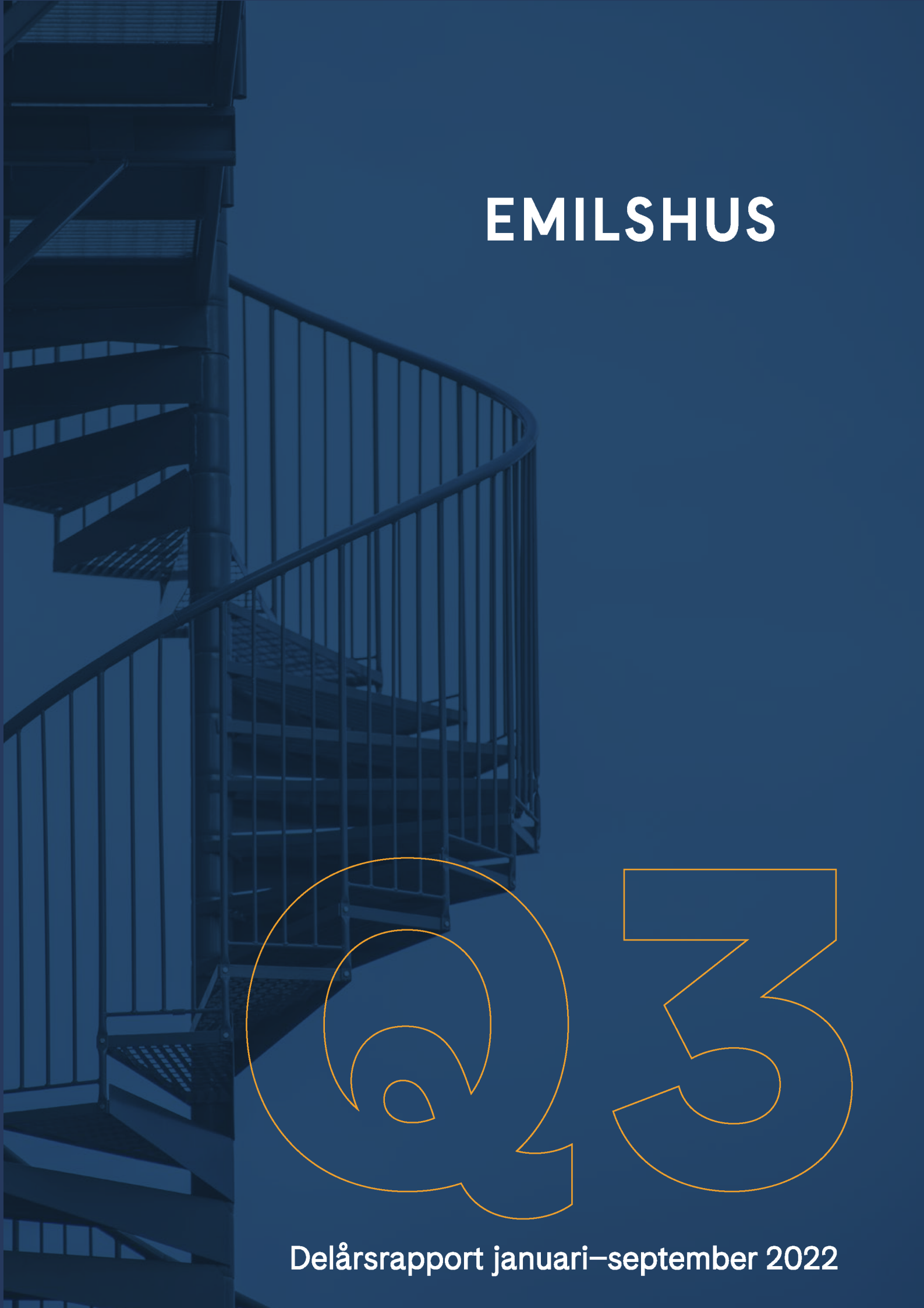




EMILSHUS

Q3

Delårsrapport januari–september 2022

Perioden i korthet

januari–september 2022

Perioden januari–september 2022

- Hyresintäkterna ökade med 62 procent till 322,5 mkr (198,6).
- Förvaltningsresultatet ökade med 44 procent till 138,0 mkr (95,6).
- Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 1 procent till 1,41 kronor (1,40).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 353,4 mkr (309,4), vilket motsvarar 4,23 kronor per stamaktie (4,71).
- Omvärdering av förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med 185,7 mkr (293,0).
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med 128,0 mkr (3,5).
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 113,6 mkr (83,7).
- Nettoinvesteringarna uppgick till 2 132,6 mkr, varav 2 154,5 mkr avsåg fastighetsförvärv.

Kvartalet juli–september 2022

- Hyresintäkterna ökade med 65 procent till 121,4 mkr (73,7).
- Förvaltningsresultatet ökade med 20 procent till 46,7 mkr (38,9).
- Förvaltningsresultatet per stamaktie minskade med 14 procent till 0,50 kronor (0,58).
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 76,0 mkr (188,9), vilket motsvarar 0,71 kronor per stamaktie (2,80).
- Omvärdering av förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med 25,9 mkr (201,0).
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med 23,5 mkr (-0,1).
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 37,6 mkr (34,0).
- Nettoinvesteringarna uppgick till 817,1 mkr, varav 803,1 mkr avsåg fastighetsförvärv.

HYRESINTÄKTER

+62%

till 322,5 mkr
(198,6)

FASTIGHETSVÄRDE

+78%

till 7 145,6 mkr
(4 013,5)

FÖRVALTNINGS- RESULTAT PER STAMAKTIE

+1%

till 1,41 kr
(1,40)

SUBSTANSVÄRDE PER STAMAKTIE

+25%

till 26,85 kr
(21,55)

UTFALL	Jan-sep		Jul-sep		Helår
	2022	2021	2022	2021	2021
Fastighetsvärde, mkr	7 145,6	4 013,5	7 145,6	4 013,5	4 827,2
Hyresintäkter, mkr	322,5	198,6	121,4	73,7	280,4
Driftsöverskott, mkr	259,4	164,8	97,1	63,3	228,4
Förvaltningsresultat, mkr	138,0	95,6	46,7	38,9	131,0
Periodens resultat, mkr	353,4	309,4	76,0	188,9	468,9
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	1,41	1,40	0,50	0,58	2,02
Tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie, %	1	52	-33	62	32
Periodens resultat per stamaktie, kr	4,23	4,71	0,71	2,80	7,07
Eget kapital per stamaktie, kr	25,73	19,62	25,73	19,62	21,09
Substansvärde per stamaktie, kr	26,85	21,55	26,85	21,55	23,48
Tillväxt i substansvärde per stamaktie, %	25	51	25	51	41
Nettobelåningsgrad, %	54	58	54	58	57
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,8	2,1	3,0	2,8
Soliditet, %	39	36	39	36	37

Emilshus presenterar vissa finansiella nyckeltal i rapporten som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa nyckeltal ger värdefull kompletterande information till investerare och företagets ledning då de möjliggör utvärdering av relevanta trender och prestationer. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella nyckeltal på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med nyckeltal som används av andra företag. Dessa finansiella nyckeltal ska inte ses som en ersättning för nyckeltal som definieras enligt IFRS. På sidan 29 i rapporten återfinns definitioner av nyckeltal.

Väsentliga händelser januari–september 2022

Första kvartalet

- Emilshus har tillträtt 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.
- Emilshus påbörjade arbetet för en notering av bolagets stamaktier av serie B och preferensaktier på Nasdaq Stockholms huvudlista och samtidigt genomföra en ägarspridning genom nyemitterade stamaktier av serie B under 2022.
- 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 Stibor 3M 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 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 genomfördes den 1 september 2022.

Tredje kvartalet

- 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 genom att utnyttja övertilldelningsoptionen har Emilshus beslutat om nyemission av 2 427 819 B-aktier. Genom den tillkommande emissionen tillfördes Emilshus 68,0 mkr.
- Jakob Paljak har anställts som ny operativ chef med tillträde den 19 september 2022. Jakob ansvarar för förvaltning och utveckling av Emilshus fastighetsbestånd samt ingår i bolagets ledningsgrupp.
- Den 1 september tillträdde Emilshus en fastighetsportfölj i Småland och Östergötland till ett värde om 615 mkr.
- Emilshus har tillträtt en fastighet med ett nyuppfört Bauhaus byggvaruhus vid Norremark handelsplats i Växjö om 13 tkvm och årligt hyresvärde om cirka 12 Mkr utifrån ett hyresavtal om 17 år. Efter tillträdet är Emilshus till Växjös största privata fastighetsägare inom kommersiella lokaler.
- I september emitterade Emilshus seniora icke säkerställda gröna obligationer om 250 mkr inom ett rambelopp om 1 000 mkr, med en löptid om tre år och en rörlig ränta om Stibor 3M plus 725 baspunkter. Emissionslikviden kommer att användas för finansiering eller refinansiering av gröna fastigheter i enlighet med Emilshus Green Bond Framework daterat september 2021.

Väsentliga händelser efter perioden

- Emilshus slutförde per 6 oktober 2022 återköpserbjudandet avseende Emilshus utestående seniora icke säkerställda obligationer 2019/2022 med en ursprunglig utestående volym om 500 mkr.
- Avtal tecknades i oktober om förvärv av två handelsfastigheter i Kalmar och Västervik för totalt 42 mkr med ett årligt hyresvärde om 3,3 mkr. Fastigheterna är fullt uthyrda till Bil och Motor i Sydost AB och genomsnittlig återstående löptid för hyresavtalen är 9 år. Tillträde är planerat till den 1 november 2022.

Långsiktigt fokus i instabil marknad

Vi upplever denna höst en orolig tid med volatil kursutveckling för fastighetsaktier. En hög inflation, stigande räntor, pågående krig och en förväntad sämre konjunktur får marknaden att reagera negativt. Emilshus fokuserar, som alltid, på att säkerställa stabil finansiering och god lönsamhet med ett långsiktigt perspektiv på verksamhet och utveckling.

Påverkan från räntor, inflation och elkostnader

Emilshus är ett bolag med starka kassaflöden, solid hyresgästbas, långa kontraktstider och hög direktavkastning. Tillsammans med en stabil finansiering är detta faktorer som blir än mer betydelsefulla i en svag fastighetsmarknad och en annalkande lågkonjunktur.

Emilshus belastas av ökade kostnader för finansiering och el samtidigt som inflationen i huvudsak verkar i andra riktningen då 96 procent av Emilshus hyresflöde inflationsjusteras enligt konsumentprisindex.

Förändringar i Stibor påverkar Emilshus avseende utestående obligationslån och den del av bankfinansieringen som inte är räntesäkrad. Av Emilshus totala räntebärande skulder är cirka 35 procent räntesäkrad genom derivat med en återstående löptid om cirka 3,5 år.

Avseende elkostnader har huvuddelen av Emilshus hyresgäster egna elabonnemang eller betalar sin elförbrukning genom ett hyres-tillägg. Stigande elpriser har därmed en begränsad direkt påverkan på Emilshus men måste ändå följas noga för att säkerställa hur elkostnaderna påverkar hyresgästernas ekonomi och hyresbetalningsförmåga. Vår bedömning är att ett högre elpris för många hyresgäster, i synnerhet inom industrisegmentet, innebär en större belastning än hyreshöjningar. Den genomsnittliga hyresnivån i Emilshus fastighetsbestånd är 660 kronor per kvadratmeter vilket innebär att hyresuppgången är begränsad räknat i kronor per kvadratmeter.

Sammantaget beräknas en förändring i konsumentprisindex om 9,5 procent oktober 2021 till oktober 2022 och en uppgång av Stibor till 3 procent påverka Emilshus förvaltningsresultat för 2023 med cirka +23 mkr. Emilshus känslighet för räntehöjningar är under det kommande verksamhetsåret därmed begränsad.

Långsiktig finansiering

Emilshus har under 2022 arbetat med att stärka det egna kapitalet och säkra sin finansiering. Den gröna obligation om 250 mkr som Emilshus emitterade i september skedde till en ränta om Stibor 3M plus 725 baspunkter. En motsvarande obligation emitterades i april i år med ett påslag om 525 baspunkter. Den högre kapitalkostnaden speglar osäkerheten som för närvarande råder i marknaden. För oss innebär denna obligationsemission, som står för 6 procent av bolagets totala skulder, att vi fullföljer den refinansiering och kapitalisering vi arbetat med under året för att nå en långsiktigt stabil finansiering som samtidigt ger oss kapacitet att utnyttja förvärvsmöjligheter som en tuffare fastighetsmarknad kan ge.

Obligationskapitalet används normalt som en kompletterande finansiering i skiftet mellan cirka 50 och 60 procent av investeringsbeloppet vid ett förvärv, där de första 50 procenten är säkerställd banksskuld och beloppet över 60 procent är eget kapital. Högre kapitalkostnad för obligationsfinansieringen, som i detta fall med två procentenheter, ställer krav på att kommande fastighetsförvärv sker till en högre direktavkastning än tidigare om bolaget ska bibehålla lönsamhet. Bedömningen är att Emilshus i den lokala fastighetsmarknaden kan identifiera sådana förvärv utan att tumma på bolagets kvalitetskrav avseende hyresgästens betalningsförmåga eller hyresavtalens löptid.

Emilshus löste i september och i början av oktober 2022 genom två avräkningar ett obligationslån om 500 mkr och minskade därmed volymen av företagsobligationer. Nästkommande obligationslösen sker under 2025. Bolaget har även under året stärkt det egna kapitalet med 756 mkr. Nettobelåningsgraden uppgår till 54 procent, väl under det finansiella målet om maximalt 60 procents nettobelåningsgrad.

Trots de utmaningar som en skakig omvärld kan innebära är det min samlade bedömning att Emilshus har den verksamhetsmässiga styrkan och den rätta marknadspositionen för att kunna prestera väl även i svåra tider.

Växjö, oktober 2022
Jakob Fyrberg, VD

Ett fastighetsbolag med småländska rötter

Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ) är ett fastighetsbolag med ursprung i en Vetlandabaserad fastighetskoncern som etablerades 2008. I sin nuvarande struktur 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 124 kommersiella fastigheter med ett totalt fastighetsvärde om 7 146 mkr.

Affärsidé

Emilshus affärsidé är att med utgångspunkt i småländsk företagskultur:

- förvärva, utveckla och förvalta högvärdskastande kommersiella fastigheter med Småland som kärnmarknad med fokus på 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 högvärdskastande 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

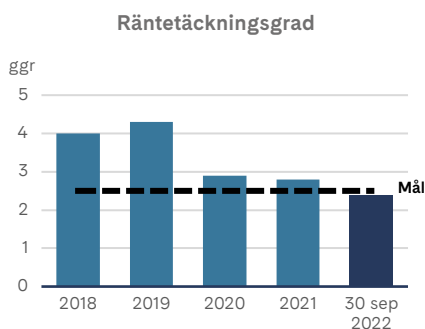
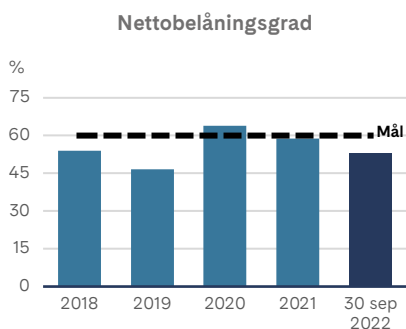
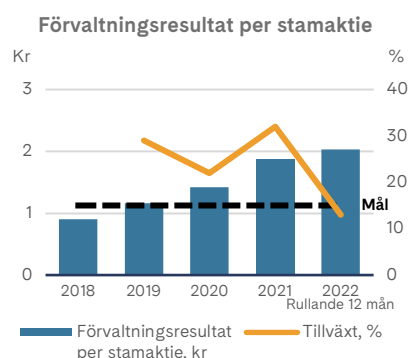
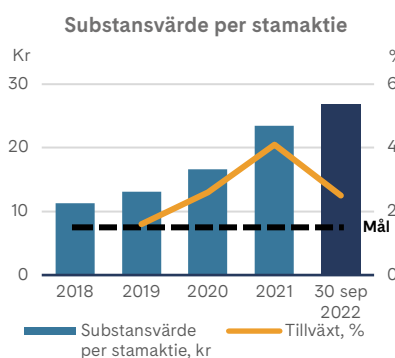
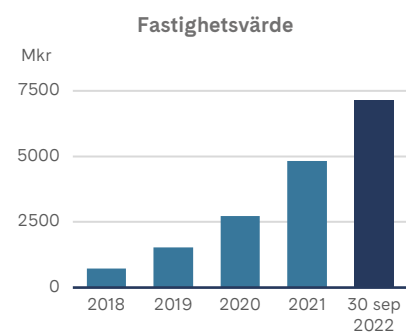
Nettobelåningsgraden ska varaktigt inte överstiga 60 procent.

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-sep		Jul-sep		Rullande	Helår
	2022	2021	2022	2021	12 månader	2021
Hysesintäkter	322,5	198,6	121,4	73,7	404,2	280,4
Fastighetskostnader	-63,1	-33,9	-24,3	-10,4	-81,3	-52,0
Driftsöverskott	259,4	164,8	97,1	63,3	323,0	228,4
Central administration	-25,1	-16,6	-9,1	-4,7	-31,6	-23,1
Finansnetto	-96,3	-52,5	-41,3	-19,7	-118,0	-74,2
Förvaltningsresultat	138,0	95,6	46,7	38,9	173,4	131,0
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	0,7	0,6	–	–	0,7	0,6
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	185,7	293,0	25,9	201,0	345,9	453,2
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	128,0	3,5	23,5	-0,1	137,4	12,8
Resultat före skatt	452,3	392,6	96,1	239,8	657,3	597,6
Aktuell skatt	-26,7	-14,3	-9,2	-6,4	-33,5	-21,1
Uppskjuten skatt	-72,3	-69,0	-10,9	-44,4	-111,0	-107,7
Periodens resultat	353,4	309,4	76,0	188,9	512,9	468,9
Övrigt totalresultat						
Periodens totalresultat	353,4	309,4	76,0	188,9	512,9	468,9
Periodens resultat och totalresultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare	353,4	309,4	76,0	188,9	512,9	468,9
Innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	–	–
	353,4	309,4	76,0	188,9	512,9	468,9
Resultat per stamaktie före utspädning, kr	4,23	4,71	0,71	2,80	8,50	7,07
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	4,22	4,71	0,71	2,80	8,50	7,07
Genomsnittligt antal stamaktier	76 454 108	64 432 853	92 469 563	66 446 380	73 952 176	64 936 235
Antal stamaktier vid periodens utgång	92 874 199	66 446 380	92 874 199	66 446 380	92 874 199	66 446 380
Genomsnittligt antal preferensaktier	20 126 992	1 872 660	20 628 625	5 617 980	18 583 073	–
Antal preferensaktier vid periodens utgång	20 628 625	5 617 980	20 628 625	5 617 980	20 628 625	–

Resultat

januari–september 2022

Jämförelsetal inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Hyresintäkter

Intäkterna under de första nio månaderna uppgick till 322,5 mkr (198,6), vilket innebar en ökning med 123,9 mkr, motsvarande 62 procent. Tillväxten är huvudsakligen hänförlig till genomförda fastighetsförvärv men även hyresjusteringar samt ökade hyresintäkter från investeringar som inneburit högre hyresnivåer. Under perioden erhöles en frånträdesersättning motsvarande 8,0 mkr. Hyresintäkter i jämförbart bestånd ökade under perioden med 7,8 procent.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna under perioden uppgick till 63,1 mkr (33,9), en ökning med 86 procent. Fastighetskostnaderna utgjordes av kostnader för fastighetsskötsel och drift 38,8 mkr (21,9), reparationer och underhåll 11,7 mkr (4,8) samt kostnader för fastighetsskatt om 12,6 mkr (7,1).

Driftöverskott

Driftöverskottet uppgick till 259,4 mkr (164,8), vilket innebar en ökning med 94,6 Mkr, motsvarande 57 procent. Överskottsgraden uppgick till 80,4 procent (82,9) 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 de första nio månaderna negativt av särskilt höga energipriser. Driftöverskottet i jämförbart bestånd ökade med 3,9 procent.

Administration

Kostnaderna för central administration under de första nio månaderna uppgick till 25,1 mkr (16,6) 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 7,8 procent, att jämföra med 8,4 procent under motsvarande period föregående år.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till 96,3 mkr (52,5) 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 3,4 procent (2,4) exklusive obligationslånen och 4,1 procent (2,9) inklusive obligationslånen beaktat återbetalningen av det obligationslån som reglerades den 4 oktober 2022. Räntetäckningsgraden uppgick till 2,4 ggr (2,8).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet som utgörs av verksamhetens resultat före värdeförändringar och skatt, uppgick till 138,0 Mkr (95,6), vilket innebar en ökning med 44 procent. Förvaltningsresultatet per stamaktie beaktat utdelning till preferensaktieägarna uppgick till 1,41 kronor (1,40), vilket innebar en ökning om 1 procent.

Värdeförändring fastigheter och derivat

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter påverkade resultatet positivt med 185,7 mkr (293,0). De orealiserade värdeförändringarna är främst hänförliga till effekten av förbättrade driftnetton för befintliga fastigheter samt skatterabatter i samband med fastighetsförvärv genom bolagsöverlåtelser. För perioden förklaras värdeförändringarna av förbättrade driftnetton för befintliga fastigheter som påverkade med 199,7 mkr, förändringar i avkastningskrav påverkade med -82,6 mkr och värdeförändringen består i form av skatterabatter i direkt anslutning till fastighetsförvärv som påverkade med 68,6 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 128,0 mkr (3,5).

Skatt

Aktuell skattekostnad uppgick till 26,7 mkr (14,3) och uppskjuten skattekostnad uppgick till 72,3 mkr (69,0). Kostnaden för uppskjuten skatt är främst relaterad till temporära skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter och derivat.

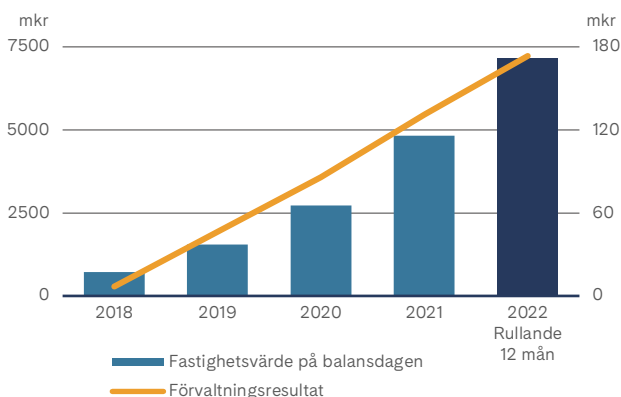
Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 353,4 mkr (309,4), vilket motsvarar 4,23 kronor per genomsnittligt antal stamaktier före utspädning (4,71).

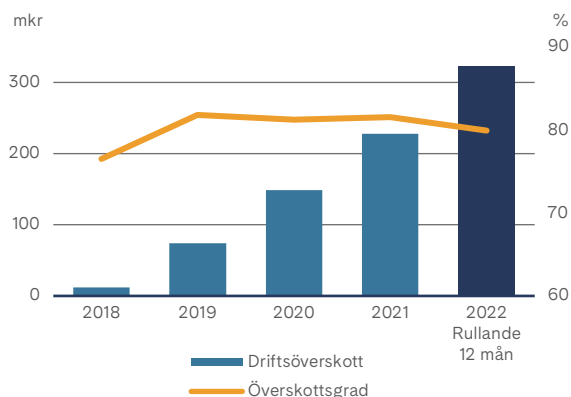
Tredje kvartalet 2022

Hyresintäkterna under det tredje kvartalet till 121,4 mkr (73,7), en ökning med 65 procent jämfört med motsvarande period 2021. Driftöverskottet var 97,1 mkr (63,3), vilket motsvarar en överskottsgrad om 80,0 procent (85,9). Finansnettot uppgick till 41,3 mkr (19,7) och påverkades av engångskostnader i samband med förändringar av låneportföljen om 3 mkr. Tredje kvartalets förvaltningsresultat uppgick till 46,7 mkr (38,9) och resultatet efter skatt uppgick till 76,0 mkr (188,9).

Fastighetsvärde och förvaltningsresultat



Driftöverskott och överskottsgrad



Koncernens rapport över finansiell ställning

mkr	30 sep		31 dec
	2022	2021	2021
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	7 145,6	4 013,5	4 827,2
Balanserade utgifter för IT-system	0,2	0,4	0,3
Inventarier	1,4	1,0	1,4
Derivat	139,5	2,6	11,8
Summa anläggningstillgångar	7 286,8	4 017,4	4 840,8
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar	6,6	0,6	0,5
Övriga fordringar	18,1	36,7	36,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27,4	20,7	17,7
Likvida medel	565,3	83,4	92,6
Summa omsättningstillgångar	617,5	141,4	146,7
SUMMA TILLGÅNGAR	7 904,3	4 158,8	4 987,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	227,0	144,1	160,8
Övrigt tillskjutet kapital	1 742,9	714,5	916,3
Balanserat resultat inkl. periodens resultat	1 080,2	625,2	770,7
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	3 050,1	1 483,7	1 847,8
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	3 319,4	1 775,1	2 004,4
Obligationslån	641,2	445,4	-
Skulder till aktieägare	-	-	45,0
Uppskjuten skatteskuld	243,6	130,7	170,5
Övriga skulder	1,0	1,0	1,0
Summa långfristiga skulder	4 205,2	2 352,2	2 220,9
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	78,3	205,1	237,2
Obligationslån	309,8	-	495,9
Checkräkningskredit	-	-	56,6
Reversskulder	65,0	-	-
Leverantörsskulder	13,4	10,8	8,0
Skatteskulder	5,1	14,6	15,1
Övriga skulder	49,6	6,0	12,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	127,8	86,4	93,0
Summa kortfristiga skulder	649,0	322,9	918,7
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 904,3	4 158,8	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	26 427 819	–	52,9	687,7	–	740,6
Nyemission av preferensaktier	–	6 677 312	13,4	182,3	–	195,6
Kostnader vid nyemission	–	–	–	-54,5	–	-54,5
Skatteeffekt för kostnader nyemission	–	–	–	11,0	–	11,0
Utdelning på preferensaktier	–	–	–	–	-43,8	-43,8
Periodens resultat och totalresultat jan-sep 2022	–	–	–	–	353,4	353,4
Eget kapital 2022-09-30	92 874 199	20 628 625	227,0	1 742,9	1 080,2	3 050,1

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 september 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 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.

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. Stabiliseringsåtgärderna har avslutats och genom att utnyttja övertilldelningsoptionen har Emilshus beslutat om nyemission av 2 427 819 B-aktier. Genom den tillkommande emissionen tillfördes Emilshus 68,0 mkr.

Per 30 september 2022 finns det 103 502 824 aktier och 217 253 834 röster i Emilshus fördelade enligt följande.

- Stamaktier av serie A: 11 527 890 aktier och 115 278 900 röster.
- Stamaktier av serie B: 81 346 309 aktier och 81 346 309 röster.
- Preferensaktier: 20 628 625 aktier och 20 628 625 röster.

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

531 mkr

UTHYRINGSGRAD YTA

99 %

UTHYRINGSBAR YTA

782 tkvm

FASTIGHETSVÄRDE

7 146 mkr

Fastighetsbestånd

Emilshus ägde vid periodens utgång 124 (91) fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 782,5 tkvm (482,2). Fastigheterna är idag koncentrerade främst till Småland med Växjö som största ort ur ett fastighetsvärdesperspektiv. I det 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 och Småland, 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. Fastigheterna tillträdades den 1 september 2022.

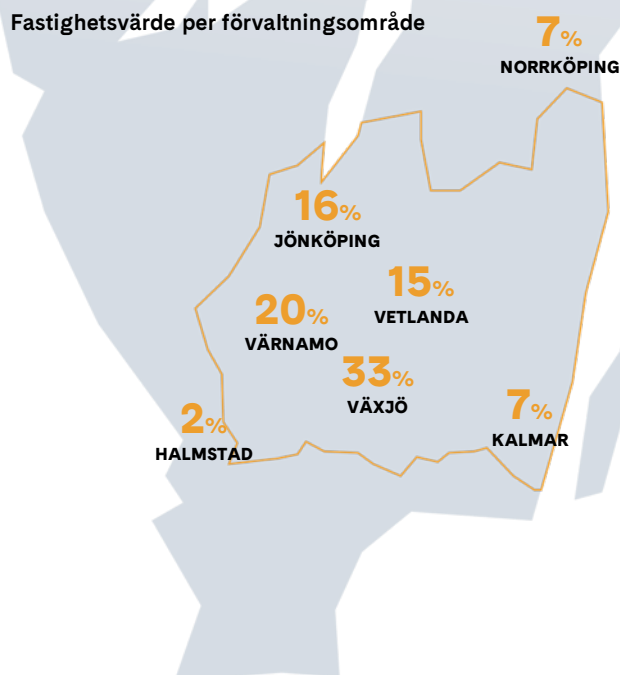
Emilshus har ett diversifierat fastighetsbestånd med kommersiella lokaler där tyngdpunkten ligger på lätt industri och industriservice/proffshandel, som motsvarar cirka 59 procent av fastighetsvärdet. Även extern- och dagligvaruhandel är en prioriterad lokaltyp och utgör 28 procent av fastighetsvärdet. Kategorin övrigt består främst av samhällsservice och kontor. Kategorin övrigt motsvarar 13 procent av fastighetsvärdet och består till 5 procentenheter av samhällsfastigheter, 5 procentenheter av kontor samt övrigt inklusive bo-städer 3 procentenheter.

Geografisk fördelning

Emilshus strategi innebär ett fokus på Småland och närliggande tillväxtregioner med en koncentration inom attraktiva områden såsom Växjö, Jönköping, Värnamo, 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 33 procent av fastighetsvärdet medan Värnamo som är Emilshus näst

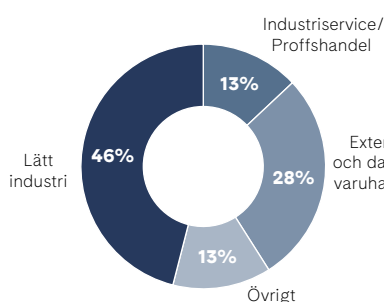
Fastighetsvärde per förvaltningsområde



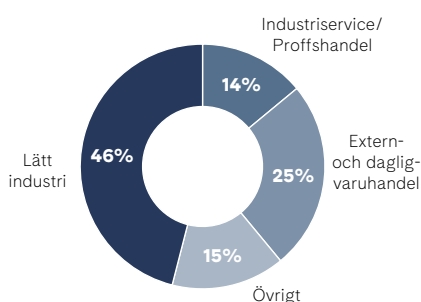
Totalt fastighetsvärde den 30 september 2022
7 145,6 mkr

största förvaltningsområde, utgjorde 20 procent av fastighetsvärdet. Under perioden förvärvades och tillträdades fastigheter i Halmstad Jönköping, Norrköping, Värnamo och Växjö. Kartan visar fastighetsbeståndets lokalisering utifrån fastighetsvärde och förvaltningsområde.

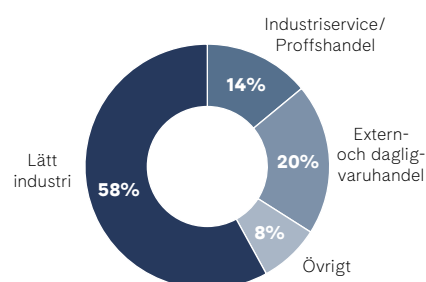
Fastighetsvärde per kategori Totalt 7 146 mkr



Hyresvärde per kategori Totalt 531 mkr



Uthyrbar yta per kategori Totalt 782 tkvm



Våra fastigheter

Fördelning per fastighetskategori inom respektive förvaltningsområde den 30 september 2022

mkr	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Redovisat värde, mkr	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, mkr
Halmstad							
Lätt industri	–	–	–	–	–	–	–
Extern- och dagligvaruhandel	–	–	–	–	–	–	–
Industriservice/proffshandel	4	9	151,1	9,9	1 062	97	9,6
Övrigt	–	–	–	–	–	–	–
Totalt Halmstad	4	9	151,1	9,9	1062	97	9,6
Jönköping							
Lätt industri	10	75	788,2	51,6	691	97	50,1
Extern- och dagligvaruhandel	3	7	98,5	6,5	899	100	6,5
Industriservice/proffshandel	3	14	57,9	3,5	241	100	3,5
Övrigt	2	10	181,5	15,3	1468	99	15,1
Totalt Jönköping	18	107	1 126,1	76,9	720	98	75,2
Kalmar							
Lätt industri	3	14	119,0	10,1	701	98	9,9
Extern- och dagligvaruhandel	8	17	198,1	13,9	802	99	13,8
Industriservice/proffshandel	7	24	178,3	12,1	506	93	11,3
Övrigt	0	–	–	–	–	–	–
Totalt Kalmar	18	56	495,4	36,1	649	97	35,0
Norrköping							
Lätt industri	3	26	218,4	16,0	611	96	15,3
Extern- och dagligvaruhandel	1	20	175,0	11,6	590	100	11,6
Industriservice/proffshandel	2	11	115,4	6,8	601	100	6,8
Övrigt	0	–	–	–	–	–	–
Totalt Norrköping	6	57	508,8	34,2	601	98	33,6
Vetlanda							
Lätt industri	5	85	390,0	37,6	442	100	37,6
Extern- och dagligvaruhandel	7	26	340,3	23,9	913	93	22,2
Industriservice/proffshandel	4	19	112,0	9,9	515	91	9,0
Övrigt	5	17	205,1	20,9	1221	93	19,3
Totalt Vetlanda	21	147	1 047,4	92,2	626	96	88,1
Värnamo							
Lätt industri	16	183	1 220,4	90,0	493	99	89,3
Extern- och dagligvaruhandel	3	20	192,0	19,5	974	93	18,2
Industriservice/proffshandel	2	9	40,5	1,7	186	100	1,7
Övrigt	1	–	–	–	–	–	–
Totalt Värnamo	22	212	1 452,9	111,2	525	98	109,2
Växjö							
Lätt industri	7	72	545,8	39,8	550	100	39,8
Extern- och dagligvaruhandel	11	68	979,7	56,8	833	98	55,5
Industriservice/proffshandel	8	23	310,1	32,6	1437	98	32,0
Övrigt	9	32	528,3	41,2	1308	91	37,7
Totalt Växjö	35	195	2 363,9	170,4	875	97	164,9
Totalt Emilshus							
Lätt industri	44	455	3 281,8	245,0	538	99	242,0
Detalj/extern handel	33	159	1 983,6	132,2	833	97	127,7
Industriservice/proffshandel	30	110	965,3	76,3	695	97	73,8
Övrigt	17	59	914,9	77,4	1311	93	72,1
Totalt	124	782	7 145,6	530,9	678	97	515,5

Våra fastigheter

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

Område	Lätt industri tkvm	Extern- och dagligvaru- handel tkvm	Industri- service/ proffshandel tkvm	Övrigt tkvm	Totalt tkvm	Andel, %
Halmstad	–	–	9	–	9	1
Jönköping	75	7	14	10	107	14
Kalmar	14	17	24	-	56	7
Norrköping	26	20	11	-	57	10
Vetlanda	85	26	19	17	147	19
Värnamo	183	20	9	–	212	27
Växjö	72	68	23	32	195	25
Totalt	455	159	110	59	782	100
Andel, %	58	20	14	8	100	



Tråden 11, Norrköping

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 7 145,6 mkr, en ökning med 78 procent jämfört med 2021.

I januari 2022 förvärvade och tillträdde Emilshus fyra industri-fastigheter 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 för expansion för Emilshus och andra förvärv utanför kärnmarknaden Småland. Fastigheterna tillträdess den 1 juni 2022.

I april avyttrades en samhällsfastighet som inte tillhör Emilshus prioriterade fastighetskategorier. Fastigheten är belägen i Växjö och avyttrades för 55 mkr och hade 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 och har ett årligt hyresvärde om 46 mkr. Fastigheterna tillträdess den 1 september 2022.

Under kvartalet tillträdde Emilshus en fastighet med ett nyuppfört Bauhaus byggvaruhus vid Norremark handelsplats i Växjö om 13 tkvm och ett årligt hyresvärde om 12 Mkr och ett hyresavtal med 17 års löptid. Tillsammans med tidigare genomförda förvärv i år gör detta Emilshus till Växjös största privata fastighetsägare inom kommersiella lokaler.

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 54,4 mkr varav upparbetade utgifter vid periodens utgång uppgick till 16,5 mkr. Den tillkommande årshyran för tecknade tillägg till befintliga hyresavtal till följd av genomförda investeringar uppgår till 6,0 mkr. Emilshus projekt värderas löpande till nedlagda externa kostnader. Emilshus avslutade ett större projekt under tredje kvartalet 2022 vilket innebar en total investering om 10 mkr samt en total förändring av hyresnivån om 0,9 mkr.

Emilshus var vid periodens utgång 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-sep 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
Hedenstorp 1:99	Jönköping	4
Hedenstorp 2:41	Jönköping	10,6
Ulvö 8	Jönköping	6
Navhålet 2	Linköping	7,5
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
Plinten 4	Norrköping	5,5
Svedjan 2	Nässjö	6,9
Armaturen 1	Värnamo	18,4
Jungfrun 11	Värnamo	5
Almen 9	Värnamo	12,1
Kronhjorten 6	Växjö	9,3
Djåknen 1	Växjö	2,2
Pressaren 12	Växjö	12,4
Glasmästaren 1	Växjö	6,2
Lodjuret 3	Växjö	13,4
Fabriken 1	Växjö	7,5
Flåkten 11	Växjö	8,2
Flåkten 14	Växjö	5,3
Totalt		199,8

Projekt

Fastighet	Hyresgäst	Projekttyp	Beräknat färdigställande	Tillkommande uthyrningsbar yta, kvm	Total beräknad investering, mkr	Upparbetade utgifter vid periodens utgång, mkr	Förändrad årshyra, mkr	Hyresavtal
Avslutade projekt								
Eksjöhovgård 7:5	Orwak	Tillbyggnad	Q3 2022	934	10,0	10,0	0,9	Nytt 10-årigt avtal tecknat
Pågående projekt								
Skomakaren 5, Växjö	Skogsstyrelsen	Anpassning av lokal	Q4 2022	–	5,1	3,3	0,3	Nytt 5-årigt avtal tecknat
Brudabäck 6, Vetlanda	Byggbolaget	Anpassning av lokal	Q4 2022	–	2,5	0,0	0,3	Nytt 7-årigt avtal tecknat
Hillerstorp 2:106	Garo	Ombyggnation	Q4 2022	–	10,0	1,9	1,5	Nytt 8-årigt avtal tecknat
Hammarén 1, Gislaved	Formteknik	Tillbyggnad	Q4 2022	1 296	11,0	8,9	0,9	Tilläggsavtal tecknat
Bankeryds-Nyarp 1:267	AddBrand	Tillbyggnad	Q2 2023	2 000	19,6	0,3	1,6	Tilläggsavtal tecknat
Tråden 11	Soffa Direkt	Ombyggnation	Q2 2023	1 250	6,2	2,1	1,4	Nytt 5-årigt avtal tecknat
Totalt pågående projekt				4 546	54,4	16,5	6,0	

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 upprättas 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 bygggrätter 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 kontraktets utgång.

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

Indata vid fastighetsvärdering		
Totalt vägt genomsnitt	30 sep	
	2022	2021
Direktavkastningskrav (exit)	6,0	6,0
Driftskostnader (kr/kvm)	82	84
Underhållskostnader (kr/kvm)	38	35
Långsiktig vakansgrad, %	6,8	6,3
Hyresintäkter (kr/kvm)	615	588

Fastighetsbeståndets värdeförändring		
mkr	Jan-sep	Helår
	2022	2021
Vid periodens ingång	4 827,2	2 714,7
Förvärv	2 153,0	1 613,3
Investeringar	34,8	58,0
Försäljningar	-55,0	-12,0
Orealiserad värdeförändring	185,7	453,1
Vid periodens utgång	7 145,6	4 827,2

Emilshus redovisade direktavkastning utifrån bedömd intjäningsförmåga uppgick för perioden till 6,1 procent och var således högre än 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 7 145,6 mkr (4 013,5 mkr). Under perioden har fastigheter tillträtts till ett värde om 2 153,0 mkr (1 613,3). Förvärven har gjorts i linje med Emilshus strategi vad det gäller geografi och fastighetstyp. Vid periodens utgång hade Emilshus träffat avtal men ej tillträtt en fastighet till ett avtalsvärde motsvarande 85 mkr vilken 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 16,5 mkr och ett återstående investeringsåtagande om motsvarande 37,9 mkr. Projekten innebär ett förbättrat hyresvärde om 6,0 mkr.

Fastigheternas realiserade värdeförändringar uppgick till 185,7 mkr (293,0) under perioden. Värdeförändringarna är främst hänförliga till effekten av förbättrade driftnetton för befintliga fastigheter som påverkade med 199,7 mkr, förändringar i avkastningskrav påverkade med -82,6 mkr och värdeförändringen består i form av skatterabatter i direkt anslutning till fastighetsförvärv som påverkade med 68,6 mkr.

Beräknat utifrån förvaltningsfastigheternas genomsnittliga innehavstid under perioden uppgick direktavkastningen under perioden till 6,1 procent (6,3).

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

	Förändring	Resultateffekt före skatt, mkr		
		Jan-sep		Helår
		2022	2021	2021
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%	297,7	161,8	201,1
Hyresintäkter	+/- 50 kr/kvm	39,1	24,5	29,1
Fastighetskostnader	+/- 10 kr/kvm	7,8	4,9	5,8
Vakansgrad	+/- 1 %	5,2	3,1	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 554 hyresgäster (349) fördelade på 621 hyresavtal (377) och den genomsnittliga återstående hyrestiden uppgick till 5,8 år (5,1). Cirka 29 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 97 procent (97). 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 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 354 tkvm eller 45 procent (49) av fastighetsbeståndet av avtal med triple net-karaktär.

En väsentlig andel av Emilshus hyresavtal uppräknas årligen med en nivå motsvarande konsumentprisindex KPI. Vid periodens utgång utgjorde dessa avtal 96,1 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 hyresgäster inom denna kategori.

Industriservice/proffshandel

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

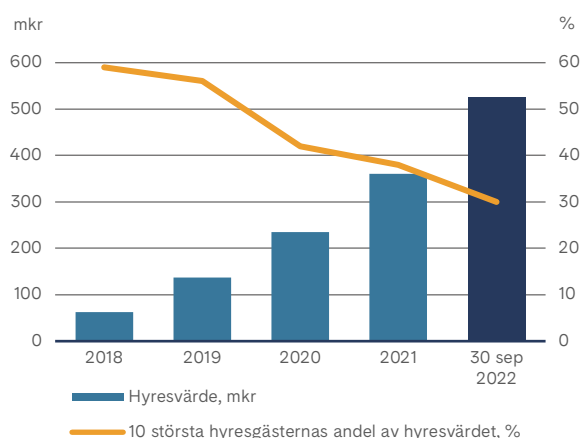
Extern- och dagligvaruhandel

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

Övrigt

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

De tio största hyresgästernas andel av hyresvärdet



Emilshus största hyresgäster

Hyresgäster	Kontraktswärde, mkr	Årshyra, mkr	Genomsnittlig kontraktslängd, år
Bufab Sweden AB	111	17,1	6,5
Spaljisten AB	369	16,7	22,0
Coop Väst AB	78	16,5	4,7
Trivselhus AB	89	16,1	5,5
Hilding Anders Sweden	259	16,0	16,2
Holmgrens Bil AB	114	15,3	7,4
Optimera Svenska AB	49	13,7	3,6
ROL AB	111	13,0	8,5
Proton Lighting AB	29	12,0	2,4
Bauhaus KB	202	11,8	17,1
Övriga	1 557	367,3	4,0
Totalt	2 967,2	515,5	5,8

TRIVSELHUS

BUFAB

COOP

BAUHAUS

OPTIMERA



Holmgrens Bil

Spaljisten
Foil on board

ROL

HILDING
ANDERS

PROTON lighting

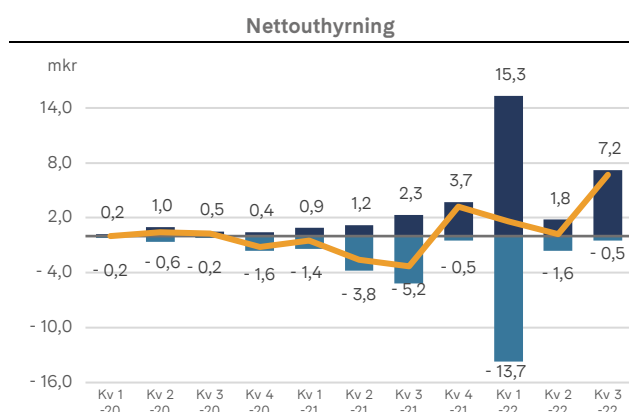
Våra hyresgäster

Nettouthyrning

Emilshus nettouthyrning var under perioden positiv och uppgick till 8,5 mkr (-6,4). Den ekonomiska uthyrningsgraden var fortsatt hög och uppgick vid perioden utgång till 97,1 procent (96,7).

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 (5,1) och cirka 61 procent av kontraktsvärdet har ett förfall år 2030 eller senare. I kontraktsvärdet är tidsbegränsade avdrag såsom hyresrabatter om 4,9 mkr ej avräknade vilka har en genomsnittlig återstående period om 4,7 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	215	34	7	43	3
2023	118	44	9	61	8
2024	80	54	10	59	8
2025	91	100	19	131	17
2026	46	48	9	79	11
2027+	71	236	46	398	53
Summa	621	516	100	771	100

Hyreskontrakt och löptider

Förfalloår	Kontraktsvärde, mkr	Andel av Total, %
2022	34	1,1
2023	59	2,0
2024	107	3,6
2025	288	9,7
2026	186	6,3
2027	130	4,4
2028	79	2,7
2029	284	9,7
2030+	1 800	60,7
Summa	2 967	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 presenterades. 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 klassificeringen Ljusgrön (stark) med styrningsbetyg Bra. Emilshus emitterade den 14 april 2022 400 mkr enligt det gröna ramverket.

Per 30 september 2022 har Emilshus gröna tillgångar till ett sammanlagt värde om 1 637 mkr och genomfört gröna investeringar har investerat belopp ett belopp om 650 mkr i befintliga fastigheter. Kvarvarande investeringsbelopp uppgick till 987 mkr.

Finansiering

GENOMSnittlig LÅNERÄNTA

4,1 %

GENOMSnittlig KAPITALBINDNING

2,9 år

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

2,4 ggr

NETTOBELÅNINGSGRAD

53,9 %

Kapitalstruktur

Emilshus kapitalstruktur innebar vid periodens utgång att 39 procent av balansomslutningen finansierades av eget kapital (36), 54 procent av räntebärande skulder (58) och 6 procent av övriga poster (6).

Likviditet

Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 565,3 mkr (83,4) jämte utnyttjade checkräkningskrediter om 80,0 mkr (80,5). Emilshus utnyttjade revolverande kreditfaciliteter, vilka är avsedda att utnyttjas vid framtida fastighetstransaktioner, uppgick vid periodens utgång till 120,4 mkr (355,0).

Emilshus har därtill säkerställt kreditbeviljade lånelöften för kommande fastighetstransaktioner om 46,5 mkr samt en bryggfinansiering om 279,0 mkr som Emilshus även kan utnyttja för kommande fastighetstransaktioner.

Baserat på Emilshus likvida medel vid periodens utgång jämte tillgängliga lånefaciliteter och förväntade kassaflöden har Emilshus säkerställt betalningsberedskap för kommande låneförfall fram till utgången av år 2024.

Eget kapital

Emilshus soliditet uppgick vid periodens utgång till 39 procent (36) och eget kapital uppgick till 3 050,1 mkr (1 483,7). Substansvärdet per stamaktie uppgick till 26,85 kronor jämfört med 21,55 kronor vid utgången av motsvarande period föregående år.

Räntebärande skulder

Emilshus räntebärande skulder uppgick till 4 413,7 mkr (2 425,6). Efter avdrag för likvida medel om 565,3 mkr (83,3) uppgick nettoskulden till 3 848,4 mkr (2 342,2) vilket innebär en nettobelåningsgrad om 54 procent (58). Av de räntebärande skulderna utgörs 309,8 mkr (444,4) av ett obligationslån med förfall den 6 oktober 2022. Obligationslånet med ett nominellt belopp om 500 mkr emitterades ursprungligen 2019 med förfall i december 2022 och har genom en förtida inlösen samt ett återköpserbjudande återbetalats med 190,0 mkr i september 2022 och slutreglerats per 6 oktober 2022.

Under andra 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.

Under kvartalet emitterades ett seniort icke säkerställt grönt obligationslån med ett nominellt belopp om 250 mkr och ett förfall i september 2025. Lånet löper med en marginal baserad på Stibor 3M plus 7,25 procent. Obligationslånen är noterade på Nasdaq Stockholm.

Genomsnittlig ränta på låneportföljen uppgick på balansdagen till 3,4 procent (2,9) exklusive obligationslån och 4,1 procent (2,9) inklusive obligationslån. För banklån om 3 397,7 mkr har säkerhet ställts. Nettobelåningsgraden avseende säkerställd skuld uppgick till 40,5 procent (47,3). Banklånen är fördelade på fyra banker. Vid

beräkning av genomsnittlig ränta har den återbetalning av obligationslån som genomfördes den 6 oktober beaktats. I samband med förtidsinlösen och omstrukturering av låneportföljen har finansiella engångskostnader om motsvarande 3 mkr påverkat periodens resultat.

En summa motsvarande emissionslikviden från de nya obligationerna kommer att användas för finansiering eller refinansiering av gröna fastigheter i enlighet med Emilshus Green Bond Framework daterat september 2021.

Finansiella instrument

Emilshus har genom derivat räntesäkrat motsvarande 1 250 mkr (900). Marknadsvärdet för derivaten var vid periodens utgång 139,5 mkr (2,6). Derivaten begränsar eventuella framtida räntehöjningars effekt på Emilshus upplåningskostnad. Derivaten har värderats till verkligt värde och värdeförändringen har redovisats över resultaträkningen.

Räntekänslighet

Emilshus känslighet för högre räntors effekt på förvaltningsresultatet begränsas då en hög andel av Emilshus hyresavtal har indexklausuler innebärande att hyresnivån normalt uppräknas med förändringen av KPI.

Effekt Förvaltningsresultat, mkr	2023	2024	2025	2026
KPI, %	9,5	4,5	2,5	2,0
Stibor 3M, %				
2,0	48,5	67,8	79,0	75,2
2,5	35,7	55,0	66,2	57,6
3,0	22,9	42,3	53,5	40,1
3,5	10,2	29,5	40,7	22,6
4,0	-2,6	16,7	27,9	5,1

Vid ett antagande om en uppgång i Stibor till olika nivåer samtidigt som en uppräknings av hyresnivån genom förändring av KPI under åren 2023 till 2026 beräknas en förändring av Emilshus förvaltningsresultat enligt tabellen ovan. Beräkningen baseras på aktuellt förvaltningsresultat utifrån Emilshus intjäningsförmåga och räntebärande skulder vid periodens utgång jämte de derivat som Emilshus har ingått vilka begränsar högre räntors effekt på förvaltningsresultat. Vidare har en uppräknings av Emilshus fastighetskostnader gjorts med förändringen av KPI. Beräkningen är inte en prognos utan beskriver vilken effekt som erhålls på Emilshus förvaltningsresultat vid givna antaganden.

Finansiering

Kapitalbindning

Kapitalbindningstiden för Emilshus låneportfölj var vid periodens utgång 2,9 år (2,5). Under året har Emilshus omförhandlat ett antal banklån och förlängt dessas löptid varefter det inte föreligger några förfall av banklån under år 2023 eller år 2024 förutom avseende löpande amorteringar. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden har jämfört med första kvartalet innevarande år ökat från 2,3 år till 2,9 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 3,5 år utifrån att 350 mkr löper till december 2025 och

300 mkr löper till maj 2026 samt 600 mkr löper till juli 2026. I tillägg har motsvarande 300 mkr säkrats genom ett räntetak för Stibor 3M till 1,0 procent med en återstående löptid om 3,1 år och förfall i december 2025.

Räntebärande skulder

mkr	30 sep		31 dec
	2022	2021	2021
Koncernen			
Banklån	3 397,6	1 941,0	2 241,6
Checkräkningskredit	–	–	56,6
Lån från aktieägare	–	–	45,0
Reversskulder	65,0	–	–
Obligationslån	951,0	444,4	495,9
Totalt	4 413,7	2 385,4	2 839,1

Bankfinansiering					
Förfalloår	Räntebindning, mkr	Snittränta, %	Andel, %	Kapitalbindning, mkr	Andel, %
2022	1 847,6	3,91	54	21,7	1
2023	–	–	–	86,7	3
2024	–	–	–	86,7	3
2025	950,0	2,80	28	2 066,2	60
>2025	600,0	2,66	18	1 136,4	33
Totalt	3 397,6	3,44	100	3 397,4	100

Obligationslån

Förfalloår	Belopp, mkr	Ränta, %
2022 okt	309,8	Stibor 3M+5,35
2025 apr	394,8	Stibor 3M+5,25
2025 sep	246,4	Stibor 3M+7,25



Koncernens rapport över kassaflödet

mkr	Jan-sep		Jul-sep		Rullande	Helår
	2022	2021	2022	2021	12 månader	2021
Den löpande verksamheten						
Förvaltningsresultat	138,0	95,6	46,7	38,9	173,4	131,0
Betald inkomstskatt	-26,7	-14,3	-9,2	-6,4	-33,5	-21,1
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	2,4	2,3	2,1	1,5	–	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	113,6	83,7	37,6	34,0	139,9	109,9
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital						
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	1,9	-46,7	-0,2	-8,3	-8,2	-56,8
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelseskulder	67,0	46,2	-7,8	-10,5	78,1	57,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	182,5	83,1	29,6	15,1	209,9	110,5
Investeringsverksamheten						
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-2 154,5	-977,6	-803,1	-91,7	-2 785,0	-1 609,6
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-34,8	-40,2	-14,1	-14,5	-52,6	-58,0
Förvärv av inventarier	0,1	-0,1	–	–	-0,2	-0,5
Avyttring av förvaltningsfastigheter	55,0	12,6	–	–	55,0	12,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 132,6	-1 005,3	-817,1	-106,2	-2 782,9	-1 655,6
Finansieringsverksamheten						
Upptagna banklån	1 778,6	576,9	457,1	49,8	2 107,2	905,5
Upptagna ägarlån	–	150,0	–	–	145,0	295,0
Upptagna övriga lån	65,0	–	65,0	–	65,0	–
Nyemission av stamkapital	699,5	84,6	65,3	–	699,5	84,6
Nyemission av preferenskapital	147,6	150,0	–	–	266,1	268,5
Utdelning	-43,8	-2,8	–	-2,8	-43,8	-2,8
Amortering på banklån	-679,2	-32,7	-19,6	-10,6	-689,8	-43,3
Amortering på ägarlån	–	-150,0	–	–	–	-150,0
Amortering på obligationslån	-186,3	–	-186,3	–	-186,1	–
Upptagna obligationslån	641,2	150,7	244,8	0,9	691,7	201,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 422,8	926,6	626,5	37,4	3 054,9	1 558,7
Periodens kassaflöde	472,7	4,4	-167,0	-53,7	481,9	13,5
Likvida medel vid periodens början	92,6	79,0	726,3	137,1	83,4	79,0
Likvida medel vid periodens slut	565,3	83,4	565,3	83,4	565,3	92,6

Kommentar till kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 113,6 mkr (83,7).

Förvärv av fastigheter direkt eller via dotterbolag påverkade kassaflödet med –2 154,5 mkr (–977,6). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till –34,8 mkr (–40,2), vilket huvudsakligen avsåg anpassningar och ombyggnader utifrån befintliga och nya hyresgästers behov.

Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till 2 422,8 mkr (926,6) och förklaras till största delen av ny upplåning som uppgick till 1 778,6 mkr (576,9) samt genomförda emissioner om 892,7 mkr

(234,6) samt amortering på lån om 679,2 mkr (32,7) inkluderat återbetalning på checkräkningskrediten om 56,6 mkr samt återbetalning av del av fyra lånefaciliteter om 563,8 mkr. Upptagna obligationslån bidrog med 641,2 mkr (150,7).

Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med 472,7 mkr (4,4), vilket gav utgående likvida medel om 565,3 mkr (83,4).

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 ränteläget vid periodens utgång samt den skuldsättning som förelåg vid samma tidpunkt. Vid beräkningen har dock den återbetalning av obligationslån som företogs den 6 oktober 2022 beaktats.

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 30 september 2022

Baserat på det fastighetsbestånd som förelåg vid periodens utgång uppgår hyresintäkterna för den kommande tolv månadersperioden till cirka 516 mkr och fastighetskostnaderna bedöms uppgå till cirka 99 mkr vilket innebär ett driftöverskott om cirka 416 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 34 mkr samt finansnettot till cirka 178 mkr. Förvaltningsresultatet bedöms bli cirka 205 mkr. Emilshus förvaltningsresultat per stamaktie beräknas till 1,76 kr per stamaktie. Vid beräkning av förvaltningsresultatet per stamaktie har framtida utdelningar på utställda preferensaktier avräknats. En stor del av Emilshus hyresavtal uppräknas årligen med förändringen av KPI. Vid beräkningen har denna uppräkning inte beaktats.

mkr	30 sep 2022	Förändring 12 mån	30 sep 2021
Hyresintäkter	515,5	211,9	303,6
Fastighetskostnader	-99,4	-44,1	-55,3
Driftöverskott	416,0	167,7	248,3
Central administration	-33,8	-9,8	-24,0
Finansiella kostnader	-177,6	-105,8	-71,8
Förvaltningsresultat	204,7	52,2	152,5
Förvaltningsfastigheter, mkr	7 145,6	3 132,1	4 013,5
Eget kapital, mkr	3 050,1	1 566,4	1 483,7
Totalt antal stamaktier, st	92 874 199		66 446 380
Överskottsgrad, %	80,7		81,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2		3,1
Direktavkastning, %	5,8		6,2
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie ¹	1,76		2,13

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



Nyckeltal

mkr	Jan-sep		Helår		
	2022	2021	2021	2020	2019
FASTIGHETSRELATERADE					
Antal fastigheter, st	124	91	97	69	44
Uthyrningsbar yta, tkvm	782,5	482,2	580,7	360,4	215,7
Fastigheternas verkliga värde, mkr	7 145,6	4 013,5	4 827,2	2 714,7	1 542,6
Fastigheternas verkliga värde, kr/kvm	9 132	8 323	8 312	7 532	7 151
Långsiktigt substansvärde, mkr	2 494,0	1 432,1	1 560,1	1 002,9	793,4
Hysesvärde, mkr	530,9	308,3	360,7	234,6	132,3
Hysesvärde, kr/kvm	678	639	621	651	613
Återstående hyrestid, år	5,8	5,1	6,3	5,0	5,4
Nettouthyrning, mkr	8,5	-6,4	-3,2	-0,5	E/T
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97	97	97	97	97
Ytmässig uthyrningsgrad, %	99	98	98	98	99
Direktavkastning, %	6,1	6,3	6,1	7,0	6,8
Överskottsgrad, %	80,4	82,9	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	76 454 108	64 432 853	64 936 235	60 405 800	39 948 120
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	1,41	1,40	1,87	1,42	1,16
Förändring i förvaltningsresultat per stamaktie, %	1	52	32	22	29
Periodens resultat per stamaktie, kr	4,23	4,71	7,07	2,91	2,32
Eget kapital per stamaktie, kr	25,73	19,62	21,09	15,60	12,69
Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, mkr	113,6	83,7	109,9	74,3	40,4
Substansvärde per stamaktie, kr	26,85	21,55	23,48	16,60	13,13
Förändring i substansvärde per stamaktie, %	25	55	41	26	16
Avkastning på eget kapital per stamaktie, %	22,7	35,5	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	20 126 992	1 872 660	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, %	38,6	35,7	37,0	37,0	33,6
Avkastning på eget kapital, %	14,4	39,3	33,6	20,9	17,2
Nettobelåningsgrad, %	53,9	58,4	56,9	60,8	46,7
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	40,5	47,3	45,7	50,0	27,8
Belåningsgrad, %	61,8	60,4	58,8	63,8	65,0
Belåningsgrad fastigheter, %	48,5	49,3	48,8	52,9	46,1
Genomsnittlig låneränta vid periodens utgång, %	4,1	2,9	3,0	2,8	3,2
Genomsnittlig kapitalbindning periodens utgång, år	2,9	2,5	2,6	2,0	2,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,8	2,8	2,9	4,3
Räntebärande nettoskuld, mkr	3 848,4	2 342,2	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-sep		Jul-sep		Helår
	2022	2021	2022	2021	2021
Intäkter					
Nettoomsättning	8,0	3,7	3,1	1,2	5,6
Rörelsens kostnader					
Övriga externa kostnader	-33,3	-18,3	-12,3	-5,3	-29,4
Rörelseresultat	-25,3	-14,6	-9,2	-4,1	-23,8
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	35,6	27,2	16,6	10,8	38,1
Räntekostnader och liknande resultatposter	-72,5	-39,1	-32,7	-15,4	-55,1
Resultat efter finansiella poster	-62,1	-26,5	-25,3	-8,7	-40,7
Bokslutsdispositioner					
Koncernbidrag	–	–	–	–	54,5
Resultat före skatt	-62,1	-26,5	-25,3	-8,7	13,8
Uppskjuten skatt	–	2,6	–	0,6	2,7
Aktuell skatt	-11,8	-0,2	-0,6	–	-5,6
Periodens resultat	-74,0	-26,7	-26,0	-8,7	10,9

Totalresultat för moderbolaget

mkr	Jan-sep		Jul-sep		Helår
	2022	2021	2022	2021	2021
Årets resultat enligt resultaträkningen					
Övrigt totalresultat	–	–	–	–	–
Periodens totalresultat	-74,0	-26,7	-26,0	-8,7	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 –74,0 mkr (–26,7).

Moderbolagets innehav avseende andelar i koncernföretag uppgick vid periodens utgång till 473,3 mkr (473,3). Moderbolagets fordringar på koncernföretag uppgick till 4 224,4 mkr (1 784,4) och utgjordes till stor del av reversfordringar vilka etablerats i samband med företagsförvärv. Moderbolagets egna kapital uppgick vid periodens utgång till 1 855,2 mkr (840,4), vilket innebär en soliditet motsvarande cirka 37 procent (36).

Moderbolagets balansräkning

mkr	30 sep		31 dec
	2022	2021	2021
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för IT-system	0,2	0,4	0,3
Inventarier	1,3	0,8	1,3
Derivat	1,6	2,6	1,9
Andelar i koncernföretag	473,3	473,3	473,3
Uppskjuten skattefordran	2,7	2,6	2,7
Summa anläggningstillgångar	479,2	479,6	479,5
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	4 224,4	1 784,4	2 170,0
Övriga fordringar	5,5	37,3	32,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12,1	10,4	5,0
Kassa och bank	246,3	13,8	–
Summa omsättningstillgångar	4 488,3	1 846,0	2 207,6
SUMMA TILLGÅNGAR	4 967,4	2 325,6	2 687,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	227,0	144,1	160,8
Fritt eget kapital			
Överkursfond	1 699,3	714,5	916,3
Balanserad vinst eller förlust	2,9	5,9	-8,0
Periodens resultat	-74,0	-24,1	10,9
Summa eget kapital	1 855,2	840,4	1 080,0
Långfristiga skulder			
Obligationslån	641,2	445,4	–
Skulder till aktieägare	–	–	45,0
Skulder till kreditinstitut	2 081,0	931,0	785,3
Summa långfristiga skulder	2 722,2	1 376,4	830,3
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	34,4	96,6	196,8
Checkräkningskredit	–	–	56,6
Obligationslån	309,8	–	495,9
Leverantörsskulder	1,0	2,2	2,1
Skatteskulder	1,4	1,6	3,8
Övriga skulder	33,8	3,2	0,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9,7	5,2	21,0
Summa kortfristiga skulder	390,0	108,7	776,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 967,4	2 325,6	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	26 427 819	–	52,9	687,7	–	740,6
Nyemission av preferensaktier	–	6 677 312	13,4	182,3	–	195,6
Kostnader vid nyemission	–	–	–	-54,5	–	-54,5
Skatteeffekt för kostnader vid nyemission	–	–	–	11,2	–	11,2
Utdelning på preferensaktier	–	–	–	–	-43,8	-43,8
Periodens resultat och totalresultat jan-sep 2022	–	–	–	–	-74,0	-74,0
Eget kapital 2022-09-30	92 874 199	20 628 625	227,0	1 743,1	-114,9	1 855,2



Övrig information

Personal

Antal anställda uppgick vid utgången av perioden till 20 personer (15).

Jakob Paljak har anställts som ny Operativ chef med tillträde den 19 september 2022. Jakob ansvarar för förvaltning och utveckling av Emilshus fastighetsbestånd samt ingår i bolagets ledningsgrupp.

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 1,9 mkr (23,6) där huvudsaklig del avser inköp av byggentreprenader. Intäkter från samma bolag har under perioden erhållits med 0,2 mkr (0,2) och avser hyresintäkter.

Styrelsens ordförande Johan Ericsson har genom helägt bolag under perioden fakturerat Emilshus för konsultarvoden om 0,6 mkr (0,4).

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.

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 genom att utnyttja övertilldelningsoptionen har Emilshus beslutat om nyemission av 2 427 819 B-aktier. Genom den tillkommande emissionen tillfördes Emilshus ytterligare 68,0 mkr.

Per 30 september 2022 finns det 103 502 824 aktier och 217 253 834 röster i Emilshus fördelade enligt följande.

- Stamaktier av serie A: 11 527 890 aktier och 115 278 900 röster.
- Stamaktier av serie B: 81 346 309 aktier och 81 346 309 röster.
- Preferensaktier: 20 628 625 aktier och 20 628 625 röster.

Totalt tillfört kapital genom emissionerna under året av preferens- och stamaktier uppgick till 936,2 mkr att justera för transaktionskostnader netto om 43,5 mkr och således ett tillskjutet kapital netto om 892,5 mkr.

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Jämförelser angivna inom parentes avser belopp för tredje 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 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.

Årsstämma

Emilshus årsstämma för 2023 kommer hållas i Växjö den 27 april 2023. För mer information om årsstämman, besök www.emilshus.com.

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 september 2022 var 23,35 kronor för stamaktien av serie B och 23,50 kronor för preferensaktien. Antalet aktier i Emilshus uppgår vid periodens utgång till Stamaktier av serie A om 11 527 890 aktier och stamaktier av serie B om 81 346 309 aktier samt preferensaktier om 20 628 625 aktier.

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	92 874 199
Totalt antal B-aktier noterade	81 346 309
Totalt antal utestående och noterade preferensaktier	20 628 625
Stängningskurs EMIL B, Kr	23,35
Stängningskurs EMIL PREF, Kr	23,50
Totalt marknadsvärde, mkr ¹	2 653

1. Marknadsvärdet på samtliga aktier i bolaget baserat på senast betalt pris för B-aktien respektive preferensaktien den 30 september 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	–	26,8	29,9
AB Sagax	3 033 550	16 620 980	19 654 530	5 133 320	21,2	24,0
NP3 Fastigheter AB (publ)	2 421 120	13 456 350	15 877 470	4 357 558	17,1	19,3
Länsförsäkringar Fonder	–	4 060 036	4 060 036	–	4,4	1,9
Tredje AP-Fonden	–	3 571 400	3 571 400	–	3,8	1,6
Odin Förvaltning	–	2 500 000	2 500 000	–	2,7	1,2
Castar Europe AB	380 000	1 725 980	2 105 980	225 000	2,3	2,8
Thuredagruppen AB	412 020	1 854 070	2 266 090	–	2,4	2,7
Brunudden Kapital AS	300 000	1 515 000	1 815 000	–	2,0	2,1
Carnegie Fonder	–	1 607 100	1 607 100	–	1,7	0,7
Övriga aktieägare	601 200	11 979 200	12 580 400	10 915 080	15,6	13,9
Total	11 527 890	81 345 909	92 873 799	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 14 oktober 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 30 september 2022 och den niomånadersrapport 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 14 oktober 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-sep		Helår		
	2022	2021	2021	2020	2019
Substansvärde					
Eget kapital, mkr	3 050,1	1 483,7	1 847,8	942,6	766,7
Eget kapital tillhörande preferensaktier, mkr	660,1	179,8	446,4	-	-
Återläggning av derivat, mkr	-139,5	-2,6	-11,8	0,7	-
Återläggning av uppskjuten skatt temporära skillnader, mkr	243,6	130,7	170,5	59,6	26,7
Substansvärde, mkr	2 494,0	1 432,1	2 006,5	1 002,9	793,4
Ekonomisk uthyrningsgrad					
Kontrakterad årshyra, mkr	515,5	298,0	350,3	227,4	128,5
Hyresvärde, mkr	530,9	308,3	360,7	234,6	132,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97	97	97	97	97
Ytmässig uthyrningsgrad					
Total uthyrningsbar yta kvm	782 482	482 194	580 732	360 427	215 722
Kontrakterad yta, kvm	771 467	469 748	568 504	353 269	214 140
Ytmässig uthyrningsgrad, %	99	97	98	98	99
Överskottsgrad					
Driftnetto, mkr	259,4	164,8	228,4	148,3	73,6
Hyresintäkter, mkr	322,5	198,6	280,4	182,6	89,9
Överskottsgrad, %	80,4	82,9	81,5	81,2	81,8
Förvaltningsresultat per stamaktie					
Förvaltningsresultat, mkr	138,0	95,6	131,0	85,6	46,3
Utdelning till preferensaktier, mkr	30,2	5,6	9,8	-	-
Genomsnittligt antal stamaktier, st	76 454 108	64 432 853	64 936 235	60 405 800	39 948 120
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	1,41	1,40	1,87	1,42	1,16
Periodens resultat per stamaktie					
Periodens resultat, mkr	353,4	309,4	468,9	175,9	92,8
Preferensaktiers del av resultatet, mkr	30,2	5,6	9,8	-	-
Genomsnittligt antal stamaktier, st	76 454 108	64 432 853	64 936 235	60 405 800	39 948 120
Periodens resultat per stamaktie, kr	4,23	4,71	7,07	2,91	2,32
Eget kapital per stamaktie					
Eget kapital, mkr	3 050	1 484	1 848	942,6	766,7
Eget kapital hänförligt till preferensaktier, mkr	660,1	179,8	446	-	-
Antal stamaktier vid periodens utgång, st	92 874 199	66 446 380	66 446 380	60 405 800	60 405 800
Eget kapital per stamaktie, kr	25,73	19,62	21,09	15,60	12,69
Substansvärde per stamaktie					
Eget kapital, mkr	3 050,1	1 483,7	1 847,8	942,6	766,7
Eget kapital tillhörande preferensaktier, mkr	660,1	179,8	446,4	-	-
Återläggning av derivat, mkr	-139,5	-2,6	-11,8	0,7	-
Återläggning av uppskjuten skatt temporära skillnader, mkr	243,6	130,7	170,5	59,6	26,7
Substansvärde, mkr	2 494,0	1 432,1	1 560,1	1 002,9	793,4
Antal stamaktier vid periodens utgång, st	92 874 199	66 446 380	66 446 380	66 405 800	60 405 800
Substansvärde per stamaktie, kr	26,85	21,55	23,48	16,60	13,13

Avstämning av nyckeltal

mkr	Jan-sep		Helår		
	2022	2021	2021	2020	2019
Soliditet					
Eget kapital, mkr	3 050,1	1 483,7	1 847,8	942,6	766,7
Totala tillgångar, mkr	7 904,3	4 158,8	4 987,4	2 806,2	1 834,9
Soliditet %	39	36	37	33,6	41,8
Avkastning på eget kapital					
Periodens resultat, mkr	353,4	309,4	468,9	175,9	92,8
Tillägg för omräkning till årsvärde, mkr	117,8	103,1	–	–	–
Genomsnittligt eget kapital, mkr	2 449,0	1 213,2	1 395,2	841,1	538,9
Avkastning på eget kapital, %	19,2	34,0	33,6	20,9	17,2
Nettobelåningsgrad					
Räntebärande skulder, mkr	4 413,7	2 425,6	2 839,2	1 730,8	1 002,9
Likvida medel, mkr	565,3	83,4	92,6	79,0	282,5
Räntebärande nettoskulder, mkr	3 848,4	2 342,2	2 746,6	1 651,8	720,4
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	7 145,6	4 013,5	4 827,2	2 714,7	1 542,6
Nettobelåningsgrad, %	54	58	57	60,8	46,7
Nettobelåningsgrad fastigheter					
Räntebärande skulder, mkr	4 413,7	2 425,6	2 839,2	1 730,8	1 002,9
Räntebärande skulder utan säkerhet i fastigheter, mkr	951,0	445,4	540,9	294,7	292,0
Likvida medel, mkr	565,3	83,4	92,6	79,0	282,5
Räntebärande nettoskuld med säkerhet i fastigheter, mkr	2 897,4	1 896,8	2 205,7	1 357,0	428,4
Verkligt värde förvaltningsfastigheter, mkr	7 145,6	4 013,5	4 827,2	2 714,7	2 542,6
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	41	47	46	50	28
Räntetäckningsgrad					
Förvaltningsresultat, mkr	138,0	95,6	131,0	85,6	46,3
Finansnetto, mkr	96,3	52,5	74,2	44,1	14,2
Förvaltningsresultat före finansnetto, mkr	234,2	148,1	205,3	129,6	60,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,8	2,8	2,9	4,3
Räntebärande nettoskuld					
Räntebärande skulder, mkr	4 413,7	2 425,6	2 839,2	1 730,8	1 002,9
Likvida medel, mkr	565,3	83,4	92,6	79,0	282,5
Räntebärande nettoskuld, mkr	3 848,4	2 342,2	2 746,6	1 651,8	720,4
Avkastning på eget kapital, per stamaktie					
Periodens resultat, mkr	353,4	309,4	468,9	175,9	92,8
Tillägg för omräkning till årsvärde, mkr	117,8	103,1	–	–	–
Periodens resultat hänförligt till preferensaktier, mkr	41,3	2,8	9,8	–	–
Genomsnittligt eget kapital, mkr	2 449,0	1 213,2	1 395,2	841,1	538,9
Genomsnittligt preferenskapital, mkr	553,3	59,9	156,6	–	–
Avkastning på eget kapital per stamaktie, %	22,7	35,5	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	56 179 80	13 951 313	–	–
Eget kapital per preferensaktie, kr	32,0	32,0	32,0	–	–
Direktavkastning					
Driftnetto	259,4	164,8	228,4	148,3	73,6
Tillägg för omräkning till årsvärde	86,5	54,9	–	–	–
Justerat driftnetto	345,8	219,7	228,4	148,3	73,6
Genomsnittligt fastighetsvärde justerat för innehavstid	5 691,0	3 477,8	3 760,6	2 123,4	1 081,5
Direktavkastning, %	6,1	6,3	6,1	7,0	6,8

Kalendarium

Kalendarium 2022

Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare

Bokslutskommuniké januari-december 2022

Årsredovisning 2022

Årsstämma 2023

30 december 2022

10 februari 2023

vecka 13 2023

27 april 2023

Denna information är sådan information som Emilshus är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades genom nedanstående kontaktpersoners försorg för offentliggörande den 14 oktober 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 september 2022 till cirka 782 tkvm uthyrningsbar area fördelat på 124 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