

EMILSHUS

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsbolaget Emilshus AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 25 april 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska disponeras.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalet.

Växjö 12 juni 2024


Jakob Fyrberg

2023
Årsredovisning

Innehåll

Om Emilshus	4
Året i korthet	6
VD har ordet	8
Stratgi och mål	10
Intjäningsförmåga	12
Transaktioner	13
Våra fastigheter	15
Vår marknad	17
Förvaltningsområden	18
- Växjö	18
- Värnamo	18
- Jönköping	19
- Vetlanda	19
- Kalmar	20
- Norrköping	20
- Halmstad	21
Våra hyresgäster	22
Projekt	24
Finansiering	26
Hållbarhetsarbete	28
Risker och riskhantering	36
Aktier och ägare	39
Bolagsstyrningsrapport	41
Styrelse och ledning	46
Finansiell information	50
Förvaltningsberättelse	51
Finansiella rapporter	54
Noter och redovisningsprinciper	61
Styrelsens och revisors underskrift	78
Revisionsberättelse	79
Nyckeltal	83
Definitioner	84
Information om årsstämma	86



”**Emilshus står stadigt
även i oroliga tider.**”

SA

Ett fastighetsbolag med starka kassaflöden

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

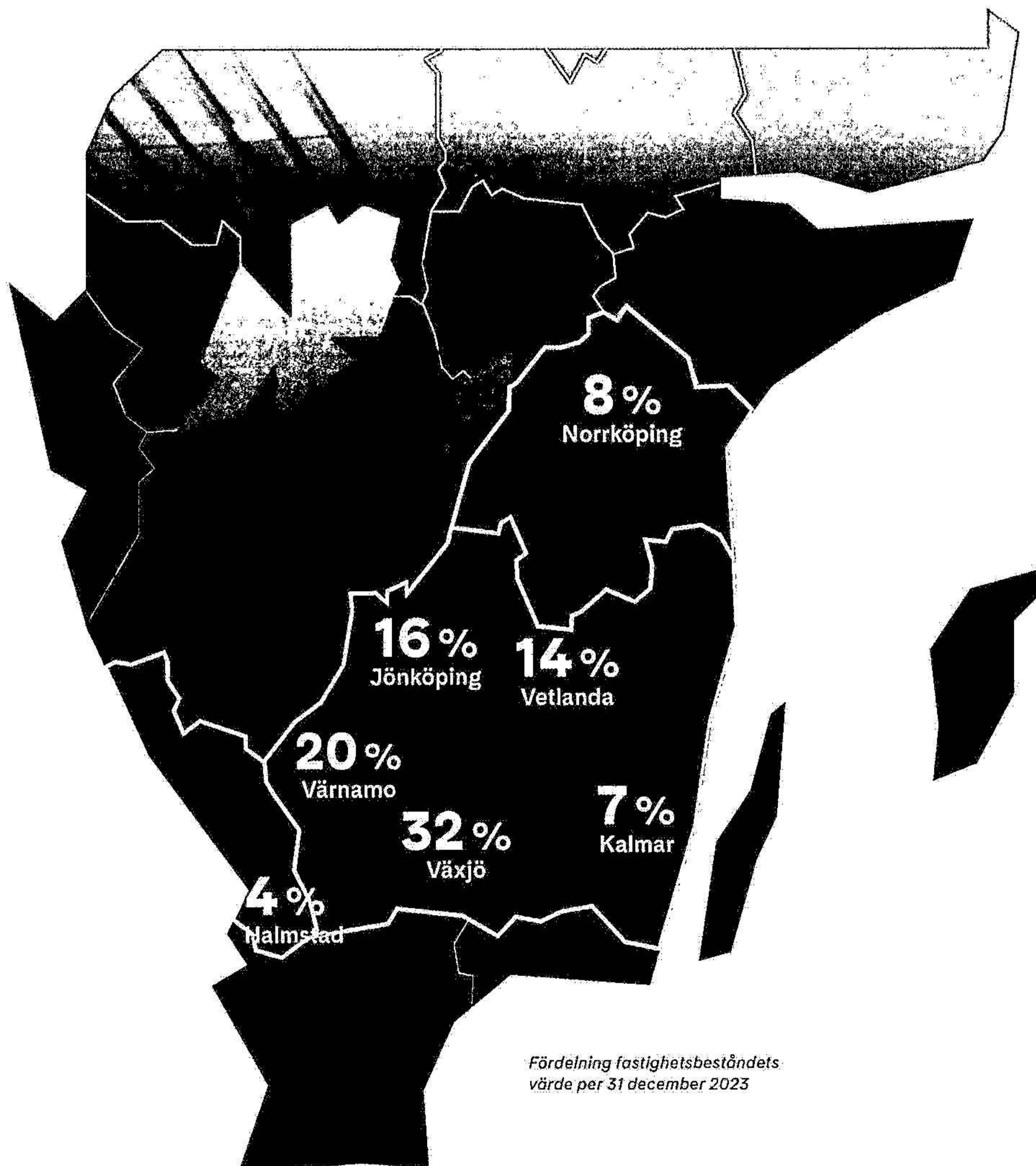
Under 2023 visade Emilshus en fortsatt god utveckling med stärkt förvaltningsresultat och kassaflöde.



Nyckeltal

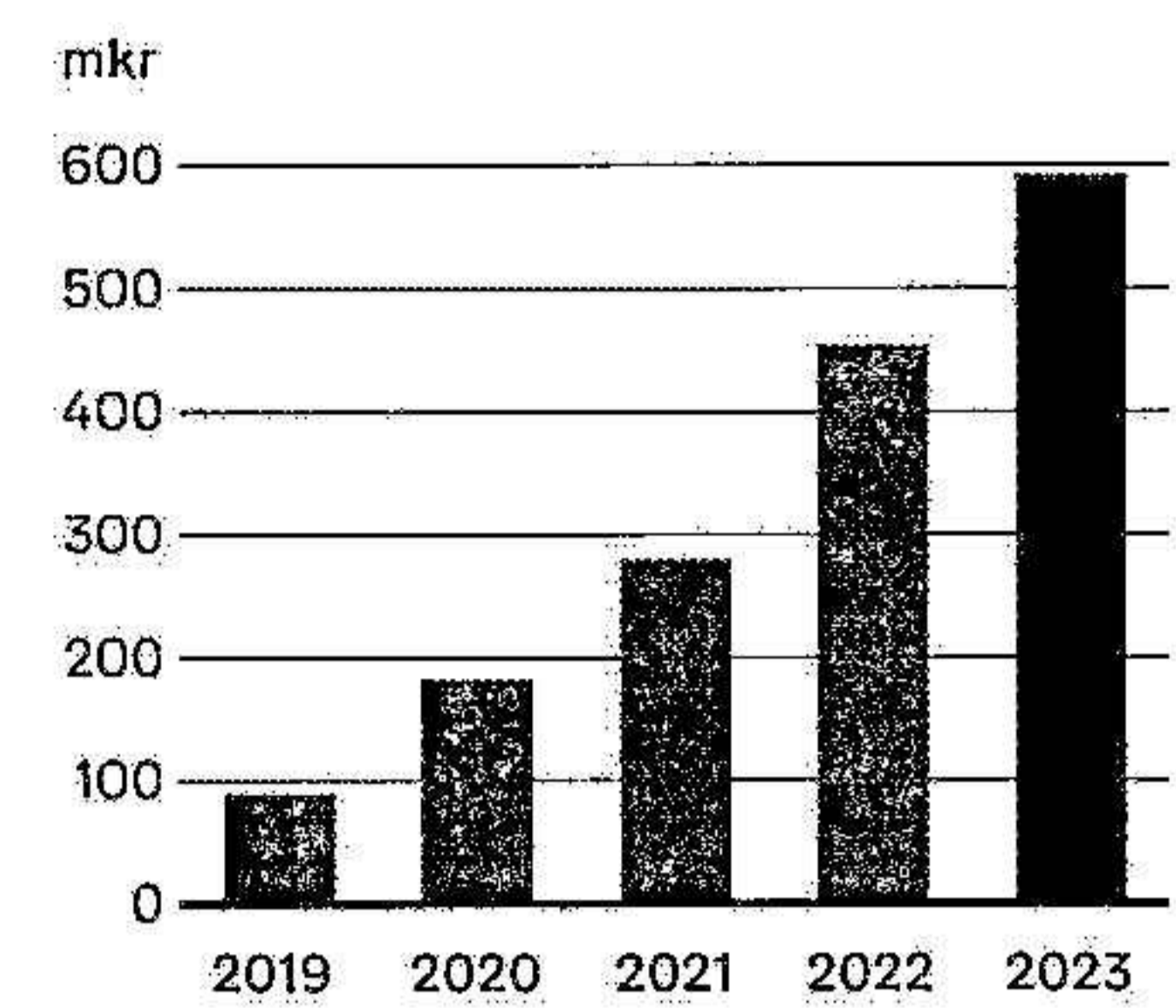
mkr	2023	2022
Fastighetsvärde	7 324	7 111
Intäkter	593	454
Driftöverskott	471	363
Förvaltningsresultat	233	182
Periodens resultat	33	311
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	196	151
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	2,05	1,76
Periodens resultat per stamaktie före utspädning, kr	-0,09	3,36
Periodens resultat per stamaktie efter utspädning, kr	-0,09	3,35
Eget kapital per stamaktie, kr	25,26	25,27
Substansvärde per stamaktie, kr	27,32	26,34
Avkastning på eget kapital, %	1,1	12,8
Nettobelåningsgrad, %	52	55
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,3
Skuldkvot, ggr	8,2	9,2
Soliditet, %	42	40

På sidorna 84–85 i årsredovisningen återfinns definitioner av nyckeltal.



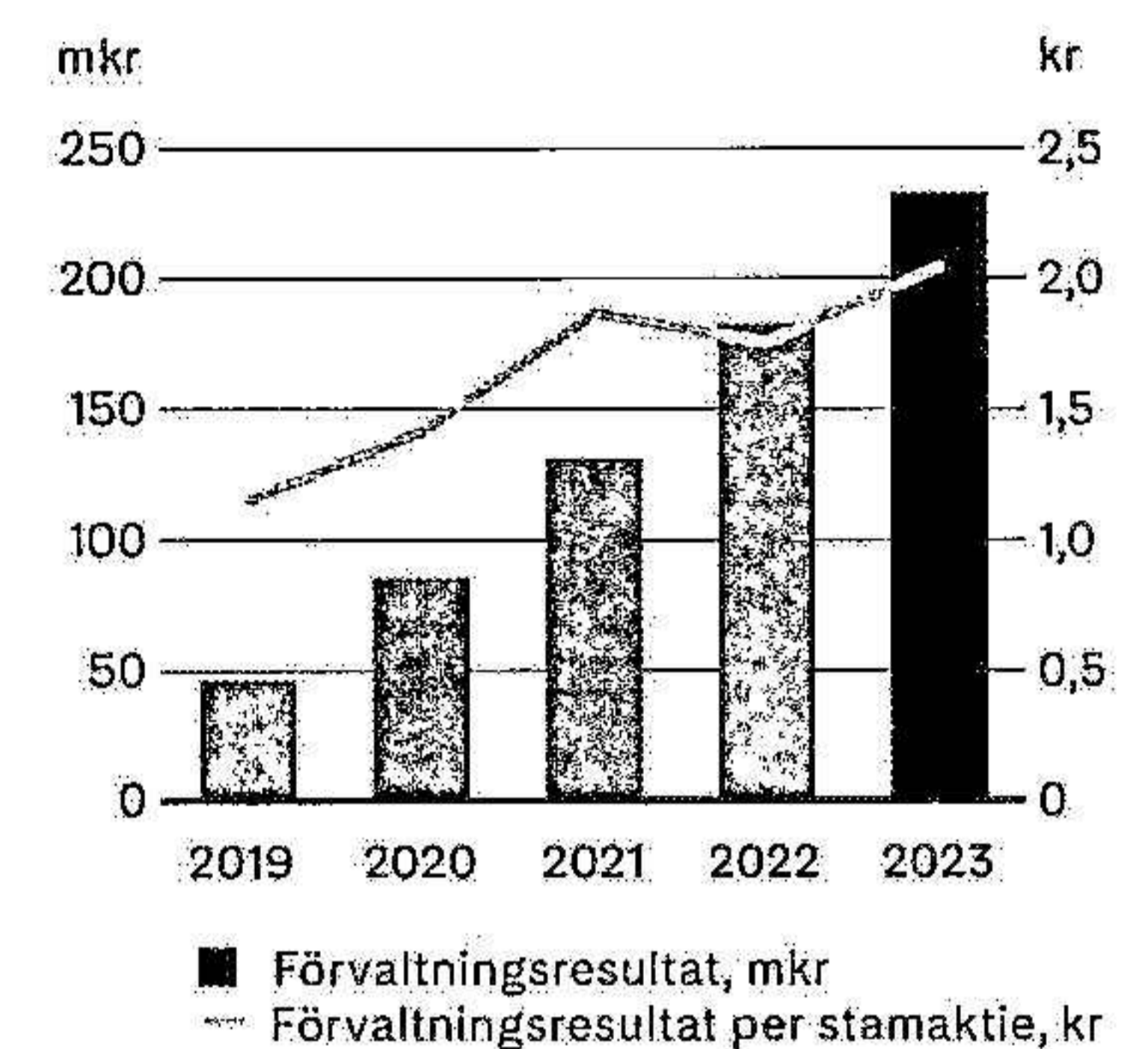
+31%

Intäkter 2023



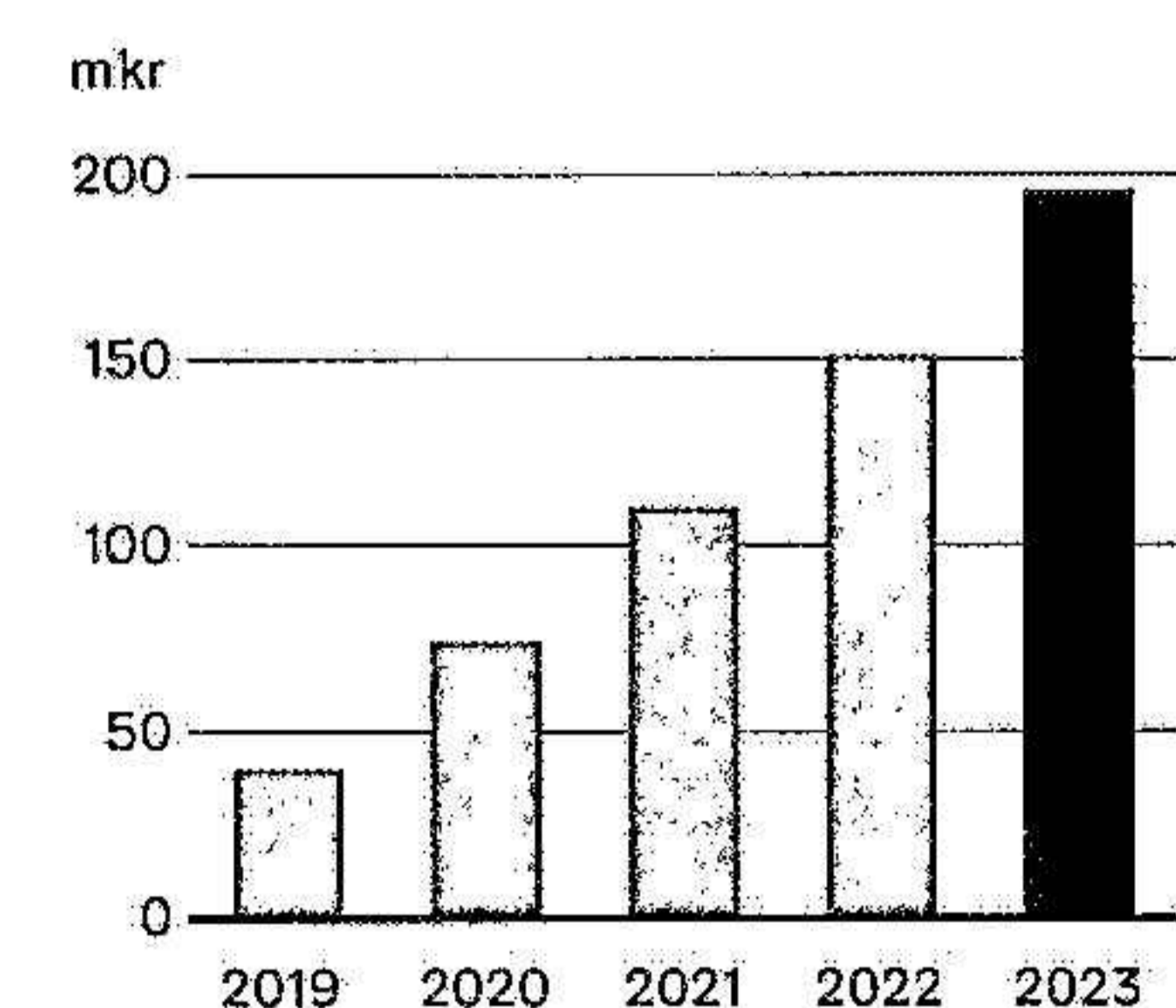
+16%

Förvaltningsresultat per stamaktie 2023



+30%

Kassaflöde från den löpande verksamheten 2023



Året i korthet

Q1

- Styrelsen beslutar att uppdatera Emilshus finansiella mål och riskbegränsningar i syfte att tydliggöra bolagets inriktning på värdeskapande för aktieägarna.
- Ingår avtal med likviditetsgarant för att främja aktiens likviditet.
- Nytecknar och förlänger hyresavtal i Växjö om totalt 6 200 kvm med ett årligt hyresvärde om 7,5 miljoner kronor.
- Tecknar avtal om förvärv av fastighet med lågprishandel i Linköping för 72 miljoner kronor. Årligt hyresvärde uppgår till 5,7 miljoner kronor och den uthyrningsbara arean uppgår till 4 700 kvm.

Q2

- Tecknar avtal om förvärv av en fastighet under nyproduktion i Linköping med lokaler för lätt industri för 67 miljoner kronor. Tillträde beräknas ske halvårsskiftet 2024.
- Tecknar avtal om förvärv av en fastighet med proffshandel i Vaggeryd för 32 miljoner kronor. Årligt hyresvärde uppgår till 2,7 miljoner kronor och den uthyrningsbara arean uppgår till 3 300 kvm.

Q3

- Tecknar hyresavtal med två nya hyresgäster i Norrköping och Jönköping om totalt 4 800 kvm med ett årligt hyresvärde om 2,9 miljoner kronor.
- Stärker Nydala handelsområde i Vetlanda genom nyteckning av hyresavtal med Clas Ohlson samt förlängning av hyresavtal med befintliga hyresgäster. Totalt omfattar hyresavtalen 3 700 kvm med ett årligt hyresvärde om 3,2 miljoner kronor.

Q4

- Förvärvar och tillträder två fastigheter med proffshandel och lager i Halmstad för 56 miljoner kronor. Fastigheterna omfattar 5 600 kvm uthyrningsbar area med ett årligt hyresvärde om 5,6 miljoner kronor.
- Emil Jansbo tillträder som CFO för bolaget.
- Genomför en riktad nyemission av stamaktier av serie B om 200 miljoner kronor. Bland de professionella och institutionella investerare som tecknade emissionen återfinns AB Sagax, Länsförsäkringar Fonder, Tredje AP-fonden och Nordea Fonder.
- Förvärvar och tillträder en fastighet med externhandel och lager i Falkenberg för 48 miljoner kronor med ett årligt hyresvärde om 4,2 miljoner kronor. Den uthyrningsbara arean uppgår till 4 900 kvm.



Emilshus stärker Nydala handelsområde i Vetlanda

EMILSHUS ARBETAR aktivt för att vidareutveckla Nydala handelsområde. Som ett led i det arbetet tecknades i september ett nytt hyresavtal med Clas Ohlson för butikslokaler i fastigheten Kolmilan 1, vilket stärker butiksmixen med en attraktiv aktör.

I början av 2024 kunde ytterligare två nya hyresgäster, Hemtex och Thansen, hälsas välkomna till Emilshus fastighet i handelsområdet.

Emilshus för dialoger med fler handelsaktörer som vill etablera sig i området.

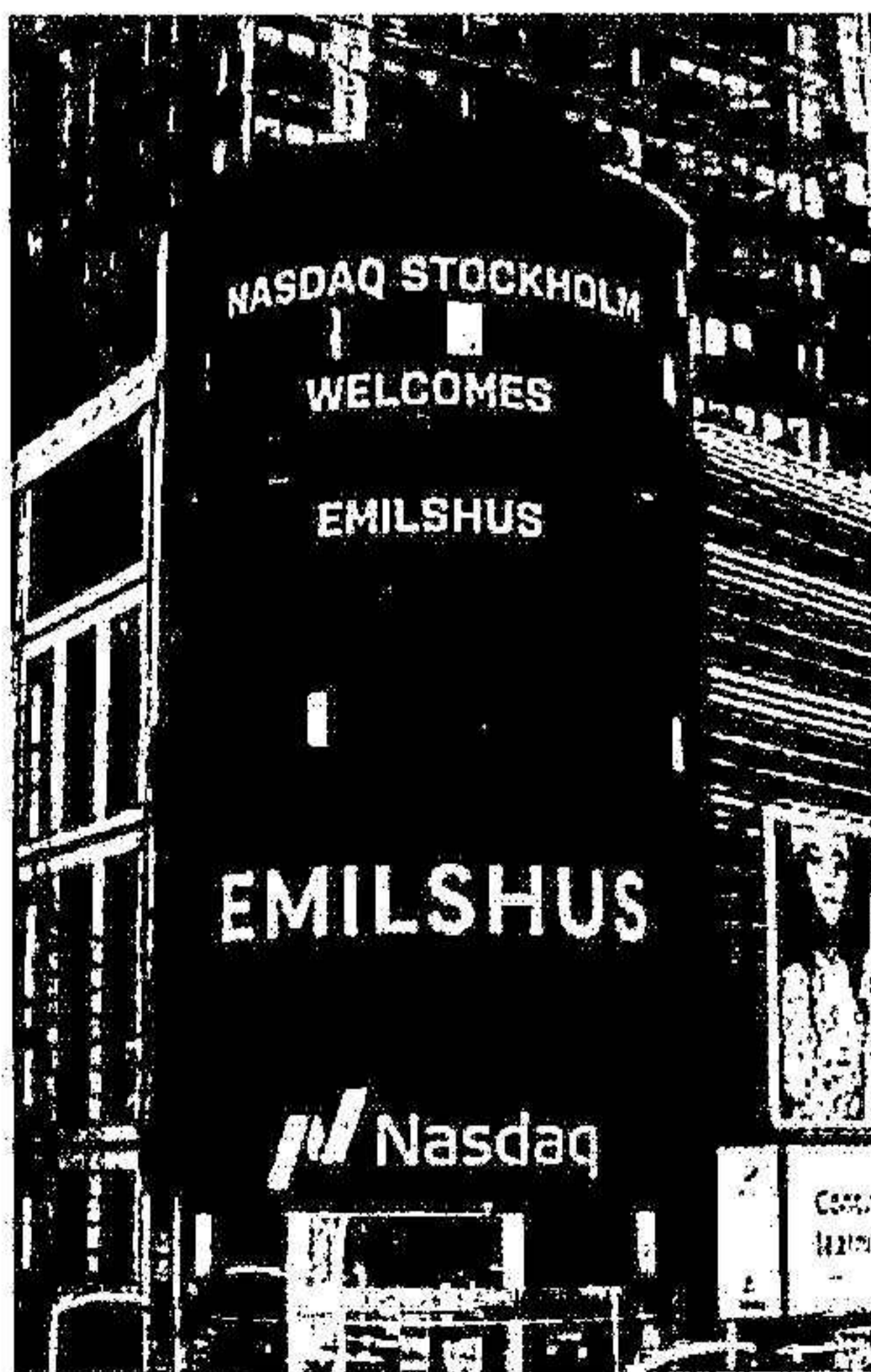
Växer med förvärv i Halland

HALLAND ÄR en av Emilshus nyare marknader. Under 2022 förvärvades de första fastigheterna i denna region med aktivt näringsliv och goda kommunikationer. Med sitt läge intill bolagets största marknad Småland var det en naturlig region för Emilshus att expandera till.

Under 2023 förvärvades ytterligare tre fastigheter i Halland för totalt 104 miljoner kronor, två fullt uthyrda fastigheter i Halmstad med lokaler för proffshandel och lager i industriområdet Vilhelmsfält samt en fullt uthyrd fastighet i Falkenberg med externhandel och lager, belägen utmed E6:an

Ambitionen är att fortsätta växa i Halland med välvastande fastigheter i utvalda lägen.

Fanan 12, Halmstad



Riktad nyemission för fortsatta investeringar

I NOVEMBER genomförde Emilshus en riktad nyemission av stamaktier av serie B om 200 miljoner kronor före emissionskostnader, med stöd av det bemyndigande som erhöles på årsstämman i april 2023.

Med kapitaltillskottet kan Emilshus tillvarata de värdeskapande investeringsmöjligheter som bedöms finnas i rådande marknad och samtidigt upprätthålla bolagets balanserade finansiella riskprofil. Nyemissionen skapar förutsättningar att finansiera fastighetsförvärv och investeringar i befintligt fastighetsbestånd i syfte att skapa värde för Emilshus aktieägare.

Genom nyemissionen diversifieras och stärks Emilshus aktieägarbas. Emissionen tecknades av svenska och internationella professionella och institutionella investerare, däribland AB Sagax, Länsförsäkringar Fonder, Tredje AP-fonden och Nordea Fonder.

VD har ordet

För Emilshus präglades det gångna året av stabilitet i verksamheten med stigande förvaltningsresultat och ökat kassaflöde. Vi står väl rustade, både operativt och finansiellt, för fortsatt tillväxt. För helåret 2024 prognostiserar vi ett förvaltningsresultat om 270 miljoner kronor, en prognos som framgent kommer att följas upp kvartalsvis.

Trots en utmanande och orolig omvärld klarar sig Emilshus väl till följd av en sund affärsmodell med fokus på stabila kassaflöden, baserad på högavkastande fastigheter, hög uthyrningsgrad och långa hyresavtal.

Under 2023 ökade hyresintäkterna med 31 % till 593 miljoner kronor samtidigt som förvaltningsresultatet steg med 28 % till 233 miljoner kronor. Per stamaktie motsvarar det en ökning av förvaltningsresultatet om 16 %. Samtidigt stärktes kassaflödet från den löpande verksamheten med 30 % till 196 miljoner kronor.

En orsak till stabiliteten i verksamheten är att 97% av hyresintäkterna indexregleras årligen i linje med förändring i KPI. Efter den senaste indexjusteringen om 6,5 % per 1 januari 2024 har hyrorna inkommit enligt avtal.

Emilshus hyresgäster utgörs i hög grad av större, stabila bolag med långsiktighet i sina verksamheter och god betalningsförmåga. Detta avspeglas i bolagets långa genomsnittliga återstående kontraktstid om 5,3 år och höga ekonomiska uthyrningsgrad som uppgår till 95 %. Vi arbetar kontinuerligt och strukturerat med att hitta nya stabila hyresgäster att skapa

långsiktiga relationer med och gjorde under året nyuthyrningar inom alla våra fastighetskategorier, däribland Clas Ohlson, Hemtex och Thansen som är nya hyresgäster i Nydala handelsområde i Vetlanda.

Finansiering med god kontroll

Viktigt för stabiliteten i fastighetsbolag är att finansiering och räntekostnader är under kontroll. Emilshus skuldkvot om 8,2 ggr är låg och de räntebärande skulderna är räntesäkrade till 77 % med en kvarvarande räntebindningstid om 3,1 år, vilket gör att vi har god kontroll på våra finansiella kostnader. Av bolagets totala räntebärande skulder utgörs 14 % av obligationer, motsvarande 576 miljoner kronor efter återköp om 70 miljoner kronor under det fjärde kvartalet. Obligationerna har en löptid till april respektive september 2025 och vi avser att i god tid hantera dessa förfall.

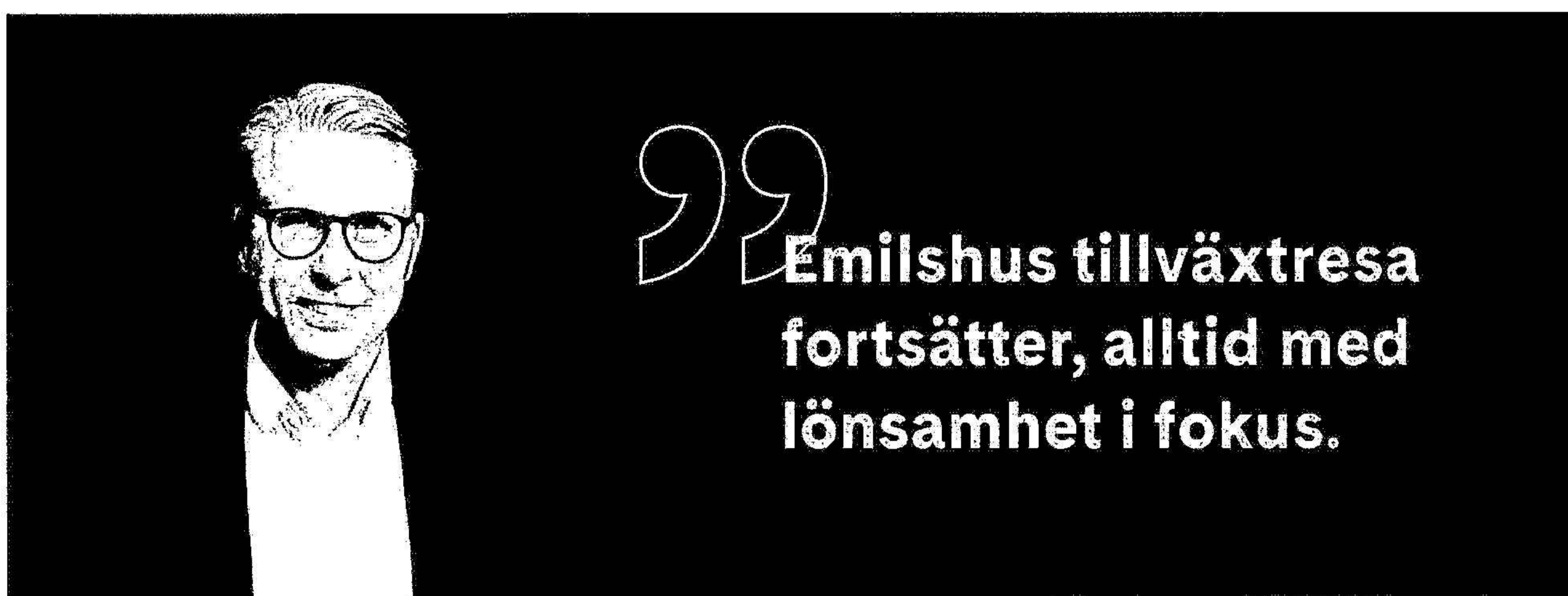
Förutsättningar för tillväxt

Emilshus ska fortsätta vara ett tillväxtbolag. I tider då många andra fastighetsbolag tvingas hantera problem och arbeta defensivt uppstår löpande möjligheter till fastighetsförvärv till attraktiva villkor. Emilshus stabilitet och styrka innebär att vi kontinuerligt arbetar med att identifiera kompletterande förvärv av kvalitetsfastigheter i syfte att växa ytterligare.

För att kunna växa utan att öka den finansiella risken behövs tillgång till kapital och av det skälet genomförde Emilshus en riktad emission av stamaktier av serie B om 200 miljoner kronor under det fjärde kvartalet. Emissionen stärkte vår ägarbild med flera institutionella investerare som nya aktieägare. Större aktieposter tecknades av AB Sagax, Länsförsäkringar Fonder, Tredje AP-fonden och Nordea Fonder.

Med stöd av kapitaltillskottet genomförde Emilshus förvärv i Falkenberg och Halmstad under det fjärde kvartalet 2023 och förvärv av åtta fastigheter i Östergötland och en fastighet i Småland under det första kvartalet 2024.

Emilshus har ett bra utgångsläge inför 2024, både operativt och finansiellt.



Målmedvetet hållbarhetsarbete

Flera energieffektiviserande projekt har genomförts under det gångna året som en del av Emilshus hållbarhetsarbete, vilket resulterat i att bolagets energianvändning minskat med 6 % i jämförbart bestånd, motsvarande en besparing om 998 000 kWh. Under det fjärde kvartalet förstärktes organisationen med en ny tjänst med fokus på hållbarhet som stödjer vårt fortsatta arbete inom området. Ett målmedvetet hållbarhetsarbete bidrar till lönsamheten.

Väl rustade för 2024

Bolaget har ett bra utgångsläge inför 2024, både operativt och finansiellt. Vi har kapacitet och vilja att fortsätta att växa genom effektiviseringar och förbättringar av vårt befintliga fastighetsbestånd samt genom fastighetsförvärv som möter Emilshus kvalitetskrav. Emilshus tillväxtresa fortsätter, alltid med lönsamhet i fokus.

För att tydliggöra Emilshus utveckling kommer en prognos avseende förvaltningsresultatet på helårsbasis att kommuniceras kvartalsvis. För 2024 beräknas förvaltningsresultatet uppgå till 270 miljoner kronor.

NP3 Fastigheter, en av våra större ägare, har till sin årsstämma föreslagit en utdelning av B-aktier i Emilshus till sina aktieägare. För Emilshus skulle detta innebära en breddad ägarbas som gynnar likviditeten i aktien och vi ser fram emot att hälsa nya aktieägare välkomna.

Sist men inte minst, ett stort tack till mina kollegor på Emilshus för allt arbete under året som bidragit stort till Emilshus fina utveckling. Tack även till Emilshus aktieägare som möjliggör vår tillväxtresa.

Vetlanda i mars 2024

Jakob Fyrberg VD

Strategi och mål

2024061403904

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

Emilshus strategi för att generera starka kassaflöden

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

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

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

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

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

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

Säkerställa en stabil finansiering av bolagets verksamhet.

- Emilshus arbetar löpande för att säkerställa en optimal finansiering för att säkerställa stabila och starka kassaflöden i bolagets verksamhet.



Kronhjorten 6, Växjö

Kategori: Lätt industri

Uthyrningsbar area: 9 252 kvm

Mål, riskbegränsningar och utdelningspolicy

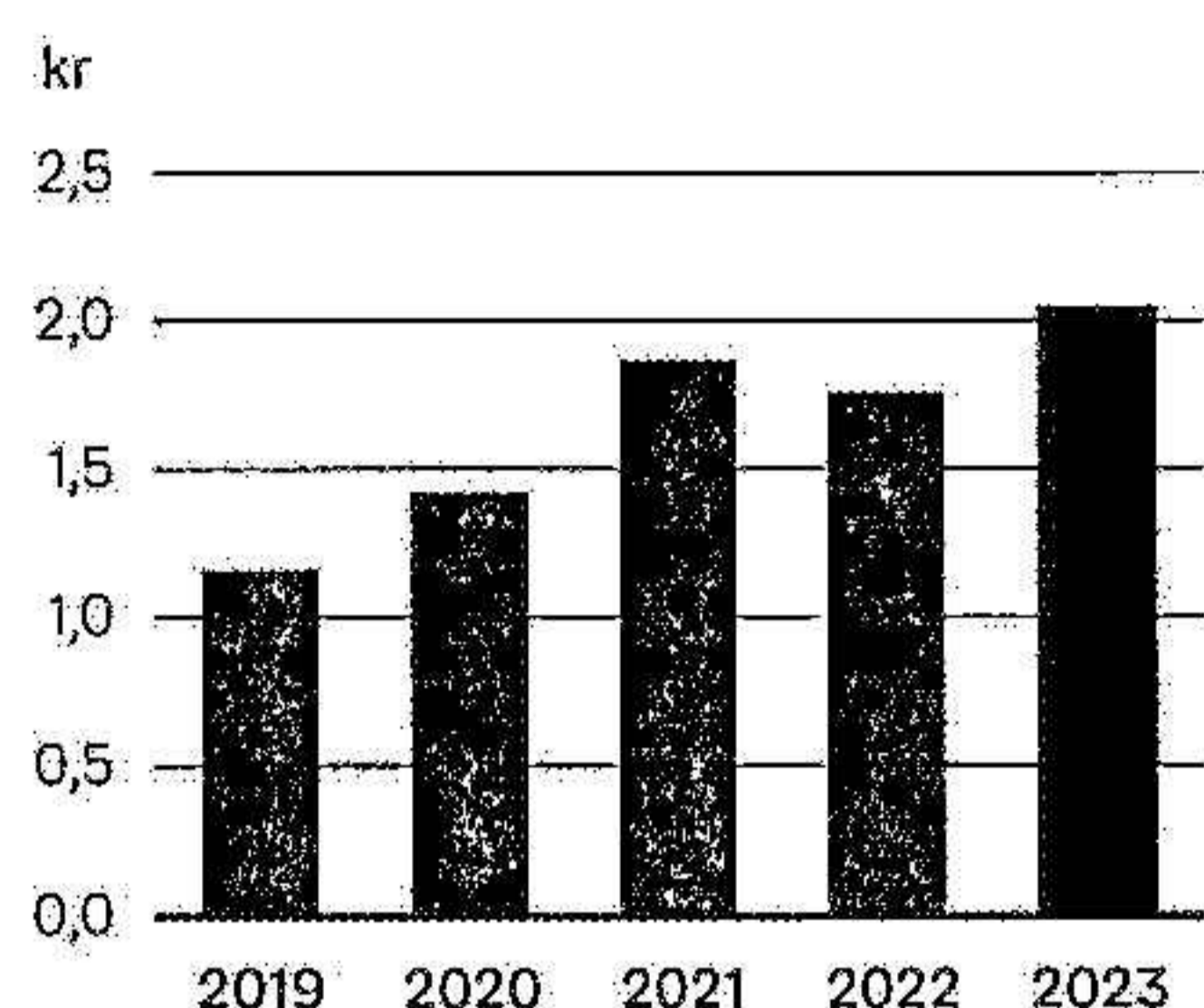
Finansiella mål

Förvaltningsresultat per stamaktie

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

Utfall 2023: 16 %.

Femårigt genomsnitt: 16 %.

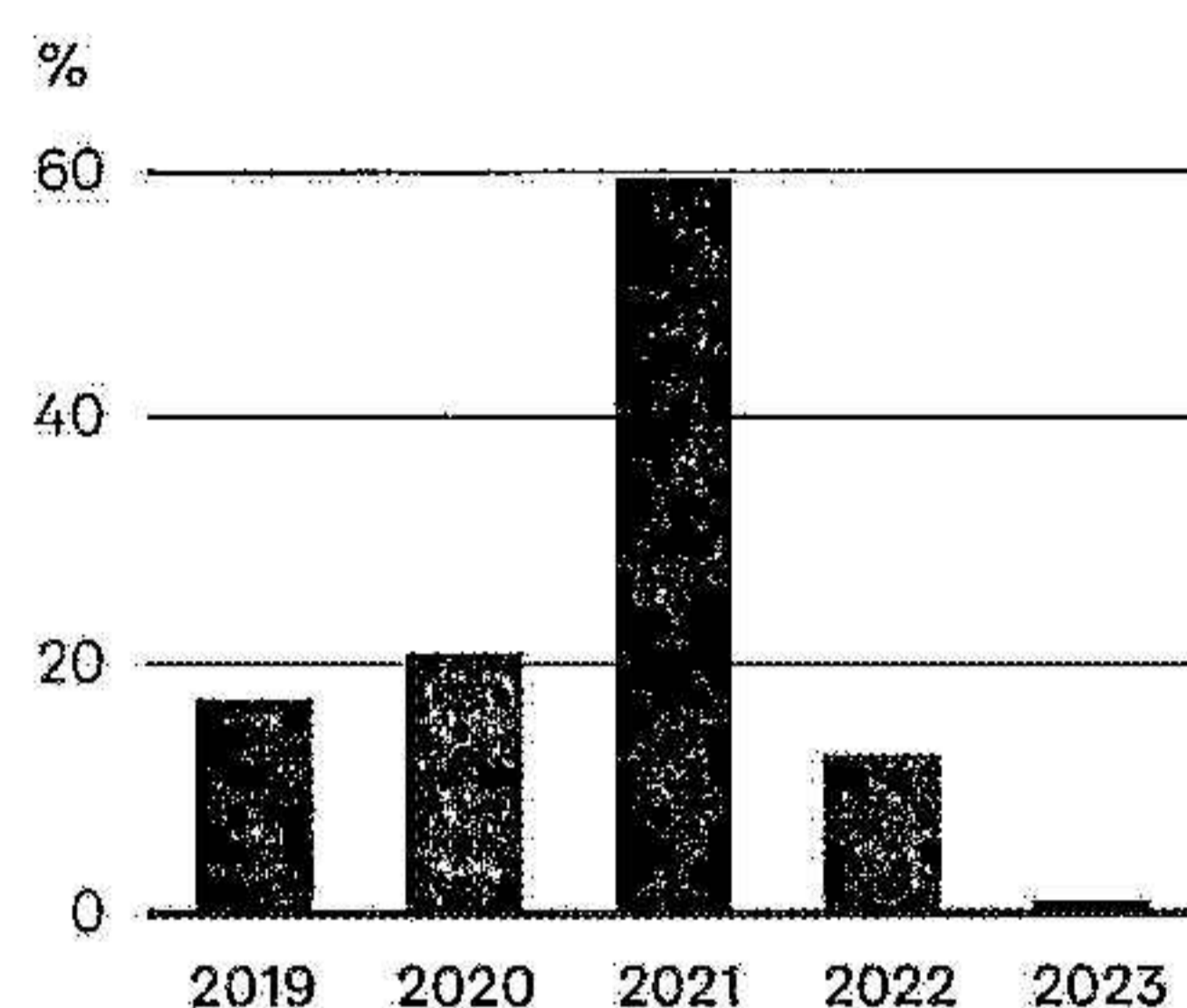


Avkastning på eget kapital

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

Utfall 2023: 1,1 %.

Femårigt genomsnitt: 17 %.

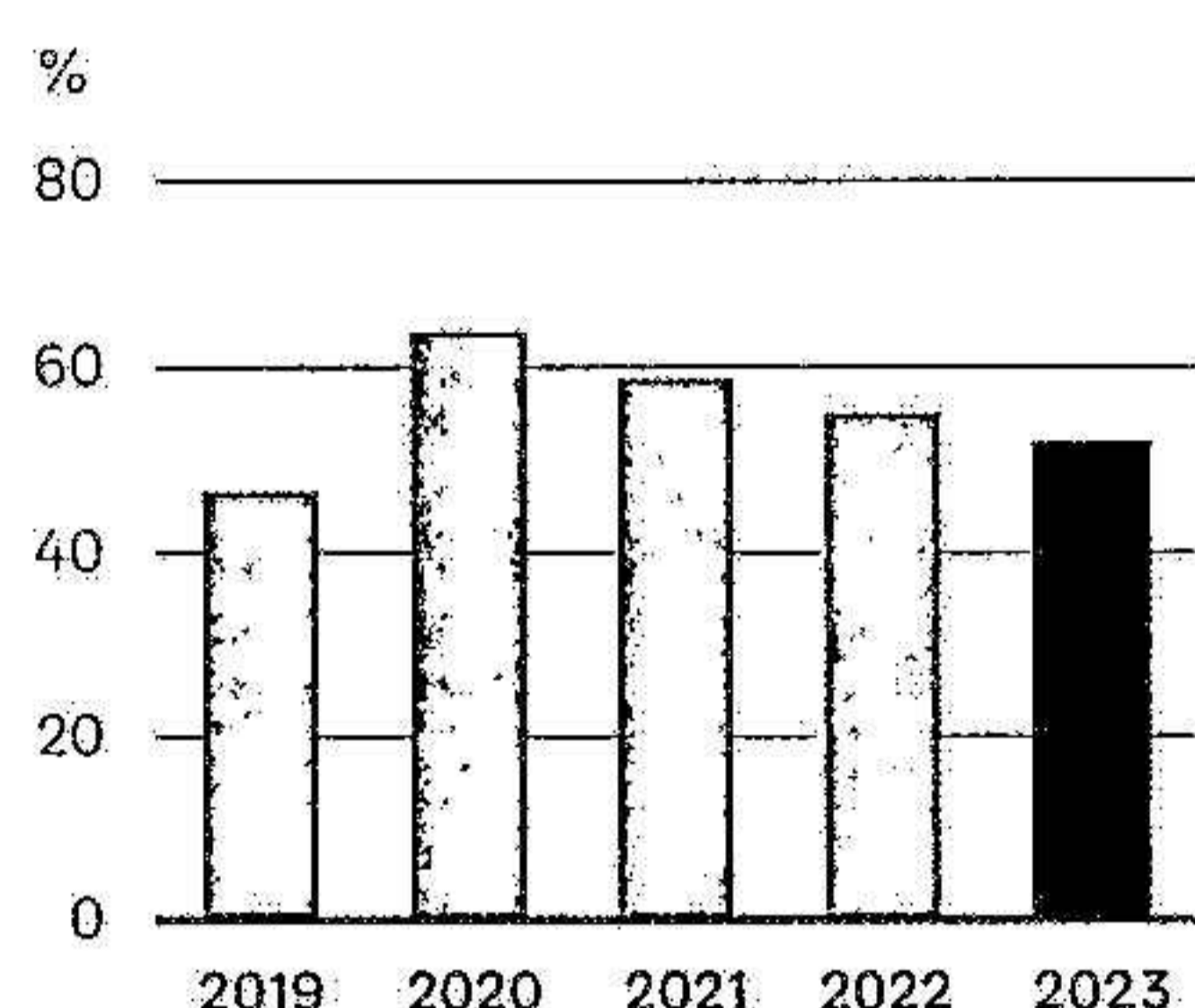


Finansiella riskbegränsningar

Nettobelåningsgrad

Nettobelåningsgraden ska varaktigt inte överstiga 60 %.

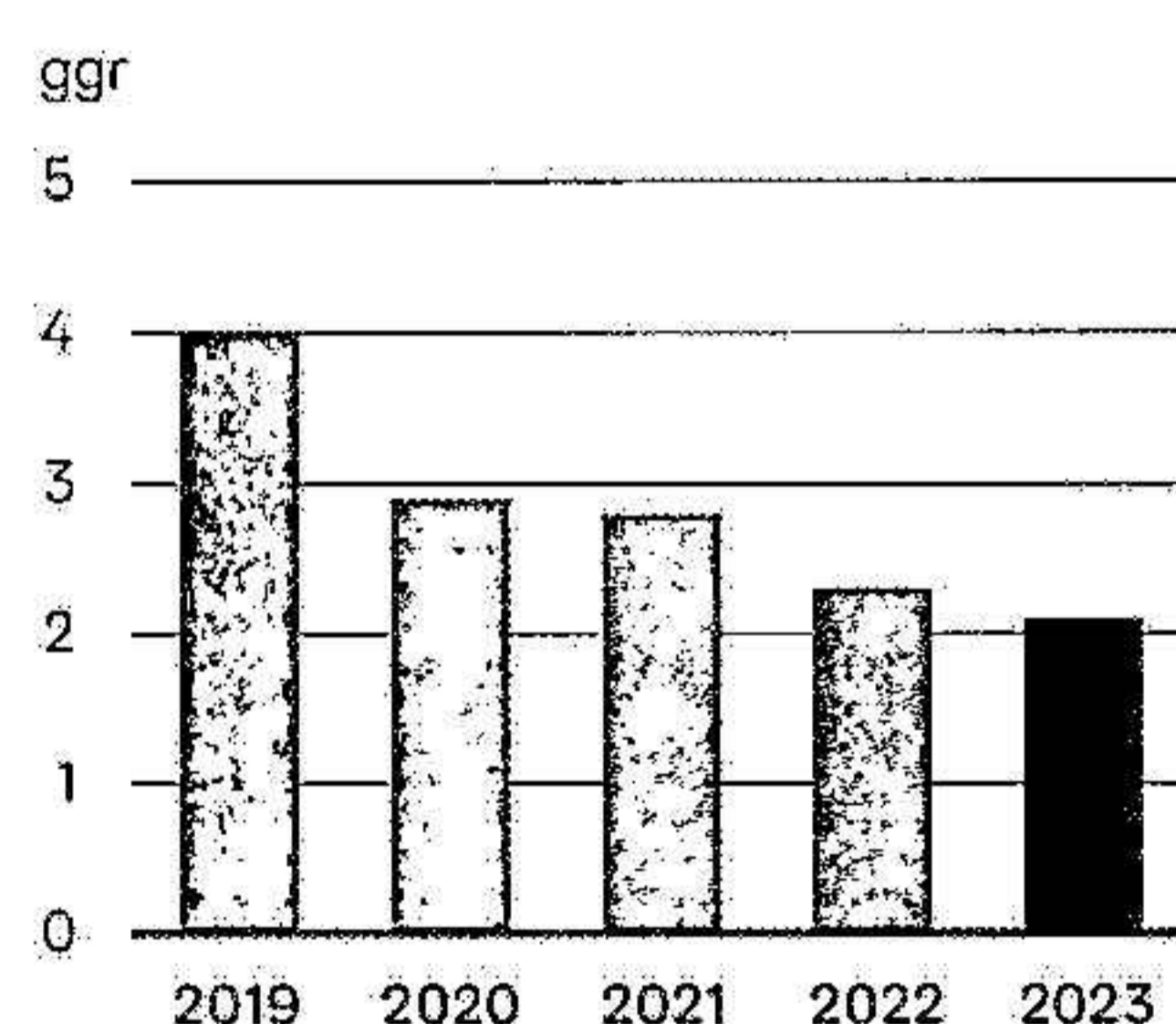
Utfall 31 december 2023: 52 %.



Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden ska överstiga 2,0 ggr.

Utfall 2023: 2,1 ggr.



Utdelningspolicy

Det övergripande målet är att skapa värde för bolagets aktieägare. Under de närmaste åren bedöms detta bäst göras genom att återinvestera kassaflödet i verksamheten för att skapa ytterligare tillväxt genom förvärv av fastigheter och investeringar i befintliga fastigheter vilket kan medföra en låg eller utebliven utdelning på stamaktier. Utdelning på preferensaktier ska ske enligt beslut av bolagsstämman och enligt bolagsordningens bestämmelser.

Hållbarhetsmål

Fastigheter

- Den el som köps ska vara fossilfri och så långt som möjligt vara förnybar, ursprungsmärkt och närproducerad.¹
- Minska energianvändningen per kvm i jämförbart fastighetsbestånd med i genomsnitt 2 % per år från 2022 till 2030.

Medarbetare

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

Hyresgäster

- En årlig uppföljning ska genomföras med alla hyresgäster med fokus på trivsel, utveckling och hållbarhet.
- 100 % av nytecknade hyresavtal avseende lokaler om minst 500 kvm ska vara gröna hyresavtal.

Externa samarbetspartner

- Alla externa tekniska förvaltare ska uppfylla Fastighetsbranschens uppförandekod för leverantörer.
- Material ska väljas med hänsyn till människorna som vistas i bolagets fastigheter samt med hänsyn till miljöaspekter i stort.

- Nybyggnation och tillbyggnader ska, där det är möjligt, ha minst 30 % lägre energianvändning än kraven i Boverkets Byggregler (BBR), uppnå kraven för Energideklaration A eller B alternativt kvalificera för miljöcertifiering.
- Hantering av demonterat och bortfört byggmaterial och inredning i stora projekt (över 2 miljoner kronor) ska, där det är möjligt, dokumenteras (återanvändning, materialåtervinning och deponering).

Mer information återfinns i hållbarhetsredovisningen på sid 28–35.

1. Avser fastigheter som ägts/förvaltats de senaste 12 månaderna och där Emilshus ansvarar för elavtalet.

Intjäningsförmåga

2024061403906

Emilshus intjäningsförmåga baseras på det fastighetsbestånd som tillträtts vid periodens ingång för en kommande period om tolv månader.

Bedömningen utgår från kontrakterade intäkter på årsbasis beaktat tillägg, hyresrabatter och hyresgarantier.

Fastighetskostnaderna baseras på erfarenhetstal utifrån ett normalårs driftskostnader och underhållsåtgärder. I driftskostnaderna ingår kostnad för fastighetsadministration. Fastighetsskatt har beräknats utifrån aktuella taxeringsvärden. Kostnaden för central administration har baserats på nuvarande organisation och omfattning av verksamheten. Finansnettot baseras på ränteläget vid periodens utgång samt den skuldsättning som förelåg vid samma tidpunkt.

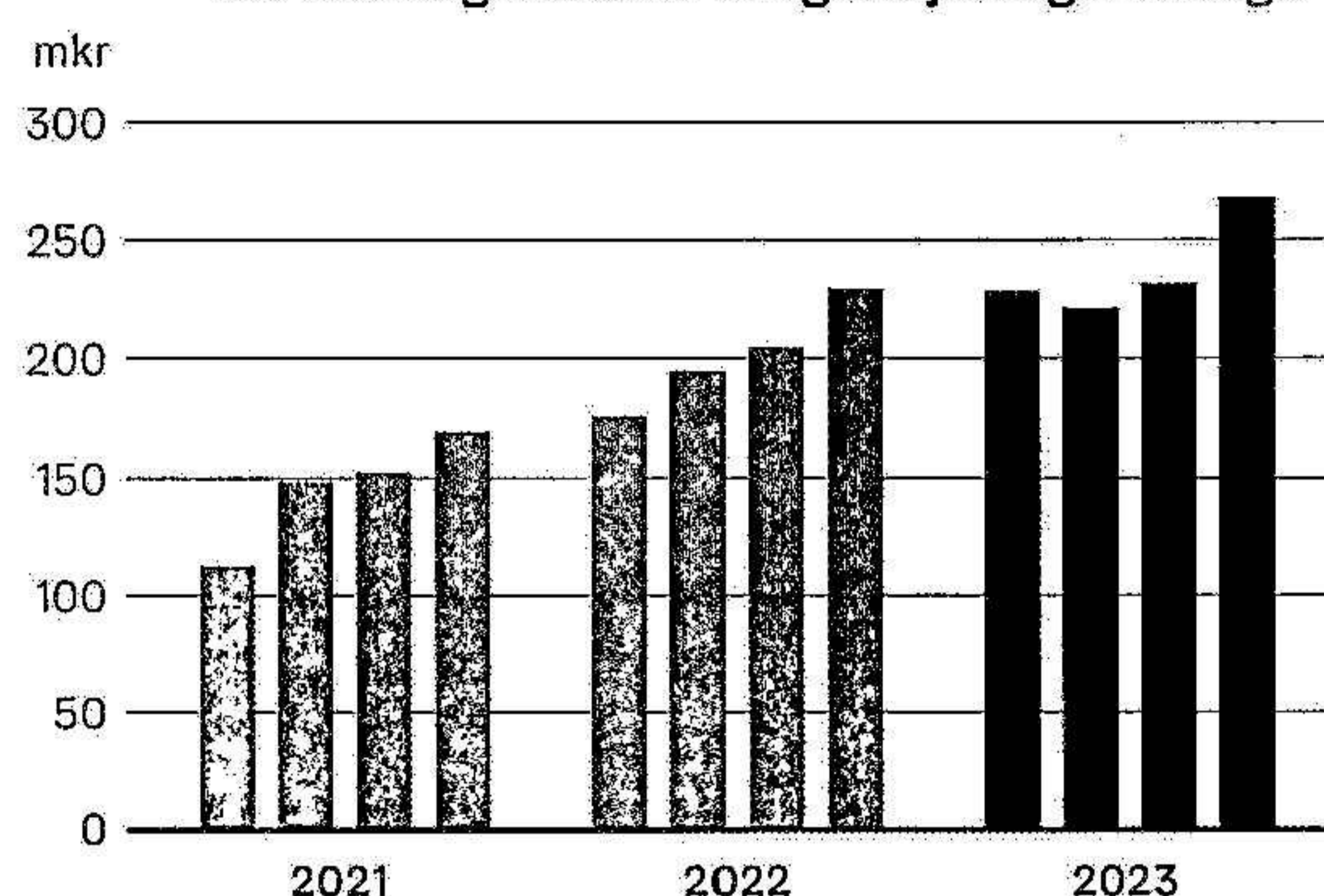
Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan illustrerar Emilshus intjäningsförmåga vid periodens utgång och beaktar inte eventuella kommande förändringar av variabler som hyror, vakanser, fastighetskostnader, räntor med mera.

Intjäningsförmåga 1 januari 2024

Baserat på det fastighetsbestånd som förelåg vid periodens utgång uppgår intäkterna för den kommande tolv månadersperioden till 616 miljoner kronor och fastighetskostnaderna bedöms uppgå till 125 miljoner kronor, vilket innebär ett driftsöverskott om 491 miljoner kronor. Överskottsgraden bedöms uppgå till 79,6 % och direktavkastningen till 6,7 % utifrån fastighetsvärdet om 7 324 miljoner kronor. Utifrån nuvarande omfattning av organisation och verksamhet bedöms de centrala administrationskostnaderna uppgå till 31 miljoner kronor samt finansnettot till 192 miljoner kronor. Förvaltningsresultatet bedöms uppgå till 268 miljoner kronor.

Emilshus förvaltningsresultat beräknas till 2,26 kronor per stamaktie. Vid beräkning av förvaltningsresultatet per stamaktie har framtida utdelningar på utställda preferensaktier avräknats.

Förvaltningsresultat enligt intjäningsförmåga



mkr	1 jan 2024	1 okt 2023	1 jul 2023	1 apr 2023	1 jan 2023	1 okt 2022	1 jul 2022	1 apr 2022	1 jan 2022	1 okt 2021	1 jul 2021	1 apr 2021
Intäkter	616	578	580	570	566	515	453	364	350	304	294	237
Fastighetskostnader	-125	-120	-122	-117	-112	-99	-89	-69	-63	-55	-55	-46
Driftsöverskott	491	458	458	454	454	416	364	296	287	248	240	191
Central administration	-31	-31	-31	-33	-33	-34	-32	-30	-29	-24	-21	-20
Finansnetto	-192	-194	-207	-193	-191	-178	-137	-90	-89	-72	-69	-59
Förvaltningsresultat	268	234	221	228	230	205	195	176	170	153	149	113
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr ¹⁾	2,26	2,07	1,94	2,01	2,03	1,76	1,70	2,07	2,13	2,13	2,24	1,69
Förvaltningsfastigheter	7 324	7 208	7 169	7 095	7 111	7 146	6 303	5 103	4 827	4 014	3 706	2 798
Eget kapital	3 194	3 043	3 003	2 992	3 007	3 050	2 909	2 159	1 848	1 484	1 296	1 059
Räntebärande nettoskuld	3 772	3 905	3 905	3 843	3 879	3 848	3 126	2 753	2 747	2 342	2 248	1 699
Överskottsgrad, %	79,6	79,4	79,0	79,5	80,2	80,7	80,3	81,2	82,0	81,8	81,4	80,7
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,2	2,1	2,2	2,2	2,2	2,4	3,0	2,9	3,1	3,1	2,9
Skuldkvot, ggr	8,2	9,1	9,1	9,1	9,2	10,1	9,4	10,4	10,6	10,4	10,3	9,9
Direktavkastning, %	6,7	6,4	6,4	6,4	6,4	5,8	5,8	5,8	6,0	6,2	6,5	6,8

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

Transaktioner

2024061403907

Emilshus är ett tillväxtbolag med fokus på lönsamhet och starka kassaflöden där förvärv utgör en central del i bolagets tillväxtstrategi. Under 2023 genomfördes ett antal förvärv som kompletterar bolagets fastighetsbestånd. Totalt tillträdde fastigheter till ett värde om 199 miljoner kronor, vilket bidrog till en ökning av fastighetsvärdet med totalt 3 % under året. Ambitionen är att fortsätta att växa organiskt och genom förvärv på bolagets prioriterade marknader.

Förvärvsstrategi

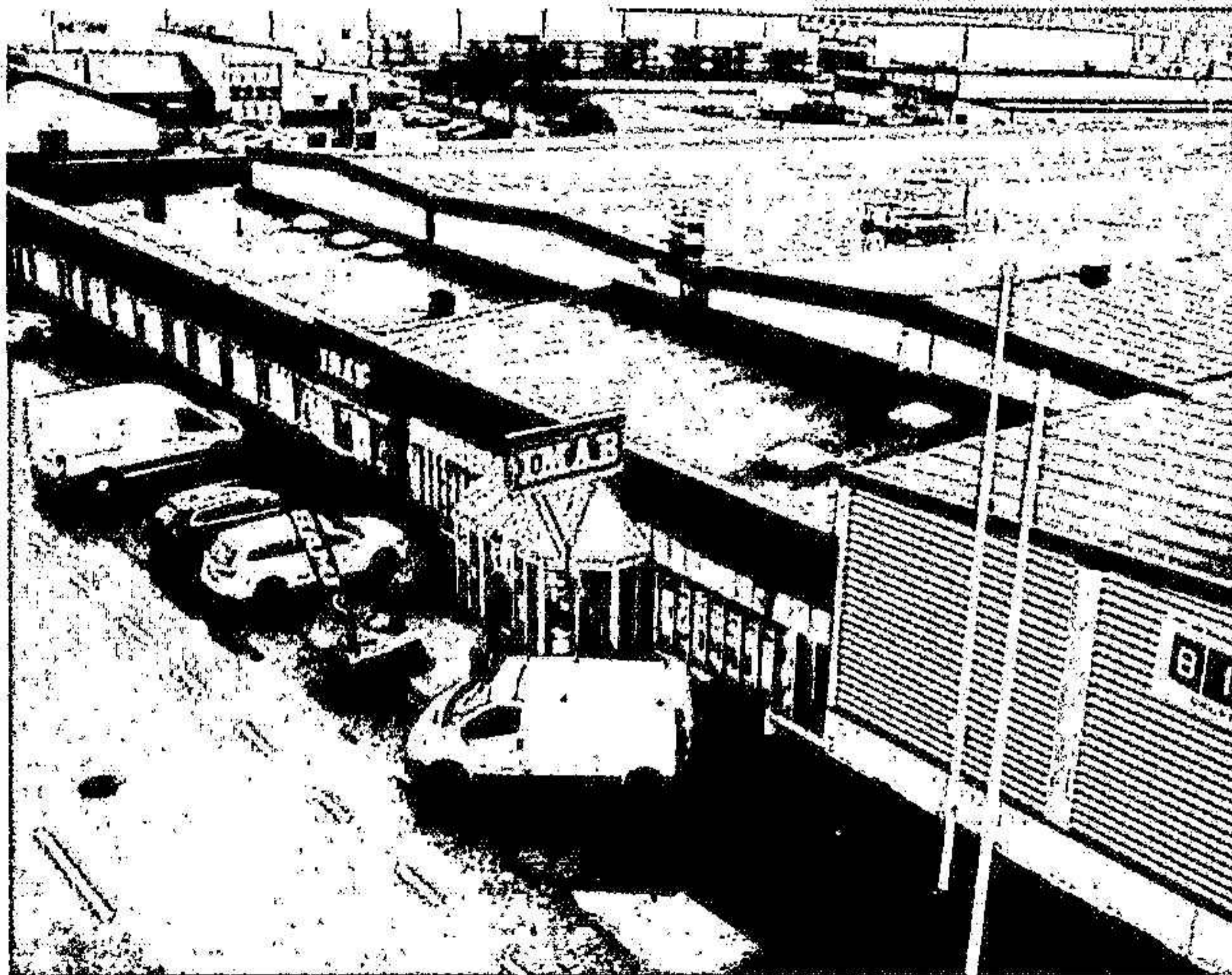
Emilshus förvärvsstrategi är att förvärva kommersiella fastigheter med hög riskjusterad avkastning. Bolagets starka lokala förankring och breda kontaktnät är viktiga framgångsfaktorer för att genomföra förvärv. Transaktionsarbetet bedrivs proaktivt för att identifiera potentiella förvärvsobjekt även utanför

budgivningsprocesser. I sin organisation har Emilshus kompetens och kapacitet att analysera ett stort antal potentiella affärer och genomföra förvärv av både större portföljer och enstaka fastigheter.

Vid förvärv prioriteras fastigheter med starka och stabila kassaflöden i form av befintliga hyreskontrakt med långa återstående avtalstider. Genom att säkra långsiktiga och stabila kassaflöden med låga risker för vakanser och uteblivna betalningar skapas värden för koncernen över tid samt motståndskraft vid sämre konjunkturutveckling. Därtill skapas goda förutsättningar för finansiering av ytterligare förvärv.

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

Förvärv 2023



Proffshandel och lager i Halmstad

Förvärv: 56 miljoner kronor

Area: 5 600 kvm

Beskrivning: Två fastigheter i industriområdet Vilhelmsfält i Halmstad med ett totalt årligt hyresvärde om 6 miljoner kronor.



Proffshandel i Vaggeryd

Förvärv: 32 miljoner kronor

Area: 3 300 kvm

Beskrivning: Nyuppförd byggnad fullt uthyrd med ett årligt hyresvärde om 3 miljoner kronor.

Fastighetstransaktioner 2023

I mars tecknades ett avtal om förvärv av en fastighet i Linköping inom fastighetskategorin extern- och dagligvaruhandel för 72 miljoner kronor med ett årligt hyresvärde om 6 miljoner kronor. Fastigheten tillträdades den 3 april 2023.

I maj tecknades avtal om förvärv av en fastighet i nyproduktion belägen i Lambohov i Linköping för 67 miljoner kronor. Fastigheten består av lokaler för lätt industri med ett årligt hyresvärde om 5 miljoner kronor. Tillträde sker efter färdigställande, beräknat till halvårsskiftet 2024.

I juni tecknades avtal om förvärv av en fastighet med proffshandel i Vaggeryd, söder om Jönköping för 32 miljoner kronor. Den fullt uthyrda fastigheten har ett årligt hyresvärde om 3 miljoner kronor. Tillträdet genomfördes i början av juli 2023.

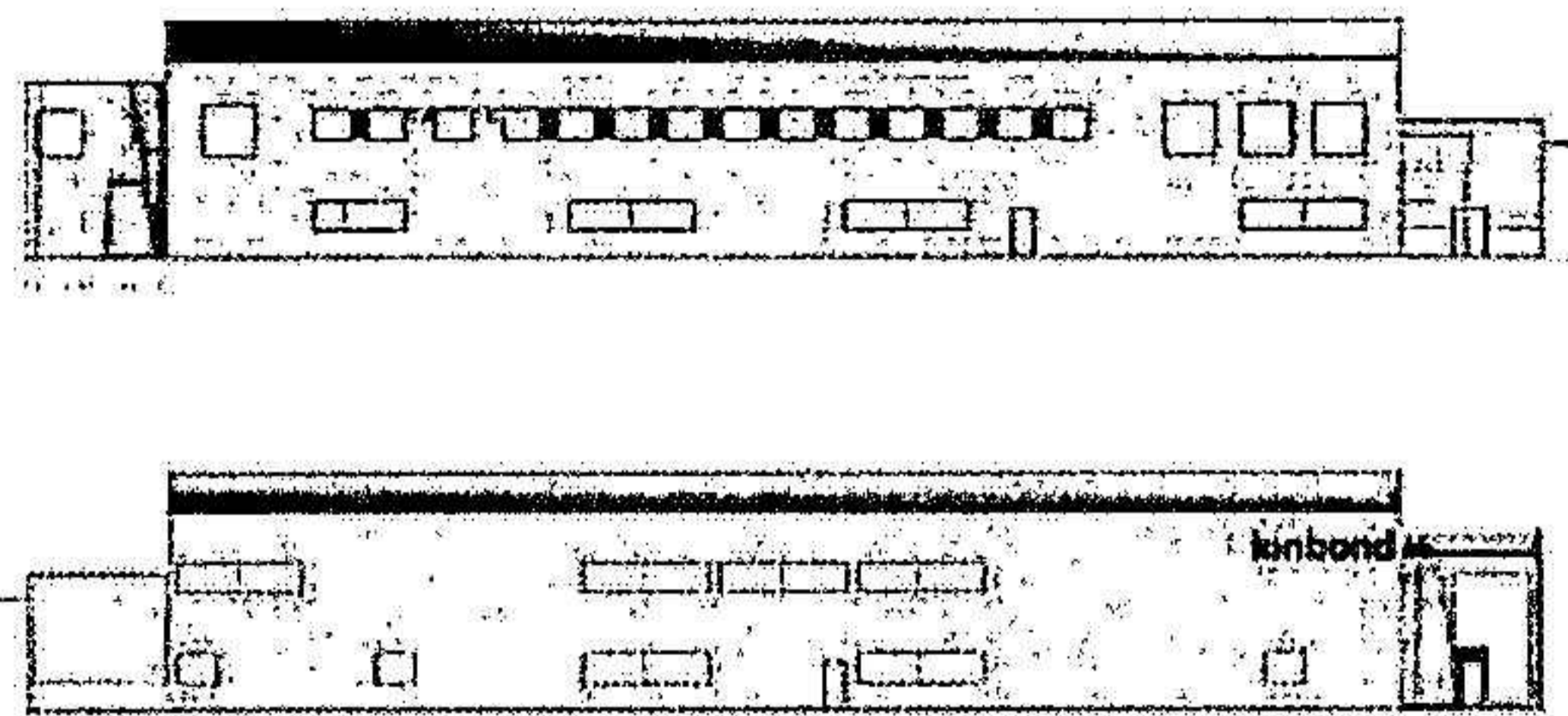
I november tillträdades två fastigheter med proffshandel och lager i Halmstad för 56 miljoner kronor. De fullt uthyrda fastigheterna omfattar ett totalt årligt hyresvärde om 6 miljoner kronor.

I december tillträdades en fastighet i Falkenberg, Fastigheten som är fullt uthyrd har ett årligt hyresvärde om 4 miljoner kronor.

Ingen avyttring av fastigheter genomfördes under året.

Genomförda transaktioner 2023

Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar area, tkvm
Förvärvade fastigheter		
Prisuppgiften 2	Linköping	5
Hovtången 11	Vaggeryd	3
Formen 2	Halmstad	5
Formen 4	Halmstad	1
Tröinge 6:96	Falkenberg	5
Totalt		19

Förvärv 2023**Lätt industri i Linköping**

Förvärv: 67 miljoner kronor

Area: 4 000 kvm

Beskrivning: Lokaler för lätt industri med ett årligt hyresvärde om 5 miljoner kronor. Tillträde sker efter färdigställande, beräknat till halvårsskiftet 2024.

Externhandel och lager i Falkenberg

Förvärv: 48 miljoner kronor

Area: 4 900 kvm

Beskrivning: Lokaler för externhandel och lager med ett årligt hyresvärde om 4 miljoner kronor.

Våra fastigheter

2024061403909

636 mkr

Hyresvärde

95 %

Ekonomisk uthyrningsgrad

790 kr

Hyresvärde/kvm

7 324 mkr

Fastighetsvärde

Emilshus har ett diversifierat fastighetsbestånd med kommersiella lokaler där tyngdpunkten ligger på lätt industri och industriservice/proffshandel. Även extern- och dagligvaruhandel är en prioriterad lokaltyp. Fastighetsbeståndet präglas av lokaler i attraktiva lägen med stabila och långsiktiga hyresgäster, långa hyresavtal och hög uthyrningsgrad.

Fastighetskategorier

Lätt industri

Hyresgästerna inom den största fastighetskategorin lätt industri utgörs typiskt sett av tillverkande företag som disponerar lokalerna för produktion, lager och kontor. Hyresgästerna genomför kontinuerligt betydande investeringar i maskiner och annan utrustning i sina lokaler, vilket skapar en långsiktighet och motiverar hyresgästen att förlänga hyresavtalen. De största hyresgästerna inom lätt industri är Bufab som är verksam inom verkstadsindustrin med anläggningar i Värnamo och Spaljisten som är en underleverantör till IKEA med verksamhet utanför Växjö. Investeringar i om- och tillbyggnader sker löpande för hyresgäster inom denna kategori. En betydande andel av hyresavtalen inom lätt industri utgörs av så kallade triple net-avtal där hyresgäster står för merparten av drifts- och underhållskostnaderna för lokalerna, vilket bidrar till jämna, stabila och förutsägbara kassaflöden med en hög överskottsgrad.

Industriservice/proffshandel

Industriservice/proffshandel omfattar fastigheter med hyresgäster som bedriver service, tjänster och handel riktad främst till industrier och andra företag. Emilshus hyresgäster är vanligtvis större företag som är långsiktiga med sina verksamheter och där deras lokaler är belägna i utvalda strategiska lägen. Investeringar i om- och tillbyggnader sker ofta för dessa hyresgäster i samband med omförhandlingar av hyresavtal. Emilshus största hyresgäst i denna kategori är Optimera som driver bygghandel för yrkeskunder nationellt.

Extern- och dagligvaruhandel

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

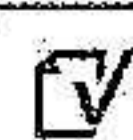
Övrigt

Stora hyresgäster inom övriga fastigheter är verksamma bland annat inom samhällsservice, till exempel Region Jönköpings Län. Fastigheter som inte ingår i Emilshus prioriterade kategorier har ingått som mindre delar i portföljförvärv som bolaget genomfört. Dessa kan behållas i beståndet om de motsvarar Emilshus avkastningskriterier eller avyttras om detta bedöms fördelaktigt.

Lekatten 1, Växjö

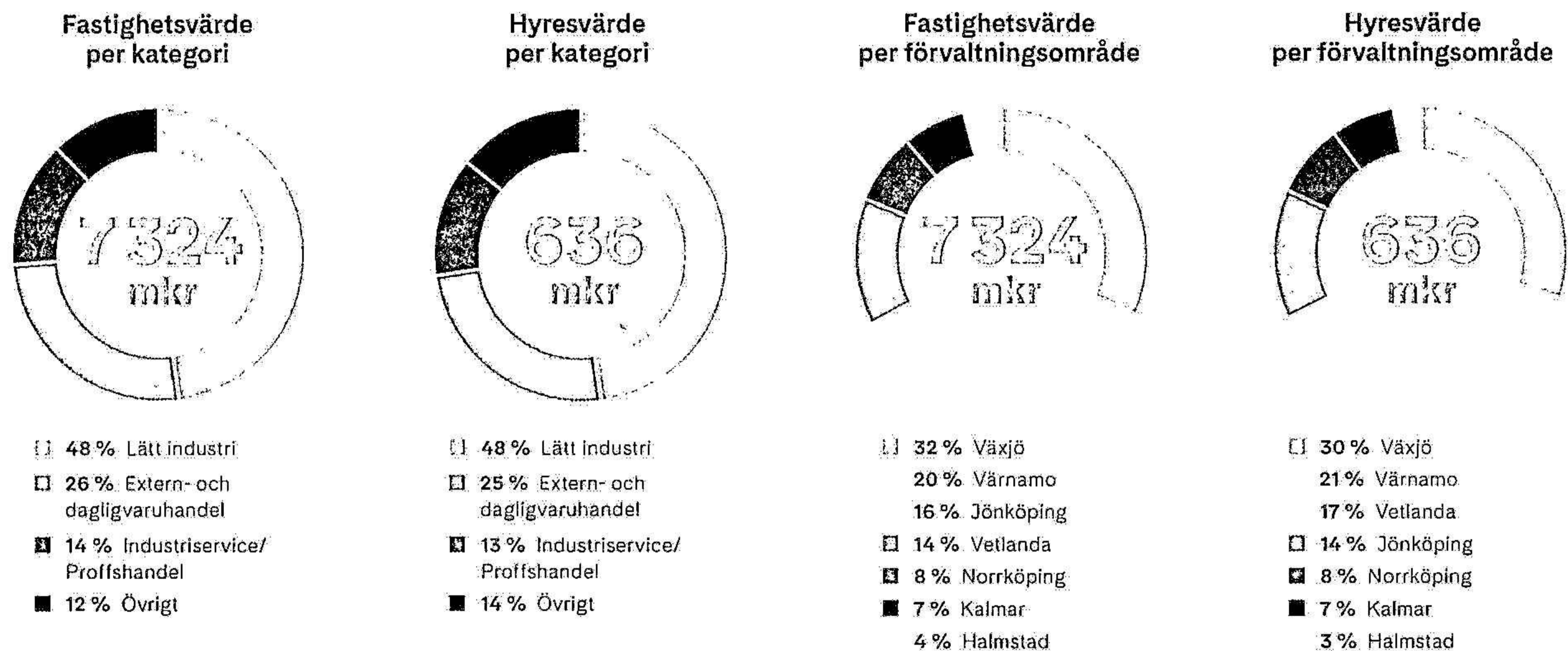
Kategori: Lätt industri

Uthyrningsbar area: 1 500 kvm



rygC1aZxyR-Bkx5lefgkA

Fastighetsbestånd



Fastighetsbeståndets marknadsvärde

Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgick vid årets utgång till 7 324 miljoner kronor (7 111). Under 2023 har fastigheter tillträtts till ett värde om 199 miljoner kronor. Vid årets utgång hade Emilshus ingått avtal om investeringar i befintliga fastigheter genom hyresgäst Anpassningar avseende till- och ombyggnadsprojekt med upparbetade kostnader i pågående projekt om 10 miljoner kronor och ett återstående investeringsåtagande motsvarande 25 miljoner kronor. Projekten innebär ett ökat hyresvärde om 4 miljoner kronor.

Fastigheternas realiserade värdeförändringar uppgick till -43 miljoner kronor (99) under året. Värdeförändringarna är främst hänförliga till effekten av förändringar i direktavkastningskrav som påverkade värdet med -462 miljoner kronor, vilka motverkades av förbättrade driftöverskott som påverkade värdet med 338 miljoner kronor och övrigt som påverkade med 81 miljoner kronor.

Baserat på förvaltningsfastigheternas genomsnittliga innehavstid under perioden uppgick direktavkastningen under 2023 till 6,6 % (6,1).

Indata vid fastighetsvärdering

	31 dec	
	2023	2022
Totalt vägt genomsnitt		
Direktavkastningskrav (exit), %	6,7	6,3
Driftskostnader (kr/kvm)	90	82
Underhållskostnader (kr/kvm)	38	36
Långsiktig vakansgrad, %	6,7	6,8
Intäkter (kr/kvm)	704	666

Fastighetsbeståndets värdeförändring

mkr	Helår	
	2023	2022
Vid periodens ingång	7 111	4 827
Förvärv	199	2 193
Investeringar	55	69
Försäljningar	0	-77
Orealiserad värdeförändring	-43	99
Vid periodens utgång	7 324	7 111

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

	Förändring	Resultateffekt före skatt, mkr	
		Helår	
		2023	2022
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%	277	296
Intäkter	+/- 50 kr/kvm	40	39
Fastighetskostnader	+/- 10 kr/kvm	8	8
Vakansgrad	+/- 1%	6	6

Vy över Växjö som är Emilshus största marknad.

2024061403911

Våra marknader

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

Industrietäta regioner

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

Goda kommunikationsmöjligheter

Regionernas läge mellan storstadsområdena Stockholm, Göteborg och Malmö och med närheten till E4:an innebär goda kommunikationsmöjligheter. Detta gör Emilshus marknader väl anpassade för lokalisering av industriföretag. Det gynnsamma geografiska läget i kombination med ett gott näringslivsklimat skapar förutsättningar för en god efterfrågan på moderna industri- och lagerlokaler samt kontorsfastigheter i centrala lägen.

Konkurrenssituation

Fastighetsmarknaden i Sverige kännetecknas generellt av hög konkurrens och hög transaktionsvolym som dock uppvisade en avmattning under 2023. Denna utveckling gäller till stor del även

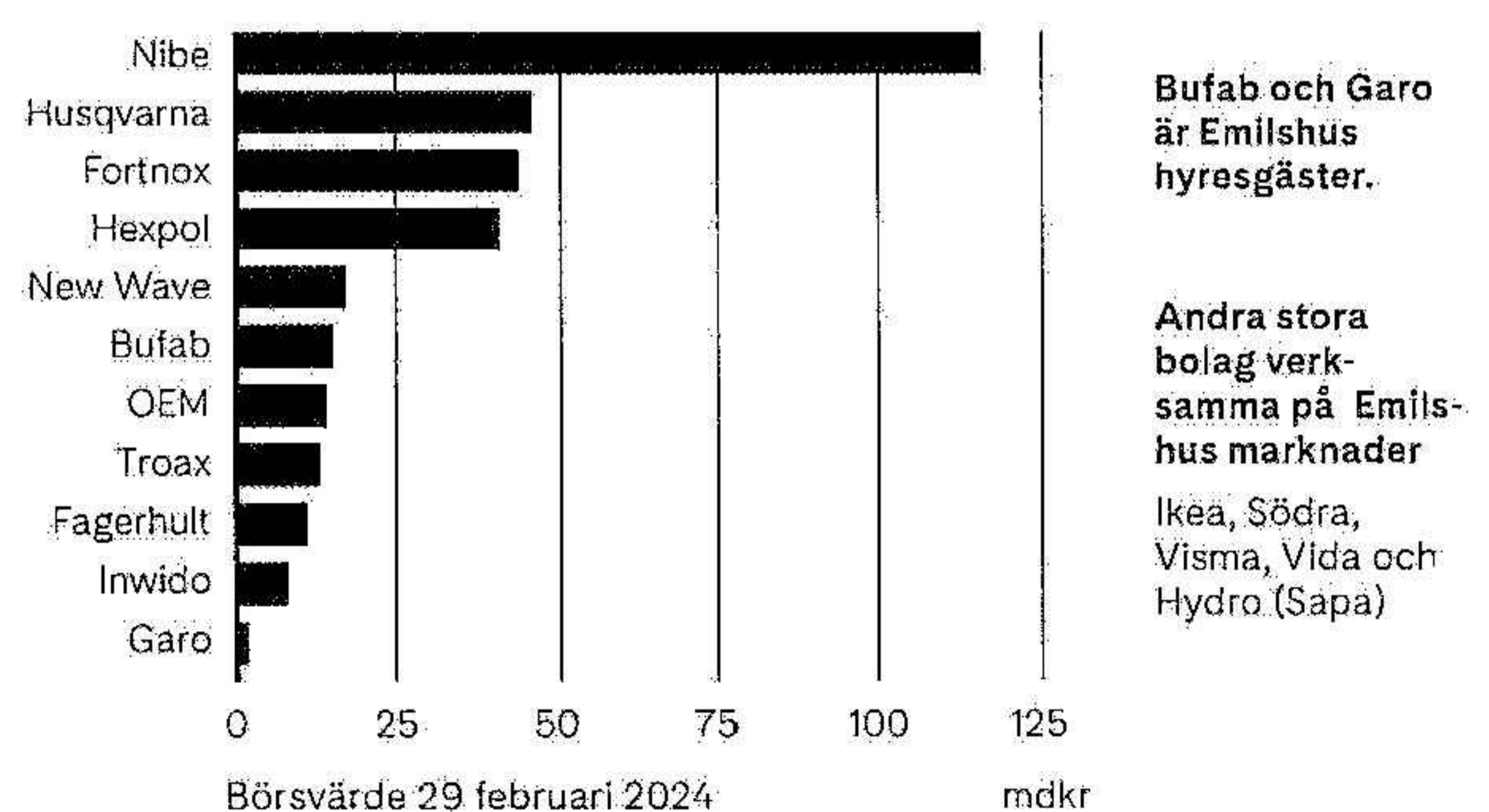
Småland, Östergötland och Halland. På dess marknader möter Emilshus konkurrenter i form av både rikstäckande och lokala börsnoterade bolag samt mindre privatägda fastighetsbolag. Bland de börsnoterade konkurrenterna som utvecklar och förvaltar fastigheter inom samma kategorier som Emilshus återfinns Castellum, Corem, Nyfosa, Nivika och SLP.

Förvaltningsområden

Emilshus har för närvarande sju förvaltningsområden som utgörs av Växjö, Värnamo, Jönköping, Vetlanda, Norrköping, Kalmar och Halmstad, nämnda i storleksordning baserat på fastighetsvärde.

Förvaltningen av Emilshus sker från förvaltningskontor på orter med större koncentration av fastigheter, för närvarande i Växjö, Jönköping, Kalmar och Vetlanda. Från dessa hanteras förvaltningen av hela fastighetsbeståndet. Fler förvaltningskontor kan komma att öppnas på orter där fastighetsbeståndet uppnår en volym som gör detta effektivt.

Stora noterade bolag med småländskt ursprung



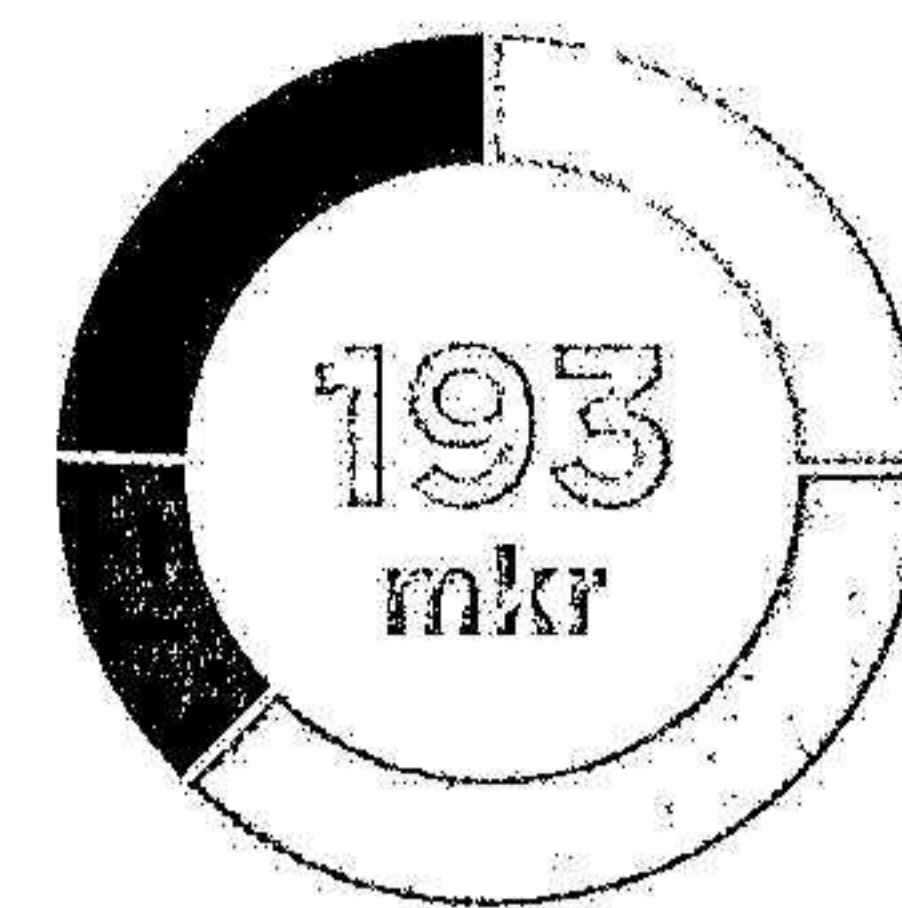


Växjöområdet med närliggande kommunen Ljungby utgör Emilshus största geografiska marknad med 32 % av det totala fastighetsvärdet och 30 % av hyresvärdet. Vid årets utgång ägde bolaget totalt 34 fastigheter med 192 tkvm uthyrningsbar area i Växjöområdet med tyngdpunkt på lokaler för lätt industri samt extern och dagligvaruhandel. Fastigheterna är framför allt belägna i Växjös mest etablerade företags- och externhandelsområden. Stora hyresgäster utgörs av Spaljisten, Bauhaus och Balco. Emilshus huvudkontor är beläget i Växjö.

Utveckling 2023

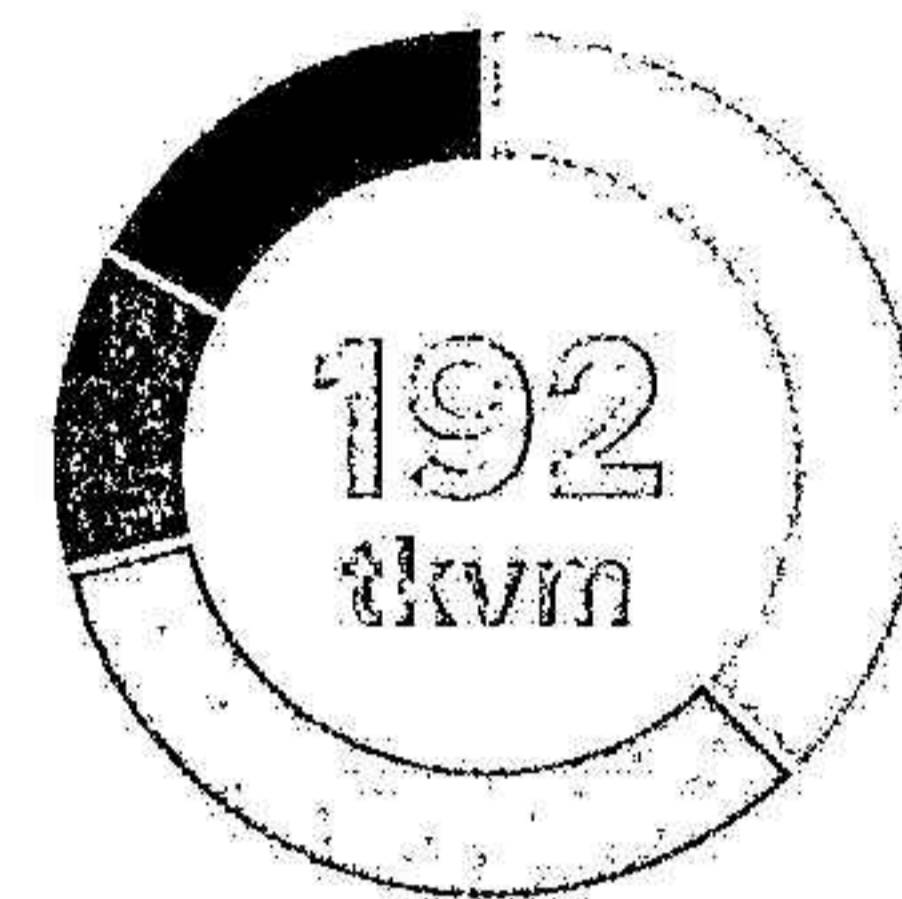
Emilshus är den största fastighetsägaren av kommersiella lokaler i Växjö. Under året investerade Emilshus i ett antal projekt med lokalanpassningar och ombyggnationer för befintliga och nya hyresgäster, vilket lett till ökad uthyrningsgrad och förlängda hyresavtal. Vid årets utgång uppgick fastighetsvärdet för förvaltningsområdet till 2 312 miljoner kronor. Emilshus avsikt är att fortsätta komplettera fastighetsbeståndet i Växjö genom förvärv av såväl portföljer som styckvisa fastigheter.

Hyresvärde per kategori



- 25 % Lätt industri
- 37 % Extern- och dagligvaruhandel
- 13 % Industriservice/ Proffshandel
- 24 % Övrigt

Uthyrningsbar area per kategori



- 38 % Lätt industri
- 34 % Extern- och dagligvaruhandel
- 12 % Industriservice/ Proffshandel
- 17 % Övrigt

Nyckeltal Växjö

1 januari 2024

Antal fastigheter	34
Uthyrningsbar area, tkvm	192
Redovisat värde, mkr	2 312
Hyresvärde, mkr	193
Hyresvärde kr/kvm	1 007
Ekonomisk, uthyrningsgrad, %	93
Kontrakterad årshyra, mkr	180

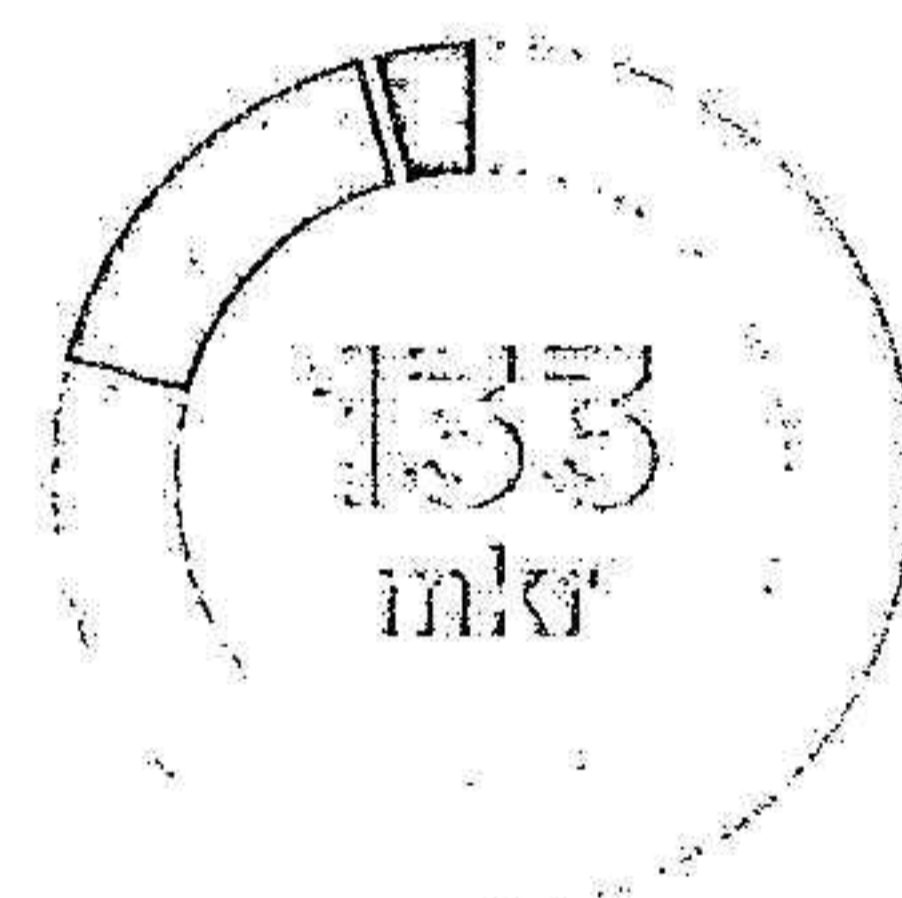


Värnamoområdet utgör Emilshus näst största geografiska marknad med 20 % av det totala fastighetsvärdet och 21 % av hyresvärdet. Vid årets utgång ägde bolaget totalt 23 fastigheter med 216 tkvm uthyrningsbar area i Värnamo, Gislaved, Gnosjö och Vaggeryd, med övervägande del lokaler för lätt industri. Stora hyresgäster utgörs av Bufab, Garo och Proton Lightning. Fastigheterna i förvaltningsområde Värnamo är i huvudsak belägna i etablerade industri- och handelsområden.

Utveckling 2023

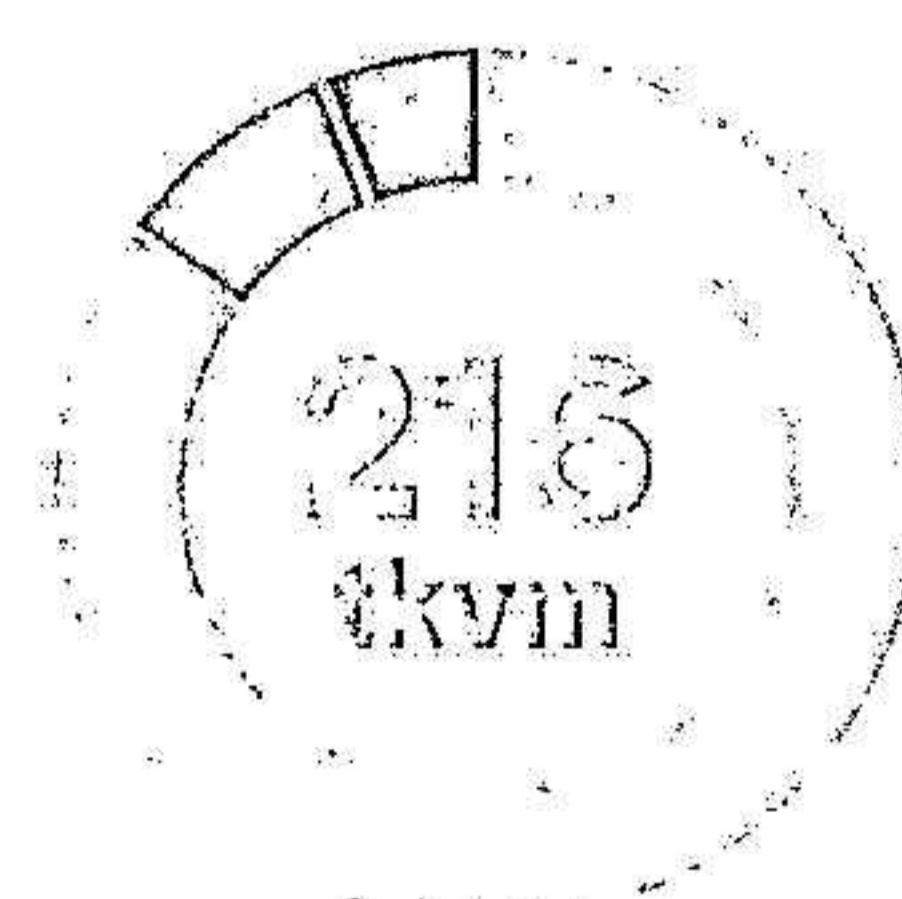
Under året genomförde Emilshus förvärv av en fastighet med en nyuppförd byggnad fullt uthyrd med främst proffshandel. Vid årets utgång uppgick fastighetsvärdet för området till 1 479 miljoner kronor. Emilshus vill fortsätta att växa i samtliga kommuner i Värnamoområdet med särskilt intresse för områden med närhet till E4:an och andra attraktiva logistiklägen.

Hyresvärde per kategori



- 80 % Lätt industri
- 17 % Extern- och dagligvaruhandel
- 4 % Industriservice/ Proffshandel

Uthyrningsbar area per kategori

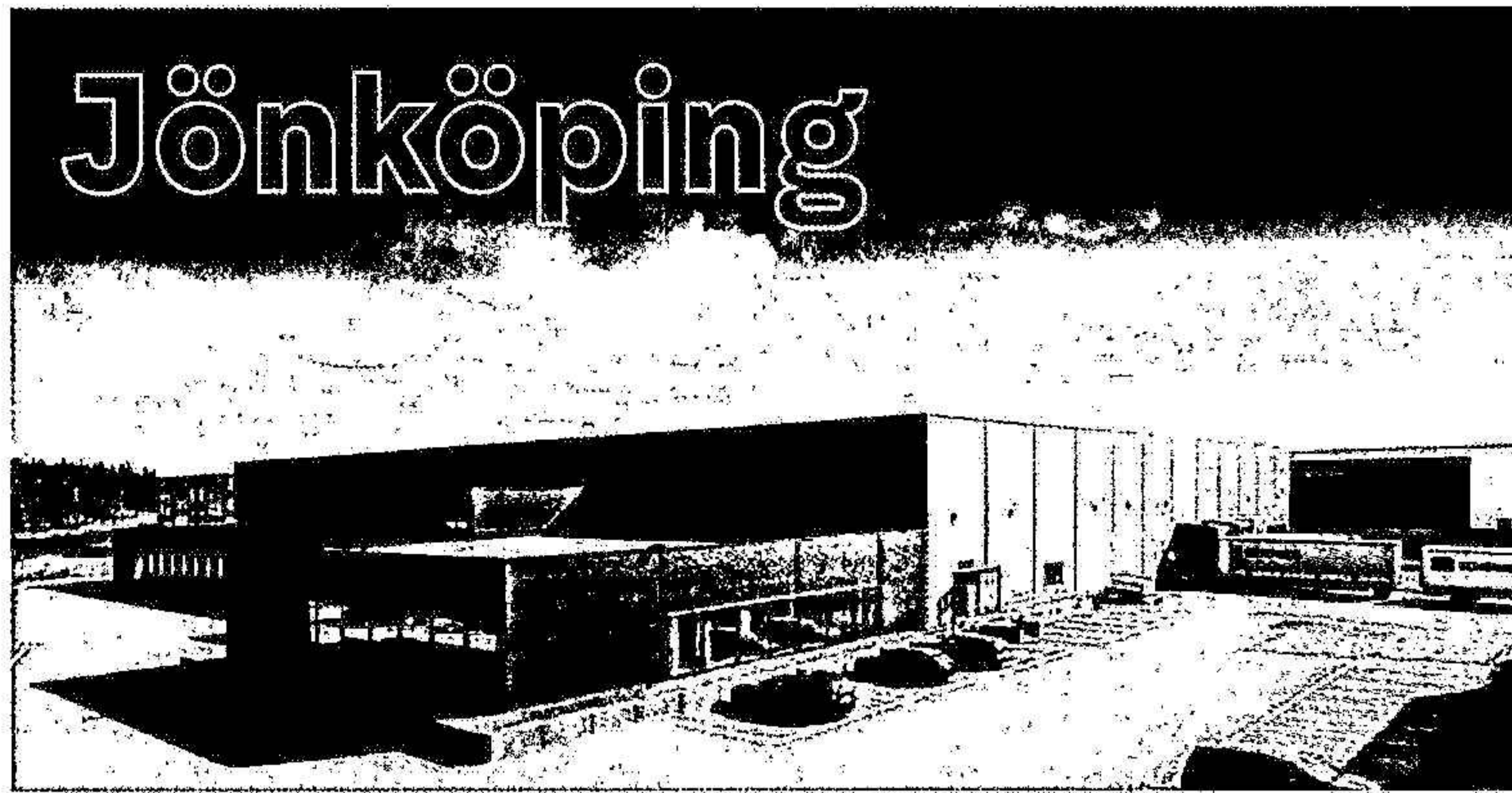


- 85 % Lätt industri
- 9 % Extern- och dagligvaruhandel
- 6 % Industriservice/ Proffshandel

Nyckeltal Värnamo

1 januari 2024

Antal fastigheter	23
Uthyrningsbar area, tkvm	216
Redovisat värde, mkr	1 479
Hyresvärde, mkr	133
Hyresvärde kr/kvm	614
Ekonomisk, uthyrningsgrad, %	98
Kontrakterad årshyra, mkr	130

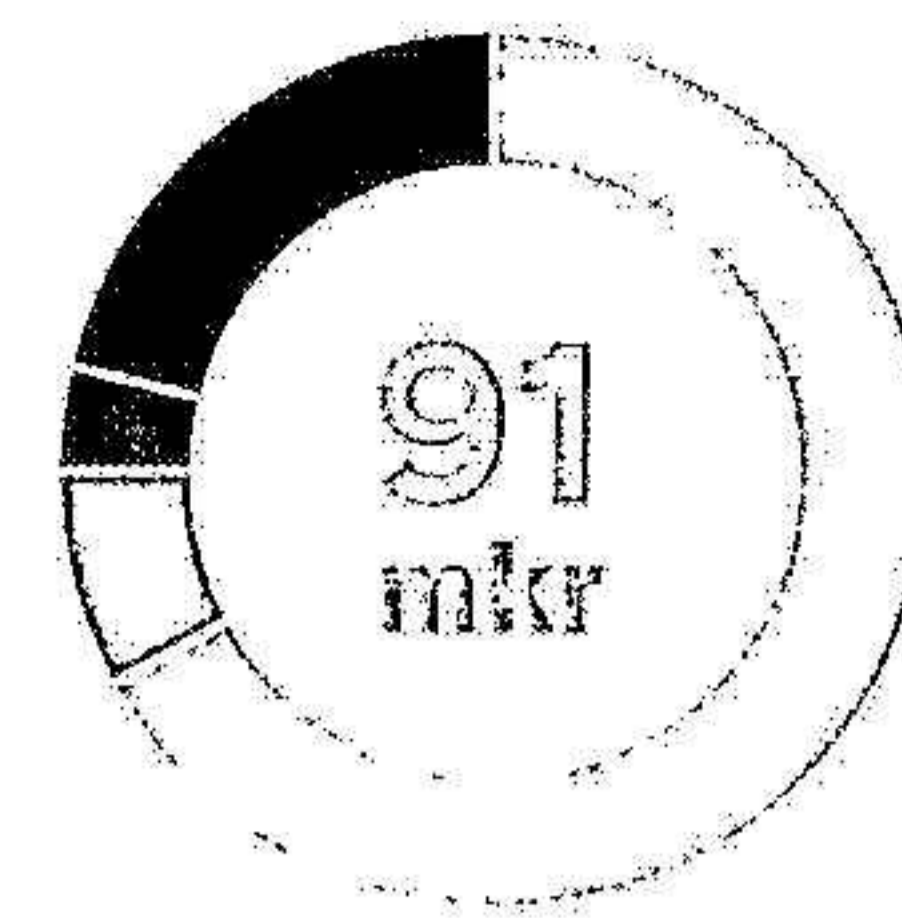


Fastigheter i Jönköping och de kringliggande kommunerna Aneby, Nässjö och Tranås utgör 16 % av Emilshus totala fastighetsvärde och 14 % av hyresvärdet. Vid årets utgång ägde Emilshus totalt 18 fastigheter med 109 tkvm uthyrningsbar area i Jönköpingsområdet, med tyngdpunkt på lokaler för lätt industri. Stora hyresgäster utgörs av ROL, Region Jönköping och Theofils. Fastigheterna är i huvudsak belägna i företags- och handelsområden i attraktiva lägen. Emilshus har ett förvaltningskontor i Jönköping.

Utveckling 2023

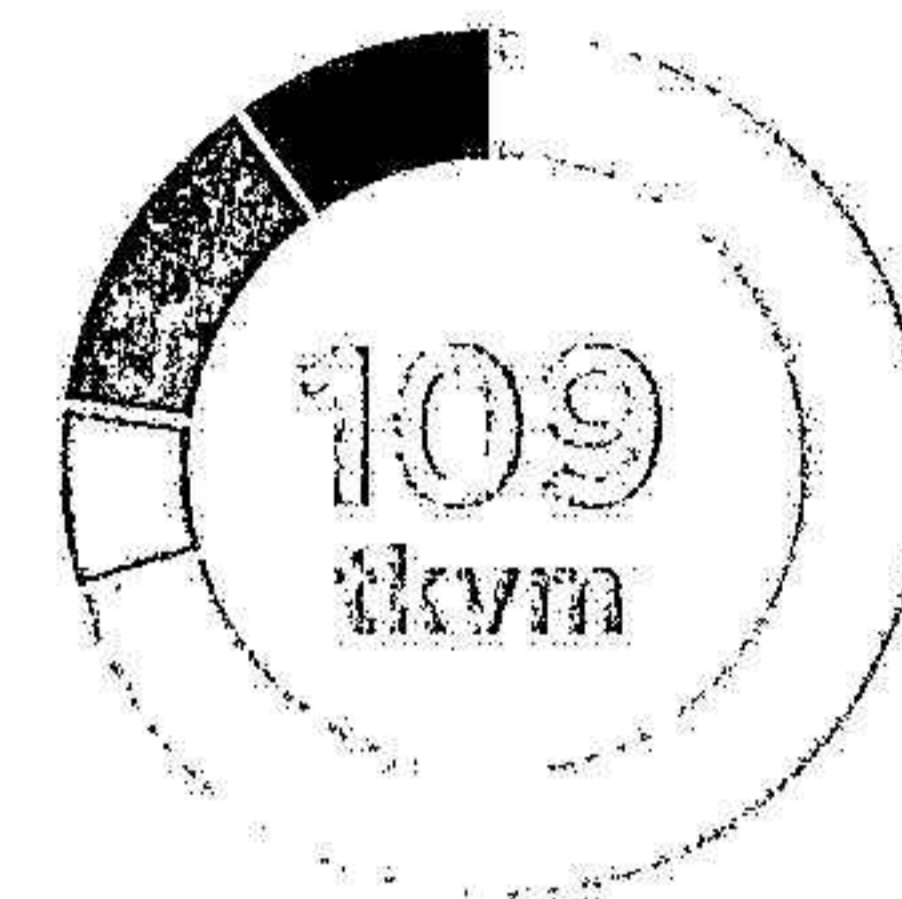
Under året slutförde Emilshus ett större om- och tillbyggnadsprojekt för en befintlig kund i Bankeryd, Jönköping. Emilshus har som ambition att fortsätta växa i Jönköpingsområdet för att nå en större volym och ytterligare synergier i förvaltningen.

Hyresvärde per kategori



- 67 % Lätt industri
- 8 % Extern- och dagligvaruhandel
- 4 % Industriservice/Profshandel
- 21 % Övrigt

Uthyrningsbar area per kategori



- 71 % Lätt industri
- 7 % Extern- och dagligvaruhandel
- 13 % Industriservice/Profshandel
- 10 % Övrigt

Nyckeltal Jönköping

1 januari 2024

Antal fastigheter	18
Uthyrningsbar area, tkvm	109
Redovisat värde, mkr	1 139
Hyresvärde, mkr	91
Hyresvärde kr/kvm	836
Ekonomisk, uthyrningsgrad, %	98
Kontrakterad årshyra, mkr	89

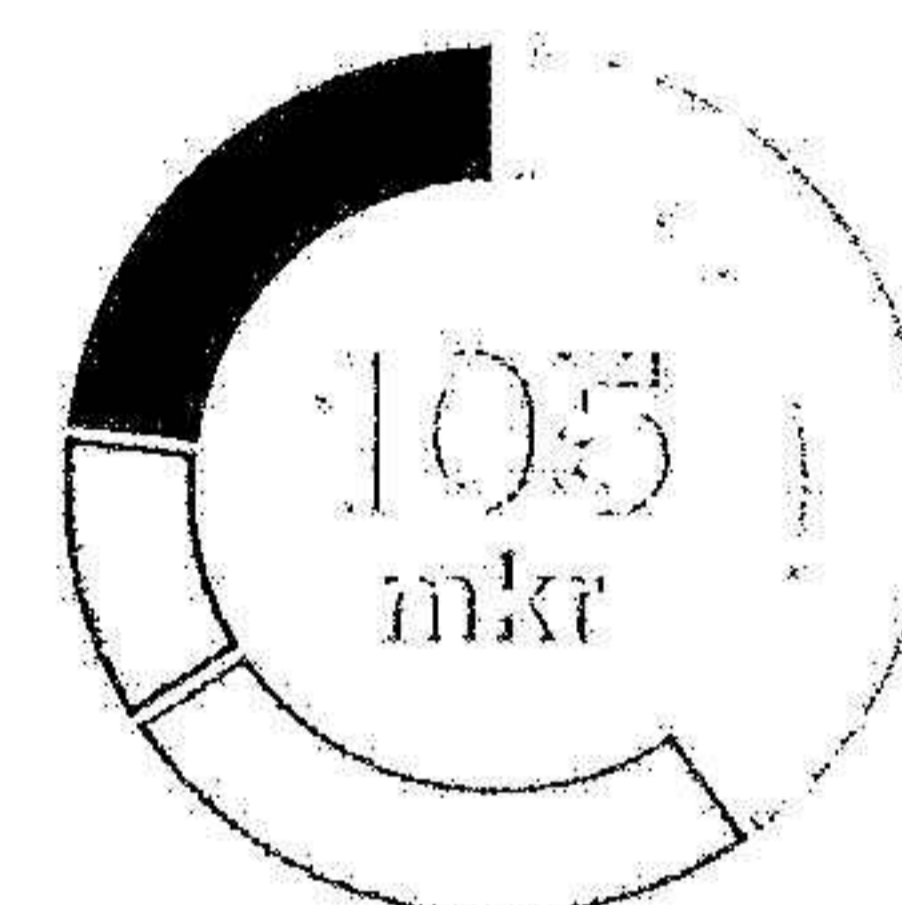


Emilshus har sitt ursprung i Vetlanda och är ortens största fastighetsägare av kommersiella lokaler. Vetlanda är tillsammans med de kringliggande kommunerna Eksjö och Sävsjö, bolagets fjärde största geografiska marknad med 14 % av det totala fastighetsvärdet och 17 % av hyresvärdet. Vid årets utgång ägde koncernen totalt 21 fastigheter med 147 tkvm uthyrningsbar area i Vetlandaområdet, med tyngdpunkt på lokaler för lätt industri samt extern- och dagligvaruhandel. Stora hyresgäster utgörs av Trivselhus, Orwak och T-Emballage. Fastigheterna är belägna i centrumnära företags- och handelsområden samt i stadens centrum. Emilshus har ett förvaltningskontor i Vetlanda.

Utveckling 2023

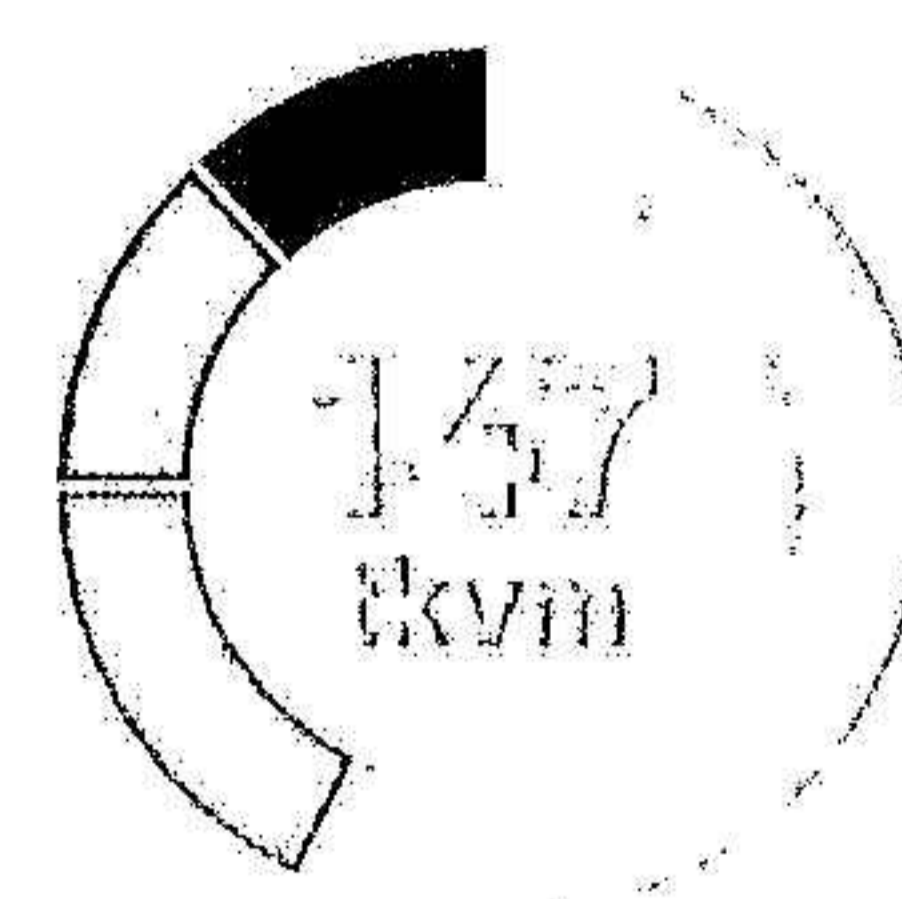
Under året genomförde Emilshus ett antal projekt i Vetlandaområdet, bland annat investering i energieffektivisering av handelslokaler. Fastighetsvärdet för området uppgick vid årets utgång till 1 019 miljoner kronor. Emilshus avser att fortsätta växa i Vetlandaområdet med selektiva förvärv.

Hyresvärde per kategori



- 40 % Lätt industri
- 26 % Extern- och dagligvaruhandel
- 11 % Industriservice/Profshandel
- 23 % Övrigt

Uthyrningsbar area per kategori



- 58 % Lätt industri
- 18 % Extern- och dagligvaruhandel
- 13 % Industriservice/Profshandel
- 12 % Övrigt

Nyckeltal Vetlanda

1 januari 2024

Antal fastigheter	21
Uthyrningsbar area, tkvm	147
Redovisat värde, mkr	1 019
Hyresvärde, mkr	105
Hyresvärde kr/kvm	713
Ekonomisk, uthyrningsgrad, %	96
Kontrakterad årshyra, mkr	100

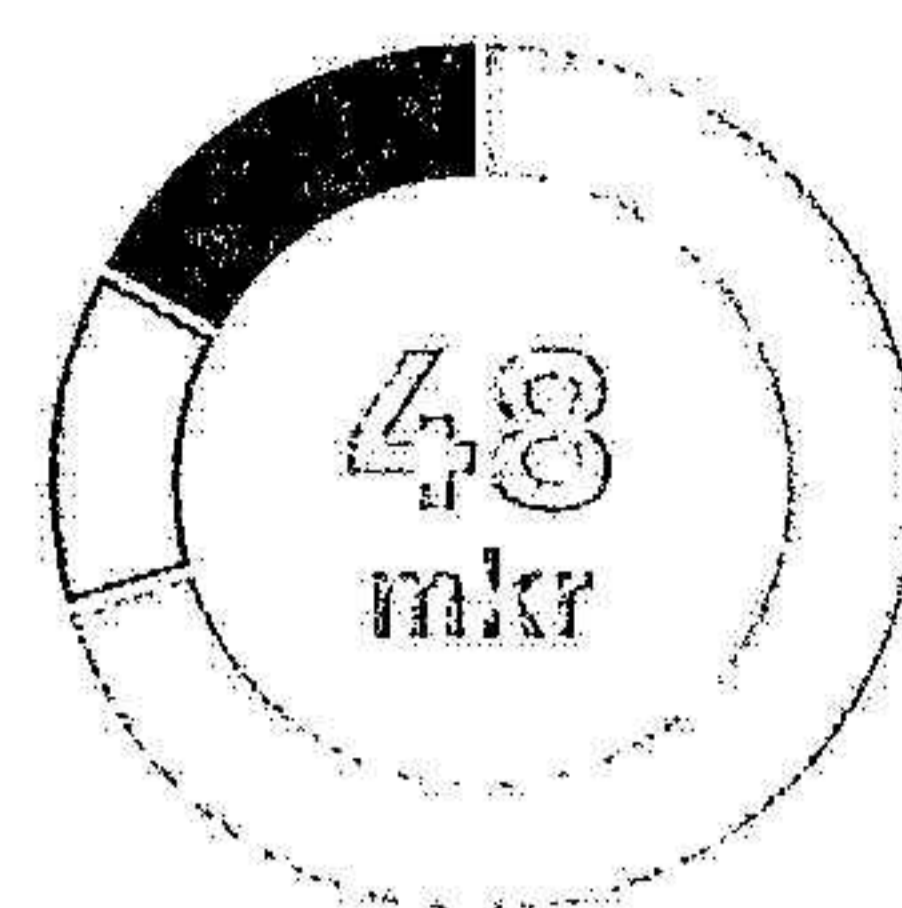


Fastigheter i Norrköping och närliggande Linköping samt i Motala utgör 8 % av Emilshus totala fastighetsvärde och 8 % av hyresvärdet. Vid årets utgång ägde Emilshus totalt 7 fastigheter med 62 tkvm uthyrningsbar area i Norrköpingsområdet, med tyngdpunkt på lokaler för lätt industri och lager. Stora hyresgäster utgörs av Dollarstore, Soffadirekt och Optimera. Fastigheterna är i huvudsak belägna i industriområden i attraktiva lägen.

Utveckling 2023

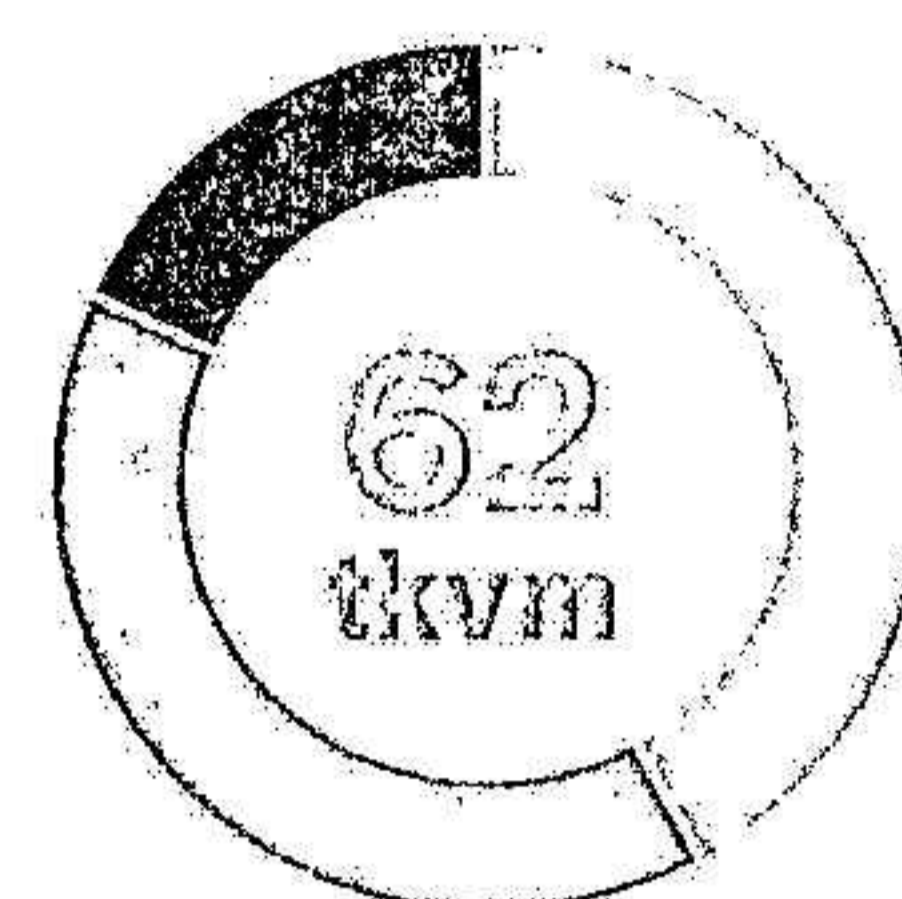
Under året genomförde Emilshus två förvärv av fastigheter i Linköping, varpå fastighetsvärdet för området vid årets utgång uppgick till 573 miljoner kronor. Förvärven omfattade en fastighet i Mörtlösa handelsområde i nordöstra Linköping samt en fastighet i nyproduktion belägen i Lambohov i Linköping där tillträde sker efter färdigställande. Emilshus har som ambition att fortsätta att växa i framför allt Norrköping och Linköping för att nå en större volym och synergier i förvaltningen.

Hyresvärde per kategori



- 71 % Lätt industri
- 13 % Extern- och dagligvaruhandel
- 17 % Industriservice/ Proffshandel

Uthyrningsbar area per kategori

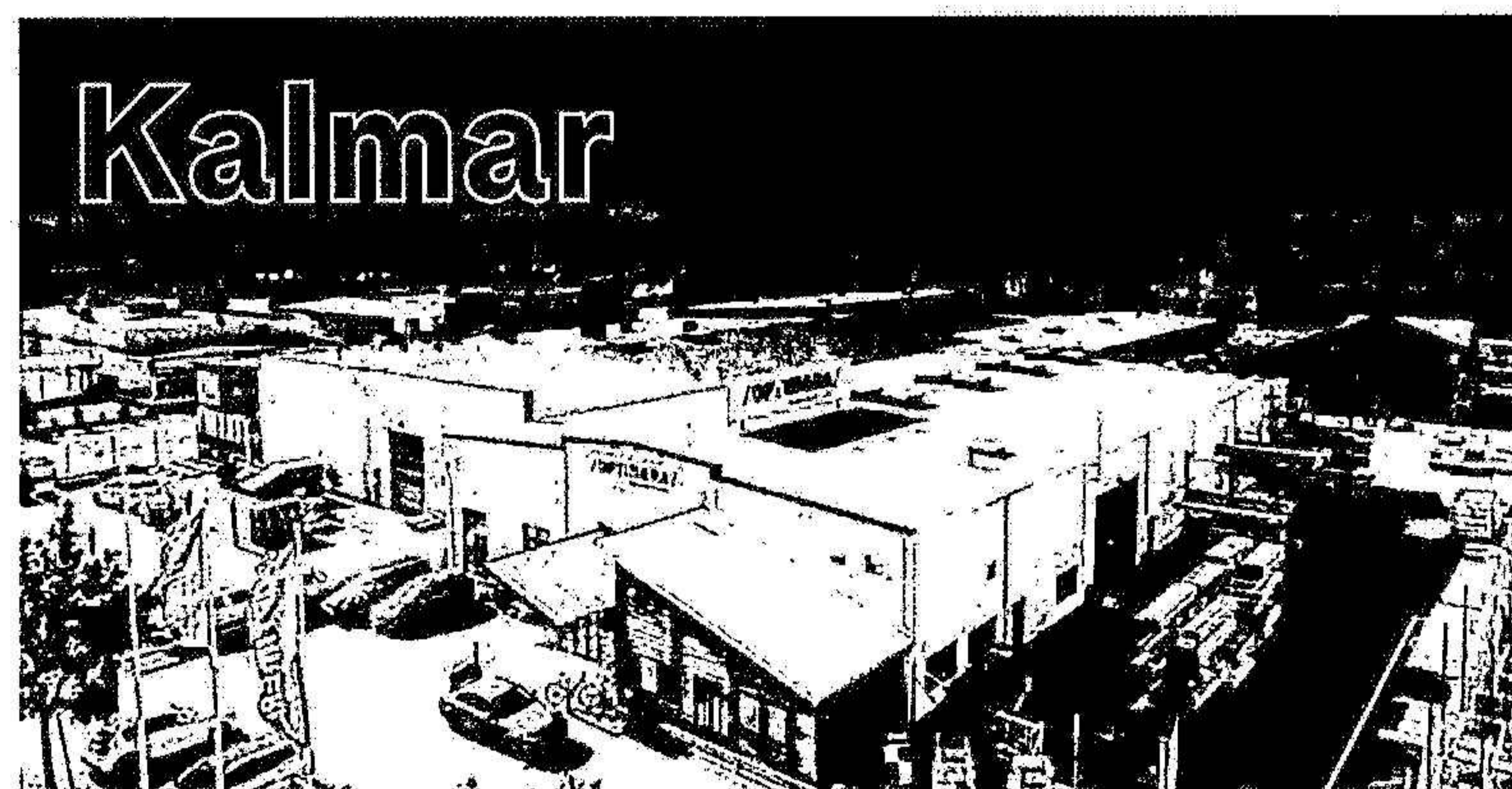


- 42 % Lätt industri
- 40 % Extern- och dagligvaruhandel
- 18 % Industriservice/ Proffshandel

Nyckeltal Norrköping

1 januari 2024

Antal fastigheter	7
Uthyrningsbar area, tkvm	62
Redovisat värde, mkr	573
Hyresvärde, mkr	48
Hyresvärde kr/kvm	766
Ekonomisk, uthyrningsgrad, %	89
Kontrakterad årshyra, mkr	42

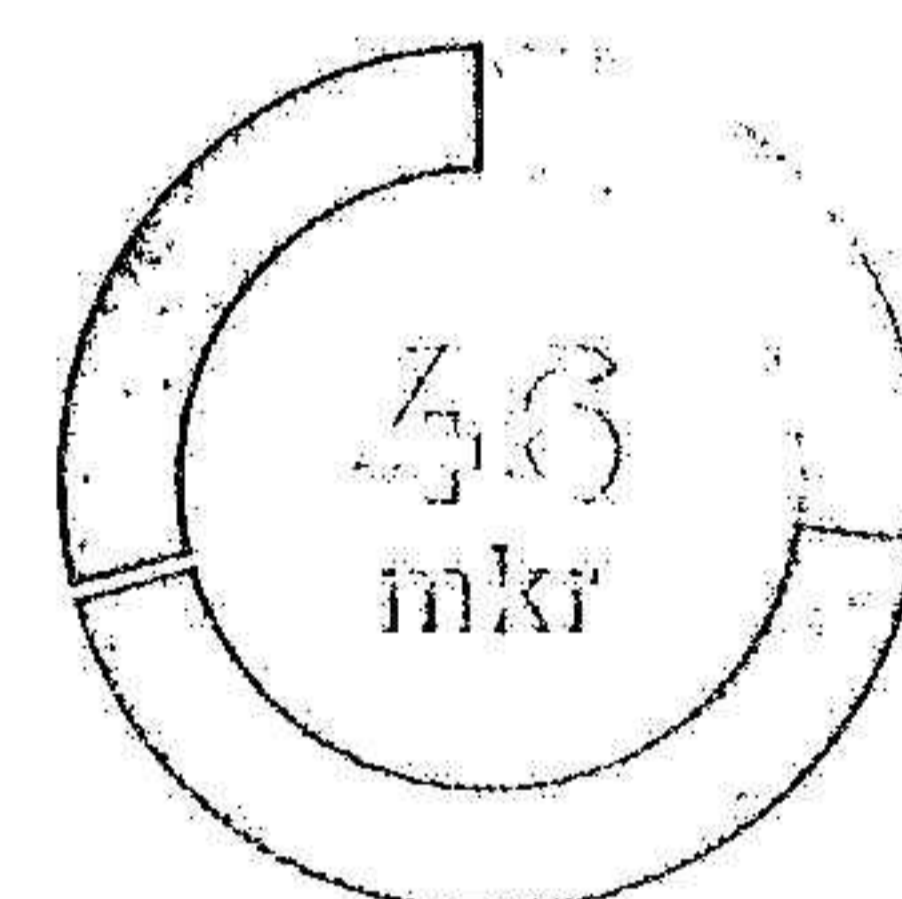


Fastigheter i Kalmar och kommunerna Emmaboda, Mörbylånga, Nybro, Vimmerby och Västervik utgör 7 % av Emilshus totala fastighetsvärde och 7 % av hyresvärdet. Vid årets utgång ägde Emilshus totalt 20 fastigheter med 59 tkvm uthyrningsbar area i Kalmarområdet, med tyngdpunkt på lokaler för extern och dagligvaruhandel samt industriservice/proffshandel. Stora hyresgäster utgörs av Beijer Byggmaterial, Holmgrens Bil och Dollarstore. Fastigheterna är generellt belägna i centrumnära företags- och handelsområden samt i stadens centrala delar. Emilshus har ett förvaltningskontor i Kalmar.

Utveckling 2023

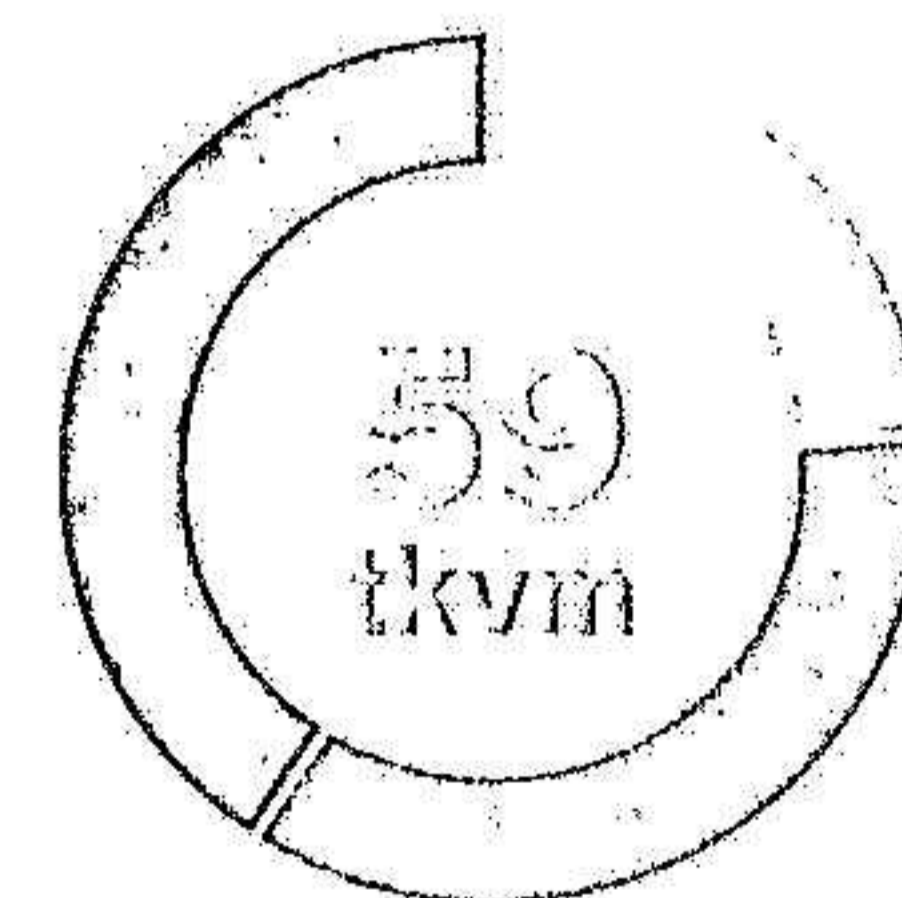
Fastighetsvärdet i området uppgick vid årets utgång till 534 miljoner kronor. Emilshus avsikt är att fortsätta att växa med selektiva förvärv i Kalmarområdet för att nå en större volym och synergier i förvaltningen.

Hyresvärde per kategori



- 27 % Lätt industri
- 44 % Extern- och dagligvaruhandel
- 29 % Industriservice/ Proffshandel

Uthyrningsbar area per kategori



- 24 % Lätt industri
- 36 % Extern- och dagligvaruhandel
- 41 % Industriservice/ Proffshandel

Nyckeltal Kalmar

1 januari 2024

Antal fastigheter	20
Uthyrningsbar area, tkvm	59
Redovisat värde, mkr	534
Hyresvärde, mkr	46
Hyresvärde kr/kvm	772
Ekonomisk, uthyrningsgrad, %	97
Kontrakterad årshyra, mkr	44

2024061403915

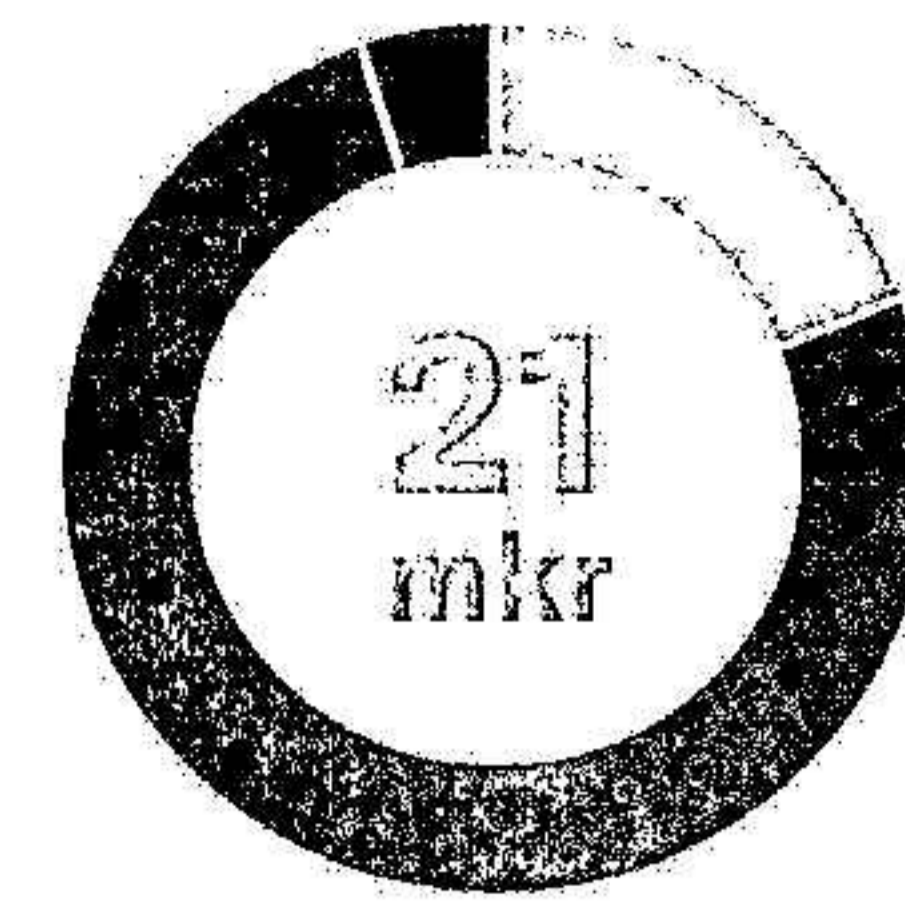


Fastigheter i Halland utgör 4 % av Emilshus totala fastighetsvärde och 3 % av hyresvärdet. Vid årets utgång ägde Emilshus totalt 7 fastigheter med 20 tkvm uthyrningsbar area i Halmstad och Falkenberg med lokaler för lätt industri, lager och externhandel. Stora hyresgäster utgörs av Ahlsell och Samhall. Fastigheterna är i huvudsak belägna industri- och externhandelsområden i attraktiva lägen.

Utveckling 2023

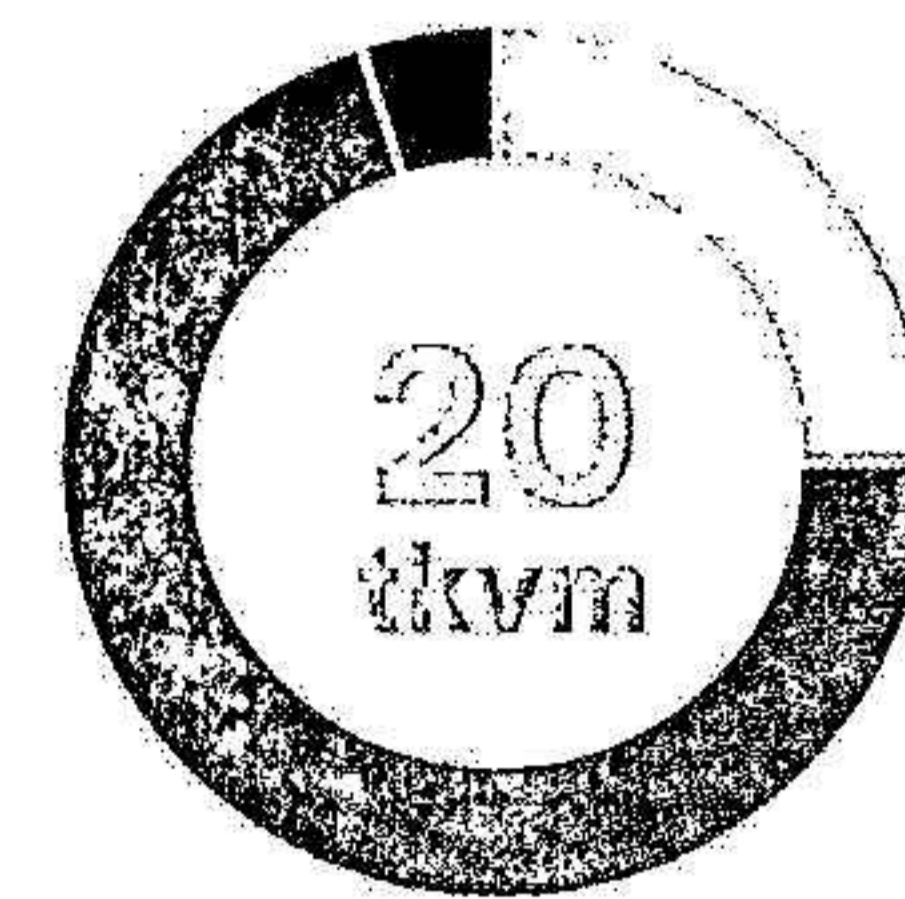
Under året genomförde Emilshus två förvärv i Halland. I Halmstad förvärvades två fastigheter med lokaler med proffshandel och lager i industriområdet Vilhelmsfält. I Falkenberg förvärvades en fastighet med externhandel och lager belägen utmed E6:an. Fastighetsvärdet i Halland uppgick vid årets utgång till 269 miljoner kronor. Emilshus har som ambition att fortsätta att växa i regionen för att nå en större volym och synergier i förvaltningen.

Hyresvärde per kategori



- 19 % Lätt industri
- 76 % Industriservice/ Proffshandel
- 5 % Övrigt

Uthyrningsbar area per kategori



- 25 % Lätt industri
- 70 % Industriservice/ Proffshandel
- 5 % Övrigt

Nyckeltal Halmstad

1 januari 2024

Antal fastigheter	7
Uthyrningsbar area, tkvm	20
Redovisat värde, mkr	269
Hyresvärde, mkr	21
Hyresvärde kr/kvm	1 074
Ekonomisk, uthyrningsgrad, %	95
Kontrakterad årshyra, mkr	20



Förvaltningsområde Halmstad

Under året genomförde Emilshus två förvärv i Halland och ambitionen är att fortsätta växa i regionen med selektiva förvärv.



rygC1aZxyR-Bkx5lefqkA

Våra hyresgäster

2024061403916

Emilshus hyresgäster utgörs i hög grad av större, stabila bolag med långsiktighet i sina verksamheter och god betalningsförmåga. Detta avspeglas i bolagets långa genomsnittliga återstående kontraktstid och låga vakansgrad. Med sin lokala inriktning är Emilshus en trygg aktör och partner i hyresgästernas lokalförsörjning och vidare utveckling.

Hyresgäster

Emilshus målsättning är att ha långsiktiga och nära relationer med hyresgästerna och därigenom skapa förutsättningar för hyresavtal med långa kontraktstider. 519 hyresgäster fördelade på 609 hyresavtal i kombination med lång återstående hyrestid innebär att Emilshus exponering mot enskilda hyresgäster är begränsad.

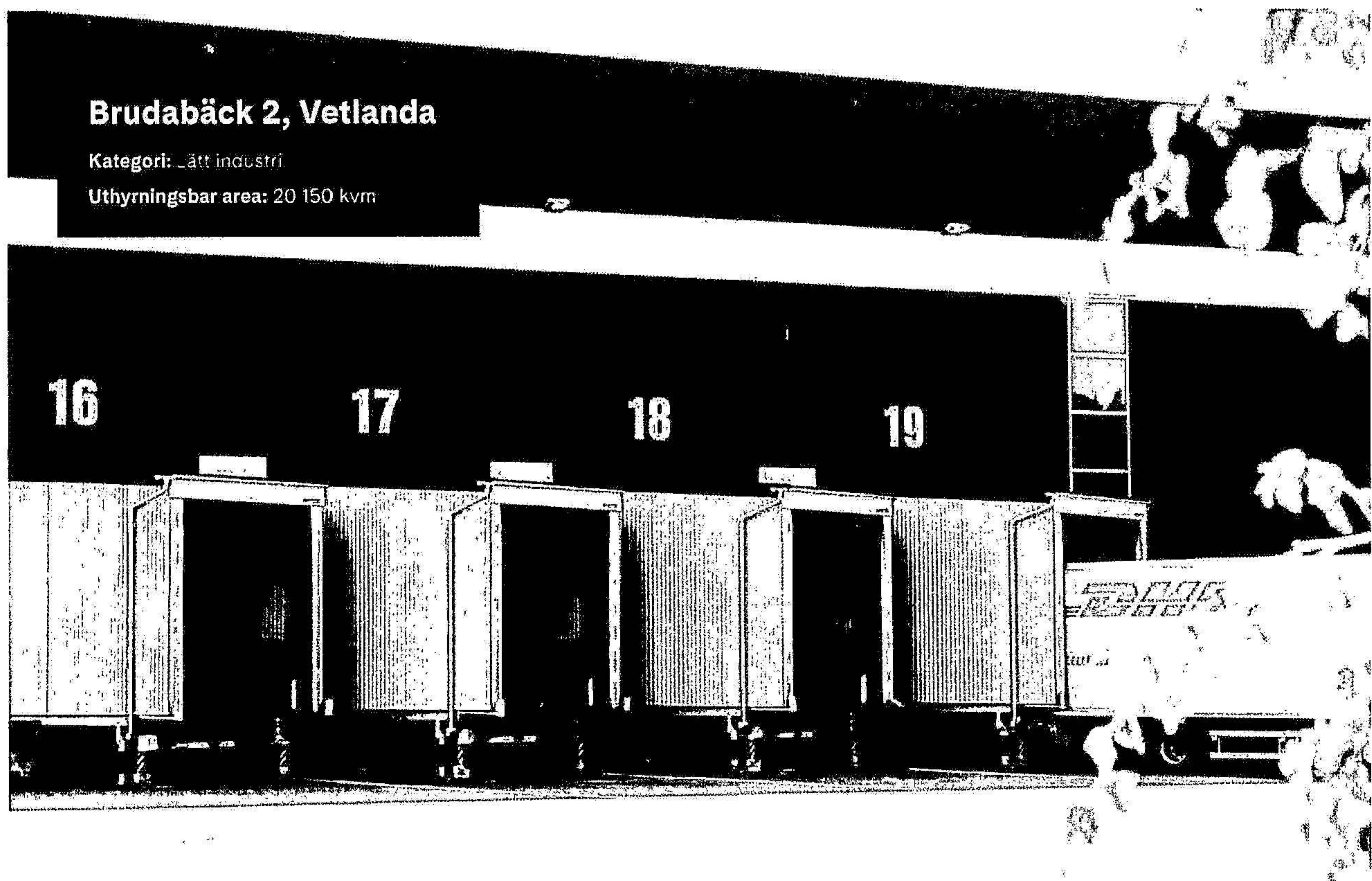
Emilshus har ingått så kallade triple net-avtal för en betydande del av hyresavtalen, vilket innebär att hyresgästen åtar sig att

stå för kostnader såsom försäkring, fastighetsskatt, media samt underhåll och reparationer. Vid årets utgång utgjorde 46 % (47), motsvarande 370 tkvm, hyresavtal med triple net-karaktär.

Den huvudsakliga andelen av Emilshus hyresavtal uppräknas årligen med en nivå motsvarande konsumentprisindex (KPI) och en mindre andel med fast årlig indexering. Vid årets utgång utgjorde dessa avtal 97 % av Emilshus kontrakterade årshyra och där övriga hyresavtal bland annat avser parkeringsytor samt avtal med kortare löptid än ett år, vilka uppräknas på annat sätt eller inte alls.

Nettouthyrning

Emilshus nettouthyrning var under året oförändrad och uppgick till 0 miljoner kronor (12). Under året tecknade Emilshus hyresavtal med ett årligt hyresvärde om 19 miljoner kronor, varav 17 miljoner kronor (32) avser hyresavtal med nya hyresgäster och 2 miljoner kronor avser omförhandlade hyresavtal med befintliga hyresgäster. Erhållna uppsägningar av hyresavtal uppgick till 19 miljoner kronor (21), inklusive konkurser med ett hyresvärde om 1 miljoner kronor. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid årets utgång till 95 % (96).



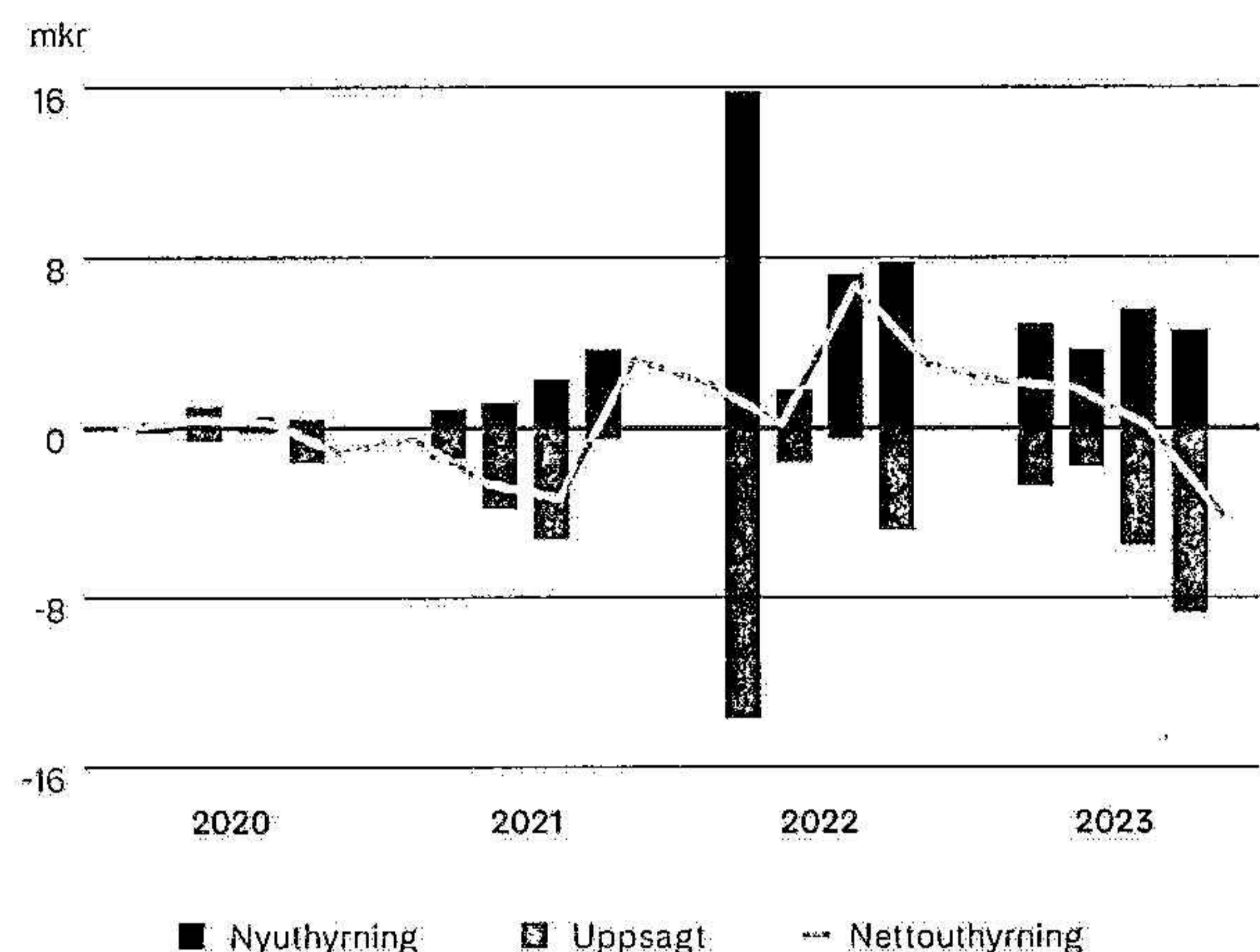
Brudabäck 2, Vetlanda

Kategori: Lätt industri

Uthyrningsbar area: 20 150 kvm



Nettouthyrning



Emilshus 10 största hyresgäster

Hyresgäster	Kontraktsvärde, mkr	Kontrakterad årshyra, mkr	Genomsnittlig kontraktslängd, år
Bufab Sweden AB	106	20	5,3
Spaljisten AB	409	20	20,8
Ahlberg Dollarstore AB	69	19	3,6
Hilding Anders Sweden AB	282	19	15,0
Holmgrens Bil AB	112	18	6,2
Trivselhus AB	90	18	5,2
Coop Väst AB	64	17	3,8
Optimera Svenska AB	37	16	2,3
ROL AB	111	15	7,3
Proton Lighting AB	28	14	2,0
Delsumma tio största:	1 309	175	7,5
Övriga	1 934	430	4,5
Totalt:	3 243	606	5,3

Nettouthyrning

mkr	2023	2022
Nyuthyrningar	17	32
Omförhandlingar	2	1
Uppsägningar	-19	-21
Nettouthyrning	0	12

Förfallostruktur hyresavtal

Förfalloår	Antal hyresavtal	Årshyra, mkr	Andel, %	Area, tkvm	Andel, %
2024	289	50	8	85	11
2025	96	113	19	129	16
2026	95	100	16	115	14
2027	45	56	9	54	7
2028	12	21	3	24	3
2029+	72	267	44	399	50
Summa	609	606	100	805	100

Hyreskontrakt och löptider

Förfalloår	Kontraktsvärde, mkr	Ande av Total, %
2024	50	2
2025	191	6
2026	268	8
2027	199	6
2028	97	3
2029	339	11
2030	330	10
2031	389	12
2032+	1 379	43
Summa	3 243	100

Förvaltning

Emilshus har ett långsiktigt ägarperspektiv och strävar efter en trygg, kostnadseffektiv och lokal fastighetsförvaltning. Det innebär en hög servicegrad och ett nära samarbete med hyresgästerna i en egen förvaltningsorganisation.

Emilshus förvaltningsstrategi bygger på utveckling av bolagets fastigheter och lokaler i nära dialog med hyresgästerna. Den starka lokala närvaron innebär en närhet till hyresgästerna, vilket skapar förutsättningar för långvariga samarbeten. Det tåta samarbetet resulterar regelbundet i att Emilshus genomför värdehöjande investeringar i om- och tillbyggnationer. En viktig del i förvaltningen är att arbeta för att optimera driften med syfte att minska miljöpåverkan och sänka driftkostnader samt att tillsammans med hyresgästerna arbeta med hållbara lösningar.

Förvaltningsorganisation

Emilshus har förvaltningskontor på orter med större koncentration av fastigheter, för närvarande i Växjö, Jönköping, Kalmar och Vetlanda. Från dessa hanteras förvaltningen av övriga orter. Fler förvaltningskontor kan komma att öppnas på orter där fastighetsbeståndet uppnår en volym som gör detta effektivt. Bolaget har en kompetent och väl fungerande intern förvaltningsorganisation. Det finns hos medarbetarna ett stort kunnande om den lokala fastighetsmarknaden i Småland och närliggande regioner. Ett brett kontaktnät på dessa orter bidrar till affärsmöjligheter och är en framgångsfaktor i uthyrningsarbetet.

Projekt

2024061403918

Emilshus genomför regelbundet investeringar för att utöka eller anpassa befintliga lokaler. Därmed kan bolaget möta hyresgästernas behov vid tillväxt och förändringar i verksamheten och samtidigt skapa värde genom omförhandling av hyror och förlängning av hyresavtal.

Projekten sker i form av lokalanpassningar, om- och tillbyggnationer eller nyproduktion. Vid nyuthyrning sker regelmässigt en viss anpassning av lokalerna och ofta även större förändringar som en del av det nya hyresavtal som då tecknas. Investeringar i lokalerna görs till en attraktiv riskjusterad avkastning och för att minimera risken i projektverksamheten påbörjas projekt först när bindande hyresavtal har ingåtts. Emilshus arbetar även aktivt med att identifiera och genomföra projekt som minskar energi-användning och förbättrar inomhusmiljön för hyresgästerna. Emilshus projekt värderas till verkligt värde beaktande nedlagda externa investeringskostnader inklusive till projekten hänförliga räntekostnader samt kostnader för projektledning.

Projekt 2023

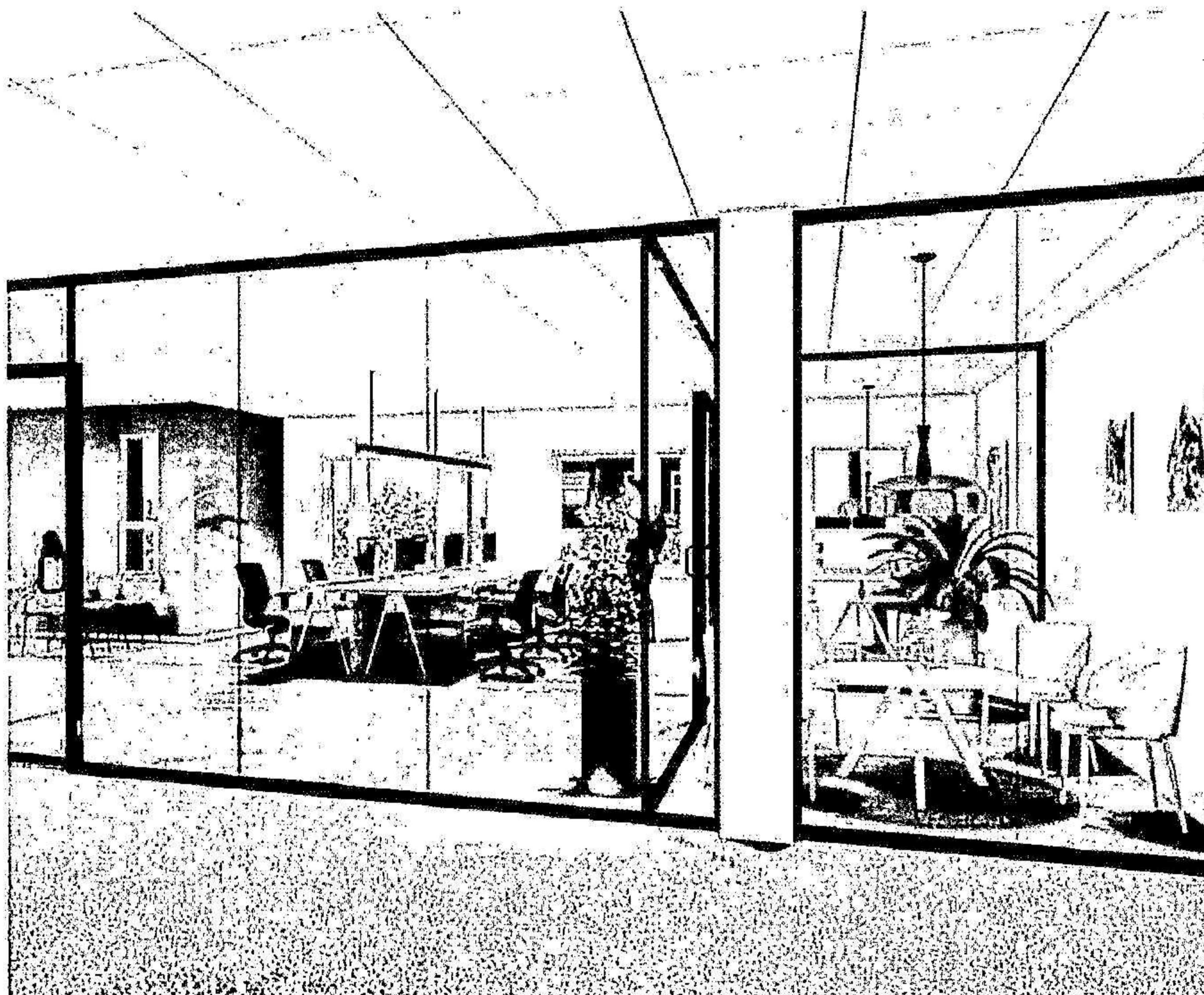
Pågående projekt och projekt som avslutats under 2023 framgår av tabellen nedan.

Under det första kvartalet 2023 tecknades ett nytt 10-årigt hyresavtal med Griffel, ett it-företag, avseende 1 400 kvm i centrala Växjö. Fastigheten genomgår en helrenovering med start under det tredje kvartalet 2023 och färdigställande samt tillträde under det första kvartalet 2024. Under det första kvartalet tecknades även ett nytt hyresavtal med bolagets befintliga hyresgäst kraftteknikbolaget KraftPowercon, avseende ytterligare 2 500 kvm lokaler i fastigheten Rättaren 8 i Växjö där hyresgäst Anpassningar färdigställdes under 2023. I fastigheten Norra Delfin i Vetlanda genomförs ett projekt för energieffektivisering. Under det tredje kvartalet färdigställdes en utbyggnad om 2 000 kvm för hyresgästen Addbrand i Bankeryd utanför Jönköping. Under det tredje kvartalet tecknades ett nytt 15-årigt hyresavtal med Clas Ohlson avseende 1 400 kvm i fastigheten Kolmilan 1 i Vetlanda där hyresgäst Anpassningar pågår och tillträde planeras till det första kvartalet 2024.

Total beräknad investeringsvolym för pågående projekt uppgår till 35 miljoner kronor varav upparbetade kostnader vid årets utgång uppgick till 10 miljoner kronor. Den tillkommande årshyran för tecknade tillägg till befintliga hyresavtal till följd av genomförda investeringar uppgår till 4 miljoner kronor.

Projekt

Fastighet	Fastighetskategori	Projekttyp	Färdigställande	Beräknad investering, mkr	Upparbetade kostnader vid periodens utgång, mkr	Förändrad årshyra, mkr	Förändring av hyresavtal
Pågående projekt							
Lågan 22, Växjö	Övrigt	Lokalanpassning	Q1 2024	24,0	9,0	2,3	10-årigt avtal
Kolmilan 1, Vetlanda	Extern handel	Lokalanpassning	Q1 2024	7,5	0,1	2,0	15-årigt avtal
Norra Delfin 4, Vetlanda	Övrigt	Energibesparing	Q1 2024	3,2	1,3		
Totalt				34,7	10,4	4,3	
Avslutade projekt							
Skomakaren 5, Växjö	Övrigt	Lokalanpassning	Q1 2023	7,0	6,7	0,3	5-årigt avtal
Stödstorp 2:4, Värnamo	Lätt industri	Ombyggnation	Q1 2023	2,0	1,5	0,2	5-årigt avtal
Brudabäck 6, Vetlanda	Industriservice/ proffshandel	Lokalanpassning	Q1 2023	2,5	2,6	0,3	7-årigt avtal
Hillerstorp 2:106, Värnamo	Lätt industri	Ombyggnation	Q1 2023	11,0	11,6	1,5	8-årigt avtal
Hammaran 1, Gislaved	Lätt industri	Tillbyggnad	Q1 2023	12,0	11,6	0,9	Tilläggsavtal
Kronhjorten 3, Växjö	Lätt industri	Ombyggnation	Q1 2023	2,5	2,4	0,5	Tilläggsavtal
Fabriken 1, Växjö	Övrigt	Lokalanpassning	Q1 2023	5,4	5,0	1,2	Tilläggsavtal
Bankeryds-Nyarp 1:267, Jönköping	Lätt industri	Tillbyggnad,	Q3 2023	19,6	18,8	1,6	Tilläggsavtal
Tråden 11, Norrköping	Lätt industri	Ombyggnation	Q2 2023	6,8	6,3	1,4	10-årigt avtal
Rättaren 8, Växjö	Lätt industri	Lokalanpassning	Q4 2023	3,4	3,4	0,9	8-årigt avtal
Totalt				72,2	69,9	8,8	



Lågan 22, Växjö

Fastighetskategori: Kontor

Projekttyp: Lokalanpassning

Area: Totalt 2 112 kvm, 1 400 kvm uthyrt

Färdigställande: Första kvartalet 2024

Förändring av hyresavtal: Nytt 10-årigt hyresavtal



Varsam renovering i Växjö

På Linnégatan i centrala Växjö ligger det som för många Växjöbor är känt som Riksbankshuset. En gedigen byggnad från 80-talet i ett förstklassigt läge som genom Emilshus renovering nu har moderniserats med varsam hand. I mars 2024 flyttade en ny hyresgäst in i 1 400 kvm flexibla och attraktiva kontorslokaler i fastigheten som Emilshus förvärvade 2019.

Det tidigare Riksbankshuset är byggt i gedigna material, med omsorgsfulla detaljer och en konsekvent stil. För den dåvarande verksamheten försågs byggnaden med bankvalv och hög säkerhetsklass.

”Vår utgångspunkt var att bevara det som bevaras kan. Exteriören har en tidstypisk stil från 80-talet som man kanske inte hade valt i dag. Men när man tittar närmare innehåller byggnaden fantastiskt fina och hållbara material som tegel, sten, koppar och svenskt kakel som vi har lagt stor kraft på att bevara, putsa upp och renovera vid behov”, berättar Pierre Folkesson, Projektchef hos Emilshus.

Fasader och trapphus är därmed i hög grad intakta i den renoverade byggnaden. Även byggnadens fönster i kärnfuru har kunnat renoveras.

”Det är så här vi vill och måste arbeta allt mer i framtiden, för att spara resurser och skapa långsiktigt hållbara byggnader, vilket även bidrar till lägre kostnader”, kommenterar Pierre Folkesson.

Kontor för nya arbetssätt

Insidan behövde däremot anpassas till en ny tid och till nya arbetssätt. Ursprungligen utgjordes lokalerna av korridorer och många små cellkontor. Efter omvandlingen erbjuds ett öppet landskap med ett mindre antal kontorsrum. Fokus ligger på naturliga flöden av människor och gemensamma arbetsytor som passar hyresgästen IT-bolaget Griffel.

”Vår hyresgäst har varit väldigt involverad i renoveringen. Det är ett arbetssätt vi uppskattar och som vi anser bidrar till ett bra resultat. Det är också positivt att Griffel delade vår syn på att bevara så mycket som möjligt av byggnadens ursprung och att skapa energieffektiva lokaler, säger Pierre Folkesson.

Vid större renoveringar ersätts vanligtvis befintliga system med nya för ventilation, värme och kyla, med bättre verkningsgrad. För fastigheten Lågan 22 beräknas det nya systemet, som ersätter ett flertal äldre, leda till en minskad energianvändning motsvarande 40 %.

Upprustning av kringmiljön

Även om fasaden är sig lik efter renoveringen kommer Växjöborna få se en förändring av ytorna intill byggnaden. Emilshus har förvärvat en remsa av Linnégatan som del av fastigheten och planerar att skapa ett välkomnande och generöst mindre gatutorg utanför entrén, med en ny trädplantering och sittmöjligheter. Pierre Folkesson tror att det kommer att bli ett mervärde och ett trevligt tillskott till staden. Utvändigt kommer även ytterligare laddstationer för elbilar och elcyklar att monteras.

Växa med hyresgästerna

För Emilshus är projekt i form av om- och tillbyggnader, anpassning av befintliga lokaler och nyproduktion en viktig del i att möta hyresgästers behov och samtidigt skapa värde för bolaget.

”När våra hyresgästers behov förändras ska Emilshus vara en lyhörd partner som kan bistå med anpassade lokaler som fungerar väl för deras verksamheter. Vår lokala profil med nära och långsiktiga samarbeten med hyresgästerna är en bra grund för det”, kommenterar Pierre Folkesson.

Under 2023 genomförde Emilshus ett tiotal projekt som ledde till en ökad årshyra om 9 miljoner kronor efter investeringar om 70 miljoner kronor.

Finansiering

2024061403920

4,7 %

Genomsnittlig låneränta

3,1 år

Genomsnittlig
räntebindningstid

2,1 ggr

Räntetäckningsgrad

52 %

Nettobelåningsgrad

Emilshus finansieras med eget kapital, banklån hos fyra nordiska banker samt med obligationer emitterade på den svenska kapitalmarknaden.

Kapitalstruktur

Emilshus kapitalstruktur innebär vid årets utgång att 42 % (40) av balansslutningen finansierades med eget kapital, 52 % (54) med räntebärande skulder och 6 % (6) med övriga poster.

Emilshus kreditgivare utgörs av fyra nordiska banker där finansieringen består av säkerställda banklån. Obligationslån utgör en kompletterande finansieringskälla.

Eget kapital

Soliditeten uppgick till 42 % (40) och eget kapital uppgick till 3 194 miljoner kronor (3 007) vid årets utgång. Eget kapital per stamaktie uppgick till 25,26 kronor (25,27) och substansvärdet per stamaktie uppgick till 27,32 kronor (26,34).

Räntebärande skulder

Emilshus räntebärande skulder uppgick till 3 984 miljoner kronor (4 103) vid årets utgång. Efter avdrag för likvida medel om 212 miljoner kronor (224) uppgick nettoskulden till 3 772 miljoner kronor (3 879), vilket innebär en nettobelåningsgrad om 52 % (55). De räntebärande skulderna består av säkerställda lån i bank om 3 408 miljoner kronor (3 397), vilka utgjorde 86 % (82) av de totala räntebärande skulderna. Räntebärande obligationslån uppgick till 576 miljoner kronor (642) och utgjorde 14 % (16) av de räntebärande skulderna.

Skuldkvoten beräknad som nettoskuld i förhållande till framåtriktat justerat driftöverskott med avdrag för kostnader avseende central administration uppgick på balansdagen till 8,2 ggr (9,2).

Kapitalbindning

Kapitalbindningstiden för Emilshus räntebärande skulder var vid årets utgång 1,8 år (2,9). Under föregående år omförhandlade och förlängde Emilshus löptiderna på banklån varefter det, bortsett från ordinarie löpande amorteringar, inte föreligger några förfall av räntebärande skulder under 2024.

Likviditet

Likvida medel uppgick till 212 miljoner kronor (224) jämte outnyttjade checkräkningskrediter om 80 miljoner kronor (0).

Likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 292 miljoner kronor (224) vid årets utgång.

Genomsnittlig ränta och räntebindning

Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder inklusive derivat uppgick vid årets utgång till 4,7 % (4,6).

Koncernens genomsnittliga räntebindningstid inklusive derivat uppgick vid årets slut till 3,1 år (1,9) och andelen av de räntebärande skulderna som hade räntesäkrats genom derivat uppgick till 77 % (45). Vid årets utgång hade koncernen ingått räntesäkringar om ett totalt nominellt belopp om 3 840 miljoner kronor (1 850). 2 770 miljoner kronor (1 550) avsåg aktiva ränteswappar med en genomsnittlig återstående löptid om 3,5 år (4,9), 770 miljoner (0) kronor avsåg framtidsstartade ränteswappar med en genomsnittlig löptid om 2,7 år och 300 miljoner kronor (300) avsåg räntetak (Stibor 3M till 1,0 %) med en återstående löptid om 1,9 år (2,9). Derivatens begränsar framtida ränteförändringars effekt på koncernens resultat.

Marknadsvärdet för derivaten uppgick vid periodens utgång till 35 miljoner kronor (137). Derivatens värderats till verkligt värde och värdeförändringen har redovisats över resultaträkningen.

Räntekänslighet

Emilshus känslighet för högre marknadsräntors effekt på förvaltningsresultatet begränsas då en hög andel av Emilshus hyresavtal har indexklausuler. Den negativa resultateffekten av högre marknadsräntor för Emilshus förväntas på längre sikt att kompenseras av den hyresjustering som erhålls genom indexjustering.

Påverkan förvaltningsresultat, mkr	2025	2026	2027
KPI, %	2,0	2,0	2,0
Stibor 3M, %			
3,50	25,9	12,5	12,2
3,75	22,9	7,7	6,8
4,00	20,0	2,9	1,4
4,25	17,0	-1,9	-4,0

Vid ett antagande om Stibor 3M till 3,50/3,75/4,00/4,25 % samtidigt som ett antagande om en uppräknings av hyresnivån till följd av indexklausuler om 2,0/2,0/2,0 % genomförs under åren 2025–2026 beräknas en förändring av Emilshus förvaltningsresultat enligt tabellen ovan. Beräkningen baseras på aktuellt förvaltningsresultat utifrån Emilshus intjäningsförmåga per 1 januari 2024 och räntebärande skulder vid periodens utgång jämte de derivat som Emilshus har ingått vilka begränsar framtida ränteförändringars effekt på förvaltningsresultatet. Vidare har även en uppräknings av Emilshus fastighetskostnader genomförts med

motsvarande antagande om prisutveckling. Beräkningen är inte en prognos utan beskriver vilken effekt som erhålls på Emilshus förvaltningsresultat vid givna antaganden.

Grönt finansiellt ramverk

I september 2021 upprättades ett grönt finansiellt ramverk som ger Emilshus möjlighet att emittera gröna obligationer och andra finansiella instrument för finansiering av fastigheter och fastighetsprojekt. Bolagets gröna ramverk har granskats av Cicero Shades of Green som avgivit klassificeringen Ljusgrön (stark) med styrningsbetyg Bra.

Per 31 december 2023 hade Emilshus gröna tillgångar till ett sammanlagt värde om 2 183 miljoner kronor med etablerad grön finansiering om 769 miljoner kronor i befintliga fastigheter. Outnyttjat belopp inom det gröna finansiella ramverket uppgick till 1 414 miljoner kronor.

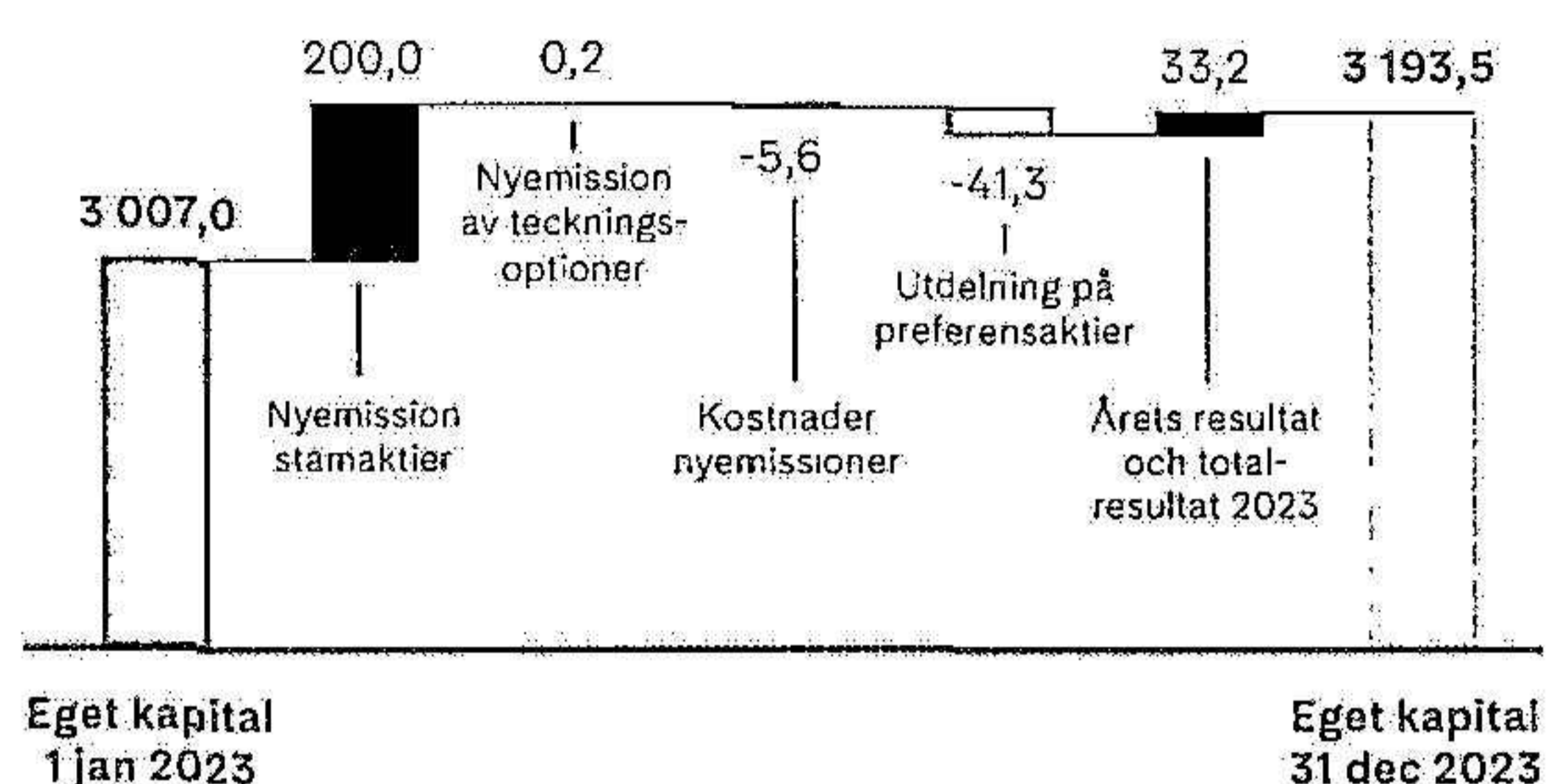
Finansiella riskbegränsningar

Nettobelåningsgrad	Nettobelåningsgraden ska varaktigt inte överstiga 60 %.
Räntetäckningsgrad	Räntetäckningsgraden ska överstiga 2,0 ggr.

Räntebärande skulder

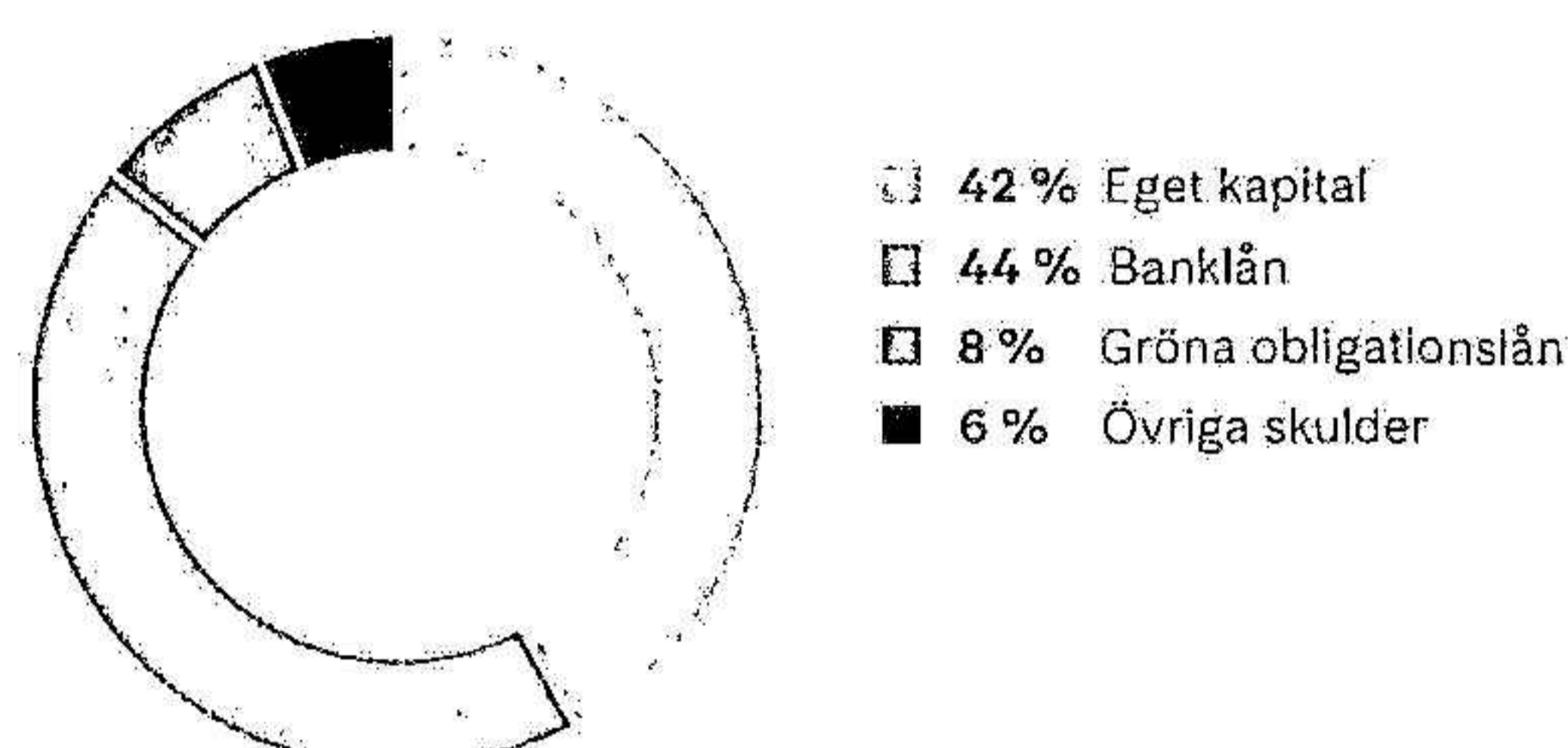
mkr	31 dec 2023	31 dec 2022
Koncernen		
Banklån	3 408	3 397
Checkräkningskredit	–	–
Säljarreverser	–	65
Obligationslån	576	642
Totalt	3 984	4 103

Förändring i eget kapital, mkr



Finansieringskällor

Totalt 7 621,5 mkr



Kapitalbindning, mkr

Bindningstid	Volym	Andel, %
2024	101	3
2025	2 863	72
2026	1 020	26
2027	–	–
>2027	–	–
Totalt	3 984	100

Räntebindning, mkr

Bindningstid	Volym	Snittränta, %	Andel, %
2024	144	6,8	4
2025	1 435	3,0	36
2026	705	3,1	18
2027	300	5,5	8
>2027	1 400	5,4	35
Totalt	3 984	4,7	100

Obligationslån, mkr

Förfalloår	Volym	Ränta, %
2025 apr	369	Stibor 3M+5,25
2025 sep	208	Stibor 3M+7,25

Hållbarhet

VD-kommentar

En hållbar verksamhet innebär ett miljö- och samhällsansvar men är också en fråga om sunt och lönsamt företagande som ligger mycket nära de grundvärden som Emilshus värnar om. Det linjerar också med den långsiktighet som vår verksamhet präglas av. Emilshus förvaltning fokuserar på lokal närvaro och vi har ett nära samarbete med hyresgästerna för att skapa



värde och bidra till minskad klimatpåverkan. Därtill strävar vi efter att vara en delaktig part i ortens näringsliv och dess utveckling. Vi arbetar utifrån ett internt ramverk som består av hållbarhetsstrategi, handlingsplaner samt policyer som berör Emilshus medarbetare och leverantörer. Vidare baseras vårt hållbarhetsarbete på ett åtagande mot FN:s globala mål för hållbar utveckling och vi fortsätter att stödja FN:s Global Compacts tio principer inom mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrupktion. Emilshus strategier är sammantaget utformade för att generera långsiktigt uthållig avkastning och att säkra en lönsam verksamhet över tid.

Emilshus fastighetsbestånd besitter potential till förbättringar inom miljöområdet. Att arbeta aktivt med att identifiera och utföra åtgärder som syftar till energieffektiviseringar i fastighetsbeståndet och därmed göra befintliga fastigheter mer hållbara, ser vi som den enskilt viktigaste insats vi kan göra för att minska Emilshus klimatpåverkan. Energianvändningen i våra fastigheter är en viktig kostnadspost som vi med ett strukturerat arbete kan minska, något som sker i nära samarbete med våra hyresgäster. Under 2023 minskade bolagets energianvändning med 5,8 % i jämförbart bestånd, motsvarande en besparing om 998 000 kWh.

Vidare påbörjade vi under året en kartläggning av våra koldioxidutsläpp och rapporterar för första året på scope 1 och 2 i enlighet med Greenhouse Gas Protocol. Det är ett första steg i att skapa en ökad förståelse för var i vår verksamhet de största utsläppen uppstår och hur vi kan arbeta för att minimera vår klimatpåverkan ytterligare.

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

Jakob Fyrberg, VD

99 Ett målmedvetet hållbarhetsarbete bidrar till lönsamheten.

Hållbarhetsarbete i Emilshus

2024061403923

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

Hållbarhetsstrategi

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

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

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

Styrning

Emilshus hållbarhetsarbete utvecklas löpande i takt med att bolaget förändras och utökar sin verksamhet. Det är styrelsen som har det yttersta ansvaret för hållbarhetsarbetet, vilket inkluderar Emilshus påverkan på miljö och människor och arbete med områden där bolaget kan bidra med en positiv förändring. Koncernledningen har det operativa ansvaret för hållbarhetsarbetet samt för att det ska vara relevant för den verksamhet som bedrivs och den omvärld bolaget verkar i. Utöver det ansvarar koncernledningen även för implementering och uppföljning av

de hållbarhetsmål som antogs 2021. Emilshus har under året anställt en person som är ansvarig för att driva hållbarhetsarbetet, med stöd av bolagets operativa chef. CFO ansvarar för att bolaget upprättar en hållbarhetsrapport i enlighet med befintliga lagar och regelverk. Hållbarhetsarbetet bygger på att engagerade och kompetenta medarbetare arbetar utifrån den antagna strategin och att alla är väl införstådda med bolagets befintliga policydokument.

Ramverk

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

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

Emilshus fokusområden

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

- Fastigheter
- Medarbetare
- Hyresgäster
- Externa samarbetspartners

Intressentdialog

Emilshus genomförde en intressentdialog 2021 som ligger till grund för bolagets arbete och som följs upp årligen för att säkerställa att Emilshus fokus i hållbarhetsarbetet fortsatt linjerar med intressenternas synpunkter och förväntningar på verksamheten. I den dagliga verksamheten och i möten med hyresgäster, leverantörer och investerare för Emilshus en löpande dialog för att fortsatt få insikter utifrån deras perspektiv. Det är tillsammans med intressentgrupperna som bolagets ambitioner inom hållbarhetsområdet förankras och utvecklas i verksamheten. Under 2023 genomfördes en Nöjd Kund Index-undersökning för att få en ökad förståelse för hur bolagets hyresgäster upplever Emilshus som hyresvärd. Motsvarande undersökning genomfördes med bolagets medarbetare för att skapa en djupare förståelse för hur de upplever Emilshus som arbetsgivare och vad som är viktigt för dem att bolaget fokuserar på framåt.

Affärsetik och antikorrupktion

I Emilshus policy för affärsetik och antikorrupktion finns tydliga riktlinjer för hur företaget förväntar sig att medarbetare agerar i frågor gällande korruption, mutor och penningtvätt. Bolaget har en nolltoleranspolicy mot korruption, diskriminering, trakasserier, brott och miljööverträdelser. Vid eventuella misstankar om



bristande efterlevnad förväntas dessa rapporteras till närmsta chef eller ledningen. Inrapportering av oegentligheter behandlas konfidentiellt och det säkerställs att alla medarbetare känner sig trygga med att deras anonymitet bevaras. Inga anmälningar har inkommit under året.

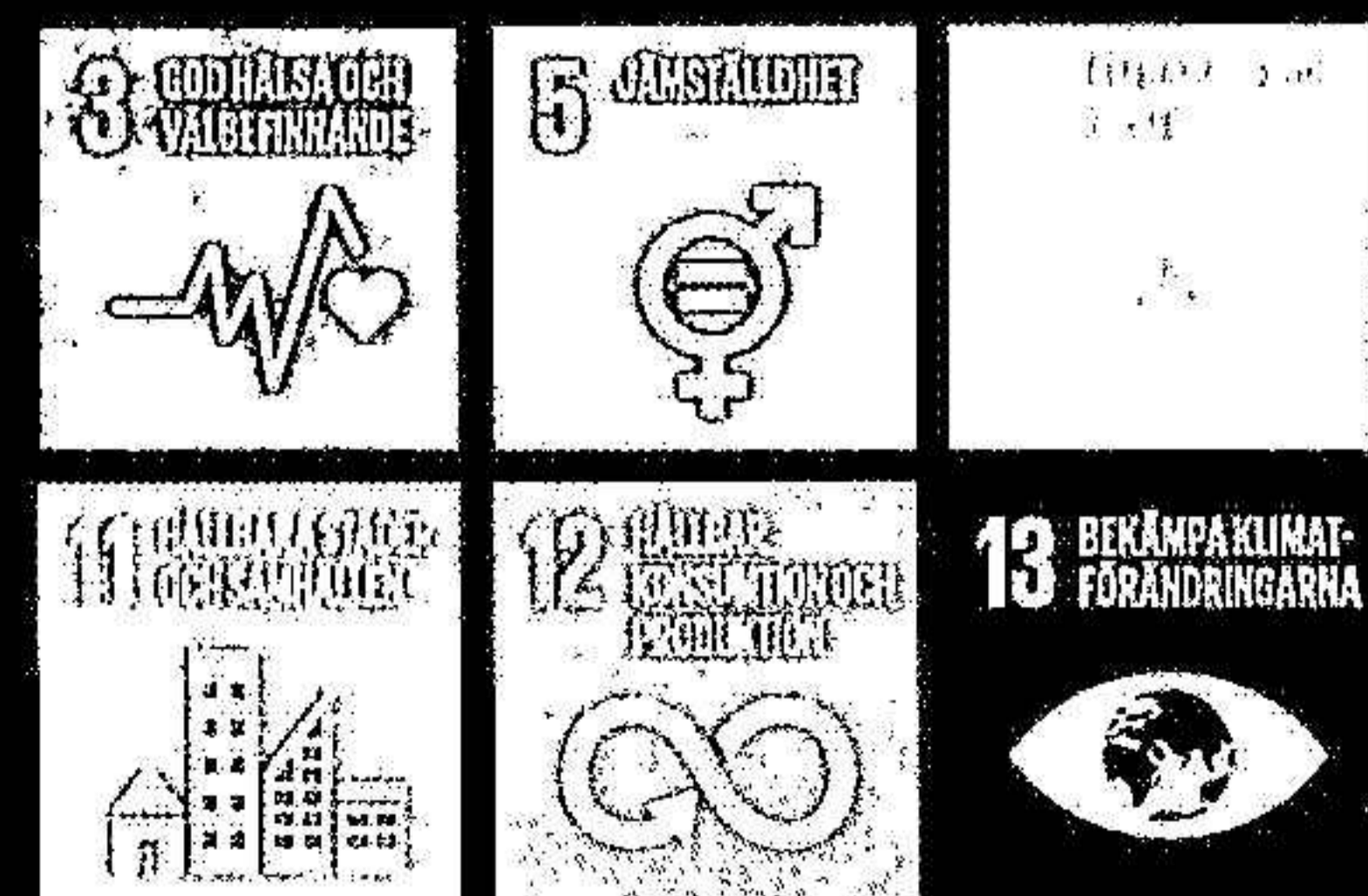
För att förhindra korruption inom Emilshus verksamhet och värdekedja finns det etablerade rutiner och processer på plats. Bolaget har identifierat ett antal transaktioner som har en högre risk för korruption där det är viktigt att varje medarbetare är införstådd med de befintliga rutinerna för att hantera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

Följande policyer och styrdokument, antagna av Emilshus styrelse, tillämpas.

- Affärsetik och antikorrupsionspolicy
- Arbetsmiljöpolicy
- Fastighetsbranschens uppförandekod för leverantörer
- IT-policy
- Inköspolicy
- Miljö- och hållbarhetspolicy
- Sponsringspolicy
- Tjänstebilspolicy
- Personalhandbok
- Policy för behandling av personuppgifter

Globala mål

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



Väsentliga händelser i hållbarhetsarbetet 2023

Energieffektiviserande åtgärder

För att effektivisera energianvändningen i fastigheterna och samtidigt förbättra arbetsmiljön för bolagets hyresgäster arbetar Emilshus bland annat med att se över äldre ventilationsaggregat i fastigheterna. Genom att investera i nya ventilationsaggregat kan betydande energibesparingar uppnås, vilket även innebär minskade kostnader för både Emilshus och hyresgästen.

I fastigheten Norra Delfin i Vetlanda har det under året bytts ut två äldre aggregat mot ett nytt som genererar effektivare värmeåtervinning och ventilation. Utöver det installerades ett nytt styrsystem i övriga ventilationsaggregat och värmesystem i fastigheten, vilket möjliggör övervakning och effektivare larmhantering. Totalt förväntas projektet generera en energibesparing om 392 000 kWh årligen, där det under 2023 har resulterat i energibesparingar om 179 000 kWh.

Även i kontorsfastigheten Positronen 1, med en uthyrbar area om 9 200 kvm, har insatser gjorts för att optimera energianvändningen. Fastigheten kopplades upp till ett överordnat styrsystem med ventilation, kyla och värme samt smart rumsstyrning vilket har resulterat i en årlig energibesparing totalt 158 000 kWh, motsvarande 11 % av den totala energianvändningen. Arbetet underlättar även framtida insatser för förbättrat inomhusklimat och energieffektiviserande projekt genom uppföljning av inomhusklimat, energianvändning och larmhantering.

Implementering av energisnål LED-belysning är ytterligare en energieffektiviserande åtgärd som genererar stora energibesparingar. Under året har belysning bytts ut och uppgraderats i ett flertal fastigheter. Ett exempel är fastigheten Backen 9:29, som i samband med att den nya hyresgästen flyttade in fick ny belysning installerad och totalt 200 gamla lysrörsarmaturer har bytts ut, vilket inneburit nöjda hyresgäster och en energibesparing om 65 000 kWh årligen. Ett annat exempel är logistikfastigheten Stödstop 2:4 där ett LED-projekt med närvarostyrning utfördes under året.

Lokalt samhällsengagemang

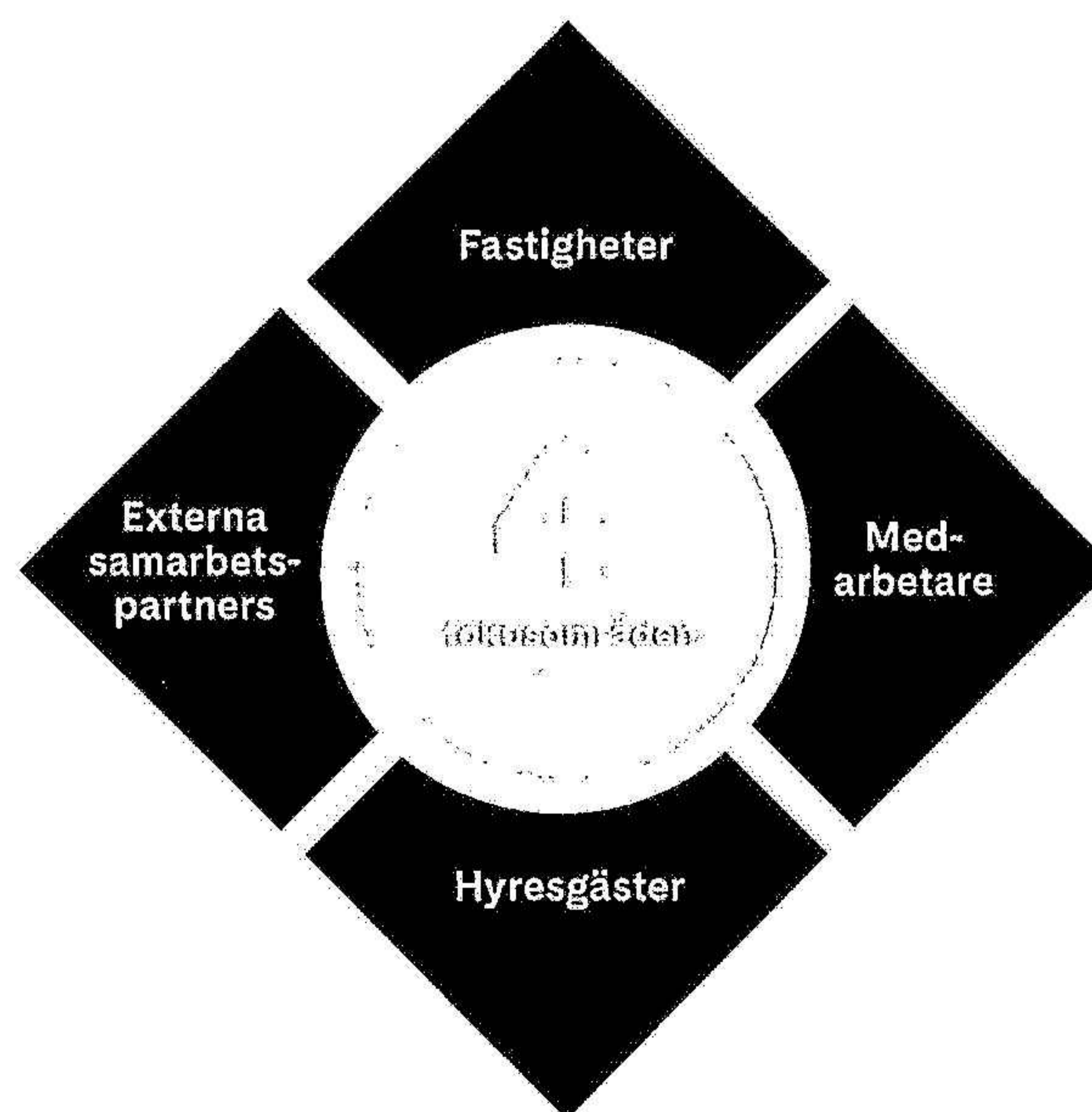
Emilshus har under 2023 fortsatt vara en partner till fotbollsföreningen Östers IF i Växjö för att stödja den verksamhet som bedrivs. Östers IF bedriver elitfotbollsverksamhet där föreningens A-lag spelar i Superettan och har en omfattande verksamhet inom akademi och ungdomsfotboll med närmare 600 aktiva spelare och ledare. Inom ramen för "Öster i samhället" har Östers verksamhet fortsatt utvecklas under året. Exempelvis har det under sommaren 2023 erbjudits en rad olika kostnadsfria aktiviteter 5–6 dagar i veckan för Växjö barn och ungdomar. Ett annat initiativ är Nattfotbollen som bedrivs i Tipshallen och som vecka efter vecka lockar hundratals deltagare. Utöver det bedrivs även läsprjektet Sida vid Sida som erbjuds till klasser i mellanstadiet på skolorna i Växjöområdet. Efterfrågan har varit stor och för att tillgängliggöra projektet för så många som möjligt erbjöds även digitala lästips inför barnens läslov under hösten.

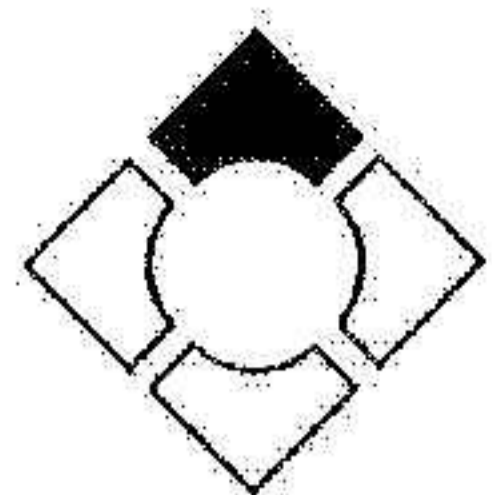
Gröna tillgångar

Emilshus har under 2023 fortsatt tillämpa det gröna finansiella ramverk som upprättades under 2021. Det gör det möjligt för Emilshus att emittera gröna obligationer och andra finansiella instrument för finansiering av projekt och tillgångar. Emilshus gröna ramverk har granskats av klimatforskningsinstitutet Cicero Shades of Green som avgivit en bedömning där Emilshus gröna finansiella ramverk klassificerades som Ljusgrön (stark) med styrningsbetyg Bra. Det gröna ramverket ställer krav på regelbunden uppföljning, rapportering och styrning av data avseende bland annat energianvändning, energieffektivitet och minskning av koldioxidutsläpp.

Fokusområden

Emilshus har formulerat en långsiktig vision inom bolagets fyra fokusområden och satt upp mätbara mål och mätområden. Mål och mätområden följs upp årligen och utvärderas löpande för att fortsatt vara relevanta för den verksamhet som Emilshus bedriver. Bolagets arbete fortsätter att utvecklas och anpassas successivt till kommande regelverk i form av EU direktivet Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD).





Fastigheter



2024061403926

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

Energieffektiviseringsprojekt

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

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

Energianvändning

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

Koldioxidutsläpp

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

Mål

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

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

Utfall

Energianvändning

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

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

Andel fossilfri el

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

Koldioxidutsläpp

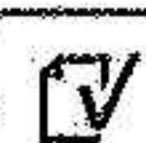
CO ₂	Faktiskt utfall, ton 2023	Per kvm, kg 2023
Scope 1		
- Tjänsteresor	23,0	0,0
Scope 2		
- El (market-based ³⁾)	0,0	0,0
- El (location-based ⁴⁾)	74,8	0,2
- Fjärrvärme ⁵⁾	537,2	2,2
Totalt	638,6	2,4

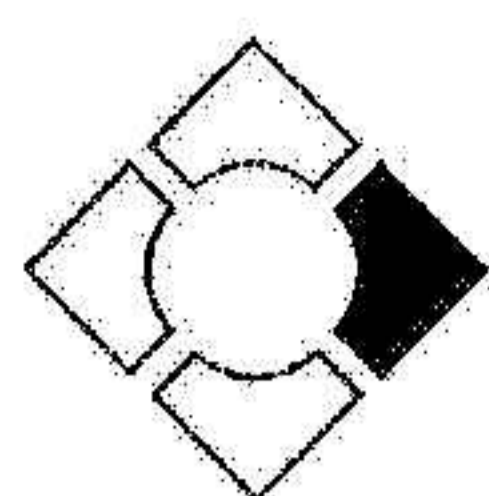
Källa: Fjärrvärme: fjärrvärmens lokala miljövärden 2022, energiföretagen med utsläpp för respektive ort. El Vattenfall: EPD (miljödeklaration), El Bixia: Certifikat om förnybar el.

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

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

5) Emissionsfaktorn för fjärrvärme har hämtats från respektive fjärrvärmelieferantör.





Medarbetare



2024061403927

Hos Emilshus ska alla medarbetare ha möjlighet att utvecklas inom företaget. Medarbetarna erbjuds en kreativ, öppen och trygg arbetsmiljö som stimulerar till engagemang och delaktighet i verksamheten. Emilshus anställda erbjuds friskvård och regelbundna hälsokontroller i syfte att förebygga ohälsa och främja en hälsosam livsstil och arbetsmiljö. Under 2023 tecknades avtal avseende hälsoundersökningar för samtliga medarbetare.

Medarbetarundersökning

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

Jämställdhet och likabehandling

Jämställdhet och likabehandling är en integrerad del av Emilshus verksamhet, där det finns ett tydligt fokus på medarbetarnas kompetens och färdigheter. Det är också något som återspeglades i årets NMI där medarbetarna uppger att de upplever Emilshus som en jämställd och respektfull arbetsplats. Det långsiktiga målet är att ständigt säkerställa likvärdiga villkor, rättigheter och utvecklingsmöjligheter inom hela företaget, oavsett kön eller ursprung. På Emilshus ska alla medarbetare behandlas med respekt och ingen form av kränkning, diskriminering på grund av kön, etnisk tillhörighet, religion, sexuell läggning eller ålder accepteras. Bolaget arbetar aktivt för att underlätta för medarbetarna att förena föräldraskap och arbetsliv samt för att främja en inkluderande och jämställd arbetsmiljö.

Transporter

I linje med Emilshus mål om att bolagets medarbetare ska ta miljöhänsyn vid val av transportsätt vid tjänsteresor genomfördes en översyn av medarbetarnas tjänstebilar. Av den totala fordonsflottan är 92 % (89) hybridbilar och 8 % (11) elbilar. Vid årets slut fanns inga fossildrivna bilar, vilket innebär att alla bilar i fordonsflottan är klassade som miljöbilar.

Mål

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

Utfall

Sjukfrånvaro

	2023	2022
Sjukfrånvaro, %	0,6	1,0

Andel miljöklassade tjänstebilar

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

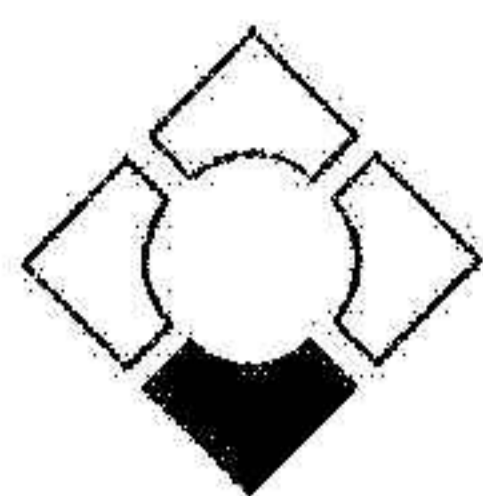
Könsfördelning ledning, styrelse och hela organisationen

Ledning	Antal 2023	Procentuell fördelning	
		2023	2022
Män	5	83%	80%
Kvinnor	1	17%	20%
Totalt	6		

Styrelse	Antal 2023	Procentuell fördelning	
		2023	2022
Män	4	80%	67%
Kvinnor	1	20%	33%
Totalt	5		

Hela organisationen	Antal 2023	Procentuell fördelning	
		2023	2022
Män	10	50%	47%
Kvinnor	10	50%	53%
Totalt	20		

Data om könsfördelning redovisas per den 31 december 2023.



Hyresgäster



2024061403928

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

Hyresgästdialog

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

Gröna hyresavtal

För Emilshus hyresgäster ska det vara enkelt att agera på ett hållbart sätt. Genom att teckna så kallade gröna hyresavtal ökar medvetenhet hos hyresgästerna om hur de kan bidra till en minskad miljöpåverkan tillsammans med Emilshus.

Det skapar en gemensam plattform för samverkan och stärker samarbetet mellan hyresgäst och hyresvärd. Emilshus använder Fastighetsägarnas gröna hyresavtal, vilket utgör branschens standardmall. I ett grönt hyresavtal förbinder sig både hyresgäst och Emilshus att arbeta för en minskad miljöpåverkan inom energi, förbättrad inomhusmiljö och materialval samt en effektiv och korrekt avfallshantering. Under 2023 har 13 (12) gröna hyresavtal med en lokalarea om 15 900 kvm (45 400) ingåtts med hyresgäster.

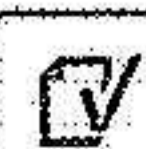
Mål

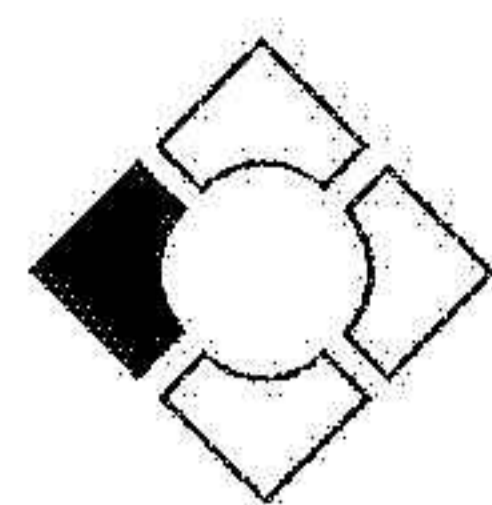
- Emilshus ska genomföra en årlig uppföljning med alla hyresgäster med fokus på trivsel, utveckling och hållbarhet.
- 100 % av nytecknade hyresavtal avseende lokaler om minst 500 kvm ska vara gröna hyresavtal.

Utfall

Andel gröna hyresavtal

Andel av nytecknade hyresavtal avseende lokaler om 500 kvm	2023	2022
Andel, antal, %	100	75
Andel, area, %	100	86





Externa samarbetspartners



2024061403929

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

Uppförandekod

Det framgår tydligt vilka förväntningar som Emilshus har på samarbetspartners och vilka hållbarhetskrav som ställs när de ingår avtal med bolaget, inklusive hur dessa följs upp. Emilshus tillämpar Fastighetsbranschens uppförandekod och genomför regelbundna utvärderingar av bolagets leverantörer. Uppförandekoden innefattar krav inom områden som miljö, arbetsmiljö, mänskliga rättigheter, säkerhet, materialval samt efterlevnad och uppföljning. Efter att en leverantör har undertecknat avtal förväntas de fylla i ett självutvärderingsformulär, vilket förnyas minst en gång per år. Genom denna process godkänner leverantören även att Emilshus kan utföra tredjepartskontroller vid behov. Alla externa tekniska förvaltare har under 2023 tagit del av Fastighetsbranschens uppförandekod och bekräftat att de är införstådda med de förväntningar som Emilshus har på dem.

Materialanvändning

Emilshus hanterar sitt avfall i enlighet med gällande lagar och föreskrifter inom varje kommun där verksamheten bedrivs. När möjlighet finns i ombyggnads- och hyresanpassningsprojekt strävar Emilshus efter att återanvända material och renovera befintlig inredning i stället för att byta ut den. I projektverksamheten ställs krav på leverantörerna gällande att demontering och bortforsling av material görs korrekt. Vid större projekt över 2 miljoner kronor ska, där det är möjligt, dokumentation föras som tydligt redovisar andelen material som går till återanvändning, materialåtervinning och deponering. Dessutom ska det material som används i dessa projekt vara bedömt och accepterat enligt Sunda Hus Miljödata nivå C eller motsvarande standard. Genom denna process försäkras sig Emilshus om att en effektiv och korrekt hantering av material och avfall genomförs i alla byggprojekt.

Energianvändning i nybyggnation

Gällande Emilshus mål kopplat till energianvändning i nybyggnation eller tillbyggnad har det under 2023 inte genomförts några projekt inom ramen för detta. En av anledningarna till detta är att en stor andel av de fastigheter som Emilshus äger inte omfattas av kravet för energiklassning eftersom de klassas som industrifastigheter. Ambitionen är att under 2024 påbörja en kartläggning av energianvändningen i nybyggnation och tillbyggnad samt en utvärdering av miljöcertifiering för de fastighetstyper som Emilshus äger.

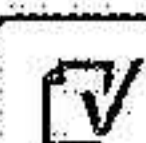
Mål

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

Utfall

Uppförandekod leverantörer

Andel av externa driftoperatörer som uppfyllt Fastighetsbranschens uppförandekod	2023	2022
Andel, %	100	100



Risker och riskhantering

2024061403930

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

Riskhantering

Arbetet med riskhantering avser en systematisk tillämpning av principer, förfaranden och praxis gällande identifiering, analys, kontroll och uppföljning av risker inom Emilshus verksamhet. I arbetet med riskhantering ska den bästa tillgängliga informationen användas, och vid behov kompletteras med ytterligare undersökningar. Emilshus arbete avseende riskhantering följer en definierad process, inkluderande följande fem områden:

riskidentifiering, riskbedömning, riskåtgärder, självutvärdering och rapportering. Dessa aktiviteter ska utföras minst årligen. Uppföljningar och separata utvärderingar utförs kontinuerligt på olika nivåer i bolaget.

Emilshus genomförde under 2023 en riskanalys där ett antal väsentliga risker inom de fem riskkategorierna har analyserats, klassificerats och där respektive riskåtgärd har värderats. Riskanalysen har behandlats inom Emilshus ledningsgrupp och styrelse.

Emilshus risker identifieras och värderas inom fem kategorier.

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

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

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

Riskområde	Risk	Beskrivning	Hantering
Operativa risker	Hyresintäkter	Emilshus hyresintäkter är starkt korrelerande med hyresnivåerna och vakansgraden i Emilshus fastighetsbestånd. Både hyresnivåer och vakansgrad påverkas i hög grad av den allmänna tillväxten i den svenska ekonomin, men även av tillväxten på Emilshus marknader.	Emilshus marknader har ett brett och livskraftigt näringsliv med många företag och en hög tillväxt i bruttoregionalprodukt jämfört med riket. Emilshus har låg vakansnivå och konkurrenskraftiga hyror. Med en egen lokal förvaltningsorganisation har bolaget god förmåga att minimera vakanser.
	Fastighetskostnader	Fastighetskostnaderna består främst av kostnader för el, vatten, värme och snöröjning samt underhållskostnader och fastighetsskatt. Flera av dessa kostnader avser varor och tjänster som endast kan köpas från en eller ett fåtal motparter, vilket riskerar att påverka kostnaden för sådana produkter.	Analys av bolagets fastighetskostnader och uppföljning sker löpande. Emilshus bedriver ett långsiktigt arbete med att minska energianvändning och därigenom energikostnader. Emilshus terminssäkrar utifrån en fastställd strategi delar av koncernens elkostnader.
	IT-säkerhet	Emilshus är beroende av väl fungerande IS/IT-system för sin verksamhet. Ökad digitalisering innebär ett större beroende av dessa system och en ökad mängd känsliga data i alla system som medför en potentiell säkerhetsrisk. Det finns en ständigt närvarande risk för dataintrång och Emilshus är lika utsatt för IT-attacker som andra företag. Haverier eller intrång såväl i interna verksamhetssystem som i fastigheters styrsystem kan få betydande konsekvenser för bolaget och hyresgästerna.	Emilshus har valt molnbaserade lösningar för sitt IS/IT-system. Huvudleverantören är en etablerad aktör med dokumenterad kompetens med inriktning på industriell verksamhet. Ledningen följer löpande upp samarbetet och har möten med leverantören för strategisk och operativ planering och uppföljning. Bolaget fastställer årligen en IT-säkerhetspolicy samt dess IT-policy.
Finansiella risker	Finansierings- och refinansieringsrisk	Emilshus förmåga att finansiera sin verksamhet är beroende av ett antal faktorer, såsom marknadsförhållanden, kassaflöden från verksamheten och tillgång till ytterligare skuld och aktiefinansiering. Det finns ingen garanti för att sådan finansiering kommer att vara tillgänglig till en kommersiellt rimlig kostnad, eller överhuvudtaget. Ett misslyckande att erhålla tillräcklig finansiering på skäliga villkor kan ha en väsentlig negativ effekt på Emilshus möjligheter att finansiera sina kapitalinvesteringar, vilket i sin tur kan få en väsentlig negativ effekt på Emilshus framtidsutsikter och framtida intäkter och Emilshus konsoliderade resultat.	Emilshus har varit framgångsrikt i arbetet med sin finansiering. Bolaget har väletablerade kontakter med flera banker för bankfinansiering och har löpande genomfört kapitalanskaffningar på kapitalmarknaden. Emilshus styrelse och ledning besitter en lång och bred erfarenhet inom finans och finansiering.
	Ränterisk	Emilshus verksamhet finansieras huvudsakligen med eget kapital, lån från kreditinstitut och andra kapitalmarknadsprodukter. Räntekostnaderna är en av Emilshus största kostnadsposter. Ränteförändringar kan leda till förändringar i fastigheters marknadsvärden och kan därmed ha en väsentlig negativ inverkan på Emilshus finansiella	Emilshus har genom derivat räntesäkrat motsvarande 77 % av koncernens räntebärande skulder per 31 december 2023. Derivaten begränsar eventuella framtida ränteökningars effekt på Emilshus upplåningskostnad.
	Kreditrisk	Emilshus sammansättning av hyresgäster innebär att förmågan att betala hyran bedöms innebära en låg risk för större hyresförluster.	Emilshus hyresgäster utgörs i hög grad av större stabila bolag med långsiktighet i sina verksamheter och god betalningsförmåga. Kreditbedömning görs av hyresgäster vid förvärv och löpande i förvaltningen. Med en egen lokal förvaltningsorganisation har bolaget god marknads-kännedom. Emilshus har löpande kreditbevakning av koncernens hyresgäster genom ett samarbete med Creditsafe.

Riskområde	Risk	Beskrivning	Hantering
Hållbarhets- risker	Miljö- påverkan	Enligt svensk lagstiftning är huvudregeln att den nuvarande eller tidigare verksamhetsutövaren är ansvarig för saneringen av en förorenad fastighet. Det kan finnas, eller kan tidigare ha funnits, hyresgäster på de fastigheter som ägs direkt eller indirekt av koncernen som bedriver tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken. Eftersom Emilshus äger 130 fastigheter finns det en risk att krav på sanering eller efterbehandling kan komma att riktas mot koncernen under vissa omständigheter på grund av förekomst av, eller misstanke om, föroreningar i marken, vattenområden eller grundvatten, i syfte att säkerställa att fastigheten är i ett sådant skick som krävs enligt miljöbalken vilket kan få en väsentlig negativ effekt på Emilshus kostnader och konsoliderade resultat.	Vid varje förvärv sker en utförlig granskning och riskanalys av fastigheter och hyresgäster för att säkerställa att dessa motsvarar
	Klimat- påverkan	Klimatet kommer förändras i någon utsträckning under kommande årtionden. Klimatförändringar i form av exempelvis fler kraftiga stormar, varmare temperaturer eller ökade grundvattennivåer innebär risk för stigande kostnader för fukt och skadereglering och försäkringar samt ökat kylbehov. På längre sikt ökar sannolikt också investeringarna för att anpassa Emilshus fastigheter till ett förändrat klimat.	Analys av klimatrelaterade risker ingår som en del i Emilshus förvärvsprocess. Emilshus utvärderar löpande fastigheterna i beståndet för att utröna behov av åtgärder. Bolaget följer utvecklingen inom området och avser att stärka arbetet med analys av scenarier.
	Arbetsmiljö	I den dagliga verksamheten kan det förekomma incidenter varigenom medarbetare, entreprenörer eller hyresgäster/tredje part skadas i Emilshus projekt och fastigheter.	Emilshus följer tillämplig arbetsmiljölagstiftning och andra föreskrifter och krav som bolaget berörs av. Vid större upphandlingar av teknisk förvaltning och inom projektverksamheten ska Fastighetsbranschens uppförandekod för leverantörer tillämpas. Emilshus erbjuder en anonym visselblåsarfunktion för anställda och externa parter.
Omvärlds- risker	Regel- efterlevnad	Lagar, förordningar och andra regler påverkar Emilshus dagliga verksamhet. Bristande efterlevnad av dessa regelverk kan leda till ekonomiska sanktioner och skadat förtroende för Emilshus.	Emilshus arbetar utifrån ett internt ramverk som består av handlingsplaner och policyer. Dessa fastställs av styrelsen och utvärderas löpande för att utröna behov av förändring eller åtgärder.
	Kris	Emilshus och Emilshus hyresgäster är beroende av stabilitet inom de globala handels- och finansmarknaderna. Omfattande störningar kan få väsentlig påverkan på Emilshus resultat och ställning.	Emilshus bedriver en löpande omvärldsbevakning avseende marknad och finansiering. Bolaget har en IT-säkerhetsstrategi som stöd för hantering av störningar i IT- och driftssystem.

2024061403932

Aktier och ägare

2024061403933

Emilshus har tre aktieslag – onoterade stamaktier av serie A samt stamaktier av serie B och preferensaktier som är noterade på Nasdaq Stockholm, Mid Cap sedan den 13 juni 2022. Preferensaktierna var dessförinnan upptagna till handel på Nasdaq First North Growth Market. Sista betalkurs den 29 december 2023 var 31,80 kronor för stamaktier av serie B och 26,10 kronor för preferensaktierna, motsvarande ett totalt marknadsvärde om 3 727 miljoner kronor. Det volymviktade medelpriset i stamaktie av serie B uppgick under helåret till 26,10 kronor.

Emilshus stamaktie av serie B hade under 2023 en positiv kursutveckling om 15 % att jämföra med Nasdaqs fastighetsindex som under samma period hade en utveckling motsvarande 13 %.

Per 31 december 2023 uppgick det totala antalet aktier i Emilshus till 120 910 232, varav 11 527 890 aktier utgjordes av stamaktier av serie A, 88 753 717 aktier utgjordes av stamaktier av serie B och 20 628 625 aktier utgjordes av preferensaktier. Varje stamaktie av serie A berättigar till 10 röster, varje stamaktie av serie B berättigar till en röst och varje preferensaktie berättigar till en röst på bolagsstämman.

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

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

Aktieägare

Vid årets utgång hade Emilshus 5 281 aktieägare. Av dessa utgjordes 97 % av svenska institutioner och privatägare. De tio största ägarna innehade tillsammans 74% av kapitalet och 83 % av utestående röster.

Nyemissioner

I november 2023 genomfördes en riktad nyemission av 7 407 408 stamaktier av serie B till en teckningskurs om 27 kronor per aktie. Genom nyemissionen tillfördes Emilshus 200 miljoner kronor före emissionskostnader. Emissionen tecknades av svenska och internationella professionella och institutionella investerare, däribland AB Sagax, Länsförsäkringar Fonder, Tredje AP-fonden och Nordea Fonder.

Teckningsoptioner

I samband med emission av preferensaktier under 2021 genomfördes en emission av 1 872 660 teckningsoptioner. En teckningsoption berättigar till teckning av en stamaktie av serie B i bolaget för 22,60 kronor per stamaktie under en period som löper till den 30 juni 2024. Emissionen av teckningsoptioner riktades till Sagax (1 248 440 teckningsoptioner) och NP3 Fastigheter (624 220 teckningsoptioner).

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

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.

Utdelningspolicy

Det övergripande målet är att skapa värde för bolagets aktieägare. Under de närmaste åren bedöms detta bäst göras genom att återinvestera kassaflödet i verksamheten för att skapa ytterligare tillväxt genom förvärv av fastigheter och investeringar i befintliga fastigheter vilket kan medföra en låg eller utebliven utdelning på stamaktier. Utdelning på preferensaktier ska ske enligt beslut av bolagsstämman och enligt bolagsordningens bestämmelser.

Aktieinformation

Handelsplats	Nasdaq Stockholm, Mid Cap
Kortnamn (ticker)	EMIL B respektive EMIL PREF
ISIN-kod B-aktier	SE0016785786
ISIN-kod preferensaktier	SE0016785794
Segment	Real Estate
Totalt antal utestående stamaktier	100 281 607
Totalt antal utestående och noterade B-aktier	88 753 717
Totalt antal utestående och noterade preferensaktier	20 628 625
Stängningskurs EMIL B, kr ¹	31,80
Stängningskurs EMIL PREF, kr ¹	26,10
Totalt marknadsvärde, mkr ¹	3 727

1) Marknadsvärdet på samtliga aktier i bolaget baserat på senast betalt pris för B-aktien respektive preferensaktien den 31 december 2023.

Ägarfördelning per den 31 december 2023

Aktieägare	A-aktier	B-aktier	Totalt antal stamaktier	Preferensaktier	Kapital, %	Röster, %
AB Sagax	3 033 550	18 130 980	21 164 530	5 633 320	22,2	24,1
Aptare Holding AB ¹	4 440 000	20 480 010	24 920 010	–	20,6	28,9
NP3 Fastigheter AB	2 421 120	13 456 350	15 877 470	–	13,1	16,7
Länsförsäkringar Fonder	–	5 432 348	5 432 348	–	4,5	2,4
Tredje AP-fonden	–	4 491 400	4 491 400	–	3,7	2,0
ODIN Fonder	–	3 328 000	3 328 000	–	2,8	1,5
Fjärde AP-fonden	–	–	–	2 393 749	2,0	1,1
Castar Europe AB ²	380 000	1 725 980	2 105 980	225 000	1,9	2,6
Thureda Gruppen AB ³	412 020	1 854 070	2 266 090	–	1,9	2,7
Lannebo Fonder	–	2 075 203	2 075 203	–	1,7	0,9
Övriga aktieägare	841 200	17 779 376	18 620 576	12 376 556	25,6	17,2
Total	11 527 890	88 753 717	100 281 607	20 628 625	100,0	100,0

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

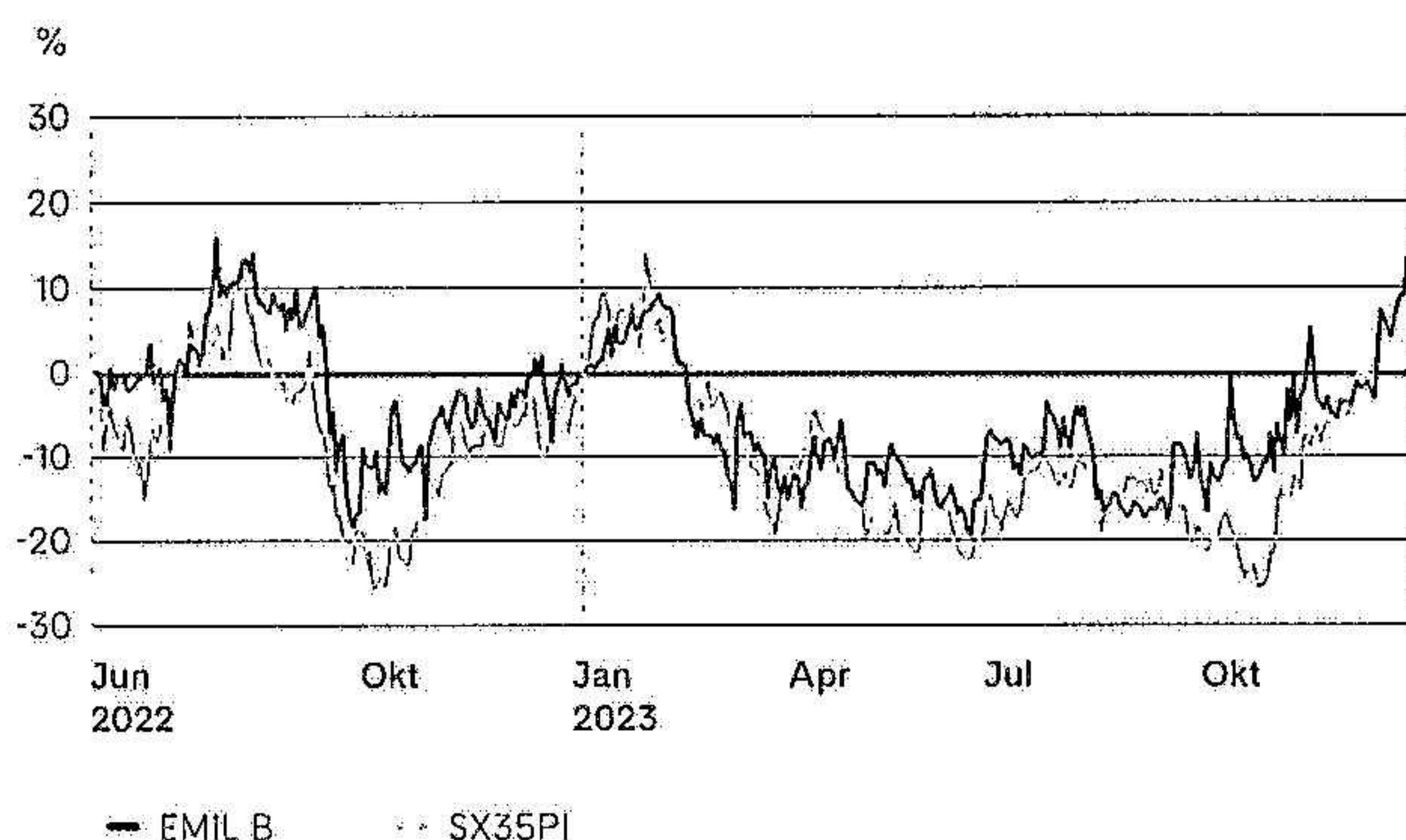
2) Bolag ägt av Johan Ericsson, styrelseordförande i Emilshus.

3) Bolag ägt av Elisabeth Thuresson, styrelseledamot i Emilshus, med familj.

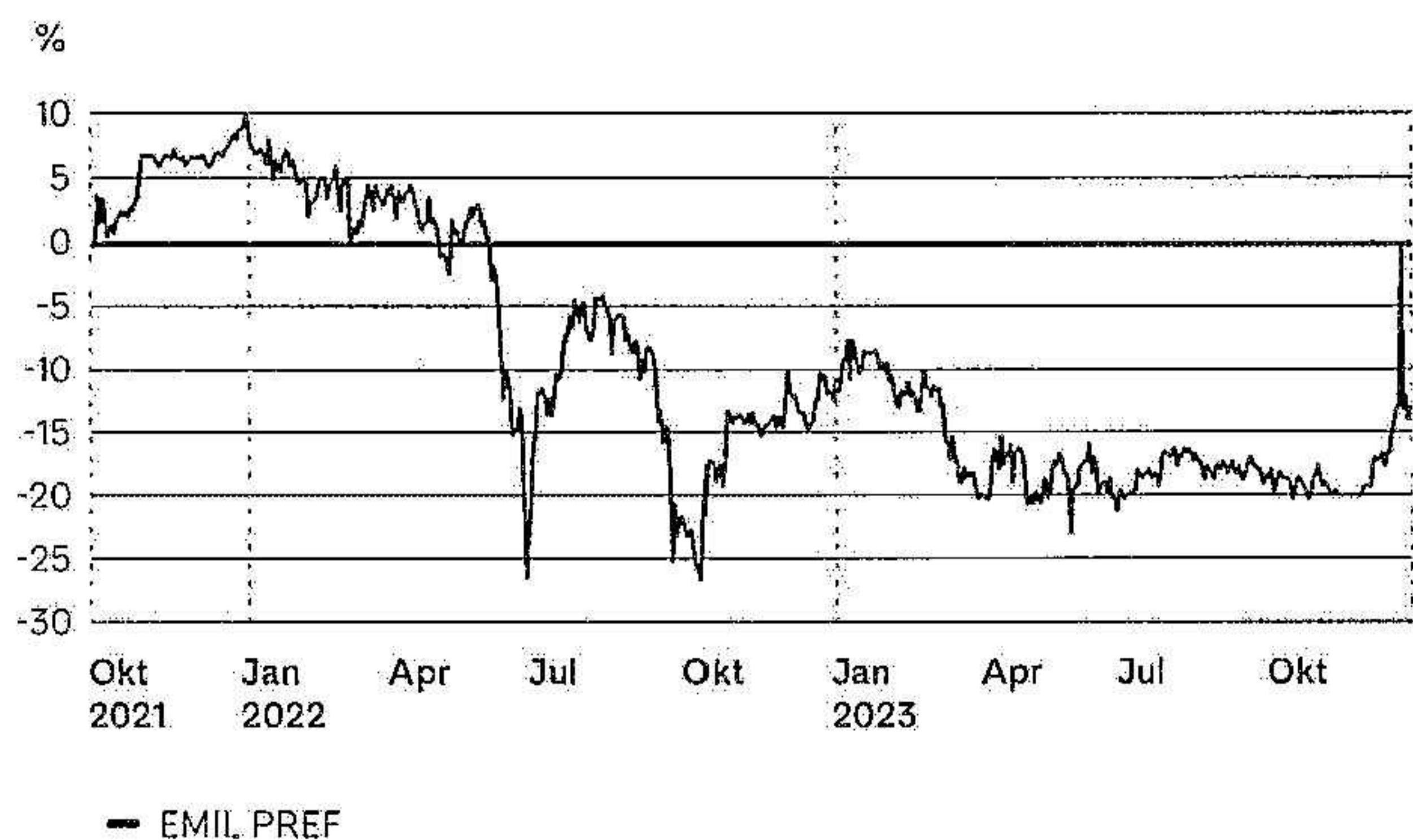
Aktiekapitalets utveckling

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

Kursutveckling stamaktie av serie B



Kursutveckling preferensaktie



Bolagsstyrningsrapport

2024061403935

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

Bolagsstyrning inom Emilshus

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

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

Emilshus är ett svenskt publikt aktiebolag vars B-aktier (kortnamn EMIL B) sedan den 13 juni 2022 är noterade på Nasdaq Stockholm Mid Cap. Bolagets preferensaktier (kortnamn EMIL PREF) noterades den 1 oktober 2021 på Nasdaq Stockholm First North Growth Market. Genom noteringen av B-aktien på huvudlistan Nasdaq Stockholm har även preferensaktien flyttats till huvudlistan Nasdaq Stockholm Mid Cap. Emilshus har även emitterat gröna obligationslån som är noterade på Nasdaq Stockholm, Sustainable Debt.

Svensk kod för bolagsstyrning

Koden ska tillämpas av samtliga bolag vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad. Koden finns tillgänglig på www.bolagsstyrning.se, där även den svenska modellen för bolagsstyrning beskrivs. Denna bolagsstyrningsrapport lämnas i enlighet med årsredovisningslagen och Koden och redogör för Emilshus bolagsstyrning under räkenskapsåret 2023.

Efterlevnad av Koden

Enligt styrelsens uppfattning har Emilshus, i alla avseenden följt Koden.

Bolagsordning

Emilshus bolagsordning, som senast fastställdes vid årsstämman den 27 april 2023 återfinns i sin helhet på www.emilshus.com. Bolagsordningen föreskriver att bolaget direkt eller indirekt ska äga och förvalta fast och lös egendom, samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Styrelsen har sitt säte i Växjö kommun, Kronobergs län. Styrelsen ska bestå av 3–10 ledamöter och högst 10 suppleanter. Bolagsordningen innehåller inga särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter. Beslut om ändring av bolagsordningen vilket påverkar den rätt som följer med preferensaktie i något avseende och beslut

om nyemission av preferensaktier med i något avseende bättre rätt till bolagets resultat än preferensaktierna är endast giltigt om det biträts av minst två tredjedelar av vid bolagsstämman företrädda preferensaktier, såvida inte tillämplig aktiebolagslag föreskriver högre majoritet.

Bolagsstämma

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

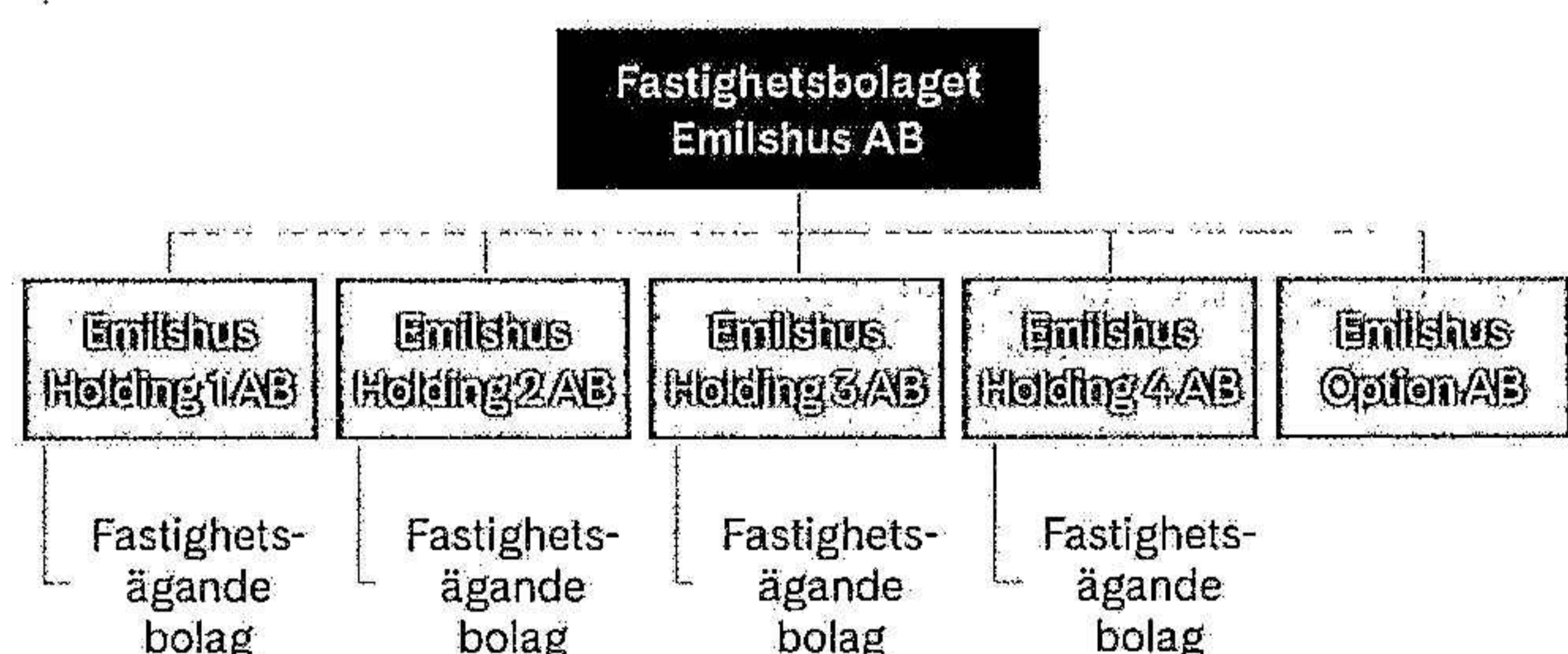
Information såsom kallelse och förslag, inför årsstämmorna och i förekommande fall extra bolagsstämmor, och protokoll från bolagets tidigare bolagsstämmor finns publicerade på www.emilshus.com.

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

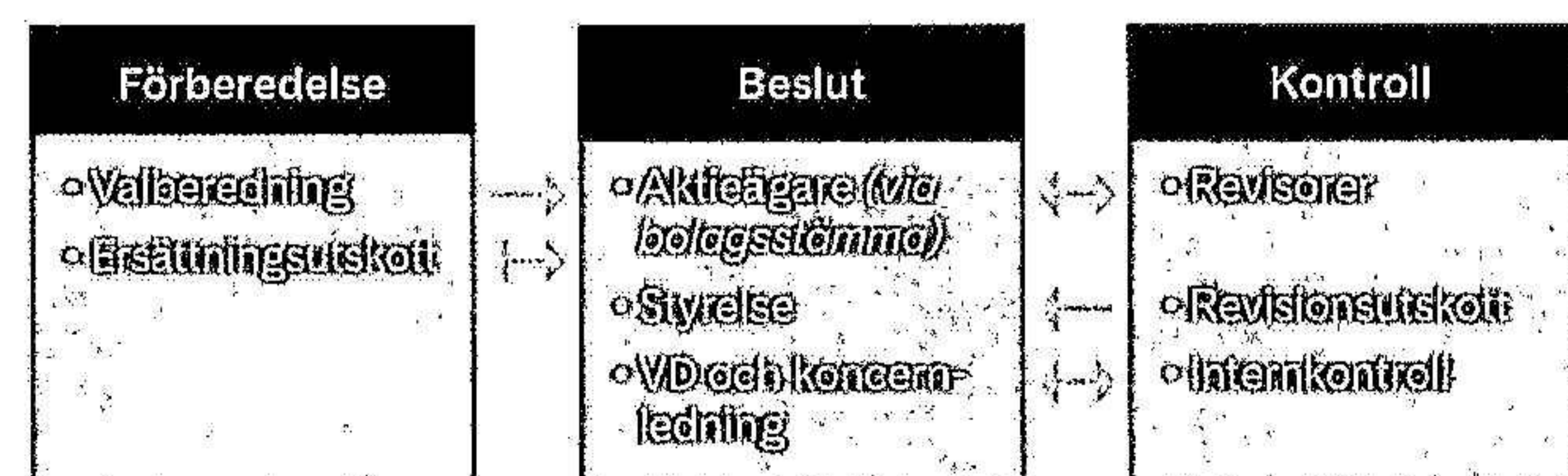
Årsstämma 2023

Förutom de för årsstämman obligatoriska ärendena som följer av aktiebolagslagen (2005:551) och som anges i bolagets bolagsordning fattades även följande beslut på bolagets årsstämma den 27 april 2023.

Legal struktur



Emilshus styrningsstruktur



- i) beslut om införande av ett teckningsoptionsprogram för anställda genom en riktad nyemission av högst 439 000 teckningsoptioner, innebärande en ökning av aktiekapitalet med 878 000 kronor vid fullt utnyttjande. Rätt att teckna aktierna tillkom, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, ett av Emilshus helägda dotterbolag. Dotterbolaget har rätt och skyldighet att överlåta teckningsoptionerna till anställda inom Emilshus. Övertäckning var inte möjlig. Skälet till avvikelsen från aktieägarnas företrädesrätt är att införa ett teckningsoptionsprogram för anställda inom Emilshus och därigenom ett konkurrerenskraftigt belöningsystem som möjliggör för deltagarna att ta del i bolagets framgångar, vilket förväntas medföra ökat engagemang för bolagets verksamhet och långsiktiga resultatutveckling samt att deltagarnas incitament ytterligare sammanlänkas med aktieägarnas intressen.
- ii) beslut om att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om nyemission av stamaktier av serie B, preferensaktier samt teckningsoptioner och/eller konvertibler med rätt att teckna respektive konvertera till stamaktier av serie B eller preferensaktier. Betalning ska kunna ske kontant genom apport, genom kvittning eller annars förenas med villkor. Det totala antalet aktier som kan omfattas av sådana nyemissioner ska rymmas inom aktiekapitalets gränser vid var tid gällande bolagsordning och får motsvara sammanlagt högst tio (10) procent av det totala antalet aktier i Bolaget vid tidpunkten för årsstämman 2023.

Årsstämma 2024

Emilshus årsstämma för räkenskapsåret 2023 äger rum den 25 april 2024. Aktieägare har rätt att få ett ärende upptaget vid årsstämman om skriftlig begäran inkommit till styrelsen senast åtta veckor innan stämman. Begäran ska ställas till styrelsen. Kontaktuppgifter finns på bolagets hemsida, www.emilshus.com. Emilshus eftersträvar alltid att styrelsen, ledningsgruppen, valberedningen och revisorn ska vara närvarande vid årsstämman.

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

Aktien och aktieägare

Antalet registrerade aktier i bolaget uppgick per den 31 december 2023 till 120 910 232 fördelade på tre aktieslag. Av aktierna utgör 11 527 890 stycken stamaktier av serie A, 88 753 717 stycken stamaktier av serie B och 20 628 625 preferensaktier. Stamaktie av serie A kan på innehavarens begäran omvandlas till stamaktie av serie B. Preferensaktierna äger rätt och förtur till utdelning om 2,00 kronor per aktie och år med kvartalsvis utbetalning samt omfattas av inlösenbestämmelse.

Stamaktierna av serie A berättigar till tio röster per aktie. Stamaktierna av serie B och preferensaktierna berättigar till en röst per aktie. Aktiekapitalet var vid årsskiftet 241 822 464 kronor och kvotvärdet uppgick till 2 kronor.

Följande ägare innehar, direkt eller indirekt, aktier som representerar en tiondel eller mer av röstetalet för samtliga aktier i bolaget per den 31 december 2023.

Aktieägare	Kapital, %	Röster, %
Aptare Holding AB	20,6	28,9
AB Sagax	22,2	24,1
NP3 Fastigheter AB	13,1	16,7

Mer information om ägarstrukturen finns på sidorna 39–40 Aktier och ägande.

Valberedning

Vid årsstämman i Emilshus den 20 april 2021 antogs instruktioner för valberedningens arbete. Valberedningen ska bestå av styrelsens ordförande samt tre representanter utsedda av de tre röstmässigt största aktieägarna i bolaget på grundval av aktieägarstatistik från Euroclear Sweden AB per den 30 september varje år. Namnen på valberedningens ledamöter ska offentliggöras så snart valberedningen utsetts, dock senast sex månader före nästkommande årsstämma. Valberedningen ska sammanträda minst en gång årligen och så ofta som erfordras för att valberedningen ska kunna fullgöra sina uppgifter. Enligt instruktionerna har valberedningen till uppgift att bereda och till årsstämman lämna förslag till antal styrelseledamöter och revisorer samt, i förekommande fall, revisorssuppleanter, förslag till stämмоordförande, förslag till styrelse, förslag till styrelseordförande, förslag till styrelsearvodet med uppdelningen mellan ordförande och övriga ledamöter i styrelsen samt ersättning för utskottsarbete, förslag till revisorer och, i förekommande fall, revisorssuppleanter, förslag till arvodering av revisor och förslag till ändringar i gällande instruktion för valberedningen om så anses behövt. Vid förslag till val av styrelseledamöter ska valberedningen tillämpa punkt 4.1 i Koden som mångfaldspolicy, varmed valberedningen ska beakta att Emilshus ska som helhet ha en för styrelsearbetet ändamålsenlig sammansättning, präglad av mångsidighet och bredd, och bestå av personer med de kompetenser och erfarenheter som behövs i styrelsen med hänsyn tagen till bolagets verksamhet och utvecklingskede.

Valberedning inför årsstämman 2024

Emilshus valberedning inför årsstämman 2024 består av advokat Erik Borgblad (Aptare Holding AB), David Mindus (AB Sagax), Andreas Wahlén (NP3 Fastigheter AB) och Johan Ericsson (styrelseordförande i bolaget). Advokat Erik Borgblad är ordförande i valberedningen. Valberedningen har inför årsstämman 2024 haft två protokollförda möten samt kontakt via telefon och e-post. Valberedningens förslag inför årsstämman 2024 presenteras i kallelsen till årsstämman. Vidare information om valberedningens arbete presenteras i valberedningens yttrande inför årsstämman 2024, och kommer finnas tillgängligt på Emilshus hemsida, www.emilshus.com.

Styrelse

Styrelsen i Emilshus ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst tio ledamöter med högst tio suppleanter. Vid årsstämman den 27 april 2023 beslutades att antalet styrelseledamöter skulle minskas från sex till fem. Styrelseledamoten Liselotte Hjort valde att inte ställa upp för omval. Styrelseledamoten Lars Göran Bäckvall avled den 26 mars 2023. Emilshus är mycket tacksamma för det fina arbete Liselotte Hjort och framlidne Lars Göran Bäckvall har gjort för Emilshus. På årsstämman omvaldes Johan Ericsson, Björn Garat, Jakob Fyrberg och Elisabeth Thuresson till styrelseledamöter i bolaget. Rutger Källén nyvaldes till styrelseledamot. Johan Ericsson valdes till styrelsens ordförande. Några suppleanter till styrelsens ledamöter har inte utsetts och ska ej utses enligt Koden.

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

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

Styrelsens ordförande

Styrelseordförande väljs på bolagsstämman och leder arbetet i styrelsen. Styrelseordföranden ska se till att styrelsens arbete bedrivs effektivt, att styrelsen fullgör sina åligganden och att styrelsens beslut verkställs av bolaget och ledningen. Ordföranden ska se till att styrelsen erhåller den information och det underlag som krävs för att kunna fatta väl underbyggda beslut. Vid årsstämman den 27 april 2023 omvaldes Johan Ericsson till styrelseordförande.

Styrelsens arbete under 2023

Bolagets styrelse har under 2023 haft 17 möten, varav ett konstituerande möte. Respektive ledamots närvaro framgår av tabellen nedan. På dagordningen inför varje ordinarie styrelsemöte finns ett antal stående punkter: VD:s genomgång av verksamheten, förvärv, avyttringar och investeringar, organisation och organisationsutveckling samt finansiell rapportering. Styrelsen har under 2023 fattat beslut om flera förvärv, investeringar, finansieringar och refinansieringar. Styrelsen har dessutom vid ett tillfälle under 2023 beslutat, med stöd av bemyndigande från årsstämman den 27 april 2023, om emission av stamaktier av serie B.

Utvärdering av styrelsen och den verkställande direktören

Styrelsens ordförande initierar minst en gång per år, i enlighet med styrelsens arbetsordning, en utvärdering av styrelsens arbete. Utvärderingen för räkenskapsåret 2023 har utförts så att varje styrelseledamot besvarat ett frågeformulär. Därutöver har styrelseordföranden haft vissa enskilda kontakter med ledamöterna. Utvärderingens syfte är att få en uppfattning om styrelseledamöternas åsikter om hur styrelsearbetet bedrivs och vilka potentiella åtgärder som kan genomföras för att effektivisera styrelsearbetet. Avsikten är också att få en uppfattning om vilken typ av frågor som styrelsen anser bör ges mer utrymme och på vilka områden det eventuellt krävs ytterligare erfarenhet och kompetens i styrelsen.

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

VD och övriga ledande befattningshavare

VD utses av styrelsen och ansvarar för den löpande förvaltningen av bolaget och koncernens verksamhet i enlighet med styrelsens instruktioner och föreskrifter. Ansvarsfördelningen mellan VD och styrelsen framgår av styrelsens arbetsordning samt av styrelsen upprättad VD-instruktion. VD fungerar som ledningsgruppens ordförande och fattar beslut i samråd med den övriga ledningsgruppen. Ledningsgruppen består av Jakob Fyrberg, Emil Jansbo, Pierre Folkesson, Jakob Paljak, Helen Arvidsson och Martin Lindström.

Ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare

Vid årsstämman 2023 beslutades att styrelsearvode ska utgå med 260 000 kronor till styrelsens ordförande och 130 000 kronor till vardera av stämman valda ledamöter som inte är anställda i bolaget. Det beslutades vidare att 80 000 kronor ska utgå till styrelsens utskott, att fritt fördelas av styrelsen.

På Emilshus årsstämma 2023 antogs riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Storleken på ersättningar som utgått för 2023 framgår av not 4. Information om nuvarande teckningsoptionsprogram återfinns på bolagets webbplats.

Styrelseutskott

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

Namn	Invald år	Född år	Oberoende i förhållande till ledningen och bolaget	Oberoende i förhållande till större ägare	Närvaro vid styrelsemöten
Johan Ericsson	2018	1951	Nej	Ja	17 av 17
Liselotte Hjort ¹⁾	2019	1957	Ja	Ja	6 av 17
Jakob Fyrberg	2019	1974	Nej	Nej	17 av 17
Elisabeth Thuresson	2019	1961	Ja	Ja	17 av 17
Lars Göran Bäckvall ²⁾	2019	1946	Ja	Nej	4 av 17
Björn Garat	2022	1975	Ja	Nej	17 av 17
Rutger Källén ³⁾	2023	1972	Ja	Ja	9 av 17

1) Avgick som ledamot den 27 april 2023.

2) Avled den 25 mars 2023.

3) Nyvaldes som ledamot den 27 april 2023.

Revisionsutskott

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

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

Revisionsutskottet har sammanträtt vid sex tillfällen under 2023.

Ersättningsutskott

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

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

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

Ersättningsutskottet har sammanträtt vid tre tillfällen under 2023.

Revision

Bolagets finansiella räkenskapshandlingar och bokföring samt styrelsens och koncernledningens förvaltning granskas och revideras av bolagets revisor. På årsstämman den 27 april 2023 nyvaldes det registrerade revisionsbolaget KPMG Aktiebolag till revisorer för perioden fram till årsstämman 2024. Till huvudansvarig revisor från KPMG Aktiebolag har utsetts den auktoriserade revisorn Mattias Johansson. Revisorernas uppgift är att granska bolagets och koncernens årsredovisning och bokföring samt styrelsens och VD:s förvaltning av bolaget och koncernen. Fram till årsstämman den 27 april 2023 var Ernst & Young Aktiebolag valt revisionsbolag med huvudansvarige auktoriserade revisorn Mikael Ikonen.

Revisorerna ska rapportera till revisionsutskottet om väsentliga fel i redovisningen och misstankar om oegentligheter. Revisorerna ska minst en till två gånger per år, normalt i samband med bokslutssammanträde, till bolagets styrelse rapportera om sina iakttagelser vid granskningen av bolaget och sin bedömning av bolagets interna kontroll. Revisorerna deltar också vid årsstämman för att föredra revisionsberättelsen som beskriver granskningsarbetet och gjorda iakttagelser. Utöver revisionsuppdraget har Ernst & Young Aktiebolag samt

KPMG Aktiebolag under 2023 anlitas för ytterligare tjänster, främst redovisningsfrågor. Revisionsbolaget KPMG Aktiebolag tillhandahåller även skatteberäkningsprogrammet Korus. Sådana tjänster har alltid och endast tillhandahållits i den utsträckning som är förenlig med reglerna i revisionslagen och FAR:s yrkesetiska regler avseende revisors opartiskhet och självständighet. Bolagets ansvarige revisor har vid ett tillfälle varit närvarande vid styrelsemöte under 2023. Arvode till revisorerna utgår enligt godkänd räkning.

Information till aktiemarknaden

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

Intern kontroll och riskhantering

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

Kontrollmiljö

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

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

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

- Styrelsens arbetsordning och VD-instruktion
- Finanspolicy
- Informationspolicy
- Insiderpolicy
- Värderingspolicy
- Övriga interna styrdokument (till exempel instruktion för den finansiella rapporteringen och ekonomihandbok)

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

Riskbedömning och riskhantering

I enlighet med arbetsordningen gör revisionsutskottet en gång om året en genomgång av bolagets interna kontroll. Identifiering görs av de risker som bedöms finnas och åtgärder fastställs för att reducera dessa risker. Revisorn bjuds in till styrelsemöte för att redogöra för sin rapport över den interna kontrollen. De

Interna regelverk och policyer som fastställts av Emilshus styrelse den 27 april 2023

- Hållbarhetsstrategi
- Miljö- och hållbarhetspolicy
- Styrelsens arbetsordning och VD-instruktion
- Beslutsordning
- Arbetsmiljöpolicy
- Informationspolicy
- Insiderpolicy
- Instruktion ersättningsutskott
- Instruktion för den finansiella rapporteringen
- Instruktion revisionsutskott
- Närståendepolicy
- Sponsringspolicy
- Värderingspolicy
- Finanspolicy
- Inköpspolicy
- Personuppgiftspolicy
- Policy om affärsetik och antikorrupktion
- Policy och riskhantering och intern kontroll
- IT-policy
- DRP-policy
- Kris- och kontinuitetsplan
- Ekonomihandbok

väsentliga riskerna Emilshus har identifierat är felaktigheter i redovisning och värdering av fastigheter, kreditrisker, refinansieringsrisker, ränterisker, skatt och moms, samt risk för bedrägeri, förlust eller förskingring av tillgångar.

Närmare om Emilshus riskhantering framgår av sidorna 36–38.

Kontrollaktiviteter

De risker Emilshus har identifierat avseende den finansiella rapporteringen resulterar i kontrollaktiviteter. Syftet med kontrollerna är att förebygga, upptäcka och korrigera eventuella fel och avvikelser. Kontrollerna omfattar både återkommande händelser såsom rapporter samt eventstyrd händelser såsom inköp och försäljningar. Kontrollerna görs på olika nivåer i organisationen och kan vara analytisk granskning av poster i resultat och balansräkning, checklistor vid bokslut, åldersanalyser av kundfordringar, granskning av teknisk redovisning för förvärv, granskning av data avseende ägda fastigheter etc.

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

Information och kommunikation

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

Uppföljning

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

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

Utvärdering av behovet av en separat internrevisionsfunktion

Någon internrevisionsfunktion finns idag inte upprättad inom Emilshus. Styrelsen har prövat frågan och bedömt att befintliga strukturer för uppföljning och utvärdering ger ett tillfredsställande underlag. Uppföljning av resultat och balans görs månadsvis av de olika funktionerna och av bolagsledningen. Sammantaget medför detta att det inte anses motiverat att ha en särskild enhet för internrevision. Beslutet omprövas dock årligen.

Visselblåsarfunktion

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

Styrelsen



Johan Ericsson

Styrelseordförande sedan september 2018

Född: 1951.

Utbildning: Civilekonomexamen, Handelshögskolan i Stockholm.

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

Bakgrund: Tidigare koncernchef för Catella AB och ett flertal styrelseuppdrag inom fastighetssektorn.

Innehav av aktier och optioner i Emilshus: 380 000 stamaktier av serie A och 1 725 980 stamaktier av serie B samt 225 000 preferensaktier (genom bolag).

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

Jakob Fyrberg

VD sedan april 2019

Född: 1974.

Utbildning: Civilekonomexamen, Högskolan i Gävle.

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

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

Innehav av aktier och optioner i Emilshus: 43 500 stamaktier av serie B (genom bolag). Jakob är delägare och styrelseordförande i Aptare Holding AB som innehar 4 440 000 stamaktier av serie A och 20 480 010 stamaktier av serie B. 30 000 teckningsoptioner avseende stamaktier av serie B.

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

Björn Garat

Styrelseledamot sedan februari 2022

Född: 1975.

Utbildning: Internationella ekonomprogrammet vid Linköpings Universitet.

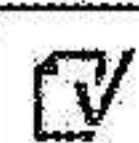
Uppdrag utanför koncernen: Finanschef och vice verkställande direktör för AB Sagax (samt uppdrag i dotterbolag till AB Sagax), styrelseledamot i Volati AB, Vassvik Förvaltning Aktiebolag och Paco Holding AB samt styrelsesuppleant i Manolo Holding AB.

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

Innehav av aktier och optioner i Emilshus: Inget. Björn Garat är ledande befattningshavare och aktieägare i AB Sagax som innehar 3 033 550 stamaktier av serie A, 18 130 980 stamaktier av serie B, 5 633 320 preferensaktier och 1 248 440 teckningsoptioner av serie 2021:1.

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

Lars Göran Bäckvall avled den 25 mars 2023.



EMILSHUS

2024061403941



Elisabeth Thuresson

Styrelseledamot sedan januari 2019

Född: 1961.

Utbildning: Högre ekonomisk specialkurs, Hvitfeldtska gymnasiet.

Uppdrag utanför koncernen: Delägare och styrelseledamot i Thureda Gruppen AB, Östra Härads Fastighets AB, Käpphästen AB, Vetlanda Valvet AB, et al invest AB och Papegojtulpanen AB. Styrelseledamot i Friluftsförbundet lokalavdelning i Vetlanda och Tillväxtstiftelsen i Jönköpings Län. Styrelsesuppleant i AB Boken Vetlanda.

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

Innehav av aktier och optioner i Emilshus: Inget. Elisabeth är delägare och styrelseledamot i Thureda Gruppen AB som innehar 412 020 stamaktier av Serie A och 1 854 070 stamaktier av serie B.

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



Rutger Källén

Styrelseledamot sedan januari 2023

Född: 1972.

Utbildning: Ekonomistudier, Uppsala universitet.

Uppdrag utanför koncernen: Vice VD och CFO på Hemsö Fastighets AB.

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

Innehav av aktier och optioner i Emilshus: 55 746 stamaktier av serie B.

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

Uppgifter om aktie- och optionsinnehav per 31 december 2023.



rygC1aZxyR-Bkx5lefjKA

Ledning



Jakob Fyrberg

VD sedan april 2019

Född: 1974.

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

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

Innehav av aktier och optioner i Emilshus: 43 500 stamaktier av serie B (genom bolag). Jakob är delägare och styrelseordförande i Aptare Holding AB som innehåller 4 440 000 stamaktier av serie A och 20 480 010 stamaktier av serie B. 30 000 teckningsoptioner avseende stamaktier av serie B.

Emil Jansbo

CFO sedan oktober 2023

Född: 1980.

Utbildning: Civilekonomexamen, Linköpings universitet.

Uppdrag utanför koncernen: –

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

Innehav av aktier och optioner i Emilshus: 200 000 köpoptioner avseende stamaktier av serie B.

Helen Arvidsson

Redovisningschef sedan september 2021

Född: 1976.

Utbildning: Civilekonomexamen, Linnéuniversitetet i Växjö.

Uppdrag utanför koncernen: –

Bakgrund: Vice VD och ansvarig för finans, HR, IT och säljstöd på Abena AB, Group CFO på APP Rockstar Equity AB samt Finans och IT-chef på KF Göta.

Innehav av aktier och optioner i Emilshus: 7 000 stamaktier av serie B samt 12 000 teckningsoptioner avseende stamaktier av serie B.

EMILSHUS

2024061403943



Jakob Paljak

Operativ chef sedan september 2022

Född: 1987.

Utbildning: Civilingenjör inom Samhällsbyggnad från Kungliga Tekniska Högskolan.

Uppdrag utanför koncernen: –

Bakgrund: Operativ chef på Randviken Fastigheter med ansvar för bolagets fastighets och projektutveckling. Dessförinnan Sverigechef för brittiska fastighetsinvesteringen Round Hill Capital samt projekt och fastighetsutvecklare vid UnibailRodamco.

Innehav av aktier och optioner i Emilshus: 11 000 stamaktier av serie B.



Martin Lindström

Transaktionsansvarig sedan september 2023

Född: 1980.

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

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

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

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



Pierre Folkesson

Projektchef sedan juli 2018

Född: 1971.

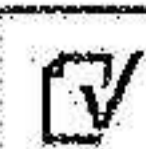
Utbildning: –

Uppdrag utanför koncernen: Ägare, styrelseledamot och verkställande direktör i Nästagård Fastigheter AB. Ägare och styrelseledamot i Pierre Folkesson Invest AB, Backseda Fastighets AB, Aptare Förvaltning AB, Aptare Holding AB, Aptare Entreprenad AB, Bostaden Västra Götaland Intresenter Fastigheter AB, Byggbo Hus AB och Byggbo i Vetlanda AB. Delägare och styrelsesuppleant i Granbackens Fastighets AB och Fastighets AB Kiosken i Vimmerby.

Bakgrund: Verksam i fastighetsbranschen i över 20 år inom förvaltning och förvärv på Aptare Fastigheter, som VD på Carlfo Fastighets AB i Vetlanda samt på Bostaden AB som projektledare och byggherre för en rad olika projekt.

Innehav av aktier och optioner i Emilshus: 43 500 stamaktier av serie B (genom bolag). Pierre är delägare och styrelseledamot i Aptare Holding AB som innehar 4 440 000 stamaktier av serie A och 20 480 010 stamaktier av serie B. 24 181 teckningsoptioner avseende stamaktier av serie B.

Uppgifter om aktie- och optionsinnehav per 31 december 2023.



rygC1aZxyR-Bkx5lfgkA

Finansiell information

Finansiell information	
Förvaltningsberättelse	51
Finansiella rapporter	54
Noter och redovisningsprinciper	
Not 1 Redovisningsprinciper	61
Not 2 Hyresintäkter	64
Not 3 Fastighetskostnader	64
Not 4 Personalkostnader	65
Not 5 Centrala administrationskostnader	65
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter	66
Not 7 Aktuell skatt och uppskjuten skatt	66
Not 8 Förvaltningsfastigheter	67
Not 9 Inventarier	69
Not 10 Andelar i koncernföretag	70
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	72
Not 12 Uppskjuten skatt	73
Not 13 Räntebärande skulder	73
Not 14 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut	73
Not 15 Checkräkningskredit	73
Not 16 Finansiella instrument	74
Not 17 Eget kapital	75
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	75
Not 19 Transaktioner med närstående	75
Not 20 Händelser efter räkenskapsårets utgång	75
Not 21 Finansiella risker	76
Not 22 Likvida medel	77
Not 23 Specifikationer till kassaflödesanalysen	77
Not 24 Styrelsens förslag till vinstdisposition	77
Styrelsens och revisors underskrift	78
Revisionsberättelse	79
Nyckeltal	83
Definitioner	84
Information om årsstämma	86

Förvaltningsberättelse

2024061403945

Styrelsen och VD för Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ) org nr 559164-8752, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2023. Bolaget har sitt säte i Växjö, med adress Storgatan 10, Växjö. Årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar perioden 1 januari 2023 till den 31 december 2023.

Allmänt om Fastighetsbolaget Emilshus AB

Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ) är ett fastighetsbolag med ursprung i en Vetlandabaserad fastighetskoncern som etablerades 2008. I sin nuvarande struktur bildades Emilshus 2018. Med småländskt kapital skapade ett antal företagare ett fastighetsbolag som med en gedigen kunskap om fastigheter i kombination med ett drivet entreprenörskap ska växa och bli ett ledande fastighetsbolag inom kommersiella lokaler i södra Sverige. Idag äger och förvaltar Emilshus 130 kommersiella fastigheter med ett totalt fastighetsvärde om 7 324 miljoner kronor.

Finansiella mål

Förvaltningsresultat per stamaktie

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

Genomsnittlig årlig ökning av förvaltningsresultat per stamaktie under perioden 2019–2023 uppgick till 16 %.

Avkastning på eget kapital

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

Genomsnittlig årlig avkastning på eget kapital under perioden 2019–2023 uppgick till 17 %.

Finansiella riskbegränsningar

Nettobelåningsgrad

Nettobelåningsgraden ska varaktigt inte överstiga 60 %.

Nettobelåningsgraden uppgick vid periodens utgång till 52 %.

Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden ska överstiga 2,0 ggr.

Räntetäckningsgraden uppgick under perioden till 2,1 ggr.

Kommentarer resultatutveckling

Intäkter, fastighetskostnader och driftnetto

Intäkterna uppgick till 593 miljoner kronor (454), vilket innebar ökning om 31 %. Tillväxten är huvudsakligen hänförlig till fastighetsförvärv men även hyresjusteringar samt ökade intäkter till följd av genomförda investeringar i befintliga fastigheter.

Fastighetskostnaderna ökade med 34 % till 123 miljoner kronor (91). Ökningen förklaras huvudsakligen av ett större fastighetsbestånd. Fastighetskostnaderna utgjordes av fastighetsskötsel och drift 90 miljoner kronor (57), reparationer och underhåll 14 miljoner kronor (18) samt kostnader för fastighets-skatt om 19 miljoner kronor (17).

Driftöverskottet ökade med 30 % till 471 miljoner kronor (363). Överskottsgraden uppgick till 79,3 % (79,9). Under jämförelseperioden föregående år erhöll Emilshus en frånträdesersättning om motsvarande 8 miljoner kronor, vilket påverkade överskottsgraden positivt.

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till 32 miljoner kronor (37) och utgjordes av kostnader för centrala funktioner såsom personalkostnader samt kostnader för företagsledning och ekonomifunktion. Kostnaderna för central administration som andel av Emilshus intäkter uppgick till 5 % (8).

Finansnetto

Finansnettot uppgick till –205 miljoner kronor (–143). Förändringen av finansnettot var främst hänförlig till högre marknadsränta och högre genomsnittlig skuld under perioden. Genomsnittlig ränta på de räntebärande skulderna inklusive kostnader för räntesäkring uppgick vid periodens utgång till 4,7 % (4,6). Räntetäckningsgraden uppgick till 2,1 ggr (2,3).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet som utgörs av verksamhetens resultat före värdeförändringar och skatt ökade med 28 % till 233 miljoner kronor (182).

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med –43 miljoner kronor (99). Värdejusteringen förklaras huvudsakligen av högre direktavkastningskrav som påverkade värdet med –462 miljoner kronor, vilka till viss del motverkades av förbättrade driftöverskott som påverkade värdet med 338 miljoner kronor och övrigt som påverkade med 81 miljoner kronor.

Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument hänför sig till derivat för räntesäkring och uppgick till –102 miljoner kronor (125). Värdeförändringen förklaras av nya derivat som ingåtts under perioden samt lägre marknadsräntor. Därtill uppgick realiserade värdeförändringar på finansiella instrument till –10 miljoner kronor, varav –9 miljoner kronor var hänförligt till en omstrukturering av en ränteswap och –1 miljon kronor var hänförligt till förvärv av egna obligationer.

Skatt

Aktuell skattekostnad uppgick till 42 miljoner kronor (33) och uppskjuten skattekostnad uppgick till 4 miljoner kronor (65). Kostnaden för uppskjuten skatt är främst relaterad till temporära skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter och derivat. Gällande ränteavdragsbegränsningar hade en negativ påverkan på koncernens effektiva skatt.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 33 miljoner kronor (311), vilket motsvarar –0,09 kronor per genomsnittligt antal stamaktier före utspädning (3,36) respektive –0,09 kronor efter utspädning (3,35).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året präglades av tillväxt och fortsatt utveckling av verksamheten. Fem förvaltningsfastigheter förvärvades för en köpeskilling om totalt 199 miljoner kronor. Inga avyttringar skedde under året.



Under året genomförde Emilshus ett antal kapitalmarknadsaktiviteter. I november genomfördes en riktad nyemission av stamaktier av serie B om 200 miljoner kronor, med stöd av det bemyndigande som erhöles på årsstämman 2023.

Fastigheternas marknadsvärde

Emilshus innehav av förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde enligt IAS 40. I anslutning till upprättandet av årsbokslutet har samtliga förvaltningsfastigheter marknadsvärderats och i samband med värderingarna anlitar Emilshus värderingsföretaget Newsec. Fastigheternas marknadsvärde uppgick vid årets utgång till 7 324 miljoner kronor (7 111).

Omvärldsfaktorer

Emilshus har hittills inte noterat någon väsentlig direkt påverkan på bolagets verksamhet till följd av den oroliga omvärldssituationen. En fortsatt hög inflation påverkade bolaget under året genom ökade kostnader men även ökade intäkter genom årlig inflationsjustering av merparten av bolagets hyror. Det finns en risk för att eventuella prishöjningar, leveransproblem och en försämrad konjunktur kan komma att påverka bolaget eller bolagets hyresgäster negativt. Även utvecklingen avseende marknadsräntan har en påverkan på Emilshus verksamhet.

Hållbarhet

Emilshus har högt ställda hållbarhetskrav på verksamheten. Hållbarhetsarbetet grundar sig i hållbarhetsstrategin som antagits av styrelsen och som utgår från behovet av ett klokt och ansvarsfullt hushållande med begränsade resurser. Emilshus lokala närvaro med engagerade och kompetenta medarbetare ger bolaget goda förutsättningar för ett värdeskapande och hållbart fastighetssägande. I sitt miljöarbete ska Emilshus arbeta aktivt med energieffektiviseringar i sina byggnader och lokaler och använda effektiva systemstöd.

Emilshus arbetar utifrån ett internt ramverk som består av hållbarhetsstrategi, handlingsplaner och policyer. Utifrån dessa ramverk har Emilshus identifierat fyra fokusområden i verksamheten som är särskilt viktiga;

- Fastigheter
- Medarbetare
- Hyresgäster
- Externa samarbetspartners.

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

Uppföljning grönt finansiellt ramverk

I september 2021 upprättades ett grönt finansiellt ramverk som ger Emilshus möjlighet att emittera gröna obligationer och andra finansiella instrument för finansiering av fastigheter och fastighetsprojekt. Bolagets gröna ramverk har granskats av Cicero Shades of Green som avgivit klassificeringen Ljusgrön (stark) med styrningsbetyg Bra. Per 31 december hade Emilshus gröna tillgångar till ett sammanlagt värde om 2 183 miljoner kronor med etablerad grön finansiering om 769 miljoner kronor i befintliga fastigheter. Outnyttjat belopp inom det gröna finansiella ramverket uppgick till 1 414 miljoner kronor.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Emilshus är exponerat för olika risker som kan få betydelse för bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning. Med risk avses en osäkerhetsfaktor som kan påverka företagets förmåga att nå uppsatta mål. Riskhantering syftar till att skapa

en balansgång mellan önskan om att begränsa risk och samtidigt nå uppsatta mål. Emilshus fastighetsbestånd består av hög-avkastande kommersiella fastigheter i Småland, Östergötland och Halland.

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, självvärdering och rapportering. Dessa aktiviteter ska utföras minst årligen. Uppföljningar och separata utvärderingar utförs kontinuerligt på olika nivåer i bolaget.

Emilshus risker identifieras och värderas inom fem kategorier.

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

Riskåtgärder vidtas löpande i linje med Emilshus riktlinjer. Se även Not 21.

Finansiering

Kapitalstruktur

Emilshus kapitalstruktur innebar vid periodens utgång att 42 % (40) av balansomslutningen finansierades med eget kapital, 52 % (54) med räntebärande skulder och 6 % (6) med övriga poster. Emilshus kreditgivare utgörs av fyra nordiska banker där finansieringen består av säkerställda banklån. Obligationslån utgör en kompletterande finansieringskälla.

Eget kapital

Soliditeten uppgick till 42 % (40) och eget kapital uppgick till 3 194 miljoner kronor (3 007) vid periodens utgång. Eget kapital per stamaktie uppgick till 25,26 kronor (25,27) och substansvärdet per stamaktie uppgick till 27,32 kronor (26,34).

Räntebärande skulder

Emilshus räntebärande skulder uppgick till 3 984 miljoner kronor (4 103) vid periodens utgång. Efter avdrag för likvida medel om 212 miljoner kronor (224) uppgick nettoskulden till 3 772 miljoner kronor (3 879), vilket innebär en nettobelåningsgrad om 52 % (55). De räntebärande skulderna består av säkerställda lån i bank om 3 408 miljoner kronor (3 397), vilka utgjorde 86 % (82) av de totala räntebärande skulderna. Räntebärande obligationslån uppgick till 576 miljoner kronor (642) och utgjorde 14 % (16) av de räntebärande skulderna. Skuldkvoten beräknad som nettoskuld i förhållande till framåtriktat justerat driftöverskott med avdrag för kostnader avseende central administration uppgick på balansdagen till 8,3 ggr (9,2).

Räntebärande skulder

mkr	2023 31 dec	2022 31 dec
KONCERNEN		
Skulder till kreditinstitut	3 408	3 397
Checkräkningskredit	–	–
Reversskulder	–	65
Obligationslån	576	642
Totalt	3 984	4 103

Likviditet

Likvida medel uppgick till 212 miljoner kronor (224) jämte outnyttjade checkräkningskrediter om 80 miljoner kronor (80).

Likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 292 miljoner kronor (224) vid periodens utgång.

Kapitalbindning

Kapitalbindningstiden för Emilshus räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 1,8 år (2,9). Under föregående år omförhandlade och förlängde Emilshus löptiderna på banklån varefter det, bortsett från ordinarie löpande amorteringar, inte föreligger några förfall av räntebärande skulder under 2024.

Genomsnittlig ränta och räntebindning

Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder inklusive derivat uppgick vid periodens utgång till 4,7 % (4,6).

Koncernens genomsnittliga räntebindningstid inklusive derivat uppgick vid periodens slut till 3,1 år (1,9) och andelen av de räntebärande skulderna som hade räntesäkrats genom derivat uppgick till 77 % (45). Vid periodens utgång hade koncernen ingått räntesäkringar om ett totalt nominellt belopp om 3 840 miljoner kronor (1 850), varav 2 770 miljoner kronor (1 550) avsåg aktiva ränteswappar med en genomsnittlig återstående löptid om 3,5 år (4,9), 770 miljoner (0) kronor avsåg framtidsstartade ränteswappar med en genomsnittlig löptid om 2,7 år och 300 miljoner kronor (300) avsåg räntetak (Stibor 3M till 1,0 %) med en återstående löptid om 1,9 år (2,9). Derivatens begränsar framtida ränteförändringars effekt på koncernens resultat.

Marknadsvärdet för derivaten uppgick vid periodens utgång till 35 miljoner kronor (137). Derivatens har värderats till verkligt värde och värdeförändringen har redovisats över resultaträkningen.

Väsentliga händelser efter balansdagen

Den 7 februari meddelades att Emilshus förvärvat åtta fastigheter i Östergötland och en fastighet i Småland med en total uthyrningsbar area om 15 000 kvm och en genomsnittlig återstående hyrestid om 2,9 år. Årligt hyresvärde uppgår till 16,5 miljoner kronor.

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består i huvudsak av att äga och förvalta aktier i dotterbolag inkluderat att upprätthålla centrala funktioner för dotterbolagets verksamhet. Resultatet före skatt uppgick till -11,4 miljoner kronor (0,7) och soliditeten var 44 % (41).

Förslag till resultatdisposition

Styrelsens förslag på resultatdisposition i årsredovisningen för räkenskapsår 2023 i Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ).

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande stående medel.

kr	2023 31 dec
Balanserade vinstmedel	-92 486 031
Överkursfond	1 921 711 788
Årets resultat	-10 895 250
Summa	1 818 330 507
Utdelning till preferensaktieägare	41 257 250
Balanseras i ny räkning	1 777 073 257
Summa	1 818 330 507

Aktien och aktieägarna

Per 31 december 2023 finns det 120 910 232 aktier och 224 661 242 röster i Emilshus fördelade enligt följande:

- Stamaktier av serie A: 11 527 890 aktier och 115 278 900 röster.
- Stamaktier av serie B: 88 753 717 aktier och 88 753 717 röster.
- Preferensaktier: 20 628 625 aktier och 20 628 625 röster.

Emilshus stamaktier av serie B och Emilshus preferensaktier är noterade vid Nasdaq Stockholm, Mid Cap. De största aktieägarna, mätt i andel av röster, var vid utgången av året Aptare Holding AB, 28,9 % röster, AB Sagax (publ), 24,1 % röster, och NP3 Fastigheter AB (publ), 16,7 % röster.

Styrelsens yttrande angående vinstdisposition

Styrelsen för Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ), org.nr 559164-8752, har föreslagit att årsstämman beslutar om vinstutdelning för preferensaktier med 0,50 kronor per aktie och kvartal, dock högst två (2) kronor per preferensaktie för tiden intill nästa årsstämma. Av till årsstämmans förfogande stående medel föreslås således att 41 257 250 kronor utdelas till innehavare av befintliga preferensaktier och att återstoden balanseras i ny räkning. Ordinarie avstämningsdagar för de kvartalsvisa utbetalningarna bestäms i enlighet med bolagsordningen.

Styrelsens förslag är att utdelning sker vid följande avstämningsdagar:

- 28 juni 2024 (0,50 kronor)
- 30 september 2024 (0,50 kronor)
- 30 december 2024 (0,50 kronor)
- 31 mars 2025 (0,50 kronor)

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

Styrelsen har granskat bolagets ekonomiska situation och konstaterar, efter närmare överväganden, att en vinstutdelning är försvarlig med hänsyn till försiktighetsprincipen i 17 kap. 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen. Den föreslagna utdelningen påverkar inte väsentligen koncernens eller moderbolagets soliditet, vilket enligt styrelsens bedömning motsvarar de krav som för närvarande kan uppställas för den bransch inom vilket bolagets är verksamt. Styrelsens bedömning är att vinstutdelningen inte påverkar bolagets möjligheter att fullgöra sina förpliktelser på kort eller lång sikt. Inte heller antas den föreslagna utdelningen påverka bolagets förmåga att göra eventuellt nödvändiga investeringar. Vid en samlad bedömning av bolagets ekonomiska förhållanden anser styrelsen inga hinder föreligga för att genomföra vinstutdelningen till aktieägarna.

Styrelsens förslag till bemyndigande

Styrelsen föreslår vidare att samtliga nya preferensaktier, 12 091 023 stycken, som kan komma att emitteras med stöd av stämmans bemyndigande ska medföra rätt till utdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att nyemissionen har registrerats vid Bolagsverket och aktierna har införts i aktieboken hos Euroclear Sweden AB. Detta innebär att rätt till första utdelning om 0,50 kronor föreligger vid den första avstämningsdag enligt ovan som infaller efter införande i aktieboken.

Vid ett maximalt utnyttjande av bemyndigandet för styrelsen att besluta om nyemission kommer en utdelning för tillkommande aktier om maximalt 24 182 046 kronor att delas ut.

Finansiella rapporter

2024061403948

Koncernens rapport över totalresultatet

mkr	Not	2023	2022
Hysesintäkter	2	588,4	454,0
Övriga intäkter		4,6	-
Intäkter		593,1	454,0
Fastighetskostnader	3	-122,5	-91,4
Driftsöverskott		470,5	362,6
Central administration	4,5	-31,8	-37,4
Finansnetto	6	-205,3	-142,9
Förvaltningsresultat		233,4	182,4
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	8	-	2,7
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	8	-42,6	99,3
Realiserade värdeförändringar finansiella instrument		-9,8	-
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	16	-102,2	125,3
Resultat före skatt		78,9	409,7
Aktuell skatt	7	-41,6	-33,4
Uppskjuten skatt	7	-4,0	-65,4
Periodens resultat		33,2	310,9
Övrigt totalresultat		-	-
Periodens totalresultat		33,2	310,9
Periodens totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		33,2	310,9
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
		33,2	310,9
Resultat per stamaktie före utspädning, kr¹⁾		-0,09	3,36
Genomsnittligt antal stamaktier		93 779 549	80 559 130
Antal stamaktier vid periodens utgång		100 281 607	92 874 199
Genomsnittligt antal preferensaktier		20 628 625	20 252 401
Antal preferensaktier vid periodens utgång		20 628 625	20 628 625
Beräkning av resultat per stamaktie:			
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		33,2	310,9
Preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för året		-41,3	-40,5
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental		93 779 549	80 559 130
Resultat per stamaktie, kr		-0,09	3,36
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr		-0,09	3,35
Antal stamaktier efter utspädning till följd av utestående teckningsoptioner		94 058 756	80 559 130

1) Reducerat med preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning för perioden.

Koncernens rapport över finansiell ställning

mkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	8	7 323,5	7 111,4
Balanserade utgifter för IT system		0,1	0,2
Inventarier	9	1,1	1,4
Derivat	16	34,9	137,1
Summa anläggningstillgångar		7 359,7	7 250,1
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar		5,6	1,8
Övriga fordringar		19,7	17,2
Förutbetalade kostnader och upplupna intäkter	11	24,5	31,1
Likvida medel	22	212,0	224,3
Summa omsättningstillgångar		261,8	274,4
SUMMA TILLGÅNGAR		7 621,5	7 524,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	17	241,8	227,0
Tillskjutet kapital		1 922,0	1 742,2
Balanserat resultat inkl årets resultat		1 029,7	1 037,8
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		3 193,5	3 007,0
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13,15	3 306,3	3 308,9
Obligationslån		576,1	641,5
Uppskjuten skatteskuld		241,0	237,0
Övriga skulder		1,3	1,0
Summa långfristiga skulder		4 124,7	4 188,5
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	101,3	87,8
Obligationslån	13	–	–
Reversskulder	13	–	65,0
Checkräkningskredit	13,15	–	–
Leverantörsskulder		14,1	17,6
Skatteskulder		14,6	14,4
Övriga skulder		34,0	25,5
Upplupna kostnader och förutbetalade intäkter	18	139,2	118,7
Summa kortfristiga skulder		303,3	329,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 621,5	7 524,5

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

mkr	Antal stamaktier	Antal preferens- aktier	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Totalt eget kapital ¹
Eget kapital 2022-01-01	66 446 380	13 951 313	160,8	916,1	770,7	1 847,6
Nyemission stamaktier	26 427 819	–	52,9	687,7	–	740,6
Nyemission av preferensaktier	–	6 677 312	13,4	182,3	–	195,6
Kostnader nyemissioner	–	–	–	-54,5	–	-54,5
Skatteeffekt kostnader nyemission	–	–	–	11,2	–	11,2
Utdelning preferensaktier	–	–	–	–	-43,8	-43,8
Årets resultat och totalresultat 2022	–	–	–	–	310,9	353,4
Övriga förändringar av eget kapital	–	–	–	-0,6	–	-0,6
Eget kapital 2022-12-31	92 874 199	20 628 625	227,0	1 742,2	1 037,7	3 007,0
Eget kapital 2023-01-01	92 874 199	20 628 625	227,0	1 742,2	1 037,7	3 007,0
Nyemission stamaktier	7 407 408	–	14,8	185,2	–	200,0
Nyemission av teckningsoptioner	–	–	–	0,2	–	0,2
Kostnader nyemissioner	–	–	–	-5,6	–	-5,6
Utdelning på preferensaktier	–	–	–	–	-41,3	-41,3
Årets resultat och totalresultat 2023	–	–	–	–	33,2	33,2
Eget kapital 2023-12-31	100 281 607	20 628 625	241,8	1 922,0	1 029,7	3 193,5

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

Koncernens rapport över kassaflödet

mkr	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		233,4	182,4
Betald inkomstskatt		-41,6	-33,4
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet		4,0	1,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		195,8	150,7
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		0,4	4,0
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		25,7	47,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten		221,9	202,0
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	8	-199,1	-2 192,9
Investeringar i förvaltningsfastigheter	8	-55,5	-68,6
Förvärv av inventarier		-0,3	-0,4
Avyttring av förvaltningsfastigheter	8	-	76,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-254,8	-2 185,3
Finansieringsverksamheten			
Upptagna banklån	13, 23	390,1	1 810,3
Upptagna övriga lån	23	-	65,0
Nyemission av stamkapital		194,6	699,5
Nyemission av preferenskapital		-	147,6
Utdelning på preferensaktier		-41,3	-41,3
Amortering på banklån	13, 23	-379,3	-711,8
Amortering på övriga lån	13, 23	-65,0	-
Amortering på obligationslån	13, 23	-68,8	-495,9
Upptagna obligationslån	13, 23	-	641,5
Realiserade värdeförändringar finansiella instrument	16	-9,8	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		20,6	2 115,0
Årets kassaflöde		-12,3	131,7
Likvida medel vid årets början		224,3	92,6
Livida medel vid årets slut		212,0	224,3

Moderbolagets resultaträkning

mkr	Not	2023	2022
Intäkter			
Verksamhetsintäkter		21,4	11,7
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4,5	-53,1	-49,4
Rörelseresultat		-31,7	-37,7
Resultat från från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	173,6	59,6
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-192,6	-110,6
Resultat efter finansiella poster		-50,8	-88,7
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag		39,4	89,5
Resultat före skatt		-11,4	0,8
Uppskjuten skatt	7	0,5	-
Aktuell skatt	7	-	-11,2
Periodens resultat		-10,9	-10,4

Totalresultat för moderbolaget

mkr	2023	2022
Årets resultat enligt resultaträkningen	-10,9	-10,4
Övrigt totalresultat	-	-
Periodens totalresultat	-10,9	-10,4

Moderbolagets balansräkning

mkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för IT-system		0,1	0,2
Inventarier	9	1,1	1,3
Derivat		1,2	1,5
Andelar i koncernföretag	10	473,9	473,3
Uppskjuten skattefordran		3,2	2,7
Summa anläggningstillgångar		479,5	479,0
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		4 012,8	4 124,7
Skattefordran		3,3	–
Övriga fordringar		–	7,1
Förutbetalade kostnader och upplupna intäkter		11,1	10,1
Kassa bank		186,3	71,9
Summa omsättningstillgångar		4 213,5	4 213,9
SUMMA TILLGÅNGAR		4 693,0	4 692,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		241,8	227,0
Fritt eget kapital			
Överkursfond		1 921,9	1 742,5
Balanserad vinst eller förlust		-92,7	-40,9
Årets resultat		-10,9	-10,4
Summa eget kapital		2 060,2	1 918,1
Långfristiga skulder			
Obligationslån		576,1	641,5
Reversskulder		–	–
Skulder till kreditinstitut	13,15	1 960,6	1 983,3
Summa långfristiga skulder		2 536,7	2 624,7
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	53,5	42,7
Checkräkningskredit	15	–	–
Obligationslån	13	–	–
Reversskulder	13	–	65,0
Leverantörsskulder		2,1	1,6
Övriga skulder		21,9	21,7
Upplupna kostnader och förutbetalade intäkter	18	18,7	19,1
Summa kortfristiga skulder		96,1	150,1
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 693,0	4 692,9

Moderbolagets rapport över förändring av eget kapital

mkr	Antal stamaktier	Antal preferens- aktier	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Totalt eget kapital ¹⁾
Eget kapital 2022-01-01	66 446 380	13 951 313	160,8	916,3	2,9	1 080,0
Nyemission stamaktier	26 427 819	–	52,9	687,7	–	740,6
Nyemission preferensaktier	–	6 677 312	13,4	182,3	–	195,6
Kostnader nyemissioner	–	–	–	-54,5	–	-54,5
Skatteeffekt kostnader nyemission	–	–	–	11,2	–	11,2
Utdelning preferensaktier	–	–	–	–	-43,8	-43,8
Årets resultat och totalresultat 2022	–	–	–	–	-10,4	-10,4
Övriga förändringar av eget kapital	–	–	–	-0,6	–	-0,6
Eget kapital 2022-12-31	92 874 199	20 628 625	227,0	1 742,5	-51,4	1 918,1
Eget kapital 2023-01-01	92 874 199	20 628 625	227,0	1 742,5	-51,4	1 918,1
Nyemission stamaktier	7 407 408	–	14,8	185,2	–	200,0
Nyemission teckningsoptioner	–	–	–	0,2	–	0,2
Kostnader nyemission	–	–	–	-5,7	–	-5,6
Utdelning på preferensaktier	–	–	–	–	-41,3	-41,3
Årets resultat och totalresultat 2023	–	–	–	–	-10,9	-10,9
Övriga förändringar av eget kapital	–	–	–	-0,3	–	-0,3
Eget kapital 2023-12-31	100 281 607	20 628 625	241,8	1 921,9	-103,6	2 060,2

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

Noter

2024061403955

Not 1 Redovisningsprinciper

Grunder för redovisningen

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar Fastighetsbolaget Emilshus AB med dotterbolag och avser bolagets tredje verksamhetsår 2023-01-01–2023-12-31.

Koncernredovisningen för Fastighetsbolaget Emilshus AB har upprättats enligt de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC). Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapportering RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner". Redovisningsprinciper för koncernen är oförändrade.

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

Valuta

Moderbolagets funktionella valuta och koncernens rapporteringsvaluta är svenska kronor.

Bedömningar och uppskattningar

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

Värdering av fastigheter

Redovisningen är särskilt känslig vad gäller bedömningar och antaganden som ligger till grund för värderingen av förvaltningsfastigheter. Dessa redovisas till verkligt värde som baseras på en av styrelsen fastställd marknadsbedömning. Företagsledningen har gjort antaganden avseende kalkylränta och direktavkastningskrav vilka baseras på marknadsmässiga krav för jämförbara fastigheter och lägen. Bedömningar avseende drifts- underhålls- och administrationskostnader baseras på faktiska kostnader samt antaganden för jämförbara fastigheter. Emilshus har valt att redovisa innehavet av förvaltningsfastigheter till verkligt värde enligt IAS 40. Emilshus inhämtar externa värderingsutlåtanden för att fastställa fastigheternas marknadsvärde. Värderingarna upprättas av Newsec och uppdateras kvartalsvis.

Klassificeringar

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

Tillgångsförvärv och rörelseförvärv

Förvärv klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv enligt IFRS 3.

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

Segmentsrapportering

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

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

Intäkter

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

Fastighetskostnader

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

Central administration

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

Finansiella kostnader

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

Skatter

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

Förvaltningsfastigheter

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

Finansiella instrument*Generella principer*

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

Klassificering och värdering

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

Finansiella instrument värderade till verkligt värde*Räntederivat*

Verkligt värde för ränteswappar baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfalldagar och med utgångspunkt i marknadsräntan på balansdagen. Ränteswapparna hänförs till nivå 2 i värderingshierarkin.

Finansiella instrument värderade till upplupet anskaffningsvärde*Hyresfordringar*

Kundfordringar och hyresfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet.

Andra långfristiga fordringar och Övriga fordringar

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

Likvida medel

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

Leverantörsskulder

Redovisas till nominellt belopp. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits.

Skulder till kreditinstitut

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

Nedskrivning av finansiella tillgångar

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

Eget kapital

De utestående preferensaktierna klassificeras som egetkapitalinstrument och inte som finansiell skuld. Detta eftersom ingen avtalsenlig förpliktelse föreligger att betala utdelning eller återbetala insatt kapital. En utbetalning är beroende av att ett beslut om detta fattas av bolagsstämman, vilket endast kan ske efter att styrelsen föreslagit stämman att utdelning ska ske. Det föreligger heller ingen skyldighet för bolaget att lösa in preferensaktierna. Emilshus stamaktier är också klassificerade som egetkapitalinstrument.

Ändrade redovisningsprinciper

Ändring har gjorts av IAS 1 Utformning av finansiella rapporter, ändringen syftar till att öka användbarheten av upplysningar om tillämpade redovisningsprinciper genom att uppmuntra att endast väsentliga principer beskrivs och att dessa beskrivningar förklarar hur dessa principer tillämpas. Beskrivningen av redovisningsprinciperna har därför koncentrerats till väsentliga principer och mer fokus på tillämpning av dessa principer. Om inget annat anges nedan har moderbolagets redovisningsprinciper under 2023 förändrats i enlighet med vad som anges ovan för koncernen.

Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

De nya och ändrade IFRS som IASB godkänt med tillämpning i framtida perioder bedöms inte komma att ha några väsentliga effekter på Emilshus.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sina finansiella rapporter enligt årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

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

Klassificering och uppställning

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

Koncernföretag

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

Finansiella tillgångar och skulder

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Not 2 Hyresintäkter

mkr	2023	2022
KONCERNEN		
Intäkter per intäktsslag		
Hyresintäkter från förvaltningsverksamheten	572,2	443,5
Övriga ersättningar från hyresgäster	16,2	10,5
Summa hyresintäkter	588,4	454,0
Intäkter per fastighetskategori		
Lätt industri	291,5	220,9
Industriservice/proffshandel	82,5	62,3
Extern- och dagligvaruhandel	144,8	114,2
Övrigt	69,6	56,6
Summa hyresintäkter	588,4	454,0
Intäkter per förvaltningsområde		
Halmstad	12,0	8,3
Jönköping	88,2	68,5
Kalmar	42,3	37,2
Norrköping	43,3	20,9
Vetlanda	97,8	84,5
Värnamo	125,0	103,9
Växjö	179,9	130,7
Summa hyresintäkter	588,4	454,0

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Hyrorna för kontrakten betalas i förskott månadsvis och kvartalsvis. Del av hyreskontrakten har indexklausuler kopplade till bashyrån som jämförs med konsumentprisindex och justeras den första varje räkenskapsår.

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

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

Förfallstruktur hyresavtal

Förfallår	Antal hyresavtal	Årshyra, mkr	Andel, %	Yta, tkvm	Andel, %
2024	289	50	8	85	11
2025	96	113	19	129	16
2026	95	100	16	115	14
2027	45	56	9	54	7
2028	12	21	3	24	3
2029+	72	267	44	399	50
Summa	609	606	100	805	100

Hyreskontrakt och löptider

Förfallår	Kontraktsvärde, mkr	Andel av Total, %
2024	50	1,5
2025	191	5,9
2026	268	8,3
2027	199	6,1
2028	97	3,0
2029	339	10,5
2030	330	10,2
2031	389	12,0
2032+	1 379	42,5
Summa	3 243	100,0

Not 3 Fastighetskostnader

mkr	2023	2022
KONCERNEN		
Driftskostnader	90,0	57,3
Underhållskostnader	14,0	17,5
Fastighetskatt	19,0	16,6
Summa fastighetskostnader	123,0	91,4

Fastighetsadministration är inkluderad i driftskostnader.

Not 4 Personalkostnader

mkr	2023	2022
KONCERNEN OCH MODERBOLAGET		
Medelantalet anställda	21	19
Varav män, %	48	45
Varav kvinnor, %	52	55
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
<i>Löner, arvode och förmåner</i>		
Styrelsearvode enligt specifikation	0,8	0,8
	0,8	0,8
VD		
Grundlön	2,1	2,1
Rörlig ersättning	0,7	1,1
Förmåner	0,1	0,1
Övriga ledande befattningshavare		
Grundlön	6,9	4,0
Rörlig ersättning	–	1,1
Förmåner	0,5	0,3
Övriga anställda	8,3	8,5
Summa löner, arvoden och förmåner	19,4	18,0
Pensionskostnader		
VD	0,4	0,8
Övriga ledande befattningshavare	1,5	1,4
Övriga anställda	0,7	0,4
Summa	2,6	2,6
Lagstadgade sociala kostnader inklusive löneskatt		
VD	1,0	1,3
Övriga ledande befattningshavare	2,6	2,2
Övriga anställda	3,2	3,1
Summa	6,8	6,6

Styrelsearvoden

	Arvode styrelseledamot		Arvode utskott	
	2023	2022	2023	2022
Johan Ericsson	0,3	0,2	0,0	0,0
Liselotte Hjorth	0,1	0,1	0,0	0,0
Élisabeth Thuresson	0,1	0,1	0,0	0,0
Björn Garat	0,1	0,1	0,0	0,0
Lars Göran Bäckvall	–	0,1	0,0	0,0
Rutger Källén	0,1	–	0,0	0,0
Summa	0,7	0,7	0,1	0,1

Könsfördelning i styrelse och företagsledning

Vid utgången av 2023 bestod styrelsen i moderbolaget av fem personer (6) varav en kvinna (2). Under 2023 har bolagets ledningsgrupp bestått av sex personer (5). I ledningsgruppen var fem män (4) och en kvinna (1). Ledningsgruppen utgör koncernens ledande befattningshavare.

Ersättningsprinciper till ledande befattningshavare

För 2023 bestod ersättningen till VD och övriga ledande befattningshavare av fast lön, övriga förmåner, pension samt rörlig lön. Pensionsåldern är 65 år. Uppsägningstiden för VD är 12 månader vid uppsägning från bolagets sida samt 6 månader vid uppsägning från VD:s sida. Ingen uppgörelse om avgångsvederlag finns med VD.

Övriga ledande befattningshavare har en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader.

Pensioner

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

Not 5 Centrala administrationskostnader

mkr	2023	2022
KONCERNEN		
Administrationskostnader	2,1	8,9
Personalkostnader	29,1	28,4
	31,2	37,3
MODERBOLAGET		
Administrationskostnader	24,0	21,1
Personalkostnader	29,1	28,4
	53,1	49,5

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

mkr	2023	2022
Ersättningar till revisorer		
Revisionsuppdrag, KPMG	1,6	–
Revisionsuppdrag, EY	–	2,6
Övriga lagstadgade uppdrag	0,2	0,6
Övriga tjänster	0,1	0,6
	1,9	3,8

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

Not 6 Finansnetto

mkr	2023	2022
KONCERNEN		
Finansiella intäkter	1,8	0,6
Finansiella kostnader	209,2	144,5
Avgår aktiverade räntekostnader	2,1	1,0
Finansnetto	205,3	142,9
MODERBOLAGET		
Finansiella intäkter	173,6	59,6
Finansiella kostnader	192,6	110,6
Avgår aktiverade räntekostnader	—	—
Finansnetto	19,0	51,0

I samband med investeringar i form av tillbyggnader och liknande aktiverar Emilshus räntekostnader och låneutgifter utifrån genomsnittlig nedlagd kostnad och projektets genomförandetid. Råntenivån utgörs av Emilshus genomsnittliga råntenivå för perioden inklusive effekter av derivatsinstrument såsom ränteswappar och räntetak.

Not 7 Aktuell skatt och uppskjuten skatt

mkr	2023		2022	
	%	mkr	%	mkr
KONCERNEN				
Aktuell skatt				
Aktuell skatt för året		-41,6		-33,4
Uppskjuten skatt				
Uppskjuten skatt avseende förvaltningsfastigheter		-24,8		-38,5
Uppskjuten skatt hänförlig till finansiella instrument		20,9		-25,9
Uppskjuten skatt hänförlig till underskott mm		-0,1		-1,0
		-4,0		-65,4
Totalt redovisad skattekostnad i koncernen				
		-45,6		-98,8
Avstämning av effektiv skatt				
Redovisat resultat före skatt		78,8		409,7
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	-20,6	-16,2	-20,6	-84,4
Skatteeffekt av övriga ej avdragsgilla kostnader	-0,6	-0,5	—	-0,1
Skatteeffekt av utnyttjade underskottsavdrag	0,0	—	—	0,2
Skatteeffekt återföring av ränteavdrag	-23,1	-18,2	-3,6	-15,1
Skatteeffekt av utnyttjade carry forward ränteavdrag	0,3	0,2	0,2	0,8
Skatteeffekt av skatt hänförligt till föregående år	-0,3	-0,2	-0,6	-2,4
Skatteeffekt för ej bokförda kostnader	1,5	1,2	2,7	11,2
Skatteeffekt av IFRS justeringar fastigheter uppskjuten skatt	-15,2	-12,0	-1,8	-7,2
Skatteeffekt av temporära skillnader skattemässigt värde	0,0	—	-0,3	-1,5
Övrigt	-0,1	-0,1	-0,1	-0,3
Redovisad effektiv skatt	-58,2	-45,8	-24,1	-98,8

mkr	2023		2022	
	%	mkr	%	mkr
MODERBOLAGET				
Aktuell skatt				
Aktuell skatt för året		—		-11,2
Uppskjuten skatt				
Uppskjuten skatt hänförlig till underskott mm		0,5		—
Totalt redovisad skattekostnad i moderbolaget				
		0,5		-11,2
Avstämning av effektiv skatt				
Redovisat resultat före skatt		-11,4		0,8
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	-20,6	2,3	-20,6	-0,2
Skatteeffekt av övriga ej avdragsgilla kostnader	-2,6	-0,3	-12,5	-0,1
Skatteeffekt återföring av ränteavdrag	-8,9	-1,0	-1 312,5	-10,5
Skatteeffekt av överföring av negativt räntenetto till koncernföretag	-22,8	-2,6	—	—
Skatteeffekt för ej bokförda kostnader	11,3	1,3	—	—
Skatteeffekt för underskottsavdrag	2,5	0,3	—	—
Övrigt	4,3	0,5	-50,0	-0,4
Redovisad effektiv skatt	4,4	0,5	-1 395,6	-11,2

Not 8 Förvaltningsfastigheter

2024061403961

mkr	2023	2022
KONCERNEN		
Ingående värde	7 111,4	4 827,2
Förvärv av fastigheter	199,1	2 192,9
Investeringar i befintliga fastigheter	55,5	68,6
Försäljningar	0,0	-76,6
Värdeförändring	-42,6	99,3
Redovisat värde vid periodens slut	7 323,5	7 111,4

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 oberoende externa värderingsutlåtanden för samtliga fastigheter. Värderingarna upprättas kvartalsvis 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. 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 (exit) för värdering av fastighetsbeståndet uppgick till 6,7 % där avkastningskraven i värderingarna, beroende av fastighetskategori, låg i intervallet 5,1 % till 7,8 %. Det initiala direktavkastningskravet i värderingarna uppgick till 6,6 %.

Indata vid fastighetsvärdering

2023-12-31	Lätt industri	Industriservice/ Proffshandel	Detalj-/ externhandel	Övrigt	Totalt vägt genomsnitt
Direktavkastning, %	6,7	6,6	6,5	6,4	6,7
Driftskostnader, kronor/kvm	62	78	104	304	90
Underhållskostnader, kronor/kvm	32	36	45	77	38
Långsiktig vakansgrad, %	8,1	5,2	5,1	6,3	6,7
Hysesintäkter, kronor/kvm	582	641	954	1 195	704

2022-12-31	Lätt industri	Industriservice/ Proffshandel	Detalj-/ externhandel	Övrigt	Totalt vägt genomsnitt
Direktavkastning, %	6,6	6,1	5,8	5,5	6,3
Driftskostnader, kronor/kvm	54	98	99	175	82
Underhållskostnader, kronor/kvm	32	42	41	65	36
Långsiktig vakansgrad, %	9,0	5,4	3,7	6,2	6,8
Hysesintäkter, kronor/kvm	538	855	1 115	775	666

Värdebedömning av fastigheter innebär osäkerhet i viss omfattning. Värderingarna är utförda enligt vedertagna principer med vissa antaganden. Nedanstående tabell visar hur en förändring av olika antaganden skulle påverka Emilshus resultat före skatt.

Emilshus redovisade direktavkastning utifrån bedömd intjäningsförmåga uppgår för den kommande perioden till 6,7 % och är således i linje med det vägda avkastningskravet i marknadsvärderingarna. De realiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet.

Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgick vid periodens utgång till 7 324 miljoner kronor (7 111). Under perioden har fastigheter tillträtts till ett värde om 199 miljoner kronor. Vid periodens utgång hade Emilshus ingått avtal om investeringar i befintliga fastigheter genom hyresgästpassningar avseende till- och ombyggnadsprojekt med upparbetade kostnader om 10 miljoner kronor och ett återstående investeringsåtagande motsvarande 25 miljoner kronor.

Projektet innebär ett ökat hyresvärde om 4 miljoner kronor.

Fastigheternas realiserade värdeförändringar uppgick till -43 miljoner kronor (99) under perioden. Värdeförändringarna är främst hänförliga till effekten av förändringar i direktavkastningskrav som påverkade värdet med -462 miljoner kronor, vilka till viss del motverkades av förbättrade driftsöverskott som påverkade värdet med 338 miljoner kronor och övrigt som påverkade med 81 miljoner kronor.

Baserat på förvaltningsfastigheternas genomsnittliga innehavstid under perioden uppgick utfall för direktavkastningen under perioden till 6,6 % (6,1).

Vid värderingen av Emilshus förvaltningsfastigheter har antaganden enligt nedanstående tabell använts. I samband med värderingen har beaktats att en stor del av hyresavtalen avseende Emilshus fastighetsbestånd baseras på avtal som är av så kallad triple net-karaktär eller liknande. Vid utgången av 2023 utgjorde 46 % av Emilshus hyresavtal triple net-avtal.

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

mkr	Förändring	Resultateffekt före skatt, mkr	
		Helår	
		2023	2022
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%	277	296
Intäkter	+/- 50 kr/kvm	40	39
Fastighetskostnader	+/- 10 kr/kvm	8	8
Vakansgrad	+/- 1%	6	6

Fastighetsbeståndet i sammandrag den 1 januari 2024

mkr	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Redovisat värde, mkr	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, mkr
Halmstad							
Lätt industri	1	5	55	4	–	100	4
Extern- och dagligvaruhandel	–	–	–	–	–	–	–
Industriservice/proffshandel	5	14	202	16	1 141	94	15
Övrigt	1	1	12	1	–	–	1
Totalt Halmstad	7	20	269	21	1 074	95	20
Jönköping							
Lätt industri	10	77	785	61	790	97	59
Extern- och dagligvaruhandel	3	7	99	8	1 048	100	8
Industriservice/proffshandel	3	14	57	4	282	100	4
Övrigt	2	10	198	19	1 791	100	19
Totalt Jönköping	18	109	1 139	91	836	98	89
Kalmar							
Lätt industri	3	14	119	12	861	98	12
Extern- och dagligvaruhandel	10	21	243	20	962	100	20
Industriservice/proffshandel	7	24	173	13	555	93	12
Övrigt	–	–	–	–	–	–	–
Totalt Kalmar	20	59	534	46	772	97	44
Norrköping							
Lätt industri	4	26	391	34	1 287	84	28
Extern- och dagligvaruhandel	1	25	74	6	244	100	6
Industriservice/proffshandel	2	11	108	8	696	100	8
Övrigt	–	–	–	–	–	–	–
Totalt Norrköping	7	62	573	48	766	89	42
Vetlanda							
Lätt industri	5	85	382	42	495	100	42
Extern- och dagligvaruhandel	7	26	328	27	1 028	96	26
Industriservice/proffshandel	4	19	110	11	605	95	11
Övrigt	5	17	199	24	1 439	90	22
Totalt Vetlanda	21	147	1 019	105	713	96	100
Värnamo							
Lätt industri	17	184	1 226	106	576	100	106
Extern- och dagligvaruhandel	3	20	178	22	1 090	87	19
Industriservice/proffshandel	3	12	75	5	405	100	5
Övrigt	–	–	–	–	–	–	–
Totalt Värnamo	23	216	1 479	133	614	98	130
Växjö							
Lätt industri	7	72	560	48	656	100	47
Extern- och dagligvaruhandel	10	65	956	72	1 113	98	71
Industriservice/proffshandel	8	22	305	26	1 164	98	26
Övrigt	9	32	491	47	1 470	77	37
Totalt Växjö	34	192	2 312	193	1 007	93	180
Totalt Emilshus							
Lätt industri	47	463	3 518	306	661	97	298
Extern- och dagligvaruhandel	34	164	1 877	155	944	96	149
Industriservice/proffshandel	32	117	1 029	84	714	96	81
Övrigt	17	60	900	92	1 514	85	78
Totalt	130	805	7 324	636	790	95	606

Fördelning av uthyrbar yta per förvaltningsområde och fastighetskategori den 1 januari 2023

Område	Lätt industri tkvm	Extern- och dagligvaruhandel tkvm	Industriservice/ proffshandel tkvm	Övrigt tkvm	Totalt tkvm	Andel, %
Halmstad	5	–	14	1	20	2
Jönköping	77	7	14	10	109	14
Kalmar	14	21	24	–	59	7
Norrköping	26	25	11	–	62	8
Vetlanda	85	26	19	17	147	18
Värnamo	184	20	12	–	216	27
Växjö	72	65	22	32	192	24
Totalt	463	164	117	60	805	100
Andel, %	58	20	15	7	100	

För ytterligare information om fastighetsbeståndet se sidorna 15–21.

Not 9 Inventarier

mkr	2023	2022	mkr	2023	2022
KONCERNEN			MODERBOLAGET		
Ackumulerade anskaffningsvärden			Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	3,6	3,2	Vid årets början	1,9	1,6
Förvärv	0,2	0,4	Förvärv	0,2	0,3
	3,8	3,6		2,1	1,9
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2,2	-1,8	Årets avskrivning enligt plan på	-1,0	-0,6
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-0,5	-0,4	<i>anskaffningsvärden</i>		
	-2,7	-2,2		-1,0	-0,6
Redovisat värde vid periodens slut	1,1	1,4	Redovisat värde vid periodens slut	1,1	1,3

Not 10 Andelar i koncernföretag

mkr	2023	2022
MODERBOLAGET		
Vid årets början	473,3	473,3
Förvärv/aktieägartillskott	0,6	-
Årets avyttringar	-	-
Redovisat värde vid periodens slut	473,9	473,3

Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i koncernföretag

Dotterbolag	Org nr	Säte	Andel i %	Redovisat värde, mkr
EMILSHUS HOLDING 1 AB	559245-9919	Växjö	100	230,0
Cityfastigheter i Vetlanda AB	556971-6599	Växjö	100	
Emilshus Försheda AB	559114-3119	Växjö	100	
Emilshus Slätvaren AB	559114-3093	Växjö	100	
Emilshus Stenfalkstorpet AB	559114-3101	Växjö	100	
Emilshus Gravörtorpet AB	559115-8869	Växjö	100	
Emilshus Stocken AB	556805-1808	Växjö	100	
Emilshus Lokal AB	556705-1866	Växjö	100	
Emilshus Trekanten 5 AB	556533-1187	Växjö	100	
Handelsstaden i Vetlanda AB	556577-4360	Växjö	100	
Handelsstaden Nydala i Vetlanda AB	556818-4476	Växjö	100	
Handelsstaden Sävsjö AB	559062-6353	Växjö	100	
Vetlanda Invest AB	556553-7346	Växjö	100	
Emilshus Värnamo AB	559205-9702	Växjö	100	
Emilshus Häljaryd AB	559205-9728	Växjö	100	
Kommanditbolaget Emilshus Jönköping	969668-8077	Växjö	100	
Emilshus Österskög 1:40 Fastighets AB	559237-7971	Växjö	100	
Emilshus Gislaved Hammaren 1 AB	559290-7017	Växjö	100	
Emilshus Sandseryd 2:17 AB	559303-5776	Växjö	100	
Emilshus Skomakaren 5 AB	556923-3504	Växjö	100	
Emilshus Hillerstorp 2:98 AB	559078-0762	Växjö	100	
Emilshus Hillerstorp 4:154 AB	559285-0746	Växjö	100	
Emilshus Kalmar Pumpen 6 och Spettet 7 AB	559320-5171	Växjö	100	
Emilshus Västervik Spettet 5 AB	559326-2529	Växjö	100	
Emilshus Värnamo Piggvaren 1 AB	559326-2552	Växjö	100	
Emilshus Kalmar Mejseln 1 AB	559326-2537	Växjö	100	
Emilshus Gislaved Slangen 7 AB	559326-2545	Växjö	100	
Emilshus Kalmar Krokodilen 4 AB	559396-0569	Växjö	100	
Emilshus Västervik Västerås 6 AB	559396-0700	Växjö	100	
Emilshus Vaggeryd Hovtången 11 AB	559287-6030	Växjö	100	
Emilshus Halmstad Formen 2 och 4 AB	556167-4606	Växjö	100	
Emilshus Falkenberg Tröinge 6:96 AB	559076-9013	Växjö	100	
EMILSHUS HOLDING 2 AB	559246-9927	Växjö	100	28,2
Emilshus Stödorp 2:4 AB	559182-1748	Växjö	100	
Emilshus Tomasängen 1 AB	559184-8899	Växjö	100	
Emilshus Hillerstorp 2:106 AB	559184-8881	Växjö	100	
Emilshus Kalmar AB	559220-5628	Växjö	100	
Emilshus Borret 11 AB	556122-9443	Växjö	100	
Emilshus Svetsarna i Kalmar AB	556313-0987	Växjö	100	

Dotterbolag	Org nr	Säte	Andel i %	Redovisat värde, mkr
Horda Fastigheten 4:42 AB	559261-5602	Växjö	100	
Emilshus Hjortsjö AB	559270-6864	Växjö	100	
Emilshus Horda AB	559270-6872	Växjö	100	
Emilshus Åseda Släggan 2 AB	556759-4550	Växjö	100	
Emilshus Rydaholm Hjortsjö 7:17 AB	559176-0086	Växjö	100	
EMILSHUS HOLDING 3 AB	559246-9943	Växjö	100	215,0
Emilshus Ängsdal 9 AB	559010-7289	Växjö	100	
Emilshus Skruven 4 AB	559023-0941	Växjö	100	
Emilshus Trädet 3 AB	559013-1545	Växjö	100	
Emilshus Torslunda 4:27 AB	559203-6635	Växjö	100	
Raskens Fastigheter AB	556679-2452	Växjö	100	
Emilshus Jönköping KB	969700-5099	Växjö	100	
Emilshus Bårebo 1:17 AB	559220-5636	Växjö	100	
Emilshus Fiskmåsen 14 AB	559226-8253	Växjö	100	
Emilshus Traktorn 4 och 5 AB	559226-8246	Växjö	100	
Emilshus Sköldmön 9 AB	559226-8220	Växjö	100	
Emilshus Brädan 1 AB	559226-8238	Växjö	100	
Emilshus Sågen 5 AB	559220-5644	Växjö	100	
Emilshus Listen 10 AB	559226-8212	Växjö	100	
Emilshus Gravören 21 AB	556884-8773	Växjö	100	
Emilshus Gravören 9 AB	556916-1978	Växjö	100	
Emilshus Kronhjorten AB	556868-1000	Växjö	100	
Emilshus Lågan AB	556573-9173	Växjö	100	
Emilshus Ymer AB	556923-2605	Växjö	100	
Emilshus Tunnbindaren AB	556724-9148	Växjö	100	
Emilshus Vinga AB	556069-6998	Växjö	100	
Emilshus Saluten 1 AB	556722-0073	Växjö	100	
Emilshus Framnäs 1 AB	559290-7736	Växjö	100	
Emilshus Häljaryd 1:299	559290-7827	Växjö	100	
Emilshus Attarp 2:553 AB	559290-7819	Växjö	100	
Emilshus Gullvivan 6 AB	559290-7843	Växjö	100	
Emilshus Trumpeten 3 AB	559290-7835	Växjö	100	
Emilshus Hammaren 1 AB	559290-7728	Växjö	100	
Emilshus Muttern 3 AB	559280-1434	Växjö	100	
Emilshus Vetlanda AB	559274-9815	Växjö	100	
Emilshus Ljungadal 5 AB	556898-3943	Växjö	100	
Bankeryds Nyarp 1:267 AB	559279-5768	Växjö	100	
Emilshus Växjö Handlaren 2 AB	559052-0366	Växjö	100	
Emilshus Växjö Klostret 8 AB	556775-7645	Växjö	100	
Emilshus Växjö Mjålan 5 AB	559123-9388	Växjö	100	
Emilshus Växjö Skräddaren 1 AB	559137-0100	Växjö	100	
Emilshus Växjö Mjölner 17 AB	559142-1861	Växjö	100	
Emilshus Växjö Pressaren 1 och Pressaren 7 AB	559161-0356	Växjö	100	
Emilshus Växjö Rättaren 8 AB	559161-0364	Växjö	100	
Emilshus Växjö Snörmakaren 1 AB	559161-0372	Växjö	100	
Emilshus Växjö Deltat 4 AB	559210-0191	Växjö	100	
Emilshus Vetlanda Mejseln 1 AB	559194-4243	Växjö	100	
Emilshus Växjö Kronhjorten 6 AB	559021-6080	Växjö	100	
Emilshus Växjö Djäknen 1 AB	559073-8752	Växjö	100	
Emilshus Växjö Pressaren 12 AB	559059-3793	Växjö	100	
Emilshus Norrköping Tråden 11 AB	559378-5206	Växjö	100	

2024061403965

Dotterbolag	Org nr	Säte	Andel i %	Redovisat värde, mkr
Emilshus Norrköping Industrihuset 17 AB	559378-5214	Växjö	100	
Emilshus Värnamo Armaturen 1 AB	559378-5172	Växjö	100	
Emilshus Ljungby Vagnen 6 AB	559378-5198	Växjö	100	
Emilshus Motala Vågen 8 AB	559378-5180	Växjö	100	
Emilshus Norrköping Katten 18 AB	559378-5222	Växjö	100	
Emilshus Svedjan 2 Fastighets AB	559028-6935	Växjö	100	
Emilshus Värnamo Jungfrun 11 AB	559378-5230	Växjö	100	
Emilshus Värnamo Almen 9 AB	559378-5289	Växjö	100	
Emilshus Växjö Glasmästaren 1 AB	559378-5271	Växjö	100	
Emilshus Norrköping Plinten 4 AB	559378-5255	Växjö	100	
Emilshus Jönköping Backen 9:29 AB	559378-5297	Växjö	100	
Emilshus Linköping Navhålet 2 AB	559378-5263	Växjö	100	
Emilshus Växjö Fläkten 11 och Fläkten 14 AB	559378-5248	Växjö	100	
Emilshus Jönköping Hedenstorp 1:99 AB	559067-9485	Växjö	100	
Emilshus Jönköping Hedenstorp 2:41 AB	559389-3497	Växjö	100	
Emilshus Ulvö Kommanditbolag	969669-6500	Växjö	100	
Emilshus Växjö Fabriken 1 AB	559389-3463	Växjö	100	
Emilshus Växjö Lodjuret 3 AB	559137-0092	Växjö	100	
Emilshus Prisuppgiften 2 AB	559174-6030	Växjö	100	
EMILSHUS HOLDING 4 AB	559336-1149	Växjö	100	0,6
Emilshus Vetlanda Brudabäck AB	559336-1156	Växjö	100	
Österängen Fastighets AB	556090-9219	Växjö	100	
Emilshus Bankeryd Backen 1:122 AB	556983-9896	Växjö	100	
Emilshus Halmstad Fanan AB	559026-9675	Växjö	100	
Emilshus Halmstad Flygaren 1 AB	556813-8191	Växjö	100	
Emilshus Halmstad Konen 4 AB	556313-3445	Växjö	100	
EMILSHUS OPTION AB	559256-2523	Växjö	100	0,0
Summa andelar i koncernbolag				473,9

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

mkr	2023	2022
KONCERNEN		
Förutbetalda kostnader	17,6	21,1
Upplupna hyresintäkter	6,9	10,0
	24,5	31,1

Not 12 Uppskjuten skatt

mkr	%	2023	%	2022
KONCERNEN				
Vid årets början		237,0		170,4
Redovisat över resultaträkningen		4,0		65,4
Övrigt		–		1,2
Redovisad skuld vid årets slut		241,0		237,0

	2023		2022	
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Förvaltningsfastigheter	–	234,8	–	210
Obeskattade reserver	–	2,1	–	2,3
Derivat	–	6,9	–	27,9
Underskottsavdrag och övrigt	2,8	–	3,2	–
	2,8	243,8	3,2	240,2
Kvittning	-2,8	-2,8	-3,2	-3,2
Netto uppskjuten skatteskuld	–	241,0	–	237,0

Netto uppskjuten skatteskuld

Akkumulerade underskottsavdrag samt aktiverade ränteavdrag carry forward uppgår till 13,6 miljoner kronor (15,6) och har beräknats utifrån de totala underskottsavdrag som förelåg vid periodens utgång. En skattefordran om 20,6 % därvid redovisats.

Not 13 Räntebärande skulder

mkr	2023	2022
KONCERNEN		
Vid årets början	4 103,3	2 839,2
Upptagna banklån	390,1	1 810,3
Upptagna ägarlån	–	–
Upptagna övriga skulder	–	65,0
Upptagna obligationslån	–	641,5
Amortering på banklån	-376,0	-711,8
Amortering på ägarlån	–	-45,0
Amortering övriga skulder	-65,0	–
Amortering på obligationslån	-68,8	-495,9
Redovisat värde vid årets slut	3 983,7	4 103,3

Specifikation

Banklån	3 407,6	3 396,8
Obligationslån	576,1	641,5
Ägarlån	–	–
Reversskulder	–	65,0
Checkkredit	–	–
	3 983,7	4 103,3

mkr	2023	2022
MODERBOLAGET		
Vid årets början	2 732,5	1 579,6
Upptagna banklån	322,3	1 548,2
Upptagna obligationslån	–	641,5
Värdeförändring obligationslån	–	–
Upptagna övriga skulder	–	65,0
Amortering på banklån	-330,9	-560,9
Amortering på ägarlån	–	-45,0
Amortering på obligationslån	-68,8	-495,9
Amortering övriga skulder	-65,0	–
Redovisat värde vid årets slut	2 590,2	2 732,5
Specifikation		
Banklån	2 014,1	2 026,0
Obligationslån	576,1	641,5
Ägarlån	–	–
Reversskulder	–	65,0
Checkkredit	–	–
Summa	2 590,2	2 732,5

För ytterligare information avseende Emilshus finansiering, lånestruktur och derivat se sidorna 26–27.

Not 14 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

mkr	2023	2022
KONCERNEN		
Aktier i dotterbolag	915,8	866,3
Fastighetsinteckningar	3 791,3	3 714,0
	4 707,1	4 580,3
MODERBOLAGET		
Borgen till förmån för koncernbolag	1 393,5	1 370,8
	1 393,5	1 370,8

Not 15 Checkräkningskredit

mkr	2023	2022
KONCERNEN		
Beviljad kreditlimit	80,0	80,0
Outnyttjad del	80,0	80,0
Utnyttjat kreditbelopp	–	–
MODERBOLAGET		
Beviljad kreditlimit	80,0	80,0
Outnyttjad del	80,0	80,0
Utnyttjat kreditbelopp	–	–

Not 16 Finansiella instrument

2024061403968

mkr	2023	2022
Räntederivat		
Anskaffningsvärde vid årets ingång	2,7	2,7
Anskaffat under året	–	–
Anskaffningsvärde vid årets utgång	2,7	2,7
Värdeförändring vid årets ingång	134,4	9,1
Årets värdeförändring	-102,2	125,3
Värdeförändring vid årets utgång	32,2	134,4
Marknadsvärde vid årets utgång	34,9	137,1

Vid periodens utgång hade koncernen ingått räntesäkringar om ett totalt nominellt belopp om 3 840 miljoner kronor (1 850), varav 2 770 miljoner kronor (1 550) avsåg aktiva ränteswappar med en genomsnittlig återstående löptid om 3,5 år (4,9), 770 miljoner (0) kronor avsåg framtidsstartade ränteswappar med en genomsnittlig löptid om 2,7 år och 300 miljoner kronor (300) avsåg räntetak (Stibor 3M till 1,0 %) med en återstående löptid om 1,9 år (2,9). Derivatet begränsar eventuella framtida räntehöjningars effekt på Emilshus upplåningskostnad.

Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument om -102,2 miljoner kronor (125,3) avser förändring av verkligt värde på derivatinstrument. Därtill har realiserade värdeförändringar på finansiella instrument om -9,8 (0) miljoner kronor redovisats i resultaträkningen under 2023. Det senare avser en realiserad förlust på en ränteswap samt återköpskostnad kopplat till en obligation.

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2023-12-31

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

2023-12-31	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
Finansiella tillgångar			
Hysesfordringar	–	5,6	5,6
Övriga fordringar	–	19,7	19,7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	–	24,5	24,5
Derivat	34,9	–	34,9
Likvida medel	–	212,0	212,0
	34,9	261,8	296,7
Finansiella skulder			
Obligationslån	–	576,1	576,1
Skulder till kreditinstitut	–	3 407,6	3 407,6
Reversskulder	–	–	–
Leverantörsskulder	–	14,1	14,1
Upplupen ränta	–	9,4	9,4
Upplupen aktieutdelning	–	20,7	20,7
	–	4 027,9	4 027,9

Värdering till verkligt värde

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

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

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

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

Beräkning av verkligt värde:

Räntebärande fordringar och skulder

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

Kortfristiga fordringar och skulder

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

För beskrivning av redovisningsprinciperna gällande finansiella instrument se not 1.

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

Not 17 Eget kapital

mkr	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl årets res
KONCERNEN					
Eget kapital 2023-12-31	100 281 607	20 628 625	241,8	1 922,0	1 029,7
	100 281 607	20 628 625	241,8	1 922,0	1 029,7
MODERBOLAGET					
Eget kapital 2023-12-31	100 281 607	20 628 625	241,8	1 921,9	-103,6
	100 281 607	20 628 625	241,8	1 921,9	-103,6

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet för moderbolaget. Antalet stamaktier uppgick den 31 december 2023 till 100 281 607 med ett kvotvärde om 2 kronor per aktie. Antalet stamaktier av serie A uppgick till 11 527 890 och antalet stamaktier av serie B uppgick till 88 753 717. Varje stamaktie av serie A berättigar till 10 röster och varje stamaktie av serie B berättigar till en röst. Antalet preferensaktier uppgick till 20 628 625 och varje preferensaktie berättigar till en röst.

Emilshus har 1 872 660 utestående teckningsoptioner som innehas av AB Sagax (1 248 440 teckningsoptioner) och NP3 Fastigheter AB (624 220 teckningsoptioner). Dessa teckningsoptioner berättigar till teckning av en stamaktie av serie B för 22,60 kronor fram till den 30 juni 2024. Teckningsoptionerna emitterades under det andra kvartalet 2021. Därtill finns 163 665 teckningsoptioner utestående som del i det teck-

ningsoptionsprogram som riktas till personalen och som implementerades under 2023. Dessa teckningsoptioner berättigar till teckning av aktier av serie B och teckningskursen är beroende av aktiekursutvecklingen för Emilshus i relation till utvecklingen av fastighetsindex (SX35GI) fram till och med 31 mars 2026.

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

Övrigt tillskjutet kapital

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

Balanserade vinstmedel

Avser det ackumulerade resultat som genererats i koncernen.

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

mkr	2023	2022
KONCERNEN		
Upplupna fastighetskostnader	22,6	17,3
Upplupen ränta	14,4	9,3
Övriga upplupna kostnader	4,6	11,9
Förutbetalda hyresintäkter	97,6	80,2
	139,2	118,7
MODERBOLAGET		
Upplupen ränta	10,5	7,1
Övriga upplupna kostnader	8,2	11,9
	18,7	19,0

Not 19 Transaktioner med närstående

Styrelsens ordförande Johan Ericsson har genom helägt bolag under året fakturerat Emilshus konsultarvoden om totalt 0,6 miljoner kronor (0,5).

Not 20 Händelser efter räkenskapsårets utgång

I februari förvärvades fastigheter med lätt industri, åtta i Östergötland och en i Småland, för 179 miljoner kronor. Fastigheterna är fullt uthyrda och omfattar 15 000 kvm uthyrningsbar area med ett totalt årligt hyresvärde om 17 miljoner kronor. Tillträde beräknas ske under första kvartalet 2024.

Not 21 Finansiella risker

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

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

Kreditrisk

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

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

Marknadsrisk är risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av

förändringar i marknadspriser. De marknadsrisker som påverkar koncernen utgörs främst av ränterisker.

Ränterisk

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

Genomsnittlig ränta på låneportföljen uppgick till 4,7 % (4,6). Den huvudsakliga förklaringen till den högre räntenivån är högre marknadsräntor och marginaler på nyupplåning. Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive derivat uppgick till 3,1 år (1,9). Derivat begränsar eventuella framtida räntehöjningars effekt på Emilshus upplåningskostnad.

Likviditetsrisk

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

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

Löptidsanalys

	2023-12-31					Totalt
	< 6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	> 5 år	
Skulder till Kreditinstitut	50,7	50,7	3 306,5	-	-	3 407,9
Obligationslån	-	-	576,1	-	-	576,1
Reverslån	-	-	-	-	-	-
Leverantörsskulder	14,1	-	-	-	-	14,1
Övriga kortfristiga skulder	34,0	-	-	-	-	34,0
Summa, mkr	98,0	50,7	3 882,6	-	-	4 032,0

	2022-12-31					Totalt
	< 6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	> 5 år	
Skulder till Kreditinstitut	110,1	109,3	2 370,4	1 174,7	-	3 764,5
Obligationslån	22,3	28,3	705,5	-	-	756,1
Reverslån	0,9	65,9	-	-	-	66,8
Leverantörsskulder	17,6	-	-	-	-	17,6
Övriga kortfristiga skulder	25,5	-	-	-	-	25,5
Summa, mkr	176,4	203,5	3 075,9	1 174,7	-	4 630,5

Refinanseringsrisk

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

Not 22 Likvida medel

mkr	2023	2022
KONCERNEN		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel</i>		
Kassa och bank	212,0	224,3

Ovanstående har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

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

Not 23 Specifikationer till kassaflödesanalysen

Avstämning av skulder som hör till finansieringsverksamheten.

Förändringar i låneportföljen, mkr	2023	2022
Skulder vid årets ingång	4 103,3	2 839,2
Amortering	-509,8	-1 207,7
Kvittning av ägarlån vid emission av preferensaktier	-	-45,0
Nyupptagna lån	390,1	2 516,8
Skulder vid årets utgång	3 983,7	4 103,3

Kapitalhantering

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att upprätthålla en över tid optimal tillgångs- och kapitalstruktur som är anpassad till verksamheten. Kapital definieras som koncernens eget kapital, vilket uppgår till 3 193,5 miljoner kronor (3 007,0).

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

Not 24 Styrelsens förslag till vinstdisposition

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

kr	2023 31 dec
Balanserade vinstmedel	-92 486 031
Överkursfond	1 921 711 788
Årets resultat	-10 895 250
Summa	1 818 330 507
Utdelning till preferensaktieägare	41 257 250
Balanseras i ny räkning	1 777 073 257
Summa	1 818 330 507

Emilshus har som målsättning att återinvestera bolagets vinstmedel, som inte ska delas ut till preferensaktieägare, i verksamheten för att tillvarata affärsmöjligheter, skapa tillväxt och nå Emilshus finansiella och operationella mål. Denna målsättning kan komma att justeras av bolaget till exempel vid en eventuell framtida börsnotering av bolagets stamaktier.

Styrelsen föreslår för räkenskapsåret 2023 en utdelning om 2,00 kronor per preferensaktie, att delas ut kvartalsvis om 0,50 kronor per preferensaktie. Styrelsen föreslår att ingen utdelning på stamaktier lämnas för verksamhetsåret.

Styrelsen föreslår att återstående fria egna kapital om 1 777 073 257 kronor balanseras i ny räkning. Utdelningsförslaget är i enlighet med Emilshus utdelningspolicy.

Styrelsens försäkran

2024061403972

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

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

Växjö den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Johan Ericsson
Styrelseordförande

Björn Garat
Styrelseledamot

Elisabeth Thuresson
Styrelseledamot

Jakob Fyrberg
Styrelseledamot

Rutger Källén
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

2024061403973

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fastighetsbolaget Emilshus AB för år 2023 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 41–45 och hållbarhetsrapporten på sidorna 28–35. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 50–78 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Accounting Standards, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 41–45 och hållbarhetsrapporten på sidorna 28–35. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5:1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 30 mars 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

Särskilt betydelsefulla områden

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

Värdering av förvaltningsfastigheter

Se not 1 Redovisningsprinciper och not 8 Förvaltningsfastigheter på sidorna 61–62 samt 67–69 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området	Hur området har beaktats i revisionen
<p>Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Det redovisade värdet uppgår till 7 325,5 MSEK per den 31 december 2023.</p> <p>Fastigheternas verkliga värde har fastställts baserat på värderingar utförda av oberoende externa värderare.</p> <p>Givet förvaltningsfastigheternas väsentliga andel av koncernens totala tillgångar och det inslag av bedömningar och uppskattningar som ingår i värderingsprocessen utgör detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.</p> <p>Risken är att det redovisade värdet på förvaltningsfastigheter kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar årets resultat.</p>	<p>Vi har övervägt om den tillämpade värderingsmetodikerna är rimliga genom att jämföra den med vår erfarenhet av metoder som andra fastighetsbolag och värderare tillämpar och vilka antaganden som är normala vid värdering av jämförbara objekt.</p> <p>Vi har bedömt kompetensen och oberoendet hos de externa värderarna och tagit del av värderarnas uppdragsavtal i syfte att bedöma huruvida det finns avtalsvillkor som kan påverka omfattningen eller inriktningen av de externa värderarnas uppdrag.</p> <p>Vi har testat de kontroller som koncernen har etablerat för att säkerställa att indata som lämnas till de externa värderarna är riktiga och fullständiga.</p> <p>Vi har på stickprovsbasis testat ett urval av de upprättade fastighetsvärderingarna. Härvid har vi använt marknadsdata från externa källor, särskilt antaganden om direktavkastningskrav, diskonteringsräntor, hyresnivåer och vakanser. Vi har beaktat den makroekonomiska situationen och dess påverkan på de upprättade fastighetsvärderingarna.</p> <p>Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar om förvaltningsfastigheterna som koncernen lämnar i not 1 och 8 i årsredovisningen.</p>

Annand information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–40, 46–49 samt 83–88. Den andra informationen består också av ersättningsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen,

däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighetsbolaget Emilshus AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta

de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Fastighetsbolaget Emilshus AB för år 2023.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

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

Grund för uttalande

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

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

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

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

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 41–45 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

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

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 28–35 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

En hållbarhetsrapport har upprättats.

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

2024061403977

mkr	2023	2022	2021	2020
FASTIGHETSRELATERADE				
Antal fastigheter, st	130	125	97	69
Uthyrningsbar area, tkvm	805,1	786,1	580,7	360,4
Fastigheternas verkliga värde, mkr	7 323,5	7 111,4	4 827,2	2 714,7
Fastigheternas verkliga värde, kr/kvm	9 096	9 047	8 312	7 532
Långsiktigt substansvärde, mkr	2 739,5	2 446,7	2 006,5	1 002,9
Hysesvärde, mkr	636,4	580,7	360,7	234,6
Hysesvärde, kr/kvm	790	739	621	651
Återstående hyrestid, år	5,3	5,8	6,5	5,0
Nettouthyrning, mkr	0,0	12,0	-2,9	-0,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,3	95,9	97,1	96,9
Areamässig uthyrningsgrad, %	96,6	96,8	97,9	98,0
Direktavkastning, %	6,6	6,1	6,4	7,0
Överskottsgrad, %	79,3	79,9	81,5	81,2
AKTIERELATERADE, STAMAKTIER				
Antal stamaktier vid periodens slut	100 281 607	92 874 199	66 446 380	60 405 800
Genomsnittligt antal stamaktier	93 779 549	80 559 130	64 936 235	60 405 800
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	2,05	1,76	1,87	1,42
Periodens resultat per stamaktie, kr	-0,09	3,36	7,07	2,91
Eget kapital per stamaktie, kr	25,26	25,27	21,09	15,00
Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, kr	195,8	150,7	109,9	74,3
Substansvärde per stamaktie, kr	27,32	26,34	23,48	16,60
Avkastning på eget kapital per stamaktie, %	-0,3%	12,8	37,1	20,9
AKTIERELATERADE, PREFERENSAKTIER				
Antal preferensaktier vid periodens utgång	20 628 625	20 628 625	13 951 313	-
Genomsnittligt antal preferensaktier	20 628 625	20 252 401	6 296 818	-
Eget kapital per preferensaktie, kr	32,0	32,0	32,0	-
Periodens resultat per preferensaktie, kr	2,0	2,0	0,9	-
Periodens utdelning per preferensaktie, kr	2,0	2,0	0,9	-
FINANSIELLA				
Soliditet, %	41,9	40,0	37,0	33,6
Avkastning på eget kapital, %	1,1	12,8	33,6	20,9
Nettobelåningsgrad, %	51,5	54,5	56,9	60,8
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	43,6	44,6	45,7	50,0
Belåningsgrad, %	54,4	57,7	48,5	63,8
Belåningsgrad fastigheter, %	46,5	48,7	47,6	52,9
Genomsnittlig låneränta vid periodens utgång, %	4,7	4,6	3,0	2,8
Genomsnittlig kapitalbindning periodens utgång, år	1,8	2,9	2,6	2,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,3	2,8	2,9
Räntebärande nettoskuld, mkr	3 771,7	3 814,0	2 746,6	1 730,8
Skuldkvot, ggr	8,2	9,7	10,6	9,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, mkr	195,8	150,7	110,5	74,3

Definitioner

2024061403978

Avkastning på eget kapital	Periodens resultat, omräknat till 12 månader, i förhållande till genomsnittligt eget kapital $(IB+UB)/2$ under perioden.	Motivering: Visar hur ägarnas kapital förräntas under perioden.
Avkastning på eget kapital, stamaktie	Resultatet efter skatt 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.	Motivering: Visar hur ägarnas kapital förräntas under perioden med beaktande av preferensaktieägarnas rätt till utdelning.
Belåningsgrad	Räntebärande skulder i förhållande till verkligt värde förvaltningsfastigheter.	Motivering: Visar på Emilshus skuldsättningsnivå.
Belåningsgrad fastigheter	Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i förhållande till verkligt värde.	Motivering: Visar på Emilshus skuldsättningsnivå avseende säkerställda skulder.
Direktavkastning (yield)	Driftsoverskott omräknat till 12 månader, i procent av fastighetsportföljens värde vid periodens utgång, justerad för innehavstid. Nyckeltalet visar avkastningen från den operativa verksamheten i förhållande till fastighetens värde.	Motivering: Visar på Emilshus lönsamhet före finansiella kostnader och kostnader för central administration i relation till fastighetsportföljens marknadsvärde.
Driftsoverskott	Periodens intäkter minus fastighetskostnader.	Motivering: Visar på förvaltningens lönsamhet före kostnader för central administration och finansnetto.
Eget kapital per preferensaktie	Eget kapital per preferensaktie motsvarar aktiens lösenpris vid likvidation (32 kronor per preferensaktie) jämte upplupen utdelning.	Motivering: Visar preferensaktieägarnas andel av eget kapital.
Eget kapital per stamaktie	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avräkning av preferenskapitalet i förhållande till antalet stamaktier vid periodens utgång.	Motivering: Visar stamaktieägarnas andel av eget kapital.
Förvaltningsresultat	Beräknas som summan av driftsoverskott, försäljnings- och administrationskostnader samt finansnetto.	Motivering: Visar på Emilshus lönsamhet före värdeförändringar.
Förvaltningsresultat per stamaktie	Periodens resultat före skatt och värdeförändringar reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning i förhållande till vägt genomsnittligt antal stamaktier.	Motivering: Visar på Emilshus lönsamhet före värdeförändringar med hänsyn tagen till utdelning på preferensaktier.
Genomsnittlig låneränta	Vägd ränta på räntebärande skulder med beaktande av räntederivat på balansdagen.	Motivering: Visar på Emilshus genomsnittliga ränta och ger en bild av Emilshus ränterisk.
Hyrestid	Den vägda genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen.	Motivering: Visar på Emilshus risk för framtida vakanser.
Hyresvärde	Kontrakterad årshyra som löper direkt efter periodens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.	Motivering: Visar på Emilshus intäktspotential utifrån aktuellt fastighetsinnehav.
Intäkter	Utdebiterad hyra, plus utdebiterade tillägg såsom värme, el, fastighetsskatt m.m.	

Långsiktigt substansvärde (NAV)	Redovisat eget kapital, efter hänsyn tagits till preferenskapitalet och innehav utan bestämmande inflytande, med återläggning av derivat och uppskjuten skatt.	Motivering: Visar på koncernens långsiktiga substansvärde och är ett etablerat mått som används av noterade fastighetsbolag på ett enhetligt sätt.
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.	Motivering: Visar på hur stor del av Emilshus substansvärde som är hänförligt till stamaktieägarna efter att andelen hänförligt till preferensaktieägarna har avräknats.
Nettobelåningsgrad	Räntebärande nettoskulder i förhållande till verkligt värde förvaltningsfastigheter.	Motivering: Visar på en typ av finansiell risk i Emilshus.
Nettobelåningsgrad fastigheter	Räntebärande nettoskulder med säkerhet i fastigheter i förhållande till verkligt värde förvaltningsfastigheter.	Motivering: Visar på en typ av finansiell risk i Emilshus.
Nettouthyrning	Under perioden ingångna nya hyresavtal, +/- effekter av omförhandlade hyresavtal, reducerat med uppsägningar för avflyttning (inklusive konkurser).	
Preferenskapital	Antalet preferensaktier multiplicerat med eget kapital per preferensaktie.	Motivering: Visar eget kapital hänförligt till preferensaktieägarna.
Resultat per preferensaktie	Preferensaktieägarnas andel av resultatet vilket motsvarar den årliga utdelningen per preferensaktie.	Motivering: Visar på preferensaktieägarnas andel av resultatet.
Resultat per stamaktie	Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för perioden, i förhållande till genomsnittligt antal stamaktier.	Motivering: Visar på stamaktieägarnas andel av resultatet med hänsyn tagen till utdelning på preferensaktier.
Räntebärande nettoskuld	Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel.	Motivering: Visar på koncernens skuldsättning.
Räntetäckningsgrad	Förvaltningsresultat plus finansnetto i förhållande till finansnetto.	Motivering: Visar på Emilshus förmåga att betala ränta utifrån finansiellt utfall för den operativa verksamheten.
Skuldkvot	Nettoskuld i förhållande till 12 månaders framåtriktat justerat driftsöverskott med avdrag för kostnader avseende central administration.	Motivering: Visar på en typ av finansiell risk i Emilshus.
Soliditet	Eget kapital i förhållande till balansomslutning.	Motivering: Visar på hur stor andel av Emilshus tillgångar som är finansierade med eget kapital och belyser Emilshus finansiella stabilitet.
Uthyrningsgrad, ekonomisk	Kontrakterad årshyra i förhållande till hyresvärdet.	Motivering: Visar på den ekonomiska utnyttjandegraden för Emilshus förvaltningsfastigheter.
Uthyrningsgrad, area	Uthyrd area i förhållande till uthyrningsbar area.	Motivering: Visar på den ytmässiga utnyttjandegraden för Emilshus förvaltningsfastigheter.
Överskottsgrad	Driftsöverskott i förhållande till intäkter.	Motivering: Visar på förvaltningsverksamhetens lönsamhet.

2024061403983



Document history

COMPLETED BY ALL:
27.03.2024 01:00

SENT BY OWNER:
Azira Grosic · 26.03.2024 09:52

DOCUMENT ID:
Bkx5lefgkA

ENVELOPE ID:
rygC1aZxyR-Bkx5lefgkA

DOCUMENT NAME:
Emilshus årsredovisning 2023.pdf
88 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
BJÖRN GARAT bjorn.garat@sagax.se	Signed Authenticated	26.03.2024 10:25 26.03.2024 10:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/04/17) IP: 185.27.169.100
Claes Rutger Olof Källén rutger.kallen@hemso.se	Signed Authenticated	26.03.2024 10:32 26.03.2024 10:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/05/10) IP: 185.29.113.102
Johan Ericsson johan.ericsson@castar.se	Signed Authenticated	26.03.2024 10:42 26.03.2024 10:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/08/26) IP: 158.174.187.220
Maj Lena Elisabeth Thureson elisabeth.thureson@thureda.se	Signed Authenticated	26.03.2024 11:30 26.03.2024 10:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/08/22) IP: 95.193.142.8
JACOB FYRBERG jakob.fyrberg@emilshus.com	Signed Authenticated	26.03.2024 15:03 26.03.2024 15:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/04/20) IP: 185.40.186.28
MATTIAS JOHANSSON mattias.johansson@kpmg.se	Signed Authenticated	27.03.2024 01:00 27.03.2024 00:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/09/13) IP: 195.84.56.2

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed