamhet är utsatt för olika slags finansiella risker; kreditrisk, ränterisk och likviditetsrisk samt finansierings- och refinansieringsrisk. Bolaget arbetar med att förebygga och begränsa riskerna. Riskerna är desamma för moderbolaget och koncernen.

Det är styrelsen som har det övergripande ansvaret för koncernens riskarbete, inklusive finansiella risker. Riskarbetet omfattar att identifiera, bedöma och värdera de risker som koncernen ställs inför. Prioritet läggs på de risker som vid en samlad bedömning avseende möjlig påverkan, sannolikhet och konsekvens, bedöms kunna ge mest negativ effekt för koncernen. Koncernens övergripande målsättning för finansiella risker är att säkerställa kort- och långsiktig kapitalförsörjning, uppnå en långsiktig och stabil kapitalstruktur med optimal förfallostruktur samt säkerställa att riskexponeringen avseende kreditrisk och likviditetsrisk reduceras till en acceptabel nivå. Bolaget har utarbetat en policy för riskhantering och intern kontroll.

Kreditrisk

Kreditrisk är risken att koncernens motpart i ett finansiellt instrument inte kan fullgöra sin skyldighet och därigenom förorsaka koncernen en finansiell förlust. Koncernens kreditrisk uppstår i första hand genom fordringar på kunder samt vid placering av likvida medel och överskottslikviditet.

Kreditrisken för hyresfordringar hanteras genom att bolaget arbetar med långa hyresavtal och kontinuerlig omförhandling för att få en stabil förfallostruktur. Bolagets fastighetsportfölj är huvudsakligen inom områden som är mindre konjunkturkänsliga än exempelvis centrumhandel. Kreditrisken reduceras då hyresavtalen innebär att hyresgästerna erlägger hyran i förskott.

Marknadsrisk är risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. De marknadsrisker som påverkar koncernen utgörs främst av ränterisker.

Ränterisk

Ränterisk är risken för att verkligt värde eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Koncernen är främst utsatt för ränterisk avseende koncernens lån till kreditinstitut och avseende koncernens obligationslån. Ränterisken hanteras genom att låneportföljens förfallostruktur ska vara en avvägning mellan kort och lång räntebindning samt genom utnyttjandet av derivat.

Genomsnittlig ränta på låneportföljen uppgick till 4,1% (4,0). Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive derivat uppgick till 2,0 år (2,3). Derivatet begränsar eventuella framtida räntehöjnings effekt på Emilshus upplåningskostnad.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att ett företag får svårigheter att fullgöra förpliktelser som sammanhänger med finansiella skulder som regleras med kontanter eller annan finansiell tillgång. Emilshus hanterar likviditetsrisken genom kontinuerlig uppföljning av verksamheten samt delvis genom att upprätthålla en koncernkonststruktur som säkerställer dotterbolagens kreditbehov. Emilshus prognostiserar löpande framtida kassaflöden utifrån olika scenarion för att säkerställa att finansiering sker i tid och säkerställer på så sätt likviditet för framtida åtaganden.

Skulder har i tabellen inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

Löptidsanalys

mkr	31 dec 2025					Totalt
	<6 mån	6–12 mån	1–3 år	3–5 år	>5 år	
Skulder till kreditinstitut	493	64	2 348	3 115	–	6 020
Obligationslån	–	–	793	–	–	793
Checkräkningskredit	–	–	–	–	–	–
Leverantörsskulder	37	–	–	–	–	37
Övriga kortfristiga skulder	82	–	–	–	–	82
Totalt	612	64	3 141	3 115	–	6 932

mkr	31 dec 2024					Totalt
	<6 mån	6–12 mån	1–3 år	3–5 år	>5 år	
Skulder till kreditinstitut	64	599	2 510	1 135	–	4 308
Obligationslån	–	–	396	–	–	396
Checkräkningskredit	13	–	–	–	–	13
Leverantörsskulder	14	–	–	–	–	14
Övriga kortfristiga skulder	34	–	–	–	–	34
Totalt	125	599	2 906	1 135	–	4 765

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken för att finansiering inte kan erhållas eller endast ske till avsevärt ökade kostnader. Refinansieringsrisken hanteras genom att bolaget arbetar med flera olika finansieringskällor och lägger stor vikt vid en väl avvägd låneför-fallostruktur. Bolaget har ett väl fungerande samarbete och dialog med olika kreditgivare. Behovet av refinansiering ses regelbundet över av bolaget för att säkerställa finansiering för expansion och investeringar. Målsättningen är att säkerställa att koncernen löpande har tillgång till extern upplåning utan att kostnaden för upplåningen ökar väsentligt.

Kapitalhantering

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att upprätthålla en över tid optimal tillgångs- och kapitalstruktur som är anpassad till verksamheten. Kapital definieras som koncernens eget kapital, vilket uppgår till 5 114 miljoner kronor (3 856).

I vissa av bolagets finansieringsavtal finns finansiella lånevillkor så kallade covenantar som bolaget skall uppfylla kvartalsvis. Dessa villkor baseras på åtaganden avseende räntetäckningsgrad, soliditet, eget kapital samt belåningsgrad. Bolaget har under året efterlevt samtliga villkor i finansieringsavtalen.

Koncernen har för närvarande inga indikationer på att det kommer uppstå svårigheter med att uppfylla covenantar under det kommande året.

Not 22 Likvida medel

mkr	2025	2024
KONCERNEN		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel</i>		
Kassa och bank	260	100

Ovanstående har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer
- De kan lätt omvandlas till kassamedel
- De har en löptid om högst tre månader från anskaffningstidpunkten

Not 23 Specifikationer till kassaflödesanalysen

Avstämning av skulder som hör till finansieringsverksamheten.

KONCERNEN	2025	2024
Skulder vid årets ingång	4 717	3 984
Amortering	-323	-675
Nyupptagna lån	2 419	1 361
Övriga poster	-	47
Skulder vid årets utgång	6 813	4 717

MODERBOLAGET	2025	2024
Skulder vid årets ingång	2 689	2 590
Amortering	-234	-615
Nyupptagna lån	487	696
Övriga poster	-	18
Skulder vid årets utgång	2 942	2 689

Not 24 Styrelsens förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande fria egna kapital i moderbolaget (kronor).

kr	31 dec 2025
Balanserat resultat	-223 647 865
Överkursfond	3 059 966 576
Årets resultat	-132 655 083
Totalt	2 703 663 628
Utdelning till preferensaktieägare	60 000 000
Balanseras i ny räkning	2 643 663 628
Totalt	2 703 663 628

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

Styrelsen föreslår för räkenskapsåret 2025 en utdelning om 2,00 kronor per preferensaktie, att delas ut kvartalsvis om 0,50 kronor per preferensaktie. Styrelsen föreslår att ingen utdelning på stamaktier lämnas för verksamhetsåret.

Styrelsen föreslår att återstående fria egna kapital om 2 643 663 628 kronor balanseras i ny räkning. Utdelningsförslaget är i enlighet med Emilshus utdelningspolicy.

Styrelsens försäkran

Koncernredovisningen respektive årsredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat.

Förvaltningsberättelsen för koncernen respektive moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Koncernredovisningen och årsredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 24 mars 2026.

Växjö den 27 mars 2026

Johan Ericsson
Styrelseordförande

Jakob Fyrberg
Styrelseledamot

Björn Garat
Styrelseledamot

Rutger Källén
Styrelseledamot

Ulrika Valassi
Styrelseledamot

Elisabeth Thuresson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 mars 2026

KPMG

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsbolaget Emilshus AB,
org. nr 559164-8752

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fastighetsbolaget Emilshus AB för år 2025 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 44–50 och hållbarhetsrapporten på sidorna 30–38. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 51–74 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 44–50 och hållbarhetsrapporten på sidorna 30–38. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt

god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Se not 1 Redovisningsprinciper och not 8 Förvaltningsfastigheter på sidorna 59–60 samt 64–66 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Det redovisade värdet uppgår till 12 307 MSEK per den 31 december 2025.

Fastigheternas verkliga värde har fastställts baserat på värderingar utförda av oberoende externa värderare. De externa värderingarna granskas av koncernen, och vid avvikande uppfattning beaktas den interna värderingen.

Givet förvaltningsfastigheternas väsentliga andel av koncernens totala tillgångar och det inslag av bedömningar och uppskattningar som ingår i värderingsprocessen utgör detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Risken är att det redovisade värdet på förvaltningsfastigheter kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar årets resultat.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Hur området har beaktats i revisionen

Vi har övervägt om den tillämpade värderingsmetodik är rimlig genom att jämföra den med vår erfarenhet av metoder som andra fastighetsbolag och värderare tillämpar och vilka antaganden som är normala vid värdering av jämförbara objekt.

Vi har bedömt kompetensen och oberoendet hos de externa värderarna och tagit del av värderarnas uppdragsavtal i syfte att bedöma huruvida det finns avtalsvillkor som kan påverka omfattningen eller inriktningen av de externa värderarnas uppdrag.

Vi har testat de kontroller som koncernen har etablerat för att identifiera felaktigheter i de externa fastighetsvärderingarna.

Vi har på stickprovsbasis testat ett urval av de upprättade fastighetsvärderingarna. Härvid har vi använt marknadsdata från externa källor, särskilt antaganden om direktavkastningskrav, diskonteringsräntor och hyresnivåer. Vi har beaktat den makroekonomiska situationen och dess påverkan på de upprättade fastighetsvärderingarna.

Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar om förvaltningsfastigheterna som koncernen lämnar i not 1 och not 8 i årsredovisningen.

Annand information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–50 samt 79–83. Den andra informationen består också av ersättningsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga

att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Revisorns granskning av förvaltning och förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighetsbolaget Emilshus AB för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och

koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Fastighetsbolaget Emilshus AB för år 2025.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalande

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsbolaget Emilshus AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality

Management 1, 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.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misslag. Vid denna riskbedömning beaktar vi de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 44–50 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 30–38 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till Fastighetsbolaget Emilshus ABs revisor av bolagsstämman den 29 april 2025. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2023.

Stockholm den 27 mars 2026

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

	Jan-dec				
	2025	2024	2023	2022	2021
Fastighetsrelaterade					
Antal fastigheter	233	172	130	125	97
Uthyrningsbar area, tkvm	1 188	926	805	786	581
Fastigheternas verkliga värde, mkr	12 307	8 940	7 324	7 111	4 827
Fastigheternas verkliga värde, kr/kvm	10 363	9 651	9 096	9 047	8 312
Långsiktigt substansvärde, mkr	4 569	3 493	2 740	2 447	1 560
Hysesvärde, mkr	1 081	790	636	581	361
Hysesvärde, kr/kvm	910	852	790	739	621
Återstående hyrestid, år	5,1	5,0	5,3	5,8	6,5
Nettouthyrning, mkr	2	2	0	12	-3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	95	95	96	97
Direktavkastning, %	6,6	6,7	6,6	6,1	6,1
Överskottsgrad, %	80	80	79	80	81
Aktierelaterade, stamaktier					
Antal stamaktier vid årets slut	126 154 267	114 154 267	100 281 607	92 874 199	66 446 380
Genomsnittligt antal stamaktier	121 454 267	108 290 971	93 779 549	80 559 130	64 936 235
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	2,95	2,36	2,05	1,76	1,87
Årets resultat per stamaktie, kr	3,86	2,28	-0,09	3,36	7,07
Eget kapital per stamaktie, kr	32,93	27,99	25,26	25,27	21,09
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, kr	36,22	30,60	27,32	26,34	23,48
Avkastning på eget kapital per stamaktie, %	13	9	0	14	37
Aktierelaterade, preferensaktier					
Antal preferensaktier vid årets utgång	30 000 000	20 628 625	20 628 625	20 628 625	13 951 313
Genomsnittligt antal preferensaktier	27 683 188	20 628 625	20 628 625	20 252 401	4 892 323
Eget kapital per preferensaktie, kr	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00
Årets utdelning per preferensaktie, kr	2,00	2,00	2,00	2,00	0,90

	Jan-dec				
	2025	2024	2023	2022	2021
Finansiella					
Soliditet, %	40	42	42	40	37
Avkastning på eget kapital, %	12	8	1	13	34
Belåningsgrad, %	53	52	52	55	57
Belåningsgrad fastigheter, %	47	47	44	45	46
Genomsnittlig låneränta vid årets utgång, %	4,1	4,0	4,7	4,6	3,0
Genomsnittlig kapitalbindning årets utgång, år	2,8	2,7	1,8	2,9	2,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,4	2,1	2,3	2,8
Räntebärande nettoskuld, mkr	6 553	4 617	3 772	3 879	2 747
Skuldkvot, ggr	8,6	8,2	8,2	9,2	10,6
Operativt kassaflöde, mkr	379	270	196	151	110

Jämförelsesiffror är justerade efter uppdelning i augusti 2021 av varje aktie i bolaget på tio aktier (10:1) av samma aktieslag som tidigare. För avstämmingar av nyckeltal, se sidorna 81–82.

Definitioner

Nyckeltal	Förklaring	Motivering
Avkastning på eget kapital	Periodens resultat, omräknat till 12 månader, i förhållande till genomsnittligt eget kapital (IB+UB)/2 under perioden.	<i>Visar hur ägarnas kapital förräntas under perioden.</i>
Avkastning på eget kapital per stamaktie	Periodens resultat 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.	<i>Visar hur ägarnas kapital förräntas under perioden med beaktande av preferensaktieägarnas rätt till utdelning.</i>
Belåningsgrad	Räntebärande skulder, med avdrag för likvida medel, i förhållande till fastigheternas verkliga värde.	<i>Visar skuldsättningsnivå netto efter avdrag för likvida medel.</i>
Belåningsgrad fastigheter	Räntebärande nettoskuld med säkerhet i fastigheter i förhållande till verkligt värde på förvaltningsfastigheter.	<i>Visar skuldsättningsnivå avseende säkerställda skulder.</i>
Direktavkastning	Driftnetto i förhållande till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång justerat för innehavstid.	<i>Visar lönsamhet före finansiella kostnader och kostnader för central administration i relation till fastighetsportföljens marknadsvärde.</i>
Disponibel likviditet	Likvida medel, outnyttjade kontokrediter samt outnyttjade revolverande kreditfaciliteter.	<i>Visar aktuell kortsiktig likviditetstillgänglighet.</i>
Driftnetto	Periodens intäkter minus fastighetskostnader.	<i>Visar förvaltningens lönsamhet före kostnader för central administration och finansnetto.</i>
Eget kapital per preferensaktie	Eget kapital per preferensaktie motsvarar aktiens lösenpris vid likvidation (32 kronor per preferensaktie) jämte upplupen utdelning.	<i>Visar preferensaktieägarnas andel av eget kapital.</i>
Eget kapital per stamaktie	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avräkning av preferenskapitalet i förhållande till antalet stamaktier vid periodens utgång.	<i>Visar stamaktieägarnas andel av eget kapital.</i>
Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra i förhållande till hyresvärdet.	<i>Visar den ekonomiska utnyttjandegraden för förvaltningsfastigheter.</i>
Förvaltningsresultat	Beräknas som summan av driftnetto, försäljnings- och administrationskostnader samt finansnetto.	<i>Visar lönsamhet före värdeförändringar.</i>
Förvaltningsresultat per stamaktie	Periodens resultat före skatt och värdeförändringar reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning i förhållande till vägt genomsnittligt antal stamaktier.	<i>Visar lönsamhet före värdeförändringar med hänsyn tagen till utdelning på preferensaktier.</i>
Genomsnittlig låneränta	Vägd ränta på räntebärande skulder med beaktande av räntederivat på balansdagen.	<i>Visar genomsnittlig ränta och ger en bild av bolagets ränterisk.</i>
Hyresintäkter	Utdebiterad hyra, plus utdebiterade tillägg såsom värme, el, fastighetsskatt m.m.	<i>Visar intäkter från uthyrningsverksamheten.</i>
Hyrestid	Den vägda genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen.	<i>Visar risk för framtida vakanser</i>

Nyckeltal	Förklaring	Motivering
Hyresvärde	Kontrakterad årshyra som löper direkt efter periodens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.	<i>Visar intäktspotential utifrån aktuellt fastighetsinnehav.</i>
Långsiktigt substansvärde	Redovisat eget kapital efter att hänsyn tagits till preferenskapitalet och innehav utan bestämmande inflytande, med återläggning av derivat och uppskjuten skatt.	<i>Visar långsiktigt substansvärde och är ett etablerat mått som används av noterade fastighetsbolag på ett enhetligt sätt.</i>
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.	<i>Visar hur stor del av substansvärdet som är hänförligt till stamaktieägarna efter att andelen hänförligt till preferensaktieägarna har avräknats.</i>
Nettouthyrning	Under perioden ingångna nya hyresavtal, +/- effekter av omförhandlade hyresavtal, reducerat med uppsägningar för avflyttning (inklusive konkurser) inom 24 månader.	<i>Visar intäktspotential från uthyrningsverksamheten.</i>
Operativt kassaflöde	Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital.	<i>Visar hur mycket kassaflöde som bolagets befintliga fastighetsbestånd genererat.</i>
Preferenskapital	Antalet preferensaktier multiplicerat med eget kapital per preferensaktie.	<i>Visar eget kapital hänförligt till preferensaktieägarna.</i>
Resultat per preferensaktie	Preferensaktieägarnas andel av resultatet vilket motsvarar den årliga utdelningen per preferensaktie.	<i>Visar preferensaktieägarnas andel av resultatet.</i>
Resultat per stamaktie	Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för perioden, i förhållande till genomsnittligt antal stamaktier.	<i>Visar stamaktieägarnas andel av resultatet med hänsyn tagen till utdelning på preferensaktier.</i>
Revolverande kreditfacilitet	Revolverande kreditfaciliteter kan utnyttjas efter pantsättning av fastigheter mot säkerhet i befintliga fastigheter.	<i>Tydliggör tillgängligt finansieringsutrymme samt möjligheten att snabbt tillföra likviditet vid behov.</i>
Räntebärande nettoskuld	Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel.	<i>Visar koncernens skuldsättning.</i>
Räntetäckningsgrad	Förvaltningsresultat plus finansnetto i förhållande till finansnetto.	<i>Visar förmåga att betala ränta utifrån finansiellt utfall för den operativa verksamheten.</i>
Skuldkvot	Räntebärande nettoskuld i förhållande till driftnetto med avdrag för kostnader avseende central administration enligt intjäningsförmåga.	<i>Visar en typ av finansiell risk.</i>
Soliditet	Eget kapital i förhållande till balansomslutning.	<i>Visar hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital och belyser den finansiella stabiliteten.</i>
Uthyrningsbar area	Den lokalarea av fastigheterna som per första dagen i nästkommande rapportperiod är möjlig att hyra ut.	<i>Visar den area som bolaget har möjlighet att hyra ut.</i>
Överskottsgrad	Driftnetto i förhållande till intäkter.	<i>Visar förvaltningsverksamhetens lönsamhet.</i>

Avstämning av nyckeltal

mkr	Jan-dec				
	2025	2024	2023	2022	2021
Avkastning på eget kapital					
Årets resultat, mkr	524	288	33	311	469
Tillägg för omräkning till årsvärde, mkr	0	0	-	-	-
Genomsnittligt eget kapital, mkr	4 485	3 525	3 100	2 427	1 395
Avkastning på eget kapital, %	12	8	1	13	34
Avkastning på eget kapital per stamaktie					
Årets resultat, mkr	524	288	33	311	469
Tillägg för omräkning till årsvärde, mkr	0	0	-	-	-
Resultat hänförligt till preferensaktier, mkr	55	41	41	41	10
Genomsnittligt eget kapital, mkr	4 485	3 525	3 100	2 427	1 395
Genomsnittligt preferenskapital, mkr	886	660	660	553	157
Avkastning på eget kapital per stamaktie, %	13	9	0	14	37
Belåningsgrad					
Räntebärande skulder, mkr	6 813	4 717	3 984	4 103	2 839
Likvida medel, mkr	-260	-100	-212	-224	-93
Räntebärande nettoskuld, mkr	6 553	4 617	3 772	3 879	2 747
Verkligt värde förvaltningsfastigheter, mkr	12 307	8 940	7 324	7 111	4 827
Belåningsgrad, %	53	52	52	55	57
Belåningsgrad fastigheter					
Räntebärande skulder, mkr	6 813	4 717	3 984	4 103	2 839
Räntebärande skulder utan säkerhet i fastigheter, mkr	-793	-396	-576	-707	-541
Likvida medel, mkr	-260	-100	-212	-224	-93
Räntebärande nettoskuld med säkerhet i fastigheter, mkr	5 760	4 221	3 196	3 173	2 206
Verkligt värde förvaltningsfastigheter, mkr	12 307	8 940	7 324	7 111	4 827
Belåningsgrad fastigheter, %	47	47	44	45	46
Direktavkastning					
Driftnetto, mkr	713	542	471	363	228
Tillägg för omräkning till årsvärde	0	0			-
Justerat driftnetto, mkr	713	542	471	363	228
Genomsnittligt fastighetsvärde justerat för innehavstid, mkr	10 881	8 135	7 177	5 991	3 761
Direktavkastning, %	6,6	6,7	6,6	6,1	6,1

mkr	Jan-dec				
	2025	2024	2023	2022	2021
Eget kapital per preferensaktie					
Preferensaktieägares företrädesrätt vid likvidation, mkr	960	660	660	660	446
Antal utestående preferensaktier	30 000 000	20 628 625	20 628 625	20 628 625	13 951 313
Eget kapital per preferensaktie, kr	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00
Eget kapital per stamaktie					
Eget kapital, mkr	5 114	3 856	3 194	3 007	1 848
Eget kapital hänförligt till preferensaktier, mkr	-960	-660	-660	-660	-446
Antal stamaktier vid årets utgång	126 154 267	114 154 267	100 281 607	92 874 199	66 446 380
Eget kapital per stamaktie, kr	32,93	27,99	25,26	25,27	21,09
Ekonomisk uthyrningsgrad					
Kontrakterad årshyra, mkr	1 022	747	606	557	350
Hyresvärde, mkr	1 081	790	636	581	361
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	95	95	96	97
Förvaltningsresultat per stamaktie					
Förvaltningsresultat, mkr	414	297	233	182	131
Utdelning till preferensaktier, mkr	55	41	41	41	10
Genomsnittligt antal stamaktier	121 454 267	108 290 971	93 779 549	80 559 130	64 936 235
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	2,95	2,36	2,05	1,76	1,87
Långsiktigt substansvärde					
Eget kapital, mkr	5 114	3 856	3 194	3 007	1 848
Eget kapital tillhörande preferensaktier, mkr	-960	-660	-660	-660	-446
Återläggning av derivat, mkr	19	-10	-35	-137	-12
Återläggning av uppskjuten skatt, mkr	396	307	241	237	171
Långsiktigt substansvärde, mkr	4 569	3 493	2 740	2 447	1 560
Långsiktigt substansvärde per stamaktie					
Eget kapital, mkr	5 114	3 856	3 194	3 007	1 848
Eget kapital tillhörande preferensaktier, mkr	-960	-660	-660	-660	-446
Återläggning av derivat, mkr	19	-10	-35	-137	-12
Återläggning av uppskjuten skatt temporära skillnader, mkr	396	307	241	237	171
Långsiktigt substansvärde, mkr	4 569	3 493	2 740	2 447	1 560
Antal stamaktier vid årets utgång	126 154 267	114 154 267	100 281 607	92 874 199	66 446 380
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, kr	36,22	30,60	27,32	26,34	23,48

mkr	Jan-dec				
	2025	2024	2023	2022	2021
Årets resultat per stamaktie					
Årets resultat, mkr	524	288	33	311	469
Preferensaktiernas del av resultatet, mkr	55	41	41	41	10
Genomsnittligt antal stamaktier	121 454 267	108 290 971	93 779 549	80 559 130	64 936 235
Årets resultat per stamaktie, kr	3,86	2,28	-0,09	3,36	7,07
Räntebärande nettoskuld					
Räntebärande skulder, mkr	6 813	4 717	3 984	4 103	2 839
Likvida medel, mkr	-260	-100	-212	-224	-93
Räntebärande nettoskuld, mkr	6 553	4 617	3 772	3 879	2 747
Räntetäckningsgrad					
Förvaltningsresultat, mkr	414	297	233	182	131
Finansnetto, mkr	-256	-211	-205	-143	-74
Förvaltningsresultat före finansnetto, mkr	669	508	439	325	205
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,4	2,1	2,3	2,8
Skuldkvot					
Räntebärande nettoskuld, mkr	6 553	4 617	3 772	3 879	2 747
Driftnetto enligt intjäningsförmåga, mkr	806	595	491	454	287
Central administration enligt intjäningsförmåga, mkr	-45	-35	-31	-33	-29
Förvaltningsresultat före finansnetto enligt intjäningsförmåga, mkr	761	560	460	421	259
Skuldkvot, ggr	8,6	8,2	8,2	9,2	10,6
Soliditet					
Eget kapital, mkr	5 114	3 856	3 194	3 007	1 848
Totala tillgångar, mkr	12 663	9 094	7 621	7 525	4 987
Soliditet, %	40	42	42	40	37
Överskottsgrad					
Driftnetto, mkr	713	542	471	363	228
Intäkter, mkr	896	674	593	454	280
Överskottsgrad, %	80	80	79	80	81

Årsstämma 2026

Årsstämma i Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ) kommer att hållas den 21 april 2026, kl. 13:00 i Cecil Coworkings lokaler, Norrlandsgatan 10, Stockholm.

Anmälan

Aktieägare som önskar delta vid årsstämman ska:

- dels vara införd som ägare i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken den 13 april 2026.
- dels anmäla sitt deltagande till bolaget senast den 15 april 2026.

Anmälan ska ske antingen:

- per post till Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ)
Att: Årsstämma, c/o Born Law
Box 5244, 102 45 Stockholm, eller
- per e-post till bolagsstamma@emilshus.com.

Vid anmälan ska aktieägare uppge fullständigt namn, person- eller organisationsnummer, adress, telefonnummer, aktieinnehav samt, i förekommande fall, uppgift om ombud och biträden (högst två). Anmälan bör, i förekommande fall, åtföljas av fullmakter, registreringsbevis och andra behörighetshandlingar.

Personuppgifter som hämtas från den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken, anmälan om deltagande vid stämman samt uppgifter om ombud och biträden kommer att användas för registrering, upprättande av röstlängd för stämman samt, i förekommande fall, stämmoprotokoll.

Förvaltarregistrerade aktier

För att ha rätt att delta i årsstämman måste en aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier, förutom att anmäla sig till stämman, låta registrera aktierna i eget namn så att aktieägaren blir upptagen i framställningen av aktieboken per den 13 april 2026. Sådan registrering kan vara tillfällig (s.k. rösträttsregistrering) och begärs hos förvaltaren enligt förvaltarens rutiner i sådan tid i förväg som förvaltaren bestämmer. Rösträttsregistreringar som gjorts av förvaltaren och verkställts senast den 15 april 2026 kommer att beaktas vid framställningen av aktieboken.

Ombud

Aktieägare som företräds genom ombud ska utfärda skriftlig av aktieägaren undertecknad och daterad fullmakt för ombudet. Om fullmakten utfärdas av juridisk person ska kopia av registreringsbevis bifogas eller om sådan handling inte finns, motsvarande behörighetshandling. Fullmaktsformulär för aktieägare som önskar delta i stämman genom ombud finns på Bolagets webbplats <https://emilshus.com/sv/arsstamma-2026/>. Fullmakten i original ska även uppvisas på stämman.



Kalendarium

Delårsrapport januari–mars 2026	21 april 2026
Årsstämma 2026	21 april 2026
Delårsrapport januari–juni 2026	10 juli 2026
Delårsrapport januari–september 2026	15 oktober 2026
Bokslutskommuniké januari–december 2026	5 februari 2027

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 31 december 2025 till 1 188 tkvm uthyrningsbar area fördelat på 233 fastigheter med tyngdpunkt på lätt industri, industriservice/proffshandel och extern- och dagligvaruhandel. Emilshus stamaktie och preferensaktie är noterade på Nasdaq Stockholm.

Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ)
Organisationsnummer: 559164-8752

www.emilshus.com