

EMILSHUS

Ett småländskt fastighetsbolag

BOKSLUTS KOMMUNIKÉ

Januari–december 2021

Q4

Året i korthet

Januari–december 2021

Perioden januari–december 2021

- Hyresintäkterna ökade med 54 procent till 280,4 mkr (182,6).
- Förvaltningsresultatet ökade med 53 procent till 131,0 mkr (85,6).
- Periodens resultat uppgick till 468,9 mkr (175,9) vilket motsvarar 7,07 kronor per stamaktie (2,91).
- Styrelsen föreslår för räkenskapsåret 2021 en utdelning om 2,00 kronor per preferensaktie, att delas ut kvartalsvis om 0,50 kronor per preferensaktie. Styrelsen föreslår att ingen utdelning på stamaktier lämnas för verksamhetsåret.

Kvartalet oktober–december 2021

- Hyresintäkterna ökade med 51 procent till 81,8 mkr (54,0).
- Förvaltningsresultatet ökade med 18 procent till 35,4 mkr (30,0).
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 159,5 mkr (120,7) vilket motsvarar 2,25 kronor per stamaktie (2,00).

HYRESINTÄKTER

+54%

till 280,4 mkr
(182,6)

FASTIGHETSVÄRDE

+78%

till 4 827,2 mkr
(2 714,7)

FÖRVALTNINGS- RESULTAT PER STAMAKTIE

+32%

till 1,87 kr
(1,42)

SUBSTANSVÄRDE PER STAMAKTIE

+41%

till 23,48 kr
(16,60)

PERIODENS UTFALL	Helår		Okt–dec	
	2021	2020	2021	2020
Fastighetsvärde, mkr	4 827,2	2 714,7	4 827,2	2 714,7
Hyresintäkter, mkr	280,4	182,6	81,8	54,0
Driftsöverskott, mkr	228,4	148,3	63,6	43,3
Förvaltningsresultat, mkr	131,0	85,6	35,4	30,0
Periodens resultat, mkr	468,9	175,9	159,5	120,7
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	1,87	1,42	0,43	0,50
Förändring i förvaltningsresultat per stamaktie, %	32	22	-14	76
Periodens resultat per stamaktie, kr	7,07	2,91	2,25	2,00
Eget kapital per stamaktie, kr	21,09	15,60	21,09	15,60
Substansvärde per stamaktie, kr	23,48	16,60	23,48	16,60
Förändring i substansvärde per stamaktie, %	41	26	41	26
Nettobelåningsgrad, %	57	61	57	61
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,9	2,6	4,7
Soliditet, %	37	34	37	34

Emilshus presenterar vissa finansiella mått i rapporten som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och företagets ledning då de möjliggör utvärdering av relevanta trender och prestationer. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. På sidan 26 i rapporten återfinns definitioner av nyckeltal.

Väsentliga händelser

Januari–december 2021

Första kvartalet

- Emilshus tecknade under första kvartalet avtal om förvärv av fyra fastigheter i Jönköping, Gislaved och Växjö till ett fastighetsvärde om 289 mkr. Fastigheterna som innefattar lokaler för lätt industri, lager och kontor har en total uthyrningsbar area om cirka 33 500 kvm och tillträdde under andra kvartalet.
- I februari genomfördes en företrädesemission där i stort sett samtliga aktieägare tecknade sin andel. I mars emitterade Emilshus, inom ramen för befintligt obligationslån, ytterligare obligationslån på 150 mkr. Båda emissionerna fulltecknades och har inbetalats.
- Emilshus omstrukturerade och förlängde löptiden för en kreditvolym om totalt 540 mkr genom en omläggning av delar av koncernens banklån.

Andra kvartalet

- I april tecknade Emilshus avtal om förvärv av en fastighetsportfölj med lokaler för industri/lager och livskraftig handel i Växjö för en köpeskilling om 1 205 mkr. Portföljen innehåller tio förvaltningsfastigheter om cirka 40 000 kvm och sju projektfastigheter om cirka 42 000 kvm. Förvaltningsfastigheterna tillträdde den 31 maj 2021 och projektfastigheterna tillträdde löpande under 2021/2022.
- Lisa Johansson tillträdde den nyinrättade tjänsten som hållbarhetsansvarig. Lisa ingår i Emilshus ledningsgrupp.
- I juni förvärvades fastigheter i Kalmar, Gnosjö, Gislaved, Värnamo och Västervik till ett fastighetsvärde om 179 mkr med årligt hyresvärde om 13,3 mkr. Tillträde skedde i andra och tredje kvartalet 2021.
- I juni fattade en extra bolagsstämma beslut om att införa ett nytt aktieslag, preferensaktier, varpå en riktad nyemission av preferensaktier och teckningsoptioner om cirka 150 mkr genomfördes till Sagax och NP3.

Tredje kvartalet

- Styrelsen fattade i juli beslut om att under hösten undersöka möjligheten att emittera ytterligare 150–200 mkr i preferensaktier samt att ansöka om marknadsnotering av preferensaktierna.
- I augusti höll Emilshus en extra bolagsstämma. Beslut fattades bland annat om aktiesplit.
- I augusti stärktes Emilshus ledningsgrupp med Helen Arvidsson som redovisningschef.
- Den 20 september 2021 genomfördes en aktiesplit där varje aktie delades upp i tio aktier av samma aktieslag som tidigare. Det nya antalet aktier registrerades på respektive aktieägares konto från och med den 21 september 2021.
- I september offentliggjorde Emilshus sin avsikt att genomföra ett erbjudande av nya preferensaktier i bolaget och en notering av preferensaktierna på Nasdaq First North Growth Market.
- I september fastslogs nytt tillväxtmål samt finansiella riskbegränsningar. Emilshus strategi är att fortsätta växa både organiskt och via förvärv och har som målsättning att uppnå ett fastighetsbestånd med ett samlat fastighetsvärde om 10 miljarder kronor inom tre år.

Fjärde kvartalet

- Under fjärde kvartalet genomfördes en nyemission av preferensaktier. Emissionen omfattade 7 246 377 preferensaktier och priset per preferensaktie uppgick till 27,60 kronor, vilket innebär en initial bruttolikvid om 200 mkr. Genom att utnyttja övertilldelningsoptionen tillfördes Emilshus ytterligare 30 mkr (d v s totalt 230 mkr före transaktionskostnader) och emissionen omfattade slutligen sammanlagt 8 333 333 preferensaktier, vilket motsvarar 10,4 procent av det totala antalet utestående aktier och 4,5 procent av det totala antalet röster i Emilshus efter erbjudandets genomförande. Sammanlagt tillfördes Emilshus cirka 7 600 nya preferensaktieägare. Efter genomförda emissioner av preferensaktier under andra och fjärde kvartalet uppgår dessa till 13 951 313 stycken.
- Den 1 oktober 2021 var första handelsdag för Emilshus preferensaktier på Nasdaq First North Growth Market.
- I oktober tecknade Emilshus avtal om förvärv av fastigheter i Värnamo och Växjö till ett fastighetsvärde om 422 mkr med ett totalt årligt hyresvärde om 31,8 mkr och en återstående genomsnittlig avtalslängd om 20,1 år. Fastigheterna som är fullt uthyrda tillträdde under fjärde kvartalet 2021.
- I november emitterade Emilshus framgångsrikt obligationer om 50 mkr inom ramen för sitt obligationslån om totalt 500 mkr med slutligt förfall i december 2022.
- Den 14 december hölls en extra bolagsstämma som beslutade, i enlighet med styrelsens förslag, om godkännande av förvärv av Österängen Fastighets AB från NP3 Fastigheter AB.

Väsentliga händelser efter 31 december 2021

- Emilshus tecknade avtal om ett strategiskt förvärv i Halmstad av fyra industrifastigheter samt förvärv av en industri/lagerfastighet i Jönköping för totalt 170 mkr och ett sammanlagt årligt hyresvärde om 11,1 mkr. I samband med förvärvet meddelade Emilshus att bolaget öppnar för expansion i närliggande regioner utanför kärnmarknaden Småland.
- Emilshus utvärderar för närvarande förvärv av fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om sammanlagt cirka 1 800 mkr och har inlett respektive kan komma att inleda förhandling med målsättning att ingå avtal avseende dessa potentiella fastighetsförvärv inom den närmaste tiden. Liksom för alla potentiella affärer bolaget utvärderar och/eller förhandlar om som en del av sin verksamhet är det inte säkert att förhandlingen leder till avtal och förvärv.
- Emilshus har initierat arbetet med att förbereda bolaget för att möjliggöra för en notering av bolagets stamaktier av serie B och preferensaktier på Nasdaq Stockholms huvudlista under 2022 och samtidigt genomföra en ägarspridning av i huvudsak nyemitterade stamaktier av serie B.
- Publicering av kallelse till extra bolagsstämma den 11 februari 2022 för val av ny styrelseledamot.
- Publicering av kallelse till extra bolagsstämma den 22 februari 2022 med förslag att bemyndiga styrelsen att fatta beslut om nyemission av preferensaktier.
- Styrelsens beslutade den 9 februari 2022 att uppdatera Emilshus finansiella mål och riskbegränsningar.

Fortsatt tillväxt även utanför Småland

Emilshus är ett småländskt fastighetsbolag, format av småländska företagstraditioner, med utgångspunkten att fastighetsägarer fungerar bäst då det sker med stark lokal förankring. När detta kombineras med finansiell kompetens och tillgång till kapitalmarknaden skapas goda förutsättningar till en framgångsrik utveckling. På tre år har Emilshus etablerat sig som ett av de ledande fastighetsbolagen i Småland med idag cirka 5 miljarder kronor i fastighetstillgångar.

Expansion utanför Småland

Samtidigt är detta bara början. Småländskt entreprenörskap och affärsmannaskap fungerar även utanför Smålands gränser. Emilshus tillväxt kommer därför inte att begränsas av landskapsgränser utan framgent styras av vilka affärsmöjligheter som identifieras i närområdet utgående från bolagets mål och grundvärden. I början av 2022 tog vi ett första steg utanför vår kärnmarknad Småland genom förvärv av industrifastigheter i Halmstad med ambitionen att fortsätta växa i Halland liksom i andra närliggande tillväxtregioner. Emilshus har fortsatt samma huvudinriktning på investeringar inom kategorin lätt industri, både förvaltningsfastigheter och nyproducerade enheter, med fokus på stabila hyresgäster med god betalningsförmåga och avtal på långa kontraktstider.

Ett aktivt och viktigt år

2021 var ett aktivt och viktigt år för Emilshus med affärer för 2,3 miljarder kronor och preferensaktieemissioner om 380 mkr med notering på Nasdaq First North Growth Market. Vi genomförde stora investeringar på hållbarhetssidan, flyttade huvudkontoret till Växjö med en organisation som vuxit till 15 personer samtidigt som vi genomförde fler transaktioner än någonsin.

Under våren 2021 förvärvade Emilshus ett större bestånd om 1,2 miljarder kronor i Växjö, bolagets hittills största affär innehållande både förvaltningsfastigheter och nyproducerade enheter med välkända hyresgäster. I affären ingick fastigheter förhyrda bland annat av Bauhaus, Balco, COOP och Cramo med avtal tecknade på långa kontraktstider. I oktober 2021 förvärvades två större industrifastigheter för 422 mkr i Växjö och Värnamo med en total uthyrbar area om cirka 75 000 kvm och en kontraktslängd om 20 år.

I juni 2021 genomförde Emilshus sin första preferensaktieemission om 150 mkr riktad till bolagets större ägare och under hösten emitteras ytterligare 230 mkr till marknaden. Höstens emission blev kraftigt övertecknad vilket är ett fint kvitto på att Emilshus uppskattas av marknaden. Emissionen tecknades av både stora institutionella placerare och mindre privata investerare, och ledde till totalt cirka 7 600 nya aktieägare i Emilshus. Preferensaktien är sedan den 1 oktober noterad på Nasdaq First North Growth Market.

Sammantaget har Emilshus under 2021 och 2022 ingått avtal om förvärv av fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 2 350 mkr, varav cirka 1 630 mkr hittills har tillträtts. Det är en viktig del av Emilshus verksamhet att löpande utvärdera och genomföra förvärv. Av det betydande antal affärer vi analyserar når vi i mål med vissa medan andra inte genomförs. För närvarande utvärderar vi förvärv med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 1 800 mkr

och vi har inlett respektive kan komma att inleda förhandling med målsättning att ingå avtal avseende dessa potentiella fastighetsförvärv inom den närmaste tiden. I syfte att öka våra finansieringsalternativ och finansiella beredskap att finansiera tillträden av fastighetsförvärv har styrelsen kallat till en extra bolagsstämma den 22 februari med förslaget att besluta om att bemyndiga styrelsen att med eller utan företrädesrätt, vid ett eller flera tillfällen fram till nästa årsstämma, fatta beslut om emission av högst 8,5 miljoner preferensaktier. Efter sondering med investerare och förutsatt att tillräckligt investerarintresse föreligger, avser styrelsen att utnyttja den extra bolagsstämmans bemyndigande helt eller delvis. Vi avser också som alternativ eller komplement till att utnyttja emissionsbemyndigandet samt i syfte att refinansiera befintlig obligation med förfall i december 2022 sondera marknaden för eventuell möjlighet till upptagande av nya obligationslån.

Förberedelser för börsnotering av stamaktier

Emilshus har sedan hösten 2021 informerat att en notering av bolagets stamaktier kan bli aktuellt med syfte att ytterligare bredda finansieringsmöjligheterna och samtidigt stärka positionen som fastighetsbolag. Vi har initierat arbetet med att förbereda Emilshus för att möjliggöra för en notering av bolagets stamaktier av serie B och preferensaktier på Nasdaq Stockholms huvudlista under 2022 och samtidigt genomföra en ägarspridning av stamaktier av serie B. Som en integrerad del av detta förberedelsearbete planerar vi, med inledning under första halvåret i år, ha möten med potentiella investerare av institutionell karaktär.

Ett hållbart företagande

Fokus på hållbarhet är ett miljö- och samhällsansvar men också en fråga om sunt och lönsamt företagande som ligger mycket nära de småländska grundvärden som Emilshus värnar. Därtill kommer att Emilshus fastighetsinnehav besitter potential till förbättringar inom miljöområdet. Ett omfattande arbete pågår inom Emilshus med att identifiera och utföra åtgärder syftande till energieffektiviseringar i fastighetsbeståndet samtidigt som vi har tagit fram ett grönt finansiellt ramverk. Därtill kommer en rad andra initiativ i syfte att möta både hyresgästernas krav och leva upp till bolagets hållbarhetsstrategi.

Emilshus har ett attraktivt fastighetsbestånd med god avkastning, stabila hyresgäster som kunder och en resultatorienterad framåttriktad organisation. Bolagets fokus på lönsam tillväxt utgående från en sund ekonomisk bas i kombination med en stark lokal förankring och ett medvetet hållbarhetsarbete ger oss mycket goda framtida förutsättningar att fortsätta växa i riktning mot de nya tillväxt- och lönsamhetsmål som styrelsen har antagit; tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie och substansvärde per stamaktie över tid om 15 procent per år.

På Emilshus är vi redo för ännu ett förvärvsintensivt år.

Vetlanda, februari 2022

Jakob Fyrberg

Ett småländskt fastighetsbolag

Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ) är ett småländskt fastighetsbolag med ursprung i en Vetlandabaserad fastighetskoncern som etablerades 2008. I sin nuvarande form bildades Emilshus 2018. Med småländskt kapital skapade ett antal småländska företagare ett fastighetsbolag som med en gedigen kunskap om fastigheter i kombination med ett drivet entreprenörskap ska växa och bli Smålands ledande fastighetsbolag inom kommersiella lokaler. Idag äger och förvaltar Emilshus 97 kommersiella fastigheter med ett totalt fastighetsvärde om drygt 4 827 mkr.

Affärsidé

Emilshus affärsidé är att

- förvärva, utveckla och förvalta högvärdig kommersiella fastigheter med Småland som kärnmarknad. Fokus är hög direktavkastning i kombination med långa hyresavtal och hyresgäster med bedömd god betalningsförmåga.
- bygga nära och stabila relationer med Emilshus hyresgäster genom lokal närvaro och engagemang

Strategi

Emilshus ska generera starka kassaflöden genom att:

- förvärva, utveckla och förvalta högvärdig kommersiella fastigheter med Småland som kärnmarknad.
- fokusera på lätt industri, proffshandel/industriservice, externhandel och dagligvaruhandel.
- etablera långsiktiga och nära relationer med bolagets hyresgäster genom en lokal närvaro och lokalt engagemang på de orter där bolaget verkar.
- säkerställa en stabil finansiering av bolagets verksamhet.

Finansiella mål

Förvaltningsresultat per stamaktie

Förvaltningsresultatet per stamaktie ska över tid öka med minst 15 procent i genomsnitt per år.

Substansvärde per stamaktie

Substansvärdet per stamaktie ska över tid öka med minst 15 procent (inklusive eventuella värdeöverföringar till stamaktieägarna) i genomsnitt per år.

Fastighetsvärde

Fastighetsbeståndets värde ska före utgången av år 2024 uppgå till minst 10 miljarder kronor.

Finansiella riskbegränsningar

Nettobelåningsgrad

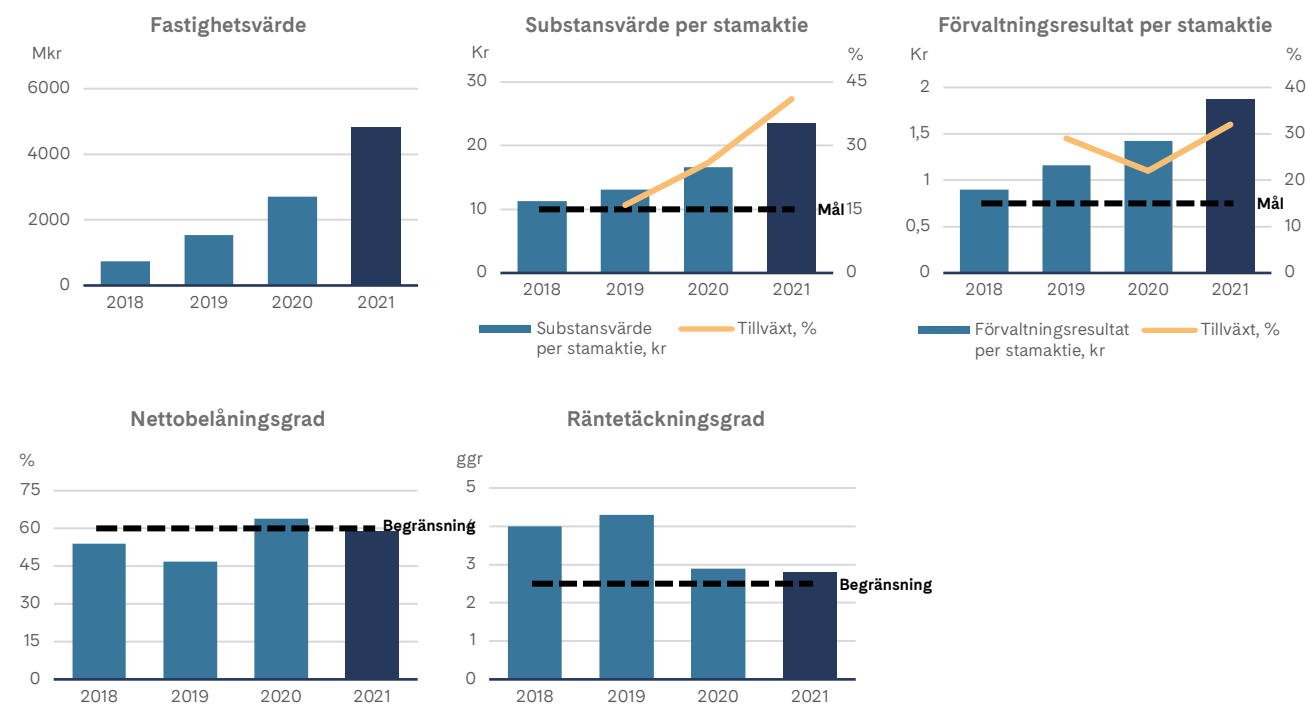
Nettobelåningsgraden ska varaktigt inte överstiga 60 procent.

Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden ska varaktigt inte understiga 2,5 ggr.

Utdelningspolicy

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



Koncernens rapport över totalresultatet

mkr	Helår		Okt–dec	
	2021	2020	2021	2020
Hysesintäkter	280,4	182,6	81,8	54,0
Fastighetskostnader	-52,0	-34,3	-18,1	-10,7
Driftöverskott	228,4	148,3	63,6	43,3
Central administration	-23,1	-18,6	-6,5	-5,2
Finansnetto	-74,2	-44,1	-21,7	-8,1
Förvaltningsresultat	131,0	85,6	35,4	30,0
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	0,6	0,5	–	–
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	453,2	137,5	160,2	123,0
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	12,8	-2,9	9,3	0,5
Resultat före skatt	597,6	220,6	205,0	153,5
Aktuell skatt	-21,0	-14,1	-6,8	-7,6
Uppskjuten skatt	-107,7	-30,6	-38,7	-25,2
Periodens resultat	468,9	175,9	159,5	120,7
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
Periodens totalresultat	468,9	175,9	159,5	120,7
Periodens resultat och totalresultat hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare	468,9	175,9	159,5	120,7
Innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–
	468,9	175,9	159,5	120,7
Resultat per stamaktie, kr	7,07	2,91	2,25	2,00
Genomsnittligt antal stamaktier	64 936 235	60 405 800	66 446 380	60 405 800
Antal stamaktier vid periodens utgång	66 446 380	60 405 800	66 446 380	60 405 800
Genomsnittligt antal preferensaktier	4 892 323	–	13 951 313	–
Antal preferensaktier vid periodens utgång	13 951 313	–	13 951 313	–

Resultat

Januari–december 2021

Jämförelsetal inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Hyresintäkter

Intäkterna uppgick till 280,4 mkr (182,6), vilket innebar ökning med 97,8 mkr, motsvarande cirka 54 procent. Tillväxten är hänförligt till fastighetsförvärv, hyresjusteringar samt ökade hyresintäkter från genomförda investeringar som inneburit högre hyresnivåer. Ökningen av hyresintäkter i jämförbart bestånd uppgick under perioden till 0,8 procent.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till –52,0 mkr (–34,3), en ökning med cirka 52 procent. Fastighetskostnaderna utgjordes av kostnader för fastighetsskötsel och drift –34,8 mkr (–19,7), reparationer och underhåll –7,4 mkr (–7,5) samt kostnader för fastighetsskatt som uppgick till –9,9 mkr (–7,1).

Driftöverskott

Driftöverskottet var 228,4 Mkr (148,3), vilket innebar en ökning med 80,1 Mkr, motsvarande cirka 54 procent. Överskottsgraden var 81,5 procent (81,2) och påverkades under perioden positivt av en ersättning för förtida avflytt om motsvarande 1,5 Mkr. Driftöverskottet i jämförbart bestånd ökade med 1,2 procent.

Administration

Kostnaderna för central administration uppgick till –23,1 Mkr (–18,6) och består huvudsakligen av koncerngemensamma kostnader som personalkostnader samt administrativa kostnader avseende företagsledning och ekonomi. Kostnaderna för central administration som andel av Emilshus intäkter var 8,2 procent, att jämföra med 10,2 procent under motsvarande period föregående år.

Finansnetto

Finansnettot var –74,2 mkr (–44,1) där ökningen framför allt är en följd av en ökad upplåning i bank samt räntekostnader för obligationslån. Genomsnittlig ränta på låneportföljen inklusive kostnader för räntesäkring var på balansdagen cirka 2,4 procent (2,1) exkluderat obligationslånet och 3,0 procent (2,9) inkluderat obligationslånet. Se vidare sidan 16 för ytterligare information. Räntetäckningsgraden uppgick till 2,8 ggr (2,9).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet som utgörs av verksamhetens resultat före värdeförändringar och skatt, uppgick till 131,0 Mkr (85,6), vilket är en

ökning med 53 procent. Förvaltningsresultatet per stamaktie beaktat utdelning till preferensaktieägarna uppgick till 1,87 kronor (1,42) vilket innebar en ökning om cirka 32 procent.

Värdeförändring fastigheter och derivat

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter påverkade resultatet positivt med 453,8 mkr (138,0) varav 0,6 mkr (0,5) utgörs av realiserade värdeförändringar och 453,2 mkr (137,5) utgörs av orealiserade värdeförändringar. De orealiserade värdeförändringarna är främst hänförliga till effekten av sänkta avkastningskrav men också fastighetsförvärv som genomfördes under perioden samt förbättrade driftnetton på befintliga fastigheter. Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument består av derivat för räntesäkring och uppgick till 12,8 mkr (–2,9).

Skatt

Aktuell skatt uppgick till –21,0 mkr (–14,1) och uppskjuten skatt var –107,7 mkr (–30,6). Kostnaden för uppskjuten skatt är främst relaterad till temporära skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter.

Periodens resultat

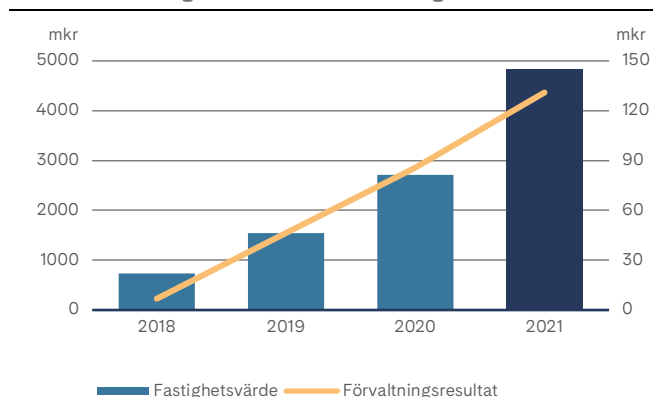
Periodens resultat efter skatt uppgick till 468,9 mkr (175,9) vilket motsvarar 7,07 kronor per genomsnittligt antal stamaktier (2,91).

Kvartalet oktober–december 2021

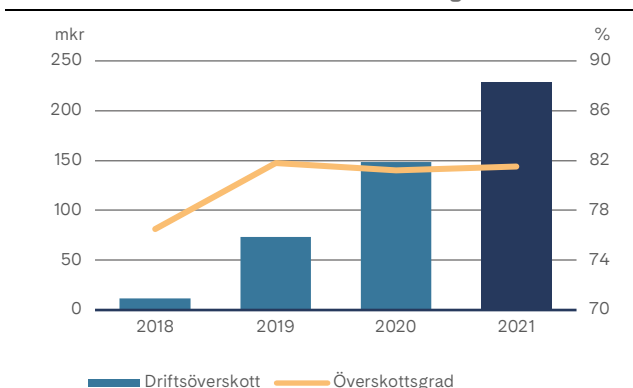
Hyresintäkterna uppgick under fjärde kvartalet till 81,8 Mkr (54,0), en ökning med cirka 51 procent jämfört med motsvarande period 2020. Driftöverskottet var 63,6 Mkr (43,3), vilket motsvarar en överskottsgrad om cirka 78 procent (80). Överskottsgraden varierar över året beroende på de säsongsvariationer som föreligger inom fastighetsbranschen. Under vintermånaderna påverkas överskottsgraden av kostnaderna för energi och snöröjning är förhöjda. Överskottsgraden påverkades under fjärde kvartalet negativt av särskilt ökade energipriser.

Finansnettot uppgick till –21,7 mkr (–8,1). Fjärde kvartalets förvaltningsresultat uppgick till 35,4 mkr (30,0) och resultatet efter skatt var 159,5 mkr (120,7).

Fastighetsvärde och förvaltningsresultat



Driftöverskott och överskottsgrad



Koncernens rapport över finansiell ställning

mkr	31 dec	
	2021	2020
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	4 827,2	2 714,7
Balanserade utgifter för IT-system	0,3	0,5
Inventarier	1,4	0,8
Derivat	11,8	-
Summa anläggningstillgångar	4 840,8	2 716,0
Omsättningstillgångar		
Hysesfordringar	0,5	0,8
Övriga fordringar	36,0	5,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17,7	5,1
Likvida medel	92,6	79,0
Summa omsättningstillgångar	146,7	90,2
SUMMA TILLGÅNGAR	4 987,4	2 806,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	160,8	120,8
Övrigt tillskjutet kapital	916,3	503,2
Balanserat resultat inkl. periodens resultat	770,7	318,6
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	1 847,8	942,6
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	2 004,4	1 191,4
Obligationslån	-	294,7
Skulder till aktieägare	45,0	-
Derivat	-	0,7
Uppskjuten skatteskuld	170,5	59,6
Övriga skulder	1,0	1,0
Summa långfristiga skulder	2 220,9	1 547,4
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	237,2	244,6
Obligationslån	495,9	-
Checkräkningskredit	56,6	-
Leverantörsskulder	8,0	7,2
Skatteskulder	15,1	6,4
Övriga skulder	12,9	3,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	93,0	54,5
Summa kortfristiga skulder	918,7	316,2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 987,4	2 806,2

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

mkr	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat ¹	Totalt eget kapital ¹
Eget kapital 2020-01-01	60 405 800	-	120,8	503,2	142,7	766,7
Periodens resultat och totalresultat 2020	0,0	-	0,0	0,0	175,9	175,9
Eget kapital 2020-12-31	60 405 800	-	120,8	503,2	318,6	942,6
Eget kapital 2021-01-01	60 405 800	-	120,8	503,2	318,6	942,6
Nyemission stamaktier	6 040 580	-	12,1	72,5	-	84,6
Nyemission preferensaktier	-	13 951 313	27,9	340,6	-	368,5
Utdelning preferensaktier	-	-	-	-	-16,8	-16,8
Periodens resultat och totalresultat 2021	-	-	-	-	468,9	468,9
Eget kapital 2021-12-31	66 446 380	13 951 313	160,8	916,3	770,7	1 847,8

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

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet för moderbolaget. Antalet stamaktier uppgick per 2021-12-31 till 66 446 380 styck med ett kvotvärde om 2 kronor per aktie. Antalet A-aktier uppgick till 11 527 890 styck och antalet B-aktier var 54 918 490 styck. Varje B-aktie berättigar till en röst och varje A-aktie berättigar till 10 röster. Antalet preferensaktier var 13 951 313 stycken och varje preferensaktie berättigar till en röst.

Under första kvartalet genomfördes en nyemission där 6 040 580 aktier med aktieslag B emitterades till en teckningskurs om 14,00 kronor per aktie.

Under andra kvartalet genomfördes en riktad nyemission av 5 617 980 preferensaktier om cirka 150 mkr. Teckningskursen för preferensaktierna uppgick till 26,70 kronor per preferensaktie. Preferensaktierna medför företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning om 2,00 kronor per preferensaktie. Lösenbeloppet för varje preferensaktie är 32,00 kr, jämte eventuell upplupen del av preferensutdelningen.

Emissionen riktades till två av Emilshus största aktieägare Sagax och NP3 Fastigheter. Sagax betalade sin del av teckningskursen om cirka 100 mkr genom kvittning mot en del av det då befintliga aktieägarlånet till bolaget. NP3 Fastigheter betalade sin del av teckningskursen om cirka 50 mkr kontant. Emissionen registrerades vid Bolagsverket den 7 juli 2021.

I samband med emissionen av preferensaktier genomförde Emilshus en emission av 1 872 660 teckningsoptioner. En

teckningsoption berättigar till teckning av tio stamaktier av serie B i bolaget för 22,60 kronor per stamaktie under en period som löper ut den 30 juni 2024. Teckningsoptionerna emitterades vederlagsfritt. Emissionen riktades till Sagax och NP3 Fastigheter.

Under fjärde kvartalet genomfördes en nyemission av preferensaktier. Emissionen omfattade 7 246 377 preferensaktier och priset per preferensaktie uppgick till 27,60 kronor, vilket innebär en initial bruttolikvid om 200 mkr. Genom att utnyttja övertilldelningsoptionen tillfördes Emilshus ytterligare 30 mkr (d v s totalt 230 mkr före transaktionskostnader) och emissionen omfattade slutligen sammanlagt 8 333 333 preferensaktier, vilket motsvarar 10,4 procent av det totala antalet utestående aktier och 4,5 procent av det totala antalet röster i Emilshus efter erbjudandets genomförande. Sammanlagt tillfördes Emilshus cirka 7 600 nya preferensaktieägare.

Den 1 oktober 2021 var första handelsdag för Emilshus preferensaktier på Nasdaq First North Growth Market. Efter genomförda nyemissioner av preferensaktier under andra och fjärde kvartalet uppgick dessa till 13 951 313 stycken.

Övrigt tillskjutet kapital

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

Balanserade vinstmedel

Avser det ackumulerade resultat som genererats i koncernen.

Våra fastigheter

HYRESVÄRDE

360,7 mkr

UTHYRINGSGRAD YTA

97,9 %

UTHYRINGSBAR YTA

580,7 tkvm

FASTIGHETSVÄRDE

4 827 mkr

Fastighetsbestånd

Emilshus ägde vid periodens utgång 97 (69) fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 580,7 kvm (360,4). Fastigheterna är koncentrerade till Småland med Växjö som största ort ur ett fastighetsvärdesperspektiv.

Emilshus har ett diversifierat fastighetsbestånd med kommersiella lokaler där tyngdpunkten ligger på lätt industri och industriservice/proffshandel, som motsvarar cirka 60 procent av fastighetsvärdet. Även extern- och dagligvaruhandel är en prioriterad lokaltyp för Emilshus och utgör 28 procent av fastighetsvärdet. Kategorin övrigt består främst av samhällsservice och kontor.

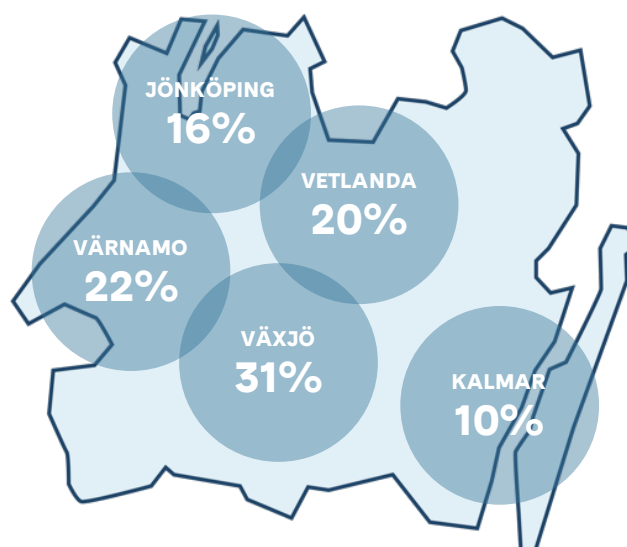
Geografisk fördelning

Emilshus strategi innebär fokus på Småland med en koncentration mot tillväxt inom attraktiva områden såsom Växjö, Jönköping, Kalmar och Värnamoregionen. Emilshus har sitt ursprung från Vetlanda där en betydande del av fastighetsinnehavet är lokaliserat. Småland är en viktig industriregion i Sverige, känd för ett aktivt och framgångsrikt företagande och korta avstånd mellan intressanta etableringsorter. Därtill erbjuder Småland några av Sveriges främsta logistiklägen.

Efter förvärv under 2021 är Växjö utifrån fastighetsvärde den ort där Emilshus idag har sitt största fastighetsbestånd. Vid periodens slut stod Växjö för 31 procent av fastighetsvärdet medan Värnamo som är Emilshus näst största förvaltningsområde, utgjorde 22 procent av fastighetsvärdet. Under året har fastighetsförvärv även genomförts i Jönköping, Kalmar och Värnamoregionen. Kartan intill visar på fastighetsbeståndets lokalisering utifrån fastighetsvärde.

Efter periodens utgång ingick Emilshus avtal om förvärv av en fastighetsportfölj i Halmstad. Jämtne fortsatt tillväxt på kärnmarknaden Småland avser Emilshus att fortsättningsvis förvärva fastigheter även på tillväxtorter i angränsande regioner.

Fastighetsvärde per förvaltningsområde

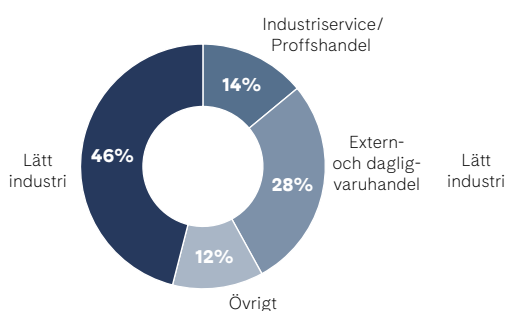


Totalt fastighetsvärde 31 dec 2021
4 827,2 mkr

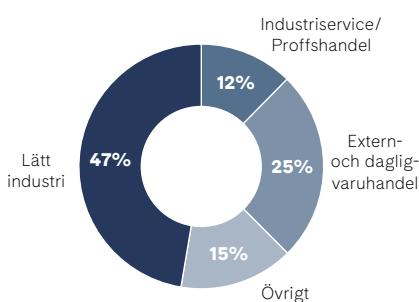
Emilshus förvaltningsområden

Emilshus verksamhet bedrivs för närvarande i fem förvaltningsområden; Växjö, Värnamo, Vetlanda, Jönköping och Kalmar med förvaltningskontor i Vetlanda och Växjö.

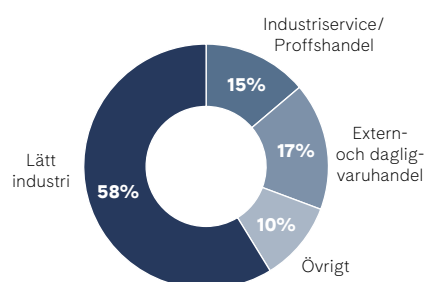
Fastighetsvärde per kategori Totalt 4 827,2 mkr



Hyresvärde per kategori Totalt 360,7 mkr



Uthyrbar yta per kategori Totalt 580,7 tkvm



Våra fastigheter

Fördelning per fastighetskategori inom respektive förvaltningsområde

mkr	Antal fastigheter	Yta tkvm	Redovisat värde mkr	Hyresvärde mkr	Hyresvärde kr/kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter mkr
Jönköping							
Lätt industri	4	42	421,8	25,9	621	100	25,9
Detalj/extern handel	3	7	96,4	6,4	889	100	6,4
Industriservice/proffshandel	3	14	57,3	3,4	240	100	3,4
Övrigt	2	10	176,4	15,2	1 458	100	15,2
Totalt Jönköping	12	74	751,9	51,0	691	100	51,0
Kalmar							
Lätt industri	2	10	84,6	6,7	663	99	6,6
Detalj/extern handel	8	17	194,8	13,8	794	99	13,7
Industriservice/proffshandel	7	24	183,3	12,6	516	94	11,8
Övrigt	1	4	20,0	1,7	484	100	1,7
Totalt Kalmar	18	55	482,7	34,7	628	97	33,8
Vetlanda							
Lätt industri	5	83	386,8	36,8	441	100	36,8
Detalj/extern handel	7	26	324,0	23,6	903	93	21,9
Industriservice/proffshandel	4	19	110,3	10,1	525	83	8,5
Övrigt	5	18	200,2	19,8	1 086	90	17,8
Totalt Vetlanda	21	147	1 021,3	90,3	614	94	84,9
Värnamo							
Lätt industri	14	150	976,3	72,8	441	99,8	72,6
Detalj/extern handel	1	3	38,7	2,5	903	100,0	2,5
Industriservice/proffshandel	2	9	40,1	1,6	525	100,0	1,6
Övrigt	2	14	16,5	1,6	1 086	100,0	1,6
Totalt Värnamo	19	176	1 071,6	78,6	614	99,8	78,4
Växjö							
Lätt industri	4	52	309,3	23,3	445	99,4	23,1
Detalj/extern handel	9	42	635,4	44,0	1 040	96,9	42,7
Industriservice/proffshandel	7	20	298,6	21,1	1 044	98,8	20,9
Övrigt	7	14	256,4	17,6	1 292	86,2	15,5
Totalt Växjö	27	129	1 499,7	106,1	825	96,1	102,2
Totalt	97	581	4 827,2	360,7	621	97,1	350,3

Fördelning av uthyrbar yta per område och fastighetskategori

Område	Lätt industri tkvm	Detalj/extern handel tkvm	Industriservice/proffshandel tkvm	Övrigt tkvm	Totalt tkvm	Andel, %
Jönköping	42	7	14	10	74	13
Kalmar	10	17	24	4	55	10
Vetlanda	83	26	19	18	147	25
Värnamo	150	3	9	14	176	30
Växjö	52	42	20	14	129	22
Totalt	337	96	87	60	581	100
Andel, %	58	17	15	10	100	

Våra fastigheter

Fastighetstransaktioner

Emilshus ökade sitt fastighetsbestånd under perioden genom ett antal förvärv, främst inom kategorin lätt industri. Fastighetsvärdet uppgick vid periodens utgång till 4 827 mkr, en ökning med cirka 78 procent jämfört med 2020.

I januari 2021 genomfördes ett förvärv av en industri/lagerfastighet i Jönköping om 7 345 kvm med ett underliggande fastighetsvärde om 49 mkr. Det årliga hyresvärdet för fastigheten uppgår till 3,7 mkr. Fastigheten hyrs av Addbrand Sweden AB med en avtalstid om 10 år. Fastigheten tillträdde under första kvartalet 2021.

I mars genomfördes i tre affärer förvärv av fastigheter för 240 mkr. En industri-/lagerfastighet i Jönköping med en uthyrbar yta om 19 358 kvm som hyrs av ROL AB med en avtalstid om 10 år. Årligt hyresvärde uppgår till 12,3 mkr. I Gislaved förvärvades en industri-/lagerfastighet med en uthyrbar area om 4 971 kvm som hyrs av Formteknik i Gislaved AB med en avtalstid om 10 år. Hyresvärdet uppgår till 3,2 mkr. I Växjö förvärvades en kontors-/ lagerfastighet med en uthyrbar area om 1 823 kvm. Fastigheterna tillträdde under första och andra kvartalet.

I april genomfördes ett större förvärv av ca 82 000 kvm kommersiella lokaler i Växjö till ett värde om 1 205 mkr. Fastighetsportföljen innehåller totalt 17 fastigheter varav tio förvaltningsfastigheter om 42 274 kvm och sju projektfastigheter om cirka 40 000 kvm. Projektfastigheterna som är under uppförande/ombyggnation tillträds efter färdigställande av projekten. Portföljen består till stora delar av långa hyresavtal tecknade med välkända hyresgäster. Förvaltningsfastigheterna tillträdde under andra kvartalet 2021 och projektfastigheterna tillträds löpande under 2021/2022.

I juni tecknade Emilshus i tre separata affärer avtal om förvärv av fastigheter i Kalmar, Gnosjö, Gislaved, Värnamo och Västervik till ett fastighetsvärde om 179 mkr med ett totalt årligt hyresvärde om 13,3 mkr. Uthyrningsbar yta uppgår till 37 162 kvm med en genomsnittlig återstående avtalslängd om 11 år. Fastigheterna tillträdde under andra och tredje kvartalet 2021.

I oktober tecknade Emilshus avtal om förvärv av fastigheter i Värnamo och Växjö till ett fastighetsvärde om 422 mkr med ett totalt årligt hyresvärde om 31,8 mkr och en återstående genomsnittlig avtalslängd om 20,1 år. Fastigheterna som är fullt uthyrda tillträdde under fjärde kvartalet 2021.

I december förvärvades och tillträdde fastigheter i Jönköping och Vetlanda för 159 mkr med ett årligt fastighetsvärde om 11,6 mkr. Fastigheterna är fullt uthyrda med en genomsnittlig återstående avtalslängd om 5 år.

En fastighet i Vetlanda avyttrades under perioden med en redovisad vinst om 0,6 mkr.

Projekt

Emilshus genomför för närvarande investeringar i ett antal fastigheter i form av tillbyggnader och lokalanpassningar. De största pågående projekten framgår av tabellen nedan. Total beräknad investering för dessa projekt är 20,9 mkr varav upparbetade kostnader vid

periodens utgång uppgick till 7,0 mkr. Årshyran för tecknade tillägg till befintliga hyresavtal uppgår till 1,8 mkr.

Förteckning över fastighetstransaktioner		Helår 2021
Fastighet	Kommun	Uthyrbar yta, tkvm
Avyttrade fastigheter		
Rännilen 1	Vetlanda	0,4
Summa		0,4
Förvärvade fastigheter		
Bankeryds Nyarp 1:267	Jönköping	7,3
Hammaren 1	Gislaved	5,0
Sandseryd 2:17	Jönköping	19,4
Skomakaren 5	Växjö	1,8
Hillerstorp 2:98	Gnosjö	7,3
Hillerstorp 4:154	Gnosjö	8,1
Hillerstorp 4:96	Gnosjö	0,0
Handlaren 2	Växjö	6,6
Klostret 8	Växjö	2,4
Mjälän 5	Växjö	3,2
Skräddaren 1	Växjö	2,6
Mjölner 17	Växjö	5,7
Pressaren 1	Växjö	2,6
Pressaren 7	Växjö	2,8
Rättaren 8	Växjö	7,1
Snörmakaren 1	Växjö	5,4
Deltat 4	Växjö	3,9
Lågan 21 del av	Växjö	0,0
Mejseln 1	Kalmar	9,6
Piggvaren 1	Värnamo	6,8
Slangen 7	Gislaved	2,2
Spettet 5	Västervik	3,1
Mejsel 1	Vetlanda	2,8
Laxen 8	Växjö	0,9
Brudabäck 2	Vetlanda	20,2
Släggan 2	Uppvidinge	41,2
Hjortsjö 7:17	Värnamo	33,4
Vinkelhaken 5	Jönköping	5,2
Summa		216,7

Projekt

Fastighet	Kategori	Hyresgäst	Projekttyp	Beräknat färdigställande	Total beräknad investering, mkr	Upparbetade kostnader vid periodens utgång, mkr	Förändrad årshyra, mkr	Hyresavtal
Eksjöhovgård 7:5	Lätt industri	Orwak	Tillbyggnad Produktionslokaler och kontor	Q2 2022	9,9	6,9	0,9	Nytt 10-årigt avtal tecknat
Hammaren 1, Gislaved	Lätt industri	Formteknik	Tillbyggnad	Q3 2022	11,0	0,1	0,9	Tilläggsavtal tecknat
TOTAL					20,9	7,0	1,8	

Våra fastigheter

Fastighetsbeståndets marknadsvärde

Emilshus koncernredovisning upprättas enligt IFRS och Emilshus har valt att redovisa innehavet av förvaltningsfastigheter till verkligt värde enligt IAS 40. Emilshus inhämtar externa värderingsutlåtanden för att fastställa fastigheternas marknadsvärde. Värderingarna utförs av oberoende värderingsföretag och uppdateras kvartalsvis.

Värderingen har skett i enlighet med IFRS 13 nivå 3. Bedömningarna av verkligt värde görs med tillämpning av en kombination av ortpris-metoden 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 görs efter kontrakts utgång.

Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet motsvarade 7,44 procent respektive 8,19 procent. Det vägda direktavkastningskravet för värdering av fastighetsbeståndet uppgick till 6,1 procent där avkastningskraven i värderingarna låg i intervallet 3,3 procent för bostäder till 6,7 procent för industri. Emilshus redovisade direktavkastning utifrån bedömd intjäningsförmåga uppgick till 6,0 procent och var således i paritet med det vägda avkastningskravet i marknadsvärderingen. De realiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet. För mer utförlig beskrivning av värderingsprinciper, se Emilshus årsredovisning 2020.

Förvaltningsfastigheternas värde uppgick vid periodens slut till 4 827 mkr (2 715 mkr). Under perioden har fastigheter tillträtts till ett värde om 1 613,3 mkr (1 048,8). Förvärven har gjorts i linje med Emilshus strategi vad gäller geografi och fastighetstyp. Vid periodens utgång hade Emilshus träffat avtal men ej tillträtt fastigheter till ett avtalsvärde motsvarande 573 mkr vilka huvudsakligen beräknas tillräddas under första halvåret 2022. Likaså hade Emilshus vid periodens utgång ingått avtal om investeringar på befintliga fastigheter genom hyresgäst Anpassningar avseende till- och ombyggnadsprojekt med ett återstående investeringsåtagande om motsvarande cirka 14 mkr.

Fastigheternas realiserade värdeförändringar uppgick till 453,1 mkr (137,8) under perioden. Värdeförändringarna är huvudsakligen en effekt av ändrade värderingsyielder samt förändrade kassaflöden från driftsnetton utifrån ändrade hyresnivåer och fastighetskostnader. Under det senaste året har en tydlig utveckling med en nedgång i yielderna konstaterats. Värdeförändringen består även av engångseffekter i form av skattejusteringar i direkt anslutning till fastighetsförvärv. Under perioden innebar dessa justeringar en positiv effekt om cirka 52,5 mkr.

Beräknat utifrån förvaltningsfastigheternas genomsnittliga innehavstid under perioden uppgick direktavkastningen under perioden till cirka 6,4 procent (7,2). Under perioden har nivån för den genomsnittliga direktavkastningen särskilt påverkats av ändrade fastighetsvärden och tillkommande fastigheter.

Fastighetsbeståndets värdeförändring

mkr	Helår	
	2021	2020
Vid periodens ingång	2 714,7	1 542,6
Förvärv	1 613,3	1 048,8
Investeringar	58,0	8,3
Försäljningar	-12,0	-22,7
Orealiserad värdeförändring	453,1	137,8
Vid periodens utgång	4 827,2	2 714,7

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

	Förändring	Resultateffekt före skatt, mkr	
		Helår	
		2021	2020
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	+/- 5%	241,4	135,7
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%	201,1	104,4
Hyresintäkter	+/- 50 kr/kvm	29,1	18,0
Fastighetskostnader	+/- 10 kr/kvm	5,8	3,6
Vakansgrad	+/- 1,0%	2,8	2,4



Våra hyresgäster

Hyresgästens långsiktiga hyresbetalningsförmåga och fastighetens alternativanvändning är avgörande faktorer i urvalet av förvärvsprojekt. Med sin lokala inriktning är Emilshus en trygg aktör och partner i hyresgästernas utveckling på respektive ort.

Hyresgäster

Emilshus hade vid periodens utgång 361 hyresgäster (270) fördelade på 418 hyresavtal (329) och den genomsnittliga återstående hyrestiden uppgick till 6,5 år (5,0). Cirka 39 procent (42) av intäkterna kommer från de tio största hyresgästerna. Koncernens hyresgäster utgörs i allt väsentligt av större stabila bolag med en god långsiktig betalningsförmåga. Cirka 83 procent av kontraktsvärdena är hänförliga till kontrakt som förfaller fyra år eller senare från balansdagen.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens slut till 97,1 procent (96,9). Antalet avtal i kombination med durationen gör att Emilshus exponering mot enskilda hyresgäster är begränsad.

Emilshus använder sig ofta av så kallade triple net-avtal för en betydande del av hyresförhållandena, vilket innebär att bolaget kvarstår som ägare och hyresvärd, men hyresgästen åtar sig att stå för de kostnader som annars åligger fastighetsägaren såsom kostnader för försäkring, fastighetsskatt samt underhåll. Vid periodens utgång utgjorde hyresavtal motsvarande 302,5 tkvm eller motsvarande cirka 54 procent (45) av fastighetsbeståndet av avtal med triple net-karaktär.

Lätt industri

Hyresgästerna inom den största fastighetskategorin lätt industri utgörs typiskt sett av tillverkande företag som disponerar lokalerna för produktion, lager och kontor. Hyresgästerna gör vanligtvis betydande investeringar i maskiner och annan utrustning i sina lokaler, vilket

motiverar till att förlänga hyresavtal. Största hyresgästerna inom lätt industri är BUFAB en komponentleverantör till den internationella tillverkningsindustrin med huvudkontor i Värnamo och Spaljisten som är en underleverantör till IKEA med verksamhet utanför Växjö. Investeringar i om- och tillbyggnader sker relativt frekvent för dessa hyresgäster.

Industriservice/proffshandel

Industriservice/proffshandel omfattar fastigheter med hyresgäster som bedriver service, tjänster och handel riktad främst till industri och företag. Den största hyresgästen inom Industriservice/proffshandel är Optimera som driver bygghandel för yrkeskunder nationellt. Emilshus hyresgäster är vanligtvis större aktörer som är långsiktiga med sina verksamheter och i hög grad förlänger sina hyresavtal. Investeringar i om- och tillbyggnader sker inte sällan för dessa hyresgäster.

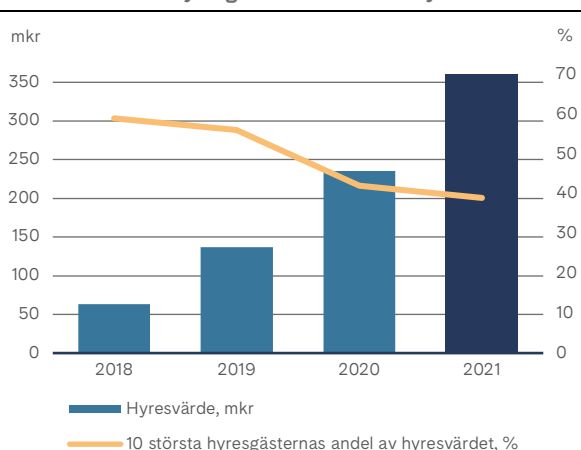
Extern- och dagligvaruhandel

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

Övrigt

Stora hyresgäster i övriga fastigheter är bland annat verksamma inom samhällsservice, till exempel Region Jönköpings Län.

De tio största hyresgästernas andel av hyresvärdet



Emilshus största hyresgäster

Hyresgäster	Kontraktsvärde mkr	Årshyra mkr	Genomsnittlig kontraktslängd, år
Spaljisten	377,2	16,5	22,8
Hilding Anders Sweden	268,9	15,8	17,0
BUFAB Sweden	124,7	17,2	7,2
Trivselhus	124,0	16,5	7,5
ROL	120,4	13,0	9,3
Holmgrens Bil	120,3	14,7	8,2
Coop Väst	89,7	16,2	5,5
Ahlberg Dollarstore	53,6	11,0	4,9
T-Emballage	42,8	8,6	5,0
Optimera Svenska	41,6	10,1	4,1
Övriga	929,3	210,7	4,4
Totalt	2 292,7	350,3	6,5

TRIVSELHUS

BUFAB

coop

DOLLAR\$STORE
Mighty fine prices Every Day

/OPTIMERA/



Holmgrens Bil

Spaljisten
Folienboard

ROL

HILDING
ANDERS

T Emballage

Våra hyresgäster

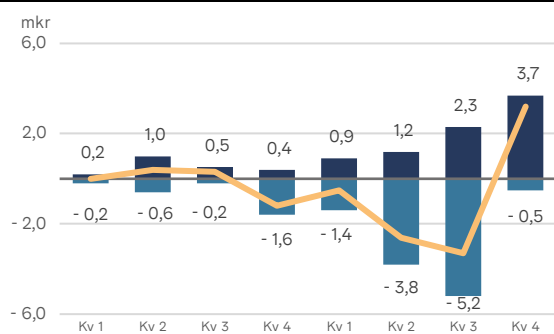
Nettouthyrning

Emilshus nettouthyrning var under perioden negativ och uppgick till -3,2 mkr (-0,5). Under fjärde kvartalet 2021 var nettouthyrningen positiv och uppgick till 3,2 mkr (-1,2). Den ekonomiska uthyrningsgraden var fortsatt hög och uppgick vid periodens utgång till 97,1 procent (96,9).

Förfallostruktur

Emilshus målsättning är att ha långsiktiga och nära relationer med hyresgästerna och värdesätter därigenom långa hyresavtal. Vid periodens utgång var den genomsnittliga hyrestiden 6,5 år (5,0). Hela 57,3 procent av kontraktsvärdet vid periodens utgång har ett förfall år 2030 eller senare.

Nettouthyrning



Förfallostruktur hyresavtal

Förfalloår	Antal hyresavtal	Årshyra, mkr	Andel, %
2022	213	24,0	7
2023	53	29,7	8
2024	43	34,2	10
2025	45	79,0	23
2026	26	34,1	9
2027+	38	149,3	43
Summa	418	350,3	100

Hyreskontrakt och löptider

Förfalloår	Kontraktsvärde, mkr	Andel av Total, %
2022	24,0	1
2023	50,7	2
2024	89,9	4
2025	229,8	10
2026	157,4	7
2027	111,8	5
2028	23,4	1
2029	290,4	13
2030+	1 315,1	57
Summa	2 292,7	100

Hållbarhetsarbete

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

Ramverk

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

- Fastigheter
- Medarbetare
- Hyresgäster
- Externa samarbetspartners.

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

Grönt finansiellt ramverk

Under året gjordes en genomlysning fastighetsbeståndet och en strategi för omställning till gröna tillgångar fastställdes i syfte att möjliggöra grön finansiering. I september upprättades ett Grönt finansiellt ramverk som ger Emilshus möjlighet att emittera gröna obligationer och andra finansiella instrument för finansiering av projekt och tillgångar. Emilshus gröna ramverk har granskats av Cicero Shades of Green som avgivit en bedömning där Emilshus klassificerades som Ljusgrön (stark) med styrningsbetyg Bra. Vid periodens utgång uppgick Emilshus tillgångar inom det gröna ramverket till 863,5 mkr (-) att utnyttjas vid framtida grön finansiering.

Väsentliga händelser 2021

Emilshus växlade under året upp sitt hållbarhetsarbete bland annat genom att inrätta en ny tjänst med hållbarhetsansvar vilken Lisa Johansson tillträdde i april 2021. Under året antogs en hållbarhetsstrategi inklusive mål av styrelsen och mätning av utvalda data påbörjades. Därtill har bolaget policyer uppdaterats.

Andra väsentliga händelser under året inkluderar:

- Upprättande av en elportfölj med ursprungsmärkt el från två vindkraftverk i Småland.
- Installation av en solcellsanläggning om 500 kW på fastigheten Stenfalken 1 i Värnamo.
- Implementering av ett systemstöd för energiuppföljning och hållbarhetsredovisning.
- Upprättande av en hållbarhetsstrategi och uppdatering av policyer.
- Energikartläggning och initiering av hållbarhetsprojekt på fem fastigheter.
- Upprättande av ett Grönt finansiellt ramverk som ger Emilshus möjlighet att emittera gröna obligationer för finansiering av projekt och tillgångar.

Finansiering

GENOMSnittlig LÅNERÄNTA

3,0 %

KAPITALBINDNING

2,6 år

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

2,8 ggr

NETTOBELÅNINGSGRAD

57 %

Kapitalstruktur

Emilshus kapitalstruktur innebar vid periodens utgång att 37 procent finansierades av eget kapital (34), 57 procent av räntebärande skulder (61) och 6 procent av övriga poster (5).

Likviditet

Utgående likvida medel var vid periodens utgång 92,6 mkr (79,0) jämte outnyttjade checkräkningskrediter om 23,4 mkr (15,5). Emilshus revolverande kreditfaciliteter, vilka är avsedda att utnyttja vid framtida fastighetstransaktioner, uppgick vid periodens utgång till 314,3 mkr (0).

Eget kapital

Emilshus soliditet uppgick vid periodens utgång till 37 procent (34) och eget kapital var 1847,8 mkr (942,6). Substansvärdet per stamaktie var 23,48 kronor jämfört med 16,60 kronor vid utgången av motsvarande period föregående år.

Räntebärande skulder

Emilshus räntebärande skulder var 2 839,1 mkr (1730,8). Efter avdrag för likvida medel om 92,6 mkr (79,0) uppgick nettoskulden till 2 746,5 mkr (1 651,8) vilket ger en nettobelåningsgrad om 57 procent (61). Av de räntebärande skulderna utgörs 495,9 mkr (294,7) av ett obligationslån med förfall i december 2022. Obligationen emitterades dels i december 2019 med ett nominellt belopp

Räntebärande skulder

mkr	31 dec	
	2021	2020
Koncernen		
Banklån	2 241,6	1 436,0
Checkräkningskredit	56,6	-
Lån från aktieägare	45,0	-
Obligationslån	495,9	294,7
Totalt	2 839,1	1 730,8

Bankfinansiering

Förfalloår	Räntebindning, mkr	Snittränta, %	Andel, %	Kapitalbindning, mkr	Andel, %
2022	991,6	2,21	44	175,3	8
2023	-	-	-	508,6	23
2024	-	-	-	-	-
2025	650,0	2,51	29	1 557,7	69
>2025	600,0	2,69	27	-	-
Totalt	2 241,6	2,42	100	2 241,6	100

Obligationslån

Förfalloår	Belopp, mkr	Ränta, %
2022 dec	495,9	STIBOR 3M+5,35

Ägarlån

Förfalloår	Belopp, mkr	Ränta, %
2023 dec	45,0	3,0

om 300 mkr, dels i en kompletterande emission under mars 2021 om nominellt 150 mkr. I november 2021 emitterades ytterligare 50 mkr. Obligationen löper med STIBOR-golv och en marginal baserad på STIBOR 3M motsvarande 5,75 procent för emissionen från december 2019 och med 4,95 procent för tap-emissionen från mars 2021 samt 4,15 procent för emissionen i november 2021. Obligationen är noterad på Nasdaq Stockholm.

Genomsnittlig ränta på låneportföljen var på balansdagen cirka 2,4 procent (2,2) exkluderat obligationslånet och 3,0 procent (2,8) inkluderat obligationslån och ägarlån. För banklånen om 2 241,6 mkr har säkerhet ställts. Nettobelåningsgraden avseende säkerställd skuld uppgick till 45,7 procent (50,0). Banklånen är fördelade på fyra banker.

Finansiella instrument

Emilshus har genom derivat räntesäkrat motsvarande 1 250 mkr (300). Marknadsvärdet för derivaten var vid periodens utgång 9,9 mkr (-0,7). Derivaten begränsar eventuella framtida ränteökningars effekt på Emilshus upplåningskostnad. Derivaten har värderats till verkligt värde och värdeförändringen har redovisats över resultaträkningen.

Kapitalbindning

Kapitalbindningstiden för Emilshus låneportfölj var vid periodens utgång 2,6 år (2,2).

Räntebindning

Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive derivat uppgick till 2,0 år (1,0). Av koncernens utestående lån löper 1 250,0 mkr (300,0) med fast ränta. I tillägg har motsvarande 300,0 mkr säkrats genom ett räntetak enligt STIBOR 3M +1,0%.

Koncernens rapport över kassaflödet

mkr	Helår		Okt-dec	
	2021	2020	2021	2020
Den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	131,0	85,6	35,4	30,0
Betald inkomstskatt	-21,1	-14,1	-6,8	-7,6
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	0,0	2,9	-2,3	0,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	109,9	74,3	26,3	23,3
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital				
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-56,8	-4,6	-10,1	-3,7
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelseskulder	57,4	36,8	11,2	9,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	110,5	106,5	27,4	29,2
Investeringsverksamheten				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-1 609,6	-1 048,8	-632,0	-478,2
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-58,0	-8,3	-17,9	-1,7
Förvärv av inventarier	-0,5	-0,8	-0,4	0,4
Avyttring av förvaltningsfastigheter	12,6	22,7	-	2,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 655,6	-1 035,2	-650,3	-476,8
Finansieringsverksamheten				
Upptagna banklån	905,5	772,1	328,6	355,6
Upptagna ägarlån	195,0	-	45,0	-
Nyemission av stamkapital	84,6	-	-	-
Nyemission av preferenskapital	368,5	-	218,5	-
Utdelning	-2,8	-	-	-
Amortering på banklån	-43,3	-46,9	-10,6	-18,9
Amortering på ägarlån	-150,0	-	-	-
Upptagna obligationslån	201,2	-	50,6	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 558,7	725,2	632,1	336,6
Periodens kassaflöde	13,5	-203,5	9,2	-111,0
Likvida medel vid periodens början	79,0	282,5	83,4	190,0
Likvida medel vid periodens slut	92,6	79,0	92,6	79,0

Kommentar till kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 109,9 mkr (74,3).

Förvärv av fastigheter direkt eller via dotterbolag påverkade kassaflödet med -1 609,6 mkr (-1 048,8). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -58,0 kronor (-8,3), vilket huvudsakligen avsåg anpassningar och ombyggnader utifrån befintliga och nya hyresgästers behov.

Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till 1 558,7 mkr (725,2) och förklaras till största delen av upplåning som uppgick till 905,5 mkr (772,1) samt genomförda emissioner om 450,1 mkr (-).

Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med 13,5 mkr (-203,5), vilket gav utgående likvida medel om 92,6 mkr (79,0).

Intjäningsförmåga

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

Bedömningen utgår från kontrakterade hyresintäkter på årsbasis, beaktat tillägg och hyresrabatter. Fastighetskostnaderna baseras på erfarenhetstal med normala underhållsåtgärder. Fastighetsskatt har beräknats utifrån aktuella taxeringsvärden. Kostnaden för central administration har baserats på nuvarande organisation och omfattning för verksamheten. Finansnettot baseras på nuvarande ränteläge samt den skuldsättning som förelåg vid periodens utgång.

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

31 december 2021

Baserat på det fastighetsbestånd som förelåg vid periodens utgång uppgår hyresintäkterna för den kommande tolv månadersperioden till cirka 350 mkr och fastighetskostnaderna bedöms uppgå till cirka -63 mkr vilket innebär ett driftöverskott om cirka 287 mkr. Överskottsgraden bedöms uppgå till cirka 82 procent och direktavkastningen till cirka 6,0 procent. Utifrån nuvarande omfattning av organisation och verksamhet bedöms de centrala administrationskostnaderna uppgå till cirka -29 mkr samt finansnettot till cirka -89 mkr. Förvaltningsresultatet bedöms bli cirka 169 mkr. Emilshus förvaltningsresultat per stamaktie beräknas till 2,13 kr/stamaktie. Vid beräkning av förvaltningsresultatet per stamaktie har framtida utdelningar på utställda preferensaktier avräknats.

mkr	31 dec 2021	Förändring 12 mån	31 dec 2020
Hyresintäkter	350,3	119,5	230,8
Fastighetskostnader	-62,9	-17,8	-45,1
Driftöverskott	287,4	101,7	185,7
Central administration	-28,8	-10,1	-18,7
Finansiella kostnader	-89,4	-37,5	-51,9
Förvaltningsresultat	169,2	54,1	115,1
Förvaltningsfastigheter, mkr	4 827,20	2 112,5	2 714,7
Eget kapital, mkr	1 847,80	905,2	942,6
Totalt antal stamaktier, st	66 446 380		60 405 800
Överskottsgrad, %	82,0		80,5
Direktavkastning, %	6,0		6,8
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie ¹	2,13		1,91

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



Nyckeltal

mkr	Helår		
	2021	2020	2019
FASTIGHETSRELATERADE			
Antal fastigheter, st	97	69	44
Uthyrningsbar yta, tkvm	580,7	360,4	215,7
Fastigheternas verkliga värde, mkr	4 827,2	2 714,7	1 542,6
Fastigheternas verkliga värde, kr/kvm	8 312	7 532	7 151
Hysesvärde, mkr	360,7	234,6	132,3
Hysesvärde, kr/kvm	621	651	613
Återstående hyrestid, år	6,3	5,0	5,4
Nettouthyrning, mkr	-3,2	-0,5	-
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,1	96,9	97,0
Ytmässig uthyrningsgrad, %	97,9	98,0	99,0
Direktavkastning, %	6,4	7,2	6,8
Överskottsgrad, %	81,5	81,2	81,8
AKTIERELATERADE, STAMAKTIER			
Antal stamaktier vid periodens slut	66 446 380	60 405 800	60 405 800
Genomsnittligt antal stamaktier	64 936 235	60 405 800	39 948 120
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	1,87	1,42	1,16
Förändring i förvaltningsresultat per stamaktie, %	32	22	29
Periodens resultat per stamaktie, kr	7,07	2,91	2,32
Eget kapital per stamaktie, kr	21,09	15,60	12,69
Periodens kassaflöde, mkr	109,9	74,3	40,4
Substansvärde per stamaktie, kr	23,48	16,60	13,13
Förändring i substansvärde per stamaktie, %	41	26	16
Avkastning på eget kapital per stamaktie, %	37,1	20,9	17
AKTIERELATERADE, PREFERENSAKTIER			
Antal preferensaktier vid periodens utgång	13 951 313	–	–
Genomsnittligt antal preferensaktier	4 892 323	–	–
Eget kapital per preferensaktie, kr	32,00	–	–
Periodens resultat per preferensaktie, kr	0,70	–	–
Periodens utdelning per preferensaktie, kr	0,70	–	–
FINANSIELLA			
Eget kapital, mkr	1 847,8	942,6	766,7
Lånsiktigt substansvärde, mkr	2 006,5	1 002,9	793,4
Räntebärande nettoskuld, mkr	2 746,6	1 730,8	720,4
Soliditet, %	37,0	33,6	41,8
Avkastning på eget kapital, %	33,6	22,3	17,2
Nettobelåningsgrad, %	56,9	60,8	46,7
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	45,7	50,0	27,8
Belåningsgrad, %	58,8	63,8	65,0
Belåningsgrad fastigheter, %	48,8	52,9	46,1
Genomsnittlig låneränta vid periodens utgång, %	3,0	2,8	3,2
Genomsnittlig kapitalbindning vid periodens utgång, år	2,6	2,2	2,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,9	4,3

Jämförelsesiffror är justerade efter uppdelning i augusti 2021 av varje aktie i bolaget på tio aktier (10:1) av samma aktieslag som tidigare.

Kommentar till nyckeltal

Emilshus presenterar vissa finansiella mått i rapporten som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och företags ledning då de möjliggör utvärdering av relevanta trender och prestationer.

Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra

företag. Dessa finansiella mått ska inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. För detaljerade uppgifter om beräkningar av alternativa nyckeltal (APM) se sidan 28.

Moderbolagets resultaträkning

mkr	Helår		Okt-dec	
	2021	2020	2021	2020
Intäkter				
Nettoomsättning	5,6	5,4	1,9	1,2
Rörelsens kostnader				
Övriga externa kostnader	-29,4	-21,5	-11,1	-5,9
Rörelseresultat	-23,8	-16,1	-9,2	-4,8
Resultat från finansiella poster				
Ränteintäkter och liknande resultatposter	38,1	16,6	10,9	4,3
Räntekostnader och liknande resultatposter	-54,8	-29,6	-15,8	-7,1
Värdeförändring derivat	-0,3	0,0	-0,3	0,0
Resultat efter finansiella poster	-40,7	-29,1	-14,3	-7,6
Bokslutsdispositioner				
Koncernbidrag	54,5	35,3	54,5	35,3
Förändring överavskrivningar	0,0	-	0,0	-
Resultat före skatt	13,8	6,2	40,2	27,7
Uppskjuten skatt	2,7	-	0,1	-
Aktuell skatt	-5,6	-2,9	-5,3	-2,9
Periodens resultat	10,9	3,3	35,0	24,9
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	10,9	3,3	35,0	24,9

Kommentar till moderbolagets resultat och ställning

Moderbolaget tillhandahåller koncernledande funktioner avseende företagsledning, ekonomi och fastighetsförvaltning. Moderbolagets intäkter består av vidarefakturerade kostnader till fastighetsägande dotterbolag. Moderbolagets kostnader har ökat jämfört med föregående år vilket primärt förklaras av koncernens tillväxt. Ränteintäkterna utgörs av erhållen ränta på moderbolagets fordringar på dotterbolag. De ökade räntekostnaderna förklaras av upptagna obligations- och banklån. Periodens resultat uppgick till 10,9 mkr (3,3).

Moderbolagets innehav avseende andelar i koncernföretag uppgick vid periodens utgång till 473,3 mkr (0,1). Förändringen beror huvudsakligen på lämnade aktieägartillskott. Moderbolagets fordringar på koncernföretag uppgick till 2 170,0 mkr (1 622,2) och utgjordes till stor del av reversfordringar vilka etablerats i samband med företagsförvärv. Moderbolagets egna kapital uppgick vid periodens utgång till 1 080,0 mkr (632,8) vilket innebar en soliditet motsvarande cirka 40 procent (24).

Moderbolagets balansräkning

mkr	31 dec	
	2021	2020
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Balanserade utgifter för IT-system	0,3	0,5
Inventarier	1,3	0,4
Derivat	1,9	-
Andelar i koncernföretag	473,3	0,1
Uppskjuten skattefordran	2,7	-
Summa anläggningstillgångar	479,5	1,0
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos koncernföretag	2 170,0	1 622,2
Övriga fordringar	32,5	0,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5,0	4,6
Kassa och bank	0,0	22,1
Summa omsättningstillgångar	2 207,6	1 649,2
SUMMA TILLGÅNGAR	2 687,1	1 650,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	160,8	120,8
Fritt eget kapital		
Överkursfond	916,3	503,2
Balanserad vinst eller förlust	-8,0	5,4
Periodens resultat	10,9	3,3
Summa eget kapital	1 080,0	632,8
Långfristiga skulder		
Obligationslån	-	294,7
Skulder till aktieägare	45,0	-
Skulder till kreditinstitut	982,1	617,2
Summa långfristiga skulder	1 027,1	911,9
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	56,6	95,6
Obligationslån	495,9	-
Leverantörsskulder	2,1	1,2
Skatteskulder	3,7	4,3
Övriga skulder	0,6	0,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14,0	4,2
Summa kortfristiga skulder	580,0	105,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 687,1	1 650,1

Moderbolagets rapport över förändring av eget kapital

mkr	Antal stamaktier	Antal preferens- aktier	Aktiekapital	Överkurs- fond	Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2020-01-01	60 405 800	-	120,8	503,2	5,4	629,4
Periodens resultat och totalresultat 2020	-	-	-	-	3,3	3,3
Eget kapital 2020-12-31	60 405 800	-	120,8	503,2	8,7	632,8
Eget kapital 2021-01-01	60 405 800	-	120,8	503,2	8,7	632,8
Nyemission stamaktier	6 040 580	-	12,1	72,5	-	84,6
Nyemission preferensaktier	-	13 951 313	27,9	340,6	-	368,5
Utdelning preferensaktier	-	-	-	-	-16,8	-16,8
Periodens resultat och totalresultat 2021	-	-	-	-	10,9	10,9
Eget kapital 2021-12-31	66 446 380	13 951 313	160,8	916,3	2,9	1 080,0



Övrig information

Personal

Antal anställda uppgick vid utgången av perioden till 15 personer (13).

Risker och osäkerhetsfaktorer

Styrelsen och företagsledningen arbetar kontinuerligt för att uppnå önskad riskprofil, utifrån av styrelsens fastställda policyer. Emilshus risker beskrivs i årsredovisningen för 2020. Inga väsentliga förändringar har därefter uppstått som påverkar styrelsens och företagsledningens bedömning.

Uppskattningar och bedömningar

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäcks- 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.

Transaktioner med närstående

Inköp från ett närstående bolag där en av Emilshus styrelseledamöter har ägarintressen har under perioden skett med 25,3 mkr (6,5) där huvudsaklig del avser inköp av byggtreprenader.

Intäkter från ett närstående bolag där en av Emilshus styrelseledamöter har ägarintressen har under perioden erhållits med 0,2 mkr (0,3) och avser hyresintäkter.

Under perioden ingick Emilshus ett kortfristigt låneavtal med AB Sagax om totalt 250 mkr. Ränta har utgått med en räntesats motsvarande fyra procent på årsbasis. Lånet är i sin helhet reglerat. Emilshus har även ingått ett låneavtal med NP3 Fastigheter AB om 45 mkr som löper med en ränta motsvarande 3 procent på årsbasis.

Nyemission av preferensaktier

Under andra kvartalet genomfördes en riktad nyemission av 5 617 980 preferensaktier och 1 872 660 teckningsoptioner om cirka 150 mkr. Teckningskursen för preferensaktierna uppgick till 26,70 kronor per preferensaktie. Teckningsoptionerna emitterades vederlagsfritt. En teckningsoption berättigar till teckning av en stamaktie av serie B i Bolaget för 22,60 kronor per stamaktie under en period som löper ut den 30 juni 2024. Emissionen riktades till två av Emilshus största aktieägare AB Sagax och NP3 Fastigheter AB, varav Sagax tecknade 3 745 320 preferensaktier och 124 844 teckningsoptioner och NP3 Fastigheter tecknade 1 872 660 preferensaktier och 62 422 teckningsoptioner. Sagax betalade sin del av teckningskursen om 100 mkr genom kvittning mot en del av det befintliga aktieägarlån till bolaget om totalt 250 mkr samt upplupen och obetald ränta. NP3 Fastigheter betalade sin del av teckningskursen om 50 Mkr kontant. Bolagets stamaktie är inte noterad på en reglerad marknad, därmed tillämpas inte IAS 33 på dessa teckningsoptioner.

Under fjärde kvartalet genomfördes en nyemission av preferensaktier. Emissionen omfattade 7 246 377 preferensaktier och priset per preferensaktie uppgick till 27,60 kronor, vilket innebär en initial bruttolikvid om 200 mkr. Genom att utnyttja övertilldelningsoptionen tillfördes Emilshus ytterligare 30 mkr (d v s totalt 230 mkr före transaktionskostnader) och emissionen omfattade slutligen sammanlagt 8 333 333 preferensaktier, vilket motsvarar 10,4 procent av det totala antalet utestående aktier och 4,5 procent av det totala antalet röster i

Emilshus efter erbjudandets genomförande. Sammanlagt tillfördes Emilshus cirka 7 600 nya preferensaktieägare.

Efter genomförda emissioner av preferensaktier under andra och fjärde kvartalet uppgår dessa till 13 951 313 stycken.

Totalt tillfört kapital genom emissionerna av preferensaktier uppgick till 380,0 mkr medavdrag för transaktionskostnader netto om 11,5 mkr och således ett tillskjutet kapital om 368,5 mkr.

Årsstämma

Årsstämma i Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ) kommer att hållas den 20 april 2022 på bolagets kontor i Växjö. Sista datum för aktieägare att begära att få ärende behandlat på årsstämman är den 3 mars 2022. Årsredovisningen kommer att finnas tillgänglig vecka 12, 2022 på bolagets hemsida www.emilshus.com.

Valberedning

Enligt beslut vid årsstämman 2021 har styrelsens ordförande samman kallat en valberedning inför årsstämman 2022 i enlighet med instruktionen för valberedningen.

Valberedningens medlemmar är advokat Erik Borgblad, utsedd av Aptare Holding AB (valberedningens ordförande), David Mindus, utsedd av AB Sagax, Andreas Wahlén, utsedd av NP3 Fastigheter AB och Johan Ericsson, styrelseordförande i Emilshus.

Förslag till vinstutdelning

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

Styrelsen föreslår för räkenskapsåret 2022 en utdelning om 2,00 kronor per preferensaktie, att delas ut kvartalsvis om 0,50 kronor per preferensaktie. Styrelsen föreslår att ingen utdelning på stamaktier lämnas för verksamhetsåret.

Extra bolagsstämmor

En extra bolagsstämma i juni 2021 beslutade, i enlighet med styrelsens förslag, att ändra bolagets bolagsordning i syfte att införa ett nytt aktieslag, preferensaktier, med företräde till viss vinstutdelning före bolagets stamaktier. Den extra bolagsstämman beslutade vidare, i enlighet med styrelsens förslag, att bemyndiga styrelsen att besluta om nyemission av preferensaktier och teckningsoptioner intill nästa årsstämma. Den extra bolagsstämman beslutade om vinstutdelning till preferensaktierna i enlighet med bolagets bolagsordning, villkorat av att ett erbjudande till allmänheten av aktier i bolaget med en efterföljande notering på en reglerad marknad eller erkänd icke reglerad marknadsplats har genomförts innan utbetalning sker, om 2,00 kronor per preferensaktie att betalas kvartalsvis med 0,50 kronor per preferensaktie.

Den 18 augusti hölls en extra bolagsstämma som beslutade, i enlighet med styrelsens förslag, om uppdelning av bolagets aktier (aktiesplit) innebärandes att varje aktie delas upp i tio aktier (10:1) av samma aktieslag som tidigare. För att möjliggöra uppdelningen av aktierna beslutade den extra bolagsstämman även om en ändring av bolagsordningens bestämmelse om gränserna för det lägsta och högsta antalet aktier i bolaget.

Den 14 december hölls en extra bolagsstämma som beslutade, i enlighet med styrelsens förslag, om godkännande av förvärv av Österängen Fastighets AB från NP3 Fastigheter AB.

Efter periodens utgång publicerades kallelse till en extra bolagsstämma den 11 februari 2022 för val av ny styrelseledamot samt kallelse till extra bolagsstämma den 22 februari 2022 med förslag att bemyndiga styrelsen att fatta beslut om nyemission av preferensaktier.

Redovisningsprinciper

Denna bokslutskommuniké är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Jämförelser angivna inom parentes avser belopp för utgången av 2020 respektive fjärde kvartalet 2020. För 2018 avser uppgifterna räkenskapsåret 1 oktober 2018–31 december 2018 och omfattar således en period om tre månader. Samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder har tillämpats som i senast avgivna årsredovisning.

Derivat värderas i enlighet med nivå 2 i verkligt värdehierarkin. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med nivå 3 i verkligt värdehierarkin. Derivat värderas till verkligt värde i balansräkningen 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.

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Avrundningar

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

Retroaktiv justering till följd av aktiesplit

Till följd av den aktiesplit som genomfördes den 20 september 2021 där varje aktie delades upp i tio aktier av samma aktieslag, har beräkningen av berörda jämförelsetal samt nyckeltal justerats baserat på det nya antalet aktier. Omräkningen har gjorts för samtliga perioder.

Covid-19

Emilshus har påverkats av Covid-19-pandemin. Effekten har dock varit förhållandevis begränsad och under perioden har tre uppgörelser om hyresrabatter ingåtts vilka under perioden påverkat periodens resultat negativt med 0,3 mkr.



Stenfalken 1, Värnamo

Aktien och aktieägare

Uppdelning av aktier

En extra bolagsstämma i Emilshus AB beslutade den 18 augusti 2021 att dela upp varje aktie i bolaget på tio aktier (10:1) av samma aktieslag som tidigare. Uppdelningen av aktierna genomfördes den 20 september 2021. Det nya antalet aktier registrerades på respektive aktieägars konto från och med den 21 september 2021.

Antalet aktier i Emilshus uppgår vid periodens utgång till 80 397 693, varav 11 527 890 stamaktier av serie A, 54 918 490 stamaktier av serie B och 13 951 313 preferensaktier.

Till följd av uppdelningen har aktierna i Emilshus fått nya ISIN-koder. De nya ISIN-koderna är SE0016785778 för stamaktier av serie A, SE0016785786 för stamaktier av serie B och SE0016785794 för preferensaktier.

Ägare	A-aktier	B-aktier	Totalt antal, stamaktier	Preferensaktier	Kapital, %	Röster, %
Aptare Holding AB	4 440 000	20 480 010	24 920 010	-	37,5	35,2
AB Sagax (publ)	3 033 550	13 650 980	16 684 530	3 745 320	25,1	25,9
NP3 Fastigheter AB (publ)	2 421 120	11 026 350	13 447 470	1 872 660	20,2	20,2
Thuredagruppen AB	412 020	1 854 070	2 266 090	-	3,4	3,2
Castar Europe AB	320 000	1 762 980	2 082 980	100 000	3,1	2,7
Brunudden Kapital AS	300 000	1 515 000	1 815 000	-	2,7	2,5
Investment AB Chiffonjén	120 000	760 000	880 000	-	1,3	1,1
Loggen Invest AB	-	880 000	880 000	-	1,3	0,5
Famkar Invest AB	120 000	492 000	612 000	-	0,9	0,9
Canola AB	80 000	470 000	550 000	-	0,8	0,7
Övriga aktieägare	281 200	2 027 100	2 308 300	8 233 333	3,5	7,1
Total	11 527 890	54 918 490	66 446 380	13 951 313	100,0	100,0

Styrelsens uttalande

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

Vetlanda den 10 februari 2022

Pierre Folkesson
Styrelseledamot

Johan Ericsson
Styrelsens ordförande

Jakob Fyrberg
Styrelseledamot och VD

Lars Göran Bäckvall
Styrelseledamot

Elisabeth Thureson
Styrelseledamot

Liselotte Hjorth
Styrelseledamot

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

Definitioner

Avkastning på eget kapital	Periodens resultat, omräknat till 12 månader, i förhållande till genomsnittligt eget kapital $(IB+UB)/2$ under perioden.	<i>Motivering: Visar hur ägarnas kapital förräntas under perioden.</i>
Avkastning på eget kapital, stamaktie	Resultatet efter skatt omräknat till 12 månader, reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för perioden och resultatandel för innehav utan bestämmande inflytande, i procent av genomsnittligt eget kapital efter avräkning av preferenskapital och innehav utan bestämmande inflytande.	<i>Motivering: Visar hur ägarnas kapital förräntas under perioden med beaktande av preferensaktieägarnas rätt till utdelning.</i>
Belåningsgrad	Räntebärande skulder i förhållande till verkligt värde förvaltningsfastigheter.	<i>Motivering: Visar på Emilshus finansiella risk.</i>
Belåningsgrad fastigheter	Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i förhållande till verkligt värde.	<i>Motivering: Visar på Emilshus finansiella risk.</i>
Direktavkastning (yield)	Driftöverskott omräknat till 12 månader, i procent av fastighetsportföljens genomsnittliga marknadsvärde. Nyckeltalet visar avkastningen från den operativa verksamheten i förhållande till fastighetens värde.	<i>Motivering: Visar på Emilshus finansiella risk.</i>
Driftöverskott	Periodens hyresintäkter minus fastighetskostnader.	<i>Motivering: Visar på förvaltningens lönsamhet före kostnader för central administration och finansnetto.</i>
Eget kapital per preferensaktie	Eget kapital per preferensaktie motsvarar aktiens lösenpris vid likvidation (32 kronor per preferensaktie) jämte upplupen utdelning.	<i>Motivering: Visar preferensaktieägarnas andel av eget kapital.</i>
Eget kapital per stamaktie	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avräkning av preferenskapitalet i förhållande till antalet stamaktier vid periodens utgång.	<i>Motivering: Visar stamaktieägarnas andel av eget kapital.</i>
Förvaltningsresultat	Förvaltningsresultat är ett specifikt resultatmått som är praxis i fastighetsbranschen och används för att underlätta jämförbarheten inom branschen. Beräknas som summan av driftnetto, försäljnings- och administrationskostnader samt finansnetto.	<i>Motivering: Visar på Emilshus lönsamhet före värdeförändringar.</i>
Förvaltningsresultat per stamaktie	Periodens resultat före skatt och värdeförändringar reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning i förhållande till vägt genomsnittligt antal stamaktier.	<i>Motivering: Visar på Emilshus lönsamhet före värdeförändringar med hänsyn tagen till utdelning på preferensaktier.</i>
Genomsnittlig låneränta	Vägd ränta på räntebärande låneskulder med beaktande av räntederivat på balansdagen.	<i>Motivering: Visar på Emilshus genomsnittliga ränta och ger en bild av Emilshus ränterisk.</i>
Hyresduration	Den vägda genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen.	<i>Motivering: Visar på Emilshus risk för framtida vakanser.</i>
Hyresintäkter	Utdebiterad hyra, plus utdebiterade tillägg såsom värme, el, fastighetsskatt m.m.	

Definitioner

Hyresvärde	Kontrakterad årshyra som löper direkt efter periodens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.	<i>Motivering: Visar på Emilshus intäktpotential utifrån aktuellt fastighetsinnehav.</i>
Långsiktigt substansvärde (NAV)	Redovisat eget kapital, efter hänsyn tagits till preferenskapitalet och innehav utan bestämmande inflytande, med återläggning av derivat och uppskjuten skatt.	<i>Motivering: Visar på koncernens långsiktiga substansvärde och är ett etablerat mått som används av noterade fastighetsbolag på ett enhetligt sätt.</i>
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.	<i>Motivering: Visar på hur stor del av Emilshus substansvärde som är hänförligt till stamaktieägarna efter att andelen hänförligt till preferensaktieägarna har avräknats.</i>
Nettobelåningsgrad	Räntebärande nettoskulder i förhållande till verkligt värde förvaltningsfastigheter.	<i>Motivering: Visar på Emilshus finansiella risk.</i>
Nettobelåningsgrad fastigheter	Räntebärande nettoskulder med säkerhet i fastigheter i förhållande till verkligt värde förvaltningsfastigheter.	<i>Motivering: Visar på Emilshus finansiella risk.</i>
Nettouthyrning	Under perioden ingångna nya hyresavtal inklusive befintliga avtal vilka omförhandlats reducerad med uppsägningar för avflytt.	
Preferenskapital	Antalet preferensaktier multiplicerat med eget kapital per preferensaktie.	<i>Motivering: Visar eget kapital hänförligt till preferensaktieägarna.</i>
Resultat per preferensaktie	Preferensaktieägarnas andel av resultatet vilket motsvarar den årliga utdelningen per preferensaktie.	<i>Motivering: Visar på preferensaktieägarnas andel av resultatet.</i>
Resultat per stamaktie	Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för perioden, i förhållande till genomsnittligt antal stamaktier.	<i>Motivering: Visar på stamaktieägarnas andel av resultatet med hänsyn tagen till utdelning på preferensaktier.</i>
Räntebärande nettoskuld	Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel.	
Räntetäckningsgrad	Förvaltningsresultat plus finansnetto i förhållande till finansnetto.	<i>Motivering: Visar på Emilshus förmåga att betala ränta utifrån finansiellt utfall för den operativa verksamheten.</i>
Soliditet	Eget kapital i förhållande till balansomslutning.	<i>Motivering: Visar på hur stor andel av Emilshus tillgångar som är finansierade med eget kapital och belyser Emilshus finansiella stabilitet.</i>
Uthyrningsgrad, ekonomisk	Hyresintäkt i förhållande till hyresvärdet.	<i>Motivering: Visar på den ekonomiska utnyttjandegraden för Emilshus förvaltningsfastigheter.</i>
Uthyrningsgrad, yta	Uthyrd yta i förhållande till uthyrningsbar yta.	<i>Motivering: Visar på den ytmässiga utnyttjandegraden för Emilshus förvaltningsfastigheter.</i>
Överskottsgrad	Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter.	<i>Motivering: Visar på förvaltningsverksamhetens lönsamhet.</i>

Avstämning av nyckeltal

mkr	Helår		
	2021	2020	2019
Långsiktigt substansvärde			
Eget kapital, mkr	1 847,8	942,6	766,7
Återläggning av derivat, mkr	-11,8	0,7	0,0
Återläggning av uppskjuten skatt temporära skillnader, mkr	170,5	59,6	26,7
Långsiktigt substansvärde, mkr	2 006,4	1 002,9	793,4
Ekonomisk uthyrningsgrad			
Kontrakterad årshyra, mkr	350,3	227,4	128,5
Hysesvärde, mkr	360,7	234,6	132,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,1	96,9	97,1
Ytmässig uthyrningsgrad			
Total uthyrningsbar yta kvm	580 732	360 427	215 722
Kontrakterad yta, kvm	568 504	353 269	214 140
Areamässig uthyrningsgrad, %	97,9	98,0	99,3
Överskottsgrad			
Driftnetto, mkr	228,4	148,3	73,6
Hysesintäkter, mkr	280,4	182,6	89,9
Överskottsgrad, %	81,5	81,2	81,8
Förvaltningsresultat per stamaktie			
Förvaltningsresultat, mkr	131,0	85,6	46,3
Utdelning till preferensaktier, mkr	9,8	0,0	0,0
Genomsnittligt antal stamaktier, st	64 936 235	60 405 800	39 948 120
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	1,87	1,42	1,16
Periodens resultat per stamaktie			
Periodens resultat, mkr	468,9	175,9	92,8
Preferensaktiers del av resultatet, mkr	9,8	0,0	0,0
Genomsnittligt antal stamaktier, st	64 936 235	60 405 800	39 948 120
Periodens resultat per stamaktie, kr	7,07	2,91	2,32
Eget kapital per stamaktie			
Eget kapital, mkr	1 847,8	943	767
Eget kapital hänförligt till preferensaktier, mkr	446,4	0	0
Antal stamaktier vid periodens utgång, st	66 446 380	60 405 800	60 405 800
Eget kapital per stamaktie, kr	21,09	15,6	12,69
Substansvärde per stamaktie			
Eget kapital, mkr	1 847,8	942,6	766,7
Eget kapital tillhörande preferensaktier, mkr	446,4	0,0	0,0
Återläggning av derivat, mkr	-11,8	0,7	0,0
Återläggning av uppskjuten skatt temporära skillnader, mkr	170,5	59,6	26,7
Substansvärde, mkr	1 560,1	1 002,9	793,4
Antal stamaktier vid periodens utgång, st	66 446 380	60 405 800	60 405 800
Substansvärde per stamaktie, kr	23,48	16,60	13,13

Avstämning av nyckeltal

mkr	Helår		
	2021	2020	2019
Soliditet			
Eget kapital, mkr	1 847,8	942,6	766,7
Totala tillgångar, mkr	4 987,4	2 806,2	1 834,9
Soliditet %	37,0	33,6	41,8
Avkastning på eget kapital			
Periodens resultat, mkr	468,9	175,9	92,8
Tillägg för omräkning till årsvärde, mkr	0,0	0,0	0,0
Genomsnittligt eget kapital, mkr	1 395,2	841,1	538,9
Avkastning på eget kapital, %	33,6	20,9	17,2
Nettobelåningsgrad			
Räntebärande skulder, mkr	2 839,2	1 730,8	1 002,9
Likvida medel, mkr	92,6	79,0	282,5
Räntebärande nettoskulder, mkr	2 746,6	1 651,8	720,4
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	4 827,2	2 714,7	1 542,6
Nettobelåningsgrad, %	56,9	60,8	46,7
Nettobelåningsgrad fastigheter			
Räntebärande skulder, mkr	2 839,2	1 730,8	1 002,9
Räntebärande skulder utan säkerhet i fastigheter, mkr	540,9	294,7	292,0
Likvida medel, mkr	92,6	79,0	282,5
Räntebärande nettoskuld med säkerhet i fastigheter, mkr	2 205,7	1 357,0	428,4
Verkligt värde förvaltningsfastigheter, mkr	4 827,2	2 714,7	1 542,6
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	45,7	50,0	27,8
Räntetäckningsgrad			
Förvaltningsresultat, mkr	131,0	85,6	46,3
Finansnetto, mkr	74,2	44,1	14,2
Förvaltningsresultat före finansnetto, mkr	205,3	129,6	60,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,9	4,3
Räntebärande nettoskuld			
Räntebärande skulder, mkr	2 839,2	1 730,8	1 002,9
Likvida medel, mkr	92,6	79,0	282,5
Räntebärande nettoskuld, mkr	2 746,6	1 651,8	720,4
Avkastning på eget kapital, per stamaktie			
Periodens resultat, mkr	468,9	175,9	92,8
Tillägg för omräkning till årsvärde, mkr	0,0	0,0	0,0
Periodens resultat hänförligt till preferensaktier, mkr	9,8	0,0	0,0
Genomsnittligt eget kapital, mkr	1 395,2	841,1	538,9
Genomsnittligt preferenskapital, mkr	156,6	0,0	0,0
Avkastning på eget kapital per stamaktie, %	37,1	20,9	17,2
Eget kapital per preferensaktie			
Preferensaktieägares företrädesrätt vid likvidation, mkr	446,4	0,0	0,0
Upplupen utdelning hänförligt till preferensaktier, mkr	14,0	0,0	0,0
Antal utestående preferensaktier	13 951 313	0,0	0,0
Eget kapital per preferensaktie, kr	32,0	0,0	0,0
Direktavkastning			
Driftnetto	228,4	148,3	73,6
Tillägg för omräkning till årsvärde	0,0	0,0	0,0
Justerat driftnetto	228,4	148,3	73,6
Genomsnittligt fastighetsvärde	3 595,1	2 066,0	1 081,5
Direktavkastning, %	6,4	7,2	6,8

Kalendarium

Kalendarium 2022

Årsredovisning 2021	Vecka 12, 2022
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	31 mar 2022
Delårsrapport januari–mars 2022	20 april 2022
Årsstämma	20 april 2022
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	30 jun 2022
Delårsrapport januari-juni 2022	12 juli 2022
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	30 sep 2022
Delårsrapport januari-september 2022	14 oktober 2022

Denna information är sådan information som Emilshus är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades genom nedanstående kontaktpersoners försorg för offentliggörande den 10 februari 2022 klockan 08:00.

Kontaktuppgifter

Jakob Fyrberg, VD

0383-212 05
jakob.fyrberg@emilshus.com

Jonas Karlsson, CFO

0383-212 01
jonas.karlsson@emilshus.com

Om Emilshus

Emilshus är ett småländskt fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter med hög direktavkastning. Emilshus fastighetsbestånd uppgår per december 2021 till cirka 581 tkvm uthyrningsbar yta fördelat på 97 fastigheter med tyngdpunkt på lätt industri, industriservice/proffshandel och extern- och dagligvaruhandel.

Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ)
Organisationsnummer: 559164-8752

www.emilshus.com