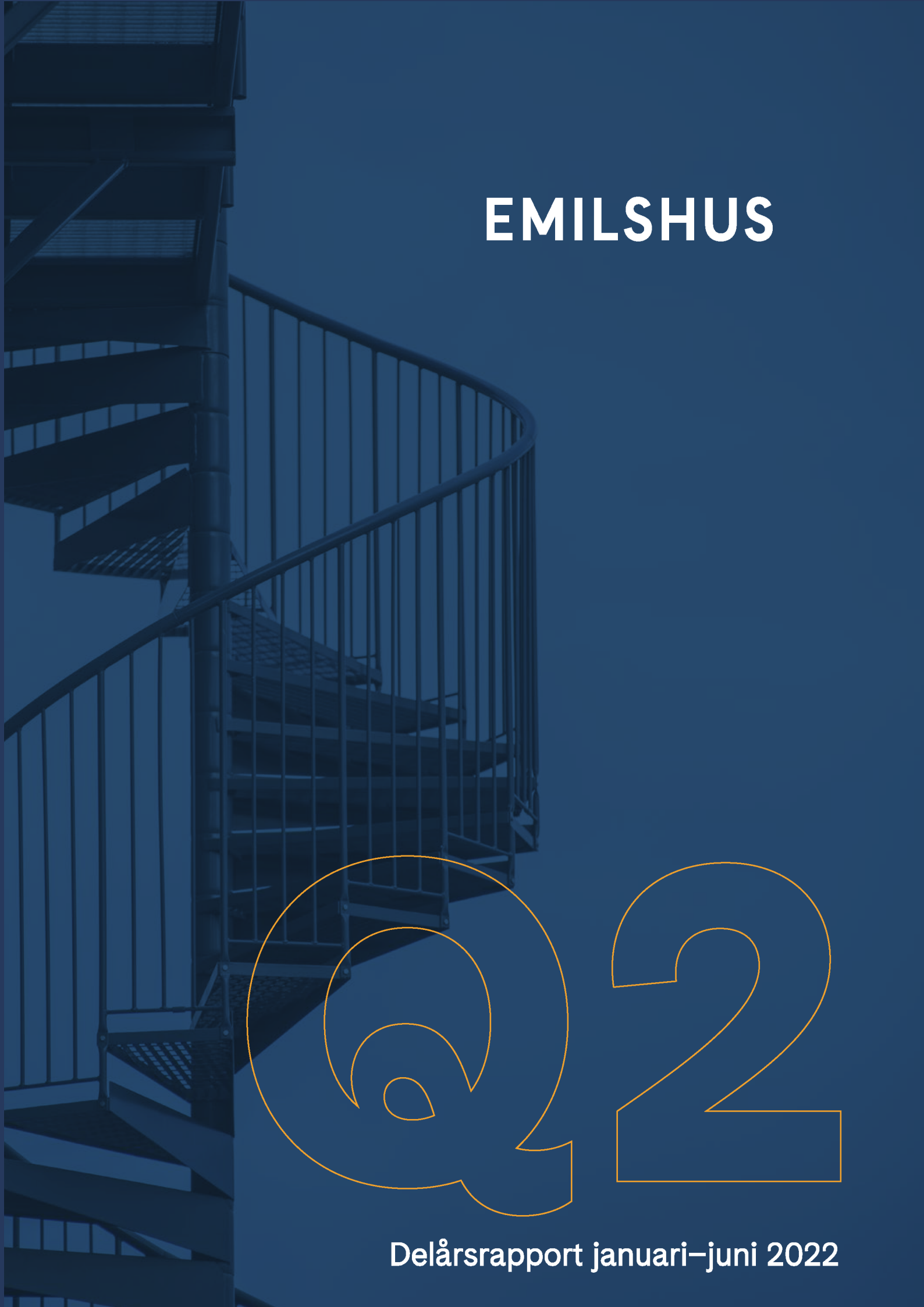




EMILSHUS

Q2

Delårsrapport januari–juni 2022

Perioden i korthet

Januari–juni 2022

Perioden januari–juni 2022

- Hyresintäkterna ökade med 61 procent till 201,1 mkr (124,9).
- Förvaltningsresultatet ökade med 61 procent till 91,3 mkr (56,7).
- Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 29 procent till 1,09 kronor (0,85).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 277,4 mkr (120,5) vilket motsvarar 3,81 kronor per stamaktie (1,90).
- Omvärdering av förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med 159,7 mkr (92,0).
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med 104,5 mkr (3,5).
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 76,1 mkr (49,7).
- Nettoinvesteringarna uppgick till 1 315,5 mkr varav 1 351,4 mkr avsåg fastighetsförvärv.

Kvartalet april–juni 2022

- Hyresintäkterna ökade med 55 procent till 101,4 mkr (65,4).
- Förvaltningsresultatet ökade med 46 procent till 43,1 mkr (29,5).
- Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 7 procent till 0,47 kronor (0,44).
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 110,9 mkr (86,7) vilket motsvarar 1,43 kronor per stamaktie (1,30).
- Omvärdering av förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med 60,1 mkr (82,2).
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med 41,6 mkr (0,1).
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 35,2 mkr (26,0).
- Nettoinvesteringarna uppgick till 1 140,1 mkr varav 1 181,4 mkr avsåg fastighetsförvärv.

HYRESINTÄKTER

+61%

till 201,1 mkr
(124,9)

FASTIGHETSVÄRDE

+70%

till 6 302,6 mkr
(3 706,3)

FÖRVALTNINGS- RESULTAT PER STAMAKTIE

+29%

till 1,09 kr
(0,85)

SUBSTANSVÄRDE PER STAMAKTIE

+45%

till 26,15 kr
(18,05)

PERIODENS UTFALL	Jan-jun		Apr-jun		Helår
	2022	2021	2022	2021	2021
Fastighetsvärde, mkr	6 302,6	3 706,3	6 302,6	3 706,3	4 827,2
Hyresintäkter, mkr	201,1	124,9	101,4	65,4	280,4
Driftsöverskott, mkr	162,3	101,5	81,6	54,5	228,4
Förvaltningsresultat, mkr	91,3	56,7	43,1	29,5	131,0
Periodens resultat, mkr	277,4	120,5	110,9	86,7	468,9
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	1,09	0,85	0,47	0,44	1,87
Tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie, %	29	44	7	44	32
Periodens resultat per stamaktie, kr	3,81	1,90	1,43	1,30	7,07
Eget kapital per stamaktie, kr	24,86	16,82	24,86	16,82	21,09
Substansvärde per stamaktie, kr	26,15	18,05	26,15	18,05	23,48
Tillväxt i substansvärde per stamaktie, %	45	30	45	30	41
Nettobelåningsgrad, %	50	61	50	61	57
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,7	2,4	2,6	2,8
Soliditet, %	40	33	40	33	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 29 i rapporten återfinns definitioner av nyckeltal.

Väsentliga händelser Januari–juni 2022

Första kvartalet

- Ingick 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 för en notering av Emilshus stamaktier av serie B och preferensaktier på Nasdaq Stockholms huvudlista under 2022 och samtidigt genomföra en ägarspridning genom 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 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.
- 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.

Andra kvartalet

- Emission av seniora icke säkerställda gröna obligationer om 400 mkr inom ett rambelopp om 1 000 mkr. Obligationen har en löptid om tre år med en rörlig ränta om 3 månader STIBOR plus 525 baspunkter. Obligationslånet är noterat på Nasdaq Stockholm.
- Vid årsstämman den 20 april 2022 beslutades bland annat att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen under perioden fram till nästa årsstämma, fatta beslut om nyemission av B-aktier, preferensaktier samt teckningsoptioner.
- Den 1 juni tillträdde Emilshus en fastighetsportfölj i Småland och Östergötland till ett värde om 947 mkr.
- Den 2 juni beslutade Emilshus om ett erbjudande till allmänheten i Sverige och institutionella investerare i Sverige och internationellt om teckning av bolagets stamaktier av serie B samt efterföljande notering på Nasdaq Stockholm. Erbjudandet uppgick till ett belopp om högst 756 mkr inklusive övertilldelning och utgjordes av nyemitterade stamaktier av serie B. Teckningskursen uppgick till 28 kronor.
- Vid en extra bolagsstämma den 7 juni fattades bland annat beslut om bemyndigande för styrelsen att fatta beslut om nyemission av stamaktier av serie B samt en nyemission av preferensaktier med bestämmelse om kvittning och avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.
- Notering av stamaktien av serie B samt preferensaktien på Nasdaq Stockholm genomfördes med första handelsdag den 13 juni.
- Avtal tecknades i juni om förvärv av sex fastigheter i Emilshus prioriterade fastighetskategori lätt industri. Fastigheterna är belägna i Växjö och Jönköping och förvärvades för totalt 615 mkr med ett årligt hyresvärde om 46 mkr. Tillträde är planerat till den 1 september 2022.

Väsentliga händelser efter perioden

- Carnegie har i sin roll som stabiliseringsansvarig genomfört stabiliseringsåtgärder av Emilshus B-aktie efter noteringen på Nasdaq Stockholm den 13 juni 2022. Stabiliseringsåtgärderna har avslutats och som stabiliseringsansvarig har Carnegie delvis utnyttjat övertilldelningsoptionen motsvarande 2 427 819 aktier varför Emilshus beslutat om nyemission av 2 427 819 B-aktier. Genom den tillkommande emissionen tillförs Emilshus ytterligare 68,0 mkr.



Konen 4, Halmstad

Våren 2022 – en milstolpe för Emilshus

När Emilshus grundades 2018 var målet tydligt – att skapa ett småländskt fastighetsbolag med fokus på högavkastande kommersiella fastigheter. Ett bolag som generar stabila kassaflöden genom stark lokal närvaro och småländskt entreprenörskap. Idag är Emilshus ett ledande regionalt fastighetsbolag med kommersiella fastigheter i Småland, Halland och Östergötland till ett värde om 6,3 mdkr.

Parallellt med selektiva fastighetsförvärv har bolaget löpande stärkt kapitalmässigt, senast genom en nyemission och notering av stamaktien på Nasdaq Stockholm i juni 2022. Den framgångsrika noteringen kombinerat med nyemissioner av stam- och preferensaktier är, i nuvarande börsklimat, ett tydligt tecken på bolagets styrka och kvalitet. I ny-emissionerna på över 700 mkr medverkade några av Emilshus tidigare större aktieägare, Sagax och NP3, samtidigt som nya aktieägare tillkom, bland andra stora institutionella investerare som Tredje AP-fonden, LF Fonder, Odin Forvaltning, Carnegie Fonder, Lannebo Fonder, PriorNilsson Fonder och NRP Anaxo Management. Likviden från emissionen ska vi använda till nya förvärv i enlighet med Emilshus långsiktiga strategi.

I takt med att Emilshus växer fortsätter vi även att stärka organisationen i syfte att erbjuda bästa service för bolagets hyresgäster. För Emilshus, med fokus på stark lokal närvaro, är detta extra viktigt.

Rustade för sämre konjunktur

Efter en lång tid med låga räntor och ekonomisk stabilitet går vi in i en fas med större osäkerhet. Vi agerar nu i en omvärld med hög inflation, stigande räntor och finansiell oro.

Emilshus har goda förutsättningar att manövrera i denna nya miljö. Bolagets fastigheter ger en hög och trygg avkastning, hyresavtalen är långa, med en genomsnittlig löptid om 5,8 år. Därtill kommer cirka 97 procent av hyresflödet årligen att inflationsjusteras enligt konsumentprisindex. Vid ett antagande att inflationen innevarande år uppgår till sju procent och nästkommande år till fyra procent så erhålls ökade hyror om 51 mkr per år. Om samtidigt Stibor 3m stiger till tre procent så innebär det ökade räntekostnader med nuvarande räntesäkringsnivå om 51 mkr per år för Emilshus.

Min bedömning är att Emilshus har god motståndskraft mot ränteökningars effekt.

Vi kan med tillgänglig likviditet och beviljade kreditfaciliteter samt lånelöften lösa det obligationslån om 500 mkr som förfaller i december 2022 och är inte beroende av refinansiering i närtid. En tredjedel av Emilshus räntebärande skulder är räntesäkrade genom derivat som har en genomsnittlig återstående löptid om 3,5 år. Det föreligger inte några större förfall av banklån under 2022 och 2023. Vidare fungerar verksamheten väl. Efterfrågan på lokaler är god och Emilshus tecknade flera nya hyresavtal under andra kvartalet 2022. Efterfrågan på vår typ av fastigheter, med tyngdpunkt på lätt industri samt extern- och dagligvaruhandel, bedöms dessutom vara mindre konjunkturkänslig än vissa andra segment av fastighetsmarknaden. Den genomsnittliga hyran i Emilshus fastighetsbestånd var 656 kr/kvm, en mycket konkurrensmässig nivå.

Sammantaget innebär detta att Emilshus står väl rustat att klara en sämre konjunktur med räntehöjningar och begränsningar på kapitalmarknaden. Min bedömning är att en svårare marknad kan gynna Emilshus med vårt innehav av högavkastande fastigheter, långa stabila kassaflöden och starka ägarbild. Med småländska rötter är vi sprungna ur en företagstradition där återhållsamhet, enkelhet och lokal närvaro utgör basen för lönsamhet och tillväxt.

Avslutningsvis vill jag rikta ett stort tack till Emilshus medarbetare som arbetat extremt hårt under 2022. Att utöver sedvanligt arbete även förbereda och notera Emilshus på Nasdaq Stockholm är en heroisk insats!

Växjö, juli 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 117 kommersiella fastigheter med ett totalt fastighetsvärde om drygt 6 302,6 mkr.

Affärsidé

Emilshus affärsidé är att med utgångspunkt i småländsk företagskultur:

- förvärva, utveckla och förvalta högvärdigaste kommersiella fastigheter med Småland som kärnmarknad med fokus på direktavkastning i kombination med långa hyresavtal och hyresgäster med bedömd god betalningsförmåga, och
- 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 högvärdigaste 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

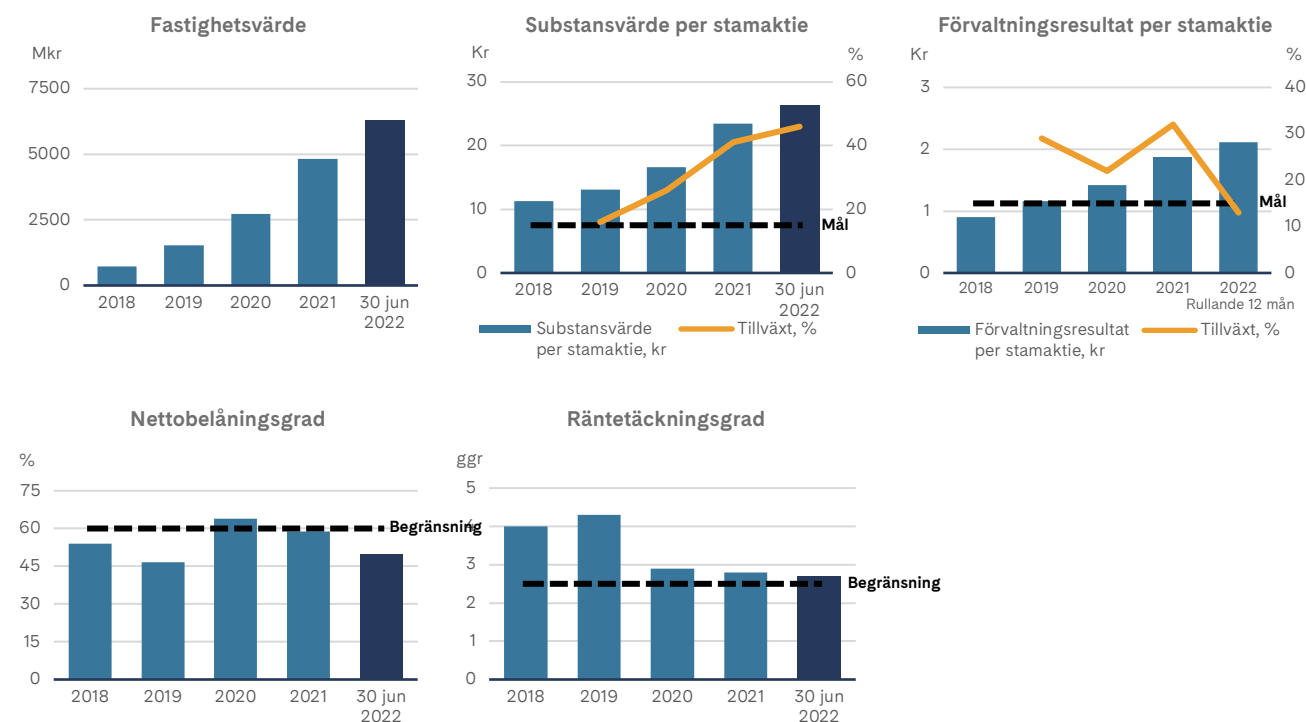
Nettobelåningsgraden ska varaktigt inte överstiga 60 procent.

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-jun		Apr-jun		Rullande	Helår
	2022	2021	2022	2021	12 månader	2021
Hysesintäkter	201,1	124,9	101,4	65,4	356,6	280,4
Fastighetskostnader	-38,8	-23,5	-19,8	-10,9	-67,4	-52,0
Driftöverskott	162,3	101,5	81,6	54,5	289,2	228,4
Central administration	-16,0	-11,9	-7,3	-6,0	-27,2	-23,1
Finansnetto	-54,9	-32,8	-31,2	-19,0	-96,3	-74,2
Förvaltningsresultat	91,3	56,7	43,1	29,5	165,6	131,0
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	0,7	0,6	0,7	–	0,7	0,6
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	159,7	92,0	60,1	82,2	520,9	453,2
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	104,5	3,5	41,6	0,1	113,8	12,8
Resultat före skatt	356,2	152,9	145,5	111,8	801,0	597,6
Aktuell skatt	-17,5	-7,8	-9,8	-4,0	-30,7	-21,1
Uppskjuten skatt	-61,3	-24,6	-24,7	-21,1	-144,4	-107,7
Periodens resultat	277,4	120,5	110,9	86,7	625,8	468,9
Övrigt totalresultat						–
Periodens totalresultat	277,4	120,5	110,9	86,7	625,8	468,9
Periodens resultat och totalresultat hänförligt till:						
Moderföretagets aktieägare	277,4	120,5	110,9	86,7	625,8	468,9
Innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	–	–
	277,4	120,5	110,9	86,7	625,8	468,9
Resultat per stamaktie före utspädning, kr	3,81	1,90	1,43	1,30	9,58	7,07
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	3,80	1,90	1,43	1,30	9,58	7,07
Genomsnittligt antal stamaktier	68 446 380	63 425 590	70 446 380	66 446 380	67 446 380	64 936 235
Antal stamaktier vid periodens utgång	90 446 380	66 446 380	90 446 380	66 446 380	90 446 380	66 446 380
Genomsnittligt antal preferensaktier	19 123 727	–	19 123 727	–	14 830 411	4 892 323
Antal preferensaktier vid periodens utgång	20 628 625	5 617 980	20 628 625	5 617 980	20 628 625	13 951 313

Resultat

Januari–juni 2022

Jämförelsetal inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Hyesintäkter

Intäkterna under det första halvåret uppgick till 201,1 mkr (124,9), vilket innebar en ökning med 76,2 mkr, motsvarande 61 procent. Tillväxten är huvudsakligen hänförlig till genomförda fastighetsförvärv men även hyresjusteringar samt ökade hyresintäkter från investeringar som inneburit högre hyresnivåer. Under perioden erhöles en frånträdesättning motsvarande 8,0 mkr. Hyresintäkter i jämförbart bestånd ökade under perioden med 2,8 procent.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna under kvartalet uppgick till 38,8 mkr (23,5), en ökning med 65 procent. Fastighetskostnaderna utgjordes av kostnader för fastighetsskötsel och drift 23,8 mkr (16,0), reparationer och underhåll 7,7 mkr (4,1) samt kostnader för fastighetsskatt om 7,3 mkr (3,3).

Driftöverskott

Driftöverskottet uppgick till 162,3 Mkr (101,5), vilket innebar en ökning med 60,8 Mkr, motsvarande 60 procent. Överskottsgraden uppgick till 80,7 procent (81,2) och påverkades under perioden positivt av frånträdesättningen 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 halvåret negativt av särskilt höga energipriser. Driftöverskottet i jämförbart bestånd ökade med 0,8 procent.

Administration

Kostnaderna för central administration under det första halvåret uppgick till 16,0 mkr (11,9) 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 8,0 procent, att jämföra med 9,5 procent under motsvarande period föregående år.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till 54,9 mkr (32,8) där förändringen framför allt är en följd av ökad upplåning i bank samt på obligationsmarknaden. Genomsnittlig ränta på låneportföljen inklusive kostnader för räntesäkring uppgick på balansdagen till 3,0 procent (2,2) exklusive obligationslånen och 3,6 procent (2,9) inklusive obligationslånen. Räntetäckningsgraden uppgick till 2,7 ggr (2,7).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet som utgörs av verksamhetens resultat före värdeförändringar och skatt, uppgick till 91,3 Mkr (56,7), vilket innebar en ökning med 61 procent. Förvaltningsresultatet per stamaktie beaktat utdelning till preferensaktieägarna uppgick till 1,09 kronor (0,85), vilket innebar en ökning om 29 procent.

Värdeförändring fastigheter och derivat

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter påverkade resultatet positivt med 159,7 mkr (92,0). De orealiserade värdeförändringarna är främst hänförliga till effekten av förbättrade driftnetton för befintliga fastigheter samt skatterabatter i samband med fastighetstransaktioner. För perioden förklaras värdeförändringarna av förbättrade driftnetton för befintliga fastigheter som påverkade med 110,5 mkr, förändringar i avkastningskrav som påverkade med 7,0 mkr och värdeförändringen i form av skatterabatter i direkt anslutning till fastighetsförvärv påverkade med 42,2 mkr. Samtliga fastigheter har varit föremål för extern värdering av Newsec. Under perioden har en fastighet avyttrats vilket innebar en realiserad värdeförändring om 0,7 mkr (-). Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument består av derivat för räntesäkring och uppgick till 104,5 mkr (3,5).

Skatt

Aktuell skattekostnad uppgick till 17,5 mkr (7,8) och uppskjuten skattekostnad uppgick till 61,3 mkr (24,6). Kostnaden för uppskjuten skatt är främst relaterad till temporära skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter.

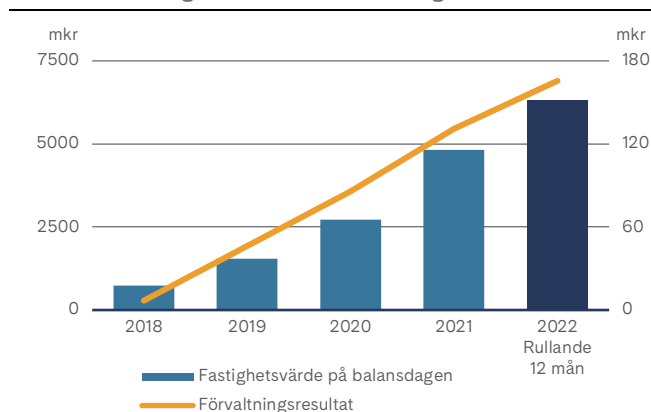
Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 277,4 mkr (120,5), vilket motsvarar 3,81 kronor per genomsnittligt antal stamaktier före utspädning (1,90).

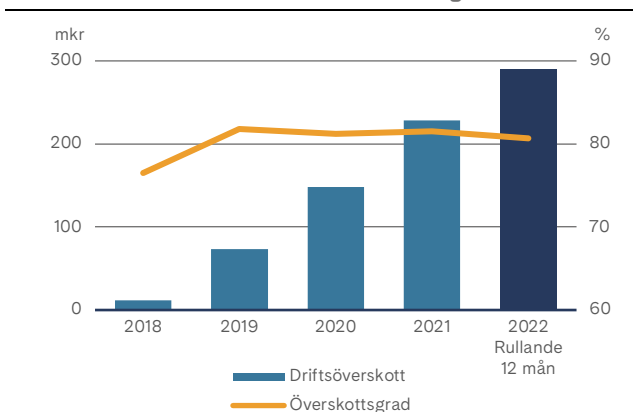
Andra kvartalet 2022

Hyesintäkterna uppgick under det andra kvartalet till 101,4 mkr (65,4), en ökning med 55 procent jämfört med motsvarande period 2021. Driftöverskottet var 81,6 mkr (54,5), vilket motsvarar en överskottsgrad om cirka 80,5 procent (83,4). Finansnettot uppgick till 31,2 mkr (19,0). Andra kvartalets förvaltningsresultat uppgick till 43,1 mkr (29,5) och resultatet efter skatt uppgick till 110,9 mkr (86,7).

Fastighetsvärde och förvaltningsresultat



Driftöverskott och överskottsgrad



Koncernens rapport över finansiell ställning

mkr	30 jun		31 dec
	2022	2021	2021
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	6 302,6	3 706,3	4 827,2
Balanserade utgifter för IT-system	0,3	0,4	0,3
Inventarier	1,4	0,6	1,4
Derivat	116,1	2,6	11,8
Summa anläggningstillgångar	6 420,3	3 709,9	4 840,8
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar	13,1	1,2	0,5
Övriga fordringar	19,5	34,9	36,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19,4	13,6	17,7
Likvida medel	726,3	137,1	92,6
Summa omsättningstillgångar	778,3	186,8	146,7
SUMMA TILLGÅNGAR	7 198,7	3 896,7	4 987,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	222,2	132,9	160,8
Övrigt tillskjutet kapital	1 682,4	725,7	916,3
Balanserat resultat inkl. periodens resultat	1 004,3	439,1	770,7
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	2 908,8	1 297,7	1 847,8
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	2 881,8	1 601,0	2 004,4
Obligationslån	394,3	444,4	–
Skulder till aktieägare	–	–	45,0
Uppskjuten skatteskuld	232,6	84,3	170,5
Övriga skulder	1,0	1,0	1,0
Summa långfristiga skulder	3 509,8	2 130,7	2 220,9
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	78,4	340,0	237,2
Obligationslån	498,0	–	495,9
Checkräkningskredit	–	–	56,6
Leverantörsskulder	35,0	14,9	8,0
Skatteskulder	5,6	10,4	15,1
Övriga skulder	50,8	9,6	12,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	112,2	93,4	93,0
Summa kortfristiga skulder	780,0	468,3	918,7
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 198,7	3 896,7	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	905,1
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 stamaktier	24 000 000	–	48,0	624,6	–	672,6
Nyemission av preferensaktier	–	6 677 312	13,4	182,3	–	195,6
Kostnader vid nyemission	–	–	–	-51,3	–	-51,3
Skatteeffekt för kostnader nyemission	–	–	–	10,6	–	10,6
Utdelning på preferensaktier	–	–	–	–	-43,8	-43,8
Periodens resultat och totalresultat jan-juni 2022	–	–	–	–	277,4	277,4
Eget kapital 2022-06-30	90 446 380	20 628 625	222,2	1 682,4	1 004,3	2 908,8

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 30 juni 2022 till 90 446 380 med ett kvotvärde om 2 kronor per aktie. Antalet A-aktier uppgick till 11 527 890 och antalet B-aktier till 78 918 490. Varje B-aktie berättigar till en röst och varje A-aktie berättigar till 10 röster. Antalet preferensaktier uppgick till 20 628 625 och varje preferensaktie berättigar till en röst.

Den 9 mars 2022 beslutade styrelsen med stöd av bemyndigandet från den extra bolagsstämman den 22 februari 2022 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.

Den 2 juni beslutade Emilshus om ett erbjudande till allmänheten i Sverige och institutionella investerare i Sverige och internationellt om teckning av bolagets stamaktier av serie B samt efterföljande

Övrigt tillskjutet kapital

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

notering på Nasdaq Stockholm. Erbjudandet uppgick till ett belopp om högst 756 mkr inklusive övertilldelning och utgjordes endast av ny-emitterade stamaktier av serie B. Teckningskursen uppgick till 28 kronor.

Vid en extra bolagsstämma den 7 juni fattades bland annat beslut om bemyndigande för styrelsen att fatta beslut om nyemission av stamaktier av serie B samt en nyemission av preferensaktier med bestämmelse om kvittning och avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Notering av stamaktien av serie B samt preferensaktien på Nasdaq Stockholm genomfördes med första handelsdag den 13 juni. Emissionerna innebar att antalet aktier i Emilshus ökade med 1 504 898 preferensaktier och 24 000 000 B-aktier.

Carnegie har i sin roll som stabiliseringsansvarig genomfört stabiliseringsåtgärder av Emilshus B-aktie efter noteringen på Nasdaq Stockholm den 13 juni 2022. Stabiliseringsåtgärder har avslutats och som stabiliseringsansvarig har Carnegie delvis utnyttjat övertilldelningsoptionen motsvarande 2 427 819 aktier varför Emilshus beslutat om nyemission av ytterligare 2 427 819 B-aktier.

Genom den tillkommande emissionen tillförs Emilshus ytterligare 68,0 mkr.

Balanserade vinstmedel

Avser det ackumulerade resultat som genererats i koncernen.

Våra fastigheter

HYRESVÄRDE

475 mkr

UTHYRINGSGRAD YTA

96,9 %

UTHYRINGSBAR YTA

725 tkvm

FASTIGHETSVÄRDE

6 303 mkr

Fastighetsbestånd

Emilshus ägde vid periodens utgång 117 (87) fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 724,8 tkvm (459,5). Fastigheterna är idag koncentrerade främst till Småland med Växjö som största ort ur ett fastighetsvärdesperspektiv. Under första kvartalet 2022 tillträdades 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 tillträdades i juni 2022. Avtal tecknades i juni om förvärv av sex fastigheter i Emilshus prioriterade fastighetskategori lätt industri. Fastigheterna är belägna i Växjö och Jönköping och förvärvades för totalt 615 mkr med ett årligt hyresvärde om 46 mkr. Tillträde är planerat till den 1 september 2022.

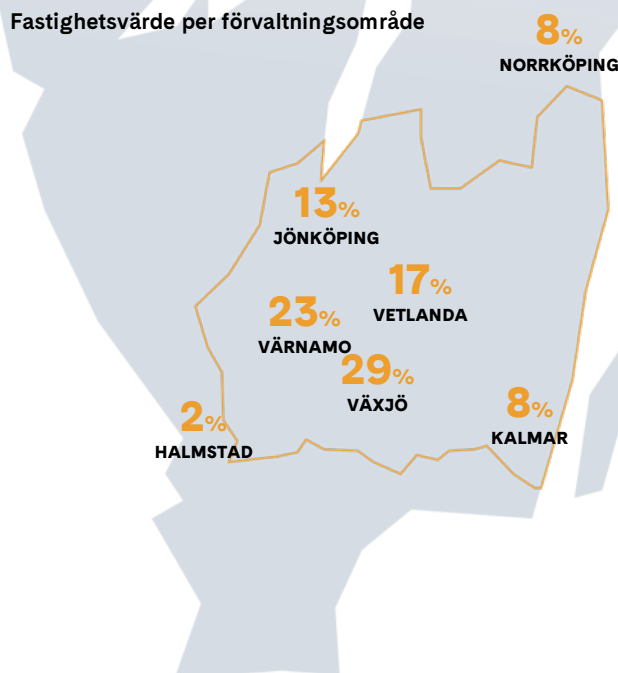
Emilshus har ett diversifierat fastighetsbestånd med kommersiella lokaler där tyngdpunkten ligger på lätt industri och industriservice/proffshandel, som motsvarar cirka 57 procent av fastighetsvärdet. Även extern- och dagligvaruhandel är en prioriterad lokaltyp för Emilshus och utgör 28 procent av fastighetsvärdet. Kategorin övrigt består främst av samhällsservice och kontor.

Geografisk fördelning

Emilshus strategi innebär ett fokus på Småland och närliggande tillväxtregioner 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 29 procent av fastighetsvärdet medan Värnamo som är Emilshus näst största förvaltningsområde, utgjorde 23 procent av fastighetsvärdet. Under perioden förvärvades och tillträdades fastigheter i Halmstad Jönköping, Norrköping, Värnamo och Växjö. Kartan visar fastighetsbeståndets lokalisering utifrån fastighetsvärde och förvaltningsområde.

Fastighetsvärde per förvaltningsområde

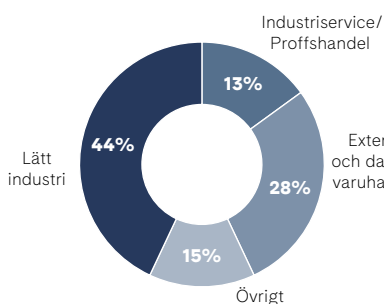


Totalt fastighetsvärde den 30 juni 2022
6 302,6 mkr

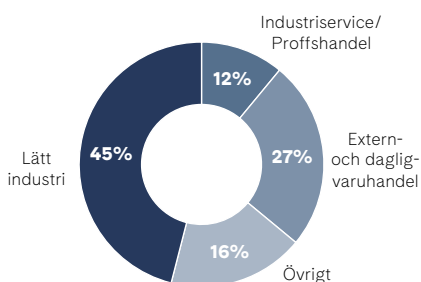
Emilshus förvaltningsområden

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

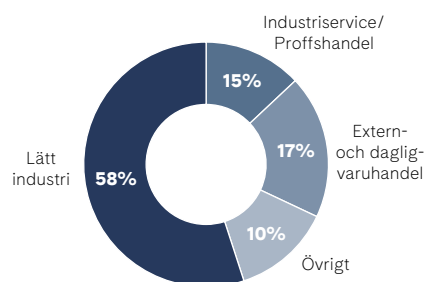
Fastighetsvärde per kategori Totalt 6 302,6 mkr



Hyresvärde per kategori Totalt 475,2 mkr



Uthyrbar yta per kategori Totalt 724,8 tkvm



Våra fastigheter

Fördelning per fastighetskategori inom respektive förvaltningsområde den 30 juni 2022

mkr	Antal fastigheter	Yta, tkvm	Redovisat värde, mkr	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, mkr
Halmstad							
Lätt industri	–	–	–	–	–	–	–
Extern- och dagligvaruhandel	–	–	–	–	–	–	–
Industriservice/proffshandel	2	5	82,7	5,3	1 068	100,0	5,3
Övrigt	2	4	68,7	4,8	1 094	98,4	4,7
Totalt Halmstad	4	9	151,4	10,0	1 080	99,3	9,9
Jönköping							
Lätt industri	7	54	480,3	32,0	592	95,8	30,7
Extern- och dagligvaruhandel	3	7	98,4	6,4	889	100,0	6,4
Industriservice/proffshandel	3	14	58,0	3,4	240	100,0	3,4
Övrigt	2	10	182,6	15,2	1 455	99,9	15,2
Totalt Jönköping	15	86	819,3	57,1	663	97,6	55,7
Kalmar							
Lätt industri	3	14	118,2	9,7	673	98,1	9,5
Extern- och dagligvaruhandel	8	17	198,4	13,8	796	99,4	13,7
Industriservice/proffshandel	6	20	156,4	10,4	510	92,9	9,7
Övrigt	1	4	23,5	1,9	530	100,0	1,9
Totalt Kalmar	18	56	496,5	35,8	643	97,2	34,8
Norrköping							
Lätt industri	2	19	129,5	9,6	514	95,4	9,2
Extern- och dagligvaruhandel	1	20	170,0	11,7	595	76,9	9,0
Industriservice/proffshandel	2	11	116,0	6,7	596	99,9	6,7
Övrigt	1	8	86,7	6,4	854	96,3	6,2
Totalt Norrköping	6	57	502,2	34,4	603	90,2	31,0
Vetlanda							
Lätt industri	6	90	444,4	41,0	458	100,0	41,0
Extern- och dagligvaruhandel	7	26	338,7	23,7	905	92,7	21,9
Industriservice/proffshandel	3	12	63,5	6,3	528	87,7	5,5
Övrigt	5	17	202,1	20,5	1 186	91,7	18,8
Totalt Vetlanda	21	145	1 048,7	91,6	631	95,4	87,4
Värnamo							
Lätt industri	15	168	1 195,7	91,5	543	94,4	86,3
Extern- och dagligvaruhandel	3	20	197,0	19,5	967	93,1	18,1
Industriservice/proffshandel	2	9	40,7	1,7	193	100,0	1,7
Övrigt	2	14	16,7	1,6	115	100,0	1,6
Totalt Värnamo	22	212	1 450,1	114,3	540	94,3	107,8
Växjö							
Lätt industri	5	62	427,9	31,3	508	100,0	31,3
Extern- och dagligvaruhandel	10	55	761,0	54,6	999	96,9	52,9
Industriservice/proffshandel	8	22	309,9	21,8	982	99,2	21,7
Övrigt	8	21	335,6	24,2	1 138	82,7	20,0
Totalt Växjö	31	160	1 834,4	132,0	826	95,4	125,9
Totalt Emilshus							
Lätt industri	38	407	2 796,0	215,1	529	96,7	208,0
Detalj/extern handel	32	145	1 763,5	129,7	893	94,2	122,1
Industriservice/proffshandel	26	94	827,2	55,8	592	97,0	54,1
Övrigt	21	79	915,9	74,6	950	91,7	68,4
Totalt	117	725	6 302,6	475,2	656	95,2	452,6

Våra fastigheter

Fördelning av uthyrbar yta per förvaltningsområde och fastighetskategori den 30 juni 2022

Område	Lätt industri tkvm	Extern- och dagligvaru- handel tkvm	Industri- service/ proffshandel tkvm	Övrigt tkvm	Totalt tkvm	Andel, %
Halmstad	–	–	5	4	9	1
Jönköping	54	7	14	10	86	12
Kalmar	14	17	20	4	56	8
Norrköping	19	20	11	8	57	10
Vetlanda	90	26	12	17	145	20
Värnamo	168	20	9	14	212	29
Växjö	62	55	22	21	160	22
Totalt	407	145	94	79	725	100
Andel, %	58	17	15	10	100	



Kronhjorten 6, Växjö

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 6 302,6 mkr, en ökning med 70 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. Fastigheterna tillträdde den 1 juni 2022.

I april avyttrades en samhällsfastighet som inte inkluderas i Emilshus prioriterade fastighetskategorier. Fastigheten är belägen i Växjö och avyttrades för 55 mkr med ett årligt hyresvärde om 2,5 mkr.

I juni tecknades avtal om förvärv av sex fastigheter i Emilshus prioriterade fastighetskategori lätt industri. Fastigheterna är belägna i Växjö och Jönköping och förvärvades för totalt 615 mkr med ett årligt hyresvärde om 46 mkr. Tillträde är planerat till den 1 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 38,6 mkr varav upparbetade kostnader vid periodens utgång uppgick till 18,5 mkr. Den justerade årshyran för tecknade tillägg till befintliga hyresavtal uppgår till 3,9 mkr. Emilshus projekt värderas löpande till nedlagda externa kostnader.

Emilshus var vid periodens slut ägare till tre byggrätter med ett totalt bokfört värde om 13,5 mkr (11,1) där en av byggrätterna återfinns i Vetlanda, en i Norrköping och en i Växjö.

Genomförda fastighetstransaktioner		Jan-jun 2022
Fastighet	Kommun	Uthyrbar yta tkvm
Avyttrade fastigheter		
Laxen 8	Växjö	0,9
Totalt		0,9
Förvärvade fastigheter		
Flygaren 11	Halmstad	3,4
Konen 4	Halmstad	2,8
Fanan 6	Halmstad	2,1
Fanan 12	Halmstad	0,9
Backen 1:122	Jönköping	2,8
Navhålet 2	Linköping	7,5
Vagnen 6	Ljungby	2,3
Vågen 8	Motala	12,2
Tråden 11	Norrköping	19,8
Industrien 11	Norrköping	5,9
Katten 18	Norrköping	7,3
Plinten 4	Norrköping	5,5
Svedjan 2	Nässjö	6,9
Armaturen 1	Värnamo	18,4
Jungfrun 11	Värnamo	5,0
Almen 9	Värnamo	12,1
Kronhjorten 6	Växjö	9,3
Djäknen 1	Växjö	2,2
Pressaren 12	Växjö	12,4
Glasmästaren 1	Växjö	6,2
Totalt		144,8

Pågående projekt

Fastighet	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	Orwak	Tillbyggnad	Q2 2022	934	10,0	10,0	0,9	Nytt 10-årigt avtal tecknat
Hammaran 1, Gislaved	Formteknik	Tillbyggnad	Q3 2022	1 296	11,0	6,9	0,9	Tilläggsavtal tecknat
Skomakaren 5, Växjö	Skogsstyrelsen	Anpassning av lokal	Q4 2022	–	5,1	0,9	0,3	Nytt 5-årigt avtal tecknat
Brudabäck 6, Vetlanda	Byggbolaget	Anpassning av lokal	Q3 2022	–	2,5	0,6	0,3	Nytt 7-årigt avtal tecknat
Hillerstorp 2:106	Garö	Ombyggnation	Q4 2022	–	10,0	0,1	1,5	Nytt 8-årigt avtal tecknat
Totalt				2 230	38,6	18,5	3,9	

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		
	30 jun	
Totalt vägt genomsnitt	2022	2021
Direktavkastning (exit)	6,0	6,1
Driftskostnader (kr/kvm)	77	73
Underhållskostnader (kr/kvm)	34	33
Långsiktig vakansgrad, %	6,9	7,4
Hyresintäkter (kr/kvm)	592	580

Fastighetsbeståndets värdeförändring		
mkr	Jan-jun 2022	Helår 2021
Vid periodens ingång	4 827,2	2 714,7
Förvärv	1 351,4	1 613,3
Investeringar	19,2	58,0
Försäljningar	-55,0	-12,0
Orealiserad värdeförändring	159,7	453,1
Vid periodens utgång	6 302,6	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 realiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet. För mer utförlig beskrivning av värderingsprinciper, se Emilshus årsredovisning 2021.

Förvaltningsfastigheternas värde uppgick vid periodens slut till 6 302,6 mkr (3 706,3 mkr). Under perioden har fastigheter tillträtt till ett värde om 1 351,4 mkr (885,9). 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 916 mkr vilka beräknas tillträdas under innevarande år. Likaså hade Emilshus vid periodens utgång ingått avtal om investeringar på befintliga fastigheter genom hyresgästanspassningar avseende till- och ombyggnadsprojekt med upparbetade kostnader om 18,5 mkr och ett återstående investeringsåtagande om motsvarande cirka 20,1 mkr. Projekten innebär ett förbättrat hyresvärde om 3,9 mkr.

Fastigheternas realiserade värdeförändringar uppgick till 159,7 mkr (92,0) under perioden. Värdeförändringarna är främst hänförliga till effekten av förbättrade driftnetton för befintliga fastigheter som påverkade med 110,5 mkr, förändringar i avkastningskrav påverkade med 7,0 mkr och värdeförändringen består i form av skatterabatter i direkt anslutning till fastighetsförvärv som påverkade med 42,2 mkr.

Beräknat utifrån förvaltningsfastigheternas genomsnittliga innehavstid under perioden uppgick direktavkastningen under perioden till 6,2 procent (6,7).

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

	Förändring	Resultateffekt före skatt, mkr		
		Jan-jun 2022	2021	Helår 2021
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%	262,6	142,6	201,1
Hyresintäkter	+/- 50 kr/kvm	36,2	23,0	29,1
Fastighetskostnader	+/- 10 kr/kvm	7,2	4,6	5,8
Vakansgrad	+/- 1 %	4,5	2,9	2,8



Fanan 12, Halmstad

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 521 hyresgäster (341) fördelade på 584 hyresavtal (372) och den genomsnittliga återstående hyres-tiden uppgick till 5,8 år (5,0). Cirka 32 procent (37) 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 95,2 procent (96,5). 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 347 tkvm eller 48 procent (48) av fastighetsbeståndet av avtal med triple net-karaktär.

En väsentlig andel av Emilshus hyresavtal uppräknas årligen med en nivå motsvarande KPI. Vid periodens utgång utgjorde dessa avtal 97 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 BUFAB som är verksam inom verkstadsindustrin med anläggningar i Värnamo och Spaljisten som är en underleverantör till IKEA med verksamhet utanför Växjö. Investeringar i om- och tillbyggnader sker relativt frekvent för dessa hyresgäster.

Industriervice/proffshandel

Industriervice/proffshandel omfattar fastigheter med hyresgäster som bedriver service, tjänster och handel riktad främst till industri och företag. Den största hyresgästen inom Industriervice/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.

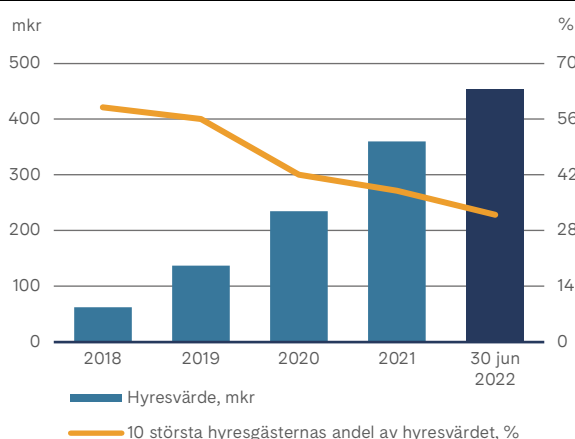
Extern- och dagligvaruhandel

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 verkssamma 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
Bufab Sweden AB	116,1	17,2	6,7
Spaljisten AB	368,9	16,5	22,3
Trivselhus AB	92,0	16,5	5,6
Coop Väst AB	81,6	16,1	5,1
Hilding Anders Sweden	261,0	15,8	16,5
Holmgrens Bil AB	113,1	14,8	7,6
Optimera Svenska AB	52,4	13,6	3,8
ROL AB	113,9	13,0	8,8
Proton Lighting AB	31,5	11,8	2,7
Ahlberg Dollarstore AB	48,2	11,0	4,4
Övriga	1 356,7	306,2	4,4
Totalt	2 635,4	452,6	5,8

TRIVSELHUS

BUFAB

coop

DOLLAR\$STORE
Mighty fine prices Every Day

/OPTIMERA/



Holmgrens Bil

Spaljisten
Föreningsbad

ROL

HILDING
ANDERS

PROTON lighting

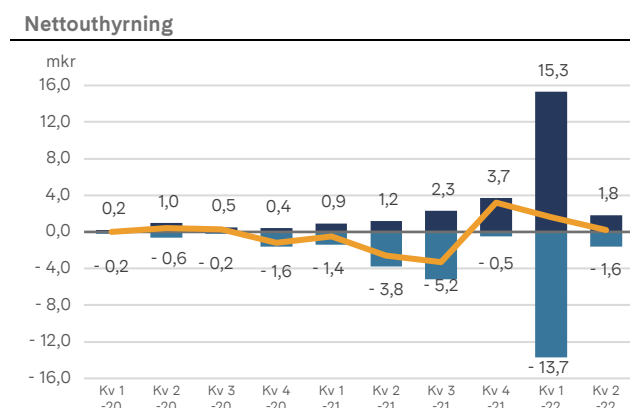
Våra hyresgäster

Nettouthyrning

Emilshus nettouthyrning var under perioden positiv och uppgick till 1,8 mkr (-3,1). Den ekonomiska uthyrningsgraden var fortsatt hög och uppgick vid perioden utgång till 95,2 procent (96,5).

Förfallostruktur

Emilshus målsättning är att ha långsiktiga och nära relationer med hyresgästerna och värdesätter därigenom långa hyresavtal. Vid periodens utgång var den genomsnittliga hyrestiden 5,8 år (5,0) och 56,3 procent av kontraktsvärdet har ett förfall år 2030 eller senare. I kontraktsvärdet är tidsbegränsade avdrag såsom hyresrabatter om 5,4 mkr ej avräknade vilka har en genomsnittlig återstående period om 5,3 år och påverkar kontrakterad årshyra med 1,0 mkr per år.



Förfallostruktur hyresavtal

Förfallo- år	Antal hyres- avtal	Årshyra, mkr	Andel, %	Yta, tkvm	Andel, %
2022	234	25 080	6	31	4
2023	99	43 039	10	58	8
2024	69	50 129	11	56	8
2025	84	89 095	20	131	19
2026	37	43 355	10	74	11
2027+	61	201 865	45	353	50
Summa	584	452 563	100	702	100

Hyreskontrakt och löptider

Förfalloår	Kontraktsvärde, mkr	Andel av Total, %
2022	25,1	1,0
2023	50,9	1,9
2024	105,0	4,0
2025	350,9	13,3
2026	178,2	6,8
2027	141,4	5,4
2028	46,9	1,8
2029	254,2	9,6
2030+	1 482,8	56,3
Summa	2 635,4	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.

Under andra kvartalet har en översyn av Emilshus befintliga hållbarhetsmål genomförts avseende energiförbrukning och koldioxidutsläpp.

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 perioden inkluderar nedanstående.

- 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.
- Arbete pågår med klimatinventering, energikartläggning, energieffektiviseringsprojekt samt utvärdering för miljöcertifieringar.

Uppföljning grönt finansiellt ramverk

I september 2021 upprättades ett Grönt finansiellt ramverk som ger Emilshus möjlighet att emittera gröna obligationer och andra finansiella instrument för finansiering av 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. Emilshus emitterade den 14 april 2022 400 mkr enligt det gröna ramverket.

Per 30 juni 2022 har Emilshus Gröna tillgångar till ett sammanlagt värde om 1 157 mkr och har investerat belopp ett belopp om 400 mkr i befintliga fastigheter. Kvarvarande investeringsbelopp uppgick till 757 mkr.

Finansiering

GENOMSnittlig LÅNERÄNTA

3,6 %

KAPITALBINDNING

3,0 år

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

2,7 ggr

NETTOBELÅNINGSGRAD

50 %

Kapitalstruktur

Emilshus kapitalstruktur innebar vid periodens utgång att 40 procent av balansomslutningen finansierades av eget kapital (33), 53 procent av räntebärande skulder (61) och 7 procent av övriga poster (6).

Likviditet

Likvida medel uppgick till vid periodens utgång till 726,3 mkr (137,1) 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 120,4 mkr (355,0).

Emilshus har därtill säkerställt lånelöften för kommande fastighetstransaktioner om 341,0 mkr samt en bryggfinansiering om 279,0 mkr som Emilshus kan utnyttja för det obligationsförfall om 500 mkr som föreligger i december 2022.

Baserat på Emilshus likvida medel vid periodens utgång jämte tillgängliga lånefaciliteter och förväntade kassaflöden har Emilshus säkerställt betalningsberedskap för obligationsförfallet i december 2022 samt övriga låneförfall de kommande 2,5 åren.

Eget kapital

Emilshus soliditet uppgick vid periodens utgång till 40 procent (33) och eget kapital uppgick till 2 908,8 mkr (1 297,7). Substansvärdet per stamaktie uppgick till 26,15 kronor jämfört med 18,05 kronor vid utgången av motsvarande period föregående år.

Räntebärande skulder

Emilshus räntebärande skulder uppgick till 3 852,5 mkr (2 385,4). Efter avdrag för likvida medel om 726,3 mkr (137,1) uppgick

nettoskulden till 3 126,2 mkr (2 248,3) vilket ger en nettobelåningsgrad om 49,6 procent (60,7). Av de räntebärande skulderna utgörs 498,0 mkr (444,4) av ett obligationslån med förfall i december 2022. Obligationslånet emitterades i december 2019 med ett nominellt belopp om 300 mkr, i mars 2021 med ett nominellt belopp om 150 mkr samt i november 2021 med ett nominellt belopp om 50 mkr. Obligationslånet löper med en marginal baserad på STIBOR 3M plus 5,75 procent för emissionen i december 2019, med STIBOR 3M plus 4,95 procent för tap-emissionen i mars 2021 samt med STIBOR 3M plus 4,15 procent för emissionen i november 2021.

Under kvartalet emitterades ett grönt obligationslån med ett nominellt belopp om 400 mkr och ett förfall i april 2025. Lånet löper med en marginal baserad på STIBOR 3M plus 5,25 procent. Obligationslånen är noterade på Nasdaq Stockholm.

Genomsnittlig ränta på låneportföljen uppgick på balansdagen till 2,8 procent (2,2) exklusive obligationslånet och 3,6 procent (2,9) inklusive obligationslån. För banklånen om 2 960,2 mkr har säkerhet ställts. Nettobelåningsgraden avseende säkerställd skuld uppgick till 35,4 procent (48,7). 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 116,1 mkr (2,6). Derivaten begränsar eventuella framtida räntehöjningars effekt på Emilshus upplåningskostnad. Derivaten har värderats till verkligt värde och värdeförändringen har redovisats över resultaträkningen.

Finansiering

Kapitalbindning

Kapitalbindningstiden för Emilshus låneportfölj var vid periodens utgång 3,0 år (2,5). Under perioden har Emilshus omförhandlat ett antal banklån och förlängt dess löptid varefter det inte föreligger några förfall av banklån under år 2023 eller år 2024 förutom avseende löpande amorteringar. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden har jämförts med utgången av första kvartalet innevarande år ökat från 2,3 år till 3,0 år.

Räntebindning

Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive derivat uppgick till 1,2 år (1,8). Av koncernens utestående lån har 1 250 mkr (300) räntesäkrats genom ränteswappar vilka har en genomsnittlig återstående

löptid om 3,8 år. I tillägg har motsvarande 300 mkr säkrats genom ett räntetak för Stibor 3m till 1,0% med en återstående löptid om 3,4 år.

Räntebärande skulder

	30 jun		31 dec
mkr	2022	2021	2021
Koncernen			
Banklån	2 960,2	1 941,0	2 241,6
Checkräkningskredit	–	–	56,6
Lån från aktieägare	–	–	45,0
Obligationslån	892,3	444,4	495,9
Totalt	3 852,5	2 385,4	2 839,1

Bankfinansiering

Förfalloår	Räntebindning, mkr	Snittränta, %	Andel, %	Kapitalbindning, mkr	Andel, %
2022	1 710,2	2,96	58	39,2	1
2023	–	–	–	78,4	3
2024	–	–	–	78,4	3
2025	650	2,60	22	1 619,4	54
>2025	600	2,64	20	1 144,9	39
Totalt	2 960,2	2,82	100	2 960,2	100

Obligationslån

Förfalloår	Belopp, mkr	Ränta, %
2022 dec	498,0	STIBOR 3M+5,35
2025 apr	394,3	STIBOR 3M+5,25



Koncernens rapport över kassaflödet

mkr	Jan-jun		Apr-jun		Rullande	Helår
	2022	2021	2022	2021	12 månader	2021
Den löpande verksamheten						
Förvaltningsresultat	91,3	56,7	43,1	29,5	165,6	131,0
Betald inkomstskatt	-17,5	-7,8	-9,8	-4,0	-30,7	-21,1
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	2,3	0,8	1,9	0,4	1,4	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	76,1	49,7	35,2	26,0	136,3	109,9
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital						
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	2,1	-38,4	14,1	-41,0	-16,3	-56,8
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelseskulder	74,7	56,7	79,5	61,9	75,4	57,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	152,9	68,0	128,8	46,8	195,4	110,5
Investeringsverksamheten						
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-1 351,4	-885,9	-1 181,4	-807,4	-2 075,1	-1 609,6
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-19,2	-25,7	-13,8	-18,4	-51,6	-58,0
Förvärv av inventarier	0,1	-0,1	–	-0,1	-0,3	-0,5
Avyttring av förvaltningsfastigheter	55,0	12,6	55,0	–	55,0	12,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 315,5	-899,1	-1 140,1	-825,9	-2 072,0	-1 655,6
Finansieringsverksamheten						
Upptagna banklån	1 321,5	527,1	1 202,0	482,4	1 700,0	905,5
Upptagna ägarlån	–	250,0	–	250,0	45,0	295,0
Nyemission av stamkapital	634,2	84,6	634,2	–	634,2	84,6
Nyemission av preferenskapital	147,6	50,0	–	50,0	366,1	268,5
Kvittningsmission av preferenskapital	45,6	–	45,6	–	45,6	–
Utdelning	-43,8	–	-41,3	–	–	-2,8
Amortering på banklån	-659,6	-22,1	-559,8	-9,1	-680,8	-43,3
Amortering på ägarlån	-45,6	-150,0	-45,6	-150,0	-45,6	-150,0
Upptagna obligationslån	396,4	149,7	395,3	0,7	447,9	201,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 796,4	889,2	1 630,4	624,0	2 467,4	1 558,7
Periodens kassaflöde	633,7	58,1	619,1	-155,1	590,8	13,5
Likvida medel vid periodens början	92,6	79,0	107,2	292,2	171,1	79,0
Likvida medel vid periodens slut	726,3	137,1	726,3	137,1	762,0	92,6

Kommentar till kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 76,1 mkr (49,7).

Förvärv av fastigheter direkt eller via dotterbolag påverkade kassaflödet med -1 351,4 mkr (-885,9). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -19,2 mkr (-25,7), vilket huvudsakligen avsåg anpassningar och ombyggnader utifrån befintliga och nya hyresgästers behov.

Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till 1 796,4 mkr (889,2) och förklaras till största delen av ny upplåning som uppgick till 1 321,5 mkr (527,1) samt genomförda emissioner om 781,8 mkr

(134,6) samt amortering på lån om 659,6 mkr (22,1) inkluderat återbetalning på checkräkningskrediten om 56,6 mkr samt återbetalning av del av fyra lånefaciliteter om 563,8 mkr. Upptagna obligationslån bidrog med 396,4 mkr (149,7).

Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med 633,7 mkr (58,1), vilket gav utgående likvida medel om 726,3 mkr (137,1).

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 underhålls-åtgärder. 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 ränteläget vid periodens utgång samt den skuldsättning som förelåg vid samma tidpunkt.

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.

Baserat på det fastighetsbestånd som förelåg vid periodens utgång uppgår hyresintäkterna för den kommande tolv månadersperioden till cirka 453 mkr och fastighetskostnaderna bedöms uppgå till cirka 89 mkr vilket innebär ett driftöverskott om cirka 364 mkr. Överskottsgraden bedöms uppgå till cirka 80 procent och direktavkastningen till cirka 5,8 procent. Utifrån nuvarande omfattning av organisation och verksamhet bedöms de centrala administrationskostnaderna uppgå till cirka 32 mkr samt finansnettot till cirka 137 mkr. Förvaltningsresultatet bedöms bli cirka 195 mkr. Emilshus förvaltningsresultat per stamaktie beräknas till 1,70 kr per stamaktie. Vid beräkning av förvaltningsresultatet per stamaktie har framtida utdelningar på utställda preferensaktier avräknats. Vid en jämförelse med förvaltningsresultatet per stamaktie för ett år sedan föreligger en minskning om 0,54 kronor per stamaktie. Det förklaras huvudsakligen av den emission av stamaktier som genomfördes i juni 2022 och där erhållen likvid ännu inte har utnyttjats för fastighetsinvesteringar. Antalet stamaktier ökade genom nyemissionen i juni 2022 med 24 000 000 aktier.

Intjäningsförmåga per 30 juni 2022

mkr	30 jun 2022	Förändring 12 mån	30 jun 2021
Hyresintäkter	452,6	158,2	294,4
Fastighetskostnader	-89,0	-34,3	-54,7
Driftöverskott	363,6	123,9	239,7
Central administration	-31,8	-10,0	-21,8
Finansiella kostnader	-137,2	-72,1	-69,3
Förvaltningsresultat	194,6	41,8	148,6
Förvaltningsfastigheter, mkr	6 302,6	2 596,3	3 706,3
Eget kapital, mkr	2 908,8	1 613,3	1 295,5
Totalt antal stamaktier, st	90 446 380		66 446 380
Överskottsgrad, %	80,3		81,4
Direktavkastning, %	5,8		6,5
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie ¹	1,70		2,24

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



Nyckeltal

mkr	Jan-jun		Helår		
	2022	2021	2021	2020	2019
FASTIGHETSRELATERADE					
Antal fastigheter, st	117	87	97	69	44
Uthyrningsbar yta, tkvm	724,8	459,6	580,7	360,4	215,7
Fastigheternas verkliga värde, mkr	6 302,6	3 706,3	4 827,2	2 714,7	1 542,6
Fastigheternas verkliga värde, kr/kvm	8 696	8 063	8 312	7 532	7 151
Långsiktigt substansvärde, mkr	2 365,2	1 199,5	1 560,1	1 002,9	793,4
Hysesvärde, mkr	475,2	294,4	360,7	234,6	132,3
Hysesvärde, kr/kvm	656	640	621	651	613
Återstående hyrestid, år	5,8	5,0	6,3	5,0	5,4
Nettouthyrning, mkr	1,8	-3,1	-3,2	-0,5	E/T
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,2	96,5	97,1	97,1	97,0
Ytmässig uthyrningsgrad, %	96,9	97,1	97,9	98,0	99,0
Direktavkastning, %	6,2	6,7	6,1	7,0	6,8
Överskottsgrad, %	80,7	81,2	81,5	81,2	81,8
AKTIERELATERADE, STAMAKTIER					
Antal stamaktier vid periodens slut	90 446 380	66 446 380	66 446 380	60 405 800	60 405 800
Genomsnittligt antal stamaktier	68 446 380	63 425 590	64 936 235	60 405 800	39 948 120
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	1,09	0,85	1,87	1,42	1,16
Förändring i förvaltningsresultat per stamaktie, %	29	44	32	22	29
Periodens resultat per stamaktie, kr	3,81	1,90	7,07	2,91	2,32
Eget kapital per stamaktie, kr	24,86	16,82	21,09	15,60	12,69
Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	76,1	49,7	109,9	74,3	40,4
Substansvärde per stamaktie, kr	26,15	18,05	23,48	16,60	13,13
Förändring i substansvärde per stamaktie, %	45	30	41	26	16
Avkastning på eget kapital per stamaktie, %	28,1	28,3	37,1	20,9	17,2
AKTIERELATERADE, PREFERENSAKTIER					
Antal preferensaktier vid periodens utgång	20 628 625	5 617 980	13 951 313	–	–
Genomsnittligt antal preferensaktier	19 123 727	–	4 892 323	–	–
Eget kapital per preferensaktie, kr	32,0	32,0	32,0	–	–
Periodens resultat per preferensaktie, kr	0,50	0,50	0,70	–	–
Periodens utdelning per preferensaktie, kr	0,50	0,50	0,70	–	–
FINANSIELLA					
Soliditet, %	40,4	33,3	37,0	37,0	33,6
Avkastning på eget kapital, %	23,3	21,5	33,6	20,9	17,2
Nettobelåningsgrad, %	49,6	60,7	56,9	60,8	46,7
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	35,4	48,7	45,7	50,0	27,8
Belåningsgrad, %	61,1	64,4	58,8	63,8	65,0
Belåningsgrad fastigheter, %	47,0	52,4	48,8	52,9	46,1
Genomsnittlig låneränta vid periodens utgång, %	3,6	2,9	3,0	2,8	3,2
Genomsnittlig kapitalbindning periodens utgång, år	3,0	2,5	2,6	2,0	2,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,7	2,8	2,9	4,3
Räntebärande nettoskuld, mkr	3 126,2	2 248,3	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 31.

Moderbolagets resultaträkning

mkr	Jan-jun		Apr-jun		Helår
	2022	2021	2022	2021	2021
Intäkter					
Nettoomsättning	4,9	2,5	2,8	1,4	5,6
Rörelsens kostnader					
Övriga externa kostnader	-21,0	-13,0	-10,1	-6,4	-29,4
Rörelseresultat	-16,0	-10,4	-7,3	-5,1	-23,8
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	19,0	16,3	8,0	8,9	38,1
Räntekostnader och liknande resultatposter	-39,7	-23,7	-23,3	-13,7	-55,1
Värdeförändring derivat	–	–	–	–	–
Resultat efter finansiella poster	-36,8	-17,8	-22,6	-9,8	-40,7
Bokslutsdispositioner					
Koncernbidrag	–	–	–	–	54,5
Förändring överavskrivningar	–	–	–	–	–
Resultat före skatt	-36,8	-17,8	-22,6	-9,8	13,8
Uppskjuten skatt	–	2,0	–	2,0	2,7
Aktuell skatt	-11,2	-0,2	-10,1	–	-5,6
Periodens resultat	-48,0	-18,0	-32,8	-9,8	10,9

Totalresultat för moderbolaget

mkr	Jan-jun		Apr-jun		Helår
	2022	2021	2022	2021	2021
Årets resultat enligt resultaträkningen					
Övrigt totalresultat	–	–	–	–	–
Periodens totalresultat	-48,0	-18,0	-32,8	-9,8	10,9

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 –48,0 mkr (–18,0).

Moderbolagets innehav avseende andelar i koncernföretag uppgick vid periodens utgång till 473,3 mkr (473,3). Moderbolagets fordringar på koncernföretag uppgick till 3 255,9 mkr (1 753,0) och utgjordes till stor del av reversfordringar vilka etablerats i samband med företagsförvärv. Moderbolagets egna kapital uppgick vid periodens utgång till 1 815,7 mkr (851,3), vilket innebär en soliditet motsvarande cirka 41 procent (36).

Moderbolagets balansräkning

mkr	30 jun		31 dec
	2022	2021	2021
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för IT-system	0,3	0,4	0,3
Inventarier	1,3	0,3	1,3
Derivat	1,7	2,6	1,9
Andelar i koncernföretag	473,3	473,3	473,3
Uppskjuten skattefordran	2,7	2,0	2,7
Summa anläggningstillgångar	479,3	478,6	479,5
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	3 255,9	1 753,0	2 170,0
Övriga fordringar	19,3	34,9	32,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8,2	10,0	5,0
Kassa och bank	621,0	62,9	–
Summa omsättningstillgångar	3 904,3	1 860,7	2 207,6
SUMMA TILLGÅNGAR	4 383,6	2 339,3	2 687,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	222,2	132,9	160,8
Fritt eget kapital			
Överkursfond	1 638,6	725,7	916,3
Balanserad vinst eller förlust	2,9	8,7	-8,0
Periodens resultat	-48,0	-16,0	10,9
Summa eget kapital	1 815,7	851,3	1 080,0
Långfristiga skulder			
Obligationslån	394,3	444,4	–
Skulder till aktieägare	–	–	45,0
Skulder till kreditinstitut	1 567,4	801,9	785,3
Summa långfristiga skulder	1 961,8	1 246,3	830,3
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	34,4	232,3	196,8
Checkräkningskredit	–	–	56,6
Obligationslån	498,0	1,1	495,9
Leverantörsskulder	13,9	1,1	2,1
Skatteskulder	-0,6	2,1	3,8
Övriga skulder	41,5	0,1	0,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18,9	6,2	21,0
Summa kortfristiga skulder	606,1	241,7	776,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 383,6	2 339,3	2 687,1

Moderbolagets rapport över förändring av eget kapital

mkp	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	24 000 000	–	48,0	624,6	–	672,6
Nyemission av preferensaktier	–	6 677 312	13,4	182,3	–	195,6
Kostnader vid nyemission	–	–	–	-51,3	–	-51,3
Skatteeffekt för kostnader vid nyemission	–	–	–	10,6	–	10,6
Utdelning på preferensaktier	–	–	–	–	-43,8	-43,8
Periodens resultat och totalresultat jan-jun 2022	–	–	–	–	-48,0	-48,0
Eget kapital 2022-06-30	90 446 380	20 628 625	222,2	1 682,4	-88,9	1 815,7



Stödorp 2:4, Vaggeryd

Övrig information

Personal

Antal anställda uppgick vid utgången av perioden till 18 personer (14).

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 intäkt- 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 1,3 mkr (18,5) 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 0,4 mkr (0,1).

Årsstämma 2022

Emilshus årsstämma hölls den 20 april 2022 genom poströstning. Information om beslut på årsstämman finns tillgänglig på bolagets hemsida www.emilshus.com.

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.

Vid en extra bolagsstämma den 7 juni fattades bland annat beslut om bemyndigande för styrelsen att fatta beslut om nyemission av stamaktier av serie B samt en nyemission av preferensaktier med bestämmelse om kvittning och avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Nyemissioner samt erbjudande om stamaktienotering

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. Genom det beslut som fattades vid den extra bolagsstämman den 7 juni genomfördes en riktad nyemission av preferensaktier med bestämmelse om kvittning och avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Den 2 juni beslutade Emilshus om ett erbjudande till allmänheten i Sverige och institutionella investerare i Sverige och internationellt om teckning av bolagets stamaktier av serie B samt efterföljande notering på Nasdaq Stockholm. Erbjudandet uppgick till ett belopp om högst 756 mkr inklusive övertilldelning och utgjordes endast av nyemitterade stamaktier av serie B. Teckningskursen uppgick till 28 kronor. Notering av stamaktien av serie B samt preferensaktien på Nasdaq Stockholm genomfördes med första handelsdag den 13 juni.

Emissionerna innebar att antalet aktier i Emilshus ökade med 1 504 898 preferensaktier och 24 000 000 B-aktier och att antalet röster ökade med totalt 25 504 898 stycken under juni månad. Per den 30 juni 2022 finns det 111 075 005 aktier och 214 826 015 röster i Emilshus fördelade enligt följande.

- Stamaktier av serie A: 11 527 890 aktier och 115 278 900 röster.
- Stamaktier av serie B: 78 918 490 aktier och 78 918 490 röster.
- Preferensaktier: 20 628 625 aktier och 20 628 625 röster.

Totalt tillfört kapital genom emissionerna under året av prefestam- och rensaktier uppgick till 868,2 mkr med avdrag för transaktionskostnader netto om 40,7 mkr och således ett tillskjutet kapital om 827,5 mkr.

Carnegie har i sin roll som stabiliseringsansvarig genomfört stabiliseringsåtgärder av Emilshus B-aktie efter noteringen på Nasdaq Stockholm den 13 juni 2022. Stabiliseringsåtgärder har avslutats och som stabiliseringsansvarig har Carnegie delvis utnyttjat övertilldelningsoptionen motsvarande 2 427 819 aktier varför Emilshus beslutat om nyemission av ytterligare 2 427 819 B-aktier.

Genom den tillkommande emissionen tillförs Emilshus ytterligare 68,0 mkr.

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Jämförelser angivna inom parentes avser belopp för andra kvartalet 2021 respektive utgången av 2021. Samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder har tillämpats som i senast angivna 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.

Övrig information

Omvärldsfaktorer

Emilshus har hittills inte noterat någon väsentlig påverkan på bolagets verksamhet av följderna av kriget i Ukraina och den förändrade omvärldssituationen. Koncernens projektverksamhet har dock påverkats varvid något projekt har senarelagts. Det finns dock en risk för att eventuella prishöjningar, leveransproblem och en försämrad konjunktur kan komma att påverka bolaget eller bolagets hyresgäster negativt. Utvecklingen avseende marknadsräntor har en påverkan på Emilshus verksamhet.



Horda 4.42, Värnamo

Aktien och aktieägare

Aktier

Emilshus har tre aktieslag – onoterade stamaktier av serie A samt noterade stamaktier av serie B och noterade preferensaktier som är noterade på Nasdaq Stockholm, Mid Cap sedan den 13 juni 2022. Preferensaktierna var dessförinnan upptagna till handel på Nasdaq First North Growth Market. Sista betalkurs den 30 juni 2022 var 27,80 kronor för stamaktien av serie B och 22,05 kronor för preferensaktien.

Antalet aktier i Emilshus uppgår vid periodens utgång till 111 075 005, varav 11 527 890 stamaktier av serie A, 78 918 490 stamaktier av serie B och 20 628 625 preferensaktier.

I tillägg kommer under juli månad 2 427 819 B-aktier som omfattades av noteringen och som avser övertilldelning att tillkomma.

Som meddelades den 13 juni 2022 har Carnegie möjlighet, men däremot ingen skyldighet, att genomföra transaktioner i bolagets B-aktier i syfte att hålla marknadspriset på en högre nivå än den nivå som i annat fall hade kunnat råda på marknaden. Stabiliseringstransaktioner i Emilshus B-aktier får genomföras när som helst från och med första dagen för handel på Nasdaq Stockholm (den 13 juni 2022) och under högst 30 kalenderdagar därefter. Sådana stabiliseringsåtgärder får genomföras på Nasdaq Stockholm, OTC-marknaden eller på annat sätt och får under inga omständigheter genomföras till ett högre pris än det pris för varje B-aktie som beslutades i noteringen, det vill säga 28 kronor. Per den 30 juni 2022 hade Carnegie förvärvat 111 779 aktier i anslutning till stabiliseringsåtgärder.

Emilshus har i samband med emissionen av preferensaktier under föregående år genomfört 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 till den 30 juni 2024. Emissionen av teckningsoptioner riktades till Sagax och NP3 Fastigheter.

Aktieinformation

Handelsplats	Nasdaq Stockholm, Mid Cap
Kortnamn (ticker)	EMIL B respektive EMIL PREF
ISIN-kod B-aktier	SE0016785786
ISIN-kod preferensaktier	SE0016785794
Segment	Real Estate
Totalt antal utestående stamaktier	90 446 380
Totalt antal B-aktier noterade	78 918 490
Totalt antal utestående och noterade preferensaktier	20 628 625
Stängningskurs EMIL B, Kr	27,80
Stängningskurs EMIL PREF, Kr	22,05
Totalt marknadsvärde, mkr ¹	2 969

1. Marknadsvärdet på samtliga aktier i bolaget baserat på senast betalt pris för B-aktien respektive preferensaktien den 30 juni 2022.

Ägare	A-aktier	B-aktier	Totalt antal, stamaktier	Preferens-aktier	Kapital, %	Röster, %
Aptare Holding AB	4 440 000	20 480 010	24 920 010		27,6	30,2
AB Sagax (publ)	3 033 550	16 620 980	19 654 530	5 133 320	21,7	24,2
NP3 Fastigheter AB (publ)	2 421 120	13 456 350	15 877 470	4 355 225	17,6	19,6
Länsförsäkringar Fonder	0	3 571 400	3 571 400		3,9	1,7
Tredje AP-Fonden	0	3 571 400	3 571 400		3,9	1,7
Odin Förvaltning	0	2 500 000	2 500 000		2,8	1,2
Thuredagruppen AB	412 020	1 854 070	2 266 090		2,5	2,8
Castar Europe AB	320 000	1 762 980	2 082 980	225 000	2,3	2,4
Brunudden Kapital AS	300 000	1 515 000	1 815 000		2,0	2,1
Carnegie Fonder	0	1 607 100	1 607 100		1,8	0,7
Övriga aktieägare	601 200	11 979 200	12 580 400	10 915 080	13,9	13,5
Total	11 527 890	78 918 490	90 446 380	20 628 625	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 12 juli 2022

Björn Garat
Styrelseledamot

Johan Ericsson
Styrelsens ordförande

Jakob Fyrberg
Styrelseledamot och VD

Lars Göran Bäckvall
Styrelseledamot

Elisabeth Thureson
Styrelseledamot

Liselotte Hjorth
Styrelseledamot

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-jun		Helår		
	2022	2021	2021	2020	2019
Substansvärde					
Eget kapital, mkr	2 908,8	1 297,7	1 847,8	942,6	766,7
Återläggning av derivat, mkr	-116,1	-2,6	-11,8	0,7	–
Återläggning av uppskjuten skatt temporära skillnader, mkr	232,6	84,3	170,5	59,6	26,7
Substansvärde, mkr	3 025,3	1 379,3	2 006,5	1 002,9	793,4
Ekonomisk uthyrningsgrad					
Kontrakterad årshyra, mkr	452,6	284,1	350,3	227,4	128,5
Hysesvärde, mkr	475,2	294,4	360,7	234,6	132,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,2	96,5	97,1	96,9	97,1
Ytmässig uthyrningsgrad					
Total uthyrningsbar yta kvm	724 785	459 640	580 732	360 427	215 722
Kontrakterad yta, kvm	702 105	446 479	568 504	353 269	214 140
Ytmässig uthyrningsgrad, %	96,9	97,1	97,9	98,0	99,3
Överskottsgrad					
Driftnetto, mkr	162,3	101,5	228,4	148,3	73,6
Hysesintäkter, mkr	201,1	124,9	280,4	182,6	89,9
Överskottsgrad, %	80,7	81,2	81,5	81,2	81,8
Förvaltningsresultat per stamaktie					
Förvaltningsresultat, mkr	91,3	56,7	131,0	85,6	46,3
Utdelning till preferensaktier, mkr	16,5	2,8	9,8	–	–
Genomsnittligt antal stamaktier, st	68 446 380	63 425 590	64 936 235	60 405 800	39 948 120
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	1,09	0,85	1,87	1,42	1,16
Periodens resultat per stamaktie					
Periodens resultat, mkr	277,4	120,5	468,9	175,9	92,8
Preferensaktiers del av resultatet, mkr	16,5	2,8	9,8	–	–
Genomsnittligt antal stamaktier, st	68 446 380	63 425 590	64 936 235	60 405 800	39 948 120
Periodens resultat per stamaktie, kr	3,81	1,90	7,07	2,91	2,32
Eget kapital per stamaktie					
Eget kapital, mkr	2 908,8	1 297,7	1 847,8	942,6	766,7
Eget kapital hänförligt till preferensaktier, mkr	660,1	179,8	446,4	–	–
Antal stamaktier vid periodens utgång, st	90 446 380	66 446 380	66 446 380	60 405 800	60 405 800
Eget kapital per stamaktie, kr	24,86	16,82	21,09	15,60	12,69
Substansvärde per stamaktie					
Eget kapital, mkr	2 908,8	1 297,7	1 847,8	942,6	766,7
Eget kapital tillhörande preferensaktier, mkr	660,1	179,8	446,4	–	–
Återläggning av derivat, mkr	-116,1	-2,6	-11,8	0,7	–
Återläggning av uppskjuten skatt temporära skillnader, mkr	232,6	84,3	170,5	59,6	26,7
Substansvärde, mkr	2 365,2	1 199,5	1 560,1	1 002,9	793,4
Antal stamaktier vid periodens utgång, st	290 446 380	66 446 380	66 446 380	66 405 800	60 405 800
Substansvärde per stamaktie, kr	26,15	18,05	23,48	16,60	13,13

Avstämning av nyckeltal

mkr	Jan-jun		Helår		
	2022	2021	2021	2020	2019
Soliditet					
Eget kapital, mkr	2 908,8	1 297,7	1 847,8	942,6	766,7
Totala tillgångar, mkr	7 198,7	3 896,7	4 987,4	2 806,2	1 834,9
Soliditet %	40,4	33,3	37,0	33,6	41,8
Avkastning på eget kapital					
Periodens resultat, mkr	277,4	120,5	468,9	175,9	92,8
Tillägg för omräkning till årsvärde, mkr	277,4	120,5	–	–	–
Genomsnittligt eget kapital, mkr	2 378,3	1 120,1	1 395,2	841,1	538,9
Avkastning på eget kapital, %	23,3	21,5	33,6	20,9	17,2
Nettobelåningsgrad					
Räntebärande skulder, mkr	3 852,5	2 385,4	2 839,2	1 730,8	1 002,9
Likvida medel, mkr	726,3	137,1	92,6	79,0	282,5
Räntebärande nettoskulder, mkr	3 126,2	2 248,3	2 746,6	1 651,8	720,4
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	6 302,6	3 706,3	4 827,2	2 714,7	1 542,6
Nettobelåningsgrad, %	49,6	60,7	56,9	60,8	46,7
Nettobelåningsgrad fastigheter					
Räntebärande skulder, mkr	3 852,5	2 385,4	2 839,2	1 730,8	1 002,9
Räntebärande skulder utan säkerhet i fastigheter, mkr	892,3	444,4	540,9	294,7	292,0
Likvida medel, mkr	726,3	137,1	92,6	79,0	282,5
Räntebärande nettoskuld med säkerhet i fastigheter, mkr	2 233,9	1 803,9	2 205,7	1 357,0	428,4
Verkligt värde förvaltningsfastigheter, mkr	6 302,6	3 706,3	4 827,2	2 714,7	2 542,6
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	35,4	48,7	45,7	50,0	27,8
Räntetäckningsgrad					
Förvaltningsresultat, mkr	91,3	56,7	131,0	85,6	46,3
Finansnetto, mkr	54,9	32,8	74,2	44,1	14,2
Förvaltningsresultat före finansnetto, mkr	146,2	89,6	205,3	129,6	60,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,7	2,8	2,9	4,3
Räntebärande nettoskuld					
Räntebärande skulder, mkr	3 852,5	2 385,4	2 839,2	1 730,8	1 002,9
Likvida medel, mkr	726,3	137,1	92,6	79,0	282,5
Räntebärande nettoskuld, mkr	3 126,2	2 248,3	2 746,6	1 651,8	720,4
Avkastning på eget kapital, per stamaktie					
Periodens resultat, mkr	277,4	120,5	468,9	175,9	92,8
Tillägg för omräkning till årsvärde, mkr	277,4	120,5	–	–	–
Periodens resultat hänförligt till preferensaktier, mkr	41,3	2,8	9,8	–	–
Genomsnittligt eget kapital, mkr	2 378,3	841,1	1 395,2	841,1	538,9
Genomsnittligt preferenskapital, mkr	553,3	–	156,6	–	–
Avkastning på eget kapital per stamaktie, %	28,1	28,3	37,1	20,9	17,2
Eget kapital per preferensaktie					
Preferensaktieägares företrädesrätt vid likvidation, mkr	660,1	179,8	446,4	–	–
Upplupen utdelning hänförligt till preferensaktier, mkr	41,3	2,8	14,0	–	–
Antal utestående preferensaktier	20 628 625	5 617 980	13 951 313	–	–
Eget kapital per preferensaktie, kr	32,0	32,0	32,0	–	–
Direktavkastning					
Driftnetto	162,3	101,5	228,4	148,3	73,6
Tillägg för omräkning till årsvärde	162,3	101,5	–	–	–
Justerat driftnetto	324,5	202,9	228,4	148,3	73,6
Genomsnittligt fastighetsvärde	5 235,4	3 034,4	3 760,6	2 123,4	1 081,5
Direktavkastning, %	6,2	6,7	6,1	7,0	6,8

Kalendarium

Kalendarium 2022

Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare
Delårsrapport januari-september 2022
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare
Bokslutskommuniké januari-december 2022

30 september 2022
14 oktober 2022
30 december 2022
10 februari 2023

Denna information är sådan information som Emilshus är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och Lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades genom nedanstående kontaktpersoners försorg för offentliggörande den 12 juli 2022 klockan 07.30.

Kontaktuppgifter

Jakob Fyrberg, VD

010-303 93 05

jakob.fyrberg@emilshus.com

Jonas Karlsson, CFO

010-303 93 01

jonas.karlsson@emilshus.com

Om Emilshus

Emilshus är ett fastighetsbolag som med utgångspunkt i småländsk företagskultur förvärvar, utvecklar och förvaltar högavkastande kommersiella fastigheter med Småland som kärnmarknad. Bolagets fastighetsbestånd uppgick per den 30 juni 2022 till cirka 725 tkvm uthyrningsbar area fördelat på 117 fastigheter med tyngdpunkt på lätt industri, industri-service/proffshandel och extern- och dagligvaruhandel. Emilshus stamaktie och preferensaktie är noterade på Nasdaq Stockholm sedan juni 2022.

Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ)
Organisationsnummer: 559164-8752

www.emilshus.com