

Q4

EMILSHUS

Bokslutskommuniké januari–december 2025



Januari–december 2025

- Intäkterna ökade med 33 % till 896 miljoner kronor (674).
- Förvaltningsresultatet ökade med 39 % till 414 miljoner kronor (297).
- Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 25 % till 2,95 kronor per stamaktie (2,36).
- Periodens resultat uppgick till 524 miljoner kronor (288), vilket motsvarar 3,86 kronor per stamaktie (2,28).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med 270 miljoner kronor (127).
- Värdeförändringar finansiella instrument påverkade resultatet med –28 miljoner kronor (–37).
- Operativt kassaflöde ökade med 41 % och uppgick till 379 miljoner kronor (270).
- Nettoinvesteringarna uppgick till 3 098 miljoner kronor, varav 2 953 miljoner kronor var hänförligt till fastighetstransaktioner.

Oktober–december 2025

- Intäkterna ökade med 40 % till 253 miljoner kronor (181).
- Förvaltningsresultatet ökade med 30 % till 110 miljoner kronor (85).
- Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 16 % till 0,76 kronor per stamaktie (0,65).
- Periodens resultat uppgick till 145 miljoner kronor (122), vilket motsvarar 1,03 kronor per stamaktie (0,98).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med 65 miljoner kronor (75).
- Värdeförändringar finansiella instrument påverkade resultatet med 14 miljoner kronor (–3).
- Operativt kassaflöde ökade med 23 % och uppgick till 101 miljoner kronor (82).
- Nettoinvesteringarna uppgick till 389 miljoner kronor, varav 343 miljoner kronor var hänförligt till fastighetstransaktioner.

Förslag avseende utdelning 2025

- Styrelsen föreslår att ingen utdelning på stamaktier lämnas för verksamhetsåret 2025. Vidare föreslår styrelsen en utdelning om 2,00 kronor per preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kronor per preferensaktie. Utdelningsförslaget är i enlighet med Emilshus utdelningspolicy.

Prognos för 2026

- För 2026 beräknas förvaltningsresultatet med nuvarande fastighetsbestånd samt tillkännagivna förvärv uppgå till 480 miljoner kronor.

Nyckeltal i sammandrag

	Jan–dec		Okt–dec	
	2025	2024	2025	2024
Fastighetsvärde, mkr	12 307	8 940	12 307	8 940
Intäkter, mkr	896	674	253	181
Driftnetto, mkr	713	542	196	145
Förvaltningsresultat, mkr	414	297	110	85
Periodens resultat, mkr	524	288	145	122
Operativt kassaflöde, mkr	379	270	101	82
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	95	95	95
Återstående hyrestid, år	5,1	5,0	5,1	5,0
Fastigheternas direktavkastning, %	6,6	6,7	6,4	6,6
Avkastning på eget kapital, %	12	8	12	13
Belåningsgrad, %	53	52	53	52
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,4	2,6	2,7
Skuldkvot, ggr	8,6	8,2	8,6	8,2
Nyckeltal per stamaktie				
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	2,95	2,36	0,76	0,65
Tillväxt förvaltningsresultat per stamaktie, %	25	15	16	35
Periodens resultat per stamaktie före utspädning, kr	3,86	2,28	1,03	0,98
Periodens resultat per stamaktie efter utspädning, kr	3,84	2,27	1,03	0,98
Eget kapital per stamaktie, kr	32,93	27,99	32,93	27,99
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, kr	36,22	30,60	36,22	30,60



Väsentliga händelser under kvartalet

- I oktober meddelades att Emilshus har förvärvat fem fastigheter i Norrköping inom kategorin lätt industri för 240 miljoner kronor. Tillträde skedde i november.
- I december förvärvades 14 fastigheter inom kategorin lätt industri för 379 miljoner kronor. Två fastigheter tillträdde under det fjärde kvartalet och resterande 12 fastigheter kommer att tillträdas under det första och andra kvartalet 2026.

Väsentliga händelser efter periodens 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.

Förgasaren 1, Landskrona

Kategori: Lätt industri

Uthyrningsbar area: 6 384 kvm



Ett år av lönsam tillväxt

Under 2025 förstärkte Emilshus sin marknadsposition genom strategiska fastighetsförvärv, en utbyggd organisation, aktiv fastighetsförvaltning och ett målmedvetet finansieringsarbete. Sammantaget gav detta en tillväxt i förvaltningsresultat och kassaflöde.

Intäkterna ökade med 33 % till 896 miljoner kronor jämfört med föregående år och förvaltningsresultatet steg med 39 % till 414 miljoner kronor. Per stamaktie ökade förvaltningsresultatet med 25 %, väl över vårt mål om 15 % per år. Det operativa kassaflödet visade under året en tillväxt om 41 % till 379 miljoner kronor.

Under det fjärde kvartalet ökade förvaltningsresultat per aktie med 16 % jämfört med motsvarande period föregående år och det operativa kassaflödet steg med 23 %.

Strategiska förvärv i södra Sverige

2025 var för Emilshus ett år med fortsatt hög transaktionsaktivitet och totalt genomfördes förvärv för 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. Samtidigt har vi etablerat ett förvaltningskontor i Malmö med erfaren lokal

personal vilket stärker förutsättningarna för fortsatt tillväxt i den expansiva Öresundsregionen. Även i Östergötland och Halland genomfördes flera viktiga förvärv under året, vilket innebär att vi har etablerat ett förvaltningskontor i Halmstad och i närtid även i Linköping.

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 under 2025 redovisar en positiv nettouthyrning om 2 miljoner kronor. 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 2025 minskade vår energianvändning med 6 % i jämförbart bestånd genom en rad investeringar i energieffektiviseringar.

En annan positiv effekt 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.

Starkt finansiell position

Under året har Emilshus kapitalbas stärkts 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.

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. För hyresgästerna innebär detta effektiva lokallösningar och för Emilshus skapar det förutsättningar för god intjäning och starka kassaflöden. Detta ger oss en stabil bas för fortsatt lönsam tillväxt. Vi lämnar en prognos för helåret 2026 om ett förvaltningsresultat om 480 miljoner kronor.

Växjö, februari 2026

Jakob Fyrberg, VD

2025

2025 var för Emilshus ett år med fortsatt hög transaktionsaktivitet och totalt genomfördes förvärv för 3,2 miljarder kronor.

Emilshus i korthet

Finansiella mål

Förvaltningsresultat per stamaktie

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

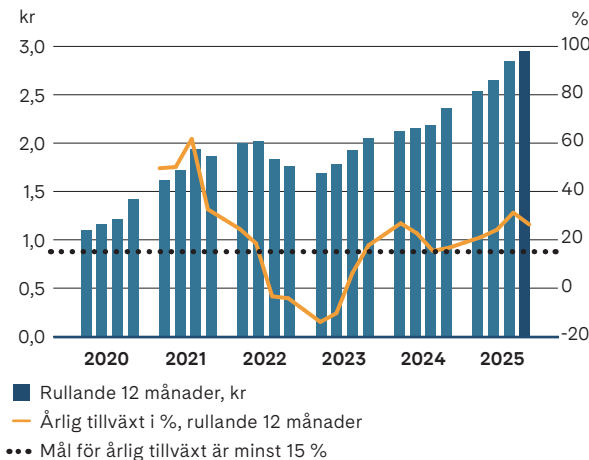
Avkastning på eget kapital

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

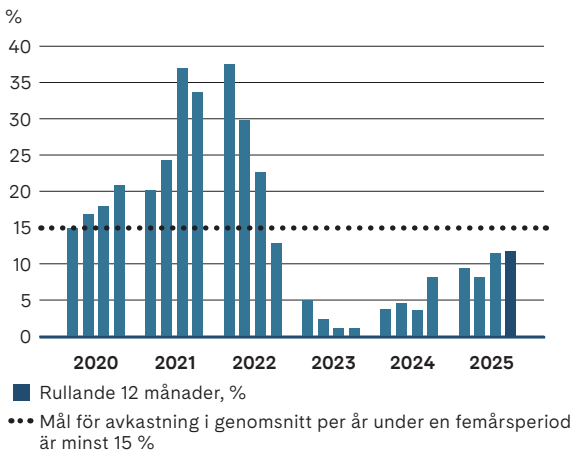
Utfall finansiella mål

	Utfall 2025	Femårigt genomsnitt
Tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie, %	25	16
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, industriservice/proffshandel, externhandel 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



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

Intäkter, kostnader och resultat

Januari–december 2025

Jämförelsetal inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Intäkter

Intäkterna ökade med 33 % till 896 miljoner kronor (674). Tillväxten är huvudsakligen hänförlig till fastighetsförvärv men även hyresjusteringar samt ökade intäkter till följd av genomförda investeringar i befintliga fastigheter. Intäkter i jämförbart bestånd ökade med 2 % (4) och förklaras huvudsakligen av hyresindexering enligt avtal.

Kontrakterad årshyra ökade med 37 % och uppgick vid utgången av perioden till 1 022 miljoner kronor (747). Den ekonomiska vakansen uppgick till 58 miljoner kronor (43) och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95 % (95). Av Emilshus hyresintäkter justeras 99 % (98) årligen med en indexklausul i hyresavtalen.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade till 184 miljoner kronor (132). 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). Fastighetskostnaderna i jämförbart bestånd ökade med 5 % (–1).

Driftnetto

Driftnettot ökade med 32 % till 713 miljoner kronor (542). Driftnettot i jämförbart bestånd ökade med 1 % (5).

Överskottsgraden uppgick till 80 % (80). Överskottsgraden varierar under året beroende på de säsongsvariationer som föreligger inom fastighetsbranschen.

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

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till 43 miljoner kronor (34), vilket motsvarade 5 % (5) av intäkterna.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till –256 miljoner kronor (–211). Genomsnittlig låneränta inklusive räntederivat uppgick vid periodens utgång till 4,1 % (4,0). Räntetäckningsgraden uppgick till 2,6 ggr (2,4).

Räntebindningstiden inklusive räntederivat uppgick vid periodens utgång till 2,0 år (2,3) och kapitalbindningstiden uppgick till 2,8 år (2,7). Den räntebärande nettoskulden ökade till 6 553 miljoner kronor (4 617), vilket huvudsakligen förklaras av nyupplåning i samband med förvärv av fastigheter.

Förvaltningsresultat

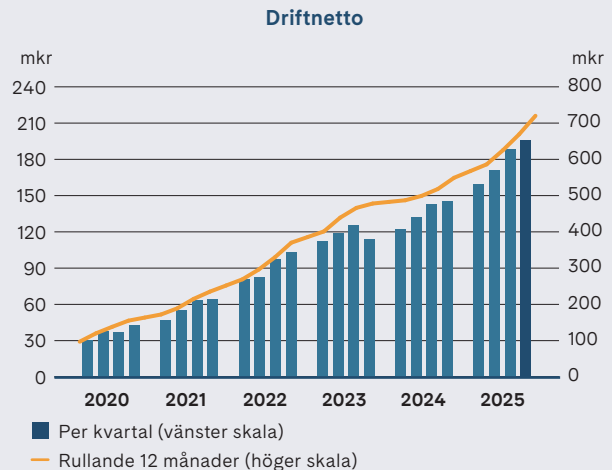
Förvaltningsresultatet ökade med 39 % till 414 miljoner kronor (297). Ökningen förklaras i huvudsak av ett högre driftnetto samt lägre genomsnittlig låneränta under perioden. Förvaltningsresultatet per stamaktie, efter avdrag för utdelning till preferensaktieägarna, ökade med 25 % till 2,95 kronor (2,36).

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med 262 miljoner kronor (124) under perioden. 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). Samtliga fastigheter har per bokslutsdagen varit föremål för extern värdering av Newsec.

Värdeförändringar finansiella instrument

Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument uppgick till –28 miljoner kronor (–25). Värdeförändringen förklaras huvudsakligen av lägre marknadsräntor. Inga realiserade värdeförändringar finansiella instrument påverkade resultatet under perioden (–12).



Jämförbart bestånd

	31 dec		Förändring, %
	2025	2024	
Antal fastigheter	124	124	-
Fastighetsvärde, mkr	7 496	7 360	2
Direktavkastning, %	6,6	6,6	-
Intäkter, mkr	619	608	2
Fastighetskostnader, mkr	-125	-119	5
Driftnetto, mkr	494	489	1

Skatt

Aktuell skattekostnad uppgick till 43 miljoner kronor (34) och uppskjuten skattekostnad uppgick till 88 miljoner kronor (65). 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).

Kassaflöde

Det operativa kassaflödet uppgick till 379 miljoner kronor (270), vilket innebär en ökning om 41 %. Tillväxten förklaras av ett ökat förvaltningsresultat samt lägre skattekostnad i förhållande till förvaltningsresultatet.

Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterbolag påverkade kassaflödet med -2 983 miljoner kronor (-1 469). Investeringar i befintliga fastigheter påverkade kassaflödet med -146 miljoner kronor (-63), vilket huvudsakligen avsåg hyresgästanpassningar och ombyggnationer.

Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till 2 832 miljoner kronor (1 048) och förklaras av nyupptagna banklån om 2 017 miljoner kronor (965) i samband med förvärv och refinansieringar, emission av en ny obligation om 394 miljoner kronor (396), nyemission av stamaktier om 526 miljoner kronor (416), nyemission av preferensaktier om 267 miljoner kronor (-), utdelning på preferensaktier om -51 miljoner kronor (-41) samt amortering om 322 miljoner kronor (94).

Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med 160 miljoner kronor (-112), vilket vid periodens utgång innebar att Emilshus kassa uppgick till 260 miljoner kronor (100).

Fjärde kvartalet 2025

Intäkterna ökade med 40 % till 253 miljoner kronor (181). Driftnettot uppgick till 196 miljoner kronor (145), vilket motsvarar en överskottsgrad om 77 % (80).

Finansnettot uppgick till -71 miljoner kronor (-51). Förvaltningsresultatet uppgick till 110 miljoner kronor (85), vilket innebär en ökning om 30 %. Det ökade förvaltningsresultatet jämfört med föregående år förklaras huvudsakligen av ett högre driftnetto.

Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med 65 miljoner kronor (72). Inga realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter påverkade resultatet (3). Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument bestående av derivat för räntesäkring uppgick till 14 miljoner kronor (-3). Ingen realiserad värdeförändring finansiella instrument redovisades under kvartalet (-).

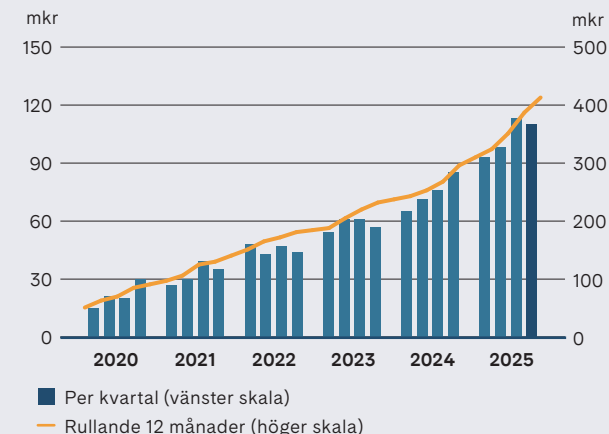
Resultatet efter skatt uppgick till 145 miljoner kronor (122). Genomsnittlig direktavkastning under kvartalet uppgick till 6,4 % (6,6).

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 -132 miljoner kronor (-20).

Moderbolagets andelar i koncernföretag uppgick vid periodens utgång till 790 miljoner kronor (479). Moderbolagets fordringar på koncernföretag uppgick till 4 968 miljoner kronor (4 629) och utgjordes huvudsakligen av reversfordringar, vilka etablerats i samband med förvärv av förvaltningsfastigheter genom bolag. Moderbolagets egna kapital uppgick till 3 017 miljoner kronor (2 415) vid periodens utgång, vilket innebär en soliditet om 50 % (47).

Förvaltningsresultat



Ilos 1, Linköping

Kategori: Lätt industri

Uthyrningsbar area: 4 059 kvm

Prognos och aktuell intjäningsförmåga

Prognos för 2026

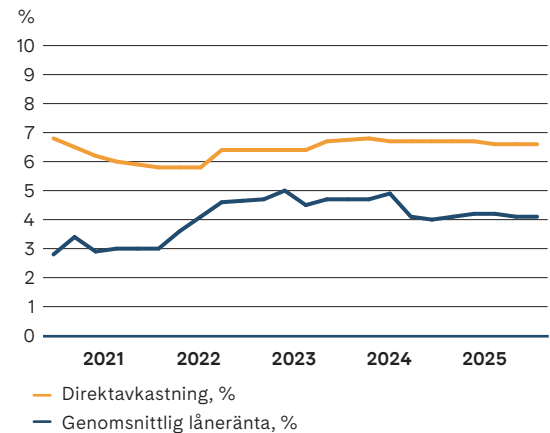
För 2026 beräknas förvaltningsresultatet med nuvarande fastighetsbestånd samt tillkännagivna förvärv uppgå till 480 miljoner kronor.

Intjäningsförmåga

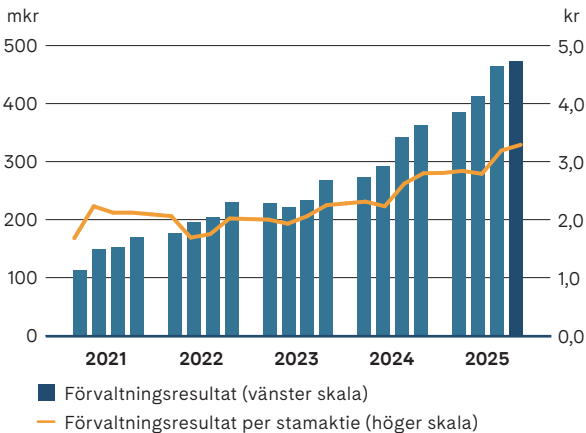
Aktuell intjäningsförmåga baseras på det fastighetsbestånd som ägdes vid periodens utgång och utgör en tolv månadersillustration av Emilshus intjäningskapacitet vid denna tidpunkt. Den är inte en prognos och beaktar inte framtida förändringar i exempelvis hyror, vakanser, kostnader eller räntor. Förvärv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

Våra fastigheter

Antal fastigheter

233

Ekonomisk uthyrningsgrad

95 %

Hyresvärde/kvm

910 kr

Fastighetsvärde/kvm

10 363 kr

Fastighetsbestånd

Den 31 december ägde Emilshus 233 (172) fastigheter med en total uthyrningsbar area om 1 188 tkvm (926) och ett fastighetsvärde om 12 307 miljoner kronor (8 940). Fastighetsvärdet inkluderar även värdet av pågående projekt. Fastighetsvärdet per kvm uppgick till 10 363 kronor (9 651).

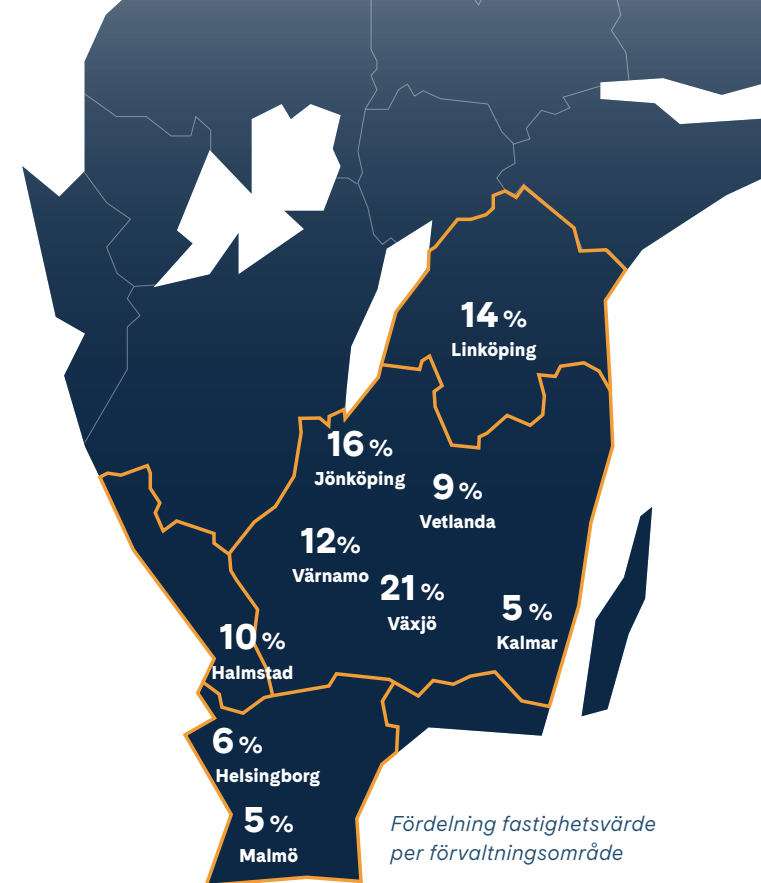
Emilshus fastighetsbestånd präglas generellt av långa hyresavtal och hög uthyrningsgrad. Det genomsnittliga hyresvärdet uppgick till 910 kronor per kvm (852).

Emilshus har ett diversifierat fastighetsbestånd med kommersiella lokaler där tyngdpunkten ligger på lätt industri och industri-service/proffshandel. Även extern- och dagligvaruhandel är en prioriterad kategori. Kategorin övrigt består främst av kontor och samhällsfastigheter.

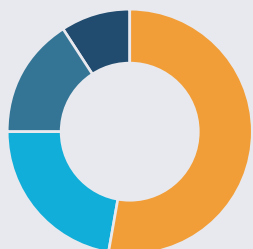
Geografisk inriktning

Emilshus strategi innebär ett fokus på tillväxtregioner i södra Sverige. Beståndet är idag koncentrerat till Småland, Östergötland, Halland och Skåne. 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.



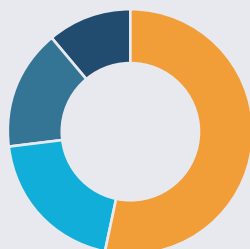
Fastighetsvärde per kategori



12 307 mkr

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

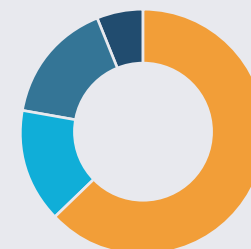
Hyresvärde per kategori



1 081 mkr

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

Uthyrningsbar area per kategori



1 188 tkvm

- 63 % Lätt industri
- 14 % Extern- och dagligvaruhandel
- 16 % Industriservice/Proffshandel
- 6 % Övrigt

Fastighetsbeståndet i sammandrag per 1 januari 2026¹

Område	Antal fastigheter	Uthyrbar area, tkvm	Redovisat värde			Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, mkr
			mkr	Andel, %	kr/kvm	mkr	kr/kvm		
Halmstad	27	112	1 290	10	11 485	122	1 083	95	115
Helsingborg	18	65	780	6	11 968	67	1 027	95	64
Jönköping	34	171	1 992	16	11 678	159	934	96	154
Kalmar	20	64	661	5	10 396	53	826	97	51
Linköping	34	152	1 770	14	11 659	157	1 037	96	151
Malmö	20	58	616	5	10 549	65	1 111	98	64
Vetlanda	21	147	1 061	9	7 198	110	747	92	101
Värnamo	23	216	1 524	12	7 047	135	625	92	124
Växjö	36	202	2 614	21	12 927	213	1 051	93	199
Totalt	233	1 188	12 307	100	10 363	1 081	910	95	1 022

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	

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



Argonet 1, Norrköping

Kategori: Lätt industri

Uthyrningsbar area: 5 233 kvm

Fastighetstransaktioner

Genomförda fastighetstransaktioner

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

Efter periodens slut kommunicerades förvärv av totalt fem fastigheter i två transaktioner om sammanlagt 336 miljoner kronor med ett totalt hyresvärde om 25 miljoner kronor.

Tillträdda och frånträdda fastigheter

Totalt tillträdades fastigheter motsvarande ett värde om 2 983 miljoner kronor (1 469) under perioden. Under perioden frånträddes två fastigheter motsvarande ett värde om 30 miljoner kronor i Jönköping respektive Kalmar.

Fastighetstransaktioner under och efter perioden

Datum	Förvaltnings- område	Fastighets- värde, mkr	Årligt hyresvärde, mkr	Uthyrbar area, tkvm
Under perioden				
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 perioden				
30 januari	Helsingborg, Linköping	336	25	16
Totalt		336	25	16

Tillträdda och frånträdda fastigheter, jan–dec 2025

Fastighet	Förvaltnings- område	Fastighets- kategori	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	Industriervice/ Proffshandel	1
Björnen 13	Helsingborg	Lätt industri	1
Motellet 6	Helsingborg	Lätt industri	2
Morganiten 2	Helsingborg	Industriervice/ 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	Industriervice/ Proffshandel	16
Glasbiten 5	Linköping	Industriervice/ Proffshandel	1

Fastighet	Förvaltnings- område	Fastighets- kategori	Uthyrbar area, tkvm
Glaset 3	Linköping	Industriervice/ Proffshandel	1
Stansaren 12	Linköping	Industriervice/ Proffshandel	2
Tråden 12	Linköping	Lätt industri	-
Tråden 4	Linköping	Industriervice/ 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	Industriervice/ Proffshandel	1
Trucken 2	Malmö	Industriervice/ Proffshandel	1
Utklippan 3	Malmö	Industriervice/ Proffshandel	1
Batteriet 4	Malmö	Lätt industri	1
Flintkärnan 9	Malmö	Industriervice/ Proffshandel	1
Borggård 1:549	Malmö	Lätt industri	2
Toppocket 4	Malmö	Lätt industri	2
Kamaxeln 5	Malmö	Lätt industri	2
Trävaran 3	Malmö	Industriervice/ Proffshandel	2
Sunnanå 11:2	Malmö	Industriervice/ 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	Industriervice/ 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	Industriervice/ Proffshandel	1
Totalt			2

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

Under det fjärde kvartalet 2024 förvärvades fastigheten Melltorp 2:28 med ytor för lätt industri om 6 500 kvm. Nu har fastigheten genomgått en lokalanpassning för skogsmaskinstillverkaren Malwa Forest som tecknat ett 10-årigt hyresavtal.

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

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

Under det första kvartalet 2025 tecknades ett nytt 25-årigt hyresavtal om 14 710 kvm med Orkla Confectionary & Snacks Sverige AB (Bubs Godis) med start under det första kvartalet 2026. Fram till tillträdet kommer fastigheten genomgå en lokalanpassning och tillbyggnation som utökar produktionskapaciteten.

Fastigheten Lågan 22 i Växjö är numera fullt uthyrd efter att Odd Kommunikation AB och Projektbyggaren Teknik Syd AB tecknat nya 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.

Total beräknad investeringsvolym för pågående projekt uppgick vid periodens utgång till 126 miljoner kronor varav upparbetade kostnader uppgick till 74 miljoner kronor. Projektverksamheten bidrar till ökade hyresintäkter i form av tillägg till befintliga avtal i takt med att projekten färdigställs.

Större pågående projekt

Fastighet	Fastighetskategori	Projekttyp	Färdigställande	Beräknad investering, mkr	Upparbetad investering vid periodens 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.

Nytt hyresavtal och lokalanpassning i Halmstad

I slutet av 2025 tecknade Emilshus ett 8-årigt hyresavtal för lokaler i den tomställda fastigheten Slåttern 2 i Halmstad, som även inrymmer externhandel på bottenplanet. Det är ett större internationellt företag som kommer att flytta sin växande verksamhet till de 2 000 kvm stora lager- och kontorsytorna. Emilshus påbörjar under årets inledning en hyresgäst Anpassning av lokalerna för inflyttning av den nya hyresgästen vid årsskiftet 2026/2027.

Slåttern 2, Halmstad

Kategori: Lager och kontor

Uthyrningsbar area: 2 000 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 6,6 % 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 perioden 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 Emilshus årsredovisning 2024.

Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgick vid periodens utgång till 12 307 miljoner kronor (8 940). Under perioden har fastigheter tillträtts till ett värde om 2 983 miljoner kronor. Vid periodens utgång hade Emilshus ingått avtal om investeringar i befintliga fastigheter genom hyresgästanpassningar 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 realiserade värdeförändringar uppgick till 262 miljoner kronor (124) under perioden, vilket motsvarar 3 % av bolagets totala fastighetsvärde. 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.

Fastighetsbeståndets värdeförändring

mkr	Jan-dec	
	2025	2024
Vid periodens 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 periodens utgång	12 307	8 940

Fastigheternas värdeförändringar via resultaträkningen

mkr	Jan-dec	
	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

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

Indata vid fastighetsvärdering

Vägt genomsnitt	31 dec	
	2025	2024
Direktavkastningskrav, %	6,6	6,7
- Lätt industri	6,6	6,8
- Extern- och dagligvaruhandel	6,4	6,6
- Industriservice/Proffshandel	6,6	6,6
- Övrigt	6,4	6,6
Driftskostnader (kr/kvm)	114	97
- Lätt industri	91	67
- Extern- och dagligvaruhandel	118	108
- Industriservice/Proffshandel	119	102
- Övrigt	307	324
Underhållskostnader (kr/kvm)	40	38
- Lätt industri	36	31
- Extern- och dagligvaruhandel	46	44
- Industriservice/Proffshandel	42	40
- Övrigt	67	74
Långsiktig vakansgrad, %	6,5	6,4
- Lätt industri	7,1	7,5
- Extern- och dagligvaruhandel	5,5	5,0
- Industriservice/Proffshandel	5,7	5,5
- Övrigt	6,2	6,0
Intäkter (kr/kvm)	910	842
- Lätt industri	800	704
- Extern- och dagligvaruhandel	1 163	1 109
- Industriservice/Proffshandel	879	806
- Övrigt	1 666	1 666

Våra hyresgäster

Emilshus hyresgäster utgörs i hög grad av större, 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 889 hyresgäster (649) fördelade på 1 018 hyresavtal (787) och den genomsnittliga återstående hyrestiden uppgick till 5,1 år (5,0). De tio största hyresgästerna utgjorde 17 % (23) av total kontrakterad årshyra. En god diversifiering i hyresportföljen 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

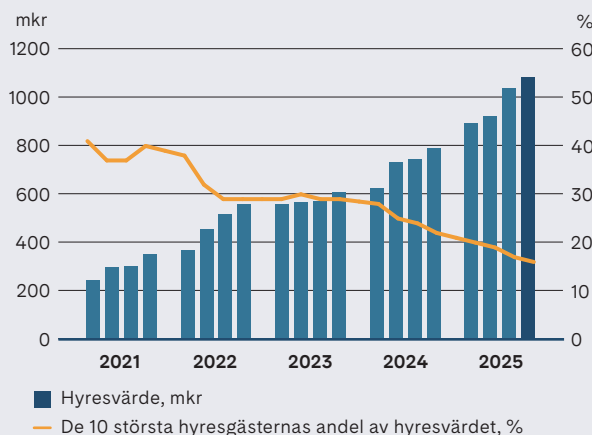
för kostnader såsom försäkring, fastighetsskatt, media samt underhåll och reparationer. Vid periodens utgång var 35 % (43) av total uthyrningsbar area hänförlig till hyresavtal av triple net-karaktär.

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	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



Lätt industri

Hyresgästerna inom den största fastighetskategorin lätt industri utgörs typiskt sett av tillverkande företag som disponerar lokalerna för produktion, lager och kontor. 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, godistillverkaren Bubs Godis med produktion i Jönköping, ROL som tillverkar butik- och kontorsinredning, trucktillverkaren Kalmar Solutions, Hitachi Energy Sweden samt HMS Solutions i Halmstad 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, likt 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 Jönköpings län. Andra stora hyresgäster inom kategorin är säkerhetsföretaget Securitas samt ADB Safegate som tillhandahåller lösningar inom flygindustrin.

Nettouthyrning

Nettouthyrningen uppgick till 2 miljoner kronor (2) under perioden. Emilshus tecknade 83 hyresavtal med ett ökat årligt hyresvärde om 41 miljoner kronor (27), varav 33 miljoner kronor (26) avser hyresavtal med nya hyresgäster och 8 miljoner kronor (1) avser omförhandlade hyresavtal med befintliga hyresgäster. Erhållna uppsägningar av hyresavtal uppgick till 39 miljoner kronor (25), inklusive konkurser med ett hyresvärde om 4 miljoner kronor (6).

I det fjärde kvartalet uppgick nettouthyrningen till 2 miljoner kronor (5).

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

Förfallostruktur

Vid periodens utgång var den genomsnittliga återstående hyrestiden 5,1 år (5,0) och 78 % av kontraktsvärdet hade förfall år 2030 eller senare.

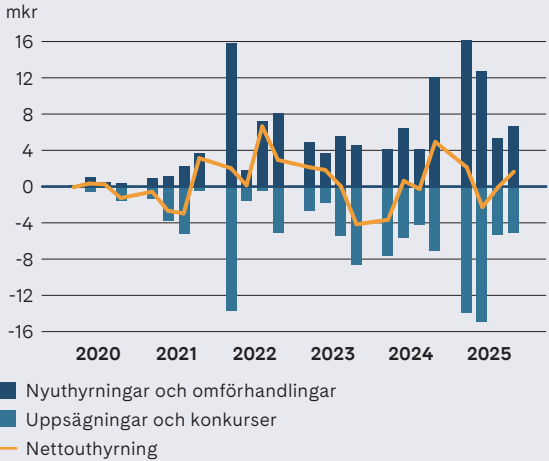
Nettouthyrning

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

Vakansförändringar

mkr	Jan-dec	
	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	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

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 6 %, jämfört med motsvarande period föregående år.

Emilshus har beslutat om ett nytt hållbarhetsmål som kommer att redovisas utfall för i årsredovisningen för 2025. Bolaget ska förbättra energiklassen för minst fem av de sämst energipresterande byggnaderna per år till och med 2033.

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 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).

Nyckeltal¹⁾

		Jan-dec			
		2025	2024	2023	2022
Enhet					
Energianvändning, normalårskorrigerad i jämförbart bestånd					
Energiintensitet aktuell period	kWh/kvm	78	106	109	119
Energiintensitet jämförelseperiod	kWh/kvm	83	113	116	-
– Förändring	%	-6	-6	-6	-
Fossilfri el					
Andel av inköpt el	%	100	100	100	100
Växthusgasutsläpp²⁾					
Scope 1 (direkta utsläpp från verksamheten)	tCO ₂ e	32	23	23	-
Scope 2 (indirekta utsläpp orsakat av verksamheten)	tCO ₂ e	927	737	612	-
Totalt Scope 1 och 2	tCO ₂ e	959	760	635	-
Utsläppsintensitet Scope 1 och 2	kgCO ₂ e/kvm	1,9	2,3	2,4	-

1) För information om beräkningsmetoder se Emilshus årsredovisning 2024.
2) Beräkningar av växthusgasutsläpp baseras på senast tillgängliga utsläppsdata från energibolagen.

Minskad energianvändning och bättre inomhusklimat

Under de senaste månaderna har Emilshus genomfört ett projekt för energieffektivisering i fastigheten Eketånga 24:49 som inrymmer lokaler för lätt industri. Ett äldre ventilationsaggregat byts ut till ett nytt för att både minska energianvändningen och förbättra inomhusklimatet. Den totala årliga besparingen av åtgärden är beräknad till 85 000 kWh.

Eketånga 24:49, Halmstad

Kategori: Lätt industri

Uthyrningsbar area: 5 324 kvm



Finansiering

Kapitalstruktur

Emilshus kapitalstruktur utgjordes vid periodens 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 periodens 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 periodens 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 perioden refinansierades banklån till ett belopp om 1 540 miljoner kronor med längre löptid, högre lånevolym och förbättrade kreditvillkor som följd.

Räntebärande obligationslån uppgick vid periodens 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).

Disponibel likviditet

Likvida medel uppgick vid periodens 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 periodens utgång.

Genomsnittlig
låneränta

4,1 %

Genomsnittlig
räntebindningstid

2,0 år

Räntetäckningsgrad
2025

2,6 ggr

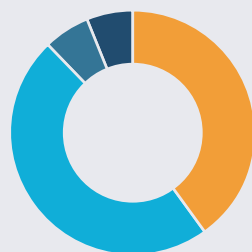
Belåningsgrad

53 %

Nyckeltal finansiering

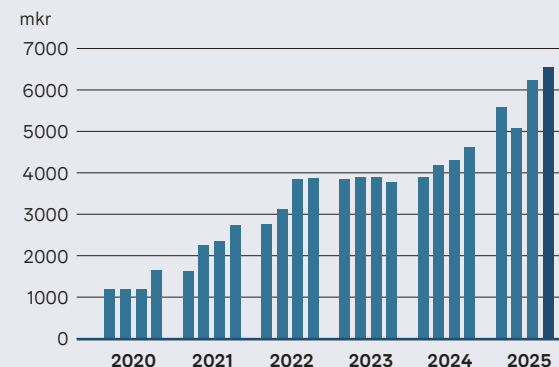
	31 dec 2025	31 dec 2024
Räntebärande nettoskuld, mkr	6 553	4 617
Soliditet, %	40	42
Belåningsgrad, %	53	52
Räntetäckningsgrad rullande 12 mån, ggr	2,6	2,4
Räntesäkringsgrad, %	68	81
Skuldkvot, ggr	8,6	8,2
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	2,8	2,7
Genomsnittlig räntebindningstid, år	2,0	2,3
Genomsnittlig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

Finansieringskällor



40 %	Eget kapital
48 %	Banklån
6 %	Gröna obligationslån
6 %	Övrigt

Räntebärande nettoskuld



Kapital- och räntebindning

Kapitalbindningstiden för Emilshus räntebärande skulder var vid periodens 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 periodens utgång till 4,1 % (4,0).

Koncernens genomsnittliga räntebindningstid inklusive derivat uppgick vid periodens utgång till 2,0 år (2,3). Andelen av de räntebärande skulderna som räntesäkrats genom derivat uppgick till 68 % (81). Vid periodens 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 periodens 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.

Obligationslån

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

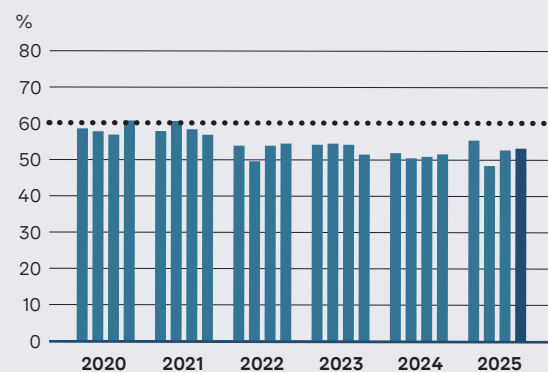
Derivatportfölj

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

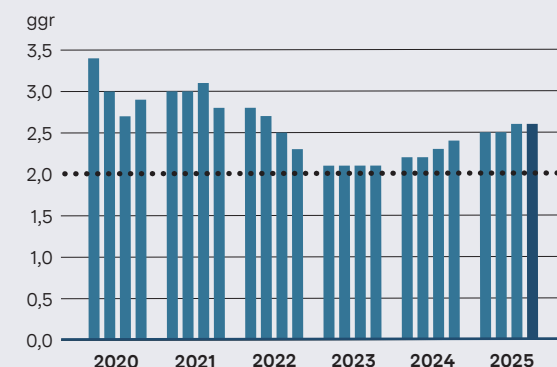
		31 dec 2025	31 dec 2024
Belåningsgrad, %	< 60	53	52
Räntetäckningsgrad rullande 12 mån, ggr > 2,0		2,6	2,4

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 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 perioden till 48,84 kronor. Emilshus aktiekurs hade baserat på stängningskursen för stamaktien av serie B på balansdagen en positiv kursutveckling om 24 % under perioden att jämföra med Nasdaq Stockholms fastighetsindex som under samma period hade en negativ utveckling om 10 %.

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 10 191 aktieägare (9 351). Av dessa utgjordes 98 % av svenska institutioner och privatpersoner. De tio största ägarna innehade sammantaget 68 % av kapitalet och 75 % 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.

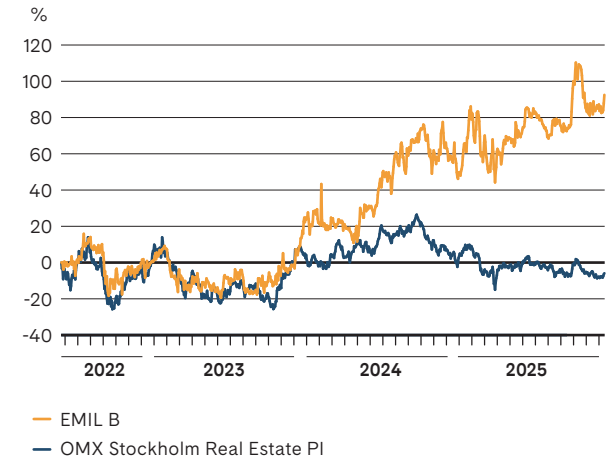
Det teckningsoptionsprogram 2023/2026 för anställda som infördes under det andra kvartalet 2023 omfattar maximalt 439 000 teckningsoptioner, varav 163 665 hade tecknats av anställda per periodens utgång. En teckningsoption berättigar till nyteckning av en stamaktie av serie B under en tvåveckorsperiod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

I februari 2023 ingick 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 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 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

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 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.

Kvartalsöversikt

Resultaträkning, mkr	2025				2024				2023
	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4
Intäkter	253	228	213	202	181	173	162	158	147
Fastighetskostnader	-57	-40	-42	-44	-36	-30	-30	-36	-32
Driftnetto	196	188	171	159	145	143	132	122	114
Central administration	-14	-9	-10	-10	-9	-8	-9	-8	-10
Finansnetto	-71	-65	-63	-56	-51	-59	-52	-49	-47
Förvaltningsresultat	110	113	98	93	85	76	71	65	57
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	65	76	66	62	75	4	45	3	1
Värdeförändringar finansiella instrument	14	20	-70	9	-3	-55	-8	29	-98
Resultat före skatt	189	209	93	164	157	25	108	96	-40
Aktuell och uppskjuten skatt	-44	-42	-15	-31	-35	-12	-23	-29	-4
Kvartalets resultat	145	167	78	133	122	13	85	67	-44

Balansräkning, mkr	2025				2024				2023
	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4
Tillgångar									
Förvaltningsfastigheter	12 307	11 852	10 512	10 066	8 940	8 464	8 292	7 518	7 324
Derivat	-	-	-	19	10	13	57	64	35
Kortfristiga fordringar	96	121	104	316	44	45	38	47	51
Likvida medel	260	123	536	276	100	243	906	163	212
Summa tillgångar	12 663	12 096	11 151	10 678	9 094	8 765	9 293	7 791	7 621
Eget kapital och skulder									
Eget kapital	5 114	4 969	4 802	4 251	3 856	3 733	3 678	3 261	3 194
Skulder till kreditinstitut	6 020	5 572	4 836	5 063	4 308	4 152	4 192	3 491	3 408
Obligationslån	793	792	791	791	396	396	899	577	576
Aktuell- och uppskjuten skatteskuld	396	364	336	329	307	276	266	257	256
Derivat	19	32	53	-	-	-	-	-	-
Övriga skulder	321	366	332	243	228	207	257	206	189
Summa eget kapital och skulder	12 663	12 096	11 151	10 678	9 094	8 765	9 293	7 791	7 621

Nyckeltal per kvartal

	2025				2024				2023
	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4
Fastighetsrelaterade									
Antal fastigheter	233	226	195	183	172	160	157	139	130
Uthyrningsbar area, tkvm	1 188	1 155	1 040	1 010	926	898	888	820	805
Fastigheternas verkliga värde, mkr	12 307	11 852	10 512	10 066	8 940	8 464	8 292	7 518	7 324
Fastigheternas verkliga värde, kr/kvm	10 363	10 261	10 105	9 963	9 651	9 426	9 341	9 169	9 096
Långsiktigt substansvärde, mkr	4 569	4 405	4 232	3 602	3 493	3 337	3 236	2 797	2 740
Hysesvärde, mkr	1 081	1 036	917	893	790	744	730	656	636
Hysesvärde, kr/kvm	910	897	882	884	852	828	823	800	790
Återstående hyrestid, år	5,1	5,2	5,4	5,3	5,0	5,2	5,1	5,2	5,3
Nettouthyrning, mkr	2	0	-2	2	5	0	1	-4	-4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	95	95	95	95	95	95	95	95
Direktavkastning, %	6,4	6,8	6,7	6,7	6,6	6,8	6,8	6,6	6,3
Överskottsgrad, %	77	82	80	78	80	83	81	77	78
Aktierelaterade, stamaktier									
Antal stamaktier vid periodens slut	126 154 267	126 154 267	126 154 267	114 154 267	114 154 267	114 154 267	112 281 607	100 281 607	100 281 607
Genomsnittligt antal stamaktier	126 154 267	126 154 267	119 354 267	114 154 267	114 154 267	113 779 735	104 948 274	100 281 607	96 495 598
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,76	0,78	0,69	0,72	0,65	0,58	0,58	0,54	0,48
Periodens resultat per stamaktie, kr	1,03	1,21	0,53	1,07	0,98	0,03	0,71	0,57	-0,57
Eget kapital per stamaktie, kr	32,93	31,78	30,46	28,83	27,99	26,92	26,88	25,93	25,26
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, kr	36,22	34,92	33,54	31,55	30,60	29,23	28,82	27,89	27,32
Avkastning på eget kapital per stamaktie, %	12	15	7	15	14	0	11	9	-9
Aktierelaterade, preferensaktier									
Antal preferensaktier vid periodens utgång	30 000 000	30 000 000	30 000 000	30 000 000	20 628 625	20 628 625	20 628 625	20 628 625	20 628 625
Genomsnittligt antal preferensaktier	30 000 000	30 000 000	30 000 000	20 732 751	20 628 625	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

	2025				2024				2023
	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4
Finansiella									
Soliditet, %	40	41	43	40	42	43	40	42	42
Avkastning på eget kapital, %	12	14	7	13	13	1	10	8	-6
Belåningsgrad, %	53	53	48	55	52	51	50	52	52
Belåningsgrad fastigheter, %	47	46	41	48	47	46	40	44	44
Genomsnittlig låneränta vid periodens utgång, %	4,1	4,1	4,2	4,2	4,0	4,1	4,9	4,7	4,7
Genomsnittlig kapitalbindning vid periodens utgång, år	2,8	2,7	2,6	2,8	2,7	1,9	2,0	1,6	1,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,6	2,6	2,7	2,4	2,3	2,3	2,3	2,1
Räntebärande nettoskuld, mkr	6 553	6 241	5 092	5 577	4 617	4 305	4 185	3 906	3 772
Skuldkvot, ggr	8,6	8,5	7,8	8,8	8,2	8,1	8,1	8,3	8,2
Operativt kassaflöde, mkr	101	101	92	85	82	67	65	55	53

Koncernens rapport över totalresultatet

mkr	Jan-dec		Okt-dec	
	2025	2024	2025	2024
Hysesintäkter	896	674	253	181
Intäkter	896	674	253	181
Fastighetskostnader	-184	-132	-57	-36
Driftnetto	713	542	196	145
Central administration	-43	-34	-14	-9
Finansnetto	-256	-211	-71	-51
Förvaltningsresultat	414	297	110	85
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	8	3	-0	3
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	262	124	65	72
Realiserade värdeförändringar finansiella instrument	-	-12	-	-
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	-28	-25	14	-3
Resultat före skatt	655	387	189	157
Aktuell skatt	-43	-34	-12	-5
Uppskjuten skatt	-88	-65	-32	-30
Periodens resultat¹⁾	524	288	145	122
Resultat per stamaktie före utspädning, kr	3,86	2,28	1,03	0,98
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	3,84	2,27	1,03	0,98
Genomsnittligt antal stamaktier	121 454 267	108 290 971	126 154 267	114 154 267
Antal stamaktier vid periodens utgång	126 154 267	114 154 267	126 154 267	114 154 267
Genomsnittligt antal preferensaktier	27 683 188	20 628 625	30 000 000	20 628 625
Antal preferensaktier vid periodens utgång	30 000 000	20 628 625	30 000 000	20 628 625

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

Koncernens rapport över finansiell ställning

mkr	31 dec	
	2025	2024
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	12 307	8 940
Övriga anläggningstillgångar	2	1
Derivat	-	10
Summa anläggningstillgångar	12 308	8 951
Omsättningstillgångar		
Hysesfordringar	5	6
Skattefordran	63	17
Övriga fordringar	1	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	19
Likvida medel	260	100
Summa omsättningstillgångar	354	143
SUMMA TILLGÅNGAR	12 663	9 094
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	312	270
Övrigt tillskjutet kapital	3 060	2 310
Balanserade vinstmedel inkl. periodens resultat	1 742	1 277
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 114	3 856
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	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	559	665
Checkräkningskredit	-	13
Leverantörsskulder	37	14
Övriga skulder	82	34
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	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 periodens 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
Periodens 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 tecknings- optioner	-	-	-	-	1	1
Kostnader nyemissioner	-	-	-	-20	-	-20
Utdelning på preferensaktier	-	-	-	-	-60	-60
Periodens 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, Periodens resultat och Periodens totalresultat är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Koncernens rapport över kassaflödet

mkr	Jan–dec		Okt–dec	
	2025	2024	2025	2024
Den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	414	297	110	85
Betald inkomstskatt	-43	-34	-12	-5
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	9	7	2	2
Operativt kassaflöde	379	270	101	82
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital				
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-51	7	25	0
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	98	53	-30	18
Kassaflöde från den löpande verksamheten	426	329	96	101
Investeringsverksamheten				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-2 983	-1 469	-343	-390
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-146	-63	-46	-23
Förvärv av inventarier	-	-0	-	-0
Avyttring av förvaltningsfastigheter	30	44	-	11
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 098	-1 489	-389	-402
Finansieringsverksamheten				
Upptagna banklån	2 017	965	482	201
Nyemission av stamkapital	526	416	-	-
Nyemission av preferenskapital	267	-	-	-
Utdelning på preferensaktier	-51	-41	-15	-10
Amortering på banklån	-306	-94	-24	-32
Amortering på övriga lån	-17	-	-13	-
Amortering på obligationslån	-	-581	-	-
Upptagna obligationslån	394	396	-	-
Realiserade värdeförändringar finansiella instrument	-	-12	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 832	1 048	430	158
Periodens kassaflöde	160	-112	137	-143
Likvida medel vid periodens början	100	212	123	243
Likvida medel vid periodens slut	260	100	260	100

Moderbolagets resultaträkning

mkr	Jan-dec		Okt-dec	
	2025	2024	2025	2024
Intäkter				
Nettoomsättning	32	23	9	6
Rörelsens kostnader				
Övriga externa kostnader	-81	-64	-26	-19
Rörelseresultat	-49	-41	-18	-13
Resultat från finansiella poster				
Resultat från andelar i koncernföretag	-127	-	-127	-
Räntetäkter och liknande resultatposter	141	183	36	33
Räntekostnader och liknande resultatposter	-169	-200	-58	-39
Resultat efter finansiella poster	-204	-58	-167	-19
Bokslutsdispositioner				
Koncernbidrag	73	39	73	39
Resultat före skatt	-131	-20	-94	19
Aktuell skatt	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	-1	-	-1	-
Periodens resultat¹⁾	-132	-20	-95	19

1) Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Moderbolagets balansräkning

mkr	31 dec	
	2025	2024
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Övriga anläggningstillgångar	2	1
Derivat	-	1
Andelar i koncernföretag	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	23	3
Kassa och bank	252	27
Summa omsättningstillgångar	5 247	4 664
SUMMA TILLGÅNGAR	6 041	5 149
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	312	270
<i>Fritt eget kapital</i>		
Överkursfond	3 060	2 309
Balanserad vinst eller förlust	-223	-145
Periodens resultat	-132	-20
Summa eget kapital	3 017	2 415
Långfristiga skulder		
Obligationslån	800	396
Skulder till kreditinstitut	1 849	1 614
Derivat	11	-
Summa långfristiga skulder	2 660	2 010
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	300	665
Checkräkningskredit	-	13
Övriga skulder	42	25
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	21
Summa kortfristiga skulder	364	724
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 041	5 149

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 periodens 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
Periodens 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 periodens 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
Periodens 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 periodens utgång, %	4,1	4,0	4,7	4,6	3,0
Genomsnittlig kapitalbindning periodens 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 avstämmningar av nyckeltal, se sidan 31.

Övrig information

Personal

Vid utgången av periodens uppgick antalet anställda till 33 personer (24).

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 42 i årsredovisningen för 2024.

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 0,5 miljoner kronor (0,4).

Aktieinformation

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.

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 marknadsräntor 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.

Valberedning

Valberedningens medlemmar inför årsstämman 2026 är, Erik Borgblad, utsedd av Aptare Holding AB (valberedningens ordförande), David Mindus, utsedd av AB Sagax, Tobias Kaj, utsedd av Lannebo Kapitalförvaltning samt Johan Ericsson, styrelseordförande i Fastighetsbolaget Emilshus AB.

Årsstämma

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

Bokslutskommunikéns undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att denna bokslutskommuniké 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 6 februari 2026

Johan Ericsson
Styrelsens ordförande

Jakob Fyrberg
Styrelseledamot och VD

Björn Garat
Styrelseledamot

Rutger Källén
Styrelseledamot

Elisabeth Thureson
Styrelseledamot

Ulrika Valassi
Styrelseledamot

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



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

Definitioner

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

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

För motivering till användning av respektive nyckeltal, se Emilshus årsredovisning för 2024.

Avstämning av nyckeltal

mkr	Jan-dec				
	2025	2024	2023	2022	2021
Avkastning på eget kapital					
Periodens 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					
Periodens 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 periodens 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

mkr	Jan-dec				
	2025	2024	2023	2022	2021
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	396	307	241	237	171
temporära skillnader, mkr					
Långsiktigt substansvärde, mkr	4 569	3 493	2 740	2 447	1 560
Antal stamaktier vid periodens 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
Periodens resultat per stamaktie					
Periodens 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
Periodens 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

mkr	Jan-dec				
	2025	2024	2023	2022	2021
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

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

Denna information är sådan information som Emilshus är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades genom nedanstående kontaktpersoners försorg för offentliggörande den 6 februari 2026 klockan 07:30.

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