

EMILSHUS

Ett småländskt fastighetsbolag

DELÅRS RAPPORT

Januari – mars 2021

Q1

Perioden i korthet *januari – mars 2021*

HYRESINTÄKTER

+59%

till 59 553 tkr
(37 430 tkr)

DRIFTÖVERSKOTT

+55%

till 46 966 tkr
(30 211 tkr)

FÖRVALTNINGS- RESULTAT

+81%

till 27 170 tkr
(15 020 tkr)

SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

+24%

till 168,7 tkr
(135,5 tkr)

Periodens utfall		2021 jan - mar	2020 jan - mar	2020 jan - dec
Hysesintäkter	tkr	59 553	37 430	182 595
Driftöverskott	tkr	46 966	30 211	148 271
Förvaltningsresultat	tkr	27 170	15 020	85 553
Periodens resultat	tkr	31 637	22 236	175 920
Eget kapital	tkr	1 058 333	788 943	942 656
Fastighetsvärde	tkr	2 798 359	2 053 015	2 714 747
Räntebärande nettoskuld	tkr	1 619 263	1 203 595	1 651 757
Kassaflöde från den löpande verksamheten	tkr	21 125	18 451	106 520
Belåningsgrad	%	58	59	61
Soliditet	%	34	37	34
Förvaltningsresultat per aktie	kr	4,5	2,4	14,2
Periodens resultat per aktie	kr	5,2	3,7	29,1
Eget kapital per aktie	kr	159,4	130,6	156,0
Substansvärde per aktie	kr	168,7	135,5	166,1

Definitioner se sid 20

Viktiga händelser januari-mars 2021

- Emilshus har förvärvat fyra fastigheter med ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde på 289 mkr:
 - Dels en industri/ lagerfastighet i Jönköping om 7345 kvm med ett årligt hyresvärde för fastigheten som uppgår till 3,7 mkr. Fastigheten kommer förhyras av Addbrand Sweden AB med en avtalstid om 10 år.
 - Dels en industrifastighet i Gislaved om 5000 kvm med ett årligt hyresvärde för fastigheten som uppgår till 2,4 mkr. Fastigheten kommer förhyras av Formteknik i Gislaved AB med en avtalstid om 10 år.
 - Dels en industri-/lagerfastighet i Jönköping om 19400 kvm med ett årligt hyresvärde för fastigheten som uppgår till 12,3 mkr. Fastigheten kommer att förhyras av ROL AB med en avtalstid om 10 år. Fastigheten har tillträtts efter periodens utgång.
 - Dels en kontor-/lagerfastighet i Växjö om 1800 kvm. Fastigheten kommer att tillträdas efter periodens utgång.
- Med stöd av bemyndigande från årsstämman har styrelsen beslutat om en företrädesemission om högst 604 058 B-aktier på totalt 84 568 tkr. Avstämningsdag var den 19 februari 2021. I stort sett samtliga aktieägare har tecknat sin pro rata andel av emissionen. Den 11 mars 2021 har Emilshus, under ramen för befintligt obligationslån, emitterat ytterligare obligationslån på 150 mkr. Båda emissionerna har fulltecknats och inbetalats.

Viktiga händelser efter periodens utgång

- Emilshus har genom en omläggning av delar av koncernens banklån förändrat löptiden för en kreditvolym om totalt 533 mkr. Förändringen innebär att koncernens ränte- och kapitalbindning ökar från 1,8 år till 2,6 år.

En stark start på 2021

Emilshus fortsätter sin tillväxtsresa och under första kvartalet 2021 har fastigheter förvärvats om totalt 289 mkr, främst inom området lätt industri/lager.

Förutom värdeskapande förvärv upplever vi även en positiv uthyrningstrend trots den allmänna oron för pandemins effekter. Emilshus hyresgäster expanderar och flera efterfrågar större lokaler. Under första kvartalet har därför nya kontrakt tecknats både avseende tillbyggnad och genom att vakanta ytor ställts om till moderna verksamhetslokaler. Pandemins effekter på Emilshus har således varit ytterst marginella.

Sammantaget innebär detta att Emilshus kan presentera ett starkt resultat för första kvartalet 2021 trots en sträng vinter med extra väderrelaterade kostnader.

Under kvartalet har vi även stärkt kapitalbasen i Emilshus genom en företrädesemission om närmare 85 mkr. I stort alla av Emilshus aktieägare tecknade sin pro rata-andel i emissionen vilket indikerar ett starkt förtroende för Emilshus som företag och investering. Parallellt med stamaktieemissionen har vi även utökat befintlig företagsobligation med ytterligare 150 mkr. Investernas intresse för Emilshus var

stort och upplåningen skedde till en väsentligt lägre räntenivå, 4,95% än vid tidigare upplåning.

Emilshus kommer under våren att fortsätta med aktiviteter i kapitalmarknaden i syfte att finansiera de affärsmöjligheter som identifierats.

Emilshus har under kvartalet anställt en hållbarhetsansvarig och inom kort kommer ett ramverk avseende miljö och hållbarhet att presenteras. Fokus på hållbarhet är både ett miljö- och samhällsansvar men också en fråga om sunt och lönsamt företagande. Emilshus fastighetsinnehav besitter dessutom en stor potential till förbättringar inom både miljö- och hållbarhetsområdet varför detta är ett av våra mest prioriterade arbetsområden. Förutom en generell förändring av bolagets arbetsformer avseende projekt och projektutveckling sker ett omfattande arbete med att identifiera och utföra åtgärder syftande till energieffektiviseringar i beståndet.

Vetlanda i april 2021

Jakob Fyrberg VD



Ett småländskt fastighetsbolag

Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ) är ett småländskt fastighetsbolag som har sitt ursprung i Vetlanda och som etablerades 2008. Emilshus i sin nuvarande form bildades 2018 och äger och förvaltar idag 70 kommersiella fastigheter med ett totalt fastighetsvärde om 2 798 mkr.

Med småländskt kapital skapade ett antal småländska företagare ett fastighetsbolag som med en gedigen kunskap om fastigheter i kombination med ett drivet entreprenörskap skall växa och bli Smålands ledande fastighetsbolag inom kommersiella lokaler.

Affärsidé

Emilshus affärsidé är att förvärva, utveckla och förvalta högavkastande kommersiella fastigheter i Småland. Fokus är hög direktavkastning i kombination med långa hyresavtal och hyresgäster med bedömd god betalningsförmåga.

Fastighetsbeståndet skall finnas på tillväxtorter, med en förvaltning som fokuserar på lokal närvaro och nära samarbete med hyresgästerna. Emilshus ska vara en delaktig part i ortens näringsliv och dess utveckling.

Strategi

Emilshus skall generera starka kassaflöden genom:

- att förvärva högavkastande kommersiella fastigheter i Småland med fokus på tillväxtorterna Jönköping, Växjö, Kalmar och Värnamo.
- att fokusera på lätt industri, proffshandel/industriservice, externhandel och dagligvaruhandel.
- att etablera långsiktiga och nära relationer med bolagets hyresgäster.
- att säkerställa en stabil finansiering av bolagets verksamhet.



Koncernens resultaträkning

Belopp i tkr	2021 jan - mar	2020 jan - mar	2020 jan - dec
Hysesintäkter	59 553	37 430	182 595
Fastighetskostnader	-12 587	-7 219	-34 324
Driftöverskott	46 966	30 211	148 271
Central administration	-5 944	-5 588	-18 626
Finansnetto	-13 852	-9 603	-44 092
Förvaltningsresultat	27 170	15 020	85 553
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	600	488	488
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	9 846	9 761	137 500
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	3 481	-399	-2 908
Resultat före skatt	41 097	24 870	220 633
Aktuell skatt	-3 845	-866	-14 112
Uppskjuten skatt	-5 615	-1 768	-30 601
Årets resultat	31 637	22 236	175 920
Övrigt totalresultat	–	–	–
Årets totalresultat	31 637	22 236	175 920
Periodens totalresultat	31 637	22 236	175 920
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare	31 637	22 236	175 920
Innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–
	31 637	22 236	175 920
Resultat per aktie före och efter utspädning – kr	5,2	3,7	29,1
Genomsnittligt antal aktier	6 040 530	6 040 530	6 040 530
Antal aktier vid periodens utgång	6 644 588	6 040 530	6 040 530

Resultat januari – mars 2021

Jämförelsetal inom parantes avser motsvarande period föregående år.

Hyresintäkter

Intäkterna ökade med 22 123 tkr till 59 553 tkr (37 430) och driftsöverskottet var 46 966 tkr (30 211) vilket innebar en ökning med cirka 55 procent. Den något lägre överskottsgraden, 78,9 (80,7), förklaras i stort av ökade kostnader i samband med det stränga väder som präglade första kvartalet.

Utveckling direktavkastning			
Belopp i Tkr	2021 jan - mar	2020 jan - mar	Förändring %
Genomsnittligt fastighetsvärde	2 753 400	1 753 240	57
Hyresintäkter	59 533	37 430	59
Driftnetto	46 966	30 211	55
Direktavkastning %	6,8	6,9	

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna var -12 587 tkr (-7 219) och utgjordes av fastighetsskötsel och drift -9 054 tkr (-5 043), reparationer och underhåll -1 510 tkr (-893) samt kostnader för fastighetsskatt som uppgick till -2 023 tkr (-1 135).

Administration

Kostnaderna för central administration var -5 944 tkr (-5 588) och består huvudsakligen av koncerngemensamma kostnader som personalkostnader samt administrativa kostnader avseende företagsledning och ekonomi. Kostnaderna som en andel av Emilshus intäkter var 10,0 procent att jämföra med perioden föregående år 14,9 procent.

Finansnetto

Finansnettot var -13 852 tkr (-9 603) där ökningen framförallt är en följd av en ökad upplåning i bank samt räntekostnader för obligationslånet. Genomsnittlig ränta på låneportföljen var på balansdagen cirka 2,2 procent (2,3) exkluderat obligationslånet och 2,8 procent (3,2) inkluderat obligationslånet. Räntetäckningsgraden uppgick till 3,0 ggr (3,5).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet som utgörs av verksamhetens resultat före värdeförändringar och skatt var 27 170 tkr (15 020).

Värdeförändring fastigheter och derivat

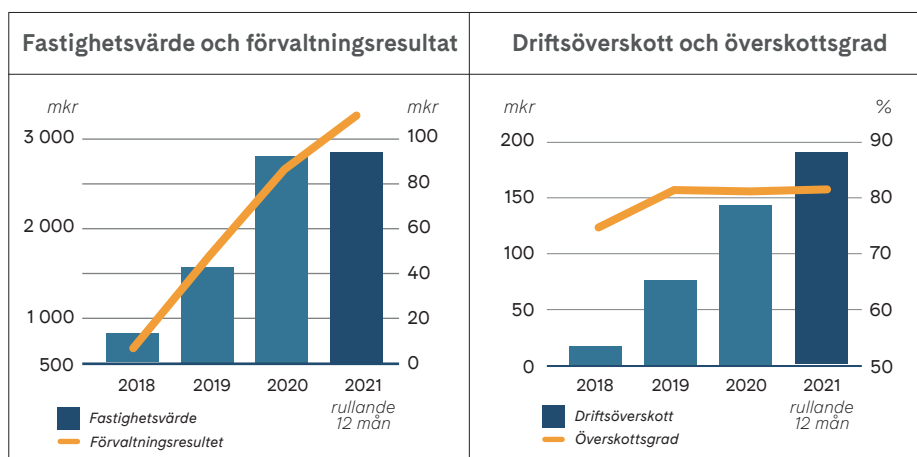
Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter påverkade resultatet positivt med 10 446 tkr (10 249) varav 600 tkr (488) utgörs av realiserade värdeförändringar och 9 846 tkr (9 761) utgörs av orealiserade värdeförändringar. De orealiserade värdeförändringarna är väsentligen hänförliga till projekt och fastighetsförvärv som genomfördes under perioden. Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument består av derivat för räntesäkring och uppgick till 3 481 tkr (-399).

Skatt

Aktuell skatt var -3 845 tkr (-866) och uppskjuten skatt var -5 615 tkr (-1 768). Kostnaden för uppskjuten skatt är främst relaterad till temporära skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter. Kostnad för uppskjuten skatt har påverkats av avyttring av fastigheten Rännilen 1.

Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 31 637 tkr (22 236) vilket motsvarar 5,2 kronor per genomsnittligt antal aktier (3,7).



Koncernens balansräkning

Belopp i tkr	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2 798 359	2 053 015	2 714 747
Balanserade utgifter för IT-system	444	–	482
Inventarier	676	873	758
Derivat	2 672	2 147	–
Summa anläggningstillgångar	2 802 151	2 056 035	2 715 987
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar	–	3 917	786
Övriga fordringar	1 800	9 680	5 310
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 836	3 752	5 136
Likvida medel	292 165	57 120	79 011
Summa omsättningstillgångar	300 801	74 469	90 243
SUMMA TILLGÅNGAR	3 102 952	2 130 504	2 806 230
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	132 893	120 812	120 812
Tillskjutet kapital	575 703	503 216	503 216
Balanserat resultat inkl årets resultat	350 237	164 915	318 598
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	1 058 833	788 943	942 626
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	1 203 380	918 885	1 191 399
Obligationslån	443 699	292 690	294 727
Derivat	–	–	696
Uppskjuten skatteskuld	65 054	31 863	59 554
Övriga skulder	1 000	1 285	1 000
Summa långfristiga skulder	1 713 133	1 244 723	1 547 376
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	264 349	49 140	244 642
Leverantörsskulder	6 479	2 208	7 177
Skatteskulder	3 048	2 350	6 373
Övriga skulder	6 837	6 115	3 541
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	50 273	37 025	54 495
Summa kortfristiga skulder	330 986	96 838	316 228
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 102 952	2 130 504	2 806 230

Våra fastigheter

HYRESVÄRDE

240 mkr

UTHYRNINGSGRAD

98%

UTHYRINGSBAR YTA

373 367 kvm

FASTIGHETSVÄRDE

2 798 mkr

Emilshus strategi är fastighetsägande i Småland och inom Småland riktas särskilt fokus på attraktiva områden såsom Jönköping, Växjö, Kalmar och Värnamoregionen. Därtill kommer Vetlanda, där Emilshus har sitt ursprung.

Hälften av Emilshus totala hyresintäkter utgörs av verksamhetslokaler för lätt industri och proffshandel/industriservice.

Fastighetsbestånd

Emilshus ägde per den 31 mars 2021 70 (52) fastigheter med en total uthyrningsbar area om 373 367 kvm (257 292). Fastigheterna är koncentrerade till Småland.

Beståndet, kategoriserat efter hyresgästernas verksamhet, utgörs av industri, proffshandel/industriservice, externhandel, dagligvaruhandel, bilhandel, samhällsservice, kontor och övrigt.

Emilshus fokuserar på kommersiella lokaler och har en tyngdpunkt inom industri och proffshandel/industriservice, som motsvarar cirka 50 % av hyresvärdet. Även externhandel är en prioriterad lokalitet för Emilshus. Under perioden har Emilshus ökat sitt innehav inom kategorin industri genom två förvärv.

Fastigheternas värde och värdeförändring

Förvaltningsfastigheternas värde uppgick vid periodens slut till 2 798 359 tkr (2 053 015). Under perioden har fastigheter förvärvats för motsvarande 78 458 tkr (517 652). Förvärven har gjorts i

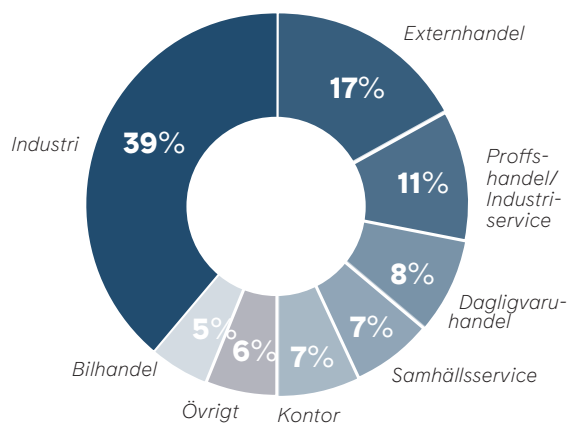
linje med Emilshus strategi vad gäller geograf och fastighetstyp. Fastigheternas värdeförändringar uppgick till 10 446 tkr (10 249) under perioden. I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar om 600 tkr (488) och orealiserade värdeförändringar om 9 846 tkr (9 761). Emilshus fastighetsbestånd har värderats med ett avkastningskrav på 6,5 procent, oförändrat från 2020-12-31. Samtliga fastigheter i beståndet har varit föremål för extern värdering i samband med upprättandet av Emilshus årsbokslut 2020-12-31 respektive under perioden för de fastigheter som har tillkommit under första kvartalet. Externvärderingarna har genomförts av Newsec. De orealiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet. För mer utförlig beskrivning av värderingsprinciper, se Emilshus årsredovisning 2020.

Fastighetsbeståndets förändring

Belopp i Tkr	2021 jan - mar	2020 jan - mar	2020 jan - dec
Verkligt värde IB	2 714 747	1 542 610	1 542 610
Förvärv	78 458	517 652	1 048 760
Investeringar	7 308	2 992	8 577
Försäljningar	-12 000	-20 000	-22 700
Värdeförändring	9 846	9 761	137 500
Verkligt värde UB	2 798 359	2 053 015	2 714 747

Förteckning över fastighetstransaktioner jan - mar 2021

Fastighet	Kommun	Yta - kvm
Avyttrade fastigheter		
Rännilen 1	Vetlanda	359
Summa		359
Förvärvade fastigheter		
Bankeryd-Nyarp 1:267	Jönköping	7 345
Hammaren 1	Gislaved	4 971
Summa		12 316

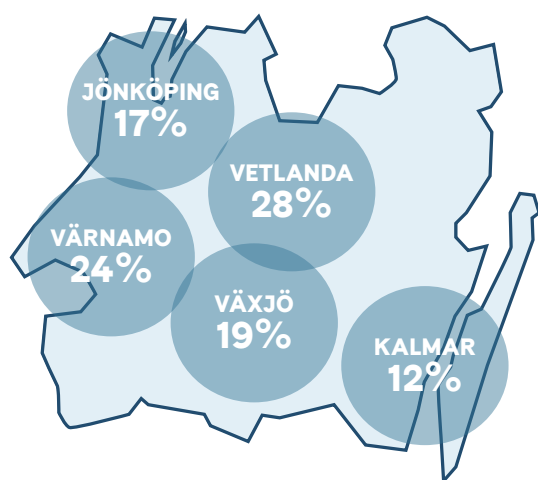


Emilshus fastighetsvärde fördelat efter lokalitet.

Våra fastigheter

Geografisk spridning

Emilshus strategi innebär fokus på Småland med en koncentration mot tillväxt inom attraktiva områden såsom Jönköping, Växjö, Kalmar och Värnamoregionen. Emilshus har sitt ursprung från Vetlanda som fortsatt är det område där det största fastighetsinnehavet är lokaliserat. Under året har ytterligare fastighetsförvärv genomförts i Jönköping och Värnamoregionen. Regioner som tillsammans med Växjö och Kalmar svarar för 72% av hela beståndets fastighetsvärde.



Emilshus fastighetsvärde fördelat per område.



Muttern 3 – Kalmar

Fastighetsinnehav

Område Kommun	Antal fastigheter	Yta – kvm
Jönköping		
Aneby	1	2 043
Jönköping	5	29 343
Nässjö	2	9 800
Tranås	2	7 877
Summa	10	49 063
Kalmar		
Emmaboda	1	1 847
Kalmar	9	26 603
Mörbylånga	1	2 198
Nybro	1	4 350
Vimmerby	2	6 675
Västervik	1	768
Summa	15	42 441
Vetlanda		
Eksjö	2	7 560
Sävsjö	4	14 772
Vetlanda	13	100 366
Summa	19	122 698
Värnamo		
Gislaved	2	7 971
Gnosjö	3	28 978
Vaggeryd	1	11 118
Värnamo	7	68 444
Summa	13	116 511
Växjö		
Ljungby	2	6 120
Växjö	10	34 142
Älmhult	1	2 393
Summa	13	42 555
Totalt	70	373 367

Våra hyresgäster

Hyresgästens långsiktiga hyresbetalningsförmåga och fastighetens alternativanvändning är avgörande faktorer i urvalet av förvärvsprojekt. Med ett lokalt fokus är Emilshus en trygg aktör i hyresgästernas utveckling på respektive ort.

Hyresgäster

Emilshus har vid periodens utgång 272 (220) hyresgäster och den genomsnittliga återstående hyrestiden är 4,8 år (4,9). Cirka 41 % (56) av intäkterna kommer från de 10 största hyresgästerna.

Koncernens hyresgäster utgörs i allt väsentligt av större stabila bolag. Cirka 82 % av kontraktsvärdena är hänförliga till kontrakt som förfaller fyra år eller senare från balansdagen.

Hyreskontrakt och löptider

Förfalloår	Kontraktsvärde – tkr	Andel av total – %
2021	9 987	1
2022	45 779	4
2023	51 427	4
2024	98 219	9
2025+	926 219	82
Summa	1 131 507	100

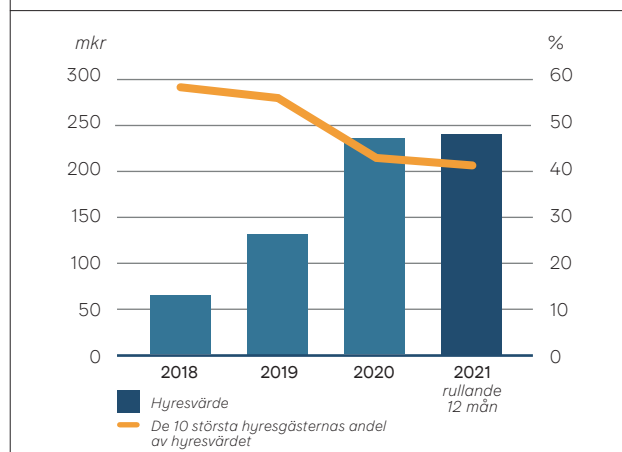
Kontrakterade årliga hyresintäkter (april-mars)

År	Kontrakterade hyresintäkter – tkr	Andel av total – %
2021	236 861	21
2022	211 404	19
2023	176 721	16
2024	152 270	13
2025+	354 251	31
	1 131 507	100

Emilshus 10 största hyresgäster

Hyresgäster	Årligt kontraktsvärde tkr	Genomsnittlig kontraktstid år
Trivselhus AB	16 089	9,0
Bufab Sweden AB	14 805	8,0
Coop Väst AB	11 265	4,7
Ahlberg Dollarstore AB	10 672	5,6
Optimera Svenska AB	9 848	4,9
Holmgrens Bil AB	8 382	4,9
Hordagruppen AB	7 662	9,5
Dagab Inköp & Logistik AB	7 672	3,6
ITAB Shop Concept Nässjö AB	6 721	8,1
Region Jönköpings Län	6 300	2,3

De 10 största hyresgästernas andel



TRIVSELHUS

BUEAB

COOP

DOLLAR\$TORE
Mighty fine prices Every Day

/OPTIMERA/

Holmgrens Bil

WILLY:S

HORDAGruppen

Shop Design
ITAB

Region Jönköpings län

Finansiering

GENOMSnittlig LÅNERÄNTA

2,8%

KAPITALBINDNING

1,8år

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

3,0ggr

BELÅNINGSGRAD

58%

Kapitalstruktur

Emilshus kapitalstruktur innebar vid periodens utgång att 34 procent finansierades av eget kapital (37), 62 procent av räntebärande skulder (59) och 4 procent av övriga poster (4).

Likviditet

Utgående likvida medel var vid periodens utgång 292 165 tkr (57 120) jämte outnyttjade checkräkningskrediter om 15 500 tkr (15 500).

Eget kapital

Emilshus soliditet var vid periodens utgång 34 procent (37) och eget kapital var 1 058 833 tkr (788 943). Substansvärdet per aktie var 168,7 kronor jämfört med 135,5 kronor vid utgången av motsvarande period föregående år.

Räntebärande skulder

Emilshus räntebärande skulder var 1 911 428 tkr (1 260 037). Belåningsgraden, beräknad utifrån räntebärande nettoskuld, uppgick till 58 procent (49). Av de räntebärande skulderna utgörs 443 703 tkr (292 012) av ett obligationslån med förfall i december 2022. Obligationen emitterades i dels december 2019 med ett belopp om 294 727 och dels en kompletterade emission under mars 2021 om 148 976 tkr. Obligationen

löper med STIBOR-golv och med en marginal motsvarande 5,75 procent för emissionen från december 2019 och med 4,95 procent för emissionen från mars 2021 jämte 3 månaders STIBOR. Obligationen är noterad på Nasdaq OMX Stockholm. Genomsnittlig ränta på låneportföljen var på balansdagen cirka 2,2 procent (2,3) exkluderat obligationslånet och 2,8 procent (3,2) inkluderat obligationslånet. För banklånen om 1 467 729 tkr har säkerhet ställts. Banklånen är fördelade på tre banker.

Finansiella instrument

Emilshus har genom derivat räntesäkrat motsvarande 600 000 tkr. Marknadsvärdet för derivaten var vid periodens utgång 2 672 tkr (2 166). Derivaten begränsar eventuella framtida ränteökningars effekt på Emilshus upplåningskostnad. Derivaten har värderats till verkligt värde och värdeförändringen har redovisats över resultaträkningen.

Kapitalbindning

Kapitalbindningstiden för Emilshus låneportfölj var vid periodens utgång 1,8 år (2,5). Efter periodens utgång har genom en omläggning av delar av koncernens banklån löptiden förändrats för en kreditvolym om 533 mkr. Efter förändringen uppgår kapitalbindningstiden totalt till 2,6 år (2,5).

Räntebärande skulder			
Belopp i tkr	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31
Koncernen			
Banklån	1 467 729	968 025	1 436 041
Obligationslån	443 699	292 012	294 727
	1 911 428	1 260 037	1 730 768

Förfallostruktur räntebärande skulder år				Belopp i tkr
År	Banklån	Obligationslån	Totalt	
2021	264 349	–	264 349	
2022	353 592	443 699	797 291	
2023	849 788	–	849 788	
	1 467 729	443 699	1 911 428	



Broby 47:1 & 25:1 – Verlanda

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

Belopp i tkr	Antal aktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat*	Totalt eget kapital*
Eget kapital 2020-01-01	6 040 580	120 812	503 216	142 679	766 707
Årets resultat och totalresultat	–	–	–	175 920	175 920
Eget kapital 2020-12-21	6 040 580	120 812	503 216	318 599	942 626
Eget kapital 2021-01-01	6 040 580	120 812	503 216	318 599	942 626
Nyemission	604 058	12 081**	72 487**	–	84 568
Årets resultat och totalresultat	–	–	–	31 637	31 637
Eget kapital 2021-03-31	6 644 638	132 893	575 703	350 236	1 058 831

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

** Aktiekapital under registrering

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet för moderbolaget. Antalet aktier uppgick per 2021-03-31 till 6 644 638 st med ett kvotvärde om 20 kronor per aktie. Antalet A-aktier uppgick till 1 152 789 stycken och antalet B-aktier var 5 491 849 stycken. Varje B-aktie berättigar till en röst och varje A-aktie berättigar till 10 röster.

Under perioden har en nyemission genomförts där 604 058 aktier med aktieslag B har emitterats till en teckningskurs om 140 kronor per aktie. Emissionslikviden har inbetalats och aktierna har tilldelats av

Emilshus styrelse men registreringen av emissionen vid Bolagsverket är inte avslutad. Nyemissionen har inneburit en utspädning motsvarande cirka 1,8 kronor per aktie.

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.



Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i tkr	2021 jan - mar	2020 jan - mar	2020 jan - dec
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	27 170	15 020	85 553
Betald inkomstskatt	-3 845	-866	-14 112
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	349	303	2 899
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	23 674	14 457	74 340
<i>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	2 592	-10 306	-4 619
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelseskulder	-5 141	14 300	36 799
Kassaflöde från den löpande verksamheten	21 125	18 451	106 520
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-78 458	-517 652	-1 048 760
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-7 308	-3 000	-8 259
Förvärv av inventarier	-37	-312	-839
Avyttring av förvaltningsfastigheter	12 600	20 000	22 700
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-73 203	-500 964	-1 035 158
Finansieringsverksamheten			
Upptagna banklån	44 664	265 648	772 107
Nyemission	84 568	–	–
Amortering på banklån	-12 976	-8 486	-46 929
Upptagna obligationslån	148 976	–	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	265 232	257 162	725 178
Årets kassaflöde	213 154	-225 351	-203 460
Likvida medel vid årets början	79 011	282 471	282 471
Likvida medel vid årets slut	292 165	57 120	79 011

Intjäningsförmåga

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

Bedömningen utgår från kontrakterade hyresintäkter på årsbasis, beaktat tillägg och hyresrabatter. Fastighetskostnaderna baseras på erfarenhetstal med normala underhållsåtgärder. Fastighetsskatt har beräknats utifrån aktuella taxeringsvärden. Kostnaden för central

administration har baserats på nuvarande organisation och omfattning för verksamheten. Finansnettot baseras på nuvarande ränteläge samt den skuldsättning som förelåg vid periodens utgång.

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

Belopp i mkr		2021-03-31	Förändring 3 mån	2020-12-31
Hyresintäkter		236,9	6,1	230,8
Fastighetskostnader		-45,8	-0,7	-45,1
Driftöverskott		191,1	5,4	185,7
Central administration		-20,0	-1,3	-18,7
Finansiella kostnader		-58,5	-6,6	-51,9
Förvaltningsresultat		112,6	-2,5	115,1
Förvaltningsfastigheter	mkr	2 798	84	2 715
Eget kapital	mkr	1 059	115	944
Totalt antal aktie	st	6 644 638	604 058	6 040 580
Överskottsgrad	%	80,7%	0,2%	80,5
Direktavkastning	%	6,8%	0,0%	6,8
Förvaltningsresultat	kr/aktie	16,9	-2,1	19,0

2021-03-31

Baserat på det fastighetsbestånd som förelåg vid periodens utgång uppgår hyresintäkterna för den kommande tolv månadersperioden till cirka 237 mkr och fastighetskostnaderna bedöms uppgå till cirka -48 mkr vilket innebär ett driftöverskott om cirka 191 mkr. Överskottsgraden bedöms uppgå till cirka 80,7 procent och direktavkastningen till cirka 6,8 procent. Utifrån nuvarande omfattning av organisation och verksamhet bedöms de centrala administrationskostnaderna

uppgå till cirka -20 mkr samt finansnettot till cirka -58,5 mkr. Förvaltningsresultatet bedöms bli 112,6 mkr. I slutet av första kvartalet emitterade Emilshus ytterligare 150 mkr i företagsobligationer vilket påverkar nivån på koncernens finansieringskostnader. Emilshus likvida medel uppgick vid periodens utgång till 292,2 mkr och ger möjlighet till fortsatt lönsam tillväxt.



Hammarén 1 – Gislaved

Nyckeltal

		2021 jan - mar	2020 jan - mar	2020 jan - dec
FASTIGHETSRELATERADE				
Antal fastigheter	st	70	52	69
Fastigheternas verkliga värde	tkr	2 798 359	2 035 015	2 714 747
Hyresvärde	tkr	240 530	181 769	234 629
Uthyrningsbar area	kvm	373 367	257 292	360 427
Ekonomisk uthyrningsgrad	%	98	98	97
Ytmässig uthyrningsgrad	%	98	97	98
Överskottsgrad	%	79	81	81
AKTIERELATERADE				
Förvaltningsresultat per aktie	kr	4,5	2,4	14,2
Periodens resultat per aktie	kr	5,2	3,7	29,1
Eget kapital per aktie	kr	159,4	130,6	156,0
Substansvärde per aktie	kr	168,7	135,5	166,1
FINANSIELLA				
Soliditet	%	34	37	34
Avkastning på eget kapital	%	12,6	11,4	20,9
Belåningsgrad	%	58	59	61
Belåningsgrad fastigheter	%	42	44	50
Genomsnittlig låneränta	%	2,8	3,2	2,8
Kapitalbindning	år	1,8	2,5	2,0
Räntetäckningsgrad	ggr	3,0	2,5	2,9
Räntebärande nettoskuld	tkr	1 699 263	911 583	1 651 757

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

Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt,

är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. På sidan 20 i rapporten återfinns definitioner av nyckeltal.

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	2021 jan - mar	2020 jan - mar	2020 jan - dec
Intäkter			
Verksamhetsintäkter	1 187	1 388	5 427
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	-6 546	-5 833	-21 536
Rörelseresultat	-5 359	-16 109	-9 217
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7 405	34	16 622
Räntekostnader och liknande resultatposter	-9 993	-3 163	-29 623
Resultat efter finansiella poster	-7 947	-7 574	-29 110
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag	–	–	35 294
Resultat före skatt	-7 947	-7 574	6 184
Skatt på årets resultat	-237	–	-2 869
Årets resultat	-8 184	-7 574	3 315
Övrigt totalresultat	–	–	–
Periodens totalresultat	-8 184	-7 574	3 315

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 -8 184 tkr (-7 574). Moderbolagets egna kapital uppgick vid periodens utgång till 709,1 mkr (621,9).

Moderbolagets balansräkning

Belopp i Tkr	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för IT-system	444	–	482
Inventarier	345	286	357
Andelar i koncernföretag	12 701	675 543	123
Summa anläggningstillgångar	13 480	675 829	962
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	1 705 506	655 763	1 622 243
Övriga fordringar	1 928	23	215
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 313	4 114	4 585
	1 711 747	659 900	1 627 043
Kassa och bank	167 907	7 975	22 109
Summa omsättningstillgångar	1 879 654	667 875	1 649 152
SUMMA TILLGÅNGAR	1 893 134	1 343 704	1 650 114
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	132 893	120 812	120 812
	132 893	120 812	120 812
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust	584 435	508 623	508 633
Årets resultat	-8 184	-7 574	3 315
	576 251	501 059	511 948
Summa eget kapital	709 144	621 870	632 760
<i>Långfristiga skulder</i>			
Obligationslån	443 699	292 691	294 727
Skulder till kreditinstitut	645 047	416 655	617 190
Summa långfristiga skulder	1 088 746	709 346	911 917
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	86 644	5 896	95 571
Leverantörsskulder	1 815	1 490	1 239
Skatteskulder	2 546	1 607	4 349
Övriga skulder	545	77	46
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 694	3 418	4 232
Summa kortfristiga skulder	95 244	12 488	105 437
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 893 134	1 343 704	1 650 114

Moderbolagets rapport över förändring av eget kapital

Belopp i tkr	Antal aktier	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
		Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat*	Totalt eget kapital*
Eget kapital 2020-01-01	6 040 580	120 811	503 217	5 417	629 445
Årets resultat och totalresultat	–	–	3 315	3 315	–
Eget kapital 2020-12-21	6 040 580	120 811	503 217	8 732	632 760
Eget kapital 2021-01-01	6 040 580	120 811	503 217	8 732	632 760
Nyemission	604 058	12 081**	72 487**	–	84 568
Årets resultat och totalresultat	–	–	–	-8 184	-8 184
Eget kapital 2021-03-31	6 644 638	132 893	575 703	548	709 144

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

** Aktiekapital under registrering

Övrig information

Personal

Antal anställda uppgick vid utgången av perioden till 13 personer (9).

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

Uppskattningar och bedömningar

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- 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 närstående har under perioden skett med 6 030 tkr där huvudsaklig del avser inköp av byggtreprenader. Inköpen har skett med marknadsmässiga villkor.

Intäkter från närstående har under perioden erhållits med 85 tkr och avser hyresintäkter. Hyran har satts med marknadsmässiga villkor.

Redovisningsprinciper

Denna bokslutsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Jämförelser angivna inom parentes avser belopp för utgången av 2020 respektive första kvartalet 2020. För 2018 avser uppgifterna räkenskapsåret 2018-10-01 – 2018-12-31 och omfattar således en period om tre månader. Samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder har tillämpats som i senast avgivna årsredovisning.

Derivat värderas i enlighet med nivå 2 i verkligt värdehierarkin. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med nivå 3 i verkligt värdehierarkin. Derivat värderas till verkligt värde i balansräkningen och övriga finansiella instrument till upplupet anskaffningsvärde. Skillnader mellan anskaffningsvärde och verkligt värde för övriga finansiella instrument har bedömts som ej väsentliga. Emilshus verksamhet består av ett rörelsesegment för vilket rapportering sker.

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Avrundningar

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

Covid-19

Emilshus har påverkats av Covid-19 pandemin. Effekten har dock varit förhållandevis begränsad. Inga uppgörelser har gjorts under perioden och tidigare uppgörelser har inte gjort haft någon effekt på periodens resultat.

Aktieägare

Ägare	A-aktier	B-aktier	Total
Aptare Holding AB	444 000	2 048 001	2 492 001
AB Sagax (publ)	303 355	1 365 098	1 668 453
NP3 Fastigheter AB (publ)	242 112	1 102 635	1 344 747
Övriga aktieägare	163 322	976 115	1 035 852
Totalt antal aktier	1 152 789	5 491 849	6 644 638

Antalet aktieägare uppgick vid periodens utgång till 24 st (24).

Styrelsens uttalande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att 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 20 april 2021

Pierre Folkesson
Styrelseledamot

Johan Ericsson
Styrelsens ordförande

Jakob Fyrberg
Styrelseledamot och VD

Lars Göran Bäckvall
Styrelseledamot

Elisabeth Thureson
Styrelseledamot

Liselotte Hjorth
Styrelseledamot

Denna delårsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Denna information är sådan information som Emilshus är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades genom nedanstående kontaktpersoners försorg för offentliggörande den 20 april 2021 kl 16:30.

Definitioner

FINANSIELLA

Förvaltningsresultat – *tkr*

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.

Soliditet – %

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Resultat per aktie – *tkr*

Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

Eget kapital per aktie – *tkr*

Eget kapital i förhållande till antal aktier vid periodens utgång.

Substansvärde per aktie – *tkr*

Redovisat eget kapital med återläggning av derivat och uppskjuten skatt i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

Avkastning på eget kapital – %

Årets resultat efter skatt i relation till genomsnittligt eget kapital.

Belåningsgrad – %

Räntebärande nettoskulder i förhållande till verkligt värde förvaltningsfastigheter.

Belåningsgrad fastigheter – %

Räntebärande nettoskulder med säkerhet i fastigheter i förhållande till verkligt värde förvaltningsfastigheter.

Räntetäckningsgrad – *ggr*

Förvaltningsresultat plus finansnetto i förhållande till finansnetto.

Räntebärande nettoskuld – *tkr*

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel.

Genomsnittlig låneränta – %

Vägd ränta på räntebärande låneskulder med beaktande av räntederivat på balansdagen.

FASTIGHETSRELATERADE

Hyresvärde – *tkr*

Hyresintäkt, plus uppskattad marknadshyra för outhyrda ytor tolv månader framåt från balansdagen.

Hyresintäkter – *tkr*

Utdebiterad hyra, plus utdebiterade tillägg såsom värme, el, fastighetsskatt m.m.

Uthyrningsgrad, ekonomisk – %

Hyresintäkt i förhållande till hyresvärdet.

Uthyrningsgrad, yta – %

Uthyrd yta i förhållande till uthyrningsbar yta.

Överskottsgrad – %

Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter.

Kalendarium

Årsstämma

Emilshus årsstämma kommer att avhållas den 20 april 2021 i enlighet med vad som anges i den kallelse som publicerades den 18 mars 2021 och som återfinns på Emilshus hemsida.

Årsredovisning

Emilshus årsredovisning för 2020 finns tillgänglig på bolagets kontor samt på www.emilshus.com.

Kalendarium 2021

Årsstämma 2020	2021-04-20
Delårsrapport Q1 2021	2021-04-20
Delårsrapport Q2 2021	2021-07-08
Delårsrapport Q3 2021	2021-10-20

Kontaktuppgifter

Jakob Fyrberg VD

0383-212 05

jakob.fyrberg@emilshus.com

Jonas Karlsson CFO

0383-212 01

jonas.karlsson@emilshus.com

Om Emilshus

Emilshus är ett småländskt fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter med hög direktavkastning. Emilshus fastighetsbestånd uppgår per mars 2021 till cirka 373 000 kvm uthyrningsbar yta fördelat på 70 fastigheter med tyngdpunkt på industri, proffshandel/industriservice och externhandel.

Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ)

Organisationsnummer: 559164-8752

www.emilshus.com