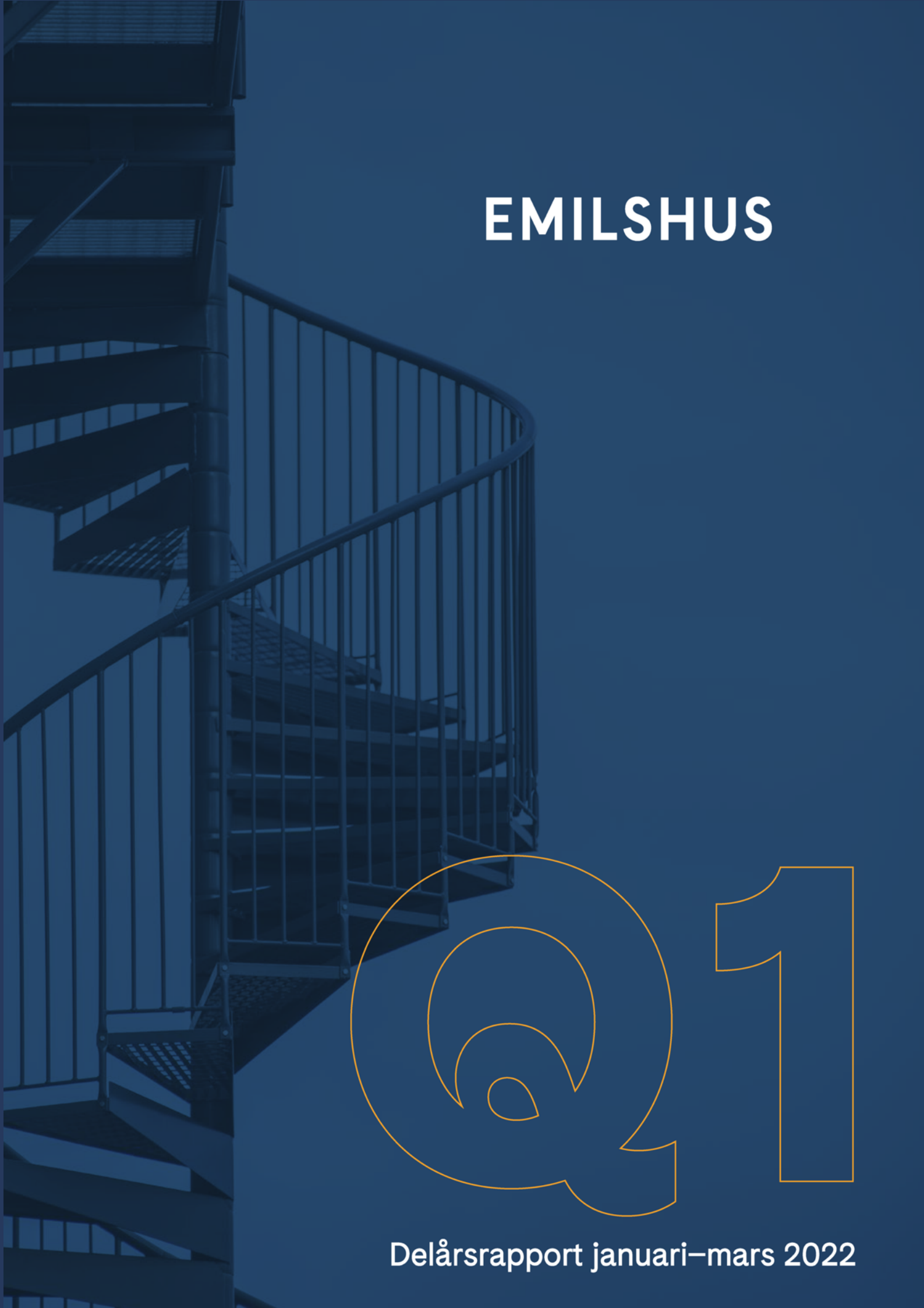




EMILSHUS

Q1

Delårsrapport januari–mars 2022

Perioden i korthet

Januari–mars 2022

Perioden januari–mars 2022

- Hyresintäkterna ökade med 67 procent till 99,7 mkr (59,6).
- Förvaltningsresultatet ökade med 77 procent till 48,2 mkr (27,2).
- Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 29 procent till 0,58 kronor (0,45).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 166,5 mkr (31,6) vilket motsvarar 2,36 kronor per stamaktie (0,52).
- Omvärdering av förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med 99,6 mkr (9,8).
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med 62,9 mkr (3,5).
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 40,9 mkr (23,7).
- Nettoinvesteringarna uppgick till 175,4 mkr varav 170,0 mkr avsåg fastighetsförvärv.

HYRESINTÄKTER

+67%

till 99,7 mkr
(59,6)

FASTIGHETSVÄRDE

+82%

till 5 103,3 mkr
(2 798,4)

FÖRVALTNINGS- RESULTAT PER STAMAKTIE

+29%

till 0,58 kr
(0,45)

SUBSTANSVÄRDE PER STAMAKTIE

+50%

till 25,29 kr
(16,87)

PERIODENS UTFALL	Jan-mar		Helår
	2022	2021	2021
Fastighetsvärde, mkr	5 103,3	2 798,4	4 827,2
Hyresintäkter, mkr	99,7	59,6	280,4
Driftsöverskott, mkr	80,6	47,0	228,4
Förvaltningsresultat, mkr	48,2	27,2	131,0
Periodens resultat, mkr	166,5	31,6	468,9
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,58	0,45	1,87
Tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie, %	29	87	32
Periodens resultat per stamaktie, kr	2,36	0,52	7,07
Eget kapital per stamaktie, kr	23,29	15,94	21,09
Substansvärde per stamaktie, kr	25,29	16,87	23,48
Tillväxt i substansvärde per stamaktie, %	50	26	41
Nettobelåningsgrad, %	53,9	57,9	56,9
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	3,0	2,8
Soliditet, %	40	34	37

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 27 i rapporten återfinns definitioner av nyckeltal.

Väsentliga händelser

Januari–mars 2022

Första kvartalet

- Tecknade avtal och tillträdde fyra industrifastigheter i Halmstad och 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.
- Initierade arbete 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 i huvudsak nyemitterade stamaktier av serie B.
- Styrelsens beslutade den 9 februari 2022 att uppdatera Emilshus finansiella mål och riskbegränsningar.
- Vid en extra bolagsstämma den 11 februari 2022 valdes Björn Garat som ny styrelseledamot att ersätta tidigare styrelseledamoten Pierre Folkesson.
- Vid en extra bolagsstämma den 22 februari 2022 beslutades att bemyndiga styrelsen att, med eller utan avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt, vid ett eller flera tillfällen under perioden fram till nästa årsstämma, fatta beslut om emission av högst 8 500 000 preferensaktier.
- Den 9 mars beslutade styrelsen om en riktad nyemission av 5 172 414 preferensaktier till en teckningskurs om 29 kronor per aktie. Genom nyemissionen tillfördes bolaget cirka 150 mkr före emissionskostnader.
- Avtal tecknades i mars 2022 om ett strategiskt förvärv i Småland och Östergötland av 13 fastigheter med främst lätt industri och lager för totalt 947 mkr och med ett årligt hyresvärde om 76 mkr. Östergötland är en naturlig region att växa vidare i för Emilshus som därmed gjorde sitt andra förvärv utanför kärnmarknaden Småland. Tillträde planeras till september 2022.

Väsentliga händelser efter 31 mars 2022

- Framgångsrik emission av seniora icke säkerställda gröna obligationer om 400 mkr inom ett rambelopp om 1 000 mkr. Obligationerna har en löptid om tre år och löper med en rörlig ränta om 3 månader STIBOR plus 525 baspunkter. Obligationslånet kommer att noteras på Nasdaq Stockholm.



Pressaren 1, Växjö

Kraftig expansion under kvartalet

Emilshus fortsatte sin expansion under första kvartalet 2022 med förvärv av större fastighetsbestånd och stärkt kapitalbas. Ett strategiskt viktigt steg för Emilshus tillväxt togs genom förvärven i Halland och Östergötland, våra första förvärv utanför kärnmarknaden Småland.

Emilshus redovisar ett starkt resultat för det första kvartalet 2022, trots kostnadsökningar på energisidan. Förvaltningsresultatet ökade med 77 procent till 48,2 mkr, motsvarande en ökning med 29 procent i förvaltningsresultat per stamaktie. Tillväxten i substansvärde per stamaktie uppgick till 50 procent. Efter en lång period med låga räntor som gynnat fastighetsbranschen är vi nu i en ny fas med stigande räntor som kan påverka bolagets kostnadssida. Samtidigt påverkar en hög inflation vår intäktsida positivt med ökade hyresintäkter då 95 procent av Emilshus hyresavtal är kopplade till konsumentprisindex. Vi upplever även en positiv trend avseende uthyrning. Emilshus har under kvartalet genomfört större uthyrningar i samtliga förvaltningsområden vilket innebär till en positiv nettouthyrning och att uthyrningsgraden uppgår till 97,6 procent.

Framgångsrik finansiering

Tillväxtresan försätter för Emilshus. Trots oroligheter i omvärlden och en volatil finansmarknad har Emilshus agerat på både fastighets- och finansmarknaden under inledningen av 2022. Intresset för Emilshus är stort och vi har lyckats genomföra både preferensaktie- och obligationsemissioner med mycket gott resultat. Vi ser det som ett kvitto på att vi gör rätt saker. Obligationen togs upp inom ramen för det gröna finansiella ramverk som implementerades under 2021 och som möjliggjorts genom Emilshus stärkta hållbarhetsarbete.

Expansion till fler regioner

Under första kvartalet förvärvade Emilshus fastigheter om 1 147 mkr och tog första stegen utanför kärnmarknaden Småland genom ett förvärv av en större portfölj i Östergötland samt fyra fastigheter i Halland. En stor andel av de förvärvade fastigheterna återfinns inom kategorin lätt industri som är en av våra prioriterade fastighetstyper med generellt god efterfrågan och stabila hyresgäster. Bolaget ser det som ett naturligt steg med en expansion till dessa närliggande

regioner med stark utveckling. Vår målsättning är att utöka bestånden i dessa regioner genom tilläggsförvärv och genom att bygga upp en effektiv och stark lokal förvaltning som är Emilshus signum. Samtidigt ser vi möjligheter till förvärv av högvärdigastande fastigheter även i andra närliggande regioner.

Steg mot notering på Nasdaq Stockholm

Med rötterna i Småland tar Emilshus nu steget till nya regioner eftersom vi bedömer att vi med vår lokala förankring, sunda företagsande och finansiella kompetens har förutsättningar att växa framgångsrikt även på andra marknader. Vi vill även ta steget till en notering av bolagets stamaktier av serie B och preferensaktier på Nasdaq Stockholms huvudlista under 2022, vilket vi tidigare kommunicerat. Det pågår ett arbete med förberedande aktiviteter med målsättning att därefter presentera en tidplan för notering.

Förutsättningar för tillväxt

Styrelsen fastställde under kvartalet nya tillväxt- och lönsamhetsmål; tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie och substansvärde per stamaktie över tid om 15 procent per år samt att nå ett fastighetsvärde om 10 mkr senast vid utgången av år 2024. Emilshus inriktning på lönsam tillväxt från en sund ekonomisk bas i kombination med en stark lokal förankring och ett medvetet hållbarhetsarbete ger oss goda framtida förutsättningar att fortsätta växa i riktning mot dessa mål, även i förändrade marknadsförhållanden.

Vetlanda, april 2022

Jakob Fyrberg, VD



Ett småländskt fastighetsbolag

Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ) är ett 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 ett ledande fastighetsbolag inom kommersiella lokaler i södra Sverige. Idag äger och förvaltar Emilshus 102 kommersiella fastigheter med ett totalt fastighetsvärde om drygt 5 103,3 mkr.

Affärsidé

Emilshus affärsidé är att

- förvärva, utveckla och förvalta högavkastande 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 högavkastande 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

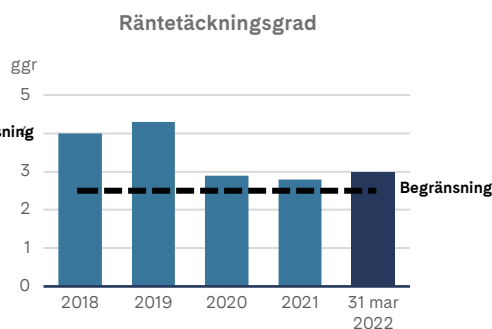
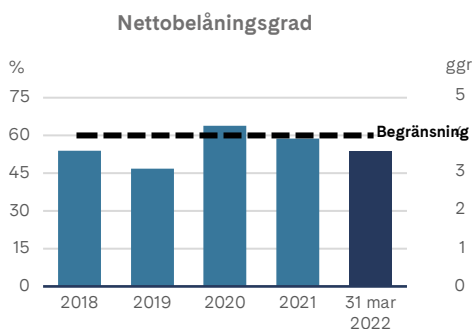
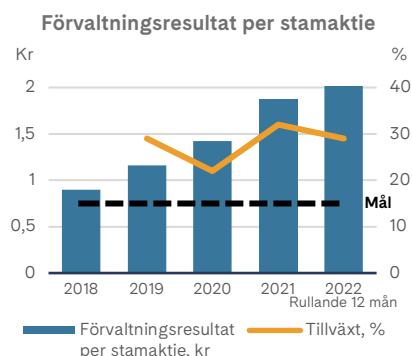
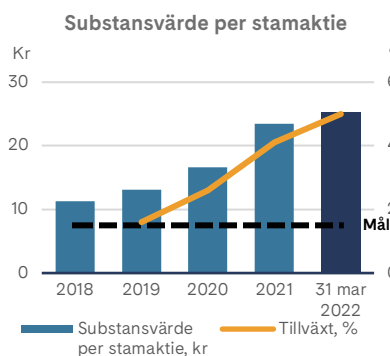
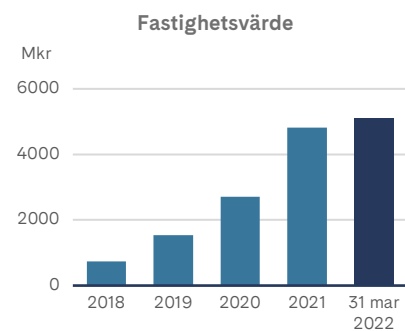
Nettobelåningsgraden ska varaktigt inte överstiga 60 procent.

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	Jan-mar		Rullande	Helår
	2022	2021	12 månader	2021
Hysesintäkter	99,7	59,6	320,5	280,4
Fastighetskostnader	-19,1	-12,6	-58,5	-52,0
Driftöverskott	80,6	47,0	262,0	228,4
Central administration	-8,7	-5,9	-25,9	-23,1
Finansnetto	-23,8	-13,9	-84,1	-74,2
Förvaltningsresultat	48,2	27,2	152,0	131,0
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	–	0,6	–	0,6
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	99,6	9,8	543,0	453,2
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	62,9	3,5	72,2	12,8
Resultat före skatt	210,7	41,1	767,3	597,6
Aktuell skatt	-7,7	-3,8	-24,9	-21,1
Uppskjuten skatt	-36,6	-5,6	-138,6	-107,7
Periodens resultat	166,5	31,6	603,7	468,9
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
Periodens totalresultat	166,5	31,6	603,7	468,9
Periodens resultat och totalresultat hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare	166,5	31,6	603,7	468,9
Innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–
	166,5	31,6	603,7	468,9
Resultat per stamaktie före utspädning, kr	2,36	0,52	8,94	7,07
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	2,35	0,52	8,94	7,07
Genomsnittligt antal stamaktier	66 446 380	64 936 235	66 446 380	64 936 235
Antal stamaktier vid periodens utgång	66 446 380	66 446 380	66 446 380	66 446 380
Genomsnittligt antal preferensaktier	14 813 382	–	9 673 255	4 892 323
Antal preferensaktier vid periodens utgång	19 123 727	–	19 123 727	13 951 313

Resultat

Januari–mars 2022

Jämförelsetal inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Hyresintäkter

Intäkterna uppgick under första kvartalet till 99,7 mkr (59,6), vilket innebar en ökning med 40,1 mkr, motsvarande 40 procent. Tillväxten är hänförligt till fastighetsförvärv, hyresjusteringar samt ökade hyresintäkter från genomförda investeringar som inneburit högre hyresnivåer. Under perioden erhöles en frånträdesersättning motsvarande 8,0 mkr. Hyresintäkter i jämförbart bestånd under perioden ökade med 2,6 procent.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under kvartalet till 19,1 mkr (12,6), en ökning med 52 procent. Fastighetskostnaderna utgjordes av kostnader för fastighetsskötsel och drift 13,9 mkr (9,1), reparationer och underhåll 2,1 mkr (1,5) samt kostnader för fastighetsskatt om 3,1 mkr (2,0).

Driftöverskott

Driftöverskottet uppgick till 80,6 Mkr (47,0), vilket innebar en ökning med 33,6 Mkr, motsvarande 71 procent. Överskottsgraden uppgick till 80,8 procent (81,2) och påverkades under perioden positivt av frånträdesersättningen om 8,0 mkr. Överskottsgraden varierar under året beroende på de säsongsvariationer som föreligger inom fastighetsbranschen. Under vintermånaderna påverkas överskottsgraden av att kostnaderna för energi och snöröjning är högre. Överskottsgraden påverkades under det första kvartalet negativt av särskilt höga energipriser. Driftöverskottet i jämförbart bestånd ökade med 2,2 procent.

Administration

Kostnaderna för central administration uppgick under kvartalet till 8,7 mkr (5,9) och består huvudsakligen av koncerngemensamma kostnader som personalkostnader samt kostnader avseende företagsledning och ekonomi. Kostnaderna för central administration som andel av Emilshus intäkter uppgick till 8,7 procent, att jämföra med 9,9 procent under motsvarande period föregående år.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till 23,8 mkr (13,9) där kostnadsökningen framför allt är en följd av ökad upplåning i bank samt räntekostnader för obligationslån. Genomsnittlig ränta på låneportföljen inklusive kostnader för räntesäkring uppgick på balansdagen till 2,4 procent (2,1) exklusive obligationslånet och 3,0 procent (2,8) inklusive obligationslånet. Se vidare sidan 16 för ytterligare information. Räntetäckningsgraden uppgick till 3,0 ggr (3,0).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet som utgörs av verksamhetens resultat före värdeförändringar och skatt, uppgick till 48,2 Mkr (27,2), vilket var en ökning med 77 procent. Förvaltningsresultatet per stamaktie beaktat utdelning till preferensaktieägarna uppgick till 0,58 kronor (0,45) vilket innebar en ökning om 29 procent.

Värdeförändring fastigheter och derivat

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter påverkade resultatet positivt med 99,6 mkr (9,8). De orealiserade värdeförändringarna är främst hänförliga till effekten av förbättrade driftnetton för befintliga fastigheter. Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument består av derivat för räntesäkring och uppgick till 62,9 mkr (3,5).

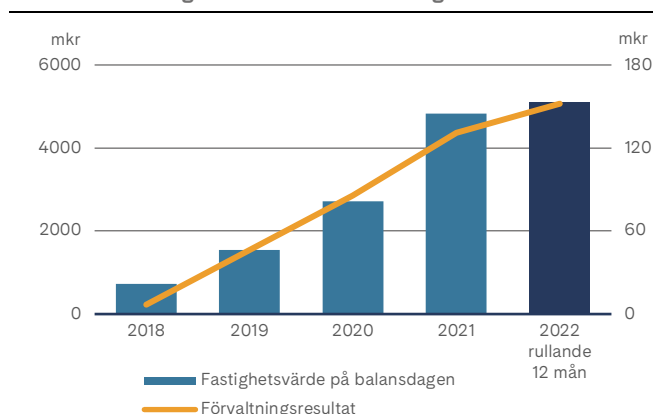
Skatt

Aktuell skattekostnad uppgick till 7,7 mkr (3,8) och uppskjuten skattekostnad uppgick till 36,6 mkr (5,6). Kostnaden för uppskjuten skatt är främst relaterad till temporära skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter.

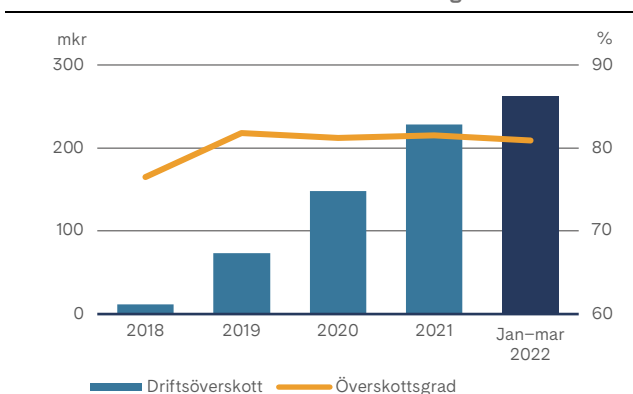
Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 166,5 mkr (31,6) vilket motsvarar 2,36 kronor per genomsnittligt antal stamaktier före utspädning (0,52).

Fastighetsvärde och förvaltningsresultat



Driftöverskott och överskottsgrad



Koncernens rapport över finansiell ställning

mkr	31 mar		31 dec
	2022	2021	2021
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	5 103,3	2 798,4	4 827,2
Balanserade utgifter för IT-system	0,3	0,4	0,3
Inventarier	1,4	0,7	1,4
Derivat	74,6	2,7	11,8
Summa anläggningstillgångar	5 179,6	2 802,2	4 840,8
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar	1,3	0,0	0,5
Övriga fordringar	37,0	1,8	36,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27,2	6,8	17,7
Likvida medel	107,2	292,2	92,6
Summa omsättningstillgångar	172,7	300,8	146,7
SUMMA TILLGÅNGAR	5 352,3	3 103,0	4 987,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	171,1	132,9	160,8
Övrigt tillskjutet kapital	1 053,7	575,7	916,3
Balanserat resultat inkl. periodens resultat	934,6	350,2	770,7
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	2 159,4	1 058,8	1 847,8
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	1 868,2	1 203,4	2 004,4
Obligationslån	-	443,7	-
Skulder till aktieägare	45,0	-	45,0
Uppskjuten skatteskuld	207,6	65,1	170,5
Övriga skulder	1,0	1,0	1,0
Summa långfristiga skulder	2 121,8	1 713,1	2 220,9
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	449,9	264,3	237,2
Obligationslån	497,0	-	495,9
Checkräkningskredit	-	-	56,6
Leverantörsskulder	10,0	6,5	8,0
Skatteskulder	5,6	3,0	15,1
Övriga skulder	18,5	6,8	12,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	90,1	50,3	93,0
Summa kortfristiga skulder	1 071,1	331,0	918,7
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 352,3	3 103,0	4 987,4

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

mkr	Antal stamaktier	Antal preferens- aktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat ¹	Totalt eget kapital ¹
Eget kapital 2021-01-01	60 405 800	-	120,8	503,2	318,6	942,6
Periodens resultat och totalresultat 2021	6 040 580	13 951 313	40,0	413,1	452,1	905,2
Eget kapital 2021-12-31	66 446 380	13 951 313	160,8	916,3	770,7	1 847,8
Eget kapital 2022-01-01	66 446 380	13 951 313	160,8	916,3	770,7	1 847,8
Nyemission av preferensaktier	-	5 172 414	10,3	139,7	-	150,0
Kostnader vid nyemission	-	-	-	-3,0	-	-3,0
Skatteeffekt för kostnader nyemission	-	-	-	0,6	-	0,6
Utdelning på preferensaktier	-	-	-	-	-2,6	-2,6
Periodens resultat och totalresultat jan-mar 2022	-	-	-	-	166,5	166,5
Eget kapital 2022-03-31	66 446 380	19 123 727	171,1	1 053,6	934,6	2 159,4

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 2022-03-31 till 66 446 380 med ett kvotvärde om 2 kronor per aktie. Antalet A-aktier uppgick till 11 527 890 och antalet B-aktier till 54 918 490 styck. Varje B-aktie berättigar till en röst och varje A-aktie berättigar till 10 röster. Antalet preferensaktier uppgick till 19 123 727 och varje preferensaktie berättigar till en röst.

Den 9 mars 2022 beslutade styrelsen med stöd av bemyndigandet om en riktad nyemission av 5 172 414 preferensaktier till en teckningskurs om 29 kronor per aktie. Teckningskursen i nyemissionen fastställdes genom ett accelererat book building-förfarande och motsvarar en rabatt om 7,9

procent mot stängningskursen för bolagets preferensaktier på Nasdaq First North Growth Market den 9 mars 2022. Genom nyemissionen tillfördes bolaget cirka 150 mkr före emissionskostnader. Efter genomförd emission uppgick således antalet preferensaktier till 19 123 727.

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

364,1 mkr

UTHYRINGSGRAD YTA

98,2 %

UTHYRINGSBAR YTA

594,2 tkvm

FASTIGHETSVÄRDE

5 103,3 mkr

Fastighetsbestånd

Emilshus ägde vid periodens utgång 102 (70) fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 594,2 tkvm (373,4). Fastigheterna är idag koncentrerade främst till Småland med Växjö som största ort ur ett fastighetsvärdesperspektiv. Under första kvartalet 2022 tillträdde fastigheter i Halmstad i Halland. Emilshus avser att fortsätta växa i såväl Småland som i närliggande tillväxtregioner. I mars 2022 tecknades avtal om förvärv av fastigheter i Östergötland, vilka planeras att tillträdas i september 2022.

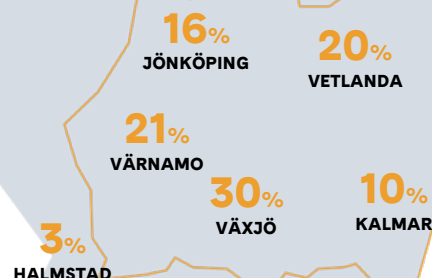
Emilshus har ett diversifierat fastighetsbestånd med kommersiella lokaler där tyngdpunkten ligger på lätt industri och industri-service/proffshandel, som motsvarar cirka 60 procent av fastighetsvärdet. Även extern- och dagligvaruhandel är en prioriterad lokaltyp för Emilshus och utgör 27 procent av fastighetsvärdet. Kategorin övrigt består främst av samhällsservice och kontor.

Geografisk fördelning

Emilshus strategi innebär ett fokus på Småland och andra tillväxtregioner i södra Sverige med en koncentration inom attraktiva områden såsom Växjö, Jönköping, Värnamoregionen, Halmstad och Linköping/Norrköping. Emilshus har sitt ursprung i Vetlanda där en betydande del av fastighetsinnehavet är lokaliserat. Småland, Halland och Östergötland är viktiga industriregioner i Sverige, kända för aktivt och framgångsrikt företagande och korta avstånd mellan intressanta etableringsorter. Därtill erbjuder dessa regioner några av Sveriges främsta logistiklägen.

Växjö är utifrån fastighetsvärde den ort där Emilshus idag har sitt största fastighetsbestånd. Vid periodens slut stod Växjö för 30 procent av fastighetsvärdet medan Värnamo som är Emilshus näst största förvaltningsområde, utgjorde 21 procent av fastighetsvärdet. Under kvartalet förvärvades och tillträdde fastigheter i Jönköping och Halmstad. Kartan visar fastighetsbeståndets lokalisering utifrån fastighetsvärde och förvaltningsområde.

Fastighetsvärde per förvaltningsområde

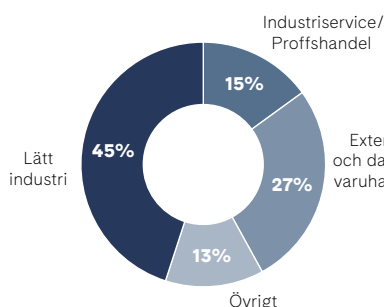


Totalt fastighetsvärde den 31 mar 2022
5 103,3 mkr

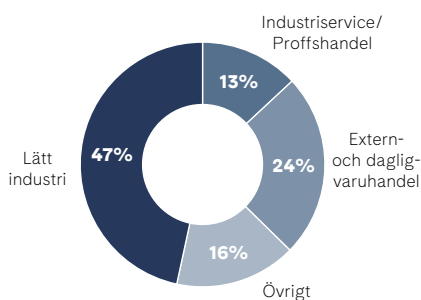
Emilshus förvaltningsområden

Emilshus verksamhet bedrivs för närvarande i sex förvaltningsområden; Växjö, Värnamo, Vetlanda, Jönköping, Kalmar och Halmstad. Förvaltningskontoren är etablerade i Vetlanda och Växjö.

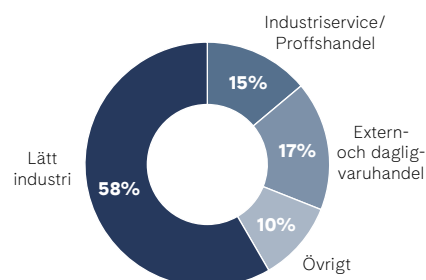
Fastighetsvärde per kategori Totalt 5 103,3 mkr



Hyresvärde per kategori Totalt 364,1 mkr



Uthyrbar yta per kategori Totalt 594,2 tkvm



Våra fastigheter

Fördelning per fastighetskategori inom respektive förvaltningsområde 31 mars 2022

mkr	Antal fastigheter	Yta, tkvm	Redovisat värde, mkr	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, mkr
Halmstad							
Lätt industri	-	-	-	-	-	-	-
Detalj/extern handel	-	-	-	-	-	-	-
Industriservice/proffshandel	2	5	82,7	5,1	1 032	100,0	5,1
Övrigt	2	4	68,7	4,4	1 018	100,0	4,4
Totalt Halmstad	4	9	151,4	9,5	1 025	100,0	9,5
Jönköping							
Lätt industri	5	45	448,6	27,5	619	100,0	27,5
Detalj/extern handel	3	7	97,4	6,4	889	100,0	6,4
Industriservice/proffshandel	3	14	58,0	3,4	240	100,0	3,4
Övrigt	2	10	177,5	15,2	1 459	100,0	15,2
Totalt Jönköping	13	77	781,5	52,6	688	100,0	52,6
Kalmar							
Lätt industri	2	10	85,4	7,1	702	100,0	7,1
Detalj/extern handel	8	17	196,1	13,8	795	99,4	13,7
Industriservice/proffshandel	7	24	185,4	12,6	517	94,7	11,9
Övrigt	1	4	23,2	1,9	530	100,0	1,9
Totalt Kalmar	18	55	490,1	35,3	639	97,9	34,6
Vetlanda							
Lätt industri	5	85	392,6	37,8	447	100,0	37,8
Detalj/extern handel	7	26	338,9	23,6	904	92,7	21,9
Industriservice/proffshandel	4	19	112,7	10,1	526	81,6	8,3
Övrigt	5	18	201,6	20,5	1 111	90,6	18,6
Totalt Vetlanda	21	149	1 045,8	92,1	620	94,0	86,6
Värnamo							
Lätt industri	14	150	1 002,5	73,4	490	99,8	73,3
Detalj/extern handel	1	3	39,1	2,5	850	100,0	2,5
Industriservice/proffshandel	2	9	40,7	1,6	182	100,0	1,6
Övrigt	2	14	16,7	1,6	115	100,0	1,6
Totalt Värnamo	19	176	1 099,0	79,3	450	99,8	79,1
Växjö							
Lätt industri	4	52	313,5	23,5	448	99,4	23,3
Detalj/extern handel	9	42	649,8	43,1	1 018	96,9	41,8
Industriservice/proffshandel	7	20	301,3	21,1	1 044	98,8	20,9
Övrigt	7	14	270,9	16,6	1 218	94,8	15,7
Totalt Växjö	27	129	1 536	104,3	811	97,5	101,7
Totalt	102	594	5 103,3	373,1	628	97,6	364,1

Fördelning av uthyrbar yta per område och fastighetskategori 31 mars 2022

Område	Lätt industri tkvm	Detalj/extern handel tkvm	Industri-service/proffshandel tkvm	Övrigt tkvm	Totalt tkvm	Andel, %
Halmstad	-	-	5	4	9	2
Jönköping	45	7	14	10	77	13
Kalmar	10	17	24	4	55	9
Vetlanda	85	26	19	18	149	25
Värnamo	150	3	9	14	176	30
Växjö	52	42	20	14	129	22
Totalt	341	96	92	65	594	100
Andel, %	58	17	15	10	100	

Våra fastigheter

Fastighetstransaktioner

Emilshus ökade sitt fastighetsbestånd under perioden genom ett antal förvärv, främst inom kategorierna lätt industri och industriservice/proffshandel. Fastighetsvärdet uppgick vid periodens utgång till 5 103 mkr, en ökning med 82 procent jämfört med 2021.

I januari 2022 förvärvade och tillträdde Emilshus fyra industrifastigheter i Halmstad och 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.

I mars 2022 tecknade Emilshus avtal om ett strategiskt förvärv i Småland och Östergötland av 13 fastigheter med främst lätt industri och lager för totalt 947 mkr och med ett årligt hyresvärde om 76 mkr. Östergötland är en naturlig region att växa vidare i för Emilshus som därmed genomförde sitt andra förvärv utanför kärnmarknaden Småland. Tillträde planeras till september 2022.

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 uppgår till 20,9 mkr varav upparbetade kostnader vid periodens utgång uppgick till 9,1 mkr. Årshyran för tecknade tillägg

till befintliga hyresavtal uppgår till 1,8 mkr. Emilshus projekt värderas löpande till nedlagda externa kostnader.

Emilshus var vid periodens slut ägare till två byggrätter med ett totalt bokfört värde om 11,1 mkr (11,1) där en av byggrätterna återfinns i Vetlanda och en i Växjö.

Genomförda fastighetstransaktioner		Jan-mar 2022
Förvärvade fastigheter	Kommun	Uthyrbar yta, tkvm
Backen 1:122	Jönköping	2,8
Flygaren 11	Halmstad	3,4
Konen 4	Halmstad	2,8
Fanan 6	Halmstad	2,1
Fanan 12	Halmstad	0,9
Totalt		12,1

Pågående projekt

Fastighet	Kategori	Hyresgäst	Projekttyp	Beräknat färdigställande	Tillkommande uthyrningsbar yta, kvm	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	934	9,9	8,5	0,9	Nytt 10-årigt avtal tecknat
Hammarén 1, Gislaved	Lätt industri	Formteknik	Tillbyggnad	Q3 2022	1 296	11,0	0,6	0,9	Tilläggsavtal tecknat
Totalt					2 230	20,9	9,1	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 ortprismetoden och en avkastningsbaserad metod utifrån diskontering av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar. Värdet av eventuella byggrätter har adderats till nuvärdet. Kalkylperioden uppgår som regel till tio år och beräkningen av kassaflöden utgår från befintliga hyresavtal där en marknadsanpassning av antagna villkor görs efter kontrakts utgång.

Det vägda direktavkastningskravet (exit) för värdering av fastighetsbeståndet uppgick till 6,0 procent där avkastningskraven i värderingarna låg i intervallet 3,3 procent för bostäder till 6,7 procent för industri.

Indata vid fastighetsvärdering		
	31 mar	
Totalt vägt genomsnitt	2022	2021
Direktavkastning (exit)	6,0%	6,1%
Driftskostnader (kr/kvm)	62	73
Underhållskostnader (kr/kvm)	31	33
Långsiktig vakansgrad	7,0%	7,4%
Hyresintäkter (kr/kvm)	594	580

Fastighetsbeståndets värdeförändring		
	Jan-mar	Helår
mkr	2022	2021
Vid periodens ingång	4 827,2	2 714,7
Förvärv	170,0	1 613,3
Investeringar	5,4	58,0
Försäljningar	–	-12,0
Orealiserad värdeförändring	99,6	453,1
Vid periodens utgång	5 103,3	4 827,2

Emilshus redovisade direktavkastning utifrån bedömd intjäningsförmåga uppgick för helåret 2021 till 6,0 procent och var således i paritet med det vägda avkastningskravet i marknadsvärderingen. De orealiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet. För mer utförlig beskrivning av värderingsprinciper, se Emilshus årsredovisning 2021.

Förvaltningsfastigheternas värde uppgick vid periodens slut till 5 103,3 mkr (2 798,4 mkr). Under perioden har fastigheter tillträtt till ett värde om 170,0 mkr (78,5). 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 1 520 mkr vilka beräknas tillträdas under innevarande år. Likaså hade Emilshus vid periodens utgång ingått avtal om investeringar på befintliga fastigheter genom hyresgästanpassningar avseende till- och ombyggnadsprojekt med upparbetade kostnader om 9,1 mkr och ett återstående investeringsåtagande om motsvarande cirka 10,8 mkr. Projekten innebär ett förbättrat hyresvärde om 1,8 mkr.

Fastigheternas orealiserade värdeförändringar uppgick till 99,6 mkr (9,8) under perioden. Värdeförändringarna är främst hänförliga till effekten av förbättrade driftnetton för befintliga fastigheter som påverkade med 92,1 mkr, förändringar i avkastningskrav påverkade med 7,0 mkr och värdeförändringen består i form av skatterabatter i direkt anslutning till fastighetsförvärv som påverkade med 0,5 mkr.

Beräknat utifrån förvaltningsfastigheternas genomsnittliga innehavstid under perioden uppgick direktavkastningen under perioden till 6,5 procent (6,8).

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

	Förändring	Resultateffekt före skatt, mkr		
		Jan-mar	Helår	
		2022	2021	2021
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%	212,6	107,6	201,1
Hyresintäkter	+/-50 kr/kvm	29,7	18,7	29,1
Fastighetskostnader	+/-10 kr/kvm	5,9	3,7	5,8
Vakansgrad	+/-1,0%	3,2	2,0	2,8



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 370 hyresgäster (272) fördelade på 430 hyresavtal (332) och den genomsnittliga återstående hyres-tiden uppgick till 6,5 år (4,8). Cirka 38 procent (41) av intäkterna kommer från de tio största hyresgästerna. Koncernens hyresgäster utgörs i allt väsentligt av större stabila bolag med en god långsiktig betalningsförmåga.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens slut till 97,6 procent (98,5). Antalet avtal i kombination med durationen innebär att Emilshus exponering mot enskilda hyresgäster är begränsad.

Emilshus använder sig 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 314 tkvm eller 53 procent (54) av fastighetsbeståndet av avtal med triple net-karaktär.

En väsentlig andel av Emilshus hyresavtal uppräknas årligen med en nivå motsvarande minst KPI. Vid periodens utgång utgjorde dessa avtal 95 procent av Emilshus kontrakterade årshyra och där resterande avtal huvudsakligen utgörs av hyresavtal för bostäder, parkeringsytor samt avtal med kortare löptid än ett år vilka uppräknas på annat sätt.

Lätt industri

Hyresgästerna inom den största fastighetskategorin lätt industri utgörs typiskt sett av tillverkande företag som disponerar lokalerna för produktion, lager och kontor. Hyresgästerna genomför vanligtvis betydande investeringar i maskiner och annan utrustning i sina lokaler, vilket motiverar till att förlänga hyresavtalen. Största hyresgästerna inom lätt industri är Spaljisten som är en underleverantör till IKEA med verksamhet utanför Växjö, och sängtillverkaren Hilding Anders Sweden med tillverkning i Rydaholm. 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.

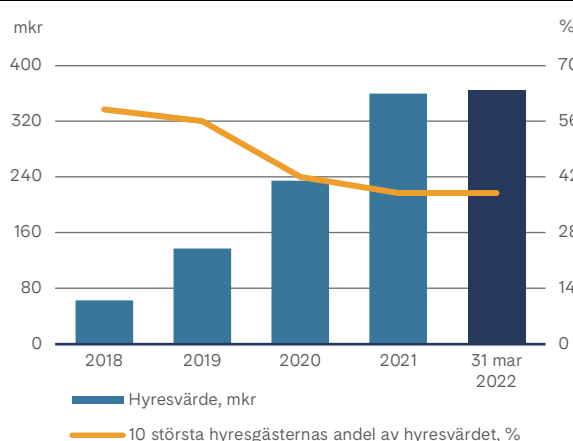
Extern- och dagligvaruhandel

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

Övrigt

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

De tio största hyresgästernas andel av hyresvärdet



Emilshus största hyresgäster

Hyresgäster	Kontraktsvärde mkr	Årshyra mkr	Genomsnittlig kontrakts- längd, år
Bufab Sweden AB	120,4	17,2	7,0
Spaljisten AB	373,0	16,5	22,6
Trivselhus AB	94,8	16,5	5,8
Coop Väst AB	85,6	16,1	5,3
Hilding Anders Sweden	264,9	15,8	16,8
Holmgrens Bil AB	116,8	14,8	7,9
ROL AB	117,2	13,0	9,0
Ahlberg Dollarstore AB	50,9	11,0	4,6
Optimera Svenska AB	39,1	10,1	3,9
T-Emballage AB	40,7	8,6	4,8
Övriga	1 051,0	224,5	4,7
Totalt	2 354,5	364,1	6,5

TRIVSELHUS

BUFAB

coop

DOLLAR\$STORE
Mighty fine prices Every Day

/OPTIMERA/



Holmgrens Bil

Spaljisten
Fast on board

ROL

HILDING
ANDERS

T Emballage

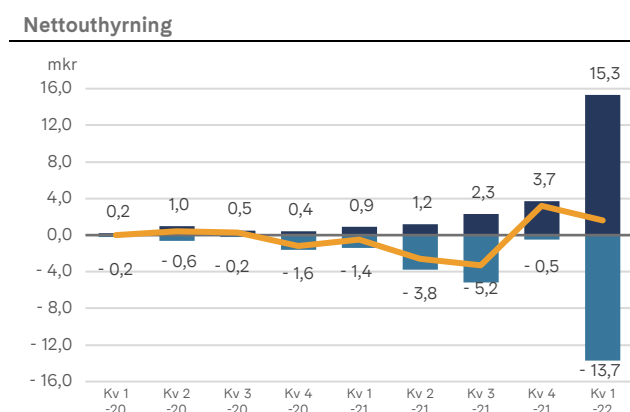
Våra hyresgäster

Nettouthyrning

Emilshus nettouthyrning var under perioden positiv och uppgick till 1,6 mkr (−0,5). Den ekonomiska uthyrningsgraden var fortsatt hög och uppgick vid perioden utgång till 97,6 procent (98,5).

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 (4,8) och 60,2 procent av kontraktsvärdet har ett förfall år 2030 eller senare. I kontraktsvärdet är tidsbegränsade avdrag såsom hyresrabatter om 6,2 mkr ej avräknade vilka har en genomsnittlig återstående period om 6,4 år och påverkar kontrakterad årshyra med 0,8 mkr per år.



Förfallostruktur hyresavtal

Förfallo- år	Antal hyres- avtal	Årshyra, mkr	Andel, %	Yta, tkvm	Andel, %
2022	207	22,7	6	32	6
2023	56	31,0	9	32	5
2024	42	33,3	9	32	6
2025	51	63,6	17	87	15
2026	27	35,9	10	64	11
2027+	47	177,6	49	336	58
Summa	430	364,1	100	583	100

Hyreskontrakt och löptider

Förfalloår	Kontraktsvärde, mkr	Andel av Total, %
2022	22,7	1,0
2023	44,4	1,9
2024	77,2	3,3
2025	217,2	9,2
2026	157,6	6,7
2027	132,5	5,6
2028	22,6	1,0
2029	263,7	11,2
2030+	1 416,7	60,2
Summa	2 354,5	100,0

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 fastighetssägande. 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.

Fokusområden och hållbarhetsmål

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, och för vilka mål har fastställts;

- 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).

Väsentliga händelser 2022

Västenliga händelser under kvartalet inkluderar:

- I mars publicerade Emilshus en hållbarhetsrapport i årsredovisningen 2021 där hållbarhetsmål antagna av styrelsen presenteras. Hållbarhetsrapporten innehåller även uppgift om energianvändningen år 2021 som är det första året där förbrukningen finns uppmätt.
- Under första kvartalet anställde Emilshus en teknisk förvaltare som har som huvuduppgift att förbättra arbetet med energieffektivisering och driftoptimering.
- Arbetet med energikartläggningar och åtgärdsplaner pågår, främsta fokus är de 10 fastigheter med högst förbrukning

Grönt finansiellt ramverk

Under 2021 genomfördes en genomlysning av fastighetsbeståndet och en strategi för omställning till gröna tillgångar fastställdes i syfte att möjliggöra grön finansiering. I september 2021 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 1 030,8 mkr (−) att utnyttjas vid framtida grön finansiering.

Finansiering

GENOMSnittlig LÅNERÄNTA

3,0 %

KAPITALBINDNING

2,3 år

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

3,0 ggr

NETTOBELÅNINGSGRAD

53,9 %

Kapitalstruktur

Emilshus kapitalstruktur innebar vid periodens utgång att 40 procent av balansomslutningen finansierades av eget kapital (34), 53 procent av räntebärande skulder (62) och 7 procent av övriga poster (4).

Likviditet

Utgående likvida medel uppgick till vid periodens utgång 107,2 mkr (292,2) jämte outnyttjade checkräkningskrediter om 80,0 mkr (15,5). Emilshus revolverande kreditfaciliteter, vilka är avsedda att utnyttjas vid framtida fastighetstransaktioner, uppgick vid periodens utgång till 314,3 mkr (314,3).

Eget kapital

Emilshus soliditet uppgick vid periodens utgång till 40 procent (34) och eget kapital uppgick till 2 159,4 mkr (1 058,8). Substansvärdet per stamaktie uppgick till 25,29 kronor jämfört med 16,87 kronor vid utgången av motsvarande period föregående år.

Räntebärande skulder

Emilshus räntebärande skulder uppgick till 2 860,0 mkr (1 911,4). Efter avdrag för likvida medel om 107,2 mkr (292,2) uppgick nettoskulden till 2 752,9 mkr (1 619,3) vilket ger en nettobelåningsgrad om 54 procent (58). Av de räntebärande skulderna utgörs 497,0 mkr (443,7) av ett obligationslån med förfall i december 2022. Obligationslånet emitterades dels i december 2019 med ett nominellt belopp om 300 mkr och

i mars 2021 med ett nominellt belopp om 150 mkr samt i november 2021 med ett nominellt belopp om 50 mkr. Obligationslånet löper med STIBOR-golv och en marginal baserad på STIBOR 3M plus 5,75 procent för emissionen i december 2019 och med STIBOR 3M plus 4,95 procent för tap-emissionen från mars 2021 samt med STIBOR 3M plus 4,15 procent för emissionen från november 2021. Obligationslånet är noterat på Nasdaq Stockholm. I samband med förvärvet av en fastighet i Jönköping i november 2021 upptogs ett ägarlån från NP3 Fastigheter om 45,0 mkr (-).

Genomsnittlig ränta på låneportföljen uppgick på balansdagen till 2,4 procent (2,2) exklusive obligationslånet och 3,0 procent (2,8) inklusive obligationslån och ägarlån. För banklånen om 2 318,1 mkr har säkerhet ställts. Nettobelåningsgraden avseende säkerställd skuld uppgick till 43,3 procent (42,0). 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 74,6 mkr (-2,7). Derivaten begränsar eventuella framtida räntehöjningars 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 2,3 år (1,8).

Räntebindning

Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive derivat uppgick till 1,8 år (0,8). Av koncernens utestående lån löper 1 250 mkr (300) med fast ränta. I tillägg har motsvarande 300 mkr säkrats genom ett räntetak utifrån Stibor 3M plus 1%.

Räntebärande skulder

mkr	31 mar		31 dec
	2022	2021	2021
Koncernen			
Banklån	2 318,1	1 467,7	2 241,6
Checkräkningskredit	–	–	56,6
Lån från aktieägare	45,0	–	45,0
Obligationslån	497,0	443,7	495,9
Totalt	2 860,0	1 911,4	2 839,1

Bankfinansiering

Förfalloår	Räntebindning, mkr	Snittränta, %	Andel, %	Kapitalbindning, mkr	Andel, %
2022	1 068,1	2,20	46	148,4	6
2023	–	–	–	504,9	22
2024	–	–	–	–	–
2025	650,0	2,64	28	1 545,2	67
>2025	600,0	2,68	26	119,6	5
Totalt	2 318,1	2,45	100	2 318,1	100

Obligationslån

Förfalloår	Belopp, mkr	Ränta, %
2022 dec	497,0	STIBOR 3M+5,35

Ägarlån

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

Koncernens rapport över kassaflödet

mkr	Jan-mar		Rullande	Helår
	2022	2021	12 månader	2021
Den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	48,2	27,2	152,0	131,0
Betald inkomstskatt	-7,7	-3,8	-24,9	-21,1
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	0,3	0,3	0,0	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	40,9	23,7	127,1	109,9
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital				
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-11,4	2,6	-70,8	-56,8
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelseskulder	-4,8	-5,1	57,8	57,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	24,7	21,1	114,0	110,5
Investeringsverksamheten				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-170,0	-78,5	-1 701,2	-1 609,6
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-5,4	-7,3	-56,2	-58,0
Förvärv av inventarier	0,1	-	-0,4	-0,5
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	12,6	-	12,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-175,4	-73,2	-1 757,8	-1 655,6
Finansieringsverksamheten				
Upptagna banklån	119,6	44,7	898,5	905,5
Upptagna ägarlån	-	-	295,0	295,0
Nyemission av stamkapital	-	84,6	-	84,6
Nyemission av preferenskapital	147,0	-	415,5	268,5
Utdelning	-2,6	-	-	-2,8
Amortering på banklån	-99,7	-13,0	-48,2	-43,3
Amortering på ägarlån	-	-	-150,0	-150,0
Upptagna obligationslån	1,0	149,0	53,3	201,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	165,3	265,2	1 319,1	1 558,7
Periodens kassaflöde	14,6	213,2	-324,6	13,5
Likvida medel vid periodens början	92,6	79,0	171,1	79,0
Likvida medel vid periodens slut	107,2	292,2	-153,5	92,6

Kommentar till kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 40,9 mkr (23,7).

Förvärv av fastigheter direkt eller via dotterbolag påverkade kassaflödet med -170 mkr (-78,5). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -5,4 mkr (-7,3), vilket huvudsakligen avsåg anpassningar och ombyggnader utifrån befintliga och nya hyresgästers behov.

Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till 165,3 mkr (265,2) och förklaras till största delen av ny upplåning som uppgick till 119,6 mkr (44,7) samt genomförda emissioner om 147,0 mkr (84,6) samt amortering på lån om 99,7 mkr (13,0) inkluderat återbetalning på checkräkningskrediten om 56,6 mkr samt återbetalning av del av en facilitet om 26,8 mkr.

Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med 14,6 mkr (213,2), vilket gav utgående likvida medel om 107,2 mkr (292,2).

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 utifrån ett normalårs driftkostnader och underhållsåtgärder. I driftkostnaderna ingår kostnad för fastighetsadministration. 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.

Intjäningsförmåga per 31 mars 2022

Baserat på det fastighetsbestånd som förelåg vid periodens utgång uppgår hyresintäkterna för den kommande tolv månadersperioden till cirka 364 mkr och fastighetskostnaderna bedöms uppgå till cirka 69 mkr vilket innebär ett driftöverskott om cirka 295 mkr. Överskottsgraden bedöms uppgå till cirka 81 procent och direktavkastningen till cirka 5,8 procent. Utifrån nuvarande omfattning av organisation och verksamhet bedöms de centrala administrationskostnaderna uppgå till cirka 30 mkr samt finansnettot till cirka 90 mkr. Förvaltningsresultatet bedöms bli cirka 176 mkr. Emilshus förvaltningsresultat per stamaktie beräknas till 2,07 kr per stamaktie. Vid beräkning av förvaltningsresultatet per stamaktie har framtida utdelningar på utställda preferensaktier avräknats.

mkr	31 mar 2022	Förändring 12 mån	31 mar 2021
Hyresintäkter	364,1	127,2	236,9
Fastighetskostnader	-68,6	-22,8	-45,8
Driftöverskott	295,5	104,4	191,1
Central administration	-29,8	-9,8	-20,0
Finansiella kostnader	-90,1	-31,6	-58,5
Förvaltningsresultat	175,6	63,0	112,6
Förvaltningsfastigheter, mkr	5 103,3	2 305,2	2 798,0
Eget kapital, mkr	2 159,4	1 100,4	1 059,0
Totalt antal stamaktier, st	66 446 380		66 446 380
Överskottsgrad, %	80,9		80,7
Direktavkastning, %	5,8		6,8
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie ¹	2,07		1,69

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



Nyckeltal

mkr	Jan-mar		Helår		
	2022	2021	2021	2020	2019
FASTIGHETSRELATERADE					
Antal fastigheter, st	102	70	97	69	44
Uthyrningsbar yta, tkvm	594,2	373,4	580,7	360,4	215,7
Fastigheternas verkliga värde, mkr	5 103,3	2 798,4	4 827,2	2 714,7	1 542,6
Fastigheternas verkliga värde, kr/kvm	8 589	7 495	8 312	7 532	7 151
Hysesvärde, mkr	373,1	240,5	360,7	234,6	132,3
Hysesvärde, kr/kvm	628	644	621	651	613
Återstående hyrestid, år	6,5	4,8	6,3	5,0	5,4
Nettouthyrning, mkr	1,6	-0,5	-3,2	-0,5	-
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,6	98,5	97,1	96,9	97,0
Ytmässig uthyrningsgrad, %	97,9	98,0	97,9	98,0	99,0
Direktavkastning, %	6,5	6,8	6,1	7,0	6,8
Överskottsgrad, %	80,9	78,9	81,5	81,2	81,8
AKTIERELATERADE, STAMAKTIER					
Antal stamaktier vid periodens slut	66 446 380	66 446 380	66 446 380	60 405 800	60 405 800
Genomsnittligt antal stamaktier	66 446 380	60 405 800	64 936 235	60 405 800	39 948 120
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,58	0,45	1,87	1,42	1,16
Förändring i förvaltningsresultat per stamaktie, %	29	87	32	22	29
Periodens resultat per stamaktie, kr	2,36	0,52	7,07	2,91	2,32
Eget kapital per stamaktie, kr	23,29	15,94	21,09	15,60	12,69
Periodens kassaflöde, mkr	40,9	23,7	109,9	74,3	40,4
Substansvärde per stamaktie, kr	25,29	16,87	23,48	16,60	13,13
Förändring i substansvärde per stamaktie, %	50	26	41	26	16
Avkastning på eget kapital per stamaktie, %	42,9	15,0	37,1	20,9	17,2
AKTIERELATERADE, PREFERENSAKTIER					
Antal preferensaktier vid periodens utgång	19 123 727	-	13 951 313	-	-
Genomsnittligt antal preferensaktier	14 813 382	-	4 892 323	-	-
Eget kapital per preferensaktie, kr	32,00	-	32,00	-	-
Periodens resultat per preferensaktie, kr	0,50	-	0,70	-	-
Periodens utdelning per preferensaktie, kr	0,50	-	0,70	-	-
FINANSIELLA					
Eget kapital, mkr	2 159,4	1 058,8	1 847,8	942,6	766,7
Långsiktigt substansvärde, mkr	2 292,4	1 121,2	2 006,5	1 002,9	793,4
Räntebärande nettoskuld, mkr	2 752,9	1 619,3	2 746,6	1 730,8	720,4
Soliditet, %	40,3	34,1	37,0	33,6	41,8
Avkastning på eget kapital, %	8,3	4,0	33,6	22,3	17,2
Nettobelåningsgrad, %	53,9	57,9	56,9	60,8	46,7
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	43,3	42,0	45,7	50,0	27,8
Belåningsgrad, %	56,0	68,3	58,8	63,8	65,0
Belåningsgrad fastigheter, %	45,4	52,4	48,8	52,9	46,1
Genomsnittlig låneränta vid periodens utgång, %	3,0	2,8	3,0	2,8	3,2
Genomsnittlig kapitalbindning periodens utgång, år	2,3	1,8	2,6	2,2	2,2
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	3,0	2,8	2,9	4,3
Räntebärande nettoskuld, Mkr	2752,9	1619,3	2 746,6	1 730,8	720,4

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 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. För detaljerade uppgifter om beräkningar av alternativa nyckeltal (APM) se sidan 29.

Moderbolagets resultaträkning

mkr	Jan-mar		Helår
	2022	2021	2021
Intäkter			
Nettoomsättning	2,1	1,2	5,6
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	-10,8	-6,5	-29,4
Rörelseresultat	-8,8	-5,4	-23,8
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11,0	7,4	38,1
Räntekostnader och liknande resultatposter	-16,4	-10,0	-55,1
Resultat efter finansiella poster	-14,2	-7,9	-40,4
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag	-	-	54,5
Förändring överavskrivningar	-	-	-
Resultat före skatt	-14,2	-7,9	14,1
Uppskjuten skatt	-	-	2,7
Aktuell skatt	-1,0	-0,2	-5,6
Periodens resultat	-15,2	-8,2	8,5

Totalresultat för moderbolaget

mkr			
Årets resultat enligt resultaträkningen			
Övrigt totalresultat	-15,2	-8,2	8,5
Periodens totalresultat	-15,2	-8,2	8,5

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 -15,2 mkr (-8,2).

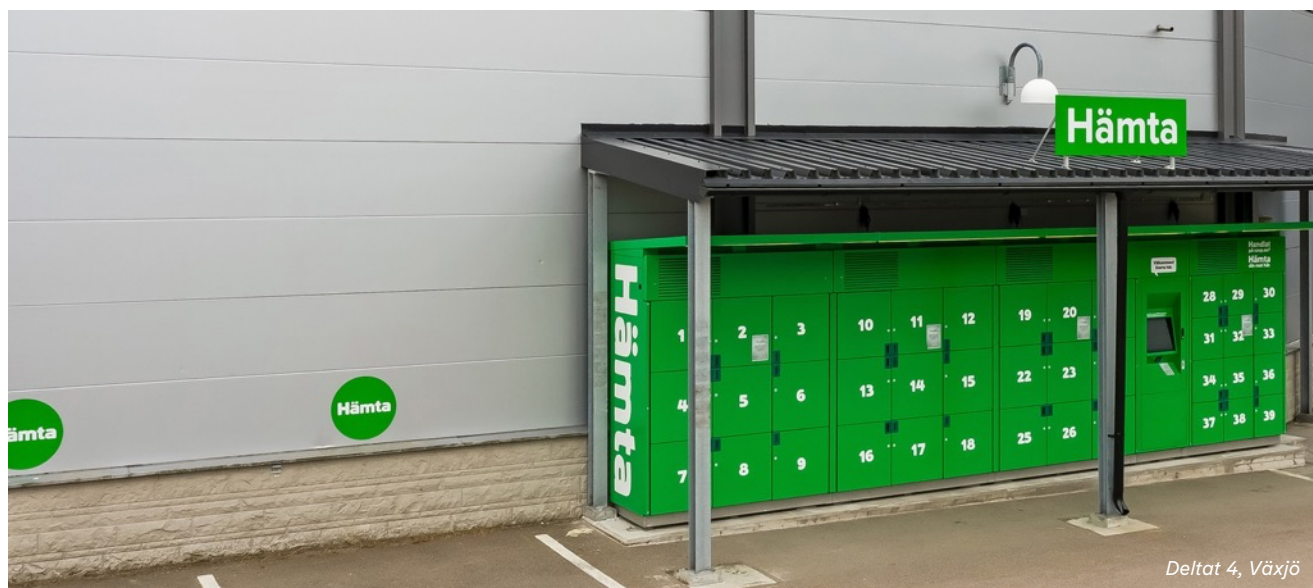
Moderbolagets innehav avseende andelar i koncernföretag uppgick vid periodens utgång till 473,3 mkr (12,7). Förändringen jämfört med motsvarande period föregående beror huvudsakligen på lämnade aktieägartillskott. Moderbolagets fordringar på koncernföretag uppgick till 2 171,5 mkr (1 705,5) och utgjordes till stor del av reversfordringar vilka etablerats i samband med företagsförvärv. Moderbolagets egna kapital uppgick vid periodens utgång till 1 209,8 mkr (709,1), vilket innebar en soliditet motsvarande cirka 44 procent (39).

Moderbolagets balansräkning

mkr	31 mar		31 dec
	2022	2021	2021
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för IT-system	0,5	0,4	0,3
Inventarier	1,3	0,3	1,3
Derivat	1,9	2,1	1,9
Andelar i koncernföretag	473,3	12,7	473,3
Uppskjuten skattefordran	2,7	-	2,7
Summa anläggningstillgångar	479,6	15,6	479,5
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	2 171,5	1 705,5	2 170,0
Övriga fordringar	33,7	1,9	32,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9,8	4,3	5,0
Kassa och bank	31,8	167,9	-
Summa omsättningstillgångar	2 246,8	1 877,6	2 207,6
SUMMA TILLGÅNGAR	2 726,4	1 893,1	2 687,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	171,1	132,9	160,8
Summa bundet eget kapital	171,1	132,9	160,8
Fritt eget kapital			
Överkursfond	1 053,6	-	916,3
Balanserad vinst eller förlust	0,3	584,4	-8,0
Periodens resultat	-15,2	-8,2	10,9
Summa fritt eget kapital	1 038,7	576,2	919,2
Summa eget kapital	1 209,8	709,1	1 080,0
Långfristiga skulder			
Obligationslån	-	443,7	-
Skulder till aktieägare	45,0	-	45,0
Skulder till kreditinstitut	653,0	645,0	785,3
Summa långfristiga skulder	698,0	1 088,7	830,3
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	296,7	86,6	196,8
Checkräkningskredit	-	-	56,6
Obligationslån	497,0	1,8	495,9
Leverantörsskulder	6,7	1,8	2,1
Skatteskulder	0,7	2,5	3,8
Övriga skulder	10,0	0,5	0,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7,6	3,7	21,0
Summa kortfristiga skulder	818,6	95,2	776,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 726,4	1 893,1	2 687,1

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 2021-01-01	60 405 800	-	120,8	503,2	8,7	632,8
Periodens resultat och totalresultat 2021	6 040 580	13 951 313	40,0	413,1	-5,8	447,2
Eget kapital 2021-12-31	66 446 380	13 951 313	160,8	916,3	2,9	1 080,0
Eget kapital 2022-01-01	66 446 380	13 951 313	160,8	916,3	2,9	1 080,0
Nyemission stamaktier	-	-	-	-	-	0,0
Nyemission av preferensaktier	-	5 172 414	10,3	139,7	-	150,0
Kostnader vid nyemission	-	-	-	-3,0	-	-3,0
Skatteeffekt för kostnader vid nyemission	-	-	-	0,6	-	-0,6
Utdelning på preferensaktier	-	-	-	-	-2,6	-2,6
Periodens resultat och totalresultat jan-mar 2022	-	-	-	-	-15,2	-15,2
Eget kapital 2022-03-31	66 446 380	19 123 727	171,1	1 053,6	-14,9	1 209,8



Övrig information

Personal

Antal anställda uppgick vid utgången av perioden till 17 personer (13).

Risker och osäkerhetsfaktorer

Styrelsen och företagsledningen arbetar kontinuerligt för att uppnå önskad riskprofil, utifrån av styrelsen fastställda policyer. Emilshus risker beskrivs i årsredovisningen för 2021. 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 den ledande befattningshavaren Pierre Folkesson har ägarintressen har under perioden skett med 0,2 mkr (6,0) där huvudsaklig del avser inköp av byggtreprenader. Intäkter från samma bolag har under perioden erhållits med 0,1 mkr (0,1) och avser hyresintäkter.

Styrelsens ordförande Johan Ericsson har genom helägt bolag under perioden fakturerat Emilshus för konsultarvoden om 0,2 mkr (0,1).

2021

Styrelsens ordförande Johan Ericsson har genom helägt bolag under 2021 fakturerat Emilshus konsultarvoden om totalt 602 tkr (658).

Inköp från ett närstående bolag där styrelseledamoten Pierre Folkesson har ägarintressen har under 2021 skett med 25,3 mkr (6,5). Inköpen avser huvudsakligen inköp av byggtreprenader. Från samma bolag har under 2021 hyresintäkter erhållits med 0,2 mkr (0,3).

AB Sagax är en av Emilshus större aktieägare och 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.

Under andra kvartalet 2021 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 aktieägarlånet till bolaget om totalt 250 mkr samt upplupen och obetald ränta. NP3 Fastigheter betalade sin del av teckningskursen om 50 mkr kontant.

Den 30 september 2021 förvärvades Brudabäck Fastighets AB från Östra Härads Fastighets AB som är ett närstående bolag där styrelseledamoten Elisabeth Thureson har ägarintressen. Förvärvet

baserades på ett fastighetsvärde om 109 mkr jämte eget kapital. Styrelseledamoten Elisabeth Thureson deltog inte i styrelsebeslutet avseende förvärvet.

NP3 Fastigheter AB är en av Emilshus större ägare och den 14 december 2021 hölls en extra bolagsstämma som beslutade i enlighet med styrelsens förslag, om godkännande av förvärv av Österängen Fastighets AB från NP3 Fastigheter AB. Förvärvet baserades på ett fastighetsvärde om 50 mkr jämte eget kapital. Emilshus ingick i avslutning till transaktionen ett låneavtal med NP3 Fastigheter AB om 45 mkr som löper med en ränta motsvarande tre procent på årsbasis.

Extra bolagsstämmor

Vid en extra bolagsstämma den 11 februari 2022 valdes Björn Garat in som ny styrelseledamot och ersatte tidigare styrelseledamoten Pierre Folkesson.

Vid en extra bolagsstämma den 22 februari 2022 beslutades, i enlighet med styrelsens förslag, att bemyndiga styrelsen att, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, vid ett eller flera tillfällen under perioden fram till nästa årsstämma, fatta beslut om emission av högst 8 500 000 preferensaktier.

Nyemission av preferensaktier

Den 9 mars 2022 beslutade styrelsen med stöd av bemyndigandet om en riktad nyemission av 5 172 414 preferensaktier till en teckningskurs om 29 kronor per aktie. Teckningskursen i nyemissionen fastställdes genom ett accelererat book building-förfarande och motsvarar en rabatt om 7,9 procent mot stängningskursen för bolagets preferensaktier på Nasdaq First North Growth Market den 9 mars 2022. Genom nyemissionen tillfördes bolaget cirka 150 mkr före emissionskostnader.

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 operativa 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.

Årsstämma 2022

Årsstämma i Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ) hålls den 20 april 2022 genom poströstning. Årsredovisningen för 2021 finns tillgänglig på bolagets hemsida www.emilshus.com.

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Jämförelser angivna inom parentes avser belopp för första kvartalet 2021 respektive utgången av 2021. 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 delårsrapport 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.

Omvärldsfaktorer

Emilshus har hittills inte noterat någon påverkan på bolagets verksamhet av följderna av kriget i Ukraina och den förändrade omvärldssituationen. Det finns dock en risk för att eventuella prishöjningar, leveransproblem och på längre sikt räntehöjningar och en försämrad konjunktur kan komma att påverka bolaget eller bolagets hyresgäster negativt.



Stödstorp 2:4, Vaggeryd

Aktien och aktieägare

Aktier

Emilshus har tre aktieslag – onoterade stamaktier av serie A och B samt noterade preferensaktier som är upptagna till handel på Nasdaq First North Growth Market sedan den 1 oktober 2021. Sista betalkurs för preferensaktien uppgick den 31 mars 2022 till 30,90 kr.

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.

Ägare	A-aktier	B-aktier	Totalt antal, stamaktier	Preferens-aktier	Kapital, %	Röster, %
Aptare Holding AB	4 440 000	20 480 010	24 920 010	-	37,5	34,3
AB Sagax (publ)	3 033 550	13 650 980	16 684 530	5 133 320	25,1	25,9
NP3 Fastigheter AB (publ)	2 421 120	11 026 350	13 447 470	2 852 660	20,2	20,1
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	225 000	3,1	2,7
Brunudden Kapital AS	300 000	1 515 000	1 815 000	-	2,7	2,4
Investment AB Chiffonjén	120 000	760 000	880 000	68 000	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	10 844 747	3,5	8,3
Total	11 527 890	54 918 490	66 446 380	19 123 727	100,0	100,0

Styrelsens uttalande

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

Vetlanda den 20 april 2022

Björn Garat
Styrelseledamot

Johan Ericsson
Styrelsens ordförande

Jakob Fyrberg
Styrelseledamot och VD

Lars Göran Bäckvall
Styrelseledamot

Elisabeth Thureson
Styrelseledamot

Liselotte Hjorth
Styrelseledamot

Revisors granskningsrapport

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

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Fastighetsbolaget Emilshus AB per 31 mars 2022 och den tremånadersrapport som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga

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

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

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

Stockholm den 20 april 2022
Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

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 skuldsättningsnivå.</i>
Belåningsgrad fastigheter	Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i förhållande till verkligt värde.	<i>Motivering: Visar på Emilshus skuldsättningsnivå avseende säkerställda skulder.</i>
Direktavkastning (yield)	Driftöverskott omräknat till 12 månader, i procent av fastighetsportföljens värde vid periodens utgång, justerad för innehavstid. Nyckeltalet visar avkastningen från den operativa verksamheten i förhållande till fastighetens värde.	<i>Motivering: Visar på Emilshus lönsamhet före finansiella kostnader och kostnader för central administration i relation till fastighetsportföljens marknadsvärde.</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.	<i>Motivering: Visar på koncernens skuldsättning.</i>
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	Jan-mar		Helår		
	2022	2021	2021	2020	2019
Substansvärde					
Eget kapital, mkr	2 159,4	1 058,8	1 847,8	942,6	766,7
Återläggning av derivat, mkr	-74,6	-2,7	-11,8	0,7	-
Återläggning av uppskjuten skatt temporära skillnader, mkr	207,6	65,1	170,5	59,6	26,7
Substansvärde, mkr	2 292,4	1 121,2	2 006,5	1 002,9	793,4
Ekonomisk uthyrningsgrad					
Kontrakterad årshyra, mkr	364,1	236,9	350,3	227,4	128,5
Hyresvärde, mkr	373,1	240,5	360,7	234,6	132,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,6	98,5	97,1	96,9	97,1
Ytmässig uthyrningsgrad					
Total uthyrningsbar yta kvm	580 732	360 427	580 732	360 427	215 722
Kontrakterad yta, kvm	568 504	353 269	568 504	353 269	214 140
Ytmässig uthyrningsgrad, %	97,9	98,0	97,9	98,0	99,3
Överskottsgrad					
Driftnetto, mkr	80,6	47,0	228,4	148,3	73,6
Hyresintäkter, mkr	99,7	59,6	280,4	182,6	89,9
Överskottsgrad, %	80,9	78,9	81,5	81,2	81,8
Förvaltningsresultat per stamaktie					
Förvaltningsresultat, mkr	48,2	27,2	131,0	85,6	46,3
Utdelning till preferensaktier, mkr	9,8	-	9,8	-	-
Genomsnittligt antal stamaktier, st	66 446 380	60 405 800	64 936 235	60 405 800	39 948 120
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,58	0,45	1,87	1,42	1,16
Periodens resultat per stamaktie					
Periodens resultat, mkr	166,5	31,6	468,9	175,9	92,8
Preferensaktiers del av resultatet, mkr	9,8	-	9,8	-	-
Genomsnittligt antal stamaktier, st	66 446 380	60 405 800	64 936 235	60 405 800	39 948 120
Periodens resultat per stamaktie, kr	2,36	0,52	7,07	2,91	2,32
Eget kapital per stamaktie					
Eget kapital, mkr	2 159	1 059	1 848	943	767
Eget kapital hänförligt till preferensaktier, mkr	612	-	446	-	-
Antal stamaktier vid periodens utgång, st	66 446 380	66 446 380	66 446 380	60 405 800	60 405 800
Eget kapital per stamaktie, kr	23,29	15,94	21,09	15,60	12,69
Substansvärde per stamaktie					
Eget kapital, mkr	2 159,4	1 058,8	1 847,8	942,6	766,7
Eget kapital tillhörande preferensaktier, mkr	612,0	-	446,4	-	-
Återläggning av derivat, mkr	-74,6	-2,7	-11,8	0,7	-
Återläggning av uppskjuten skatt temporära skillnader, mkr	207,6	65,1	170,5	59,6	26,7
Substansvärde, mkr	1 680,5	1 121,2	1 560,1	1 002,9	793,4
Antal stamaktier vid periodens utgång, st	66 446 380	66 446 380	66 446 380	60 405 800	60 405 800
Substansvärde per stamaktie, kr	25,29	16,87	23,48	16,60	13,13

Avstämning av nyckeltal

mkr	Jan-mar		Helår		
	2022	2021	2021	2020	2019
Soliditet					
Eget kapital, mkr	2 159,4	1 058,8	1 847,8	942,6	766,7
Totala tillgångar, mkr	5 352,3	3 103,0	4 987,4	2 806,2	1 834,9
Soliditet %	40	34	37	34	42
Avkastning på eget kapital					
Periodens resultat, mkr	166,5	31,6	468,9	175,9	92,8
Tillägg för omräkning till årsvärde, mkr	499,4	94,9	-	-	-
Genomsnittligt eget kapital, mkr	2 003,6	841,1	1 395,2	841,1	538,9
Avkastning på eget kapital, %	33,2	15,0	33,6	20,9	17,2
Nettobelåningsgrad					
Räntebärande skulder, mkr	2 860,0	1 911,4	2 839,2	1 730,8	1 002,9
Likvida medel, mkr	107,2	292,2	92,6	79,0	282,5
Räntebärande nettoskulder, mkr	2 752,9	1 619,3	2 746,6	1 651,8	720,4
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	5 103,3	2 798,4	4 827,2	2 714,7	1 542,6
Nettobelåningsgrad, %	54	58	57	61	47
Nettobelåningsgrad fastigheter					
Räntebärande skulder, mkr	2 860,0	1 911,4	2 839,2	1 730,8	1 002,9
Räntebärande skulder utan säkerhet i fastigheter, mkr	542,0	443,7	540,9	294,7	292,0
Likvida medel, mkr	107,2	292,2	92,6	79,0	282,5
Räntebärande nettoskuld med säkerhet i fastigheter, mkr	2 210,9	1 175,6	2 205,7	1 357,0	428,4
Verkligt värde förvaltningsfastigheter, mkr	5 103,3	2 798,4	4 827,2	2 714,7	1 542,6
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	43,3	42,0	45,7	50,0	27,8
Räntetäckningsgrad					
Förvaltningsresultat, mkr	48,2	27,2	131,0	85,6	46,3
Finansnetto, mkr	23,8	13,9	74,2	44,1	14,2
Förvaltningsresultat före finansnetto, mkr	71,9	41,0	205,3	129,6	60,6
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	3,0	2,8	2,9	4,3
Räntebärande nettoskuld					
Räntebärande skulder, mkr	2 860,0	1 911,4	2 839,2	1 730,8	1 002,9
Likvida medel, mkr	107,2	292,2	92,6	79,0	282,5
Räntebärande nettoskuld, mkr	2 752,9	1 619,3	2 746,6	1 651,8	720,4
Avkastning på eget kapital, per stamaktie					
Periodens resultat, mkr	166,5	31,6	468,9	175,9	92,8
Tillägg för omräkning till årsvärde, mkr	499,4	94,9	-	-	-
Periodens resultat hänförligt till preferensaktier, mkr	9,8	-	9,8	-	-
Genomsnittligt eget kapital, mkr	2 003,6	841,1	1 395,2	841,1	538,9
Genomsnittligt preferenskapital, mkr	474,0	-	156,6	-	-
Avkastning på eget kapital per stamaktie, %	42,9	15,0	37,1	20,9	17,2
Eget kapital per preferensaktie					
Preferensaktieägares företrädesrätt vid likvidation, mkr	612,0	-	446,4	-	-
Upplupen utdelning hänförligt till preferensaktier, mkr	9,6	-	14,0	-	-
Antal utestående preferensaktier	19 123 727	-	13 951 313	-	-
Eget kapital per preferensaktie, kr	32,0	-	32,0	-	-
Direktavkastning					
Driftnetto	80,6	47,0	228,4	148,3	73,6
Tillägg för omräkning till årsvärde	241,9	140,9	-	-	-
Justerat driftnetto	322,5	187,9	228,4	148,3	73,6
Genomsnittligt fastighetsvärde	4 943,7	2 753,4	3 760,6	2 123,4	1 081,5
Direktavkastning, %	6,5	6,8	6,1	7,0	6,8

Kalendarium

Kalendarium 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 20 april 2022 klockan 12.00.

Kontaktuppgifter

Jakob Fyrberg, VD

010-303 93 05

jakob.fyrberg@emilshus.com

Jonas Karlsson, CFO

010-303 93 01

jonas.karlsson@emilshus.com

Emilshus Certified Adviser är FNCA Sweden AB
info@fnca.se, 08-528 00 399.

Om Emilshus

Emilshus är ett fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter med hög direktavkastning i Småland och närliggande regioner. Emilshus fastighetsbestånd uppgår per mars 2022 till cirka 594 tkvm uthyrningsbar yta fördelat på 102 fastigheter med tyngdpunkt på lätt industri, industriservice/proffshandel och extern- och dagligvaruhandel.

Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ)
Organisationsnummer: 559164-8752

www.emilshus.com