

Q2

EMILSHUS

Delårsrapport januari–juni 2026



Januari–juni 2026

- Hyresintäkterna ökade med 31 % till 545 miljoner kronor (415).
- Förvaltningsresultatet ökade med 27 % till 241 miljoner kronor (190).
- Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 18 % till 1,66 kronor per stamaktie (1,41).
- Periodens resultat uppgick till 293 miljoner kronor (211), vilket motsvarar 2,04 kronor per stamaktie (1,59).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med 97 miljoner kronor (128).
- Värdeförändringar finansiella instrument påverkade resultatet med –9 miljoner kronor (–62).
- Operativt kassaflöde ökade med 25 % och uppgick till 221 miljoner kronor (177).
- Nettoinvesteringarna uppgick till 1 142 miljoner kronor, varav 1 065 miljoner kronor var hänförligt till fastighetstransaktioner.

April–juni 2026

- Hyresintäkterna ökade med 29 % till 274 miljoner kronor (213).
- Förvaltningsresultatet ökade med 28 % till 125 miljoner kronor (98).
- Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 24 % till 0,86 kronor per stamaktie (0,69).
- Periodens resultat uppgick till 121 miljoner kronor (78), vilket motsvarar 0,79 kronor per stamaktie (0,53).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med 64 miljoner kronor (66).
- Värdeförändringar finansiella instrument påverkade resultatet med –53 miljoner kronor (–70).
- Operativt kassaflöde ökade med 25 % och uppgick till 115 miljoner kronor (92).
- Nettoinvesteringarna uppgick till 417 miljoner kronor, varav 375 miljoner kronor var hänförligt till fastighetstransaktioner.

Väsentliga händelser under kvartalet

- I april meddelades att Emilshus har förvärvat fyra fastigheter i Linköping och Vaggeryd inom kategorin lätt industri för 217 miljoner kronor. Två fastigheter tillträdde i mars 2026 och de resterande två fastigheterna tillträdde under det andra kvartalet 2026.
- I april meddelades att Emilshus har förvärvat tio fastigheter på ett flertal orter inom kategorin lätt industri för 614 miljoner kronor. Tillträde beräknas ske under juli 2026.
- I juni genomförde Emilshus en riktad nyemission av 12 miljoner preferensaktier och tillfördes 360 miljoner kronor före transaktionsrelaterade kostnader.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- I juli meddelades att Emilshus har förvärvat tio fastigheter i inom kategorin lätt industri för 456 miljoner kronor. Fem fastigheter tillträdde under det andra kvartalet och ytterligare två fastigheter har tillträtts i juli. Av de resterande tre fastigheterna beräknas en tillträdas under det tredje kvartalet och två under det fjärde kvartalet.

Nyckeltal i sammandrag

	Jan–jun		Apr–jun		Rullande	Jan–dec
	2026	2025	2026	2025	12 mån	2025
Fastighetsvärde, mkr	13 545	10 512	13 545	10 512	13 545	12 307
Hyresintäkter, mkr	545	415	274	213	1 026	896
Driftnetto, mkr	423	329	220	171	806	713
Förvaltningsresultat, mkr	241	190	125	98	465	414
Periodens resultat, mkr	293	211	121	78	606	524
Operativt kassaflöde, mkr	221	177	115	92	423	379
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	95	95	95	95	95
Återstående hyrestid, år	5,1	5,4	5,1	5,4	5,1	5,1
Fastigheternas direktavkastning, %	6,5	6,7	6,6	6,7	6,5	6,6
Avkastning på eget kapital, %	11	10	9	7	12	12
Belåningsgrad, %	53	48	53	48	53	53
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,6	2,5	2,6	2,6	2,6
Skuldkvot, ggr	8,7	7,8	8,7	7,8	8,7	8,6
Nyckeltal per stamaktie						
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	1,66	1,41	0,86	0,69	3,20	2,95
Tillväxt förvaltningsresultat per stamaktie, %	18	26	24	20	21	25
Periodens resultat per stamaktie före utspädning, kr	2,04	1,59	0,79	0,53	4,28	3,86
Periodens resultat per stamaktie efter utspädning, kr	2,03	1,59	0,79	0,53	4,25	3,86
Eget kapital per stamaktie, kr	34,34	30,46	34,34	30,46	34,34	32,93
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, kr	37,78	33,54	37,78	33,54	37,78	36,22
Tillväxt långsiktigt substansvärde per stamaktie, %	4	10	1	6	13	18

Justerad prognos för 2026

- För 2026 beräknas förvaltningsresultatet med nuvarande fastighetsbestånd samt tillkännagivna förvärv uppgå till 495 miljoner kronor. Tidigare lämnad prognos uppgick till 490 miljoner kronor och tillkännagavs vid avlämnande av delårsrapport januari–mars 2026.



Hög tillväxttakt med god lönsamhet

Emilshus fortsatte att växa i hög takt och med god lönsamhet under det andra kvartalet. Med våra senast offentliggjorda förvärv närmar sig bolaget 15 miljarder kronor i fastighetsvärde. Samtidigt utvecklades förvaltningsverksamheten väl med en positiv nettouthyrning under kvartalet och bibehållen hög uthyrningsgrad. Prognosen för helåret 2026 justeras upp till ett förvaltningsresultat om 495 miljoner kronor.

Intäkterna ökade under det första halvåret med 31 % till 545 miljoner kronor jämfört med motsvarande period föregående år och förvaltningsresultatet steg med 27 % till 241 miljoner kronor. Per stamaktie ökade förvaltningsresultatet med 18 % under perioden och med 21 % för rullande 12 månader, väl över vårt mål om 15 % per år. Det operativa kassaflödet visade under perioden en tillväxt om 25 % och uppgick till 221 miljoner kronor.

Under det andra kvartalet ökade förvaltningsresultat per aktie med 24 % jämfört med motsvarande period föregående år och det operativa kassaflödet steg med 25 %.

Förstärkt förvaltning

Emilshus har sedan hösten 2025 genomfört en betydande förstärkning av förvaltningsorganisationen i takt med bolagets tillväxt och är idag väl etablerat på våra prioriterade orter, med en organisation som skapar goda förutsättningar för en effektiv och kundnära förvaltning.

För det andra kvartalet redovisar vi en positiv nettouthyrning om 2 miljoner kronor, drivet av flera genomförda omförhandlingar och nyuthyrningar under våren. Uthyrningsgraden kvarstår på en stabilt hög nivå om 95 % och den genomsnittliga återstående

hyrestiden uppgår till 5,1 år. Den starka utvecklingen är resultatet av ett hårt och proaktivt arbete i förvaltningsorganisationen vars lokala förankring är avgörande.

Värdeskapande projekt

Emilshus bedriver löpande projekt i form av hyresgästanpassningar och tillbyggnationer av befintliga fastigheter för att skapa värde och möta hyresgästers behov. När vi ser möjligheter för god avkastning i rätt lägen kan vi även välja att förvärva delvis vakanta hus och mark för nybyggnation. Under det tredje kvartalet kommer vi att påbörja ett nybyggnadsprojekt av lokaler för lätt industri på välbelägen mark i Malmö med ett nytt 15-årigt hyresavtal på plats före byggstart. Arbetet med att energieffektivera fastigheter fortgår, med märkbara energibesparingar från genomförda projekt.

Hög transaktionskapacitet

Emilshus fortsatte under kvartalet att växa där vi vill växa, med hyresgäster och till avkastningsnivåer som matchar bolagets krav. Förvärv genomfördes på samtliga av våra marknader med tyngdpunkt på kategorin lätt industri och regionerna Skåne och

Östergötland. Vi är öppna för transaktioner även i närliggande geografier när vi identifierar bra affärer. Ett av de senaste förvärven avser en fastighet i Västergötland, i ett bra läge i Skövde. Vi har sedan tidigare ett par fastigheter i regionen, i områden nära Smålandsgränsen. Sammantaget har Emilshus hittills i år tecknat avtal om förvärv till ett värde om 1 623 miljoner kronor, vilket bidrar med en ökning i fastighetsvärde om 18 % sedan årsskiftet. Den höga förvärvstakten möjliggörs av en väl inarbetad förvärvsprocess och god tillgång till finansiering.

I juni genomförde Emilshus en riktad nyemission av preferensaktier där även allmänheten erbjöds att teckna aktier genom Avanzas plattform. Efterfrågan var stor, vilket vi ser som ett kvitto på att Emilshus är ett intressant bolag för både professionella investerare och privatsparare. Som följd av nyemissionen tillfördes bolaget totalt 360 miljoner kronor före transaktionsrelaterade kostnader.

Med tillgängligt kapital och en stärkt organisation har Emilshus god kapacitet att fortsätta driva lönsam tillväxt – och vi har bevisat att vi kan genomföra attraktiva förvärv oavsett marknadsläge.

Växjö, juli 2026
Jakob Fyrberg, VD



Med tillgängligt kapital och en stärkt organisation har Emilshus god kapacitet att fortsätta driva lönsam tillväxt.

Emilshus i korthet

Finansiella mål

Förvaltningsresultat per stamaktie

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

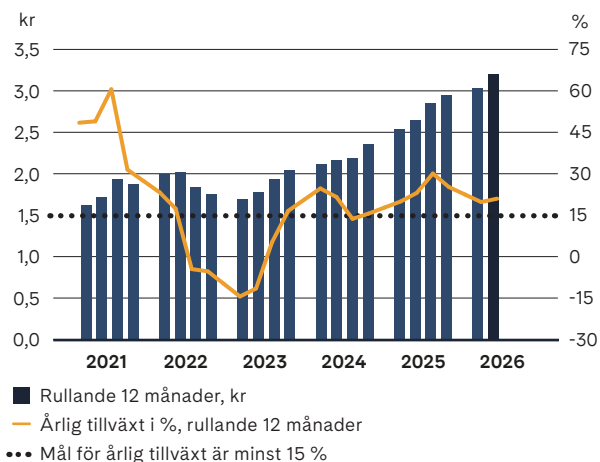
Avkastning på eget kapital

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

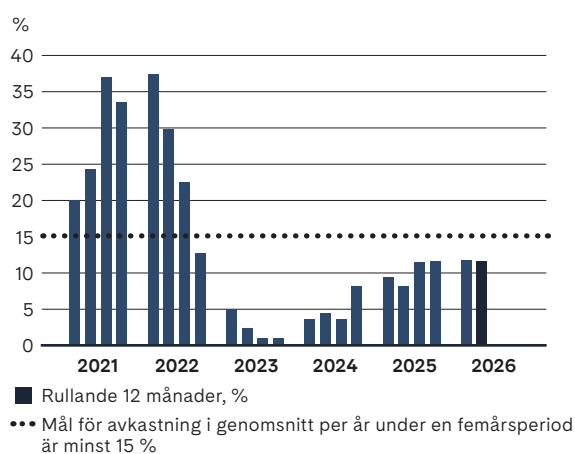
Utfall finansiella mål

	Rullande 12 mån	Femårigt genomsnitt
Tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie, %	21	14
Avkastning på eget kapital, %	12	11

Förvaltningsresultat per stamaktie



Avkastning på eget kapital



Utdelningspolicy

Det övergripande målet är att skapa värde för Emilshus aktieägare. Under de närmaste åren bedöms detta bäst göras genom att återinvestera kassaflödet i verksamheten för att skapa ytterligare tillväxt genom förvärv av fastigheter och investeringar

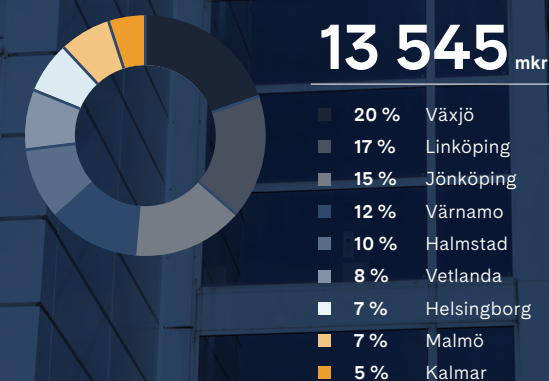
i befintliga fastigheter vilket kan medföra en låg eller utebliven utdelning på stamaktier. Utdelning på preferensaktier ska ske enligt beslut av bolagsstämman och enligt bolagsordningens bestämmelser.

Ett fastighetsbolag med starka kassaflöden

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

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

Fastighetsvärde per förvaltningsområde



Hyresintäkter, kostnader och resultat

Januari–juni 2026

Jämförelsetal inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 31 % till 545 miljoner kronor (415). Tillväxten är huvudsakligen hänförlig till fastighetsförvärv men även hyresjusteringar samt ökade hyresintäkter till följd av genomförda investeringar i befintliga fastigheter. Hyresintäkter i jämförbart bestånd ökade med 1 % (2) och förklaras huvudsakligen av hyresindexering enligt avtal.

Kontrakterad årshyra ökade med 27 % och uppgick vid utgången av perioden till 1 097 miljoner kronor (867). Den ekonomiska vakansen uppgick till 64 miljoner kronor (50) och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95 % (95). Av Emilshus hyresintäkter justeras 99 % (99) årligen med en indexklausul i hyresavtalen.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade till 122 miljoner kronor (86). Fastighetskostnaderna utgjordes av fastighetsskötsel och drift om 89 miljoner kronor (63), reparationer och underhåll om 15 miljoner kronor (10) samt kostnader för fastighetsskatt om 18 miljoner kronor (13). Fastighetskostnaderna i jämförbart bestånd ökade med 3 % (2).

Driftnetto

Driftnettot ökade med 28 % till 423 miljoner kronor (329). Förändringen i driftnettot i jämförbart bestånd var 0 % (2).

Överskottsgraden uppgick till 78 % (79). Överskottsgraden varierar under året beroende på de säsongsvariationer som föreligger inom fastighetsbranschen.

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

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till 25 miljoner kronor (20), vilket motsvarade 5 % (5) av hyresintäkterna.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -157 miljoner kronor (-119). Genomsnittlig låneränta inklusive räntederivat uppgick vid periodens utgång till 4,1 % (4,2). Räntetäckningsgraden uppgick till 2,5 ggr (2,6) och på rullande 12 månader till 2,6 ggr (2,5).

Räntebindningstiden inklusive räntederivat uppgick vid periodens utgång till 2,1 år (2,6) och kapitalbindningstiden uppgick till 2,6 år (2,6). Den räntebärande nettoskulden ökade till 7 134 miljoner kronor (5 092), vilket huvudsakligen förklaras av nyupplåning i samband med förvärv av fastigheter.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade med 27 % till 241 miljoner kronor (190). Ökningen förklaras av ett större fastighetsbestånd till följd av förvärv. Förvaltningsresultatet per stamaktie, efter avdrag för utdelning till preferensaktieägarna, ökade med 18 % till 1,66 kronor (1,41).

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med 97 miljoner kronor (121) under perioden. Värdeförändringarna var hänförliga till effekten av förändringar i direktavkastningskrav om 61 miljoner kronor, kommande driftnettoförändringar om 8 miljoner kronor samt övrigt i form av återlagda skatterabatter kopplade till förvärv om 28 miljoner kronor. Inga realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter påverkade resultatet under perioden (7). Samtliga fastigheter har per bokslutsdagen varit föremål för extern värdering av Newsec.

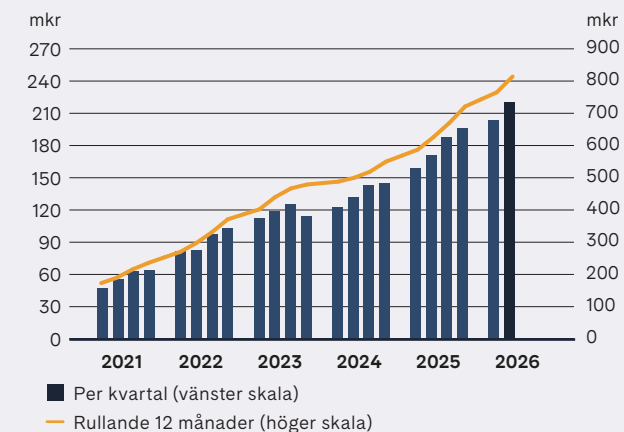
Värdeförändringar finansiella instrument

Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument uppgick till -9 miljoner kronor (-62). Värdeförändringen förklaras huvudsakligen av lägre marknadsräntor. Inga realiserade värdeförändringar finansiella instrument påverkade resultatet under perioden (-).

Hyresintäkter



Driftnetto



Jämförbart bestånd

	30 jun		Förändring, %
	2026	2025	
Antal fastigheter	167	167	-
Fastighetsvärde, mkr	9 305	9 008	3
Direktavkastning, %	6,4	6,6	-3
Hyresintäkter, mkr	377	375	1
Fastighetskostnader, mkr	-80	-78	3
Driftnetto, mkr	297	297	0

Skatt

Aktuell skattekostnad uppgick till 26 miljoner kronor (17) och uppskjuten skattekostnad uppgick till 9 miljoner kronor (28). Kostnaden för uppskjuten skatt är främst relaterad till temporära skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 293 miljoner kronor (211), vilket motsvarar 2,04 kronor per stamaktie (1,59) före utspädning och 2,03 kronor per stamaktie efter utspädning (1,59).

Kassaflöde

Det operativa kassaflödet uppgick till 221 miljoner kronor (177), vilket innebär en ökning om 25 %. Tillväxten förklaras av ett ökat förvaltningsresultat.

Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterbolag påverkade kassaflödet med -1 065 miljoner kronor (-1 412). Investeringar i befintliga fastigheter påverkade kassaflödet med -76 miljoner kronor (-57), vilket huvudsakligen avsåg hyresgästanpassningar och ombyggnationer om -74 miljoner kronor samt -2 miljoner kronor avsåg underhåll av fastigheterna.

Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till 1 058 miljoner kronor (1 685) och förklaras av nyupptagna banklån om 788 miljoner kronor (780), nyemission av preferensaktier om 352 miljoner kronor efter transaktionsrelaterade kostnader (267), utdelning på preferensaktier om -30 miljoner kronor (-21) samt amortering om -52 miljoner kronor (-263).

Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med 156 miljoner kronor (435), vilket vid periodens utgång innebar att Emilshus kassa uppgick till 417 miljoner kronor (536).

Andra kvartalet 2026

Intäkterna ökade med 29 % till 274 miljoner kronor (213). Driftnettot uppgick till 220 miljoner kronor (171), vilket motsvarar en överskottsgrad om 80 % (80).

Finansnettot uppgick till -82 miljoner kronor (-63). Förvaltningsresultatet uppgick till 125 miljoner kronor (98), vilket innebär en ökning om 28 %. Det ökade förvaltningsresultatet jämfört med föregående år förklaras av ett större fastighetsbestånd till följd av förvärv.

Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med 64 miljoner kronor (59). Inga realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter påverkade resultatet (7). Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument bestående av derivat för räntesäkring uppgick till -53 miljoner kronor (-70). Ingen realiserad värdeförändring finansiella instrument redovisades under kvartalet (-).

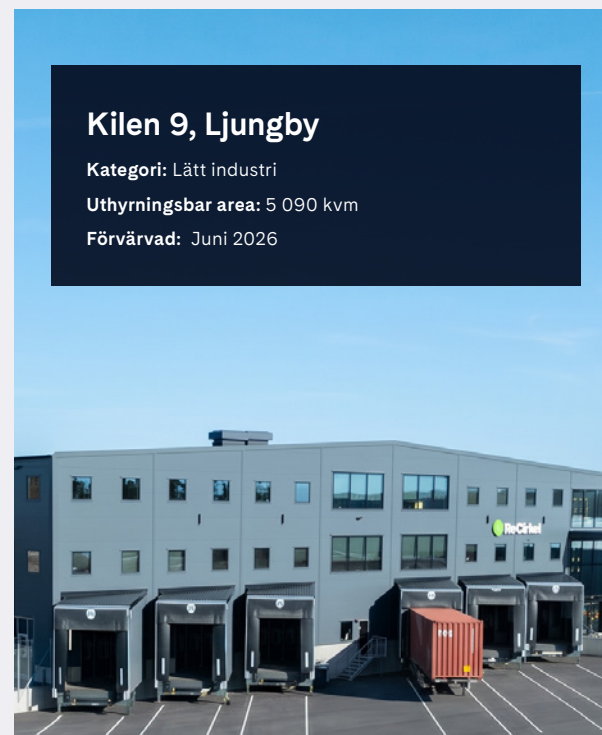
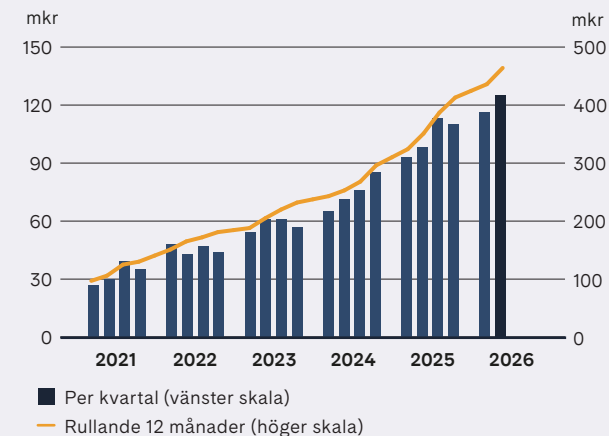
Resultatet efter skatt uppgick till 121 miljoner kronor (78). Genomsnittlig direktavkastning under kvartalet uppgick till 6,6 % (6,7).

Moderbolagets resultat och ställning

Moderbolaget tillhandahåller koncernledande funktioner avseende företagsledning, ekonomi- och finansfunktion samt fastighetsförvaltning. Moderbolagets intäkter består av vidarefakturerade kostnader till fastighetsägande dotterbolag. Moderbolagets kostnader ökade jämfört med föregående år, vilket förklaras av koncernens tillväxt. Ränteintäkterna utgörs av erhållen ränta på moderbolagets fordringar på dotterbolag samt inlåningsränta på likvida medel. Periodens resultat uppgick till -21 miljoner kronor (-25).

Moderbolagets andelar i koncernföretag uppgick vid periodens utgång till 790 miljoner kronor (479). Moderbolagets fordringar på koncernföretag uppgick till 5 740 miljoner kronor (5 134) och utgjordes huvudsakligen av reversfordringar, vilka etablerats i samband med förvärv av förvaltningsfastigheter genom bolag. Moderbolagets egna kapital uppgick till 3 258 miljoner kronor (3 125) vid periodens utgång, vilket innebär en soliditet om 47 % (51).

Förvaltningsresultat



Prognos och aktuell intjäningsförmåga

Justerad prognos för 2026

För 2026 beräknas förvaltningsresultatet med nuvarande fastighetsbestånd samt tillkännagivna förvärv uppgå till 495 miljoner kronor. Tidigare lämnad prognos uppgick till 490 miljoner kronor och tillkännagavs vid avlämnande av delårsrapport januari–mars 2026.

Intjäningsförmåga

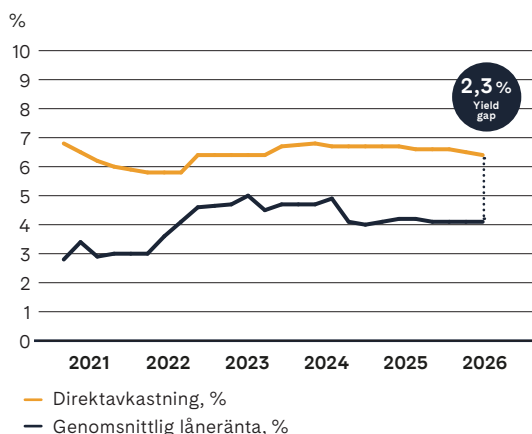
Aktuell intjäningsförmåga baseras på det fastighetsbestånd som ägdes vid periodens utgång och utgör en tolv månaders illustration av Emilshus intjäningskapacitet vid denna tidpunkt. Den är inte en prognos och beaktar inte framtida förändringar i exempelvis hyror, vakanser, kostnader eller räntor. Förvärv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

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

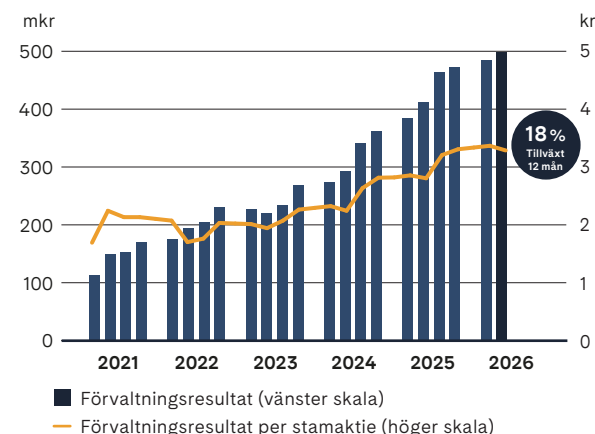
Fastighetsskatten baseras på aktuella taxeringsvärden. Kostnad för central administration utgår från nuvarande organisation och finan-

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

Direktavkastning och låneränta enligt intjäningsförmåga



Förvaltningsresultat enligt intjäningsförmåga



Intjäningsförmåga

mkr	1 jul 2026	1 apr 2026	1 jan 2026	1 okt 2025	1 jul 2025	1 apr 2025	1 jan 2025	1 okt 2024	1 jul 2024	1 apr 2024	1 jan 2024	1 okt 2023	1 jul 2023
Hysesintäkter	1 097	1 071	1 022	979	867	844	747	708	694	631	616	578	580
Fastighetskostnader	-234	-228	-216	-203	-177	-173	-152	-142	-141	-129	-125	-120	-122
Driftnetto	864	843	806	777	690	671	595	566	553	502	491	458	458
Central administration	-48	-47	-45	-42	-39	-38	-35	-34	-33	-31	-31	-31	-31
Finansnetto	-318	-312	-288	-275	-239	-248	-198	-190	-227	-197	-192	-194	-207
Förvaltningsresultat	498	484	473	460	412	385	362	342	293	274	268	234	221
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr ¹⁾	3,28	3,36	3,27	3,16	2,79	2,85	2,81	2,63	2,24	2,32	2,26	2,07	1,94
Fastighetsvärde	13 545	13 064	12 307	11 852	10 512	10 066	8 940	8 464	8 292	7 518	7 324	7 208	7 169
Eget kapital	5 680	5 289	5 114	4 969	4 802	4 251	3 856	3 733	3 678	3 261	3 194	3 043	3 003
Räntebärande nettoskuld	7 134	7 180	6 553	6 241	5 092	5 577	4 617	4 305	4 185	3 906	3 772	3 905	3 905
Överskottsgrad, %	79	79	79	79	80	80	80	80	80	80	80	79	79
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,6	2,6	2,7	2,7	2,6	2,8	2,8	2,3	2,4	2,4	2,2	2,1
Skuldkvot, ggr	8,7	9,0	8,6	8,5	7,8	8,8	8,2	8,1	8,1	8,3	8,2	9,1	9,1
Direktavkastning, %	6,4	6,5	6,6	6,6	6,6	6,7	6,7	6,7	6,7	6,7	6,7	6,4	6,4

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

Våra fastigheter

Antal fastigheter

260

Ekonomisk uthyrningsgrad

95 %

Hyresvärde/kvm

925 kr

Fastighetsvärde/kvm

10 788 kr

Fastighetsbestånd

Den 30 juni ägde Emilshus 260 (195) fastigheter med en total uthyrningsbar area om 1 256 tkvm (1 040) och ett fastighetsvärde om 13 545 miljoner kronor (10 512). Fastighetsvärdet inkluderar även värdet av pågående projekt. Fastighetsvärdet per kvm uppgick till 10 788 kronor (10 105).

Emilshus fastighetsbestånd präglas generellt av långa hyresavtal och hög uthyrningsgrad. Det genomsnittliga hyresvärdet uppgick till 925 kronor per kvm (882).

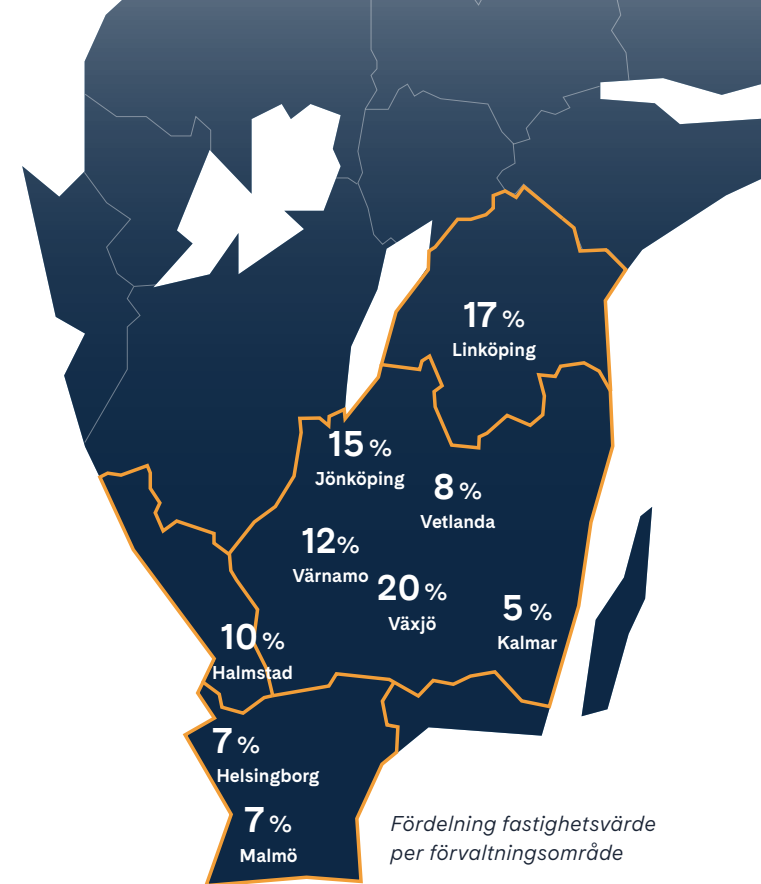
Emilshus har ett diversifierat fastighetsbestånd med kommersiella lokaler där tyngdpunkten ligger på lätt industri samt extern- och dagligvaruhandel. Kategorin övrigt består främst av kontor och samhällsfastigheter.

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

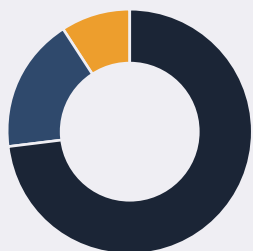
Geografisk inriktning

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

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



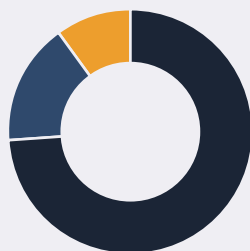
Fastighetsvärde per kategori



13 545 mkr

- 74 % Lätt industri
- 18 % Extern- och dagligvaruhandel
- 9 % Övrigt

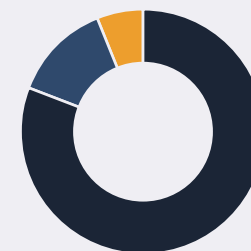
Hyresvärde per kategori



1 161 mkr

- 74 % Lätt industri
- 16 % Extern- och dagligvaruhandel
- 10 % Övrigt

Uthyrningsbar area per kategori



1 256 tkvm

- 81 % Lätt industri
- 13 % Extern- och dagligvaruhandel
- 6 % Övrigt

Fastighetsbeståndet i sammandrag per 1 jul 2026¹

Område	Antal fastigheter	Uthyrbar area, tkvm	Marknadsvärde			Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, mkr
			mkr	Andel, %	kr/kvm	mkr	kr/kvm		
Halmstad	27	111	1 313	10	11 792	121	1 087	95	115
Helsingborg	23	77	963	7	12 525	81	1 047	96	78
Jönköping	34	171	2 022	15	11 822	162	945	94	151
Kalmar	20	64	679	5	10 600	55	860	97	53
Linköping	41	173	2 252	17	13 025	191	1 104	94	180
Malmö	33	80	936	7	11 670	91	1 132	99	90
Vetlanda	21	147	1 060	8	7 191	105	714	90	94
Värnamo	24	224	1 618	12	7 220	139	621	95	132
Växjö	37	208	2 702	20	13 014	217	1 043	94	204
Totalt	260	1 256	13 545	100	10 788	1 161	925	95	1 097

Område	Lätt industri, tkvm	Extern- och dagligvaruhandel, tkvm	Övrigt, tkvm	Totalt, tkvm	Andel, %
Halmstad	103	4	3	111	9
Helsingborg	70	2	5	77	6
Jönköping	151	9	11	171	14
Kalmar	37	27	-	64	5
Linköping	153	20	-	173	14
Malmö	74	-	7	80	6
Vetlanda	104	27	17	147	12
Värnamo	204	20	-	224	18
Växjö	122	54	32	208	17
Totalt	1 018	162	75	1 256	100
Andel, %	81	13	6	100	

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

Fastighetstransaktioner

Kommunicerade fastighetstransaktioner

Under perioden kommunicerades förvärv av totalt 19 fastigheter i fem transaktioner om sammanlagt 1 167 miljoner kronor med ett totalt hyresvärde om 86 miljoner kronor.

Efter periodens slut kommunicerades förvärv av totalt 10 fastigheter i sex transaktioner om sammanlagt 456 miljoner kronor med ett totalt hyresvärde om 35 miljoner kronor.

Tillträdda och frånträdda fastigheter

Totalt tillträdde fastigheter motsvarande ett värde om 682 miljoner kronor (1 437) under perioden. Under perioden genomfördes inga frånträden. Vid periodens utgång uppgick värdet av avtalade ännu ej tillträdda fastigheter till 941 miljoner kronor, med ett totalt hyresvärde om 69 miljoner kronor.

Kommunicerade fastighetstransaktioner under och efter perioden

Datum	Förvaltningsområde	Fastighetsvärde, mkr	Årligt hyresvärde, mkr	Uthyrbar area, tkvm
Under perioden				
30 januari	Helsingborg, Linköping	336	25	16
1 april	Jönköping, Linköping	217	16	14
20 april	Halmstad, Helsingborg, Malmö, Växjö	614	45	53
Totalt		1 167	86	83
Efter perioden				
6 juli	Jönköping, Linköping, Malmö och Växjö	456	35	36
Totalt		1 623	121	119

Tillträdda och frånträdda fastigheter, jan–jun 2026

Fastighet	Förvaltningsområde	Fastighetskategori	Uthyrbar area, tkvm
Tillträdda fastigheter			
Björnen 20	Helsingborg	Lätt industri	1,8
Startnyckeln 2	Helsingborg	Lätt industri	1,7
Hermelinen 2	Helsingborg	Lätt industri	3,1
Örja 19:6	Helsingborg	Lätt industri	2,0
Segelflygaren 7	Helsingborg	Lätt industri	3,2
Östra Malmskogen 1:48	Linköping	Lätt industri	1,6
Tannefors 1:114	Linköping	Lätt industri	7,0
Nöjeslivet 1	Linköping	Lätt industri	2,0
Navkapseln 9	Linköping	Lätt industri	1,2
Glasskärvan 2	Linköping	Lätt industri	3,3
Kvarnmottet 1	Linköping	Lätt industri	4,6
Tallspinnaren 1	Linköping	Lätt industri	1,3
Verktyget 1	Malmö	Lätt industri	1,8
Flygledaren 10	Malmö	Lätt industri	1,0
Flygbasen 3	Malmö	Lätt industri	1,6
Flygbasen 4	Malmö	Lätt industri	1,7
Flygbasen 7	Malmö	Lätt industri	1,3
Bronsyxan 10	Malmö	Lätt industri	1,6
Stenyxan 21	Malmö	Övrigt	1,1
Dragringen 6	Malmö	Lätt industri	1,1
Trailern 1	Malmö	Övrigt	2,8
Nackremmen 1	Malmö	Lätt industri	1,7
Nackremmen 2	Malmö	Lätt industri	2,4
Nosgrimmman 1	Malmö	Lätt industri	1,8
Vellinge 40:130	Malmö	Lätt industri	2,0
Stödstop 2:14	Värnamo	Lätt industri	7,7
Kilen 9	Växjö	Lätt industri	5,1
Totalt			67,6

Projekt

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

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

Pågående projekt

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

En lokalanpassning genomförs på Slåttern 2 i Halmstad i samband med att Phoniro AB tecknat ett 8-årigt avtal om totalt 1 940 kvm. Planerat färdigställande och tillträde sker under det fjärde kvartalet 2026.

En ombyggnation och lokalanpassning genomförs på Budkaveln 18 i Huskvarna till Svenska Fleet Tec AB som tecknat ett

10-årigt hyresavtal om 3 583 kvm. Planerat färdigställande sker under det första kvartalet 2027.

En lokalanpassning genomförs på Morganiten 2 i Helsingborg i samband med att Lindab tecknat ett nytt 5-årigt avtal om 1 704 kvm. Planerat färdigställande sker under det andra kvartalet 2027.

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

Total beräknad investeringsvolym för pågående projekt uppgick vid periodens utgång till 217 miljoner kronor, varav upparbetade kostnader uppgick till 75 miljoner kronor. Projektverksamheten bidrar till ökade hyresintäkter i takt med att projekten färdigställs.

Avslutade projekt

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

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

Större pågående projekt

Fastighet	Fastighetskategori	Projekttyp	Färdigställande	Beräknad investering, mkr	Upparbetad investering vid periodens utgång, mkr	Förändrad årshyra, mkr	Förändring av hyresavtal
Pågående projekt							
Flahult 21:36, Jönköping	Lätt industri	Lokalanpassning	Q3 2026	43	39	3	25-årigt avtal
Slåttern 2, Halmstad	Extern- och dagligvaruhandel	Lokalanpassning	Q4 2026	12	2	1	8-årigt avtal
Budkaveln 18, Huskvarna	Lätt industri	Lokalanpassning	Q1 2027	10	0	1	10-årigt avtal
Morganiten 2, Helsingborg	Lätt industri	Lokalanpassning	Q2 2027	10	0	1	5-årigt avtal
Galoppbanan 1, Malmö ¹	Lätt industri	Nyproduktion	Q4 2027	75	-	5	15-årigt avtal
Övriga pågående projekt ²				67	33	4	
Totalt				217	75	16	
Avslutade projekt							
Krokodilen 4, Kalmar	Extern- och dagligvaruhandel	Lokalanpassning	Q1 2026	29	29	3	12-årigt avtal
Armaturen 1, Värnamo	Lätt industri	Lokalanpassning	Q2 2026	16	16	1	10-årigt avtal
Totalt				45	45	4	

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

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

Investeringar för befintliga och nya hyresgäster

Emilshus påbörjade under kvartalet två projekt med en beräknad investering om 6 miljoner kronor. I fastigheten Olympiaden 15 i Helsingborg sker en renovering av kontorslokaler för hyresgästen KA Lundblad som får moderniserade och effektiva ytor för sin verksamhet genom ett tilläggsavtal. I Falkenberg har en nyuthyrning med ett 10-årigt hyresavtal tecknats för lokaler i fastigheten Tröinge 6:96. Ytorna utvecklas nu till lager och kontor för företaget Kosmonauts verksamhet.

Tröinge 6:96, Falkenberg

Kategori: Lätt industri

Uthyrningsbar area: 4 947 kvm

Färdigställande: Q1 2027



Fastighetsbeståndets marknadsvärde

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

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

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

Det vägda direktavkastningskravet för värdering av fastighetsbeståndet uppgick till 6,5 % där avkastningskraven i värderingarna, beroende av fastighetskategori, låg i intervallet 6,4 % till 6,5 %. Det initiala direktavkastningskravet i värderingarna uppgick i genomsnitt till 6,3 %.

Under perioden uppgick den rapporterade direktavkastningen till 6,5 %. Emilshus direktavkastning utifrån bedömd intjäningsförmåga uppgår till 6,4 % och är således i linje med det vägda avkastningskravet i marknadsvärderingarna. För mer utförlig beskrivning av värderingsprinciper, se Emilshus årsredovisning 2025.

Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgick vid periodens utgång till 13 545 miljoner kronor (10 512). Under perioden har fastigheter tillträtts till ett värde om 1 065 miljoner kronor. Vid periodens utgång hade Emilshus ingått avtal om investeringar i befintliga fastigheter genom hyresgäst Anpassningar avseende till- och ombyggnadsprojekt med upparbetade kostnader om 75 miljoner kronor och ett återstående investeringsåtagande motsvarande 142 miljoner kronor. Projekten förväntas vid färdigställande bidra till ett ökat hyresvärde om 16 miljoner kronor.

Fastigheternas realiserade värdeförändringar uppgick under perioden till 97 miljoner kronor (121), vilket motsvarar 1 % av bolagets totala fastighetsvärde. Värdeförändringarna var hänförliga till effekten av förändringar i direktavkastningskrav om

61 miljoner kronor, förväntade driftnettoförändringar om 8 miljoner kronor samt övrigt i form av återlagda skatterabatter kopplade till förvärv om 28 miljoner kronor.

Fastighetsbeståndets värdeförändring

mkr	Jan-jun		Jan-dec
	2026	2025	2025
Vid periodens ingång	12 307	8 940	8 940
Tillträdna fastigheter	1 065	1 412	2 983
Investeringar i befintliga fastigheter	76	57	146
Frånträdna fastigheter	-	-19	-24
Orealiserade värdeförändringar	97	121	262
Vid periodens utgång	13 545	10 512	12 307

Fastigheternas värdeförändringar via resultaträkningen

mkr	Jan-jun		Jan-dec
	2026	2025	2025
Direktavkastningskrav	61	69	113
Driftnetto	8	26	75
Övrigt	28	26	74
Orealiserad värdeförändring	97	121	262
Orealiserad värdeförändring, %	1	1	3
Realiserad värdeförändring	-	7	8
Totala värdeförändringar	97	128	270
Totala värdeförändringar, %	1	1	3

Känslighetsanalys

mkr	Förändring	Resultateffekt före skatt		
		30 jun		31 dec
		2026	2025	2025
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%	-511/+553	-385/+416	-452/+488
Hyresintäkter	+/- 50 kr/kvm	+63/-63	+52/-52	+59/-59
Fastighetskostnader	+/- 10 kr/kvm	-13/+13	-10/+10	-12/+12
Vakansgrad	+/- 1 %	-12/+12	-9/+9	-11/+11

Indata vid fastighetsvärdering

Vägt genomsnitt	30 jun		31 dec
	2026	2025	2025
Direktavkastningskrav, %	6,5	6,7	6,6
- Lätt industri	6,5	6,7	6,6
- Extern- och dagligvaruhandel	6,4	6,5	6,4
- Övrigt	6,4	6,6	6,4
Driftskostnader, kr/kvm	112	105	114
- Lätt industri	97	85	97
- Extern- och dagligvaruhandel	108	114	112
- Övrigt	328	328	341
Underhållskostnader, kr/kvm	40	39	40
- Lätt industri	37	35	37
- Extern- och dagligvaruhandel	42	44	43
- Övrigt	75	74	74
Långsiktig vakansgrad, %	6,4	6,4	6,5
- Lätt industri	6,6	6,9	6,8
- Extern- och dagligvaruhandel	5,6	5,3	5,5
- Övrigt	6,1	6,1	6,2
Hyresintäkter, kr/kvm	923	891	910
- Lätt industri	842	787	817
- Extern- och dagligvaruhandel	1 088	1 136	1 110
- Övrigt	1 858	1 706	1 889



Våra hyresgäster

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

Hyresgäster

Emilshus hade vid periodens utgång 938 hyresgäster (762) fördelade på 1 096 hyresavtal (903) och den genomsnittliga återstående hyrestiden uppgick till 5,1 år (5,4). De tio största hyresgästerna utgjorde 16 % (20) av total kontrakterad årshyra. En god diversifiering i hyresgästportföljen innebär att Emilshus exponering mot enskilda hyresgäster är begränsad. Ingen enskild hyresgäst står för mer än 2 % av bolagets totala hyresintäkter.

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

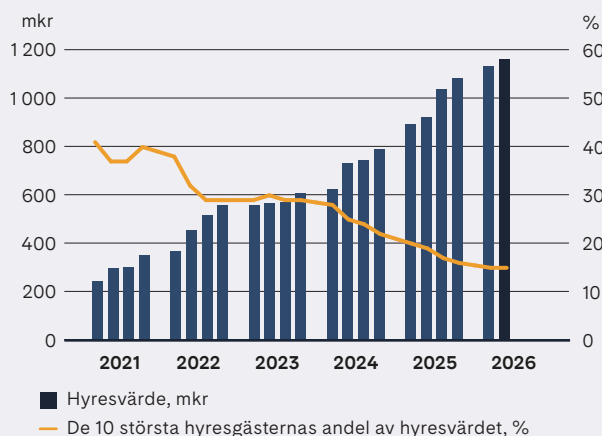
för kostnader såsom försäkring, fastighetsskatt, media samt underhåll och reparationer. Vid periodens utgång var 34 % (39) av total uthyrningsbar area hänförlig till hyresavtal av triple net-karaktär.

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

Emilshus 10 största hyresgäster

Hyresgäster	Kontrakterad årshyra, mkr	Andel av kontrakterad årshyra, %	Antal hyresavtal	Återstående hyrestid, år
Spaljisten AB	20	2	1	18
Dollarstore AB	19	2	5	6
Hilding Anders Sweden AB	19	2	1	13
Holmgrens Bil AB	18	2	5	10
Orkla (Bubs Godis)	17	2	2	24
Optimera Svenska AB	17	2	9	1
Kalmar Solutions AB	16	1	1	12
HMS Industrial Networks AB	16	1	2	5
ROL AB	16	1	1	5
Element Materials Technology AB	15	1	1	10
Övriga	924	84	1 068	4
Totalt	1 097	100	1 096	5

Hyresvärde och de 10 största hyresgästernas andel av hyresvärdet



Lätt industri

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

Hyresgästerna har, och genomför kontinuerligt betydande investeringar i maskiner och annan utrustning i sina lokaler, vilket skapar en långsiktighet och motiverar hyresgästen att förlänga hyresavtalen. Investeringar kopplat till om- och tillbyggnader sker frekvent inom denna kategori. Exempel på stora hyresgäster inom kategorin lätt industri är Spaljisten, en underleverantör till IKEA med verksamhet utanför Växjö, Orkla (Bubs Godis) med produktion i Jönköping, ROL som tillverkar butiks- och kontorssinredning, trucktillverkaren Kalmar Solutions, Hitachi Energy Sweden samt HMS Solutions i Halmstad som är verksamma inom industriteknik.

Extern- och dagligvaruhandel

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

Övrigt

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

Nettouthyrning

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

Emilshus tecknade 73 hyresavtal med ett ökat årligt hyresvärde om 32 miljoner kronor (29), varav 31 miljoner kronor (21) avser 44 hyresavtal med nya hyresgäster och 1 miljon kronor (8) avser 29 omförhandlade hyresavtal med befintliga hyresgäster. Erhållna uppsägningar av hyresavtal uppgick till 42 miljoner kronor (29), inklusive konkurser med ett hyresvärde om 3 miljoner kronor (3).

Under kvartalet var nettouthyrningen positiv och uppgick till 2 miljoner kronor (-2).

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

Förfallostruktur

Vid periodens utgång var den genomsnittliga återstående hyrestiden 5,1 år (5,4) och 83 % av kontraktsvärdet hade förfall år 2030 eller senare.

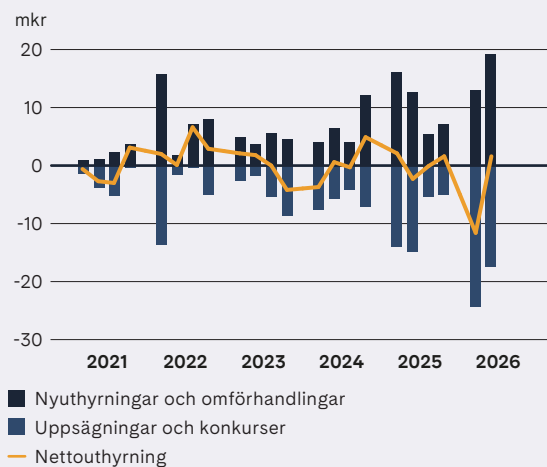
Nettouthyrning

mkr	Jan-jun		Jan-dec
	2026	2025	2025
Nyuthyrningar	31	21	33
Omförhandlingar	1	8	8
Uppsägningar	-39	-26	-35
Konkurser	-3	-3	-4
Nettouthyrning	-10	0	2

Vakansförändringar

mkr	Jan-jun	Jan-dec
	2026	2025
Ingående vakansvärde	58	43
Inflyttningar	-9	-13
Avflyttningar	11	18
Förändring hyresrabatter	4	3
Vakansvärde, tillträdde fastigheter	-	8
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-	-1
Utgående vakansvärde	64	58

Nettouthyrning utveckling per kvartal



Förfallostruktur hyresavtal

Förfalloår	Antal hyresavtal	Kontrakterad årshyra, mkr	Andel, %	Area, tkvm	Andel, %
2026	309	86	8	97	8
2027	257	136	12	149	13
2028	163	129	12	117	10
2029	147	168	15	173	15
2030	81	166	15	183	16
2031+	139	411	37	454	39
Totalt	1 096	1 097	100	1 173	100

Hyreskontrakt och löptider

Förfalloår	Kontraktsvärde, mkr	Andel av total, %
2026	26	0
2027	159	3
2028	274	5
2029	521	9
2030	676	12
2031	519	9
2032	310	6
2033	195	3
2034+	2 928	52
Totalt	5 608	100

Hållbarhetsarbete

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

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

Energieffektivisering

Att identifiera och utföra åtgärder syftande till energieffektiviseringar i fastighetsbeståndet och därmed göra befintliga fastigheter mer hållbara, ses som den enskilt viktigaste insatsen för att minska bolagets klimatpåverkan. Energianvändningen i fastigheterna är därtill en viktig kostnadspost som bolaget med ett strukturerat arbete kan minska, något som sker i nära samarbete med hyresgästerna. Emilshus har som mål att minska energianvändningen per kvm i jämförbart fastighetsbestånd med i genomsnitt 2 % per år från 2022 till 2030. Under de senaste 12 månaderna minskade Emilshus energianvändning per kvm i jämförbart bestånd med 4 %, jämfört med motsvarande period föregående år.

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

Uppföljning grönt finansiellt ramverk

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

Per 30 juni hade Emilshus gröna tillgångar till ett sammanlagt värde om 5 789 miljoner kronor (4 599) med etablerad grön finansiering om 1 956 miljoner kronor (1 209) i befintliga fastigheter. Outnyttjat belopp inom det gröna finansiella ramverket uppgick till 3 833 miljoner kronor (3 390).

Nyckeltal¹⁾

	Enhet	Rullande	Jan-dec			
		12 mån	2025	2024	2023	2022
Energianvändning, normalårskorrigerad i jämförbart bestånd						
Energiintensitet aktuell period	kWh/kvm	93	99	106	109	119
Energiintensitet jämförelseperiod	kWh/kvm	97	106	113	116	-
– Förändring	%	-4	-6	-6	-6	-
Fossilfri el						
Andel av inköpt el	%	100	100	100	100	100
Växthusgasutsläpp²⁾						
Scope 1 (direkta utsläpp från verksamheten)	tCO ₂ e	38	32	23	23	-
Scope 2 (indirekta utsläpp orsakat av verksamheten)	tCO ₂ e	1 069	927	737	612	-
Totalt Scope 1 och 2	tCO ₂ e	1 107	959	760	635	-
Utsläppsintensitet Scope 1 och 2	kgCO ₂ e/kvm	2,0	1,9	2,3	2,4	-

1) För information om beräkningsmetoder se Emilshus årsredovisning 2025.

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

Fortsatta energibesparingar i fastighetsbeståndet

Under kvartalet genomförde Emilshus ett av sina energieffektiviseringsprojekt i fastigheten Brudabäck 6 i Vetlanda. Renovering av flera ventilationssystem som kopplas upp mot ett överordnat styrsystem beräknas innebära en årlig energibesparing om drygt 200 000 kWh, motsvarande en minskning om 20 %. Tidigare har samtliga armaturer i byggnaden bytts ut mot energisnål LED-belysning med betydande energieffektivisering som följd. Totalt har Emilshus energianvändning i jämförbart fastighetsbestånd minskat med 4 % de senaste 12 månaderna.

Brudabäck 6

Kategori: Lätt industri

Uthyrningsbar area: 7 039 kvm



Finansiering

Kapitalstruktur

Emilshus kapitalstruktur utgjordes vid periodens utgång av 40 % (43) eget kapital, 54 % (50) räntebärande skulder och 6 % (6) övriga poster.

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

Eget kapital

Vid periodens utgång uppgick eget kapital till 5 680 miljoner kronor (4 802), vilket resulterade i en soliditet om 40 % (43). Eget kapital per stamaktie uppgick till 34,34 kronor (30,46) och långsiktigt substansvärde per stamaktie uppgick till 37,78 kronor (33,54).

Räntebärande skuld

Emilshus räntebärande skulder uppgick till 7 551 miljoner kronor (5 627) vid periodens utgång. Efter avdrag för likvida medel om 417 miljoner kronor (536) uppgick den räntebärande nettoskulden till 7 134 miljoner kronor (5 092), vilket innebär en belåningsgrad om 53 % (48).

Av de räntebärande skulderna utgör 6 756 miljoner kronor (4 836) säkerställda banklån vilka motsvarar 89 % (86) av den totala räntebärande skulden. Under perioden refinansierades banklån till ett belopp om 322 miljoner kronor med längre löptid, högre lånevolym och förbättrade kreditvillkor.

Emilshus obligationslån uppgick vid periodens utgång till 795 miljoner kronor (791), vilket motsvarar 11 % (14) av den totala räntebärande skulden.

Skuldkvoten, beräknad som räntebärande nettoskuld i förhållande till driftnetto med avdrag för centrala administrationskostnader enligt intjäningsförmåga, uppgick på balansdagen till 8,7 ggr (7,8).

Disponibel likviditet

Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 417 miljoner kronor (536). Därutöver har Emilshus outnyttjade checkräkningskrediter om 210 miljoner kronor (210) samt outnyttjade revolvingkreditfaciliteter om 200 miljoner kronor (200).

Bolagets disponibla likviditet uppgick till 827 miljoner kronor (946) vid periodens utgång.

Genomsnittlig
låneränta

4,1 %

Genomsnittlig
räntebindningstid

2,1 år

Räntetäckningsgrad
Rullande 12 månader

2,6 ggr

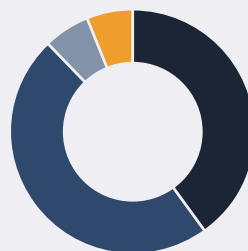
Belåningsgrad

53 %

Nyckeltal finansiering

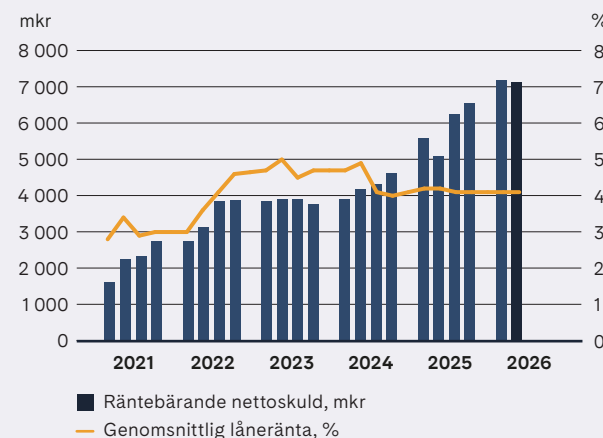
	30 jun 2026	30 jun 2025	31 dec 2025
Räntebärande nettoskuld, mkr	7 134	5 092	6 553
Soliditet, %	40	43	40
Belåningsgrad, %	53	48	53
Räntetäckningsgrad rullande 12 mån, ggr	2,6	2,5	2,6
Räntesäkringsgrad, %	65	74	68
Skuldkvot, ggr	8,7	7,8	8,6
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	2,6	2,6	2,8
Genomsnittlig räntebindningstid, år	2,1	2,6	2,0
Genomsnittlig låneränta, %	4,1	4,2	4,1

Finansieringskällor



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

Räntebärande nettoskuld och genomsnittlig låneränta



Kapital- och räntebindning

Kapitalbindningstiden för Emilshus räntebärande skulder var vid periodens utgång 2,6 år (2,6). De räntebärande skulder om 62 miljoner kronor som förfaller under 2026 utgörs i sin helhet av ordinarie löpande amorteringar.

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

Koncernens genomsnittliga räntebindningstid inklusive derivat uppgick vid periodens utgång till 2,1 år (2,6). Andelen av de räntebärande skulderna som räntesäkrats genom derivat uppgick till 65 % (74). Vid periodens utgång hade koncernen ingått räntesäkringar med ett sammanlagt nominellt belopp om 4 958 miljoner kronor (4 565). Av dessa avsåg 4 658 miljoner kronor aktiva ränteswappar med en genomsnittlig återstående löptid om 2,7 år och 300 miljoner kronor avsåg räntetak (Stibor 3M till 2,5 %) med en återstående löptid om 0,5 år. Derivatens begränsar framtida ränteförändringars effekt på koncernens resultat.

Derivatens verkliga värde uppgick vid periodens utgång till -28 miljoner kronor (-53).

Finansiella riskbegränsningar

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

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

Kapital- och räntebindning

År	Kapitalbindning				Räntebindning		
	Banklån, mkr	Obligationslån, mkr	Totala räntebärande skulder, mkr ¹⁾	Andel, %	Räntebindning, mkr ²⁾	Genomsnittlig låneränta, % ³⁾	Andel, %
2026	62	-	62	1	2 921	6,8	39
2027	819	400	1 219	16	662	2,2	9
2028	1 581	400	1 981	26	800	2,5	11
2029	2 693	-	2 693	36	870	2,4	11
≥2030	1 625	-	1 625	21	2 326	2,6	31
Totalt	6 780	800	7 580	100	7 580	4,1	100

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

2) Inkluderar derivat.

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

Obligationslån

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

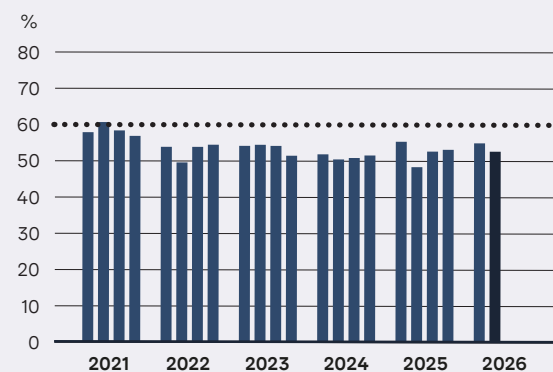
Derivatportfölj

mkr	Nominellt belopp	Återstående löptid, år	Genomsnittlig fast ränta, %	Verkligt värde
Ränteswappar	4 658	2,7	2,5	-28
Räntetak	300	0,5	2,5	0
Totalt/genomsnitt	4 958	2,6	2,3	-28

Finansiella riskbegränsningar

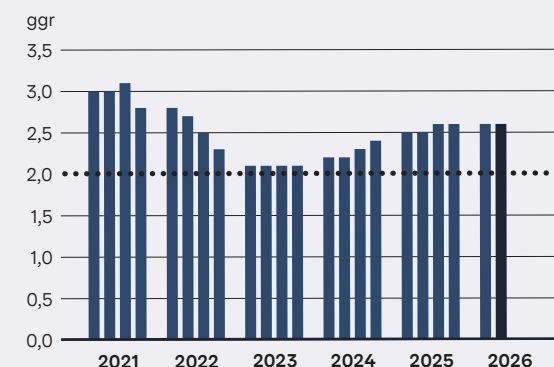
		30 jun 2026	30 jun 2025	31 dec 2025
Belåningsgrad, %	< 60	53	48	53
Räntetäckningsgrad rullande 12 mån, ggr	> 2,0	2,6	2,5	2,6

Belåningsgrad



•• Riskbegränsning

Räntetäckningsgrad



■ Rullande 12 månader, ggr

•• Riskbegränsning

Aktien och aktieägare

Aktier

Emilshus har tre aktieslag – onoterade stamaktier av serie A samt noterade stamaktier av serie B och noterade preferensaktier på Nasdaq Stockholm, Mid Cap sedan den 13 juni 2022.

Sista betalkurs den 30 juni 2026 var 55,00 kronor för stamaktien av serie B och 30,15 kronor för preferensaktien, motsvarande ett totalt marknadsvärde om 8 210 miljoner kronor. Den volymviktade genomsnittskursen för stamaktie av serie B uppgick under perioden till 53,96 kronor. Emilshus aktiekurs hade baserat på stängningskursen för stamaktien av serie B på balansdagen en positiv kursutveckling om 1 % under perioden att jämföra med Nasdaq Stockholms fastighetsindex som under samma period hade en negativ utveckling om 10 %.

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

Aktieägare

Vid periodens utgång hade Emilshus 11 136 aktieägare (9 431). Av dessa utgjordes 96 % av svenska institutioner och privatpersoner. De tio största ägarna innehade sammantaget 65 % av kapitalet och 73 % av rösterna.

Teckningsoptioner

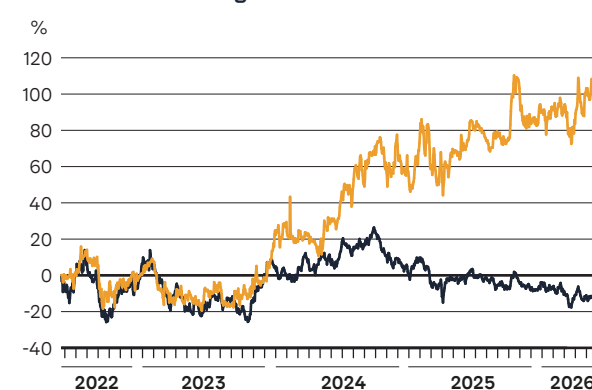
Vid periodens slut hade Emilshus två utestående teckningsoptionsprogram för anställda. Respektive program löper över en treårsperiod och varje teckningsoption berättigar till nyteckning av en stamaktie av serie B till en kurs som beror av Emilshus aktiekursutveckling relativt underliggande jämförelseindex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

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

Likviditetsgarant

Sedan 2023 har Emilshus ett avtal med Carnegie Investment Bank AB om att agera likviditetsgarant för Emilshus stamaktie av serie B i syfte att främja aktiens likviditet. Åtagandet innebär att likviditetsgaranten kvoterar köp- respektive säljvolym motsvarande minst 100 000 kronor med en spread om maximalt 2 % mellan köp- och säljkurs.

Kursutveckling Emilshus stamaktie av serie B



— EMIL B
— OMX Stockholm Real Estate PI

Aktieinformation

Handelsplats	Nasdaq Stockholm, Mid Cap
Kortnamn (ticker)	EMIL B respektive EMIL PREF
ISIN-kod B-aktier	SE0016785786
ISIN-kod preferensaktier	SE0016785794
Segment	Real Estate
Totalt antal utestående stamaktier	126 242 203
Totalt antal utestående och noterade B-aktier	115 535 433
Totalt antal utestående och noterade preferensaktier	42 000 000
Stängningskurs EMIL B, kr ¹⁾	55,00
Volymviktad genomsnittskurs EMIL B, kr	53,96
Stängningskurs EMIL PREF, kr ¹⁾	30,15
Totalt marknadsvärde, mkr ¹⁾	8 210

1) Marknadsvärdet på samtliga aktier i bolaget baserat på senast betalt pris för B-aktien respektive preferensaktien den 30 juni 2026.

Ägarfördelning

Ägare	A-aktier	B-aktier	Totalt antal stamaktier	Preferens-aktier	Kapital, %	Röster, %
AB Sagax	3 733 550	27 125 395	30 858 945	9 818 320	24,2	28,1
Aptare Holding AB ¹⁾	5 592 020	15 827 990	21 420 010	–	12,7	27,1
Lannebo Kapitalförvaltning	–	12 007 491	12 007 491	–	7,1	4,5
Fjärde AP-fonden	–	8 103 208	8 103 208	669 319	5,2	3,3
Carnegie Fonder	–	5 824 212	5 824 212	–	3,5	2,2
Länsförsäkringar Fonder	–	5 789 587	5 789 587	–	3,4	2,2
Avanza Pension	–	211 989	211 989	4 719 718	2,9	1,9
Tredje AP-fonden	–	3 890 000	3 890 000	–	2,3	1,5
Danske Invest	–	2 832 966	2 832 966	600 000	2,0	1,3
ODIN Fonder	–	2 970 960	2 970 960	–	1,8	1,1
Övriga aktieägare	1 381 200	30 951 635	32 332 835	26 192 643	34,6	26,8
Total	10 706 770	115 535 433	126 242 203	42 000 000	100,0	100,0

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

Kvartalsöversikt

Resultaträkning, mkr	2026		2025				2024		
	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2
Hysesintäkter	274	271	253	228	213	202	181	173	162
Fastighetskostnader	-54	-68	-57	-40	-42	-44	-36	-30	-30
Driftnetto	220	203	196	188	171	159	145	143	132
Central administration	-13	-12	-14	-9	-10	-10	-9	-8	-9
Finansnetto	-82	-75	-71	-65	-63	-56	-51	-59	-52
Förvaltningsresultat	125	116	110	113	98	93	85	76	71
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	64	32	65	76	66	62	75	4	45
Värdeförändringar finansiella instrument	-53	43	14	20	-70	9	-3	-55	-8
Resultat före skatt	137	192	189	209	93	164	157	25	108
Aktuell skatt	-14	-12	-12	-14	-8	-9	-5	-10	-9
Uppskjuten skatt	-1	-8	-32	-28	-7	-22	-30	-2	-14
Kvartalets resultat	121	172	145	167	78	133	122	13	85

Balansräkning, mkr	2026		2025				2024		
	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2
Tillgångar									
Förvaltningsfastigheter	13 545	13 064	12 307	11 852	10 512	10 066	8 940	8 464	8 292
Derivat	-	25	-	-	-	19	10	13	57
Fordringar	139	126	96	121	104	316	44	45	38
Likvida medel	417	65	260	123	536	276	100	243	906
Summa tillgångar	14 101	13 281	12 663	12 096	11 151	10 678	9 094	8 765	9 293
Eget kapital och skulder									
Eget kapital	5 680	5 289	5 114	4 969	4 802	4 251	3 856	3 733	3 678
Skulder till kreditinstitut	6 756	6 452	6 020	5 572	4 836	5 063	4 308	4 152	4 192
Obligationslån	795	794	793	792	791	791	396	396	899
Skatteskulder	406	405	396	364	336	329	307	276	266
Derivat	28	-	19	32	53	-	-	-	-
Övriga skulder	437	341	321	366	332	243	228	207	257
Summa eget kapital och skulder	14 101	13 281	12 663	12 096	11 151	10 678	9 094	8 765	9 293

Nyckeltal per kvartal

	2026		2025				2024		
	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2
Fastighetsrelaterade									
Antal fastigheter	260	251	233	226	195	183	172	160	157
Uthyrningsbar area, tkvm	1 256	1 226	1 188	1 155	1 040	1 010	926	898	888
Fastigheternas verkliga värde, mkr	13 545	13 064	12 307	11 852	10 512	10 066	8 940	8 464	8 292
Fastigheternas verkliga värde, kr/kvm	10 788	10 659	10 363	10 261	10 105	9 963	9 651	9 426	9 341
Långsiktigt substansvärde, mkr	4 769	4 709	4 569	4 405	4 232	3 602	3 493	3 337	3 236
Hysesvärde, mkr	1 161	1 132	1 081	1 036	917	893	790	744	730
Hysesvärde, kr/kvm	925	924	910	897	882	884	852	828	823
Återstående hyrestid, år	5,1	5,1	5,1	5,2	5,4	5,3	5,0	5,2	5,1
Nettouthyrning, mkr	2	-11	2	0	-2	2	5	0	1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	95	95	95	95	95	95	95	95
Direktavkastning, %	6,6	6,4	6,4	6,8	6,7	6,7	6,6	6,8	6,8
Överskottsgrad, %	80	75	77	82	80	78	80	83	81
Aktierelaterade, stamaktier									
Antal stamaktier vid periodens slut	126 242 203	126 154 267	126 154 267	126 154 267	126 154 267	114 154 267	114 154 267	114 154 267	112 281 607
Genomsnittligt antal stamaktier	126 202 143	126 154 267	126 154 267	126 154 267	119 354 267	114 154 267	114 154 267	113 779 735	104 948 274
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,86	0,80	0,76	0,78	0,69	0,72	0,65	0,58	0,58
Tillväxt förvaltningsresultat per stamaktie, %	24	11	16	34	20	33	35	6	6
Periodens resultat per stamaktie, kr	0,79	1,24	1,03	1,21	0,53	1,07	0,98	0,03	0,71
Eget kapital per stamaktie, kr	34,34	34,31	32,93	31,78	30,46	28,83	27,99	26,92	26,88
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, kr	37,78	37,33	36,22	34,92	33,54	31,55	30,60	29,23	28,82
Tillväxt långsiktigt substansvärde per stamaktie rullande 12 månader, %	13	18	18	19	16	13	12	8	9
Avkastning på eget kapital per stamaktie, %	9	15	12	15	7	15	14	0	11
Aktierelaterade, preferensaktier									
Antal preferensaktier vid periodens utgång	42 000 000	30 000 000	30 000 000	30 000 000	30 000 000	30 000 000	20 628 625	20 628 625	20 628 625
Genomsnittligt antal preferensaktier	32 533 333	30 000 000	30 000 000	30 000 000	30 000 000	20 732 751	20 628 625	20 628 625	20 628 625
Eget kapital per preferensaktie, kr	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00
Periodens utdelning per preferensaktie, kr	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50

Nyckeltal per kvartal

	2026		2025				2024		
	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2
Finansiella									
Soliditet, %	40	40	40	41	43	40	42	43	40
Avkastning på eget kapital, %	9	13	12	14	7	13	13	1	10
Belåningsgrad, %	53	55	53	53	48	55	52	51	50
Belåningsgrad fastigheter, %	47	49	47	46	41	48	47	46	40
Genomsnittlig låneränta vid periodens utgång, %	4,1	4,1	4,1	4,1	4,2	4,2	4,0	4,1	4,9
Genomsnittlig kapitalbindning vid periodens utgång, år	2,6	2,9	2,8	2,7	2,6	2,8	2,7	1,9	2,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,5	2,6	2,6	2,6	2,7	2,4	2,3	2,3
Räntebärande nettoskuld, mkr	7 134	7 180	6 553	6 241	5 092	5 577	4 617	4 305	4 185
Skuldkvot, ggr	8,7	9,0	8,6	8,5	7,8	8,8	8,2	8,1	8,1
Operativt kassaflöde, mkr	115	106	101	101	92	85	82	67	65

Koncernens rapport över totalresultatet

mkr	Jan-jun		Apr-jun		Rullande	Jan-dec
	2026	2025	2026	2025	12 mån	2025
Hysesintäkter	545	415	274	213	1 026	896
Fastighetskostnader	-122	-86	-54	-42	-220	-184
Driftnetto	423	329	220	171	806	713
Central administration	-25	-20	-13	-10	-48	-43
Finansnetto	-157	-119	-82	-63	-293	-256
Förvaltningsresultat	241	190	125	98	465	414
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	97	128	64	66	238	270
Värdeförändringar finansiella instrument	-9	-62	-53	-70	24	-28
Resultat före skatt	329	257	137	93	727	655
Aktuell skatt	-26	-17	-14	-8	-52	-43
Uppskjuten skatt	-9	-28	-1	-7	-69	-88
Periodens resultat¹⁾	293	211	121	78	606	524
Resultat per stamaktie före utspädning, kr	2,04	1,59	0,79	0,53	4,28	3,86
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	2,03	1,59	0,79	0,53	4,25	3,86
Genomsnittligt antal stamaktier	126 178 205	116 754 267	126 202 143	119 354 267	126 166 236	121 454 267
Antal stamaktier vid periodens utgång	126 242 203	126 154 267	126 242 203	126 154 267	126 242 203	126 154 267
Genomsnittligt antal preferensaktier	31 266 667	25 366 376	32 533 333	30 000 000	30 633 333	27 683 188
Antal preferensaktier vid periodens utgång	42 000 000	30 000 000	42 000 000	30 000 000	42 000 000	30 000 000

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

Koncernens rapport över finansiell ställning

mkr	30 jun		31 dec
	2026	2025	2025
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13 545	10 512	12 307
Övriga anläggningstillgångar	2	1	2
Derivat	-	-	-
Summa anläggningstillgångar	13 547	10 513	12 308
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar	8	11	5
Skattefordran	84	43	63
Övriga fordringar	13	2	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32	47	25
Likvida medel	417	536	260
Summa omsättningstillgångar	554	638	354
SUMMA TILLGÅNGAR	14 101	11 151	12 663
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	336	312	312
Övrigt tillskjutet kapital	3 390	3 061	3 060
Balanserat resultat inkl. periodens resultat	1 953	1 429	1 742
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 680	4 802	5 114
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5 352	3 541	5 461
Obligationslån	795	791	793
Uppskjuten skatteskuld	406	336	396
Derivat	28	53	19
Övriga skulder	-	1	-
Summa långfristiga skulder	6 580	4 722	6 670
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	1 404	1 295	559
Leverantörsskulder	39	40	37
Övriga skulder	100	84	82
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	298	207	202
Summa kortfristiga skulder	1 841	1 627	879
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	14 101	11 151	12 663

Koncernens rapport i sammandrag över förändring av eget kapital

mkr	Antal stamaktier	Antal preferens- aktier	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat ¹⁾	Totalt eget kapital ¹⁾
Eget kapital 2025-01-01	114 154 267	20 628 625	269	2 309	1 277	3 856
Nyemission stamaktier	12 000 000	-	24	522	-	546
Nyemission av preferensaktier	-	9 371 375	19	248	-	267
Nyemission av tecknings- optioner	-	-	-	-	1	1
Kostnader nyemissioner	-	-	-	-19	-	-19
Utdelning preferensaktier	-	-	-	-	-60	-60
Periodens resultat och totalresultat jan-jun 2025	-	-	-	-	211	211
Eget kapital 2025-06-30	126 154 267	30 000 000	312	3 061	1 429	4 802
Kostnader nyemissioner	-	-	-	-1	-	-1
Periodens resultat och totalresultat jul-dec 2025	-	-	-	-	313	313
Eget kapital 2025-12-31	126 154 267	30 000 000	312	3 060	1 741	5 114
Eget kapital 2026-01-01	126 154 267	30 000 000	312	3 060	1 741	5 114
Nyemission stamaktier	87 936	-	0	-	-	0
Nyemission av preferensaktier	-	12 000 000	24	336	-	360
Nyemission av tecknings- optioner	-	-	-	-	2	2
Kostnader nyemissioner	-	-	-	-6	-1	-7
Utdelning på preferensaktier	-	-	-	-	-84	-84
Periodens resultat och total- resultat jan-jun 2026)	-	-	-	-	293	293
Övriga förändringar av eget kapital	-	-	-	-	2	2
Eget kapital 2026-06-30	126 242 203	42 000 000	336	3 390	1 954	5 680

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

Koncernens rapport över kassaflödet

mkr	Jan-jun 2026		Apr-jun 2025		Rullande 12 mån	Jan-dec 2025
Den löpande verksamheten						
Förvaltningsresultat	241	190	125	98	465	414
Betalad inkomstskatt	-26	-17	-14	-8	-52	-43
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	6	4	4	2	11	9
Operativt kassaflöde	221	177	115	92	423	379
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital						
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelse- fordringar	-43	-60	-15	-32	-34	-51
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	62	78	27	39	82	98
Kassaflöde från den löpande verksamheten	241	195	127	98	472	426
Investeringsverksamheten						
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-1 065	-1 412	-375	-365	-2 628	-2 983
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-76	-57	-41	-40	-173	-146
Förvärv av inventarier	-1	-	-1	0	-1	-
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	25	-	25	6	30
Kassaflöde från investerings- verksamheten	-1 142	-1 445	-417	-380	-2 796	-3 098
Finansieringsverksamheten						
Upptagna banklån	788	780	332	-	2 025	2 017
Upptagna övriga lån	-	-	-	-	-	-
Nyemission av stamkapital	-	527	-	-6	-	-6
Nyemission av preferenskapital	352	267	352	341	352	360
Utdelning på preferensaktier	-30	-21	-15	-10	-60	-51
Amortering på banklån	-52	-250	-28	-224	-108	-306
Amortering på övriga lån	-	-13	-	-	-3	-17
Upptagna obligationslån	-	394	-	-	-	394
Kassaflöde från finansierings- verksamheten	1 058	1 685	641	101	2 206	2 393
Periodens kassaflöde	156	-5	351	-180	-118	-279
Likvida medel vid periodens början	260	100	65	276	536	100
Likvida medel vid periodens slut	417	536	417	536	417	260

Moderbolagets resultaträkning

mkr	Jan-jun		Apr-jun		Jan-dec
	2026	2025	2026	2025	2025
Intäkter					
Nettoomsättning	10	16	2	8	32
Rörelsens kostnader					
Övriga externa kostnader	-25	-37	-2	-19	-81
Rörelseresultat	-15	-21	-0	-11	-49
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-	-127
Ränteintäkter och liknande resultatposter	36	71	-7	35	141
Räntekostnader och liknande resultatposter	-42	-74	-6	-38	-169
Resultat efter finansiella poster	-21	-25	-13	-14	-204
Bokslutsdispositioner					
Koncernbidrag	-	-	-	-	73
Resultat före skatt	-21	-25	-13	-14	-131
Aktuell skatt	-	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-1
Periodens resultat¹⁾	-21	-25	-13	-14	-132

1) Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Moderbolagets balansräkning

mkr	30 jun		31 dec
	2026	2025	2025
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Övriga anläggningstillgångar	2	1	2
Derivat	-	1	-
Andelar i koncernföretag	790	479	790
Uppskjuten skattefordran	2	3	2
Summa anläggningstillgångar	794	484	794
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	5 740	5 134	4 968
Övriga fordringar	4	5	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	31	16
Kassa och bank	411	515	252
Summa omsättningstillgångar	6 177	5 685	5 240
SUMMA TILLGÅNGAR	6 971	6 169	6 034
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	336	312	312
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond	3 390	3 061	3 060
Balanserad vinst eller förlust	-439	-223	-223
Periodens resultat	-29	-25	-132
Summa eget kapital	3 258	3 125	3 017
Långfristiga skulder			
Obligationslån	794	791	793
Skulder till kreditinstitut	2 748	869	1 849
Derivat	-	-	11
Summa långfristiga skulder	3 542	1 660	2 653
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	53	1 295	300
Övriga skulder	95	69	42
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	19	22
Summa kortfristiga skulder	171	1 384	364
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 971	6 169	6 034

Nyckeltal

	Jan-jun		Jan-dec				
	2026	2025	2025	2024	2023	2022	2021
Fastighetsrelaterade							
Antal fastigheter, st	260	195	233	172	130	125	97
Uthyrningsbar area, tkvm	1 256	1 041	1 188	926	805	786	581
Fastigheternas verkliga värde, mkr	13 545	10 512	12 307	8 940	7 324	7 111	4 827
Fastigheternas verkliga värde, kr/kvm	10 788	10 097	10 363	9 651	9 096	9 047	8 312
Långsiktigt substansvärde, mkr	4 769	4 232	4 569	3 493	2 740	2 447	1 560
Hysesvärde, mkr	1 161	919	1 081	790	636	581	361
Hysesvärde, kr/kvm	925	883	910	852	790	739	621
Återstående hyrestid, år	5,1	5,4	5,1	5,0	5,3	5,8	6,5
Nettouthyrning, mkr	-10	0	2	2	0	12	-3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	95	95	95	95	96	97
Direktavkastning, %	6,5	6,7	6,6	6,7	6,6	6,1	6,1
Överskottsgrad, %	78	79	80	80	79	80	81
Aktierelaterade, stamaktier							
Antal stamaktier vid periodens slut	126 242 203	126 154 267	126 154 267	114 154 267	100 281 607	92 874 199	66 446 380
Genomsnittligt antal stamaktier	126 178 205	116 754 267	121 454 267	108 290 971	93 779 549	80 559 130	64 936 235
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	1,63	1,41	2,95	2,36	2,05	1,76	1,87
Tillväxt förvaltningsresultat per stamaktie, %	18	26	25	15	16	-6	-1
Periodens resultat per stamaktie, kr	2,04	1,59	3,86	2,28	-0,09	3,36	7,07
Eget kapital per stamaktie, kr	34,34	30,46	32,93	27,99	25,26	25,27	21,09
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, kr	37,78	33,54	36,22	30,60	27,32	26,34	23,48
Tillväxt långsiktigt substansvärde per stamaktie, %	4	10	18	12	4	12	42
Avkastning på eget kapital per stamaktie, %	12	11	13	9	0	14	37

	Jan-jun		Jan-dec				
	2026	2025	2025	2024	2023	2022	2021
Aktierelaterade, preferensaktier							
Antal preferensaktier vid periodens utgång	42 000 000	30 000 000	30 000 000	20 628 625	20 628 625	20 628 625	13 951 313
Genomsnittligt antal preferensaktier	31 266 667	25 366 376	27 683 188	20 628 625	20 628 625	20 252 401	4 892 323
Eget kapital per preferensaktie, kr	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00
Periodens utdelning per preferensaktie, kr	1,00	1,00	2,00	2,00	2,00	2,00	0,90
Finansiella							
Soliditet, %	40	43	40	42	42	40	37
Avkastning på eget kapital, %	11	10	12	8	1	13	34
Belåningsgrad, %	53	48	53	52	52	55	57
Belåningsgrad fastigheter, %	47	41	47	47	44	45	46
Genomsnittlig låneränta vid periodens utgång, %	4,1	4,2	4,1	4,0	4,7	4,6	3,0
Genomsnittlig kapitalbindning periodens utgång, år	2,6	2,6	2,8	2,7	1,8	2,9	2,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,6	2,6	2,4	2,1	2,3	2,8
Räntebärande nettoskuld, mkr	7 134	5 092	6 553	4 617	3 772	3 879	2 747
Skuldkvot, ggr	8,7	7,8	8,6	8,2	8,2	9,2	10,6
Operativt kassaflöde, mkr	221	177	379	270	196	151	110

Övrig information

Personal

Vid periodens utgången uppgick antalet anställda till 32 personer (26).

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

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

Emilshus arbete avseende riskhantering följer en definierad process, inkluderande följande fem områden: riskidentifiering, riskbedömning, riskåtgärder, självutvärdering och rapportering. Dessa aktiviteter ska utföras minst årligen. Uppföljningar och separata utvärderingar utförs kontinuerligt på olika nivåer i bolaget. Emilshus risker identifieras och värderas inom fem kategorier.

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

Riskåtgärder vidtas löpande i linje med Emilshus riktlinjer.

Uppskattningar och bedömningar samt avrundningar

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

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

Transaktioner med närstående

Styrelsens ordförande Johan Ericsson har genom helägt bolag under perioden fakturerat Emilshus konsultarvoden om 0,6 miljoner kronor (0,3).

Aktieinformation

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

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

Kvotvärdet per aktie uppgår till 2 kronor.

Vid årsstämman 21 april 2026 beslutades om en utdelning på preferensaktierna fram till nästkommande årsstämma, om totalt 2,00 kronor per preferensaktie med utbetalning vid fyra tillfällen om vardera 0,50 kronor per preferensaktie, med avstämningsdagar, i enlighet med vad som följer av bolagets bolagsordning. Årsstämman beslutade att ingen utdelning skulle ske för stamaktier av serie A och B.

Redovisningsprinciper

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

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

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

Omvärldsfaktorer

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

Årsstämma

Emilshus årsstämma 2026 hölls i Stockholm den 21 april 2026.

Delårsrapportens undertecknande

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

Växjö den 10 juli 2026

Johan Ericsson
Styrelsens ordförande

Jakob Fyrberg
Styrelseledamot och VD

Björn Garat
Styrelseledamot

Rutger Källén
Styrelseledamot

Elisabeth Thureson
Styrelseledamot

Ulrika Valassi
Styrelseledamot

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



Fastighetsbeståndet per 1 juli 2026

	Antal fastigheter	Uthyrbar area, tkvm	Marknadsvärde			Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, mkr
			mkr	Andel	kr/kvm	mkr	kr/kvm		
Halmstad									
Lätt industri	23	103	1 205	92	11 649	111	1 072	96	107
Extern/Dagligvaruhandel	2	4	70	5	15 789	6	1 340	83	5
Övrigt	2	3	38	3	10 945	4	1 211	85	4
Totalt Halmstad	27	111	1 313	100	11 792	121	1 087	95	115
Helsingborg									
Lätt industri	19	70	727	75	10 346	63	891	97	61
Extern/Dagligvaruhandel	2	2	81	8	49 938	6	3 484	100	6
Övrigt	2	5	156	16	31 081	12	2 461	91	11
Totalt Helsingborg	23	77	963	100	12 525	81	1 047	96	78
Jönköping									
Lätt industri	29	151	1 684	83	11 157	130	861	95	124
Extern/Dagligvaruhandel	3	9	120	6	13 971	10	1 112	82	8
Övrigt	2	11	217	11	18 965	22	1 916	89	20
Totalt Jönköping	34	171	2 022	100	11 822	162	945	94	151
Kalmar									
Lätt industri	9	37	299	44	8 026	26	691	96	25
Extern/Dagligvaruhandel	11	27	380	56	14 189	29	1 096	98	29
Övrigt	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt Kalmar	20	64	679	100	10 600	55	860	97	53
Linköping									
Lätt industri	37	153	1 898	84	12 438	161	1 054	93	150
Extern/Dagligvaruhandel	4	20	354	16	17 449	30	1 481	100	30
Övrigt	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt Linköping	41	173	2 252	100	13 025	191	1 104	94	180

	Antal fastigheter	Uthyrbar area, tkvm	Marknadsvärde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, mkr	
			mkr	Andel	kr/kvm	mkr			kr/kvm
Malmö									
Lätt industri	30	74	825	88	11 206	81	1 098	99	80
Extern/Dagligvaruhandel	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Övrigt	3	7	111	12	16 893	10	1 514	100	10
Totalt Malmö	33	80	936	100	11 670	91	1 132	99	90
Vetlanda									
Lätt industri	9	104	530	50	5 115	56	537	92	51
Extern/Dagligvaruhandel	7	27	342	32	12 860	27	1 007	90	24
Övrigt	5	17	188	18	10 971	23	1 335	82	19
Totalt Vetlanda	21	147	1 060	100	7 191	105	714	90	94
Värnamo									
Lätt industri	21	204	1 440	89	7 061	118	580	97	115
Extern/Dagligvaruhandel	3	20	178	11	8 831	21	1 040	80	17
Övrigt	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt Värnamo	24	224	1 618	100	7 220	139	621	95	132
Växjö									
Lätt industri	19	122	1 349	50	11 024	109	890	96	105
Extern/Dagligvaruhandel	9	54	874	32	16 270	63	1 169	99	62
Övrigt	9	32	480	18	15 180	45	1 420	82	37
Totalt Växjö	37	208	2 702	100	13 014	217	1 043	94	204
Totalt Emilshus									
Lätt industri	196	1 018	9 958	74	9 780	854	838	96	817
Extern/Dagligvaruhandel	41	162	2 398	18	14 791	191	1 178	94	180
Övrigt	23	75	1 189	9	15 811	116	1 544	86	100
Totalt	260	1 256	13 545	100	10 788	1 161	925	95	1 097

Definitioner

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

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

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

Avstämning av nyckeltal

mkr	Jan-jun		Jan-dec				
	2026	2025	2025	2024	2023	2022	2021
Avkastning på eget kapital							
Periodens resultat, mkr	293	211	524	288	33	311	469
Tillägg för omräkning till årsvärde, mkr	293	211	-	-	-	-	-
Genomsnittligt eget kapital, mkr	5 397	4 329	4 485	3 525	3 100	2 427	1 395
Avkastning på eget kapital, %	11	10	12	8	1	13	34
Avkastning på eget kapital per stamaktie							
Periodens resultat, mkr	293	211	524	288	33	311	469
Tillägg för omräkning till årsvärde, mkr	293	211	-	-	-	-	-
Resultat hänförligt till preferensaktier, mkr	72	51	55	41	41	41	10
Genomsnittligt eget kapital, mkr	5 397	4 329	4 485	3 525	3 100	2 427	1 395
Genomsnittligt preferenskapital, mkr	1 001	812	886	660	660	553	157
Avkastning på eget kapital per stamaktie, %	12	11	13	9	0	14	37
Belåningsgrad							
Räntebärande skulder, mkr	7 551	5 627	6 813	4 717	3 984	4 103	2 839
Likvida medel, mkr	-417	-536	-260	-100	-212	-224	-93
Räntebärande nettoskulder, mkr	7 134	5 092	6 553	4 617	3 772	3 879	2 747
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	13 545	10 512	12 307	8 940	7 324	7 111	4 827
Belåningsgrad, %	53	48	53	52	52	55	57
Belåningsgrad fastigheter							
Räntebärande skulder, mkr	7 551	5 627	6 813	4 717	3 984	4 103	2 839
Räntebärande skulder utan säkerhet i fastigheter, mkr	-795	-791	-793	-396	-576	-707	-541
Likvida medel, mkr.	-417	-536	-260	-100	-212	-224	-93
Räntebärande nettoskuld med säkerhet i fastigheter, mkr	6 339	4 301	5 760	4 221	3 196	3 173	2 206
Verkligt värde förvaltningsfastigheter, mkr	13 545	10 512	12 307	8 940	7 324	7 111	4 827
Belåningsgrad fastigheter, %	47	41	47	47	44	45	46

mkr	Jan-jun		Jan-dec				
	2026	2025	2025	2024	2023	2022	2021
Direktavkastning							
Driftnetto	423	329	713	542	471	363	228
Tillägg för omräkning till årsvärde	423	329	-	-	-	-	-
Justerat driftnetto	846	659	713	542	471	363	228
Genomsnittligt fastighetsvärde justerat för innehavstid	13 112	9 891	10 881	8 135	7 177	5 991	3 761
Direktavkastning, %	6,5	6,7	6,6	6,7	6,6	6,1	6,1
Eget kapital per preferensaktie							
Preferensaktieägares företrädesrätt vid likvidation, mkr	1 344	960	960	660	660	660	446
Antal utestående preferensaktier	42 000 000	30 000 000	30 000 000	20 628 625	20 628 625	20 628 625	13 951 313
Eget kapital per preferensaktie, kr	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00
Eget kapital per stamaktie							
Eget kapital, mkr	5 680	4 802	5 114	3 856	3 194	3 007	1 848
Eget kapital hänförligt till preferensaktier, mkr	-1 344	-960	-960	-660	-660	-660	-446
Antal stamaktier vid periodens utgång, st	126 242 203	126 154 267	126 154 267	114 154 267	100 281 607	92 874 199	66 446 380
Eget kapital per stamaktie, kr	34,34	30,46	32,93	27,99	25,26	25,27	21,09
Ekonomisk uthyrningsgrad							
Kontrakterad årshyra, mkr	1 097	869	1 022	747	606	557	350
Hyresvärde, mkr	1 161	919	1 081	790	636	581	361
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	95	95	95	95	96	97
Förvaltningsresultat per stamaktie							
Förvaltningsresultat, mkr	241	190	414	297	233	182	131
Utdelning till preferensaktier, mkr	36	25	55	41	41	41	10
Genomsnittligt antal stamaktier, st	126 178 205	116 754 267	121 454 267	108 290 971	93 779 549	80 559 130	64 936 235
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	1,63	1,41	2,95	2,36	2,05	1,76	1,87

mkr	Jan-jun		Jan-dec				
	2026	2025	2025	2024	2023	2022	2021
Långsiktigt substansvärde							
Eget kapital, mkr	5 680	4 802	5 114	3 856	3 194	3 007	1 848
Eget kapital tillhörande preferensaktier, mkr	-1 344	-960	-960	-660	-660	-660	-446
Återläggning av derivat, mkr	28	53	19	-10	-35	-137	-12
Återläggning av uppskjuten skatt, mkr	406	336	396	307	241	237	171
Långsiktigt substansvärde, mkr	4 769	4 232	4 569	3 493	2 740	2 447	1 560
Långsiktigt substansvärde per stamaktie							
Eget kapital, mkr	5 680	4 802	5 114	3 856	3 194	3 007	1 848
Eget kapital tillhörande preferensaktier, mkr	-1 344	-960	-960	-660	-660	-660	-446
Återläggning av derivat, mkr	28	53	19	-10	-35	-137	-12
Återläggning av uppskjuten skatt temporära skillnader, mkr	406	336	396	307	241	237	171
Substansvärde, mkr	4 769	4 232	4 569	3 493	2 740	2 447	1 560
Antal stamaktier vid periodens utgång, st	126 242 203	126 154 267	126 154 267	114 154 267	100 281 607	92 874 199	66 446 380
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, kr	37,78	33,54	36,22	30,60	27,32	26,34	23,48
Periodens resultat per stamaktie							
Periodens resultat, mkr	293	211	524	288	33	311	469
Preferensaktiernas del av resultatet, mkr	36	25	55	41	41	41	10
Genomsnittligt antal stamaktier, st	126 178 205	116 754 267	121 454 267	108 290 971	93 779 549	80 559 130	64 936 235
Periodens resultat per stamaktie, kr	2,04	1,59	3,86	2,28	-0,09	3,36	7,07
Räntebärande nettoskuld							
Räntebärande skulder, mkr	7 551	5 627	6 813	4 717	3 984	4 103	2 839
Likvida medel, mkr	-417	-536	-260	-100	-212	-224	-93
Räntebärande nettoskuld, mkr	7 134	5 092	6 553	4 617	3 772	3 879	2 747

mkr	Jan-jun		Jan-dec				
	2026	2025	2025	2024	2023	2022	2021
Räntetäckningsgrad							
Förvaltningsresultat, mkr	241	190	414	297	233	182	131
Finansnetto, mkr	-157	-119	-256	-211	-205	-143	-74
Förvaltningsresultat före finansnetto, mkr	398	309	669	508	439	325	205
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,6	2,6	2,4	2,1	2,3	2,8
Skuldkvot							
Räntebärande nettoskuld, mkr	7 134	5 092	6 553	4 617	3 772	3 879	2 747
Driftnetto enligt intjäningsförmåga, mkr	864	690	806	595	491	454	287
Central administration enligt intjäningsförmåga, mkr	-48	-39	-45	-35	-31	-33	-29
Justerat driftnetto, mkr	816	651	761	560	460	421	259
Skuldkvot, ggr	8,7	7,8	8,6	8,2	8,2	9,2	10,6
Soliditet							
Eget kapital, mkr	5 680	4 802	5 114	3 856	3 194	3 007	1 848
Totala tillgångar, mkr	14 101	11 151	12 663	9 094	7 621	7 525	4 987
Soliditet %	40	43	40	42	42	40	37
Överskottsgrad							
Driftnetto, mkr	423	329	713	542	471	363	228
Hysesintäkter, mkr	545	415	896	674	593	454	280
Överskottsgrad, %	78	79	80	80	79	80	81

Kalendarium

Delårsrapport januari–september 2026

15 oktober 2026

Bokslutskommuniké januari–december 2026

5 februari 2027

Denna information är sådan information som Emilshus är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och Lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades genom nedanstående kontaktpersoners försorg för offentliggörande den 10 juli 2026 klockan 07:30.

Kontaktuppgifter

Jakob Fyrberg, VD

070-593 95 96

jakob.fyrberg@emilshus.com

Emil Jansbo, CFO

072-243 30 88

emil.jansbo@emilshus.com

Om Emilshus

Emilshus är ett fastighetsbolag som med utgångspunkt i småländsk företagskultur förvärvar, utvecklar och förvaltar högavkastande kommersiella fastigheter med södra Sverige som kärnmarknad. Bolagets fastighetsbestånd uppgick per 30 juni 2026 till 1 256 tkvm uthyrningsbar area fördelat på 260 fastigheter med tyngdpunkt på lätt industri samt extern- och dagligvaruhandel. Emilshus stamaktie och preferensaktie är noterade på Nasdaq Stockholm.

Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ)

Organisationsnummer: 559164-8752

www.emilshus.com