

Q3

EMILSHUS

Delårsrapport januari–september 2026



Januari–september 2026

- Hyresintäkterna ökade med 29 % till 831 miljoner kronor (643).
- Förvaltningsresultatet ökade med 23 % till 374 miljoner kronor (303).
- Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 15 % till 2,52 kronor per stamaktie (2,19).
- Periodens resultat uppgick till 439 miljoner kronor (379), vilket motsvarar 3,03 kronor per stamaktie (2,82).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med 98 miljoner kronor (205).
- Värdeförändringar finansiella instrument påverkade resultatet med 88 miljoner kronor (–42).
- Operativt kassaflöde ökade med 24 % och uppgick till 345 miljoner kronor (278).
- Nettoinvesteringarna uppgick till 1 980 (2 709) miljoner kronor, varav 1 854 (2 640) miljoner kronor var hänförligt till fastighets-transaktioner.

Juli–september 2026

- Hyresintäkterna ökade med 25 % till 286 miljoner kronor (228).
- Förvaltningsresultatet ökade med 18 % till 133 miljoner kronor (113).
- Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 14 % till 0,89 kronor per stamaktie (0,78).
- Periodens resultat uppgick till 147 miljoner kronor (167), vilket motsvarar 0,99 kronor per stamaktie (1,21).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med 1 miljon kronor (76).
- Värdeförändringar finansiella instrument påverkade resultatet med 97 miljoner kronor (20).
- Operativt kassaflöde ökade med 22 % och uppgick till 124 miljoner kronor (101).
- Nettoinvesteringarna uppgick till 837 (1 264) miljoner kronor, varav 789 (1 228) miljoner kronor var hänförligt till fastighets-transaktioner.

Väsentliga händelser under kvartalet

- I juli meddelades att tio fastigheter inom kategorin lätt industri förvärvats för 456 miljoner kronor. Fem fastigheter tillträdde under det andra kvartalet 2026 och tre fastigheter tillträdde under det tredje kvartalet 2026. Resterande två fastigheter tillträdde under det fjärde kvartalet 2026.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- I oktober meddelades att nio fastigheter inom kategorin lätt industri förvärvats för 341 miljoner kronor. Av förvärven har fastigheter till ett värde om 113 miljoner kronor tillträtts. Resterande fastigheter beräknas tillträdas under det fjärde kvartalet 2026.
- Styrelsen i Emilshus har antagit en ny utdelningspolicy med målet att lämna utdelning även till stamaktieägare, med bibehållet fokus på lönsam tillväxt.

Justerad prognos för 2026

- För 2026 beräknas förvaltningsresultatet med nuvarande fastighetsbestånd samt tillkännagivna förvärv uppgå till 500 miljoner kronor. Tidigare lämnad prognos uppgick till 495 miljoner kronor och tillkännagavs vid avlämnande av delårsrapport januari–juni 2026.

Nyckeltal i sammandrag

	Jan–sep		Jul–sep		Rullande	Jan–dec
	2026	2025	2026	2025	12 mån	2025
Fastighetsvärde, mkr	14 383	11 852	14 383	11 852	14 383	12 307
Hyresintäkter, mkr	831	643	286	228	1 084	896
Driftnetto, mkr	657	517	234	188	852	713
Förvaltningsresultat, mkr	374	303	133	113	485	414
Periodens resultat, mkr	439	379	147	167	585	524
Operativt kassaflöde, mkr	345	278	124	101	446	379
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	95	95	95	95	95
Återstående hyrestid, år	5,1	5,2	5,1	5,2	5,1	5,1
Fastigheternas direktavkastning, %	6,5	6,7	6,5	6,8	6,5	6,6
Avkastning på eget kapital, %	11	11	10	14	11	12
Belåningsgrad, %	55	53	55	53	55	53
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,6	2,5	2,7	2,5	2,6
Skuldkvot, ggr	9,1	8,5	9,1	8,5	9,1	8,6
Nyckeltal per stamaktie						
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	2,52	2,19	0,89	0,78	3,27	2,95
Tillväxt förvaltningsresultat per stamaktie, %	15	29	14	34	15	25
Periodens resultat per stamaktie före utspädning, kr	3,03	2,82	0,99	1,21	4,06	3,86
Periodens resultat per stamaktie efter utspädning, kr	3,02	2,81	0,99	1,21	4,04	3,84
Eget kapital per stamaktie, kr	35,48	31,78	35,48	31,78	35,48	32,93
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, kr	38,74	34,92	38,74	34,92	38,74	36,22
Tillväxt långsiktigt substansvärde per stamaktie, %	7	14	3	4	11	18



Ett stabilt Emilshus

Emilshus är ett utpräglat tillväxtbolag med inriktning på hög avkastning. Under de senaste fem åren har fastighetsvärdet ökat från cirka 4 miljarder kronor till över 14 miljarder kronor och förvaltningsresultatet har nära fyrdubblats. Hyresvärdet har under samma period ökat från cirka 300 miljoner kronor till över 1,2 miljarder kronor, vilket innebär att vi har uppnått en god riskspridning. Mot bakgrund av den storlek och stabilitet som Emilshus byggt upp har styrelsen med bibehållet fokus på lönsam tillväxt antagit en ny utdelningspolicy med målet att också lämna utdelning till stamaktieägarna.

Emilshus har tidigare inte lämnat någon utdelning till stamaktieägarna. Bolagets kassaflöde har istället återinvesterats i verksamheten i syfte att växa fastighetsportföljen och därmed öka diversifieringen i hyresintäkterna. Med anledning av det väsentligt stärkta kassaflödet har vi nu möjlighet att kombinera fortsatt lönsam tillväxt med utdelning även till stamaktieägarna, vilket linjerar med vår grundidé om att skapa aktieägarvärde. Vi bedömer att detta också bidrar till att stärka intresset för Emilshus och stamaktien. Den nya utdelningspolicyn innebär att den sammanlagda utdelningen till stam- och preferensaktieägare ska uppgå till cirka 25 % av förvaltningsresultatet. Utdelningen på preferensaktierna påverkas inte av förändringen. Den nya utdelningspolicyn gäller från och med verksamhetsåret 2026 och kommer ligga till grund för styrelsens utdelningsförslag till årsstämman 2027.

Tillväxt med god lönsamhet

Intäkterna ökade under årets första nio månader med 29 % till 831 miljoner kronor. Förvaltningsresultatet steg under samma period med 23 % till 374 miljoner kronor. Per stamaktie ökade förvaltningsresultatet för både perioden och rullande 12 månader med 15 %. Det operativa kassaflödet visade under perioden en tillväxt om 24 % och uppgick till 345 miljoner kronor.

Under det tredje kvartalet ökade förvaltningsresultatet per stamaktie med 14 % jämfört med motsvarande kvartal föregående år och det operativa kassaflödet steg med 22 %.

Fokus på förvaltning

Uthyrningsaktiviteten var fortsatt god under kvartalet och vi slutförde ett antal omförhandlingar och nyuthyrningar som bidrar till vår höga och stabila uthyrningsgrad om 95 %.

Under 2026 har vi lagt kraft på att utöka och stärka vår förvaltningsorganisation i takt med bolagets kraftiga tillväxt under det senaste året. I grunden handlar det om att erbjuda attraktiva lokaler och säkerställa att hyresgästerna trivs och stannar kvar. Förvaltningskontoren i Skåne och Östergötland som etablerats under det senaste året är viktiga i arbetet med fortsatt tillväxt i dessa expansiva regioner som nu tillsammans utgör 33 % av fastighetsvärdet.

Investeringar i tillväxt

Emilshus fortsatte att växa genom förvärv under och efter det tredje kvartalet och med våra senast offentliggjorda förvärv når nu fastighetsvärdet 15 miljarder kronor.

De förvärv vi kommunicerade i juli omfattar tio fastigheter inom kategorin lätt industri i attraktiva lägen som passar Emilshus strategi mycket väl. Det är fullt uthyrda fastigheter av god kvalitet som genererar starka kassaflöden och har en stabil hyresgäststruktur. Sex av fastigheterna är belägna i Öresundsregionen. Efter periodens utgång genomfördes ytterligare förvärv av högavkastande fastigheter i Skåne och Östergötland för 341 miljoner kronor.

Prognosen avseende förvaltningsresultatet för helåret 2026 höjs från 495 miljoner kronor till 500 miljoner kronor.

Framåtblick

Emilshus stabila hyresgästbas, högavkastande fastigheter och goda intjäning utgör en trygghet i den rådande marknadssituationen med högre räntekurva. En mer utmanande marknad kan samtidigt öppna möjligheter till affärer för Emilshus. Med tillgängligt kapital och goda finansieringsmöjligheter ser vi förutsättningar att fortsätta växa genom selektiva förvärv av fastigheter i rätt lägen och med rätt avkastningsnivå.

Vi fortsätter att bygga ett stabilt Emilshus.

Växjö, oktober 2026

Jakob Fyrberg, VD



En mer utmanande marknad kan öppna möjligheter till affärer för Emilshus.

Emilshus i korthet

Finansiella mål

Förvaltningsresultat per stamaktie

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

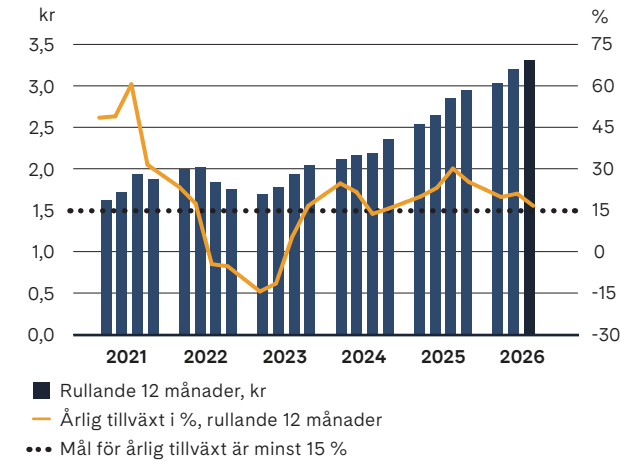
Avkastning på eget kapital

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

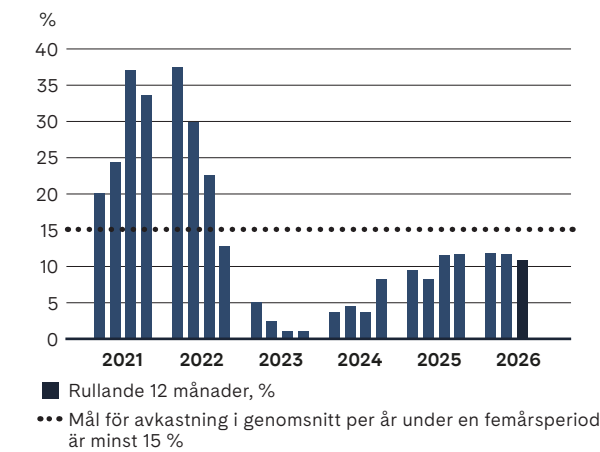
Utfall finansiella mål

	Rullande 12 mån	Femårigt genomsnitt
Tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie, %	15	12
Avkastning på eget kapital, %	11	10

Förvaltningsresultat per stamaktie



Avkastning på eget kapital



Utdelningspolicy

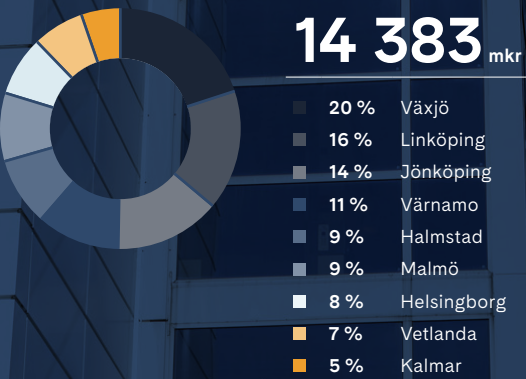
Emilshus mål är att den sammanlagda utdelningen till stam- och preferensaktieägare ska uppgå till cirka 25 % av förvaltningsresultatet.

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



Hyresintäkter, kostnader och resultat

Januari–september 2026

Jämförelsetal inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 29 % till 831 miljoner kronor (643). 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 indexering enligt avtal.

Kontrakterad årshyra ökade med 18 % och uppgick vid utgången av perioden till 1 157 miljoner kronor (979). Den ekonomiska vakansen uppgick till 67 miljoner kronor (52) och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95 % (95). Av Emilshus hyresintäkter justeras 99 % (99) årligen med en indexklausul i hyresavtalen.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade till 174 miljoner kronor (126). Fastighetskostnaderna utgjordes av fastighetsskötsel och drift om 126 miljoner kronor (88), reparationer och underhåll om 20 miljoner kronor (16) samt kostnader för fastighetsskatt om 28 miljoner kronor (22). Fastighetskostnaderna i jämförbart bestånd ökade med 2 % (2).

Driftnetto

Driftnettot ökade med 27 % till 657 miljoner kronor (517). Driftnettot i jämförbart bestånd var oförändrat (1).

Överskottsgraden uppgick till 79 % (80). Överskottsgraden varierar under året beroende på de säsongsvariationer som föreligger inom fastighetsbranschen.

Genomsnittlig direktavkastning under perioden uppgick till 6,5 % (6,7).

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till 38 miljoner kronor (29), vilket motsvarade 5 % (5) av hyresintäkterna.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till –244 miljoner kronor (–184). Genomsnittlig låneränta inklusive räntederivat uppgick vid periodens utgång till 4,1 % (4,1). Räntetäckningsgraden uppgick till 2,5 ggr (2,6) och på rullande 12 månader till 2,5 ggr (2,6).

Räntebindningstiden inklusive räntederivat uppgick vid periodens utgång till 1,8 år (2,1) och kapitalbindningstiden uppgick till 2,5 år (2,7). Den räntebärande nettoskulden ökade till 7 888 miljoner kronor (6 241), vilket huvudsakligen förklaras av nyupplåning i samband med förvärv av fastigheter.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade med 23 % till 374 miljoner kronor (303). Ökningen förklaras av ett större fastighetsbestånd till följd av förvärv. Förvaltningsresultatet per stamaktie, efter avdrag för utdelning till preferensaktieägare, ökade med 15 % till 2,52 kronor (2,19).

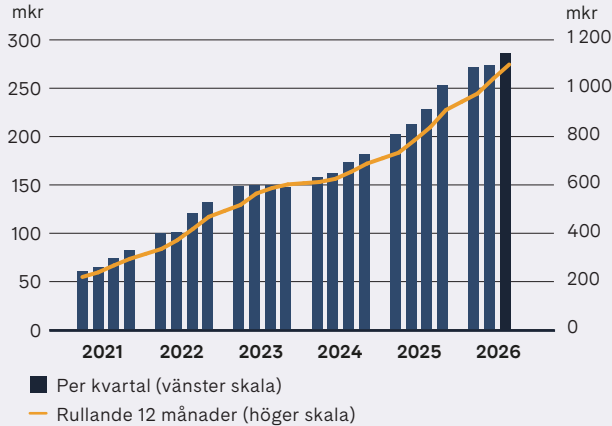
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med 98 miljoner kronor (197) under perioden. Värdeförändringarna var hänförliga till effekten av förändringar i direktavkastningskrav om 31 miljoner kronor, kommande driftnettoförändringar om 12 miljoner kronor samt övrigt i form av återlagda skatterabatter kopplade till förvärv om 55 miljoner kronor. Inga realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter påverkade resultatet under perioden (8). Samtliga fastigheter har per bokslutsdagen varit föremål för extern värdering av Newsec.

Värdeförändringar finansiella instrument

Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument uppgick till 88 miljoner kronor (–42). Värdeförändringen förklaras huvudsakligen av högre marknadsräntor. Inga realiserade värdeförändringar finansiella instrument påverkade resultatet under perioden (–).

Hyresintäkter



Driftnetto



Jämförbart bestånd

	30 sep		Förändring, %
	2026	2025	
Antal fastigheter	167	167	-
Fastighetsvärde, mkr	9 299	9 121	2
Direktavkastning, %	6,5	6,6	-2
Hyresintäkter, mkr	564	561	1
Fastighetskostnader, mkr	-114	-112	2
Driftnetto, mkr	450	449	0

Skatt

Aktuell skattekostnad uppgick till 39 miljoner kronor (31) och uppskjuten skattekostnad uppgick till 82 miljoner kronor (56). 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 439 miljoner kronor (379), vilket motsvarar 3,03 kronor per stamaktie före utspädning (2,82) och 3,02 kronor per stamaktie efter utspädning (2,81).

Kassaflöde

Det operativa kassaflödet uppgick till 345 miljoner kronor (278), vilket innebär en ökning om 24 %. Tillväxten förklaras av ett ökat förvaltningsresultat.

Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterbolag påverkade kassaflödet med -1 854 miljoner kronor (-2 640). Investeringar i befintliga fastigheter påverkade kassaflödet med -124 miljoner kronor (-99), vilket huvudsakligen avsåg hyresgästpassningar och ombyggnationer om -117 miljoner kronor samt -7 miljoner kronor avsåg underhåll av fastigheterna.

Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till 1 636 miljoner kronor (2 402) och förklaras av nyupptagna banklån om 1 851 miljoner kronor (1 536), nyemission av preferensaktier om 352 miljoner kronor efter transaktionsrelaterade kostnader (267), utdelning på preferensaktier om -51 miljoner kronor (-36) samt amortering om -516 miljoner kronor (-285).

Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med 3 miljoner kronor (23), vilket vid periodens utgång innebar att Emilshus kassa uppgick till 263 miljoner kronor (123).

Tredje kvartalet 2026

Intäkterna ökade med 25 % till 286 miljoner kronor (228). Driftnettot uppgick till 234 miljoner kronor (188), vilket motsvarar en överskottsgrad om 82 % (82).

Finansnettot uppgick till -87 miljoner kronor (-65). Förvaltningsresultatet uppgick till 133 miljoner kronor (113), vilket innebär en ökning om 18 %. Det ökade förvaltningsresultatet jämfört med föregående år förklaras av ett större fastighetsbestånd till följd av förvärv.

Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med 1 miljon kronor (75). Inga realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter påverkade resultatet (1). Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument bestående av derivat för räntesäkring uppgick till 97 miljoner kronor (20). Ingen realiserad värdeförändring finansiella instrument redovisades under kvartalet (-).

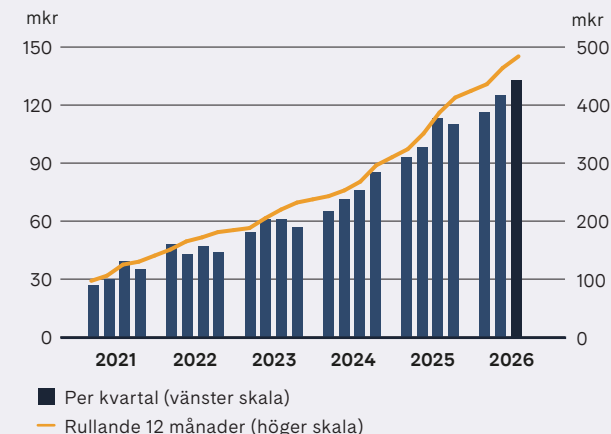
Resultatet efter skatt uppgick till 147 miljoner kronor (167). Genomsnittlig direktavkastning under kvartalet uppgick till 6,5 % (6,8).

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 -48 miljoner kronor (-37).

Moderbolagets andelar i koncernföretag uppgick vid periodens utgång till 790 miljoner kronor (752). Moderbolagets fordringar på koncernföretag uppgick till 5 835 miljoner kronor (5 226) och utgjordes huvudsakligen av reversfordringar, vilka etablerats i samband med förvärv av förvaltningsfastigheter genom bolag. Moderbolagets egna kapital uppgick till 3 237 miljoner kronor (3 112) vid periodens utgång, vilket innebär en soliditet om 47 % (51).

Förvaltningsresultat



Slätthög 4, Malmö

Kategori: Lätt industri

Uthyrningsbar area: 2 848 kvm

Förvärvat: Juli 2026



Prognos och aktuell intjäningsförmåga

Justerad prognos för 2026

För 2026 beräknas förvaltningsresultatet med nuvarande fastighetsbestånd samt tillkännagivna förvärv uppgå till 500 miljoner kronor. Tidigare lämnad prognos uppgick till 495 miljoner kronor och tillkännagavs vid avlämnande av delårsrapport januari–juni 2026.

Intjäningsförmåga

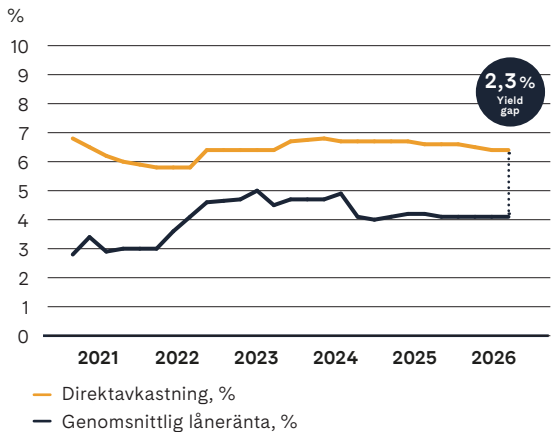
Aktuell intjäningsförmåga baseras på det fastighetsbestånd som ägdes vid periodens utgång och utgör en tolv månadersillustration av Emilshus intjäningskapacitet vid denna tidpunkt. Den är inte en prognos och beaktar inte framtida förändringar i exempelvis hyror, vakanser, kostnader eller räntor. Förvärv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

Bedömningen utgår från kontrakterade hyresintäkter justerade för fastighetsskatt, driftstillägg, hyresrabatter och garantier per första dagen i nästkommande kvartal. Fastighetskostnaderna bygger på erfarenhetsbaserade normalårsvärden och inkluderar fastighetsadministration.

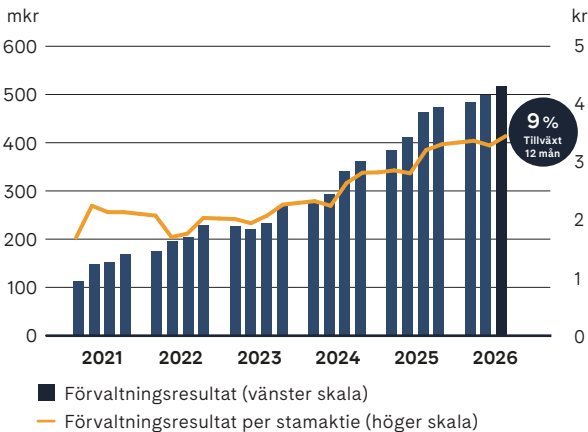
Fastighetsskatten baseras på aktuella taxeringsvärden. Kostnad för central administration utgår från nuvarande organisation och finan-

snettot speglar ränteläget samt bolagets skuld- och derivatportfölj och likvida medel vid periodens utgång.

Direktavkastning och låneränta enligt intjäningsförmåga



Förvaltningsresultat enligt intjäningsförmåga



Intjäningsförmåga

mkr	1 okt 2026	1 jul 2026	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
Hysesintäkter	1 157	1 097	1 071	1 022	979	867	844	747	708	694	631	616	578
Fastighetskostnader	-244	-234	-228	-216	-203	-177	-173	-152	-142	-141	-129	-125	-120
Driftnetto	913	864	843	806	777	690	671	595	566	553	502	491	458
Central administration	-50	-48	-47	-45	-42	-39	-38	-35	-34	-33	-31	-31	-31
Finansnetto	-345	-318	-312	-288	-275	-239	-248	-198	-190	-227	-197	-192	-194
Förvaltningsresultat	518	498	484	473	460	412	385	362	342	293	274	268	234
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr ¹⁾	3,44	3,28	3,36	3,27	3,16	2,79	2,85	2,81	2,63	2,24	2,32	2,26	2,07
Fastighetsvärde	14 383	13 545	13 064	12 307	11 852	10 512	10 066	8 940	8 464	8 292	7 518	7 324	7 208
Eget kapital	5 824	5 680	5 289	5 114	4 969	4 802	4 251	3 856	3 733	3 678	3 261	3 194	3 043
Räntebärande nettoskuld	7 888	7 134	7 180	6 553	6 241	5 092	5 577	4 617	4 305	4 185	3 906	3 772	3 905
Överskottsgrad, %	79	79	79	79	79	80	80	80	80	80	80	80	79
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,6	2,6	2,6	2,7	2,7	2,6	2,8	2,8	2,3	2,4	2,4	2,2
Skuldkvot, ggr	9,1	8,7	9,0	8,6	8,5	7,8	8,8	8,2	8,1	8,1	8,3	8,2	9,1
Direktavkastning, %	6,4	6,4	6,5	6,6	6,6	6,6	6,7	6,7	6,7	6,7	6,7	6,7	6,4

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

Våra fastigheter

Antal fastigheter

274

Ekonomisk uthyrningsgrad

95 %

Hyresvärde/kvm

927 kr

Fastighetsvärde/kvm

10 891 kr

Fastighetsbestånd

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.

Den 30 september ägde Emilshus 274 (226) fastigheter med en total uthyrningsbar area om 1 321 tkvm (1 155) och ett fastighetsvärde om 14 383 miljoner kronor (11 852). Fastighetsvärdet inkluderar även värdet av pågående projekt. Fastighetsvärdet per kvm uppgick till 10 891 kronor (10 261).

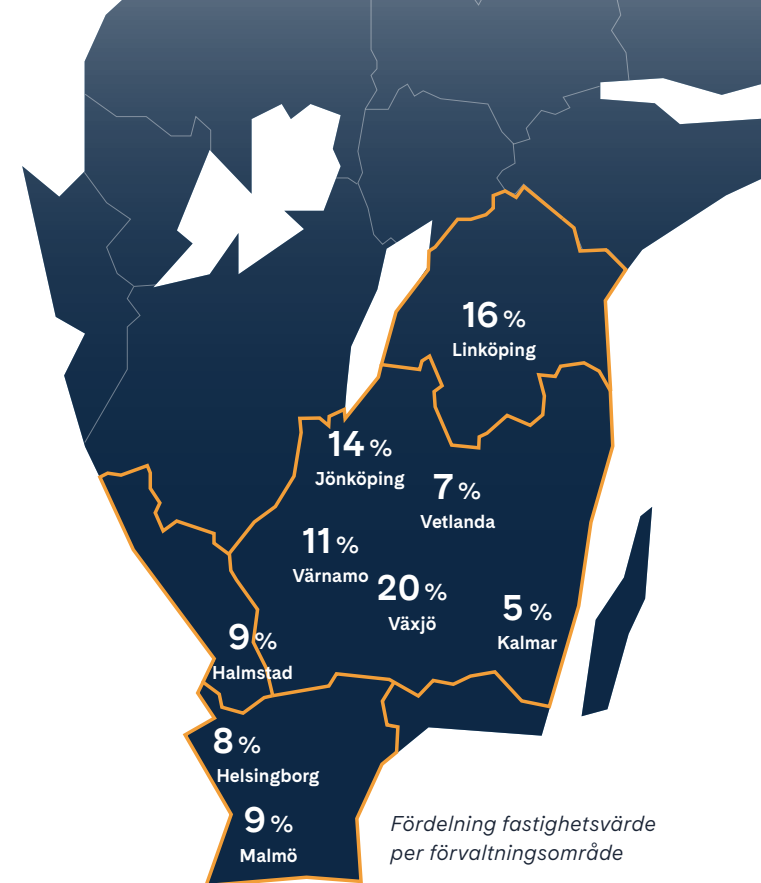
Emilshus fastighetsbestånd präglas generellt av långa hyresavtal och hög uthyrningsgrad. Det genomsnittliga hyresvärdet uppgick till 927 kronor per kvm (897).

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

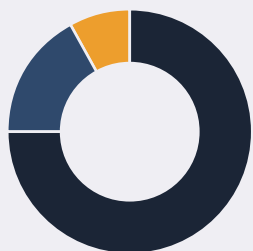
Geografisk inriktning

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.



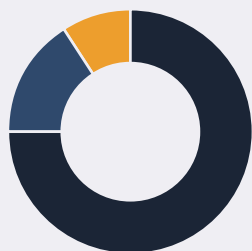
Fastighetsvärde per kategori



14 383 mkr

- 75 % Lätt industri
- 17 % Extern- och dagligvaruhandel
- 8 % Övrigt

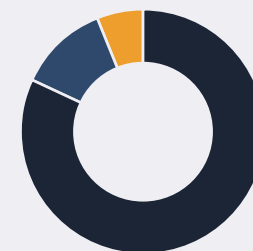
Hyresvärde per kategori



1 224 mkr

- 75 % Lätt industri
- 16 % Extern- och dagligvaruhandel
- 9 % Övrigt

Uthyrningsbar area per kategori



1 321 tkvm

- 82 % Lätt industri
- 12 % Extern- och dagligvaruhandel
- 6 % Övrigt

Fastighetsbeståndet i sammandrag per 1 okt 2026¹

Område	Antal fastigheter	Uthyrbar area, tkvm	Marknadsvärde			Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, mkr
			mkr	Andel, %	kr/kvm	mkr	kr/kvm		
Halmstad	28	112	1 335	9	11 913	122	1 092	95	117
Helsingborg	25	94	1 115	8	11 896	91	974	97	88
Jönköping	34	171	2 026	14	11 847	162	945	94	153
Kalmar	20	64	682	5	10 653	55	860	97	53
Linköping	42	176	2 329	16	13 216	197	1 118	95	187
Malmö	41	110	1 349	9	12 300	122	1 110	99	120
Vetlanda	21	147	1 058	7	7 177	105	714	90	94
Värnamo	24	224	1 606	11	7 167	140	623	91	127
Växjö	39	222	2 883	20	12 957	230	1 036	94	217
Totalt	274	1 321	14 383	100	10 891	1 224	927	95	1 157

Område	Lätt industri, tkvm	Extern- och dagligvaruhandel, tkvm	Övrigt, tkvm	Totalt, tkvm	Andel, %
Halmstad	104	4	3	112	8
Helsingborg	87	2	5	94	7
Jönköping	151	9	11	171	13
Kalmar	37	27	-	64	5
Linköping	156	20	-	176	13
Malmö	103	-	7	110	8
Vetlanda	104	27	17	147	11
Värnamo	204	20	-	224	17
Växjö	137	54	32	222	17
Totalt	1 083	162	75	1 321	100
Andel, %	82	12	6	100	

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 29 fastigheter i 11 transaktioner om sammanlagt 1 623 miljoner kronor med ett totalt hyresvärde om 121 miljoner kronor.

Efter periodens slut kommunicerades förvärv av totalt nio fastigheter i fyra transaktioner om sammanlagt 341 miljoner kronor med ett totalt hyresvärde om 31 miljoner kronor.

Tillträdde och frånträdde fastigheter

Totalt tillträdde fastigheter motsvarande ett värde om 1 854 miljoner kronor (2 640) under perioden. Under perioden genomfördes inga frånträden.

På rapportdagen uppgick värdet av avtalade ännu ej tillträdde fastigheter till 402 miljoner kronor, med ett totalt hyresvärde om 35 miljoner kronor.

Kommunicerade fastighetstransaktioner under och efter perioden

		Fastighets- värde, mkr	Årligt hyresvärde, mkr	Uthyrbar area, tkvm
Datum	Förvaltnings- område			
Under perioden				
30 januari	Helsingborg, Linköping	336	25	16
1 april	Jönköping, Linköping	217	16	14
20 april	Halmstad, Helsingborg, Malmö, Växjö	614	45	53
6 juli	Jönköping, Linköping, Malmö och Växjö	456	35	36
Totalt		1 623	121	119
Efter perioden				
14 oktober	Linköping, Malmö, Helsingborg	341	31	29
Totalt		341	31	29

Tillträdde fastigheter, jan–sep 2026

Fastighet	Förvaltnings-område	Fastighets-kategori	Uthyrbar area, tkvm
Tillträdde fastigheter			
Konen 5	Halmstad	Lätt industri	1
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
Rebbelberga 26:37	Helsingborg	Lätt industri	16
Rebbelberga 26:38	Helsingborg	Lätt industri	1
Östra Malmskogen 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
Glasskärvan 2	Linköping	Lätt industri	3
Kvarnmottet 1	Linköping	Lätt industri	5
Tallspinnaren 1	Linköping	Lätt industri	1
Lagonda 3	Linköping	Lätt industri	3
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
Nackremmen 1	Malmö	Lätt industri	2
Nackremmen 2	Malmö	Lätt industri	2
Nosgrimman 1	Malmö	Lätt industri	2
Vellinge 40:130	Malmö	Lätt industri	2
Olgård 4	Malmö	Lätt industri	2
Slätthög 1	Malmö	Lätt industri	4
Slätthög 4	Malmö	Lätt industri	3
Slätthög 6	Malmö	Lätt industri	3
Tankbilen 9	Malmö	Lätt industri	9
Persåker 7	Malmö	Lätt industri	4
Löddeköpinge 14:103	Malmö	Lätt industri	2
Olgård 3	Malmö	Lätt industri	3
Stödstorp 2:14	Värnamo	Lätt industri	8
Kilen 9	Växjö	Lätt industri	5
Postiljonen 1	Växjö	Lätt industri	7
Smeden 1	Växjö	Lätt industri	8
Totalt			133

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 genomförs på Slåttern 2 i Halmstad i samband med att Phoniro AB tecknat ett 8-årigt avtal om totalt 1 940 kvm. Färdigställande och tillträde beräknas ske under det fjärde kvartalet 2026.

En ombyggnation och lokalanpassning genomförs på Budkaveln 18 i Huskvarna till Svenska Fleet Tec AB som tecknat ett 10-årigt hyresavtal om 3 583 kvm. Färdigställande beräknas ske under det första kvartalet 2027.

En lokalanpassning genomförs på Morganiten 2 i Helsingborg i samband med att Lindab tecknat ett nytt 5-årigt avtal om 1 704

kvm. Färdigställande beräknas ske under det andra kvartalet 2027.

En nyproduktion genomförs i Malmö i samband med att ACT Logimark AB tecknat ett 15-årigt avtal om totalt 4 170 kvm. Färdigställande beräknas ske under det fjärde kvartalet 2027.

Total beräknad investeringsvolym för pågående projekt uppgick vid periodens utgång till 176 miljoner kronor, varav upparbetade kostnader uppgick till 41 miljoner kronor. Projektverksamheten bidrar till ökade hyresintäkter i takt med att projekten färdigställs.

Avslutade projekt

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

En lokalanpassning har genomförts på Armaturen 1 i Värnamo till Proton Lighting AB som tecknat ett nytt 10-årigt hyresavtal om totalt 7 281 kvm.

En lokalanpassning och tillbyggnation har genomförts på Flahult 21:36 i Jönköping till Orklaägda bolaget Bubs Godis som tecknat ett nytt 25-årigt hyresavtal om 14 710 kvm.

Större pågående projekt

Fastighet	Fastighetskategori	Projekttyp	Färdigställande	Beräknad investering, mkr	Upparbetad investering vid periodens utgång, mkr	Förändrad årshyra, mkr	Förändring av hyresavtal
Pågående projekt							
Slåttern 2, Halmstad	Extern- och daglig-varuhandel	Lokalanpassning	Q4 2026	12	8	1	8-årigt avtal
Budkaveln 18, Huskvarna	Lätt industri	Lokalanpassning	Q1 2027	10	0	1	10-årigt avtal
Morganiten 2, Helsingborg	Lätt industri	Lokalanpassning	Q2 2027	10	0	1	5-årigt avtal
Galoppbanan 1, Malmö ¹	Lätt industri	Nyproduktion	Q4 2027	75	0	5	15-årigt avtal
Övriga pågående projekt ²				70	33	5	
Totalt				176	41	12	
Avslutade projekt							
Krokodilen 4, Kalmar	Extern- och daglig-varuhandel	Lokalanpassning	Q1 2026	29	29	3	12-årigt avtal
Armaturen 1, Värnamo	Lätt industri	Lokalanpassning	Q2 2026	16	16	1	10-årigt avtal
Flahult 21:36, Jönköping	Lätt industri	Lokalanpassning	Q3 2026	43	43	3	25-årigt avtal
Totalt				88	88	7	

1) Projektet avser en markreservation från kommunen på del av fastigheten. Beräknat tillträde sker under det fjärde kvartalet 2026.

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

Utökat och förlängt hyresavtal i Helsingborg

I fastigheten Morganiten 2 i Helsingborg genomför Emilshus ett projekt med anpassning av lokaler för hyresgästen Lindab, som tecknat ett nytt och utökat 5-årigt hyresavtal för lager och kontor. Det är en ombyggnad på cirka 900 kvm för att skapa moderniserade kontorsplatser, mötesrum och personalutrymmen för Lindabs huvudkontor. I samband med ombyggnaden utförs även markåtgärder för att skapa bättre flöden och en mer funktionell utemiljö på fastigheten. Projektet planeras slutföras i april 2027.

Morganiten 2, Helsingborg

Kategori: Lätt industri

Uthyrningsbar area: 1 704 kvm

Färdigställande: Q2 2027



Fastighetsbeståndets marknadsvärde

Emilshus koncernredovisning upprättas enligt IFRS Redovisningsstandarder. Emilshus har valt att redovisa innehavet av förvaltningsfastigheter till verkligt värde enligt IAS 40. I syfte att fastställa fastigheternas marknadsvärde inhämtar Emilshus varje kvartal oberoende externa värderingsutlåtanden för samtliga fastigheter. Värderingarna upprättas av Newsec.

Värderingarna har genomförts i enlighet med IFRS 13 nivå 3. Bedömningarna av verkligt värde genomförs med tillämpning av en kombination av ortprismetoden och en avkastningsbaserad metod utifrån diskontering av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar.

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

Det vägda direktavkastningskravet för värdering av fastighetsbeståndet uppgick till 6,5 % där avkastningskraven i värderingarna, beroende av fastighetskategori, låg i intervallet 6,4 % till 6,5 %. Det initiala direktavkastningskravet i värderingarna uppgick i genomsnitt till 6,4 %.

Under perioden uppgick den rapporterade direktavkastningen till 6,5 %. Emilshus direktavkastning utifrån bedömd intjäningsförmåga uppgår till 6,4 % 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 14 383 miljoner kronor (11 852). Under perioden har fastigheter tillträtts till ett värde om 1 854 miljoner kronor. Vid periodens utgång hade Emilshus ingått avtal om investeringar i befintliga fastigheter genom hyresgäst Anpassningar avseende till- och ombyggnadsprojekt med upparbetade kostnader om 41 miljoner kronor och ett återstående investeringsåtagande motsvarande 135 miljoner kronor. Projekten förväntas vid färdigställande bidra till ett ökat hyresvärde om 12 miljoner kronor.

Fastigheternas realiserade värdeförändringar uppgick under perioden till 98 miljoner kronor (197), vilket motsvarar 1 % av bolagets totala fastighetsvärde. Värdeförändringarna var hänförliga till effekten av förändringar i direktavkastningskrav om

31 miljoner kronor, förväntade driftnettoförändringar om 12 miljoner kronor samt övrigt i form av återlagda skatterabatter kopplade till förvärv om 55 miljoner kronor.

Fastighetsbeståndets värdeförändring

mkr	Jan-sep		Jan-dec
	2026	2025	2025
Vid periodens ingång	12 307	8 940	8 940
Tillträdde fastigheter	1 854	2 640	2 983
Investeringar i befintliga fastigheter	124	99	146
Frånträdde fastigheter	-	-24	-24
Orealiserade värdeförändringar	98	197	262
Vid periodens utgång	14 383	11 852	12 307

Fastigheternas värdeförändringar via resultaträkningen

mkr	Jan-sep		Jan-dec
	2026	2025	2025
Direktavkastningskrav	31	83	113
Driftnetto	12	51	75
Övrigt	55	63	74
Orealiserad värdeförändring	98	197	262
Orealiserad värdeförändring, %	1	2	3
Realiserad värdeförändring	-	8	8
Totala värdeförändringar	98	205	270
Totala värdeförändringar, %	1	2	3

Känslighetsanalys

		Resultateffekt före skatt		
		30 sep	2025	31 dec
mkr	Förändring	2026	2025	2025
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%	-545 / +589	-434 / +469	-452 / +488
Hyresintäkter	+/- 50 kr/kvm	+66 / -66	+58 / -58	+59 / -59
Fastighetskostnader	+/- 10 kr/kvm	-13 / +13	-12 / +12	-12 / +12
Vakansgrad	+/- 1 %	-12 / +12	-10 / +10	-11 / +11

Indata vid fastighetsvärdering

Vägt genomsnitt	30 sep	2025	31 dec
	2026	2025	2025
Direktavkastningskrav, %	6,5	6,6	6,6
- Lätt industri	6,5	6,6	6,6
- Extern- och dagligvaruhandel	6,4	6,5	6,4
- Övrigt	6,4	6,4	6,4
Driftskostnader, kr/kvm	110	112	114
- Lätt industri	95	95	97
- Extern- och dagligvaruhandel	109	109	112
- Övrigt	334	338	341
Underhållskostnader, kr/kvm	40	40	40
- Lätt industri	37	37	37
- Extern- och dagligvaruhandel	42	43	43
- Övrigt	75	72	74
Långsiktig vakansgrad, %	6,3	6,5	6,5
- Lätt industri	6,5	6,8	6,8
- Extern- och dagligvaruhandel	5,6	5,4	5,5
- Övrigt	6,0	5,9	6,2
Hyresintäkter, kr/kvm	931	895	910
- Lätt industri	859	804	817
- Extern- och dagligvaruhandel	1 090	1 082	1 110
- Övrigt	1 782	1 839	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 960 hyresgäster (894) fördelade på 1 129 hyresavtal (1 018) och den genomsnittliga återstående hyrestiden uppgick till 5,1 år (5,2). De tio största hyresgästerna representerade 15 % (18) 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 35 % (35) 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 % (99) 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	18
Dollarstore AB	19	2	5	6
Hilding Anders Sweden AB	19	2	1	12
Holmgrens Bil AB	18	2	5	10
Orkla (Bubs Godis)	17	1	2	24
Optimera Svenska AB	17	1	9	7
Kalmar Solutions AB	16	1	1	12
HMS Industrial Networks AB	16	1	2	4
ROL AB	16	1	1	5
Element Materials Technology AB	15	1	1	9
Övriga	983	85	1 101	4
Totalt	1 157	100	1 129	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. 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. Exempel på stora hyresgäster inom kategorin är säkerhetsföretaget Securitas samt ADB Safegate som tillhandahåller lösningar inom flygindustrin.

Nettouthyrning

Nettouthyrningen uppgick till –10 miljoner kronor (0) under perioden.

Emilshus tecknade 105 hyresavtal med ett ökat årligt hyresvärde om 40 miljoner kronor (34), varav 38 miljoner kronor (26) avser 60 hyresavtal med nya hyresgäster och 2 miljoner kronor (8) avser 45 omförhandlade hyresavtal med befintliga hyresgäster. Erhållna uppsägningar av hyresavtal uppgick till 50 miljoner kronor (34), inklusive konkurser med ett hyresvärde om 4 miljoner kronor (3).

Under kvartalet uppgick nettouthyrningen till 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 (5,2) och 84 % av kontraktsvärdet hade förfall år 2030 eller senare.

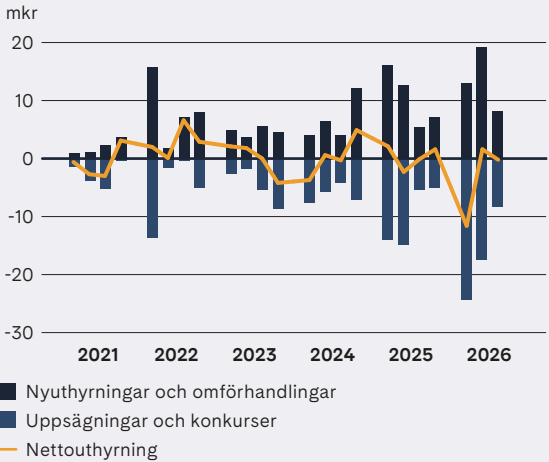
Nettouthyrning

mkr	Jan-sep		Jan-dec
	2026	2025	2025
Nyuthyrningar	38	26	33
Omförhandlingar	2	8	8
Uppsägningar	-47	-31	-35
Konkurser	-4	-3	-4
Nettouthyrning	-10	0	2

Vakansförändringar

mkr	Jan-sep	Jan-dec
	2026	2025
Ingående vakansvärde	58	43
Inflyttningar	-12	-13
Avflyttningar	17	18
Förändring hyresrabatter	4	3
Vakansvärde, tillträdde fastigheter	0	8
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-	-1
Utgående vakansvärde	67	58

Nettouthyrning utveckling per kvartal



Förfallostruktur hyresavtal

Förfalloår	Antal hyresavtal	Kontrakterad årshyra, mkr	Andel, %	Area, tkvm	Andel, %
2026	106	50	4	59	5
2027	413	127	11	122	10
2028	182	154	13	148	12
2029	162	178	15	183	15
2030	104	184	16	200	16
2031+	162	464	40	518	42
Totalt	1 129	1 157	100	1 231	100

Hyreskontrakt och löptider

Förfalloår	Kontraktsvärde, mkr	Andel av total, %
2026	9	0
2027	119	2
2028	292	5
2029	510	9
2030	705	12
2031	593	10
2032	362	6
2033	218	4
2034+	3 041	52
Totalt	5 849	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 fastighets- ägande.

Energieffektivisering

Att identifiera och utföra åtgärder syftande till energieffektivise- ringar 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 hyres- gästerna. 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 4 %, 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 ram- verk 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 30 september hade Emilshus gröna tillgångar till ett sam- manlagt värde om 6 247 miljoner kronor (5 128) med etablerad grön finansiering om 2 001 miljoner kronor (1 209) i befintliga fastigheter. Outnyttjat belopp inom det gröna finansiella ramverket uppgick till 4 246 miljoner kronor (3 919).

Nyckeltal¹⁾

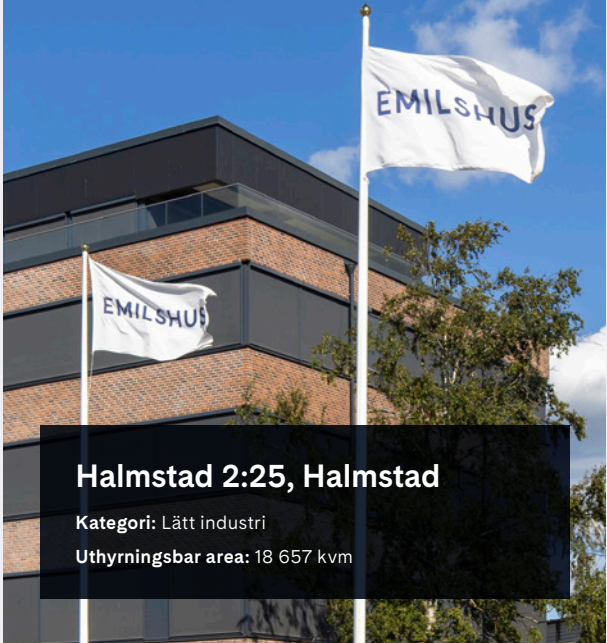
		Rullande	Jan-dec			
	Enhet	12 mån	2025	2024	2023	2022
Energianvändning, normalårskorrigerad i jämförbart bestånd						
Energiintensitet aktuell period	kWh/kvm	92	99	106	109	119
Energiintensitet jämförelseperiod	kWh/kvm	96	106	113	116	-
– Förändring	%	-4	-6	-6	-6	-
Fossilfri el						
Andel av inköpt el	%	100	100	100	100	100
Växthusgasutsläpp ²⁾						
Scope 1 (direkta utsläpp från verksamheten)	tCO2e	40	32	23	23	-
Scope 2 (indirekta utsläpp orsakat av verksamheten)	tCO2e	1 282	927	737	612	-
Totalt Scope 1 och 2	tCO2e	1 322	959	760	635	-
Utsläppsintensitet Scope 1 och 2	kgCO2e/kvm	2,1	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.

Tydlig kostnadsminskning från energieffektiviseringar

Emilshus arbetar löpande med att identifiera och genomföra energiprojekt i fastighets- beståndet – åtgärder som till begränsade kostnader har materiell påverkan på bolagets energianvändning. Genom ett fokuserat arbete har bolaget sedan 2022 minskat sin energian- vändning i jämförbart fastighetsbestånd med i genomsnitt 6 % per år, väl över målet om en minskning om 2 % per år i snitt. Utvecklingen har fått ett tydligt genomslag på bolagets energi- kostnader.

Energiminskning
-6 %
genomsnitt per år
2022–2026 R12



Halmstad 2:25, Halmstad

Kategori: Lätt industri
Uthyrningsbar area: 18 657 kvm

Finansiering

Kapitalstruktur

Emilshus kapitalstruktur utgjordes vid periodens utgång av 39 % (41) eget kapital, 55 % (53) räntebärande skulder och 6 % (6) övriga poster.

Emilshus samarbetar med sex nordiska banker där finansieringen utgörs av säkerställda banklån. Icke-säkerställda obligationslån utgör en kompletterande finansieringskälla.

Eget kapital

Vid periodens utgång uppgick eget kapital till 5 824 miljoner kronor (4 969), vilket resulterade i en soliditet om 39 % (41). Eget kapital per stamaktie uppgick till 35,48 kronor (31,78) och långsiktigt substansvärde per stamaktie uppgick till 38,74 kronor (34,92).

Räntebärande skuld

Emilshus räntebärande skulder uppgick till 8 151 miljoner kronor (6 364) vid periodens utgång. Efter avdrag för likvida medel om 263 miljoner kronor (123) uppgick den räntebärande nettoskulden till 7 888 miljoner kronor (6 241), vilket innebär en belåningsgrad om 55 % (53).

Av de räntebärande skulderna utgör 7 355 miljoner kronor (5 562) säkerställda banklån vilka motsvarar 90 % (88) av den totala räntebärande skulden. Under perioden refinansierades banklån till ett belopp om 322 miljoner kronor med längre löptid, högre lånevolym och förbättrade kreditvillkor.

Emilshus obligationslån uppgick vid periodens utgång till 796 miljoner kronor (792), vilket motsvarar 10 % (12) 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 9,1 ggr (8,5).

Disponibel likviditet

Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 263 miljoner kronor (123). Därutöver har Emilshus outnyttjade checkräkningskrediter om 210 miljoner kronor (201) samt outnyttjade revolvingkreditfaciliteter om 200 miljoner kronor (200).

Bolagets disponibla likviditet uppgick till 673 miljoner kronor (524) vid periodens utgång.

Genomsnittlig
låneränta

4,1 %

Genomsnittlig
räntebindningstid

1,8 år

Räntetäckningsgrad
Rullande 12 månader

2,5 ggr

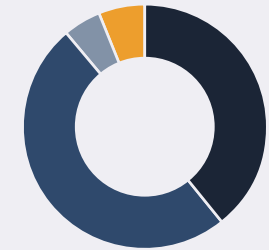
Belåningsgrad

55 %

Nyckeltal finansiering

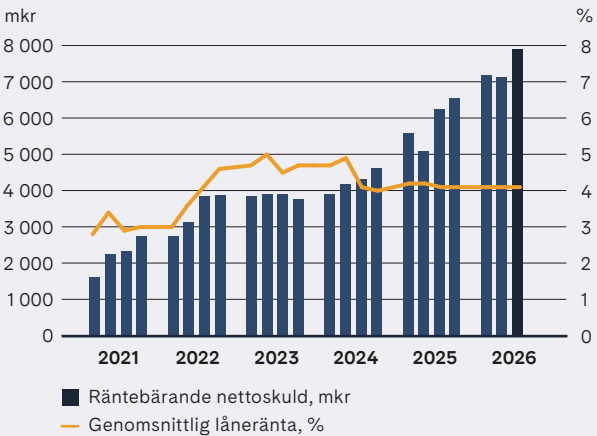
	30 sep 2026	30 sep 2025	31 dec 2025
Räntebärande nettoskuld, mkr	7 888	6 241	6 553
Soliditet, %	39	41	40
Belåningsgrad, %	55	53	53
Räntetäckningsgrad rullande 12 mån, ggr	2,5	2,6	2,6
Räntesäkringsgrad, %	61	71	68
Skuldkvot, ggr	9,1	8,5	8,6
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	2,5	2,7	2,8
Genomsnittlig räntebindningstid, år	1,8	2,1	2,0
Genomsnittlig låneränta, %	4,1	4,1	4,1

Finansieringskällor



■ 39 %	Eget kapital
■ 49 %	Banklån
■ 5 %	Gröna obligationslån
■ 6 %	Övrigt

Räntebärande nettoskuld och genomsnittlig låneränta



Kapital- och räntebindning

Kapitalbindningstiden för Emilshus räntebärande skulder var vid periodens utgång 2,5 år (2,7). De räntebärande skulder om 32 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 % (4,1).

Koncernens genomsnittliga räntebindningstid inklusive derivat uppgick vid periodens utgång till 1,8 år (2,1). Andelen av de räntebärande skulderna som räntesäkrats genom derivat uppgick till 61 % (71). Vid periodens utgång hade koncernen ingått räntesäkringar med ett sammanlagt nominellt belopp om 4 954 miljoner kronor (4 561). Av dessa avsåg 4 654 miljoner kronor aktiva ränteswappar med en genomsnittlig återstående löptid om 2,8 år och 300 miljoner kronor avsåg räntetak (Stibor 3M till 2,5 %) med en återstående löptid om 0,3 år. Derivatens begränsar framtida ränteförändringars effekt på koncernens resultat.

Derivatens verkliga värde uppgick vid periodens utgång till 69 miljoner kronor (–32).

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	32	-	32	0	3 525	6,3	43
2027	843	400	1 243	15	662	2,2	8
2028	1 576	400	1 976	24	800	2,5	10
2029	2 678	-	2 678	33	870	2,4	11
≥2030	2 249	-	2 249	28	2 322	2,6	28
Totalt	7 378	800	8 178	100	8 178	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 2026 ingår marginalen för den rörliga delen av skuldportföljen i sin helhet.

Obligationslån

Förfalldatum	Volym, mkr	Ränta, %
26 jun 2027	400	STIBOR 3M+3,10
25 maj 2028	400	STIBOR 3M+2,50

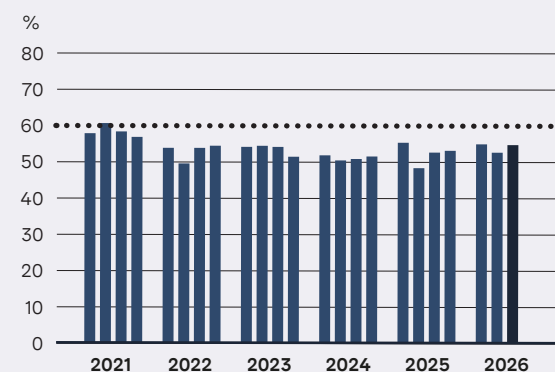
Derivatportfölj

mkr	Nominellt belopp	Återstående löptid, år	Genomsnittlig fast ränta, %	Verkligt värde
Ränteswappar	4 654	2,8	2,5	69
Räntetak	300	0,3	2,5	-
Totalt/genomsnitt	4 954	2,7	2,5	69

Finansiella riskbegränsningar

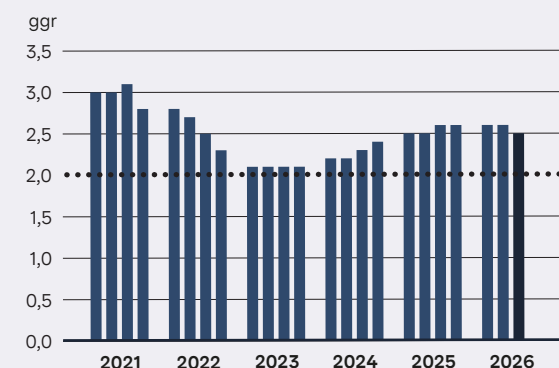
		30 sep 2026	30 sep 2025	31 dec 2025
Belåningsgrad, %	< 60	55	53	53
Räntetäckningsgrad rullande 12 mån, ggr	> 2,0	2,5	2,6	2,6

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 30 september 2026 var 43,65 kronor för stamaktien av serie B och 28,90 kronor för preferensaktien, motsvarande ett totalt marknadsvärde om 6 724 miljoner kronor. Den volymviktade genomsnittskursen för stamaktie av serie B uppgick under perioden till 53,28 kronor. Emilshus aktiekurs hade baserat på stängningskursen för stamaktien av serie B på balansdagen en negativ kursutveckling om 19 % under perioden att jämföra med Nasdaq Stockholms fastighetsindex som under samma period hade en negativ utveckling om 18 %.

Vid periodens utgång uppgick antalet aktier i Emilshus till 10 706 770 stamaktier av serie A och 115 535 433 stamaktier av serie B samt 42 000 000 preferensaktier.

Aktieägare

Vid periodens utgång hade Emilshus 10 743 aktieägare (9 937). Av dessa utgjordes 97 % av svenska institutioner och privatpersoner. De tio största ägarna innehade sammantaget 65 % av kapitalet och 73 % av rösterna.

Teckningsoptioner

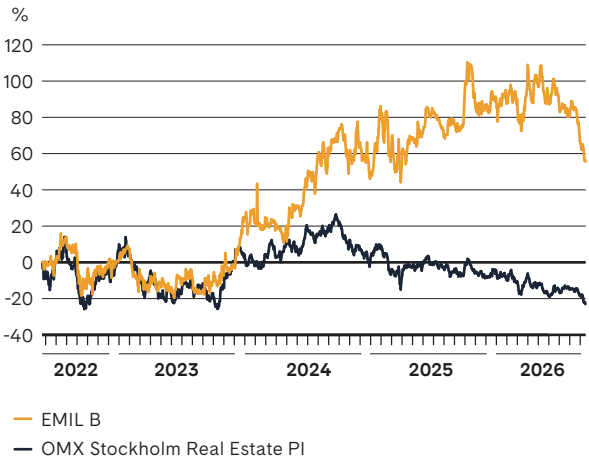
Vid periodens slut hade Emilshus två utestående teckningsoptionsprogram för anställda. Respektive program löper över en treårsperiod och varje teckningsoption berättigar till nyteckning av en stamaktie av serie B till en kurs som beror av Emilshus aktiekursutveckling relativt underliggande jämförelseindex OMX Stockholm Real Estate GI. Teckningsoptionsprogram 2026/2029 omfattar maximalt 326 000 teckningsoptioner, varav 175 901 var utställda per periodens utgång. Teckningsoptionsprogram 2025/2028 omfattar maximalt 615 000 teckningsoptioner, varav 318 848 var utställda per periodens utgång.

Under perioden har teckningsoptionsprogram 2023/2026 för anställda lösts in, varvid teckningsoptioner utnyttjats för teckning av totalt 87 936 stamaktier av serie B.

Likviditetsgarant

Sedan 2023 har Emilshus ett avtal med DNB Carnegie 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	126 242 203
Totalt antal utestående och noterade B-aktier	115 535 433
Totalt antal utestående och noterade preferensaktier	42 000 000
Stängningskurs EMIL B, kr ¹⁾	43,65
Volymviktad genomsnittskurs EMIL B, kr	53,28
Stängningskurs EMIL PREF, kr ¹⁾	28,90
Totalt marknadsvärde, mkr ¹⁾	6 724

1) Marknadsvärdet på samtliga aktier i bolaget baserat på senast betalt pris för B-aktien respektive preferensaktien den 30 september 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	9 818 320	24,2	28,1
Aptare Holding AB ¹⁾	5 592 020	15 827 990	21 420 010	–	12,7	27,1
Lannebo Kapitalförvaltning	–	12 015 752	12 015 752	–	7,1	4,5
Fjärde AP-fonden	–	8 103 208	8 103 208	669 319	5,2	3,3
Carnegie Fonder	–	6 001 111	6 001 111	–	3,6	2,3
Länsförsäkringar Fonder	–	5 793 141	5 793 141	–	3,4	2,2
Avanza Pension	–	181 300	181 300	4 564 902	2,8	1,8
Tredje AP-fonden	–	4 296 000	4 296 000	–	2,6	1,6
Danske Invest	–	2 964 402	2 964 402	350 000	2,0	1,3
Nordea Funds	–	2 909 899	2 909 899	–	1,7	1,1
Övriga aktieägare	1 381 200	30 317 235	31 698 435	26 597 459	34,6	26,7
Total	10 706 770	115 535 433	126 242 203	42 000 000	100,0	100,0

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

Kvartalsöversikt

Resultaträkning, mkr	2026			2025				2024	
	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3
Hysesintäkter	286	274	271	253	228	213	202	181	173
Fastighetskostnader	-52	-54	-68	-57	-40	-42	-44	-36	-30
Driftnetto	234	220	203	196	188	171	159	145	143
Central administration	-13	-13	-12	-14	-9	-10	-10	-9	-8
Finansnetto	-87	-82	-75	-71	-65	-63	-56	-51	-59
Förvaltningsresultat	133	125	116	110	113	98	93	85	76
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	1	64	32	65	76	66	62	75	4
Värdeförändringar finansiella instrument	97	-53	43	14	20	-70	9	-3	-55
Resultat före skatt	232	137	192	189	209	93	164	157	25
Aktuell skatt	-13	-14	-12	-12	-14	-8	-9	-5	-10
Uppskjuten skatt	-72	-1	-8	-32	-28	-7	-22	-30	-2
Kvartalets resultat	147	121	172	145	167	78	133	122	13

Balansräkning, mkr	2026			2025				2024	
	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3
Tillgångar									
Förvaltningsfastigheter	14 383	13 545	13 064	12 307	11 852	10 512	10 066	8 940	8 464
Derivat	69	-	25	-	-	-	19	10	13
Fordringar	165	139	126	96	121	104	316	44	45
Likvida medel	263	417	65	260	123	536	276	100	243
Summa tillgångar	14 880	14 101	13 281	12 663	12 096	11 151	10 678	9 094	8 765
Eget kapital och skulder									
Eget kapital	5 824	5 680	5 289	5 114	4 969	4 802	4 251	3 856	3 733
Skulder till kreditinstitut	7 355	6 756	6 452	6 020	5 572	4 836	5 063	4 321	4 152
Obligationslån	796	795	794	793	792	791	791	396	396
Skatteskulder	480	406	405	396	364	336	329	307	276
Derivat	-	28	-	19	32	53	-	-	-
Övriga skulder	425	437	341	321	366	332	243	214	207
Summa eget kapital och skulder	14 880	14 101	13 281	12 663	12 096	11 151	10 678	9 094	8 765

Nyckeltal per kvartal

	2026			2025				2024	
	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3
Fastighetsrelaterade									
Antal fastigheter	274	260	251	233	226	195	183	172	160
Uthyrningsbar area, tkvm	1 321	1 256	1 226	1 188	1 155	1 040	1 010	926	898
Fastigheternas verkliga värde, mkr	14 383	13 545	13 064	12 307	11 852	10 512	10 066	8 940	8 464
Fastigheternas verkliga värde, kr/kvm	10 891	10 788	10 659	10 363	10 261	10 105	9 963	9 651	9 426
Långsiktigt substansvärde, mkr	4 891	4 769	4 709	4 569	4 405	4 232	3 602	3 493	3 337
Hysesvärde, mkr	1 224	1 161	1 132	1 081	1 036	917	893	790	744
Hysesvärde, kr/kvm	927	925	924	910	897	882	884	852	828
Återstående hyrestid, år	5,1	5,1	5,1	5,1	5,2	5,4	5,3	5,0	5,2
Nettouthyrning, mkr	0	2	-11	2	0	-2	2	5	0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	95	95	95	95	95	95	95	95
Direktavkastning, %	6,5	6,6	6,4	6,4	6,8	6,7	6,7	6,6	6,8
Överskottsgrad, %	82	80	75	77	82	80	78	80	83
Aktierelaterade, stamaktier									
Antal stamaktier vid periodens slut	126 242 203	126 242 203	126 154 267	126 154 267	126 154 267	126 154 267	114 154 267	114 154 267	114 154 267
Genomsnittligt antal stamaktier	126 242 203	126 202 143	126 154 267	126 154 267	126 154 267	119 354 267	114 154 267	114 154 267	113 779 735
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,89	0,86	0,80	0,76	0,78	0,69	0,72	0,65	0,58
Tillväxt förvaltningsresultat per stamaktie, %	14	24	11	16	34	20	33	35	6
Periodens resultat per stamaktie, kr	0,99	0,79	1,24	1,03	1,21	0,53	1,07	0,98	0,03
Eget kapital per stamaktie, kr	35,48	34,34	34,31	32,93	31,78	30,46	28,83	27,99	26,92
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, kr	38,74	37,78	37,33	36,22	34,92	33,54	31,55	30,60	29,23
Tillväxt långsiktigt substansvärde per stamaktie rullande 12 månader, %	11	13	18	18	19	16	13	12	8
Avkastning på eget kapital per stamaktie, %	11	9	15	12	15	7	15	14	0
Aktierelaterade, preferensaktier									
Antal preferensaktier vid periodens utgång	42 000 000	42 000 000	30 000 000	30 000 000	30 000 000	30 000 000	30 000 000	20 628 625	20 628 625
Genomsnittligt antal preferensaktier	42 000 000	32 533 333	30 000 000	30 000 000	30 000 000	30 000 000	20 732 751	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 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3
Finansiella									
Soliditet, %	39	40	40	40	41	43	40	42	43
Avkastning på eget kapital, %	11	9	13	12	14	7	13	13	1
Belåningsgrad, %	55	53	55	53	53	48	55	52	51
Belåningsgrad fastigheter, %	49	47	49	47	46	41	48	47	46
Genomsnittlig låneränta vid periodens utgång, %	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1	4,2	4,2	4,0	4,1
Genomsnittlig kapitalbindning vid periodens utgång, år	2,5	2,6	2,9	2,8	2,7	2,6	2,8	2,7	1,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,5	2,5	2,6	2,6	2,6	2,7	2,4	2,3
Räntebärande nettoskuld, mkr	7 888	7 134	7 180	6 553	6 241	5 092	5 577	4 617	4 305
Skuldkvot, ggr	9,1	8,7	9,0	8,6	8,5	7,8	8,8	8,2	8,1
Operativt kassaflöde, mkr	124	115	106	101	101	92	85	82	67

Koncernens rapport över totalresultatet

mkr	Jan-sep		Jul-sep		Rullande	Jan-dec
	2026	2025	2026	2025	12 mån	2025
Hysesintäkter	831	643	286	228	1 084	896
Fastighetskostnader	-174	-126	-52	-40	-232	-184
Driftnetto	657	517	234	188	852	713
Central administration	-38	-29	-13	-9	-52	-43
Finansnetto	-244	-184	-87	-65	-315	-256
Förvaltningsresultat	374	303	133	113	485	414
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	98	205	1	76	163	270
Värdeförändringar finansiella instrument	88	-42	97	20	102	-28
Resultat före skatt	560	466	232	209	750	655
Aktuell skatt	-39	-31	-13	-14	-51	-43
Uppskjuten skatt	-82	-56	-72	-28	-114	-88
Periodens resultat¹⁾	439	379	147	167	585	524
Resultat per stamaktie före utspädning, kr	3,03	2,82	0,99	1,21	4,06	3,86
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	3,02	2,81	0,99	1,21	4,04	3,84
Genomsnittligt antal stamaktier	126 199 538	119 887 600	126 242 203	126 154 267	126 188 220	121 454 267
Antal stamaktier vid periodens utgång	126 242 203	126 154 267	126 242 203	126 154 267	126 242 203	126 154 267
Genomsnittligt antal preferensaktier	34 844 444	26 910 917	42 000 000	30 000 000	33 633 333	27 683 188
Antal preferensaktier vid periodens utgång	42 000 000	30 000 000	42 000 000	30 000 000	42 000 000	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	30 sep		31 dec
	2026	2025	2025
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14 383	11 852	12 307
Övriga anläggningstillgångar	3	2	2
Derivat	69	-	-
Summa anläggningstillgångar	14 455	11 854	12 308
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar	11	11	5
Skattefordran	101	57	63
Övriga fordringar	15	1	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34	51	25
Likvida medel	263	123	260
Summa omsättningstillgångar	425	242	354
SUMMA TILLGÅNGAR	14 880	12 096	12 663
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	336	312	312
Övrigt tillskjutet kapital	3 390	3 060	3 060
Balanserat resultat inkl. periodens resultat	2 097	1 597	1 742
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 824	4 969	5 114
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5 953	4 452	5 461
Obligationslån	796	792	793
Uppskjuten skatteskuld	480	364	396
Derivat	-	32	19
Övriga skulder	-	1	-
Summa långfristiga skulder	7 229	5 642	6 670
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	1 402	1 120	559
Leverantörsskulder	25	35	37
Övriga skulder	82	89	82
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	318	241	202
Summa kortfristiga skulder	1 827	1 485	879
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	14 880	12 096	12 663

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 2025-01-01	114 154 267	20 628 625	269	2 310	1 277	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 preferensaktier	-	-	-	-	-60	-60
Periodens resultat och total- resultat jan-sep 2025	-	-	-	-	379	379
Eget kapital 2025-09-30	126 154 267	30 000 000	312	3 060	1 597	4 969
Kostnader nyemissioner	-	-	-	-1	-	-1
Periodens resultat och total- resultat okt-dec 2025	-	-	-	-	146	146
Eget kapital 2025-12-31	126 154 267	30 000 000	312	3 060	1 741	5 114
Eget kapital 2026-01-01	126 154 267	30 000 000	312	3 060	1 741	5 114
Nyemission stamaktier	87 936	-	0	-	-	0
Nyemission av preferensaktier	-	12 000 000	24	336	-	360
Nyemission av tecknings- optioner	-	-	-	-	2	2
Kostnader nyemissioner	-	-	-	-6	-1	-8
Utdelning på preferensaktier	-	-	-	-	-84	-84
Periodens resultat och total- resultat jan-sep 2026 ²⁾	-	-	-	-	439	439
Eget kapital 2026-09-30	126 242 203	42 000 000	336	3 390	2 097	5 824

1) Totalt eget kapital, Periodens resultat och Periodens Totalresultat är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.
2) Periodens resultat och totalresultat innehåller rättelse av tidigare period om 2 mkr.

Koncernens rapport över kassaflödet

mkr	Jan-sep		Jul-sep		Rullande	Jan-dec
	2026	2025	2026	2025	12 mån	2025
Den löpande verksamheten						
Förvaltningsresultat	374	303	133	113	485	414
Betald inkomstskatt	-39	-31	-13	-14	-51	-43
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	10	6	4	2	12	9
Operativt kassaflöde	345	278	124	101	446	379
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital						
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelse- fordringar	-68	-76	-25	-16	-43	-51
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	69	128	7	50	39	98
Kassaflöde från den löpande verksamheten	346	330	106	135	443	426
Investeringsverksamheten						
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-1 854	-2 640	-789	-1 228	-2 197	-2 983
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-124	-99	-48	-42	-171	-146
Förvärv av inventarier	-1	-	-1	-	-1	-
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	30	-	6	-	30
Kassaflöde från investerings- verksamheten	-1 980	-2 709	-837	-1 264	-2 369	-3 098
Finansieringsverksamheten						
Upptagna banklån	1 851	1 536	632	755	1 902	2 017
Nyemission av stamkapital	-	526	-	-	-	527
Nyemission av preferenskapital	352	267	-	-	352	267
Utdelning på preferensaktier	-51	-36	-21	-15	-66	-51
Amortering på banklån	-516	-281	-33	-32	-109	-306
Amortering på övriga lån	-	-4	-	9	-13	-17
Upptagna obligationslån	-	394	-	-	-	394
Kassaflöde från finansierings- verksamheten	1 636	2 402	578	718	2 066	2 833
Periodens kassaflöde	3	23	-153	-411	140	161
Likvida medel vid periodens början	260	100	417	536	123	100
Likvida medel vid periodens slut	263	123	263	123	263	260

Moderbolagets resultaträkning

mkr	Jan–sep		Jul–sep		Jan–dec
	2026	2025	2026	2025	2025
Intäkter					
Nettoomsättning	27	23	9	8	32
Rörelsens kostnader					
Övriga externa kostnader	-71	-55	-23	-18	-81
Rörelseresultat	-44	-31	-14	-10	-49
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-	-127
Räntetäkter och liknande resultatposter	105	105	26	35	141
Räntekostnader och liknande resultatposter	-109	-111	-31	-37	-169
Resultat efter finansiella poster	-48	-37	-19	-12	-204
Bokslutsdispositioner					
Koncernbidrag	-	-	-	-	73
Resultat före skatt	-48	-37	-19	-12	-131
Aktuell skatt	-	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-1
Periodens resultat¹⁾	-48	-37	-19	-12	-132

1) Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Moderbolagets balansräkning

mkr	30 sep		31 dec
	2026	2025	2025
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Övriga anläggningstillgångar	3	1	2
Derivat	-	0	-
Andelar i koncernföretag	790	752	790
Uppskjuten skattefordran	2	3	2
Summa anläggningstillgångar	795	757	794
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	5 835	5 226	4 968
Övriga fordringar	5	5	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	34	16
Kassa och bank	255	110	252
Summa omsättningstillgångar	6 114	5 376	5 240
SUMMA TILLGÅNGAR	6 909	6 133	6 034
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	336	312	312
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond	3 388	3 060	3 060
Balanserad vinst eller förlust	-439	-223	-223
Periodens resultat	-48	-37	-132
Summa eget kapital	3 237	3 112	3 017
Långfristiga skulder			
Obligationslån	796	792	793
Skulder till kreditinstitut	2 726	1 042	1 849
Derivat	-	-	11
Summa långfristiga skulder	3 522	1 834	2 653
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	53	1 110	300
Checkräkningskredit	-	9	-
Övriga skulder	68	48	42
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	19	22
Summa kortfristiga skulder	150	1 186	364
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 909	6 133	6 034

Nyckeltal

	Jan-sep		Jan-dec				
	2026	2025	2025	2024	2023	2022	2021
Fastighetsrelaterade							
Antal fastigheter, st	274	226	233	172	130	125	97
Uthyrningsbar area, tkvm	1 321	1 155	1 188	926	805	786	581
Fastigheternas verkliga värde, mkr	14 383	11 852	12 307	8 940	7 324	7 111	4 827
Fastigheternas verkliga värde, kr/kvm	10 891	10 261	10 363	9 651	9 096	9 047	8 312
Långsiktigt substansvärde, mkr	4 891	4 405	4 569	3 493	2 740	2 447	1 560
Hysesvärde, mkr	1 224	1 036	1 081	790	636	581	361
Hysesvärde, kr/kvm	927	897	910	852	790	739	621
Återstående hyrestid, år	5,1	5,2	5,1	5,0	5,3	5,8	6,5
Nettouthyrning, mkr	-10	0	2	2	0	12	-3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	95	95	95	95	96	97
Direktavkastning, %	6,5	6,7	6,6	6,7	6,6	6,1	6,1
Överskottsgrad, %	79	80	80	80	79	80	81
Aktierelaterade, stamaktier							
Antal stamaktier vid periodens slut	126 242 203	126 154 267	126 154 267	114 154 267	100 281 607	92 874 199	66 446 380
Genomsnittligt antal stamaktier	126 199 538	119 887 600	121 454 267	108 290 971	93 779 549	80 559 130	64 936 235
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	2,52	2,19	2,95	2,36	2,05	1,76	1,87
Tillväxt förvaltningsresultat per stamaktie, %	15	29	25	15	16	-6	-1
Periodens resultat per stamaktie, kr	3,03	2,82	3,86	2,28	-0,09	3,36	7,07
Eget kapital per stamaktie, kr	35,48	31,78	32,93	27,99	25,26	25,27	21,09
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, kr	38,74	34,92	36,22	30,60	27,32	26,34	23,48
Tillväxt långsiktigt substansvärde per stamaktie, %	7	14	18	12	4	12	42
Avkastning på eget kapital per stamaktie, %	12	13	13	9	0	14	37

	Jan-sep		Jan-dec				
	2026	2025	2025	2024	2023	2022	2021
Aktierelaterade, preferensaktier							
Antal preferensaktier vid periodens utgång	42 000 000	30 000 000	30 000 000	20 628 625	20 628 625	20 628 625	13 951 313
Genomsnittligt antal preferensaktier	34 844 444	26 910 917	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	1,50	1,50	2,00	2,00	2,00	2,00	0,90
Finansiella							
Soliditet, %	39	41	40	42	42	40	37
Avkastning på eget kapital, %	11	11	12	8	1	13	34
Belåningsgrad, %	55	53	53	52	52	55	57
Belåningsgrad fastigheter, %	49	46	47	47	44	45	46
Genomsnittlig låneränta vid periodens utgång, %	4,1	4,1	4,1	4,0	4,7	4,6	3,0
Genomsnittlig kapitalbindning periodens utgång, år	2,5	2,7	2,8	2,7	1,8	2,9	2,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,6	2,6	2,4	2,1	2,3	2,8
Räntebärande nettoskuld, mkr	7 888	6 241	6 553	4 617	3 772	3 879	2 747
Skuldkvot, ggr	9,1	8,5	8,6	8,2	8,2	9,2	10,6
Operativt kassaflöde, mkr	345	278	379	270	196	151	110

Övrig information

Personal

Vid periodens utgång uppgick antalet anställda till 34 personer (31).

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 delårsrapport 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 0,6 miljoner kronor (0,5).

Aktieinformation

Per 30 september 2026 finns det 168 242 203 aktier och 264 603 133 röster i Emilshus fördelade enligt följande:

- Stamaktier av serie A: 10 706 770 aktier och 107 067 700 röster.
- Stamaktier av serie B: 115 535 433 aktier och 115 535 433 röster.
- Preferensaktier: 42 000 000 aktier och 42 000 000 röster.

Kvotvärdet per aktie uppgår till 2 kronor.

Vid årsstämman 21 april 2026 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 delårsrapport 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.

Delårsrapporten 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 delårsrapporten. 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.

Införandet av IFRS 18 som ersätter IAS 1 den 1 januari 2027 kommer att innebära förändringar i presentation och upplysningar i de finansiella rapporterna. Bolaget följer utvecklingen av IFRS 18 och utvärderar effekterna på bolagets finansiella rapporter. IFRS 18 förväntas inte ha någon effekt på uppskattningar och bedömningar i koncernens finansiella rapporter. Bolagets analys och utvärdering har inte ännu slutförts.

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.

Årsstämma

Emilshus årsstämma 2026 kommer att hållas i Stockholm den 21 april 2027.

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 15 oktober 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 varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Granskningsrapport

Till styrelsen i Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ), org. nr 559164-8752

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ.) per den 30 september 2026 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 15 oktober 2026

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Fastighetsbeståndet per 1 oktober 2026

	Antal fastigheter	Uthyrbar area, tkvm	Marknadsvärde			Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, mkr
			mkr	Andel	kr/kvm	mkr	kr/kvm		
Halmstad									
Lätt industri	24	104	1 221	91	11 723	112	1 078	96	108
Extern/Dagligvaruhandel	2	4	76	6	17 117	6	1 340	83	5
Övrigt	2	3	38	3	10 945	4	1 205	85	4
Totalt Halmstad	28	112	1 335	100	11 913	122	1 092	95	117
Helsingborg									
Lätt industri	21	87	878	79	10 078	73	842	98	72
Extern/Dagligvaruhandel	2	2	81	7	49 938	6	3 484	100	6
Övrigt	2	5	157	14	31 281	12	2 461	90	11
Totalt Helsingborg	25	94	1 115	100	11 896	91	974	97	88
Jönköping									
Lätt industri	29	151	1 688	83	11 185	130	862	96	125
Extern/Dagligvaruhandel	3	9	120	6	13 971	10	1 112	82	8
Övrigt	2	11	217	11	18 965	22	1 915	89	20
Totalt Jönköping	34	171	2 026	100	11 847	162	945	94	153
Kalmar									
Lätt industri	9	37	300	44	8 028	26	691	96	25
Extern/Dagligvaruhandel	11	27	383	56	14 312	29	1 095	98	29
Övrigt	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt Kalmar	20	64	682	100	10 653	55	860	97	53
Linköping									
Lätt industri	38	156	1 973	85	12 655	167	1 071	94	157
Extern/Dagligvaruhandel	4	20	356	15	17 526	30	1 479	100	30
Övrigt	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt Linköping	42	176	2 329	100	13 216	197	1 118	95	187

	Antal fastigheter	Uthyrbar area, tkvm	Marknadsvärde			Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, mkr
			mkr	Andel	kr/kvm	mkr	kr/kvm		
Malmö									
Lätt industri	38	103	1 239	92	12 015	112	1 083	99	110
Extern/Dagligvaruhandel	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Övrigt	3	7	110	8	16 786	10	1 536	100	10
Totalt Malmö	41	110	1 349	100	12 300	122	1 110	99	120
Vetlanda									
Lätt industri	9	104	534	50	5 151	56	536	92	51
Extern/Dagligvaruhandel	7	27	339	32	12 744	27	1 007	90	24
Övrigt	5	17	185	17	10 807	23	1 335	82	19
Totalt Vetlanda	21	147	1 058	100	7 177	105	714	90	94
Värnamo									
Lätt industri	21	204	1 428	89	6 999	117	576	93	109
Extern/Dagligvaruhandel	3	20	179	11	8 876	22	1 101	83	18
Övrigt	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt Värnamo	24	224	1 606	100	7 167	140	623	91	127
Växjö									
Lätt industri	21	137	1 529	53	11 146	123	900	97	119
Extern/Dagligvaruhandel	9	54	875	30	16 292	63	1 167	99	62
Övrigt	9	32	479	17	15 155	44	1 403	80	36
Totalt Växjö	39	222	2 883	100	12 957	230	1 036	94	217
Totalt Emilshus									
Lätt industri	210	1 083	10 789	75	9 959	916	846	96	876
Extern/Dagligvaruhandel	41	162	2 408	17	14 852	192	1 185	95	182
Övrigt	23	75	1 186	8	15 767	116	1 539	85	99
Totalt	274	1 321	14 383	100	10 891	1 224	927	95	1 157

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 hyresintäkter 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 låneränta på räntebärande skulder vid periodens utgång med beaktande av räntederivat, exklusive periodiserade uppläggningskostnader och kreditavgifter.
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 hyresintäkter.

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

Avstämning av nyckeltal

mkr	Jan-sep		Jan-dec				
	2026	2025	2025	2024	2023	2022	2021
Avkastning på eget kapital							
Periodens resultat	439	379	524	288	33	311	469
Tillägg för omräkning till årsvärde	146	126	-	-	-	-	-
Genomsnittligt eget kapital	5 469	4 412	4 485	3 525	3 100	2 427	1 395
Avkastning på eget kapital, %	11	11	12	8	1	13	34
Avkastning på eget kapital per stamaktie							
Periodens resultat	439	379	524	288	33	311	469
Tillägg för omräkning till årsvärde	146	126	-	-	-	-	-
Resultat hänförligt till preferensaktier	76	54	55	41	41	41	10
Genomsnittligt eget kapital	5 469	4 412	4 485	3 525	3 100	2 427	1 395
Genomsnittligt preferenskapital	1 115	861	886	660	660	553	157
Avkastning på eget kapital per stamaktie, %	12	13	13	9	0	14	37
Belåningsgrad							
Räntebärande skulder	8 151	6 364	6 813	4 717	3 984	4 103	2 839
Likvida medel	-263	-123	-260	-100	-212	-224	-93
Räntebärande nettoskulder	7 888	6 241	6 553	4 617	3 772	3 879	2 747
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	14 383	11 852	12 307	8 940	7 324	7 111	4 827
Belåningsgrad, %	55	53	53	52	52	55	57
Belåningsgrad fastigheter							
Räntebärande skulder	8 151	6 364	6 813	4 717	3 984	4 103	2 839
Räntebärande skulder utan säkerhet i fastigheter	-796	-792	-793	-396	-576	-707	-541
Likvida medel	-263	-123	-260	-100	-212	-224	-93
Räntebärande nettoskuld med säkerhet i fastigheter	7 092	5 449	5 760	4 221	3 196	3 173	2 206
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	14 383	11 852	12 307	8 940	7 324	7 111	4 827
Belåningsgrad fastigheter, %	49	46	47	47	44	45	46

mkr	Jan-sep		Jan-dec				
	2026	2025	2025	2024	2023	2022	2021
Direktavkastning							
Driftnetto	657	517	713	542	471	363	228
Tillägg för omräkning till årsvärde	219	172	-	-	-	-	-
Justerat driftnetto	876	689	713	542	471	363	228
Genomsnittligt fastighetsvärde justerat för innehavstid	13 519	10 352	10 881	8 135	7 177	5 991	3 761
Direktavkastning, %	6,5	6,7	6,6	6,7	6,6	6,1	6,1
Eget kapital per preferensaktie							
Preferensaktieägares företrädesrätt vid likvidation	1 344	960	960	660	660	660	446
Antal utestående preferensaktier	42 000 000	30 000 000	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	32,00	32,00
Eget kapital per stamaktie							
Eget kapital	5 824	4 969	5 114	3 856	3 194	3 007	1 848
Eget kapital hänförligt till preferensaktier	-1 344	-960	-960	-660	-660	-660	-446
Antal stamaktier vid periodens utgång, st	126 242 203	126 154 267	126 154 267	114 154 267	100 281 607	92 874 199	66 446 380
Eget kapital per stamaktie, kr	35,48	31,78	32,93	27,99	25,26	25,27	21,09
Ekonomisk uthyrningsgrad							
Kontrakterad årshyra	1 157	979	1 022	747	606	557	350
Hyresvärde	1 224	1 036	1 081	790	636	581	361
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	95	95	95	95	96	97
Förvaltningsresultat per stamaktie							
Förvaltningsresultat	374	303	414	297	233	182	131
Utdelning till preferensaktier	57	40	55	41	41	41	10
Genomsnittligt antal stamaktier, st	126 199 538	119 887 600	121 454 267	108 290 971	93 779 549	80 559 130	64 936 235
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	2,52	2,19	2,95	2,36	2,05	1,76	1,87

mkr	Jan-sep		Jan-dec				
	2026	2025	2025	2024	2023	2022	2021
Långsiktigt substansvärde							
Eget kapital	5 824	4 969	5 114	3 856	3 194	3 007	1 848
Eget kapital tillhörande preferensaktier	-1 344	-960	-960	-660	-660	-660	-446
Återläggning av derivat	-69	32	19	-10	-35	-137	-12
Återläggning av uppskjuten skatt	480	364	396	307	241	237	171
Långsiktigt substansvärde	4 891	4 405	4 569	3 493	2 740	2 447	1 560
Långsiktigt substansvärde per stamaktie							
Eget kapital	5 824	4 969	5 114	3 856	3 194	3 007	1 848
Eget kapital tillhörande preferensaktier	-1 344	-960	-960	-660	-660	-660	-446
Återläggning av derivat	-69	32	19	-10	-35	-137	-12
Återläggning av uppskjuten skatt temporära skillnader	480	364	396	307	241	237	171
Substansvärde	4 891	4 405	4 569	3 493	2 740	2 447	1 560
Antal stamaktier vid periodens utgång, st	126 242 203	126 154 267	126 154 267	114 154 267	100 281 607	92 874 199	66 446 380
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, kr	38,74	34,92	36,22	30,60	27,32	26,34	23,48
Periodens resultat per stamaktie							
Periodens resultat	439	379	524	288	33	311	469
Preferensaktiernas del av resultatet	57	40	55	41	41	41	10
Genomsnittligt antal stamaktier, st	126 199 538	119 887 600	121 454 267	108 290 971	93 779 549	80 559 130	64 936 235
Periodens resultat per stamaktie, kr	3,03	2,82	3,86	2,28	-0,09	3,36	7,07
Räntebärande nettoskuld							
Räntebärande skulder	8 151	6 364	6 813	4 717	3 984	4 103	2 839
Likvida medel	-263	-123	-260	-100	-212	-224	-93
Räntebärande nettoskuld	7 888	6 241	6 553	4 617	3 772	3 879	2 747

mkr	Jan-sep		Jan-dec				
	2026	2025	2025	2024	2023	2022	2021
Räntetäckningsgrad							
Förvaltningsresultat	374	303	414	297	233	182	131
Finansnetto	-244	-184	-256	-211	-205	-143	-74
Förvaltningsresultat före finansnetto	618	488	669	508	439	325	205
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,6	2,6	2,4	2,1	2,3	2,8
Skuldkvot							
Räntebärande nettoskuld	7 888	6 241	6 553	4 617	3 772	3 879	2 747
Driftnetto enligt intjäningsförmåga	913	777	806	595	491	454	287
Central administration enligt intjäningsförmåga	-50	-42	-45	-35	-31	-33	-29
Justerat driftnetto	863	735	761	560	460	421	259
Skuldkvot, ggr	9,1	8,5	8,6	8,2	8,2	9,2	10,6
Soliditet							
Eget kapital	5 824	4 969	5 114	3 856	3 194	3 007	1 848
Totala tillgångar	14 880	12 096	12 663	9 094	7 621	7 525	4 987
Soliditet %	39	41	40	42	42	40	37
Överskottsgrad							
Driftnetto	657	517	713	542	471	363	228
Hysesintäkter	831	643	896	674	593	454	280
Överskottsgrad, %	79	80	80	80	79	80	81

Kalendarium

Bokslutskommuniké januari–december 2026	5 februari 2027
Årsredovisning 2026	31 mars 2027
Årsstämma 2027	21 april 2027
Delårsrapport januari–mars 2027	21 april 2027
Delårsrapport januari–juni 2027	13 juli 2027
Delårsrapport januari–september 2027	19 oktober 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 15 oktober 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 30 september 2026 till 1 321 tkvm uthyrningsbar area fördelat på 274 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