

2024

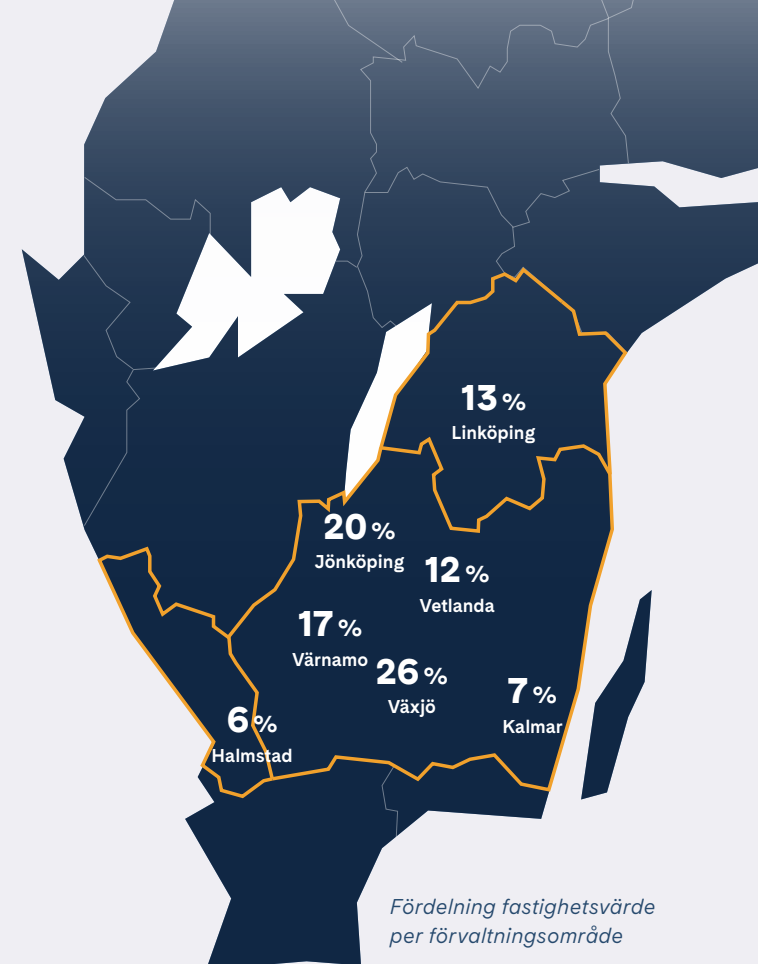
EMILSHUS

Årsrapport grön finansiering

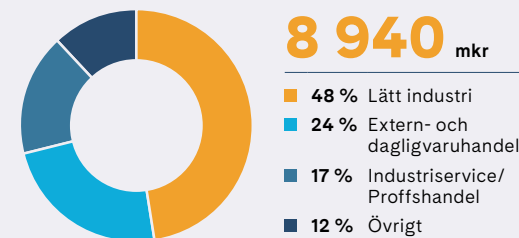


Ett fastighetsbolag med starka kassaflöden

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



Fastighetsvärde per kategori, 31 december 2024



Hållbarhetsarbete i Emilshus

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

Hållbarhetsstrategi

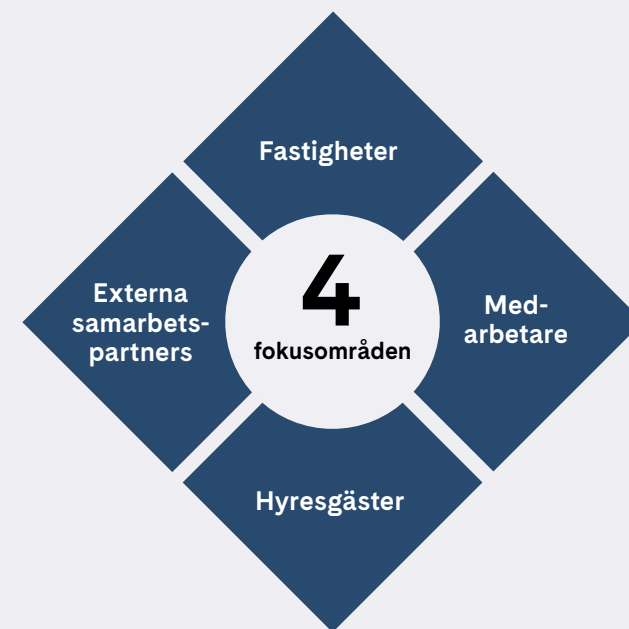
Emilshus affärsidé är att förvärva, utveckla och förvalta hög-avkastande kommersiella fastigheter i södra Sverige. Fokus är hög direktavkastning i kombination med långa hyresavtal och hyresgäster med bedömd god betalningsförmåga. I sin förvaltning fokuserar Emilshus på lokal närvaro och nära samarbete med hyresgästerna. Bolaget ska vara delaktigt i det lokala näringslivet och dess utveckling. Emilshus strategier är sammanlagt utformade för att generera långsiktigt uthållig avkastning och starka kassaflöden. Samtidigt som Emilshus skapar förut-

sättningar för en hållbar utveckling genereras även värden för ägare, medarbetare, hyresgäster, leverantörer, 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 företagets omvärld i stort. I sitt miljöarbete har Emilshus fokus på att minska energianvändningen i fastighetsbeståndet, där ett aktivt arbete bedrivs gällande effektiviseringar och användning av smarta systemstöd. Energinvändningen följs upp kvartalsvis på ett systematiskt sätt för att utvärdera de energieffektiviserande åtgärder som genomförts.

En hållbar verksamhet förutsätter ett väl fungerande samarbete med Emilshus hyresgäster och bolagets omvärld. Därutöver 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 affärs-mässighet, medmänsklighet och delaktighet där god affäretik 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.

En översyn av Emilshus hållbarhetsstrategi kommer att ske under 2025.



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 en översyn av hållbarhetsstrategin kommer att ske under 2025.

Hållbarhetsarbete i fastighetsförvaltningen

El och uppvärmning till svenska byggnader utgör en betydande del av Sveriges totala energianvändning. Emilshus arbetar aktivt för att minska energianvändningen genom energieffektivisering i fastighetsbeståndet. Det är insatser som resulterar både 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 energieffektivitet inom de områden som Emilshus inte direkt styr över och till att gemensamt driva utvecklingsprojekt.

Energieffektiviseringsprojekt

Under 2024 fortsatte Emilshus arbetet med en bred kartläggning av energianvändningen i beståndet. Resultaten visar på stora möjligheter till fortsatt optimering av befintliga installationer och ett flertal energieffektiviseringsprojekt utfördes under året. Dessa avser främst temperaturstyrning av värme och ventilation som i

kombination genererar betydande minskning i energianvändning samtidigt som det ökar komforten för hyresgästerna.

Emilshus har under året arbetat med uppkoppling 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. Andra viktiga områden är belysnings- och ventilationsprojekt som leder till minskad energianvändning. Arbetet med energieffektivisering kommer drivas vidare med samma inriktning under 2025.

Energianvändning

Emilshus energianvändning minskade under 2024 med 6 % i jämförbart fastighetsbestånd, jämfört med föregående år. Det visar att de energieffektiviserande åtgärder som genomförts under året har givit resultat. Emilshus totala energianvändning för 2024 uppgick till 26 GWh¹. Av den el som köps in utgörs 100 % av fossilfri energi. Efter årets utgång har avtal tecknats om inköp av el från förnyelsebara energikällor för hela fastighetsbeståndet.

Koldioxidutsläpp

Efter en kartläggning 2023 av bolagets koldioxidutsläpp i enlighet med Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet), påbörjades kvartalsvis rapportering av utsläpp under 2024. Scope 1 inkluderar direkta utsläpp från källor som ägs eller kontrolleras av bolaget, vilket i Emilshus fall är utsläpp kopplade till tjänsteresor som görs med tjänstebil. Under 2024 påbörjades arbetet med att förbereda redovisning av 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

	Enhet	2024	2023	2022
El	GWh	9	10	6
Fjärrvärme	GWh	17	17	10
Energianvändning total¹⁾	GWh	26	27	16
Energiintensitet el	kWh/kvm	33	34	37
Energiintensitet fjärrvärme	kWh/kvm	73	75	84
Energiintensitet totalt	kWh/kvm	106	109	119
– Förändring jämfört med motsvarande period föregående år	%	-6	-6	

¹) Avser fastighetsenergi LOA i fastigheter där Emilshus har abonnemang och därmed har kontroll över energianvändningen. Värden är normalårskorrigerade utifrån temperatur.

Andel fossilfri el

	Enhet	2024	2023	2022
Andel av inköpt el	%	100	100	100
varav från förnybara energikällor	%	19	63	67
varav från kärnkraft	%	81	37	33

Växthusgasutsläpp

	Enhet	2024	2023
Scope 1 utsläpp (direkta utsläpp från verksamheten)	tCO ₂ e	23	23
Scope 2 utsläpp (indirekta utsläpp orsakat av verksamheten)	tCO ₂ e		
El (market based) ²⁾	tCO ₂ e	-	-
El (location-based) ³⁾	tCO ₂ e	79	75
Fjärrvärme ⁴⁾	tCO ₂ e	658	537
Scope 1 och 2 totalt		760	635
Utsläppsintensitet i Scope 1	kgCO ₂ e/kvm	-	-
Utsläppsintensitet i Scope 2	kgCO ₂ e/kvm	2,3	2,4
Utsläppsintensitet Scope 1 och 2	kgCO₂e/kvm	2,3	2,4

²) Vid redovisning enligt market-based metoden är emissionsfaktorn 0 gCO₂e/kWh.

³) Vid redovisning enligt locationbased metoden, det vill säga vid avsaknad om avtal om förnybar ursprungsmärkt el är utsläppen 79 ton CO₂e. Emissionsfaktor inhämtas från energibolagen.

⁴) Emissionsfaktorn för fjärrvärme har hämtats från respektive fjärrvärmeleverantör.

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 2024 tecknades 11 (13) gröna hyresavtal med en lokalarea om 14 400 kvm (15 900).

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 av nytecknade avtal¹⁾

	2024	2023	2022
Andel, antal, %	85	100	75
Andel, area, %	79	100	86

1) Avser lokaler större än 500 kvm.

Ljungadal 5, Växjö

Kategori: Industriservice/ Proffshandel

Uthyrningsbar area: 5 064 kvm



Grönt finansiellt ramverk

I september 2021 etablerade Emilshus sitt initiala ramverk för grön finansiering. Sedan dess har marknaden för gröna obligationer samt hållbarhetsrelaterade regelverk utvecklats. För att spegla aktuell marknadspraxis uppdaterades ramverket år 2024 och har tagits fram i linje med ICMA:s Green Bond Principles från 2021 ("GBP"). Med det uppdaterade ramverket avser Emilshus fortsätta att finansiera energieffektiva fastigheter och relaterade projekt som stödjer omställningen till en hållbar framtid.

Ramverket avser utfärdandet av gröna obligationer. Gröna obligationer har emitterats i enlighet med villkoren i ramverket, som tydliggör hur likviden från dessa obligationer får användas. Netto-likvid från grön finansiering enligt ramverket kan användas för att finansiera eller refinansiera befintliga tillgångar, nya tillgångar och projekt. Dokumentet finns tillgängligt på Emilshus webbplats <https://emilshus.com/sv/investerare/gront-finansiellt-ramverk/>.

Gröna obligationer

I juni och juli återköptes bolagets utestående icke-säkerställda gröna obligationer om totalt 376 miljoner kronor med förfall i april 2025. I samband med återköpet emitterades nya seniora icke-säkerställda gröna obligationer till ett belopp om 400 miljoner kronor med en marginal om 3,10 % och en löptid om 3 år. I september återköptes utestående icke-säkerställda gröna obligationer om totalt 210 miljoner kronor med förfall i september 2025.

Per 31 december 2024 hade Emilshus gröna tillgångar till ett sammanlagt värde om 2 770 miljoner kronor med etablerad grön finansiering om 809 miljoner kronor i befintliga fastigheter. Outnyttjat belopp inom det gröna finansiella ramverket uppgick till 1 961 miljoner kronor.

Påverkansrapport

Emilshus avser att rapportera kvantitativa indikatorer där det finns tillförlitlig data tillgänglig. Tabeller för påverkansrapporten visar genomsnittliga energikonsumtion för de tillgångar som finansierats genom grön finansiering enligt ramverket.

Allokeringsrapport

Mkr	31 dec 2024
Totalt verkligt värde gröna tillgångar	2 770
Existerande grön bankfinansiering	409
Existerande grön obligationsfinansiering	400
Totalt återstående utrymme för grön kapitalmarknadsfinansiering	1 961

Påverkansrapport

Energiklass

	Genomsnittligt primärenergital, kWh/kvm	Antal fastigheter	Area, kvm
Nya fastigheter			
Energiklass A och B	72	1	3 306
Befintliga fastigheter			
Energiklass A	31	1	6 583

Energikonsumtion befintliga fastigheter

Existerande fastigheter	Genomsnittligt primärenergital, kWh/kvm	Antal fastigheter	Area, kvm
Efter 2006	54	5	27 593
Byggnadsår 2000–2006	57	6	22 748
Byggnadsår 1971–1999	84	23	78 946
Byggnadsår före 1971	80	23	112 080

Tillgångar som finansieras i linje med det gröna finansiella ramverket ska uppfylla någon av nedanstående kriterier:

Kategori 1: Nya fastigheter

Byggnader uppförda 2021 eller senare, som uppfyller minst ett av följande kriterier:

- Primärenergital som är minst 10 % lägre än gränsvärdet enligt nära-nollenergibyggnader (NZEB).
- Energiklass A eller B.

Kategori 2: Befintliga fastigheter

Byggnader som är uppförda före 2021, som uppfyller minst ett av följande kriterier:

- Energiklass A eller en energiklass som ligger inom topp 15 % av det nationella byggnadsbeståndet.
- Primärenergital som underskrider angivna tröskelvärden utifrån byggnadsår: efter 2006 10 % lägre än kraven för nationella byggnadsregler; 2000–2006 under 90 kWh/kvm, 1971–1999 under 100 kWh/kvm; före 1971 under 110 kWh/kvm.

Kategori 3: Ombyggnadsprojekt

Renoveringsåtgärder som uppfyller minst ett av följande kriterier:

- Minskad primärenergiförbrukning på minst 30 % inom högst tre år som valideras genom energiklass vid slutförd renovering.
- En förbättring av energiklassen för en befintlig byggnad med minst två steg.

Revisors rapport från översiktlig granskning för utvalda delar av Fastighetsbolaget Emilshus ABs Årsrapport för Grön Finansiering 2024

Till Fastighetsbolaget Emilshus AB, org.nr 559164-8752

Inledning

Vi har fått i uppdrag av företagsledningen i Fastighetsbolaget Emilshus AB ("Emilshus") att översiktligt granska utvalda delar av Emilshus Årsrapport för Grön Finansiering 2024 ("rapporten").

Omfattningen av vår granskning är begränsad till information angående gröna obligationer per 31 december 2024 presenterad på sidan 6 i rapporten.

Företagsledningens ansvar

Det är företagsledningen som har ansvaret för att upprätta rapporten i enlighet med tillämpliga kriterier, vilka utgörs av Emilshus ramverk för Gröna Obligationer ("Emilshus Green Bond Framework"). Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en rapport som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om rapporten grundad på vår översiktliga granskning. Vårt uppdrag är begränsat till den historiska information som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 (omarbetad) Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av rapporten,

att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 (International Standard on Quality Management), 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. Vi är oberoende i förhållande till Emilshus enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts.

Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning utgår från de av företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av rapporten.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för vårt uttalande nedan.

Uttalande

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att information angående gröna obligationer per 31 december 2024 presenterad på sidan 6 i rapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av företagsledningen angivna kriterierna.

Stockholm den dag som framgår av elektronisk underskrift.

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Torbjörn Westman
Specialistmedlem i FAR



Kalendarium

Delårsrapport januari–juni 2025	11 juli 2025
Delårsrapport januari–september 2025	15 oktober 2025
Bokslutskommuniké januari–december 2025	6 februari 2026

Kontaktuppgifter

Jakob Fyrberg, VD
070-593 95 96
jakob.fyrberg@emilshus.com

Emil Jansbo, CFO
072-243 30 88
emil.jansbo@emilshus.com

Om Emilshus

Emilshus är ett fastighetsbolag som med utgångspunkt i småländsk företagskultur förvärvar, utvecklar och förvaltar högavkastande kommersiella fastigheter med södra Sverige som kärnmarknad. Bolagets fastighetsbestånd uppgick per 31 december 2024 till 926 tkvm uthyrningsbar area fördelat på 172 fastigheter med tyngdpunkt på lätt industri, industriservice/proffshandel och extern- och dagligvaruhandel. Emilshus stamaktie och preferensaktie är noterade på Nasdaq Stockholm.

Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ)
Organisationsnummer: 559164-8752

www.emilshus.com