

# Q1

# EMILSHUS

Delårsrapport januari–mars 2026



## Januari–mars 2026

- Hyresintäkterna ökade med 34 % till 271 miljoner kronor (202).
- Förvaltningsresultatet ökade med 26 % till 116 miljoner kronor (93).
- Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 11 % till 0,80 kronor per stamaktie (0,72).
- Periodens resultat uppgick till 172 miljoner kronor (133), vilket motsvarar 1,24 kronor per stamaktie (1,07).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med 32 miljoner kronor (62).
- Värdeförändringar finansiella instrument påverkade resultatet med 43 miljoner kronor (9).
- Operativt kassaflöde ökade med 24 % och uppgick till 106 miljoner kronor (85).
- Nettoinvesteringarna uppgick till 725 miljoner kronor, varav 690 miljoner kronor var hänförligt till fastighetstransaktioner.

## Väsentliga händelser under kvartalet

- I januari meddelades att Emilshus har förvärvat fem fastigheter i Landskrona och Linköping inom kategorin lätt industri för 336 miljoner kronor. Samtliga fastigheter tillträdde under kvartalet.

## Väsentliga händelser efter periodens utgång

- I april meddelades att Emilshus har förvärvat fyra fastigheter i Linköping och Vaggeryd inom kategorin lätt industri för 217 miljoner kronor. Två fastigheter tillträdde i mars 2026 och de resterande två fastigheterna beräknas tillträdas under det andra kvartalet 2026.
- I april meddelades att Emilshus har förvärvat tio fastigheter på ett flertal orter inom kategorin lätt industri för 614 miljoner kronor. Tillträde beräknas ske under juli 2026.

## Justerad prognos för 2026

- För 2026 beräknas förvaltningsresultatet med nuvarande fastighetsbestånd samt tillkännagivna förvärv uppgå till 490 miljoner kronor. Tidigare lämnad prognos uppgick till 480 miljoner kronor och tillkännagavs vid avlämnande av bokslutskommunikén 2025.

## Nyckeltal i sammandrag

	Jan–mar		Rullande	Jan–dec
	2026	2025	12 mån	2025
Fastighetsvärde, mkr	13 064	10 066	13 064	12 307
Hyresintäkter, mkr	271	202	964	896
Driftnetto, mkr	203	159	757	713
Förvaltningsresultat, mkr	116	93	437	414
Periodens resultat, mkr	172	133	563	524
Operativt kassaflöde, mkr	106	85	400	379
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	95	95	95
Återstående hyrestid, år	5,1	5,3	5,1	5,1
Fastigheternas direktavkastning, %	6,4	6,7	6,5	6,6
Avkastning på eget kapital, %	13	13	12	12
Belåningsgrad, %	55	55	55	53
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,7	2,6	2,6
Skuldkvot, ggr	9,0	8,8	9,0	8,6
<b>Nyckeltal per stamaktie</b>				
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,80	0,72	3,03	2,95
Tillväxt förvaltningsresultat per stamaktie, %	11	33	20	25
Periodens resultat per stamaktie före utspädning, kr	1,24	1,07	4,04	3,86
Periodens resultat per stamaktie efter utspädning, kr	1,24	1,07	4,01	3,86
Eget kapital per stamaktie, kr	34,31	28,83	34,31	32,93
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, kr	37,33	31,55	37,33	36,22
Tillväxt långsiktigt substansvärde per stamaktie, %	3	3	18	18



# ”Vi ska fortsätta göra attraktiva förvärv”

Emilshus inledde året med fortsatt lönsam tillväxt, driven av strategiska förvärv och en stabil utveckling i det befintliga beståndet. Uthyrningsgraden kvarstår på en hög nivå, vilket bidrar till starka och förutsägbara kassaflöden. Prognosen för helåret 2026 justeras upp till ett förvaltningsresultat om 490 miljoner kronor.

Hyresintäkterna ökade under det första kvartalet med 34 % till 271 miljoner kronor jämfört med motsvarande kvartal föregående år och förvaltningsresultatet steg med 26 % till 116 miljoner kronor under samma period. Per stamaktie ökade förvaltningsresultatet med 11 % under kvartalet och med 20 % för rullande 12 månader, väl över vårt mål om 15 % per år. Det operativa kassaflödet visade under kvartalet en tillväxt om 24 % och uppgick till 106 miljoner kronor.

## Förvärv skapar skalfördelar

Emilshus fokus är att fortsätta växa i befintliga regioner i södra Sverige och därmed skapa skalfördelar i förvaltningen. Med stark lokal förankring, djup marknadskänedom och stora kontaktytor är vi samtidigt nära potentiella affärer och har full kontroll över vilka objekt som passar bolagets förvärvsprofil. Hittills i år har vi avtalat om förvärv om 1 167 miljoner kronor, varav fastigheter till ett värde motsvarande 392 miljoner kronor tillträdde under kvartalet. Förvärven omfattar fullt uthyrda fastigheter inom lätt

industri i attraktiva lägen i främst Östergötland och Skåne som nu står för 16 % respektive 13 % av det totala fastighetsvärdet. Under kvartalet fortsatte vi att stärka och anpassa Emilshus förvaltningsorganisation till bolagets större fastighetsbestånd. Samtidigt utvecklar vi löpande vår verksamhet för att kunna bedriva en effektiv förvaltning med moderna verktyg och arbetsätt – alltid med fokus på lokal närvaro och nära samarbete med våra hyresgäster.

## Stabil utveckling i förvaltningen

Vi upplevde en stabil utveckling i förvaltningsverksamheten. Uthyrningsgraden kvarstår på en hög nivå om 95 % och den genomsnittliga återstående hyrestiden uppgår till 5 år. Nettouthyrningen under kvartalet uppgick till -11 miljoner kronor där merparten av uppsägningarna avser lokaler som Region Jönköping lämnar. Vi bedömer möjligheterna som goda att finna nya hyresgäster till dessa ytor.

## Framåtblick

Emilshus har en stark finansiell position och goda relationer med banker och kapitalmarknad, vilket skapar goda förutsättningar för fortsatt tillväxt. Under kvartalet breddades bolagets finansieringsstruktur genom ytterligare diversifiering av långgivare, detta som ett led i att öka både handlingsutrymme och riskspridning.

Under de senaste 12 månaderna har Emilshus fastighetsvärde ökat med 30 % till drygt 13 miljarder kronor. Som tillväxtbolag är vi fullt fokuserade på att fortsätta på inlagen väg, med god lönsamhet och i högt tempo. Vi bedömer att det finns goda möjligheter att genomföra högavkastande förvärv och investeringar för befintliga hyresgäster, oavsett marknadsläge. Jag ser fram emot ännu ett intensivt år för Emilshus.

Växjö, april 2026  
Jakob Fyrberg, VD



Under de senaste 12 månaderna har Emilshus fastighetsvärde ökat med 30 % till drygt 13 miljarder kronor.

# Emilshus i korthet

## Finansiella mål

### Förvaltningsresultat per stamaktie

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

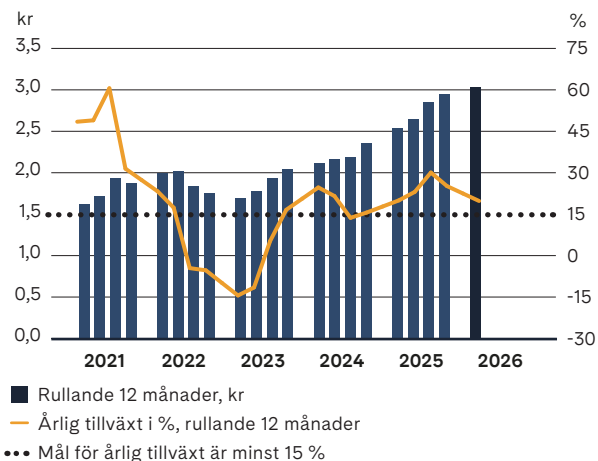
### Avkastning på eget kapital

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

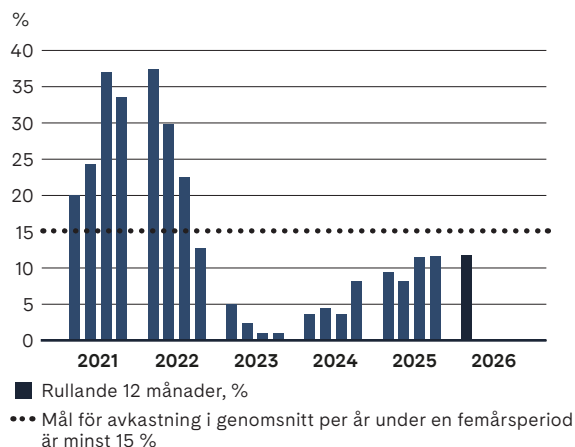
### Utfall finansiella mål

	Rullande 12 mån	Femårigt genomsnitt
Tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie, %	20	14
Avkastning på eget kapital, %	12	13

Förvaltningsresultat per stamaktie



Avkastning på eget kapital



## 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.

## Ett fastighetsbolag med starka kassaflöden

Med utgångspunkt i småländsk företagskultur förvärvar, utvecklar och förvaltar Emilshus högavkastande kommersiella fastigheter i södra Sverige. Prioriterade fastighetskategorier är lätt industri samt extern- och dagligvaruhandel.

Fokus är hög direktavkastning i kombination med långa hyresavtal och hyresgäster med god betalningsförmåga. Emilshus etablerar långsiktiga och nära relationer med hyresgästerna genom lokal närvaro och engagemang på de orter där bolaget verkar.

Fastighetsvärde per förvaltningsområde



13 064 mkr

- 20 % Växjö
- 16 % Linköping
- 15 % Jönköping
- 12 % Värnamo
- 10 % Halmstad
- 8 % Vetlanda
- 7 % Helsingborg
- 6 % Malmö
- 5 % Kalmar

# Hyresintäkter, kostnader och resultat

## Januari–mars 2026

Jämförelsetal inom parentes avser motsvarande period föregående år.

### Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 34 % till 271 miljoner kronor (202). Tillväxten är huvudsakligen hänförlig till fastighetsförvärv men även hyresjusteringar samt ökade hyresintäkter till följd av genomförda investeringar i befintliga fastigheter. Hyresintäkter i jämförbart bestånd ökade med 1 % (1) och förklaras huvudsakligen av hyresindexering enligt avtal.

Kontrakterad årshyra ökade med 27 % och uppgick vid utgången av perioden till 1 071 miljoner kronor (844). Den ekonomiska vakansen uppgick till 61 miljoner kronor (49) och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95 % (95). Av Emilshus hyresintäkter justeras 99 % (98) årligen med en indexklausul i hyresavtalen.

### Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade till 68 miljoner kronor (44). Fastighetskostnaderna utgjordes av fastighetsskötsel och drift om 51 miljoner kronor (34), reparationer och underhåll om 7 miljoner kronor (4) samt kostnader för fastighetsskatt om 9 miljoner kronor (6). Fastighetskostnaderna i jämförbart bestånd ökade med 2 % (-2).

### Driftnetto

Driftnettot ökade med 28 % till 203 miljoner kronor (159). Driftnettot i jämförbart bestånd var oförändrat (2).

Överskottsgraden uppgick till 75 % (78). Överskottsgraden varierar under året beroende på de säsongsvariationer som föreligger inom fastighetsbranschen. Den lägre överskottsgraden under kvartalet jämfört med motsvarande period föregående år förklaras främst av högre kostnader för snöröjning, el och fjärrvärme.

Genomsnittlig direktavkastning under perioden uppgick till 6,4 % (6,7).

### Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till 12 miljoner kronor (10), vilket motsvarade 4 % (5) av hyresintäkterna.

### Finansnetto

Finansnettot uppgick till -75 miljoner kronor (-56). Genomsnittlig låneränta inklusive räntederivat uppgick vid periodens utgång till 4,1 % (4,2). Räntetäckningsgraden uppgick till 2,5 ggr (2,7) och på rullande 12 månader till 2,6 ggr (2,5).

Räntebindningstiden inklusive räntederivat uppgick vid periodens utgång till 1,9 år (2,6) och kapitalbindningstiden uppgick till 2,9 år (2,8). Den räntebärande nettoskulden ökade till 7 180 miljoner kronor (5 577), vilket huvudsakligen förklaras av nyupplåning i samband med förvärv av fastigheter.

### Förvaltningsresultat

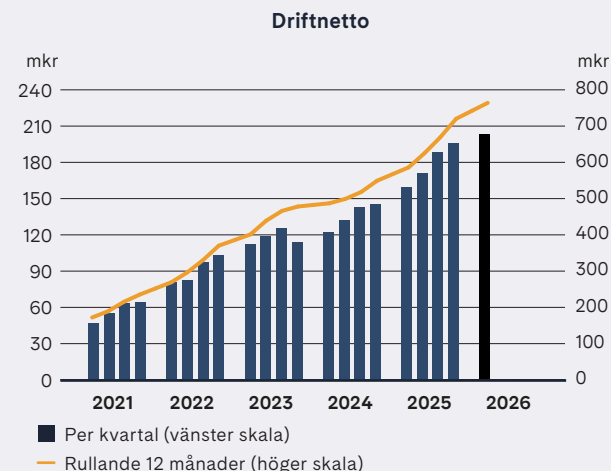
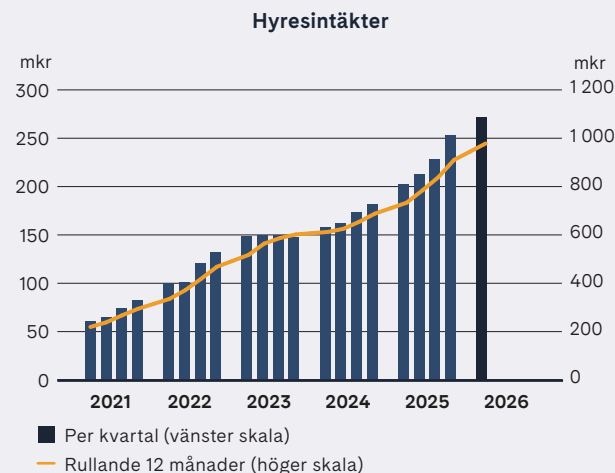
Förvaltningsresultatet ökade med 26 % till 116 miljoner kronor (93). Ökningen förklaras i huvudsak av ett högre driftnetto. Förvaltningsresultatet per stamaktie, efter avdrag för utdelning till preferensaktieägarna, ökade med 11 % till 0,80 kronor (0,72).

### Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med 32 miljoner kronor (62) under perioden. Värdeförändringarna var hänförliga till effekten av förändringar i direktavkastningskrav om 7 miljoner kronor, kommande driftnettoförändringar om 5 miljoner kronor samt övrigt i form av återlagda skatterabatter kopplade till förvärv om 21 miljoner kronor. Inga realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter påverkade resultatet under perioden (-). Samtliga fastigheter har per bokslutsdagen varit föremål för extern värdering av Newsec.

### Värdeförändringar finansiella instrument

Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument uppgick till 43 miljoner kronor (9). Värdeförändringen förklaras huvudsakligen av högre marknadsräntor. Inga realiserade värdeförändringar finansiella instrument påverkade resultatet under perioden (-).



### Jämförbart bestånd

	31 mar		Förändring, %
	2026	2025	
Antal fastigheter	167	167	-
Fastighetsvärde, mkr	9 250	8 965	3
Direktavkastning, %	6,4	6,6	-3
Hyresintäkter, mkr	192	191	1
Fastighetskostnader, mkr	-45	-44	2
Driftnetto, mkr	147	147	0

## Skatt

Aktuell skattekostnad uppgick till 12 miljoner kronor (9) och uppskjuten skattekostnad uppgick till 8 miljoner kronor (22). Kostnaden för uppskjuten skatt är främst relaterad till temporära skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

## Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 172 miljoner kronor (133), vilket motsvarar 1,24 kronor per stamaktie (1,07) före och efter utspädning.

## Kassaflöde

Det operativa kassaflödet uppgick till 106 miljoner kronor (85), vilket innebär en ökning om 24 %. Tillväxten förklaras av ett ökat förvaltningsresultat.

Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterbolag påverkade kassaflödet med -690 miljoner kronor (-1 047). Investeringar i befintliga fastigheter påverkade kassaflödet med -35 miljoner kronor (-18), vilket huvudsakligen avsåg hyresgästanpassningar och ombyggnationer om 34 miljoner kronor samt 1 miljon kronor avsåg underhåll av fastigheterna.

Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till 417 miljoner kronor (1 144) och förklaras av nyupptagna banklån om 456 miljoner kronor (780) i samband med förvärv och refinansieringar, utdelning på preferensaktier om -15 miljoner kronor (-10) samt amortering om 24 miljoner kronor (26).

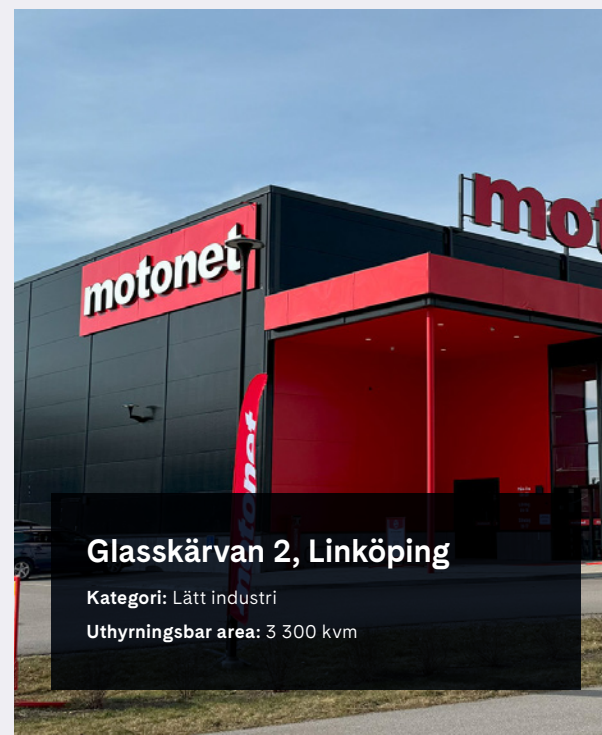
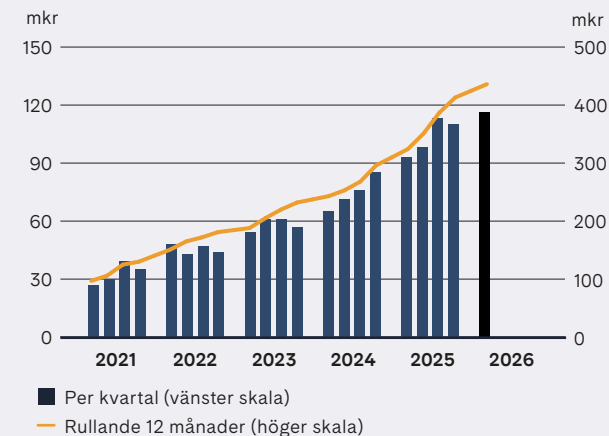
Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med -195 miljoner kronor (176), vilket vid periodens utgång innebar att Emilshus kassa uppgick till 65 miljoner kronor (276).

## Moderbolagets resultat och ställning

Moderbolaget tillhandahåller koncernledande funktioner avseende företagsledning, ekonomi- och finansfunktion samt fastighetsförvaltning. Moderbolagets intäkter består av vidarefakturerade kostnader till fastighetsägande dotterbolag. Moderbolagets kostnader ökade jämfört med föregående år, vilket förklaras av koncernens tillväxt. Ränteintäkterna utgörs av erhållen ränta på moderbolagets fordringar på dotterbolag samt inlåningsränta på likvida medel. Periodens resultat uppgick till -8 miljoner kronor (-11).

Moderbolagets andelar i koncernföretag uppgick vid periodens utgång till 790 miljoner kronor (479). Moderbolagets fordringar på koncernföretag uppgick till 5 471 miljoner kronor (4 930) och utgjordes huvudsakligen av reversfordringar, vilka etablerats i samband med förvärv av förvaltningsfastigheter genom bolag. Moderbolagets egna kapital uppgick till 3 009 miljoner kronor (2 667) vid periodens utgång, vilket innebär en soliditet om 48 % (46).

## Förvaltningsresultat



# Prognos och aktuell intjäningsförmåga

## Justerad prognos för 2026

För 2026 beräknas förvaltningsresultatet med nuvarande fastighetsbestånd samt tillkännagivna förvärv uppgå till 490 miljoner kronor. Tidigare lämnad prognos uppgick till 480 miljoner kronor och tillkännagavs vid avlämnande av bokslutskommunikén 2025.

## Intjäningsförmåga

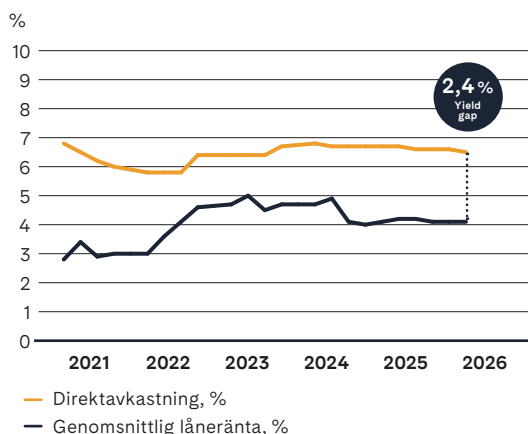
Aktuell intjäningsförmåga baseras på det fastighetsbestånd som ägdes vid periodens utgång och utgör en tolv månaders illustration av Emilshus intjäningskapacitet vid denna tidpunkt. Den är inte en prognos och beaktar inte framtida förändringar i exempelvis hyror, vakanser, kostnader eller räntor. Förvärv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

Bedömningen utgår från kontrakterade hyresintäkter 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

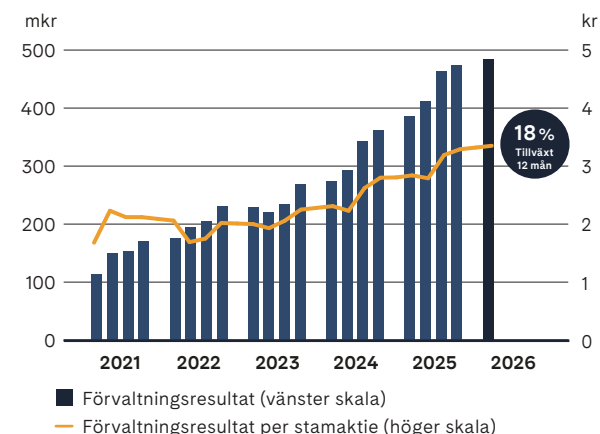
taxeringsvärden. Kostnad för central administration utgår från nuvarande organisation och finansnettot speglar ränteläget samt

bolagets skuld- och derivatportfölj och likvida medel vid periodens utgång.

Direktavkastning och låneränta enligt intjäningsförmåga



Förvaltningsresultat enligt intjäningsförmåga



## Intjäningsförmåga

mkr	1 apr 2026	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
Hysesintäkter	1 071	1 022	979	867	844	747	708	694	631	616	578	580	570
Fastighetskostnader	-228	-216	-203	-177	-173	-152	-142	-141	-129	-125	-120	-122	-117
<b>Driftnetto</b>	<b>843</b>	<b>806</b>	<b>777</b>	<b>690</b>	<b>671</b>	<b>595</b>	<b>566</b>	<b>553</b>	<b>502</b>	<b>491</b>	<b>458</b>	<b>458</b>	<b>454</b>
Central administration	-47	-45	-42	-39	-38	-35	-34	-33	-31	-31	-31	-31	-33
Finansnetto	-312	-288	-275	-239	-248	-198	-190	-227	-197	-192	-194	-207	-193
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>484</b>	<b>473</b>	<b>460</b>	<b>412</b>	<b>385</b>	<b>362</b>	<b>342</b>	<b>293</b>	<b>274</b>	<b>268</b>	<b>234</b>	<b>221</b>	<b>228</b>
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr <sup>1)</sup>	3,36	3,27	3,16	2,79	2,85	2,81	2,63	2,24	2,32	2,26	2,07	1,94	2,01
Fastighetsvärde	13 064	12 307	11 852	10 512	10 066	8 940	8 464	8 292	7 518	7 324	7 208	7 169	7 095
Eget kapital	5 289	5 114	4 969	4 802	4 251	3 856	3 733	3 678	3 261	3 194	3 043	3 003	2 992
Räntebärande nettoskuld	7 180	6 553	6 241	5 092	5 577	4 617	4 305	4 185	3 906	3 772	3 905	3 905	3 843
Överskottsgrad, %	79	79	79	80	80	80	80	80	80	80	79	79	80
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,6	2,7	2,7	2,6	2,8	2,8	2,3	2,4	2,4	2,2	2,1	2,2
Skuldkvot, ggr	9,0	8,6	8,5	7,8	8,8	8,2	8,1	8,1	8,3	8,2	9,1	9,1	9,1
Direktavkastning, %	6,5	6,6	6,6	6,6	6,7	6,7	6,7	6,7	6,7	6,7	6,4	6,4	6,4

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

# Våra fastigheter

Antal fastigheter

251

Ekonomisk uthyrningsgrad

95 %

Hyresvärde/kvm

924 kr

Fastighetsvärde/kvm

10 659 kr

## Fastighetsbestånd

Den 31 mars ägde Emilshus 251 (183) fastigheter med en total uthyrningsbar area om 1 226 tkvm (1 010) och ett fastighetsvärde om 13 064 miljoner kronor (10 066). Fastighetsvärdet inkluderar även värdet av pågående projekt. Fastighetsvärdet per kvm uppgick till 10 659 kronor (9 963).

Emilshus fastighetsbestånd präglas generellt av långa hyresavtal och hög uthyrningsgrad. Det genomsnittliga hyresvärdet uppgick till 924 kronor per kvm (884).

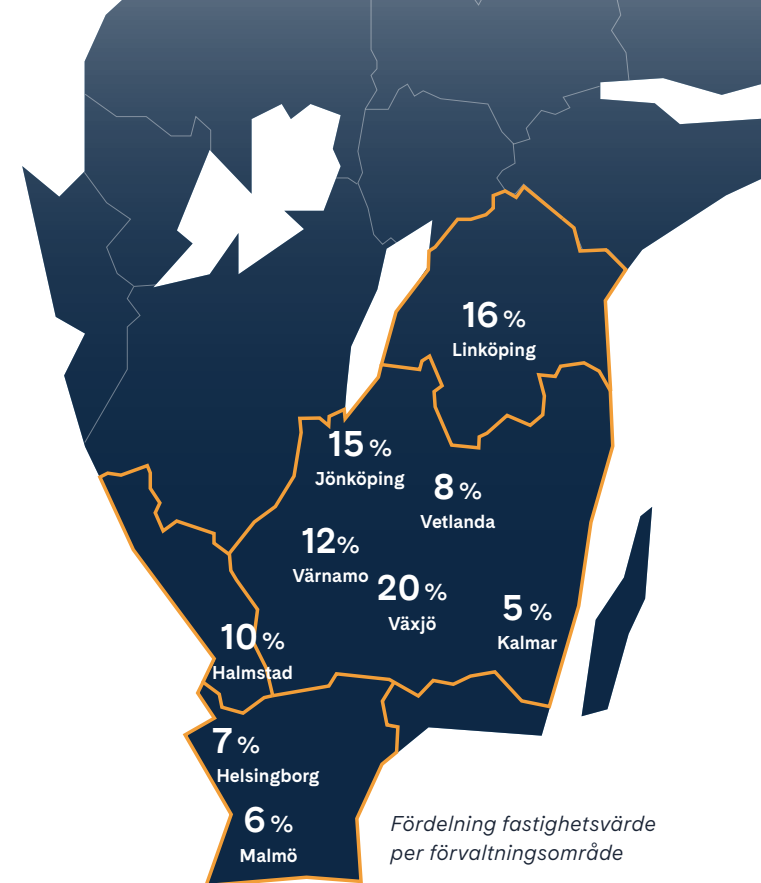
Emilshus har ett diversifierat fastighetsbestånd med kommersiella lokaler där tyngdpunkten ligger på lätt industri samt extern- och dagligvaruhandel. Kategorin övrigt består främst av kontor och samhällsfastigheter.

Från och med 2026 redovisas den tidigare fastighetskategorin industriservice/proffshandel tillsammans med lätt industri då dessa fastigheter har liknande användning och karaktär.

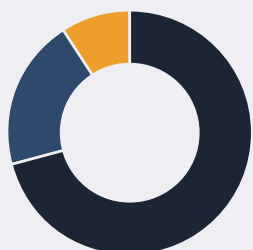
## Geografisk inriktning

Emilshus strategi innebär ett fokus på tillväxtregioner i södra Sverige. Beståndet är idag koncentrerat till Småland, Östergötland, Skåne och Halland. Dessa expansiva regioner är kända för aktivt och framgångsrikt företagande samt korta avstånd mellan attraktiva etableringsorter. Här finns flera större börsnoterade och världsledande företag inom sina respektive segment samt välmående mindre företag och industrier. I bolagets största förvaltningsområde Växjö med omnejd finns ett väl differentierat näringsliv med högteknologiska och kunskapsintensiva företag.

I samtliga regioner finns universitet och högskolor som med sin närvaro gynnar näringsliv och utveckling. Därtill erbjuder regionerna några av Sveriges främsta lägen för lätt industri.



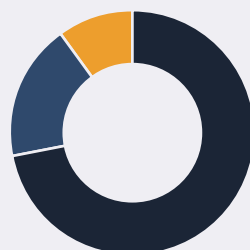
## Fastighetsvärde per kategori



13 064 mkr

- 71 % Lätt industri
- 20 % Extern- och dagligvaruhandel
- 9 % Övrigt

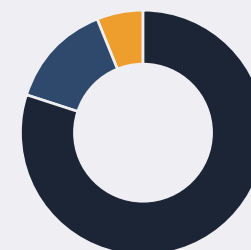
## Hyresvärde per kategori



1 132 mkr

- 72 % Lätt industri
- 18 % Extern- och dagligvaruhandel
- 10 % Övrigt

## Uthyrningsbar area per kategori



1 226 tkvm

- 80 % Lätt industri
- 14 % Extern- och dagligvaruhandel
- 6 % Övrigt

## Fastighetsbeståndet i sammandrag per 1 april 2026<sup>1</sup>

Område	Antal fastigheter	Uthyrbar area, tkvm	Marknadsvärde			Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, mkr
			mkr	Andel, %	kr/kvm	mkr	kr/kvm		
Halmstad	27	112	1 296	10	11 533	121	1 079	95	115
Helsingborg	23	77	955	7	12 420	81	1 055	96	78
Jönköping	34	171	2 006	15	11 732	162	947	94	153
Kalmar	20	64	672	5	10 486	55	858	97	53
Linköping	38	164	2 077	16	12 687	178	1 086	94	168
Malmö	29	72	843	6	11 674	83	1 155	99	82
Vetlanda	21	147	1 064	8	7 224	108	730	91	98
Värnamo	23	216	1 523	12	7 042	133	615	94	126
Växjö	36	202	2 628	20	13 025	211	1 045	94	198
<b>Totalt</b>	<b>251</b>	<b>1 226</b>	<b>13 064</b>	<b>100</b>	<b>10 659</b>	<b>1 132</b>	<b>924</b>	<b>95</b>	<b>1 071</b>

Område	Lätt industri, tkvm	Extern- och dagligvaruhandel, tkvm	Övrigt, tkvm	Totalt, tkvm	Andel, %
Halmstad	103	5	3	112	9
Helsingborg	70	2	5	77	6
Jönköping	151	9	11	171	14
Kalmar	37	27	-	64	5
Linköping	143	20	-	164	13
Malmö	66	-	7	72	6
Vetlanda	104	27	17	147	12
Värnamo	196	20	-	216	18
Växjö	109	62	31	202	16
<b>Totalt</b>	<b>980</b>	<b>171</b>	<b>75</b>	<b>1 226</b>	<b>100</b>
<b>Andel, %</b>	<b>80</b>	<b>14</b>	<b>6</b>	<b>100</b>	

1) Fastigheter som ägdes vid periodens utgång är beaktade, avtalade till- och frånträden därefter är ej beaktade.

## Fastighetstransaktioner

### Kommunicerade fastighetstransaktioner

Under perioden kommunicerades förvärv av totalt fem fastigheter i två transaktioner om sammanlagt 336 miljoner kronor med ett totalt hyresvärde om 25 miljoner kronor.

Efter periodens slut kommunicerades förvärv av totalt 14 fastigheter i tre transaktioner om sammanlagt 831 miljoner kronor med ett totalt hyresvärde om 61 miljoner kronor.

### Tillträdda och frånträdda fastigheter

Totalt tillträddes fastigheter motsvarande ett värde om 690 miljoner kronor (1 068) under perioden. Under perioden genomfördes inga frånträden. Vid periodens utgång uppgick värdet av avtalade ännu ej tillträdda fastigheter till 859 miljoner kronor, med ett totalt hyresvärde om 63 miljoner kronor.

### Kommunicerade fastighetstransaktioner under och efter perioden

Datum	Förvaltningsområde	Fastighetsvärde, mkr	Årligt hyresvärde, mkr	Uthyrbar area, tkvm
<b>Under perioden</b>				
30 januari	Helsingborg, Linköping	336	25	16
<b>Totalt</b>		<b>336</b>	<b>25</b>	<b>16</b>
<b>Efter perioden</b>				
1 april	Linköping, Vaggeryd	217	16	14
20 april	Halmstad, Malmö, Trelleborg, Växjö, Ängelholm	614	45	53
<b>Totalt</b>		<b>831</b>	<b>61</b>	<b>67</b>

## Tillträdda och frånträdda fastigheter, jan–mar 2026

Fastighet	Förvaltningsområde	Fastighetskategori	Uthyrbar area, tkvm
<b>Tillträdda fastigheter</b>			
Björnen 20	Helsingborg	Lätt industri	2
Startnyckeln 2	Helsingborg	Lätt industri	2
Hermelinen 2	Helsingborg	Lätt industri	3
Örja 19:6	Helsingborg	Lätt industri	2
Segelflygaren 7	Helsingborg	Lätt industri	3
Östra Malmaskogen 1:48	Linköping	Lätt industri	2
Tannefors 1:114	Linköping	Lätt industri	7
Nöjeslivet 1	Linköping	Lätt industri	2
Navkapseln 9	Linköping	Lätt industri	1
Verktyget 1	Malmö	Lätt industri	2
Flygledaren 10	Malmö	Lätt industri	1
Flygbasen 3	Malmö	Lätt industri	2
Flygbasen 4	Malmö	Lätt industri	2
Flygbasen 7	Malmö	Lätt industri	1
Bronsyxan 10	Malmö	Lätt industri	2
Stenyxan 21	Malmö	Övrigt	1
Dragringen 6	Malmö	Lätt industri	1
Trailern 1	Malmö	Övrigt	3
<b>Totalt</b>			<b>38</b>



## Projekt

Projekt i form av om- och tillbyggnader, anpassning av befintliga lokaler och nyproduktion är ett sätt att möta hyresgästers behov. Vid nyuthyrning sker det regelmässigt en viss anpassning av lokalerna och inte sällan även större förändringar, som en del av det hyresavtal som tecknas. Dessa investeringar genomförs till en attraktiv riskjusterad avkastning. Projekt påbörjas efter att bindande hyresavtal har ingåtts.

Emilshus arbetar även aktivt med att identifiera och genomföra projekt som minskar energianvändning och förbättrar miljön för hyresgästerna.

### Pågående projekt

En lokalanpassning och tillbyggnation genomförs på Flahult 21:36 i Jönköping i samband med att Orklaägda bolaget Bubs Godis tecknat ett nytt 25-årigt hyresavtal om 14 710 kvm. Projektet beräknas färdigställas under det andra kvartalet 2026.

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

I Halmstad har Phoniro AB tecknat ett 8-årigt avtal om totalt 1 940 kvm och planerat tillträde sker under det fjärde kvartalet 2026 när lokalanpassningen är genomförd.

Under 2026 kommer fastigheten Budkaveln 18 i Huskvarna genomgå en ombyggnation och anpassning till Svenska Fleet Tec AB som tecknat ett 10-årigt hyresavtal om 3 583 kvm.

Total beräknad investeringsvolym för pågående projekt uppgick vid periodens utgång till 127 miljoner kronor varav upparbetade kostnader uppgick till 67 miljoner kronor. Projektverksamheten bidrar till ökade hyresintäkter i takt med att projekten färdigställs.

### Avslutade projekt

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

### Större pågående projekt

Fastighet	Fastighetskategori	Projekttyp	Färdigställe	Beräknad investering, mkr	Upparbetad investering vid periodens utgång, mkr	Förändrad årshyra, mkr	Förändring av hyresavtal
<b>Pågående projekt</b>							
Flahult 21:36, Jönköping	Lätt industri	Lokalanpassning	Q2 2026	43	36	3	25-årigt avtal
Armaturen 1, Värnamo	Lätt industri	Lokalanpassning	Q2 2026	16	14	1	10-årigt avtal
Slättern 2, Halmstad	Extern- och dagligvaruhandel	Lokalanpassning	Q4 2026	12	0	1	8-årigt avtal
Budkaveln 18, Huskvarna	Lätt industri	Lokalanpassning	Q1 2027	10	0	1	10-årigt avtal
Övriga pågående projekt <sup>1)</sup>				46	17	4	
<b>Totalt</b>				<b>127</b>	<b>67</b>	<b>10</b>	
<b>Avslutade projekt</b>							
Krokodilen 4, Kalmar	Extern- och dagligvaruhandel	Lokalanpassning	Q1 2026	29	29	3	12-årigt avtal
<b>Totalt</b>				<b>29</b>	<b>29</b>	<b>3</b>	

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

## Lokalanpassningar i Jönköping

Emilshus har vuxit i Jönköping och regionen står idag för 15 % av fastighetsbeståndet. Under årets första kvartal påbörjades projekt i samband med nyuthyrningar i tre fastigheter i Jönköping. Investeringarna avser lokalanpassningar för nya hyresgäster som tecknat hyresavtal på 5–10 år. I fastigheten Budkaveln 18 iordningställs en lagerlokal för att även inrymma proffshandel. Totalt bedöms de aktuella investeringarna uppgå till 18 miljoner kronor med en genomsnittlig direktavkastning om drygt 10 %.

### Ädelkorallen 1

**Kategori:** Lätt industri

**Uthyrningsbar area:** 1 350 kvm



## Fastighetsbeståndets marknadsvärde

Emilshus koncernredovisning upprättas enligt IFRS Accounting Standards. Emilshus har valt att redovisa innehavet av förvaltningsfastigheter till verkligt värde enligt IAS 40. I syfte att fastställa fastigheternas marknadsvärde inhämtar Emilshus 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 6,5 % 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 perioden uppgick den rapporterade direktavkastningen till 6,4 %. Emilshus direktavkastning utifrån bedömd intjäningsförmåga uppgår till 6,5 % och är således i linje med det vägda avkastningskravet i marknadsvärderingarna. För mer utförlig beskrivning av värderingsprinciper, se Emilshus årsredovisning 2025.

Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgick vid periodens utgång till 13 064 miljoner kronor (10 066). Under perioden har fastigheter tillträtts till ett värde om 690 miljoner kronor. Vid periodens utgång hade Emilshus ingått avtal om investeringar i befintliga fastigheter genom hyresgästanpassningar avseende till- och ombyggnadsprojekt med upparbetade kostnader om 67 miljoner kronor och ett återstående investeringsåtagande motsvarande 60 miljoner kronor. Projekten förväntas vid färdigställande bidra till ett ökat hyresvärde om 10 miljoner kronor.

Fastigheternas realiserade värdeförändringar uppgick under perioden till 32 miljoner kronor (62), vilket motsvarar 0 % av bolagets totala fastighetsvärde. Värdeförändringarna var hänförliga till effekten av förändringar i direktavkastningskrav om

7 miljoner kronor, förväntade driftnettoförändringar om 5 miljoner kronor samt övrigt i form av återlagda skatterabatter kopplade till förvärv om 21 miljoner kronor.

### Fastighetsbeståndets värdeförändring

mkr	Jan-mar		Jan-dec
	2026	2025	2025
<b>Vid periodens ingång</b>	<b>12 307</b>	<b>8 940</b>	<b>8 940</b>
Tillträdna fastigheter	690	1 047	2 983
Investeringar i befintliga fastigheter	35	17	146
Försäljningar av fastigheter	-	-	-24
Orealiserade värdeförändringar	32	62	262
<b>Vid periodens utgång</b>	<b>13 064</b>	<b>10 066</b>	<b>12 307</b>

### Fastigheternas värdeförändringar via resultaträkningen

mkr	Jan-mar		Jan-dec
	2026	2025	2025
Direktavkastningskrav	7	6	113
Driftnetto	5	35	75
Övrigt	21	22	74
<b>Orealiserad värdeförändring</b>	<b>32</b>	<b>62</b>	<b>262</b>
Orealiserad värdeförändring, %	0	1	3
<b>Realiserad värdeförändring</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8</b>
<b>Totala värdeförändringar</b>	<b>32</b>	<b>62</b>	<b>270</b>
Totala värdeförändringar, %	0	1	3

### Känslighetsanalys

mkr	Förändring	Resultateffekt före skatt		
		31 mar		31 dec
		2026	2025	2025
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%	-486 / +525	-364 / +392	-452 / +488
Hyresintäkter	+/- 50 kr/kvm	+61 / -61	+51 / -51	+59 / -59
Fastighetskostnader	+/- 10 kr/kvm	-12 / +12	-10 / +10	-12 / +12
Vakansgrad	+/- 1 %	-11 / +11	-9 / +9	-11 / +11

### Indata vid fastighetsvärdering

Vägt genomsnitt	31 mar		31 dec
	2026	2025	2025
<b>Direktavkastningskrav, %</b>	<b>6,5</b>	<b>6,7</b>	<b>6,6</b>
- Lätt industri	6,6	6,7	6,6
- Extern- och dagligvaruhandel	6,4	6,5	6,4
- Övrigt	6,4	6,6	6,4
<b>Driftskostnader, kr/kvm</b>	<b>114</b>	<b>103</b>	<b>114</b>
- Lätt industri	98	84	97
- Extern- och dagligvaruhandel	112	113	112
- Övrigt	325	327	341
<b>Underhållskostnader, kr/kvm</b>	<b>40</b>	<b>38</b>	<b>40</b>
- Lätt industri	37	34	37
- Extern- och dagligvaruhandel	44	44	43
- Övrigt	73	75	74
<b>Långsiktig vakansgrad, %</b>	<b>6,4</b>	<b>6,4</b>	<b>6,5</b>
- Lätt industri	6,7	6,9	6,8
- Extern- och dagligvaruhandel	5,5	5,2	5,5
- Övrigt	6,1	6,0	6,2
<b>Hyresintäkter, kr/kvm</b>	<b>925</b>	<b>886</b>	<b>910</b>
- Lätt industri	838	774	817
- Extern- och dagligvaruhandel	1 119	1 158	1 110
- Övrigt	1 832	1 687	1 889



# Våra hyresgäster

Emilshus hyresgäster utgörs i hög grad av stabila bolag med långsiktighet i sina verksamheter och bedömd god betalningsförmåga. Med sin lokala inriktning är Emilshus en trygg aktör och partner i hyresgästernas lokalförsörjning och vidare utveckling.

## Hyresgäster

Emilshus hade vid periodens utgång 927 hyresgäster (744) fördelade på 1 064 hyresavtal (894) och den genomsnittliga återstående hyrestiden uppgick till 5,1 år (5,3). De tio största hyresgästerna utgjorde 16 % (21) av total kontrakterad årshyra. En god diversifiering i hyresgästportföljen innebär att Emilshus exponering mot enskilda hyresgäster är begränsad. Ingen enskild hyresgäst står för mer än 2 % av bolagets totala hyresintäkter.

Emilshus har ingått så kallade triple net-avtal för en betydande del av hyresavtalen, vilket innebär att hyresgästen åtar sig att stå

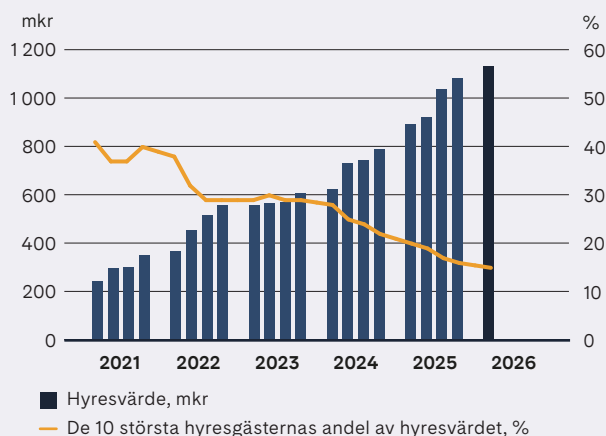
för kostnader såsom försäkring, fastighetsskatt, media samt underhåll och reparationer. Vid periodens utgång var 34 % (40) av total uthyrningsbar area hänförlig till hyresavtal av triple net-karaktär.

Andelen hyresavtal som årligen uppräknas med en nivå motsvarande konsumentprisindex (KPI) uppgår till 99 % (98) och en mindre andel uppräknas med fast årlig indexering. Övriga hyresavtal avser bland annat parkeringsytor samt avtal med kortare löptid än ett år vilka uppräknas på annat sätt eller inte alls.

## Emilshus 10 största hyresgäster

Hyresgäster	Kontrakterad årshyra, mkr	Andel av kontrakterad årshyra, %	Antal hyresavtal	Återstående hyrestid, år
Spaljisten AB	20	2	1	19
Dollarstore AB	20	2	5	7
Hilding Anders Sweden AB	19	2	1	13
Holmgrens Bil AB	17	2	5	10
Orkla (Bubs Godis)	17	2	2	24
Optimera Svenska AB	17	2	9	1
Kalmar Solutions AB	16	2	1	13
HMS Industrial Networks AB	16	2	2	5
ROL AB	16	1	1	5
Trivselhus AB	16	1	1	4
Övriga	897	84	1 036	4
<b>Totalt</b>	<b>1 071</b>	<b>100</b>	<b>1 064</b>	<b>5</b>

## Hyresvärde och de 10 största hyresgästernas andel av hyresvärdet



## Lätt industri

Hyresgästerna inom den största fastighetskategorin lätt industri utgörs typiskt sett av tillverkande företag som disponerar lokalerna för produktion, lager och kontor. Därutöver ingår en andel industriservice och proffshandel som omfattar fastigheter med hyresgäster som bedriver service, tjänster och handel riktad främst till industrier och andra företag.

Hyresgästerna har, och 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, Orkla (Bubs Godis) med produktion i Jönköping, ROL som tillverkar butiks- och kontorssinredning, trucktillverkaren Kalmar Solutions, Hitachi Energy Sweden samt HMS Solutions i Halmstad som är verksamma inom industriteknik.

## 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 Jönköpings län. Andra stora hyresgäster inom kategorin är säkerhetsföretaget Securitas samt ADB Safegate som tillhandahåller lösningar inom flygindustrin.

## Nettouthyrning

Nettouthyrningen uppgick till -11 miljoner kronor (2) under perioden. Emilshus tecknade 40 hyresavtal med ett ökat årligt hyresvärde om 13 miljoner kronor (16), varav 13 miljoner kronor (9) avser 20 hyresavtal med nya hyresgäster och 0 miljoner kronor (8) avser 20 omförhandlade hyresavtal med befintliga hyresgäster. Erhållna uppsägningar av hyresavtal uppgick till 24 miljoner kronor (14), inklusive konkurser med ett hyresvärde om 0 miljoner kronor (0).

## Ekonomisk uthyrningsgrad

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens slut till 95 % (95).

## Förfallostruktur

Vid periodens utgång var den genomsnittliga återstående hyrestiden 5,1 år (5,3) och 81 % av kontraktsvärdet hade förfall år 2030 eller senare.

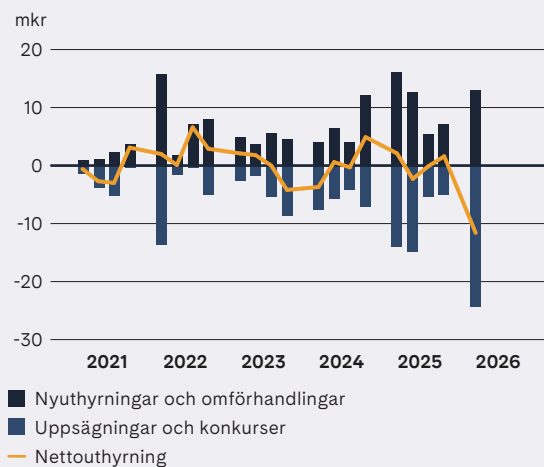
## Nettouthyrning

mkr	Jan-mar		Jan-dec
	2026	2025	2025
Nyuthyrningar	13	9	33
Omförhandlingar	0	8	8
Uppsägningar	-24	-14	-35
Konkurser	-0	-0	-4
<b>Nettouthyrning</b>	<b>-11</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

## Vakansförändringar

mkr	Jan-mar	Jan-dec
	2026	2025
<b>Ingående vakansvärde</b>	<b>58</b>	<b>43</b>
Inflyttningar	-8	-13
Avflyttningar	8	18
Förändring hyresrabatter	3	3
Vakansvärde, tillträdde fastigheter	-	8
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-	-1
<b>Utgående vakansvärde</b>	<b>61</b>	<b>58</b>

Nettouthyrning utveckling per kvartal



## Förfallostruktur hyresavtal

Förfalloår	Antal hyresavtal	Kontrakterad	Andel, %	Area, tkvm	Andel, %
		årshyra, mkr			
2026	367	124	12	135	12
2027	251	153	14	161	14
2028	146	125	12	113	10
2029	118	142	13	149	13
2030	62	148	14	167	15
≥2031	120	379	35	425	37
<b>Totalt</b>	<b>1 064</b>	<b>1 071</b>	<b>100</b>	<b>1 148</b>	<b>100</b>

## Hyreskontrakt och löptider

Förfalloår	Kontraktsvärde, mkr	Andel av total, %
2026	63	1
2027	203	4
2028	297	5
2029	466	8
2030	642	12
2031	491	9
2032	271	5
2033	185	3
≥2034	2 883	52
<b>Totalt</b>	<b>5 503</b>	<b>100</b>

# Hållbarhetsarbete

Emilshus har högt ställda hållbarhetskrav på verksamheten. Hållbarhetsarbetet baserar sig på den hållbarhetsstrategi som antagits av styrelsen, vilken utgår från behovet av ett klokt och ansvarsfullt hushållande med begränsade resurser.

Emilshus lokala närvaro och erfarna medarbetare skapar goda förutsättningar för ett värdeskapande och hållbart fastighetsägande.

## Energieffektivisering

Att identifiera och utföra åtgärder syftande till energieffektiviseringar i fastighetsbeståndet och därmed göra befintliga fastigheter mer hållbara, ses som den enskilt viktigaste insatsen för att minska bolagets klimatpåverkan. Energianvändningen i fastigheterna är därtill en viktig kostnadspost som bolaget med ett strukturerat arbete kan minska, något som sker i nära samarbete med hyresgästerna. Emilshus har som mål att minska energianvändningen per kvm i jämförbart fastighetsbestånd med i genomsnitt 2 % per år från 2022 till 2030. Under de senaste 12 månaderna minskade Emilshus energianvändning per kvm i jämförbart bestånd med 7 %, jämfört med motsvarande period föregående år.

Emilshus har även som mål att förbättra energiklassen för minst fem av de sämst energipresterande byggnaderna per år till och med 2033, vilket redovisas årligen i bolagets hållbarhetsredovisning.

## 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 mars hade Emilshus gröna tillgångar till ett sammanlagt värde om 5 711 miljoner kronor (4 060) med etablerad grön finansiering om 1 514 miljoner kronor (919) i befintliga fastigheter. Outnyttjat belopp inom det gröna finansiella ramverket uppgick till 4 197 miljoner kronor (3 141).

## Nyckeltal<sup>1)</sup>

	Enhet	Rullande	Jan-dec			
		12 mån	2025	2024	2023	2022
<b>Energianvändning, normalårskorrigerad i jämförbart bestånd</b>						
Energiintensitet aktuell period	kWh/kvm	97	99	106	109	119
Energiintensitet jämförelseperiod	kWh/kvm	104	106	113	116	-
– Förändring	%	-7	-6	-6	-6	-
<b>Fossilfri el</b>						
Andel av inköpt el	%	100	100	100	100	100
<b>Växthusgasutsläpp<sup>2)</sup></b>						
Scope 1 (direkta utsläpp från verksamheten)	tCO <sub>2</sub> e	35	32	23	23	-
Scope 2 (indirekta utsläpp orsakat av verksamheten)	tCO <sub>2</sub> e	958	927	737	612	-
Totalt Scope 1 och 2	tCO <sub>2</sub> e	993	959	760	635	-
Utsläppsintensitet Scope 1 och 2	kgCO <sub>2</sub> e/kvm	1,9	1,9	2,3	2,4	-

1) För information om beräkningsmetoder se Emilshus årsredovisning 2025.

2) Beräkningar av växthusgasutsläpp baseras på senast tillgängliga utsläppsdata från energibolagen.

## Energieffektivisering i Värnamo

Emilshus genomför löpande energieffektiviseringsprojekt i fastighetsbeståndet och under årets första kvartal har detta skett i bland annat externhandelsfastigheten Almen 9 i Värnamo. Här har äldre belysning ersatts med moderna energieffektiva armaturer, vilket beräknas spara cirka 130 000 kWh årligen. Nyligen påbörjades även ett ventilationsprojekt i samma fastighet där ett äldre aggregat kommer att bytas ut med en beräknad årlig energibesparingseffekt om drygt 65 000 kWh.

## Almen 9

**Kategori:** Extern- och dagligvaruhandel

**Uthyrningsbar area:** 12 058 kvm



# Finansiering

## Kapitalstruktur

Emilshus kapitalstruktur utgjordes vid periodens utgång av 40 % (40) eget kapital, 55 % (55) räntebärande skulder och 5 % (5) övriga poster.

Emilshus samarbetar med fem nordiska banker där finansieringen utgörs av säkerställda banklån. Obligationslån utgör en kompletterande finansieringskälla.

## Eget kapital

Vid periodens utgång uppgick eget kapital till 5 289 miljoner kronor (4 251), vilket resulterade i en soliditet om 40 % (40). Eget kapital per stamaktie uppgick till 34,31 kronor (28,83) och långsiktigt substansvärde per stamaktie uppgick till 37,33 kronor (31,55).

## Räntebärande skuld

Emilshus räntebärande skulder uppgick till 7 246 miljoner kronor (5 853) vid periodens utgång. Efter avdrag för likvida medel om 65 miljoner kronor (276) uppgick den räntebärande nettoskulden till 7 180 miljoner kronor (5 577), vilket innebär en belåningsgrad om 55 % (55).

Av de räntebärande skulderna utgör 6 452 miljoner kronor (5 063) säkerställda banklån vilka motsvarar 89 % (86) av den totala räntebärande skulden. Under perioden refinansierades banklån till ett belopp om 322 miljoner kronor med längre löptid, högre lånevolym och förbättrade kreditvillkor.

Räntebärande obligationslån uppgick vid periodens utgång till 794 miljoner kronor (791), vilket motsvarar 11 % (14) 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 9,0 ggr (8,8).

## Disponibel likviditet

Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 65 miljoner kronor (276). Därutöver har Emilshus utnyttjade checkräkningskrediter om 187 miljoner kronor (130) samt utnyttjade revolvingkreditfaciliteter om 200 miljoner kronor (28).

Bolagets disponibla likviditet uppgick till 452 miljoner kronor (434) vid periodens utgång.

Genomsnittlig  
låneränta

4,1 %

Genomsnittlig  
räntebindningstid

1,9 år

Räntetäckningsgrad  
Rullande 12 månader

2,6 ggr

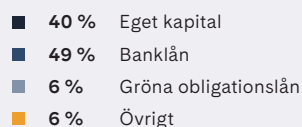
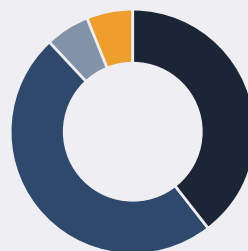
Belåningsgrad

55 %

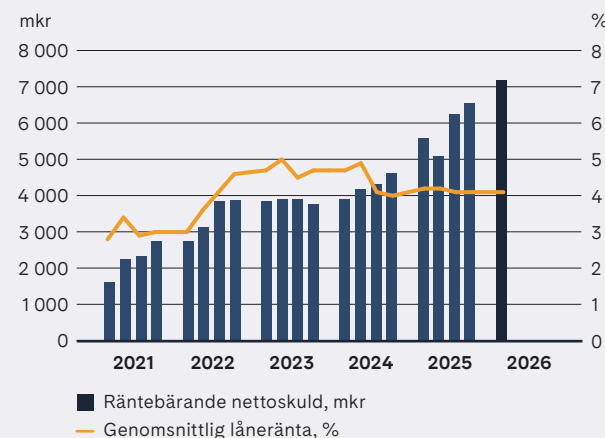
## Nyckeltal finansiering

	31 mar 2026	31 mar 2025	31 dec 2025
Räntebärande nettoskuld, mkr	7 180	5 577	6 553
Soliditet, %	40	40	40
Belåningsgrad, %	55	55	53
Räntetäckningsgrad rullande 12 mån, ggr	2,6	2,5	2,6
Räntesäkringsgrad, %	67	71	68
Skuldkvot, ggr	9,0	8,8	8,6
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	2,9	2,8	2,8
Genomsnittlig räntebindningstid, år	1,9	2,6	2,0
Genomsnittlig låneränta, %	4,1	4,2	4,1

## Finansieringskällor



## Räntebärande nettoskuld och genomsnittlig låneränta



## Kapital- och räntebindning

Kapitalbindningstiden för Emilshus räntebärande skulder var vid periodens utgång 2,9 år (2,8). De räntebärande skulder om 90 miljoner kronor som förfaller under 2026 utgörs i sin helhet av ordinarie löpande amorteringar.

Genomsnittlig låneränta på räntebärande skulder inklusive derivat uppgick vid periodens utgång till 4,1 % (4,2).

Koncernens genomsnittliga räntebindningstid inklusive derivat uppgick vid periodens utgång till 1,9 år (2,6). Andelen av de räntebärande skulderna som räntesäkrats genom derivat uppgick till 67 % (71). Vid periodens utgång hade koncernen ingått räntesäkringar med ett sammanlagt nominellt belopp om 4 863 miljoner kronor (4 570). Av dessa avsåg 4 563 miljoner kronor aktiva ränteswappar med en genomsnittlig återstående löptid om 2,7 år och 300 miljoner kronor avsåg räntetak (Stibor 3M till 2,5 %) med en återstående löptid om 0,8 år. Derivatens begränsar framtida ränteförändringars effekt på koncernens resultat.

Derivatens verkliga värde uppgick vid periodens utgång till 25 miljoner kronor (19).

## 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 <sup>1)</sup>	Andel, %	Räntebindning, mkr <sup>2)</sup>	Genomsnittlig låneränta, % <sup>3)</sup>	Andel, %
2026	90	-	90	1	3 215	6,1	44
2027	797	400	1 197	16	962	2,4	13
2028	1 587	400	1 987	27	800	2,5	11
2029	2 373	-	2 373	33	870	2,6	12
≥2030	1 630	-	1 630	22	1 431	2,6	20
<b>Totalt</b>	<b>6 478</b>	<b>800</b>	<b>7 278</b>	<b>100</b>	<b>7 278</b>	<b>4,1</b>	<b>100</b>

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

2) Inkluderar derivat.

3) I genomsnittlig låneränta för 2026 ingår marginalen för den rörliga delen av skuldportföljen i sin helhet.

## Obligationslån

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

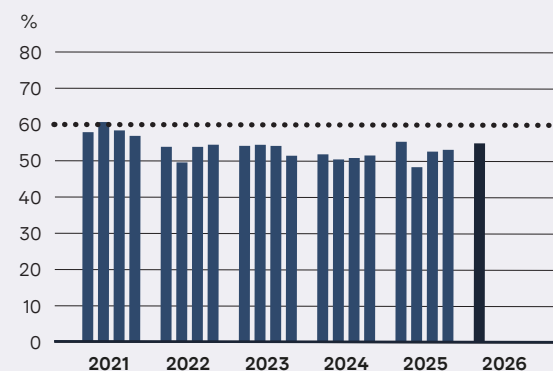
## Derivatportfölj

mkr	Nominellt belopp	Återstående löptid, år	Genomsnittlig fast ränta, %	Verkligt värde
Ränteswappar	4 563	2,7	2,3	24
Räntetak	300	0,8	2,5	0
<b>Totalt/genomsnitt</b>	<b>4 863</b>	<b>2,6</b>	<b>2,3</b>	<b>25</b>

## Finansiella riskbegränsningar

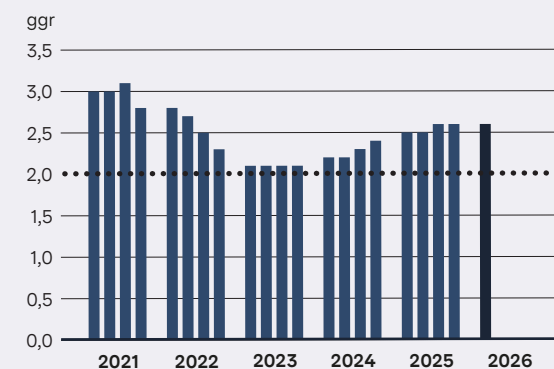
		31 mar 2026	31 mar 2025	31 dec 2025
Belåningsgrad, %	< 60	55	55	53
Räntetäckningsgrad rullande 12 mån, ggr	> 2,0	2,6	2,5	2,6

## Belåningsgrad



•• Riskbegränsning

## Räntetäckningsgrad



■ Rullande 12 månader, ggr

•• Riskbegränsning

# Aktien och aktieägare

## Aktier

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.

Sista betalkurs den 31 mars 2026 var 51,00 kronor för stamaktien av serie B och 30,50 kronor för preferensaktien, motsvarande ett totalt marknadsvärde om 7 349 miljoner kronor. Den volymviktade genomsnittskursen för stamaktie av serie B uppgick under perioden till 52,77 kronor. Emilshus aktiekurs hade baserat på stängningskursen för stamaktien av serie B på balansdagen en kursutveckling om –6 % under perioden att jämföra med Nasdaq Stockholms fastighetsindex som under samma period hade en utveckling om –8 %.

Vid periodens utgång uppgick antalet aktier i Emilshus till 10 706 770 stamaktier av serie A och 115 447 497 stamaktier av serie B samt 30 000 000 preferensaktier.

## Aktieägare

Vid periodens utgång hade Emilshus 9 981 aktieägare (9 157). Av dessa utgjordes 96 % av svenska institutioner och privatpersoner. De tio största ägarna innehade sammantaget 69 % av kapitalet och 76 % av rösterna.

## Teckningsoptioner

Under det andra kvartalet 2025 infördes ett teckningsoptionsprogram 2025/2028 för anställda som omfattar maximalt 615 000 teckningsoptioner, varav 318 848 hade tecknats av anställda per periodens 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.

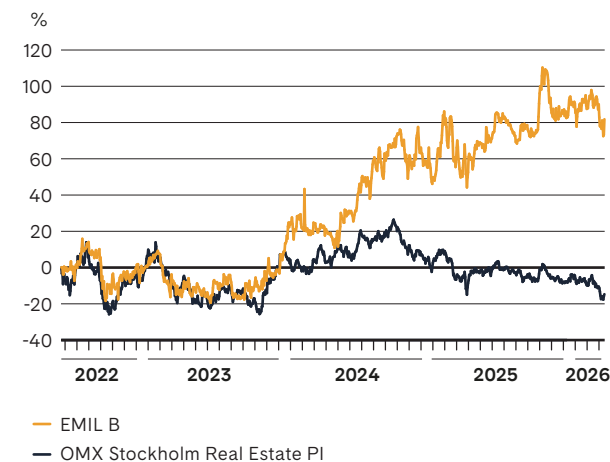
Det teckningsoptionsprogram 2023/2026 för anställda som infördes under det andra kvartalet 2023 omfattar maximalt 439 000 teckningsoptioner, varav 163 665 hade tecknats av anställda per periodens utgång. En teckningsoption berättigar till nyteckning av en stamaktie av serie B under en tvåveckorsperiod 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 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.

Kursutveckling Emilshus stamaktie av serie B



## 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 <sup>1)</sup>	51,00
Volymviktad genomsnittskurs EMIL B, kr	52,77
Stängningskurs EMIL PREF, kr <sup>1)</sup>	30,50
Totalt marknadsvärde, mkr <sup>1)</sup>	7 349

1) Marknadsvärdet på samtliga aktier i bolaget baserat på senast betalt pris för B-aktien respektive preferensaktien den 31 mars 2026.

## Ägarfördelning

Ägare	A-aktier	B-aktier	Totalt antal stamaktier	Preferens-aktier	Kapital, %	Röster, %
AB Sagax	3 733 550	27 125 395	30 858 945	8 983 320	25,5	29,1
Aptare Holding AB <sup>1)</sup>	5 592 020	19 327 990	24 920 010	–	16,0	29,8
Lannebo Kapitalförvaltning	–	11 474 182	11 474 182	–	7,3	4,5
Fjärde AP-fonden	–	8 603 208	8 603 208	669 319	5,9	3,7
Länsförsäkringar Fonder	–	5 481 965	5 481 965	–	3,5	2,2
Carnegie Fonder	–	5 140 729	5 140 729	–	3,3	2,0
Danske Invest	–	3 242 966	3 242 966	664 864	2,5	1,5
ODIN Fonder	–	3 354 145	3 354 145	–	2,1	1,3
Nordea Funds	–	2 724 531	2 724 531	–	1,7	1,1
SEB Funds	–	2 275 300	2 275 300	–	1,5	0,9
Övriga aktieägare	1 381 200	26 697 086	28 078 286	19 682 497	30,6	23,8
<b>Total</b>	<b>10 706 770</b>	<b>115 447 497</b>	<b>126 154 267</b>	<b>30 000 000</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

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

# Kvartalsöversikt

Resultaträkning, mkr	2026	2025				2024			
	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1
Hysesintäkter	271	253	228	213	202	181	173	162	158
Fastighetskostnader	-68	-57	-40	-42	-44	-36	-30	-30	-36
<b>Driftnetto</b>	<b>203</b>	<b>196</b>	<b>188</b>	<b>171</b>	<b>159</b>	<b>145</b>	<b>143</b>	<b>132</b>	<b>122</b>
Central administration	-12	-14	-9	-10	-10	-9	-8	-9	-8
Finansnetto	-75	-71	-65	-63	-56	-51	-59	-52	-49
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>116</b>	<b>110</b>	<b>113</b>	<b>98</b>	<b>93</b>	<b>85</b>	<b>76</b>	<b>71</b>	<b>65</b>
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	32	65	76	66	62	75	4	45	3
Värdeförändringar finansiella instrument	43	14	20	-70	9	-3	-55	-8	29
<b>Resultat före skatt</b>	<b>192</b>	<b>189</b>	<b>209</b>	<b>93</b>	<b>164</b>	<b>157</b>	<b>25</b>	<b>108</b>	<b>96</b>
Aktuell skatt	-12	-12	-14	-8	-9	-5	-10	-9	-11
Uppskjuten skatt	-8	-32	-28	-7	-22	-30	-2	-14	-19
<b>Kvartalets resultat</b>	<b>172</b>	<b>145</b>	<b>167</b>	<b>78</b>	<b>133</b>	<b>122</b>	<b>13</b>	<b>85</b>	<b>67</b>

Balansräkning, mkr	2026	2025				2024			
	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1
<b>Tillgångar</b>									
Förvaltningsfastigheter	13 064	12 307	11 852	10 512	10 066	8 940	8 464	8 292	7 518
Derivat	25	-	-	-	19	10	13	57	64
Fordringar	126	96	121	104	316	44	45	38	47
Likvida medel	65	260	123	536	276	100	243	906	163
<b>Summa tillgångar</b>	<b>13 281</b>	<b>12 663</b>	<b>12 096</b>	<b>11 151</b>	<b>10 678</b>	<b>9 094</b>	<b>8 765</b>	<b>9 293</b>	<b>7 791</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>									
Eget kapital	5 289	5 114	4 969	4 802	4 251	3 856	3 733	3 678	3 261
Skulder till kreditinstitut	6 452	6 020	5 572	4 836	5 063	4 308	4 152	4 192	3 491
Obligationslån	794	793	792	791	791	396	396	899	577
Skatteskulder	405	396	364	336	329	307	276	266	257
Derivat	-	19	32	53	-	-	-	-	-
Övriga skulder	341	321	366	332	243	228	207	257	206
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>13 281</b>	<b>12 663</b>	<b>12 096</b>	<b>11 151</b>	<b>10 678</b>	<b>9 094</b>	<b>8 765</b>	<b>9 293</b>	<b>7 791</b>

# Nyckeltal per kvartal

	2026	2025				2024			
	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1
<b>Fastighetsrelaterade</b>									
Antal fastigheter	251	233	226	195	183	172	160	157	139
Uthyrningsbar area, tkvm	1 226	1 188	1 155	1 040	1 010	926	898	888	820
Fastigheternas verkliga värde, mkr	13 064	12 307	11 852	10 512	10 066	8 940	8 464	8 292	7 518
Fastigheternas verkliga värde, kr/kvm	10 659	10 363	10 261	10 105	9 963	9 651	9 426	9 341	9 169
Långsiktigt substansvärde, mkr	4 709	4 569	4 405	4 232	3 602	3 493	3 337	3 236	2 797
Hysesvärde, mkr	1 132	1 081	1 036	917	893	790	744	730	656
Hysesvärde, kr/kvm	924	910	897	882	884	852	828	823	800
Återstående hyrestid, år	5,1	5,1	5,2	5,4	5,3	5,0	5,2	5,1	5,2
Nettouthyrning, mkr	-11	2	0	-2	2	5	0	1	-4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	95	95	95	95	95	95	95	95
Direktavkastning, %	6,4	6,4	6,8	6,7	6,7	6,6	6,8	6,8	6,6
Överskottsgrad, %	75	77	82	80	78	80	83	81	77
<b>Aktierelaterade, stamaktier</b>									
Antal stamaktier vid periodens slut	126 154 267	126 154 267	126 154 267	126 154 267	114 154 267	114 154 267	114 154 267	112 281 607	100 281 607
Genomsnittligt antal stamaktier	126 154 267	126 154 267	126 154 267	119 354 267	114 154 267	114 154 267	113 779 735	104 948 274	100 281 607
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,80	0,76	0,78	0,69	0,72	0,65	0,58	0,58	0,54
Tillväxt förvaltningsresultat per stamaktie, %	11	16	34	20	33	35	6	6	15
Periodens resultat per stamaktie, kr	1,24	1,03	1,21	0,53	1,07	0,98	0,03	0,71	0,57
Eget kapital per stamaktie, kr	34,31	32,93	31,78	30,46	28,83	27,99	26,92	26,88	25,93
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, kr	37,33	36,22	34,92	33,54	31,55	30,60	29,23	28,82	27,89
Tillväxt långsiktigt substansvärde per stamaktie rullande 12 månader, %	18	18	19	16	13	12	8	9	6
Avkastning på eget kapital per stamaktie, %	15	12	15	7	15	14	0	11	9
<b>Aktierelaterade, preferensaktier</b>									
Antal preferensaktier vid periodens utgång	30 000 000	30 000 000	30 000 000	30 000 000	30 000 000	20 628 625	20 628 625	20 628 625	20 628 625
Genomsnittligt antal preferensaktier	30 000 000	30 000 000	30 000 000	30 000 000	20 732 751	20 628 625	20 628 625	20 628 625	20 628 625
Eget kapital per preferensaktie, kr	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00
Periodens utdelning per preferensaktie, kr	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50

## Nyckeltal per kvartal

	2026	2025				2024			
	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1
<b>Finansiella</b>									
Soliditet, %	40	40	41	43	40	42	43	40	42
Avkastning på eget kapital, %	13	12	14	7	13	13	1	10	8
Belåningsgrad, %	55	53	53	48	55	52	51	50	52
Belåningsgrad fastigheter, %	49	47	46	41	48	47	46	40	44
Genomsnittlig låneränta vid periodens utgång, %	4,1	4,1	4,1	4,2	4,2	4,0	4,1	4,9	4,7
Genomsnittlig kapitalbindning vid periodens utgång, år	2,9	2,8	2,7	2,6	2,8	2,7	1,9	2,0	1,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,6	2,6	2,6	2,7	2,4	2,3	2,3	2,3
Räntebärande nettoskuld, mkr	7 180	6 553	6 241	5 092	5 577	4 617	4 305	4 185	3 906
Skuldkvot, ggr	9,0	8,6	8,5	7,8	8,8	8,2	8,1	8,1	8,3
Operativt kassaflöde, mkr	106	101	101	92	85	82	67	65	55

## Koncernens rapport över totalresultatet

mkr	Jan-mar		Rullande	Jan-dec
	2026	2025	12 mån	2025
Hysesintäkter	271	202	964	896
Fastighetskostnader	-68	-44	-207	-184
<b>Driftnetto</b>	<b>203</b>	<b>159</b>	<b>757</b>	<b>713</b>
Central administration	-12	-10	-45	-43
Finansnetto	-75	-56	-275	-256
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>116</b>	<b>93</b>	<b>437</b>	<b>414</b>
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	32	62	240	270
Värdeförändringar finansiella instrument	43	9	7	-28
<b>Resultat före skatt</b>	<b>192</b>	<b>164</b>	<b>684</b>	<b>655</b>
Aktuell skatt	-12	-9	-46	-43
Uppskjuten skatt	-8	-22	-75	-88
<b>Periodens resultat<sup>1)</sup></b>	<b>172</b>	<b>133</b>	<b>563</b>	<b>524</b>
<b>Resultat per stamaktie före utspädning, kr</b>	<b>1,24</b>	<b>1,07</b>	<b>4,04</b>	<b>3,86</b>
<b>Resultat per stamaktie efter utspädning, kr</b>	<b>1,24</b>	<b>1,07</b>	<b>4,01</b>	<b>3,84</b>
Genomsnittligt antal stamaktier	126 154 267	114 154 267	124 454 267	121 454 267
Antal stamaktier vid periodens utgång	126 154 267	114 154 267	126 154 267	126 154 267
Genomsnittligt antal preferensaktier	30 000 000	20 732 751	30 000 000	27 683 188
Antal preferensaktier vid periodens utgång	30 000 000	30 000 000	30 000 000	30 000 000

1) Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat. Periodens resultat är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

## Koncernens rapport över finansiell ställning

mkr	31 mar		31 dec
	2026	2025	2025
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	13 064	10 066	12 307
Övriga anläggningstillgångar	2	2	2
Derivat	25	19	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>13 091</b>	<b>10 087</b>	<b>12 308</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hysesfordringar	12	10	5
Skattefordran	73	23	63
Övriga fordringar	10	254	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30	28	25
Likvida medel	65	276	260
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>190</b>	<b>591</b>	<b>354</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>13 281</b>	<b>10 678</b>	<b>12 663</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	312	288	312
Övrigt tillskjutet kapital	3 060	2 553	3 060
Balanserat resultat inkl. periodens resultat	1 916	1 410	1 742
<b>Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>5 289</b>	<b>4 251</b>	<b>5 114</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	5 825	4 634	5 461
Obligationslån	794	791	793
Uppskjuten skatteskuld	405	329	396
Derivat	-	-	19
Övriga skulder	-	1	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>7 024</b>	<b>5 755</b>	<b>6 670</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	627	429	559
Leverantörsskulder	30	20	37
Övriga skulder	37	25	82
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	274	197	202
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>968</b>	<b>671</b>	<b>879</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>13 281</b>	<b>10 678</b>	<b>12 663</b>

## Koncernens rapport i sammandrag över förändring av eget kapital

mkr	Antal stamaktier	Antal preferens- aktier	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat <sup>1)</sup>	Totalt eget kapital <sup>1)</sup>
<b>Eget kapital 2025-01-01</b>	<b>114 154 267</b>	<b>20 628 625</b>	<b>270</b>	<b>2 309</b>	<b>1 277</b>	<b>3 855</b>
Nyemission stamaktier	-	-	-	-	-	-
Nyemission av preferensaktier	-	9 371 375	-	-	-	-
Pågående nyemission av prefe- rensaktier	-	-	19	248	-	267
Kostnader nyemissioner	-	-	-	-5	-	-5
Periodens resultat och total- resultat jan-mar 2025	-	-	-	-	133	133
Övriga förändringar av eget kapital	-	-	-	-	-	-
<b>Eget kapital 2025-03-31</b>	<b>114 154 267</b>	<b>30 000 000</b>	<b>288</b>	<b>2 553</b>	<b>1 409</b>	<b>4 251</b>
Nyemission stamaktier	12 000 000	-	24	522	-	546
Kostnader nyemissioner	-	-	-	-15	-	-15
Utdelning preferensaktier	-	-	-	-	-60	-60
Periodens resultat och total- resultat apr-dec 2025	-	-	-	-	391	391
<b>Eget kapital 2025-12-31</b>	<b>126 154 267</b>	<b>30 000 000</b>	<b>312</b>	<b>3 060</b>	<b>1 741</b>	<b>5 114</b>
<b>Eget kapital 2026-01-01</b>	<b>126 154 267</b>	<b>30 000 000</b>	<b>312</b>	<b>3 060</b>	<b>1 741</b>	<b>5 114</b>
Nyemission av tecknings- optioner	-	-	-	-	0	0
Kostnader nyemissioner	-	-	-	-	-0	-0
Periodens resultat och total- resultat jan-mar 2026	-	-	-	-	172	172
Övriga förändringar av eget kapital	-	-	-	-	2	2
<b>Eget kapital 2026-03-31</b>	<b>126 154 267</b>	<b>30 000 000</b>	<b>312</b>	<b>3 060</b>	<b>1 916</b>	<b>5 289</b>

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

## Koncernens rapport över kassaflödet

mkr	Jan-mar 2026	2025	Rullande 12 mån	Jan-dec 2025
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Förvaltningsresultat	116	93	437	414
Betalad inkomstskatt	-12	-9	-46	-43
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	2	2	9	9
<b>Operativt kassaflöde</b>	<b>106</b>	<b>85</b>	<b>400</b>	<b>379</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>				
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-28	-28	-51	-51
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	35	39	94	98
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>113</b>	<b>97</b>	<b>443</b>	<b>426</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-690	-1 047	-2 626	-2 983
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-35	-18	-163	-146
Förvärv av inventarier	-	-0	0	-
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	-	30	30
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-725</b>	<b>-1 065</b>	<b>-2 759</b>	<b>-3 098</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Upptagna banklån	456	780	1 693	2 017
Nyemission av stamkapital	-	-	526	526
Nyemission av preferenskapital	-	19	248	267
Utdelning på preferensaktier	-15	-10	-55	-51
Amortering på banklån	-24	-26	-304	-306
Amortering på övriga lån	-	-13	-3	-17
Amortering på obligationslån	-	-	-	-
Upptagna obligationslån	-	394	-	394
Realiserade värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>417</b>	<b>1 144</b>	<b>2 105</b>	<b>2 832</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-195</b>	<b>176</b>	<b>-211</b>	<b>160</b>
Likvida medel vid periodens början	260	100	276	100
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>65</b>	<b>276</b>	<b>65</b>	<b>260</b>

## Moderbolagets resultaträkning

mkr	Jan-mar		Jan-dec
	2026	2025	2025
<b>Intäkter</b>			
Nettoomsättning	8	7	32
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	-23	-18	-81
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-15</b>	<b>-10</b>	<b>-49</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-127
Ränteintäkter och liknande resultatposter	43	36	141
Räntekostnader och liknande resultatposter	-36	-36	-169
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-8</b>	<b>-11</b>	<b>-204</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Koncernbidrag	-	-	73
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-8</b>	<b>-11</b>	<b>-131</b>
Aktuell skatt	-	-	-
Uppskjuten skatt	-	-	-1
<b>Periodens resultat<sup>1)</sup></b>	<b>-8</b>	<b>-11</b>	<b>-132</b>

1) Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

## Moderbolagets balansräkning

mkr	31 mar		31 dec
	2026	2025	2025
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Övriga anläggningstillgångar	2	1	2
Derivat	-	1	-
Andelar i koncernföretag	790	479	790
Uppskjuten skattefordran	2	3	2
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>794</b>	<b>484</b>	<b>794</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	5 471	4 930	4 968
Övriga fordringar	4	248	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	12	16
Kassa och bank	40	179	252
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>5 532</b>	<b>5 369</b>	<b>5 240</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>6 326</b>	<b>5 854</b>	<b>6 034</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	312	288	312
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond	3 060	2 535	3 060
Balanserad vinst eller förlust	-355	-146	-223
Periodens resultat	-8	-11	-132
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 009</b>	<b>2 667</b>	<b>3 017</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Obligationslån	794	796	793
Skulder till kreditinstitut	2 424	1 928	1 849
Derivat	-	-	11
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>3 218</b>	<b>2 723</b>	<b>2 653</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	53	429	300
Övriga skulder	20	14	42
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	20	22
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>99</b>	<b>463</b>	<b>364</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>6 326</b>	<b>5 854</b>	<b>6 034</b>

# Nyckeltal

	Jan-mar		Jan-dec				
	2026	2025	2025	2024	2023	2022	2021
<b>Fastighetsrelaterade</b>							
Antal fastigheter, st	251	183	233	172	130	125	97
Uthyrningsbar area, tkvm	1 226	1 010	1 188	926	805	786	581
Fastigheternas verkliga värde, mkr	13 064	10 066	12 307	8 940	7 324	7 111	4 827
Fastigheternas verkliga värde, kr/kvm	10 659	9 963	10 363	9 651	9 096	9 047	8 312
Långsiktigt substansvärde, mkr	4 709	3 899	4 569	3 493	2 740	2 447	1 560
Hysesvärde, mkr	1 132	893	1 081	790	636	581	361
Hysesvärde, kr/kvm	924	884	910	852	790	739	621
Återstående hyrestid, år	5,1	5,3	5,1	5,0	5,3	5,8	6,5
Nettouthyrning, mkr	-11	2	2	2	0	12	-3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	95	95	95	95	96	97
Direktavkastning, %	6,4	6,7	6,6	6,7	6,6	6,1	6,1
Överskottsgrad, %	75	78	80	80	79	80	81
<b>Aktierelaterade, stamaktier</b>							
Antal stamaktier vid periodens slut	126 154 267	114 154 267	126 154 267	114 154 267	100 281 607	92 874 199	66 446 380
Genomsnittligt antal stamaktier	126 154 267	114 154 267	121 454 267	108 290 971	93 779 549	80 559 130	64 936 235
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,80	0,72	2,95	2,36	2,05	1,76	1,87
Tillväxt förvaltningsresultat per stamaktie, %	11	33	25	15	16	-6	-1
Periodens resultat per stamaktie, kr	1,24	1,07	3,86	2,28	-0,09	3,36	7,07
Eget kapital per stamaktie, kr	34,31	28,83	32,93	27,99	25,26	25,27	21,09
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, kr	37,33	31,55	36,22	30,60	27,32	26,34	23,48
Tillväxt långsiktigt substansvärde per stamaktie, %	3	3	18	12	4	12	42
Avkastning på eget kapital per stamaktie, %	15	14	13	9	0	14	37

	Jan-mar		Jan-dec				
	2026	2025	2025	2024	2023	2022	2021
<b>Aktierelaterade, preferensaktier</b>							
Antal preferensaktier vid periodens utgång	30 000 000	30 000 000	30 000 000	20 628 625	20 628 625	20 628 625	13 951 313
Genomsnittligt antal preferensaktier	30 000 000	20 732 751	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	32,00	32,00
Periodens utdelning per preferensaktie, kr	0,50	0,50	2,00	2,00	2,00	2,00	0,90
<b>Finansiella</b>							
Soliditet, %	40	40	40	42	42	40	37
Avkastning på eget kapital, %	13	13	12	8	1	13	34
Belåningsgrad, %	55	55	53	52	52	55	57
Belåningsgrad fastigheter, %	49	48	47	47	44	45	46
Genomsnittlig låneränta vid periodens utgång, %	4,1	4,2	4,1	4,0	4,7	4,6	3,0
Genomsnittlig kapitalbindning periodens utgång, år	2,9	2,8	2,8	2,7	1,8	2,9	2,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,7	2,6	2,4	2,1	2,3	2,8
Räntebärande nettoskuld, mkr	7 180	5 577	6 553	4 617	3 772	3 879	2 747
Skuldkvot, ggr	9,0	8,8	8,6	8,2	8,2	9,2	10,6
Operativt kassaflöde, mkr	106	85	379	270	196	151	110

# Övrig information

## Personal

Vid utgången av periodens uppgick antalet anställda till 35 personer (26).

## Risker och osäkerhetsfaktorer

Styrelsen och företagsledningen arbetar kontinuerligt för att uppnå önskad riskprofil, utifrån av styrelsen fastställda policyer. Emilshus riskhantering beskrivs mer utförligt på sidan 39 i årsredovisningen för 2025.

Emilshus är exponerat för olika risker som kan få betydelse för bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning. Med risk avses en osäkerhetsfaktor som kan påverka företagets förmåga att nå uppsatta mål. Riskhantering syftar till att skapa en balansgång mellan önskan om att begränsa risk och samtidigt nå uppsatta mål. Emilshus fastighetsbestånd består av högavkastande kommersiella fastigheter med Småland som kärnmarknad.

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

Emilshus arbete avseende riskhantering följer en definierad process, inkluderande följande 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.

## Uppskattningar och bedömningar samt avrundningar

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger till grund för värderingen av förvaltningsfastigheterna.

Till följd av avrundningar kan siffror presenterade i denna bokslutskommuniké i vissa fall inte exakt summera till totalen och procenttal kan avvika från de exakta procenttalen.

## Transaktioner med närstående

Styrelsens ordförande Johan Ericsson har genom helägt bolag under perioden fakturerat Emilshus konsultarvoden om 0,3 miljoner kronor (0,3).

## Aktieinformation

Per 31 mars 2026 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.

Kvotvärdet per aktie uppgår till 2 kronor.

Vid årsstämman 29 april 2025 beslutades om en utdelning på preferensaktierna fram till nästkommande årsstämma, om totalt 2,00 kronor per preferensaktie med utbetalning vid fyra tillfällen om vardera 0,50 kronor per preferensaktie, med avstämningsdagar, i enlighet med vad som följer av bolagets bolagsordning. Årsstämman beslutade att ingen utdelning skulle ske för stamaktier av serie A och B.

## Redovisningsprinciper

Denna bokslutskommuniké är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. För koncernen och moderbolaget har samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder tillämpats som i den senaste koncernredovisningen och årsredovisningen.

Bokslutskommunikén för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen 9 kapitel, Delårsrapport. Övriga upplysningar enligt IAS 34.16A lämnas på annan plats än i not i bokslutskommunikén. Jämförelser angivna inom parentes avser belopp för motsvarande kvartal respektive period föregående år.

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

## Omvärldsfaktorer

Utvecklingen avseende marknadsröntor har en påverkan på Emilshus verksamhet. Emilshus har inte noterat någon väsentlig påverkan på bolagets verksamhet till följd av geopolitiska oroligheter. Det finns dock en risk för att eventuella prishöjningar, leveransproblem och en försämrad konjunktur kan komma att påverka bolaget eller bolagets hyresgäster negativt.

## Förslag till vinstutdelning

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

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

## Årsstämma

Emilshus årsstämma 2026 kommer att hållas i Stockholm den 21 april 2026.

## Delårsrapportens undertecknande

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

Växjö den 21 april 2026

Johan Ericsson  
*Styrelsens ordförande*

Jakob Fyrberg  
*Styrelseledamot och VD*

Björn Garat  
*Styrelseledamot*

Rutger Källén  
*Styrelseledamot*

Elisabeth Thureson  
*Styrelseledamot*

Ulrika Valassi  
*Styrelseledamot*

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.



# Fastighetsbeståndet per 1 april 2026

	Antal fastigheter	Uthyrbar area, tkvm	Marknadsvärde			Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, mkr
			mkr	Andel	kr/kvm	mkr	kr/kvm		
<b>Halmstad</b>									
Lätt industri	23	103	1 190	92	11 506	111	1 074	96	107
Extern/Dagligvaruhandel	2	5	69	5	12 596	6	1 092	83	5
Övrigt	2	3	37	3	10 657	4	1 207	85	4
<b>Totalt Halmstad</b>	<b>27</b>	<b>112</b>	<b>1 296</b>	<b>100</b>	<b>11 533</b>	<b>121</b>	<b>1 079</b>	<b>95</b>	<b>115</b>
<b>Helsingborg</b>									
Lätt industri	19	70	720	75	10 239	63	899	97	61
Extern/Dagligvaruhandel	2	2	80	8	49 566	6	3 484	100	6
Övrigt	2	5	156	16	31 081	12	2 464	91	11
<b>Totalt Helsingborg</b>	<b>23</b>	<b>77</b>	<b>955</b>	<b>100</b>	<b>12 420</b>	<b>81</b>	<b>1 055</b>	<b>96</b>	<b>78</b>
<b>Jönköping</b>									
Lätt industri	29	151	1 660	83	10 999	130	863	95	124
Extern/Dagligvaruhandel	3	9	120	6	13 878	10	1 112	81	8
Övrigt	2	11	227	11	19 768	22	1 940	96	21
<b>Totalt Jönköping</b>	<b>34</b>	<b>171</b>	<b>2 006</b>	<b>100</b>	<b>11 732</b>	<b>162</b>	<b>947</b>	<b>94</b>	<b>153</b>
<b>Kalmar</b>									
Lätt industri	9	37	297	44	7 967	26	688	95	24
Extern/Dagligvaruhandel	11	27	375	56	13 998	29	1 096	98	29
Övrigt	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totalt Kalmar</b>	<b>20</b>	<b>64</b>	<b>672</b>	<b>100</b>	<b>10 486</b>	<b>55</b>	<b>858</b>	<b>97</b>	<b>53</b>
<b>Linköping</b>									
Lätt industri	34	143	1 724	83	12 021	148	1 031	93	138
Extern/Dagligvaruhandel	4	20	353	17	17 399	30	1 482	100	30
Övrigt	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totalt Linköping</b>	<b>38</b>	<b>164</b>	<b>2 077</b>	<b>100</b>	<b>12 687</b>	<b>178</b>	<b>1 086</b>	<b>94</b>	<b>168</b>

	Antal fastigheter	Uthyrbar area, tkvm	Marknadsvärde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, mkr	
			mkr	Andel	kr/kvm	mkr			kr/kvm
<b>Malmö</b>									
Lätt industri	26	66	735	87	11 200	73	1 119	99	73
Extern/Dagligvaruhandel	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Övrigt	3	7	108	13	16 420	10	1 516	100	10
<b>Totalt Malmö</b>	<b>29</b>	<b>72</b>	<b>843</b>	<b>100</b>	<b>11 674</b>	<b>83</b>	<b>1 155</b>	<b>99</b>	<b>82</b>
<b>Vetlanda</b>									
Lätt industri	9	104	529	50	5 100	58	557	96	55
Extern/Dagligvaruhandel	7	27	339	32	12 774	27	1 007	90	24
Övrigt	5	17	196	18	11 473	23	1 352	78	18
<b>Totalt Vetlanda</b>	<b>21</b>	<b>147</b>	<b>1 064</b>	<b>100</b>	<b>7 224</b>	<b>108</b>	<b>730</b>	<b>91</b>	<b>98</b>
<b>Värnamo</b>									
Lätt industri	20	196	1 346	88	6 863	112	571	97	109
Extern/Dagligvaruhandel	3	20	177	12	8 787	21	1 039	80	17
Övrigt	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totalt Värnamo</b>	<b>23</b>	<b>216</b>	<b>1 523</b>	<b>100</b>	<b>7 042</b>	<b>133</b>	<b>615</b>	<b>94</b>	<b>126</b>
<b>Växjö</b>									
Lätt industri	17	109	1 042	40	9 570	89	813	95	84
Extern/Dagligvaruhandel	10	62	1 113	42	18 020	79	1 275	99	78
Övrigt	9	31	473	18	15 203	44	1 397	82	36
<b>Totalt Växjö</b>	<b>36</b>	<b>202</b>	<b>2 628</b>	<b>100</b>	<b>13 025</b>	<b>211</b>	<b>1 045</b>	<b>94</b>	<b>198</b>
<b>Totalt Emilshus</b>									
Lätt industri	186	980	9 244	71	9 435	810	826	96	775
Extern/Dagligvaruhandel	42	171	2 625	20	15 334	207	1 209	95	196
Övrigt	23	75	1 196	9	16 008	115	1 543	86	100
<b>Totalt</b>	<b>251</b>	<b>1 226</b>	<b>13 064</b>	<b>100</b>	<b>10 659</b>	<b>1 132</b>	<b>924</b>	<b>95</b>	<b>1 071</b>

# Definitioner

<b>Avkastning på eget kapital</b>	Periodens resultat, omräknat till 12 månader, i förhållande till genomsnittligt eget kapital $(IB+UB)/2$ under perioden.
<b>Avkastning på eget kapital per stamaktie</b>	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.
<b>Belåningsgrad</b>	Räntebärande skulder, med avdrag för likvida medel, i förhållande till fastigheternas verkliga värde.
<b>Belåningsgrad fastigheter</b>	Räntebärande nettoskuld med säkerhet i fastigheter i förhållande till verkligt värde på förvaltningsfastigheter.
<b>Direktavkastning</b>	Driftnetto i förhållande till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång justerat för innehavstid.
<b>Disponibel likviditet</b>	Likvida medel, outnyttjade kontokrediter samt outnyttjade revolverande kreditfaciliteter.
<b>Driftnetto</b>	Periodens hyresintäkter minus fastighetskostnader.
<b>Eget kapital per preferensaktie</b>	Eget kapital per preferensaktie motsvarar aktiens lösenpris vid likvidation (32 kronor per preferensaktie) jämte upplupen utdelning.
<b>Eget kapital per stamaktie</b>	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avräkning av preferenskapitalet i förhållande till antalet stamaktier vid periodens utgång.
<b>Ekonomisk uthyrningsgrad</b>	Kontrakterad årshyra i förhållande till hyresvärdet.
<b>Förvaltningsresultat</b>	Beräknas som summan av driftnetto, försäljnings- och administrationskostnader samt finansnetto.
<b>Förvaltningsresultat per stamaktie</b>	Periodens resultat före skatt och värdeförändringar reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning i förhållande till vägt genomsnittligt antal stamaktier.
<b>Genomsnittlig låneränta</b>	Vägd låneränta på räntebärande skulder vid periodens utgång med beaktande av räntederivat, exklusive periodiserade uppläggningskostnader och kreditavgifter.
<b>Hyresintäkter</b>	Utdebiterad hyra, plus utdebiterade tillägg såsom värme, el, fastighetsskatt m.m.
<b>Hyrestid</b>	Den vägda genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen.

<b>Hyresvärde</b>	Kontrakterad årshyra som löper direkt efter periodens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.
<b>Långsiktigt substansvärde</b>	Redovisat eget kapital efter att hänsyn tagits till preferenskapitalet och innehav utan bestämmande inflytande, med återläggning av derivat och uppskjuten skatt.
<b>Långsiktigt substansvärde per stamaktie</b>	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.
<b>Nettouthyrning</b>	Under perioden ingångna nya hyresavtal, +/- effekter av omförhandlade hyresavtal, reducerat med uppsägningar för avflyttning (inklusive konkurser) inom 24 månader.
<b>Operativt kassaflöde</b>	Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital.
<b>Preferenskapital</b>	Antalet preferensaktier multiplicerat med eget kapital per preferensaktie.
<b>Resultat per preferensaktie</b>	Preferensaktieägarnas andel av resultatet vilket motsvarar den årliga utdelningen per preferensaktie.
<b>Resultat per stamaktie</b>	Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för perioden, i förhållande till genomsnittligt antal stamaktier.
<b>Revolverande kreditfacilitet</b>	Revolverande kreditfaciliteter kan utnyttjas efter pantsättning av fastigheter mot säkerhet i befintliga fastigheter.
<b>Räntebärande nettoskuld</b>	Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel.
<b>Räntetäckningsgrad</b>	Förvaltningsresultat plus finansnetto i förhållande till finansnetto.
<b>Skuldkvot</b>	Räntebärande nettoskuld i förhållande till driftnetto med avdrag för kostnader avseende central administration enligt intjäningsförmåga.
<b>Soliditet</b>	Eget kapital i förhållande till balansomslutning.
<b>Uthyrningsbar area</b>	Den lokalarea av fastigheterna som per första dagen i nästkommande rapportperiod är möjlig att hyra ut.
<b>Överskottsgrad</b>	Driftnetto i förhållande till hyresintäkter.

För motivering till användning av respektive nyckeltal, se Emilshus årsredovisning för 2025.

# Avstämning av nyckeltal

mkr	Jan-mar		Jan-dec				
	2026	2025	2025	2024	2023	2022	2021
<b>Avkastning på eget kapital</b>							
Periodens resultat, mkr	172	133	524	288	33	311	469
Tillägg för omräkning till årsvärde, mkr	515	399	0	0	-	-	-
Genomsnittligt eget kapital, mkr	5 201	4 054	4 485	3 525	3 100	2 427	1 395
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>12</b>	<b>8</b>	<b>1</b>	<b>13</b>	<b>34</b>
<b>Avkastning på eget kapital per stamaktie</b>							
Periodens resultat, mkr	172	133	524	288	33	311	469
Tillägg för omräkning till årsvärde, mkr	515	399	0	0	-	-	-
Resultat hänförligt till preferensaktier, mkr	60	41	55	41	41	41	10
Genomsnittligt eget kapital, mkr	5 201	4 054	4 485	3 525	3 100	2 427	1 395
Genomsnittligt preferenskapital, mkr	960	663	886	660	660	553	157
<b>Avkastning på eget kapital per stamaktie, %</b>	<b>15</b>	<b>14</b>	<b>13</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>14</b>	<b>37</b>
<b>Belåningsgrad</b>							
Räntebärande skulder, mkr	7 246	5 853	6 813	4 717	3 984	4 103	2 839
Likvida medel, mkr	-65	-276	-260	-100	-212	-224	-93
Räntebärande nettoskulder, mkr	7 180	5 577	6 553	4 617	3 772	3 879	2 747
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	13 064	10 066	12 307	8 940	7 324	7 111	4 827
<b>Belåningsgrad, %</b>	<b>55</b>	<b>55</b>	<b>53</b>	<b>52</b>	<b>52</b>	<b>55</b>	<b>57</b>
<b>Belåningsgrad fastigheter</b>							
Räntebärande skulder, mkr	7 246	5 853	6 813	4 717	3 984	4 103	2 839
Räntebärande skulder utan säkerhet i fastigheter, mkr	-794	-791	-793	-396	-576	-707	-541
Likvida medel, mkr	-65	-276	-260	-100	-212	-224	-93
Räntebärande nettoskuld med säkerhet i fastigheter, mkr	6 387	4 787	5 760	4 221	3 196	3 173	2 206
Verkligt värde förvaltningsfastigheter, mkr	13 064	10 066	12 307	8 940	7 324	7 111	4 827
<b>Belåningsgrad fastigheter, %</b>	<b>49</b>	<b>48</b>	<b>47</b>	<b>47</b>	<b>44</b>	<b>45</b>	<b>46</b>

mkr	Jan-mar		Jan-dec				
	2026	2025	2025	2024	2023	2022	2021
<b>Direktavkastning</b>							
Driftnetto	203	159	713	542	471	363	228
Tillägg för omräkning till årsvärde	609	476	0	0			-
Justerat driftnetto	812	634	713	542	471	363	228
Genomsnittligt fastighetsvärde justerat för innehavstid	12 791	9 506	10 881	8 135	7 177	5 991	3 761
<b>Direktavkastning, %</b>	<b>6,4</b>	<b>6,7</b>	<b>6,6</b>	<b>6,7</b>	<b>6,6</b>	<b>6,1</b>	<b>6,1</b>
<b>Eget kapital per preferensaktie</b>							
Preferensaktieägares företrädesrätt vid likvidation, mkr	960	960	960	660	660	660	446
Antal utestående preferensaktier	30 000 000	30 000 000	30 000 000	20 628 625	20 628 625	20 628 625	13 951 313
<b>Eget kapital per preferensaktie, kr</b>	<b>32,00</b>	<b>32,00</b>	<b>32,00</b>	<b>32,00</b>	<b>32,00</b>	<b>32,00</b>	<b>32,00</b>
<b>Eget kapital per stamaktie</b>							
Eget kapital, mkr	5 289	4 251	5 114	3 856	3 194	3 007	1 848
Eget kapital hänförligt till preferensaktier, mkr	-960	-960	-960	-660	-660	-660	-446
Antal stamaktier vid periodens utgång, st	126 154 267	114 154 267	126 154 267	114 154 267	100 281 607	92 874 199	66 446 380
<b>Eget kapital per stamaktie, kr</b>	<b>34,31</b>	<b>28,83</b>	<b>32,93</b>	<b>27,99</b>	<b>25,26</b>	<b>25,27</b>	<b>21,09</b>
<b>Ekonomisk uthyrningsgrad</b>							
Kontrakterad årshyra, mkr	1 071	844	1 022	747	606	557	350
Hyresvärde, mkr	1 132	893	1 081	790	636	581	361
<b>Ekonomisk uthyrningsgrad, %</b>	<b>95</b>	<b>95</b>	<b>95</b>	<b>95</b>	<b>95</b>	<b>96</b>	<b>97</b>
<b>Förvaltningsresultat per stamaktie</b>							
Förvaltningsresultat, mkr	116	93	414	297	233	182	131
Utdelning till preferensaktier, mkr	15	10	55	41	41	41	10
Genomsnittligt antal stamaktier, st	126 154 267	114 154 267	121 454 267	108 290 971	93 779 549	80 559 130	64 936 235
<b>Förvaltningsresultat per stamaktie, kr</b>	<b>0,80</b>	<b>0,72</b>	<b>2,95</b>	<b>2,36</b>	<b>2,05</b>	<b>1,76</b>	<b>1,87</b>

mkr	Jan-mar		Jan-dec				
	2026	2025	2025	2024	2023	2022	2021
<b>Långsiktigt substansvärde</b>							
Eget kapital, mkr	5 289	4 251	5 114	3 856	3 194	3 007	1 848
Eget kapital tillhörande preferensaktier, mkr	-960	-960	-960	-660	-660	-660	-446
Återläggning av derivat, mkr	-25	-19	19	-10	-35	-137	-12
Återläggning av uppskjuten skatt, mkr	405	329	396	307	241	237	171
<b>Långsiktigt substansvärde, mkr</b>	<b>4 709</b>	<b>3 602</b>	<b>4 569</b>	<b>3 493</b>	<b>2 740</b>	<b>2 447</b>	<b>1 560</b>
<b>Långsiktigt substansvärde per stamaktie</b>							
Eget kapital, mkr	5 289	4 251	5 114	3 856	3 194	3 007	1 848
Eget kapital tillhörande preferensaktier, mkr	-960	-960	-960	-660	-660	-660	-446
Återläggning av derivat, mkr	-25	-19	19	-10	-35	-137	-12
Återläggning av uppskjuten skatt temporära skillnader, mkr	405	329	396	307	241	237	171
Substansvärde, mkr	4 709	3 602	4 569	3 493	2 740	2 447	1 560
Antal stamaktier vid periodens utgång, st	126 154 267	114 154 267	126 154 267	114 154 267	100 281 607	92 874 199	66 446 380
<b>Långsiktigt substansvärde per stamaktie, kr</b>	<b>37,33</b>	<b>31,55</b>	<b>36,22</b>	<b>30,60</b>	<b>27,32</b>	<b>26,34</b>	<b>23,48</b>
<b>Periodens resultat per stamaktie</b>							
Periodens resultat, mkr	172	133	524	288	33	311	469
Preferensaktiernas del av resultatet, mkr	15	10	55	41	41	41	10
Genomsnittligt antal stamaktier, st	126 154 267	114 154 267	121 454 267	108 290 971	93 779 549	80 559 130	64 936 235
<b>Periodens resultat per stamaktie, kr</b>	<b>1,24</b>	<b>1,07</b>	<b>3,86</b>	<b>2,28</b>	<b>-0,09</b>	<b>3,36</b>	<b>7,07</b>
<b>Räntebärande nettoskuld</b>							
Räntebärande skulder, mkr	7 246	5 853	6 813	4 717	3 984	4 103	2 839
Likvida medel, mkr	-65	-276	-260	-100	-212	-224	-93
<b>Räntebärande nettoskuld, mkr</b>	<b>7 180</b>	<b>5 577</b>	<b>6 553</b>	<b>4 617</b>	<b>3 772</b>	<b>3 879</b>	<b>2 747</b>

mkr	Jan-mar		Jan-dec				
	2026	2025	2025	2024	2023	2022	2021
<b>Räntetäckningsgrad</b>							
Förvaltningsresultat, mkr	116	93	414	297	233	182	131
Finansnetto, mkr	-75	-56	-256	-211	-205	-143	-74
Förvaltningsresultat före finansnetto, mkr	191	148	669	508	439	325	205
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>2,5</b>	<b>2,7</b>	<b>2,6</b>	<b>2,4</b>	<b>2,1</b>	<b>2,3</b>	<b>2,8</b>
<b>Skuldkvot</b>							
Räntebärande nettoskuld, mkr	7 180	5 577	6 553	4 617	3 772	3 879	2 747
Driftnetto enligt intjäningsförmåga, mkr	846	671	806	595	491	454	287
Central administration enligt intjäningsförmåga, mkr	-48	-38	-45	-35	-31	-33	-29
Justerat driftnetto, mkr	798	633	761	560	460	421	259
<b>Skuldkvot, ggr</b>	<b>9,0</b>	<b>8,8</b>	<b>8,6</b>	<b>8,2</b>	<b>8,2</b>	<b>9,2</b>	<b>10,6</b>
<b>Soliditet</b>							
Eget kapital, mkr	5 289	4 251	5 114	3 856	3 194	3 007	1 848
Totala tillgångar, mkr	13 281	10 678	12 663	9 094	7 621	7 525	4 987
<b>Soliditet %</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	<b>42</b>	<b>42</b>	<b>40</b>	<b>37</b>
<b>Överskottsgrad</b>							
Driftnetto, mkr	203	159	713	542	471	363	228
Hysesintäkter, mkr	271	202	896	674	593	454	280
<b>Överskottsgrad, %</b>	<b>75</b>	<b>78</b>	<b>80</b>	<b>80</b>	<b>79</b>	<b>80</b>	<b>81</b>

## Kalendarium

---

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

Denna information är sådan information som Emilshus är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades genom nedanstående kontaktpersoners försorg för offentliggörande den 21 april 2026 klockan 07:30.

## Kontaktuppgifter

---

**Jakob Fyrberg, VD**

070-593 95 96

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

**Emil Jansbo, CFO**

072-243 30 88

[emil.jansbo@emilshus.com](mailto: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 mars 2026 till 1 226 tkvm uthyrningsbar area fördelat på 251 fastigheter med tyngdpunkt på lätt industri samt extern- och dagligvaruhandel. Emilshus stamaktie och preferensaktie är noterade på Nasdaq Stockholm.

**Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ)**

Organisationsnummer: 559164-8752

[www.emilshus.com](http://www.emilshus.com)