

EMILSHUS

Ett småländskt fastighetsbolag

DELÅRS RAPPORT

Januari–september 2021

Q3

Perioden i korthet

Januari–september 2021

HYRESINTÄKTER

+55%

till 198 622 tkr
(128 597)

DRIFTSÖVERSKOTT

+57%

till 164 752 tkr
(104 943)

FÖRVALTNINGS- RESULTAT

+72%

till 95 581 tkr
(55 526)

SUBSTANSVÄRDE PER STAMAKTIE

+51%

till 21,55 kr
(14,26)

PERIODENS UTFALL	Jan–sep		Jul–sep		Rullande 12	Helår
	2021	2020	2021	2020	månader	2020
Hysesintäkter, tkr	198 622	128 597	73 696	44 737	252 620	182 595
Driftsöverskott, tkr	164 752	104 943	63 284	37 224	208 080	148 271
Förvaltningsresultat, tkr	95 581	55 526	38 869	19 910	125 608	85 553
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	1,44	0,92	0,54	0,33	1,94	1,42
Periodens resultat, tkr	309 367	58 615	188 906	17 762	426 672	175 920
Periodens resultat per stamaktie, kr	4,76	0,97	2,80	0,29	6,68	2,91
Eget kapital, tkr	1 483 748	825 322	1 483 748	825 322		942 656
Fastighetsvärde på balansdagen, tkr	4 013 500	2 114 008	4 013 500	2 114 008		2 714 747
Substansvärde på balansdagen, tkr	1 611 864	861 250	1 611 864	861 250		1 002 876
Räntebärande nettoskuld, tkr	2 342 229	1 203 465	2 342 229	1 203 465		1 651 757
Kassaflöde från den löpande verksamheten, tkr	83 093	75 324	15 130	34 709		106 520
Belåningsgrad, %	58,4	56,9	58,4	56,9		60,8
Soliditet, %	35,7	35,6	35,7	35,6		33,6
Eget kapital per stamaktie, kr	19,62	13,66	19,62	13,66		15,60
Substansvärde per stamaktie, kr	21,55	14,26	21,55	14,26		16,60

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 23 i rapporten återfinns definitioner av nyckeltal.



Väsentliga händelser

Januari–september 2021

Första kvartalet

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

Andra kvartalet

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

Tredje kvartalet

- Styrelsen fattade i juli beslut om att under hösten undersöka möjligheten att emittera ytterligare 150–200 mkr i preferensaktier samt att ansöka om marknadsnotering av preferensaktierna.
- I augusti höll Emilshus en extra bolagsstämma. Beslut fattades bland annat om aktiesplit.

- I augusti stärktes Emilshus ledningsgrupp med Helen Arvidsson som redovisningschef.
- Den 20 september 2021 genomfördes en aktiesplit där varje aktie delades upp i tio aktier av samma aktieslag som tidigare. Det nya antalet aktier registrerades på respektive aktieägars konto från och med den 21 september 2021.
- I september offentliggjorde Emilshus sin avsikt att genomföra ett erbjudande av nya preferensaktier i bolaget och en notering av preferensaktierna på Nasdaq First North Growth Market.
- I september fastslogs nytt tillväxtmål samt finansiella riskbegränsningar. Emilshus strategi är att fortsätta växa både organiskt och via förvärv och har som målsättning att uppnå ett fastighetsbestånd med ett samlat fastighetsvärde om 10 miljarder kronor inom tre år.

Väsentliga händelser efter periodens slut

- Den 1 oktober 2021 var första handelsdag för Emilshus preferensaktier på Nasdaq First North Growth Market.
- Emilshus erbjudande av preferensaktier var kraftigt övertecknat. Intresset för erbjudandet var mycket stort, både bland institutionella investerare i Sverige och utomlands och bland allmänheten i Sverige. Emissionen omfattade 7 246 377 preferensaktier och priset per preferensaktie uppgick till 27,60 kronor, vilket innebär en initial bruttolikvid om 200 mkr. Genom att utnyttja övertilldelningsoptionen tillfördes Emilshus ytterligare 30 mkr (d v s totalt 230 mkr före transaktionskostnader) och emissionen omfattade slutligen sammanlagt 8 333 333 preferensaktier, vilket motsvarar 10,4 procent av det totala antalet utestående aktier och 4,5 procent av det totala antalet röster i Emilshus efter erbjudandets genomförande. Sammanlagt tillfördes Emilshus cirka 7 600 nya preferensaktieägare.
- I oktober tecknade Emilshus avtal om förvärv av fastigheter i Värnamo och Växjö till ett fastighetsvärde om 422 mkr med ett totalt årligt hyresvärde om 31,8 mkr och en återstående genomsnittlig avtalslängd om 20,1 år. Fastigheterna som är fullt uthyrda planeras tillträdas under fjärde kvartalet 2021.

Fortsatt tillväxt och breddat ägande

Emilshus kan summera till nio mycket förvärvsaktiva månader 2021. Likt tidigare kvartal präglades det tredje kvartalet 2021 av hög aktivitet i Emilshus vad avser både fastighetsförvärv och kapitalmarknadsaktiviteter.

På kapitalmarknaden har Emilshus emitterat preferensaktier för 380 mkr i två etapper varefter dessa också noterades på Nasdaq First North Growth Market i början av oktober. Intresset för Emilshus preferensaktie var mycket stort vilket resulterade i en kraftig övertäckning. Glädjande för bolaget och ett kvitto på att Emilshus har rätt affärsidé med en fokuserad fastighetsrörelse, en bra hyresgäststruktur och hyresavtal med långa löptider. Sammantaget ger detta starka och stabila kassaflöden vilket skapar förutsättningar för fortsatt tillväxt.

Under perioden har avkastningskraven för Emilshus fastighetsbestånd, med tyngdpunkt på lätt industri, industriservice/proffshandel och extern-/dagligvaruhandel, sänkts vilket har påverkat fastighetsportföljens värde positivt. De realiserade värdeförändringarna uppgick för perioden totalt till 293 mkr.

Under kvartalet kommunicerade vi nya tillväxtmål för Emilshus. Målsättningen är att Emilshus ska växa från nuvarande fastighetsvärde om 4 miljarder kronor till 10 miljarder kronor inom tre år. Detta inom ramen för bolagets affärsidé med fokus på fastigheter för lätt industri, proffshandel/industriservice, dagligvaruhandel och externhandel, främst lågprishandel. Parallellt med att bolaget växer kommer organisationen också att stärkas, allt för att säkerställa organisatorisk stabilitet och kapacitet för ytterligare tillväxt.

Det är speciellt viktigt att tillväxten åtföljs med en utbyggd förvaltningsorganisation. En stark förvaltningsorganisation har nära och regelbundna kontakter med bolagets hyresgäster. Därtill kommer att en stor del av hållbarhetsarbetet hanteras inom förvaltningen. Sammantaget gör detta förvaltningen till en nyckelfunktion, i synnerhet för Emilshus med vårt starka lokala fokus. Förutom de två

förvaltningskontoren i Vetlanda och Växjö kommer vi därför att öppna lokalkontor i Kalmar och Jönköping så snart förvaltningsvolymerna blir något större på dessa orter.

Hösten 2021 fortsätter i högt tempo med nya förvärv. Efter kvartalet tecknade vi avtal om förvärv av fastigheter i Växjö och Värnamo till ett värde om 422 mkr. Det är lätt industri och lager med långa hyresavtal som passar Emilshus mycket väl. Efter fullföljda förvärv avseende tecknade men ej tillträdde fastigheter kommer Emilshus att ha ett fastighetsbestånd till ett värde om cirka 5,1 miljarder kronor. Därtill kommer en ökad efterfrågan på om- och tillbyggnation från våra hyresgäster. Det småländska näringslivet går bra och en rad satsningar sker i takt med att Sverige startar upp efter den långa och påfrestande covidpandemin. Som en effekt tecknade Emilshus under tredje kvartalet nya avtal med några av bolagets större hyresgäster inom sektorn lätt industri avseende tillbyggnationer som innebär förlängda hyresavtal och ökade hyresflöden.

Smålands starka och mycket differentierade näringsliv med många små och medelstora företag samt flera livskraftiga orter skapar många intressanta affärsmöjligheter. I synnerhet gäller detta för Emilshus. Vår lokala närvaro i kombination med bolagets ägarbild och kapacitet att agera i kapitalmarknaden ger Emilshus utmärka förutsättningar för fortsatt lönsam tillväxt som ett småländskt fastighetsbolag.

Vetlanda oktober 2021

Jakob Fyrberg VD



Ett småländskt fastighetsbolag

Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ) är ett småländskt fastighetsbolag med ursprung i Vetlanda som etablerades 2008. I sin nuvarande form bildades Emilshus 2018. Med småländskt kapital skapade ett antal småländska företagare ett fastighetsbolag som med en gedigen kunskap om fastigheter i kombination med ett drivet entreprenörskap ska växa och bli Smålands ledande fastighetsbolag inom kommersiella lokaler. Idag äger och förvaltar Emilshus 91 kommersiella fastigheter med ett totalt fastighetsvärde om drygt 4,0 mdkr.

Affärsidé

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

Emilshus förvaltning fokuserar på en lokal närvaro och nära sam- arbete med hyresgästerna. Emilshus ska vara en delaktig part i ortens näringsliv och dess utveckling.

Tillväxtmål

Emilshus strategi är att fortsätta växa både organiskt och via förvärv och har som målsättning att uppnå ett fastighetsbestånd med ett samlat fastighetsvärde om 10 miljarder kronor inom tre år.

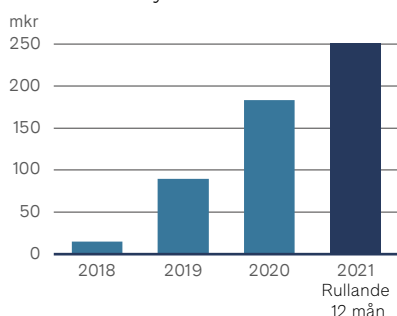
Strategi

Emilshus ska generera starka kassaflöden genom att:

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

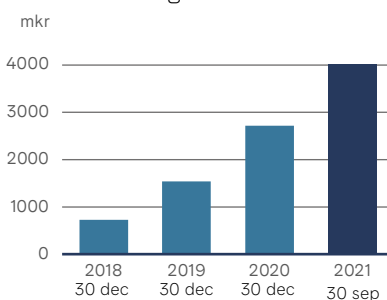
252,6 mkr

Hyresintäkter



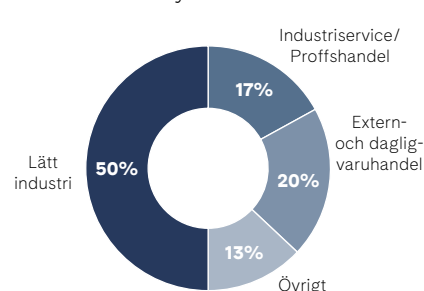
4 013 mkr

Fastighetsvärde



482 000 kvm

Uthyrbar area



Horda 4:42, Värnamo

Koncernens resultaträkning

tkr	Jan-sep		Jul-sep		Rullande	Helår
	2021	2020	2021	2020	12 månader	2020
Hysesintäkter	198 622	128 597	73 696	44 737	252 620	185 595
Fastighetskostnader	-33 870	-23 654	-10 412	-7 513	-44 540	-34 324
Driftöverskott	164 752	104 943	63 284	37 224	208 080	148 271
Central administration	-16 640	-13 381	-4 729	-3 713	-21 885	-18 626
Finansnetto	-52 531	-36 036	-19 686	-13 601	-60 587	-44 092
Förvaltningsresultat	95 581	55 526	38 869	19 910	125 608	85 553
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	600	488	–	–	600	488
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	293 003	14 514	200 995	1 542	415 989	137 500
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	3 454	–	-91	–	546	-2 908
Resultat före skatt	392 638	70 528	239 773	21 452	542 743	220 633
Aktuell skatt	-14 265	-6 537	-6 433	-2 464	-21 840	-14 112
Uppskjuten skatt	-69 006	-5 376	-44 434	-1 226	-94 231	-30 601
Periodens resultat	309 367	58 615	188 906	17 762	426 672	175 920
Övrigt totalresultat	–	–	–	–	–	–
Periodens totalresultat	309 367	58 615	188 906	17 762	426 672	175 920
Periodens totalresultat hänförligt till:						
Moderföretagets aktieägare	309 367	58 615	188 906	17 762	426 672	175 920
Innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	–	–
	309 367	58 615	188 906	17 762	426 672	175 920
Resultat per stamaktie före och efter utspädning, kr	4,76	0,97	2,80	0,29	6,68	2,91
Genomsnittligt antal stamaktier	64 432 853	60 405 800	66 446 380	60 405 800	63 426 090	60 405 800
Antal stamaktier vid periodens utgång	66 446 380	60 405 800	66 446 380	60 405 800	66 446 380	60 405 800
Genomsnittligt antal preferensaktier	1 872 660	–	5 617 980	–	1 404 495	–
Antal preferensaktier vid periodens utgång	5 617 980	–	5 617 980	–	5 617 980	–

Resultat

Januari–september 2021

Jämförelsetal inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Hyresintäkter

Intäkterna uppgick till 198 622 tkr (128 597), vilket är en ökning med 70 025 tkr, motsvarande cirka 55 procent. Tillväxten är hänförligt till fastighets- förvärv och till viss del nyuthyrningar samt investeringar som inneburit högre hyresnivåer. Driftsöverskottet var 164 752 tkr (104 943), vilket innebar en ökning med cirka 57 procent.

Överskottsgraden var 82,9 procent (81,6) och påverkades under perioden positivt av en ersättning för förtida avflytt om motsvarande 1,5 Mkr. Beräknat utifrån förvaltningsfastigheternas genomsnittliga innehavstid under perioden uppgick direktavkastningen till cirka 6,6 procent (7,1). Förändrade avkastningskrav på marknaden har påverkat utfallet jämfört med föregående år.

Utveckling direktavkastning

Tkr	Jan–sep		Förändring %
	2021	2020	
Genomsnittligt fastighetsvärde	3 321 438	1 974 201	+68
Direktavkastning %	6,6	7,1	

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till –33 870 tkr (–23 654), en ökning med cirka 43 procent. Fastighetskostnaderna utgjordes av fastighetskötsel och drift –21 904 tkr (–14 306), reparationer och underhåll –4 840 tkr (–4 276) samt kostnader för fastighetsskatt som uppgick till –7 126 tkr (–5 072).

Administration

Kostnaderna för central administration uppgick till –16 640 tkr (–13 381) och består huvudsakligen av koncerngemensamma kostnader som personalkostnader samt administrativa kostnader avseende företagsledning och ekonomi. Kostnaderna för central administration som en andel av Emilshus intäkter var 8,4 procent, att jämföra med 10,4 procent under motsvarande period föregående år.

Finansnetto

Finansnettot var –52 531 tkr (–36 036) där ökningen framför allt är en följd av en ökad upplåning i bank samt räntekostnader för obligationslånet. Genomsnittlig ränta på låneportföljen var på balansdagen

cirka 2,4 procent (2,1) exkluderat obligationslånet och 2,9 procent (2,9) inkluderat obligationslånet. Se vidare sidan 13 för ytterligare information. Räntetäckningsgraden uppgick till 2,8 ggr (2,5).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet som utgörs av verksamhetens resultat före värdeförändringar och skatt, uppgick till 95 581 tkr (55 526), vilket är en ökning med 72 procent.

Värdeförändring fastigheter och derivat

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter påverkade resultatet positivt med 293 603 tkr (15 002) varav 600 tkr (488) utgörs av realiserade värdeförändringar och 293 003 tkr (14 514) utgörs av orealiserade värdeförändringar. De orealiserade värdeförändringarna är främst hänförliga till effekten av sänkta avkastningskrav men också fastighetsförvärv som genomfördes under perioden samt förbättrade driftnetton på befintliga fastigheter. Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument består av derivat för räntesäkring och uppgick till 3 454 tkr (0).

Skatt

Aktuell skatt uppgick till –14 265 tkr (–6 537) och uppskjuten skatt var –69 006 tkr (–5 376). Kostnaden för uppskjuten skatt är främst relaterad till temporära skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter.

Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 309 367 tkr (58 615) vilket motsvarar 4,76 kronor per genomsnittligt antal stamaktier (0,97).

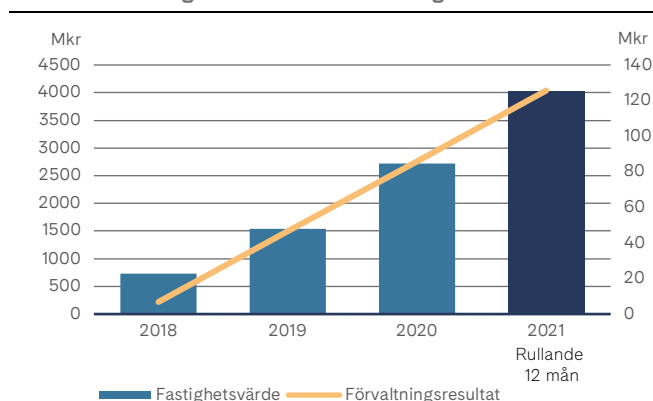
Kvartalet juli–september 2021

Hyresintäkterna uppgick under tredje kvartalet till 73 696 tkr (44 737), en ökning med cirka 65 procent jämfört med motsvarande period 2020.

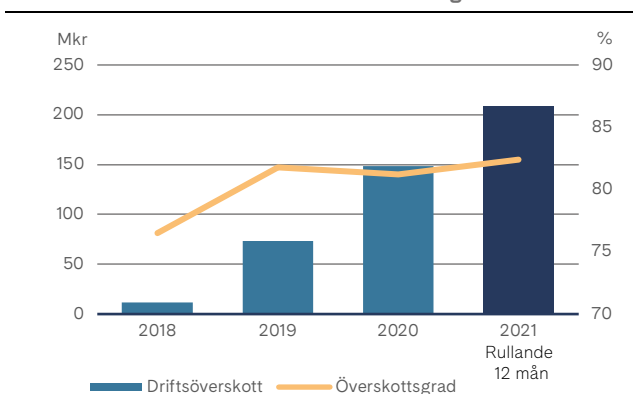
Driftsöverskottet var 63 284 tkr (37 224), vilket motsvarar en överskottsgrad om cirka 86 procent (83). Den höga överskottsgraden förklaras huvudsakligen av att tredje kvartalet säsongsmässigt är ett kvartal med låga driftskostnader.

Finansnettot uppgick till –19 686 tkr (–13 601). Tredje kvartalets förvaltningsresultat uppgick till 38 869 tkr (19 910) och resultatet efter skatt var 188 906 tkr (17 762).

Fastighetsvärde och förvaltningsresultat



Driftsöverskott och överskottsgrad



Koncernens balansräkning

tkr	30 sep		31 dec
	2021	2020	2020
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	4 013 500	2 114 008	2 714 747
Balanserade utgifter för IT-system	368	–	482
Inventarier	1 016	1 253	758
Derivat	2 559	–	–
Summa anläggningstillgångar	4 017 443	2 115 261	2 715 987
 Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar	577	605	786
Övriga fordringar	36 657	5 984	5 310
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 747	3 539	5 136
Likvida medel	83 380	189 981	79 011
Summa omsättningstillgångar	141 361	200 109	90 243
SUMMA TILLGÅNGAR	4 158 804	2 315 370	2 806 230
 EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	144 129	120 812	120 812
Övrigt tillskjutet kapital	714 467	503 216	503 216
Balanserat resultat inkl. periodens resultat	625 157	201 294	318 598
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	1 483 753	825 322	942 626
 Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	1 775 142	936 292	1 191 399
Obligationslån	445 386	294 048	294 727
Derivat	–	–	696
Uppskjuten skatteskuld	130 675	35 928	59 554
Övriga skulder	1 000	1 042	1 000
Summa långfristiga skulder	2 352 203	1 267 310	1 547 376
 Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	205 081	163 106	244 642
Leverantörsskulder	10 769	2 789	7 177
Skatteskulder	14 600	3 250	6 373
Övriga skulder	6 019	5 094	3 541
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	86 379	48 499	54 495
Summa kortfristiga skulder	322 848	222 738	316 228
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 158 804	2 315 370	2 806 230

Våra fastigheter

HYRESVÄRDE

308 mkr

UTHYRNINGSGRAD AREA

97 %

UTHYRNINGSBAR AREA

482 000 kvm

FASTIGHETSVÄRDE

4 013 mkr

Fastighetsbestånd

Emilshus ägde vid periodens utgång 91 (56) fastigheter med en total uthyrningsbar area om 482 194 kvm (266 398). Fastigheterna är koncentrerade till Småland med Växjö som största ort ur ett fastighetsvärdesperspektiv.

Beståndet, kategoriserat efter hyresgästernas verksamhet, utgörs av lätt industri, industriservice/proffshandel, extern- och dagligvaruhandel samt övrigt som främst består av samhällsservice och kontor.

Emilshus fokuserar på kommersiella lokaler och har en tyngdpunkt inom lätt industri och industriservice/proffshandel, som motsvarar cirka 54 procent av hyresvärdet. Även extern- och dagligvaruhandel är en prioriterad lokaltyp för Emilshus.

Fastigheternas värde och värdeförändring

Förvaltningsfastigheternas värde uppgick vid periodens slut till 4 013 500 tkr (2 114 008). Under perioden har fastigheter förvärvats till ett värde om 997 607 tkr (570 593). Förvärven har gjorts i linje med Emilshus strategi vad gäller geografi och fastighetstyp.

Fastigheternas realiserade värdeförändringar uppgick till 293 003 tkr (14 514) under perioden. Emilshus fastighetsbestånd har värderats med ett avkastningskrav på 6,2 procent.

Samtliga fastigheter har varit föremål för extern värdering av Newsec per balansdagen.

Värderingen har skett i enlighet med IFRS 13 nivå 3 och värderingarna har baserats på analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar. De använda avkastningskraven i värderingarna ligger i intervallet 5,5 till 8,5 procent med ett vägt genomsnittligt avkastningskrav på 6,2 procent jämfört med 6,5 procent vid årets ingång. De realiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet. För mer utförlig beskrivning av värderingsprinciper, se Emilshus årsredovisning 2020.

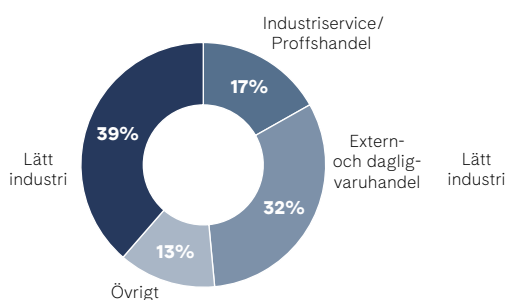
Fastighetsbeståndets värdeförändring

Tkr	Jan-sep	Helår
	2021	2020
Vid periodens ingång	2 714 707	1 542 609
Förvärv	977 607	1 048 760
Investeringar	40 177	8 259
Försäljningar	-12 000	-22 700
Orealiserad värdeförändring	293 003	137 778
Vid periodens utgång	4 013 500	2 714 707

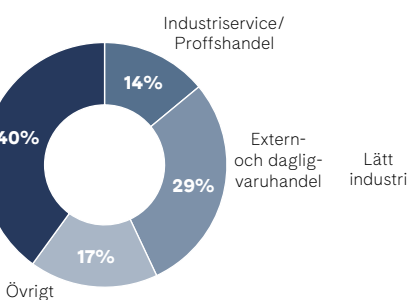
Känslighetsanalys fastighetsvärdering

	Förändring	Resultateffekt före skatt, tkr		
		Jan-sep		Helår
		2021	2020	2020
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	5%	200 700	105 700	135 700
Direktavkastningskrav	0,25%	161 800	78 900	104 400
Hyresintäkter	50 kr/kvm	24 500	13 300	18 000
Fastighetskostnader	10 kr/kvm	4 900	2 650	3 600
Vakansgrad	1%	3 050	1 850	2 350

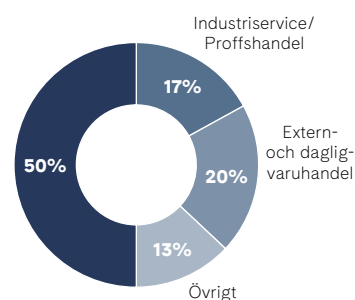
Fastighetsvärde per kategori Totalt 4 013 500 tkr



Hyresvärde per kategori Totalt 308 232 tkr



Uthyrbar area per kategori Totalt 482 194 kvm



Fastighetstransaktioner

Emilshus ökade sitt fastighetsbestånd under perioden genom ett antal förvärv, främst inom kategorin lätt industri. Fastighetsvärdet uppgick vid periodens utgång till 4 013 mkr, en ökning med cirka 48 procent för de tre första kvartalen 2021.

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

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

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

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

En fastighet i Vetlanda avyttrades under perioden.

Projekt

Emilshus genomför investeringar i ett antal fastigheter i form av tillbyggnader, lokalanpassningar och installation av solcellsanläggning. De största pågående projekten framgår av tabellen nedan. Total beräknad investering för dessa projekt är 51 488 tkr varav upparbetade kostnader vid periodens utgång uppgick till 27 951 tkr.

Projekt

Fastighet	Kategori	Hyresgäst	Projekttyp	Beräknat färdigställande	Total beräknad investering, tkr	Upparbetade kostnader vid periodens utgång, tkr	Hyresavtal
Stenfalken Värnamo	Lätt industri	Bufab	Tillbyggnad	Q4 2021	15 772	14 019	Tilläggsavtal tecknat
Muttern 9 Vetlanda	Externhandel	Holmgrens Bil	Anpassning av anläggning	Q4 2021	4 600	4 559	Nytt 10-årigt avtal tecknat
Södra Delfin 4 Vetlanda	Övrigt	Nöjet i Vetlanda	Anpassning av lokal	Q4 2021	6 700	5 839	Nytt 5-årigt avtal tecknat
Eksjöhovgård 7:5, Eksjö	Lätt industri	Orwak	Tillbyggnad	Q2 2022	9 916	717	Nytt 10-årigt avtal tecknat
Stenfalken Värnamo	Lätt industri	Bufab	Installation av solcellsanläggning	Q4 2021	3 500	2 817	Tilläggsavtal tecknat
Hammaren 1, Gislaved	Lätt industri	Formteknik	Tillbyggnad	Q3 2022	11 000	–	Tilläggsavtal tecknat
TOTAL					51 488	27 951	

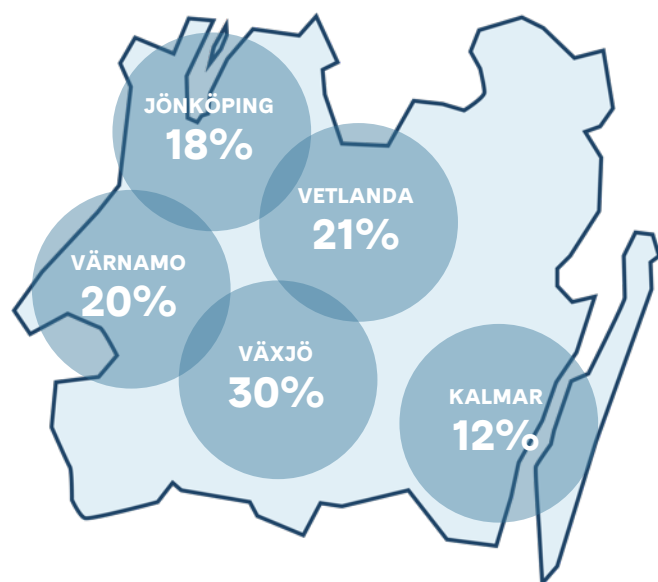
Förteckning över fastighetstransaktioner

Jan–sep 2021

Fastighet	Kommun	Uthyrbar area, kvm
Avyttrade fastigheter		
Rännilen 1	Vetlanda	359
Summa		359
Förvärvade fastigheter		
Bankeryd-Nyarp 1:267	Jönköping	7 345
Sandersyd 2:17	Jönköping	19 358
Hammaren 1	Gislaved	4 971
Hillerstorp 4:154	Gnosjö	8 050
Hillerstorp 4:96	Gnosjö	mark
Hillerstorp 2:98	Gnosjö	7 330
Skomakaren 5	Växjö	1 823
Handlaren 2	Växjö	6 610
Klostret 8	Växjö	2 422
Mjälän 5	Växjö	3 226
Skräddaren 1	Växjö	2 560
Mjölner 17	Växjö	5 717
Pressaren 1	Växjö	2 571
Pressaren 7	Växjö	2 782
Rättaren 8	Växjö	7 058
Snörmakaren 1	Växjö	5 406
Deltat 4	Växjö	3 922
Lågan 21 del av	Växjö	mark
Mejseln 1 Kalmar	Kalmar	9 624
Piggvaren 1	Värnamo	6 816
Slangen 7	Gislaved	2 223
Spettet 5	Västervik	3 119
Summa		112 933

Geografisk fördelning

Emilshus strategi innebär fokus på Småland med en koncentration mot tillväxt inom attraktiva områden såsom Växjö, Jönköping, Kalmar och Värnamoregionen. Emilshus har sitt ursprung från Vetlanda där en betydande del av fastighetsinnehavet är lokaliserat. Efter förvärv under 2021 är Växjö utifrån fastighetsvärde den ort där Emilshus idag har sitt största fastighetsbestånd. Under året har fastighetsförvärv även genomförts i Jönköping, Kalmar och Värnamoregionen. Kartan nedan visar på fastighetsbeståndets lokalisering utifrån fastighetsvärde.



Hållbarhetsarbete

Emilshus har högt ställda hållbarhetskrav på verksamheten. Hållbarhetsarbetet utgår från ett internt ramverk bestående av hållbarhetsstrategi, policyer och handlingsplaner med fyra fokusområden; fastigheter, medarbetare, hyresgäster och externa samarbetspartners.

Emilshus affärsidé utgår från en lokal närvaro och ett nära samarbete med våra hyresgäster. Emilshus tecknar gröna hyresavtal och har som målsättning att alla nytecknade hyresavtal om minst 500 kvm år 2022 ska vara gröna hyresavtal.

Väsentliga händelser i Emilshus hållbarhetsarbete under 2021 omfattar:

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

Fastighetsinnehav

Område Kommun	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm
Jönköping		
Aneby	1	2 043
Jönköping	6	48 768
Nässjö	2	9 800
Tranås	2	7 877
Summa	11	68 488
Kalmar		
Emmaboda	1	1 847
Kalmar	12	38 105
Mörbylånga	1	2 198
Nybro	1	4 350
Vimmerby	2	6 675
Västervik	2	3 887
Summa	19	57 062
Vetlanda		
Eksjö	2	7 560
Sävsjö	4	14 772
Vetlanda	13	106 066
Summa	19	128 398
Värnamo		
Gislaved	3	10 194
Gnosjö	6	44 358
Vaggeryd	1	11 118
Värnamo	8	76 012
Summa	18	142 402
Växjö		
Ljungby	2	6 120
Växjö	21	78 052
Älmhult	1	2 393
Summa	24	86 565
Totalt	91	482 194

Våra hyresgäster

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

Hyresgäster

Emilshus hade vid periodens utgång 349 hyresgäster (239) och den genomsnittliga återstående hyrestiden uppgick till 5,1 år (4,4). Cirka 37 procent (42) av intäkterna kommer från de tio största hyresgästerna. Koncernens hyresgäster utgörs i allt väsentligt av större stabila bolag. Cirka 80 procent av kontraktsvärdena är hänförliga till kontrakt som förfaller fyra år eller senare från balansdagen. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens slut till 97 procent (96).

Emilshus fokuserar på kommersiella lokaler med tyngdpunkt på

lätt industri, industriservice/proffshandel, samt extern- och dagligvaruhandel.

Hyresgästerna inom den största fastighetskategorin lätt industri utgörs typiskt sett av tillverkande företag som disponerar lokalerna för produktion, lager och kontor. Största hyresgästerna inom lätt industri är Bufab och ROL AB.

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.

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

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

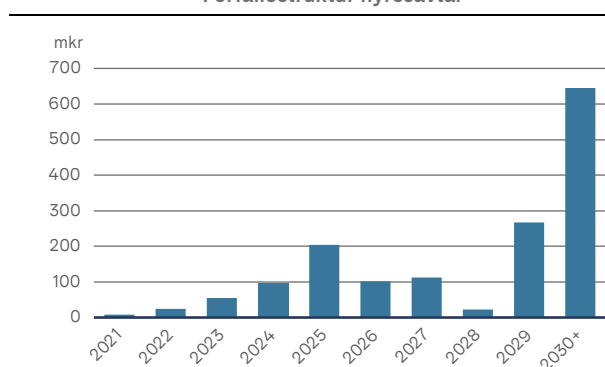
Hyreskontrakt och löptider

Förfalloår	Kontraktsvärde, tkr	Andel av Total, %
2021	8 277	1
2022	25 234	2
2023	55 648	4
2024	96 301	6
2025+	1 356 216	88
Summa	1 541 676	100

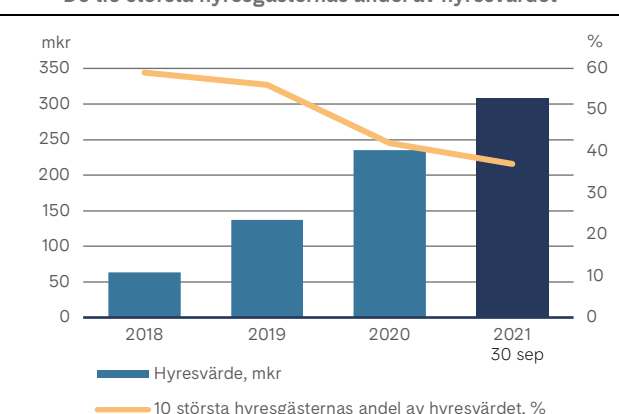
Emilshus 10 största hyresgäster

Hyresgäster	Årligt kontraktsvärde tkr	Andel av årligt kontraktsvärde %	Genomsnittlig kontraktstid år
Bufab Sweden	15 987	5	7,5
Coop Väst	15 878	5	5,8
Holmgrens Bil	14 536	5	8,4
ROL	12 650	4	9,5
Trivselhus	11 095	4	7,4
Ahlberg Dollarstore	10 714	4	5,1
Optimera Svenska	9 867	3	4,4
Dagab Inköp & Logistik	7 710	3	3,1
ITAB Shop Concept	6 718	2	7,6
Region Jönköpings Län	6 377	2	2,1

Förfallostruktur hyresavtal



De tio största hyresgästernas andel av hyresvärdet



TRIVSELHUS

BUEAB

coop

DOLLAR\$STORE
Mighty fine prices Every Day

/OPTIMERA/



Holmgrens Bil

WILLY:S

ROL

hR Shop Design
ITAB

Region Jönköpings län

Finansiering

GENOMSnittlig LÅNERÄNTA

2,9 %

KAPITALBINDNING

2,5 år

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

2,8 ggr

BELÅNINGSGRAD

58 %

Kapitalstruktur

Emilshus kapitalstruktur innebar vid periodens utgång att 36 procent finansierades av eget kapital (36), 58 procent av räntebärande skulder (57) och 6 procent av övriga poster (7).

Likviditet

Utgående likvida medel var vid periodens utgång 83 380 tkr (189 981) jämte utnyttjade checkräkningskrediter om 15 500 tkr (15 500). Efter periodens utgång har koncernens checkräkningskrediter utökats intill totalt 80 500 tkr.

Eget kapital

Emilshus soliditet uppgick vid periodens utgång till 36 procent (36) och eget kapital var 1 483 753 tkr (825 322). Substansvärdet per stamaktie var 21,55 kronor jämfört med 14,26 kronor vid utgången av motsvarande period föregående år.

Räntebärande skulder

Emilshus räntebärande skulder var 2 425 609 tkr (1 393 446). Belåningsgraden, beräknad utifrån räntebärande nettoskuld, uppgick till 58 procent (57). Av de räntebärande skulderna utgörs 445 386 tkr (294 048) av ett obligationslån med förfall i december 2022. Obligationen emitterades dels i december 2019 med ett nominellt belopp

om 300 000 tkr, dels i en kompletterande emission under mars 2021 om nominellt 150 000 tkr. Obligationen löper med STIBOR-golv och en marginal baserad på STIBOR 3M motsvarande 5,75 procent för emissionen från december 2019 och med 4,95 procent för tap-emissionen från mars 2021. Obligationen är noterad på Nasdaq Stockholm.

Genomsnittlig ränta på låneportföljen var på balansdagen cirka 2,4 procent (2,1) exkluderat obligationslånet och 2,9 procent (2,9) inkluderat obligationslånet. För banklånen om 1 980 224 tkr har säkerhet ställts. Banklånen är fördelade på tre banker.

Finansiella instrument

Emilshus har genom derivat räntesäkrat motsvarande 900 000 tkr. Marknadsvärdet för derivaten var vid periodens utgång 2 559 tkr (–). Derivaten begränsar eventuella framtida ränteökningars effekt på Emilshus upplåningskostnad. Derivaten har värderats till verkligt värde och värdeförändringen har redovisats över resultaträkningen.

Kapitalbindning

Kapitalbindningstiden för Emilshus låneportfölj var vid periodens utgång 2,5 år (2,2).

Räntebindning

Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive derivat uppgick till 1,8 år (0,3). Av koncernens utestående lån löper 900 000 tkr (–) med fast ränta. I tillägg har motsvarande 300 000 tkr säkrats genom ett räntetak enligt STIBOR 3M +1,0%.

Räntebärande skulder

tkr	30 sep		31 dec
	2021	2020	2020
Koncernen			
Banklån	1 980 224	1 099 398	1 436 041
Obligationslån	445 386	294 048	294 727
Totalt	2 425 610	1 393 446	1 730 768

Bankfinansiering

Förfalloår	Räntebindning, tkr	Snittränta, %	Andel, %	Kapitalbindning, tkr	Andel, %
2021	1 080 224	2,19	55	75 102	4
2022	0	0,00	0	213 770	11
2023	0	0,00	0	632 533	32
2024	0	0,00	0	170 019	9
2025	300 000	2,48	15	888 800	45
>2025	600 000	2,66	30	0	0
Totalt	1 980 224	2,38	100	1 980 224	100

Obligationslån

Förfalloår	Belopp, tkr	Ränta, %
2022 dec	445 386	STIBOR 3M+5,48

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

tkr	Antal stamaktier	Antal preferens- aktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat ¹	Totalt eget kapital ¹
Eget kapital 2020-01-01	60 405 800		120 812	503 216	142 679	766 707
Periodens resultat och totalresultat jan-sep 2020					58 615	58 615
Eget kapital 2020-09-30	60 405 800		120 812	503 216	201 294	825 322
Periodens resultat och totalresultat okt-dec 2020					117 305	117 305
Eget kapital 2020-12-31	60 405 800		120 812	503 216	318 599	942 627
Eget kapital 2021-01-01	60 405 800		120 812	503 216	318 599	942 627
Nyemission stamaktier	6 040 580		12 081	72 487		84 568
Nyemission preferensaktier		5 617 980	11 236	138 764		150 000
Utdelning preferensaktier					-2 809	-2 809
Periodens resultat och totalresultat jan-sep 2021					309 367	309 367
Eget kapital 2021-09-30	66 446 380	5 617 980	144 129	714 467	625 157	1 483 753

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

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet för moderbolaget. Antalet stamaktier uppgick per 2021-09-30 till 66 446 380 styck med ett kvotvärde om 2 kronor per aktie. Antalet A-aktier uppgick till 11 527 890 styck och antalet B-aktier var 54 918 490 styck. Varje B-aktie berättigar till en röst och varje A-aktie berättigar till 10 röster. Antalet preferensaktier var 5 617 980 styck och varje preferensaktie berättigar till en röst.

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

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

Emissionen riktades till två av Emilshus största aktieägare Sagax och NP3 Fastigheter.

Sagax betalade sin del av teckningskursen om cirka 100 mkr genom kvittning mot en del av det då befintliga aktieägarlånet till bolaget.

Investorare	Preferensaktier (antal)	Belopp
Sagax	3 745 320	100 000 044 kr
NP3 Fastigheter	1 872 660	50 000 022 kr

NP3 Fastigheter betalade sin del av teckningskursen om cirka 50 mkr kontant. Emissionen registrerades vid Bolagsverket den 7 juli 2021.

I samband med emissionen av preferensaktier genomförde Emilshus en emission av 187 266 teckningsoptioner. En teckningsoption berättigar till teckning av tio stamaktier av serie B i Bolaget för 22,60 kronor per stamaktie under en treårsperiod som löper ut den 30 juni 2024. Teckningsoptionerna emitterades vederlagsfritt. Emissionen riktades till Sagax och NP3 Fastigheter.

Investorare	Teckningsoptioner (antal)
Sagax	124 844
NP3 Fastigheter	62 422

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

tkr	Jan–sep		Jul–sep		Rullande	Helår
	2021	2020	2021	2020	12 månader	2020
Den löpande verksamheten						
Förvaltningsresultat	95 581	55 526	38 869	19 910	125 608	85 553
Betald inkomstskatt	-14 265	-6 537	-6 433	-2 464	-21 840	-14 112
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	2 340	–	1 547	–	5 239	2 899
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	83 656	48 989	33 983	17 446	109 007	74 340
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital						
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-46 749	-938	-8 325	727	-50 430	-4 619
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelseskulder	46 186	27 273	-10 528	16 536	55 712	36 799
Kassaflöde från den löpande verksamheten	83 093	75 324	15 130	34 709	111 480	106 520
Investeringsverksamheten						
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-977 602	-570 599	-91 699	-37 839	-1 449 231	-1 048 760
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-40 179	-6 532	-14 489	-717	-48 438	-8 259
Förvärv av inventarier	-144	-1 254	-21	-537	271	-839
Avyttring av förvaltningsfastigheter	12 600	20 000	–	–	15 300	22 700
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 005 325	-558 385	-106 209	-39 093	-1 482 098	-1 035 158
Finansieringsverksamheten						
Upptagna banklån	576 897	416 547	49 828	33 579	932 457	772 107
Upptagna ägarlån	250 000	–	–	–	250 000	–
Nyemission av stamkapital	84 568	–	–	–	84 568	–
Nyemission av preferenskapital	150 000	–	–	–	150 000	–
Utdelning på preferensaktier	-2 809	–	-2 809	–	–	–
Amortering på banklån	-32 715	-28 015	-10 610	-11 042	-51 629	-46 929
Amortering på ägarlån	-250 000	–	–	–	-250 000	–
Upptagna obligationslån	150 659	2 038	949	680	148 621	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	926 600	390 570	37 358	23 217	1 264 017	725 178
Periodens kassaflöde	4 368	-92 491	-53 721	18 832	-106 601	-203 460
Likvida medel vid periodens början	79 011	282 471	137 100	171 149	171 149	282 471
Likvida medel vid periodens slut	83 380	189 981	83 380	189 981	64 548	79 011

Kommentar till kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 83 093 tkr (75 324). Förvärv av fastigheter direkt eller via dotterbolag påverkade kassaflödet med –977 602 tkr (–570 599). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till –40 179 tkr (–6 532), vilket huvudsakligen avsåg anpassningar och ombyggnader enligt befintliga och nya hyresgästers behov. Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till 926 600 tkr (390 570) och förklaras till största delen av upplåning som uppgick till 576 897 tkr (416 547) samt genomförda emissioner om 234 568 tkr (–). Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med 4 369 tkr (–92 490), vilket gav utgående likvida medel om 83 380 tkr (189 981).

Intjäningsförmåga

Emilshus intjäningsförmåga vid periodens utgång baseras på det fastighetsbestånd som Emilshus tillträtt 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.

30 september 2021

Baserat på det fastighetsbestånd som förelåg vid periodens utgång uppgår hyresintäkterna för den kommande tolv månadersperioden till cirka 303 mkr och fastighetskostnaderna bedöms uppgå till cirka -55 mkr vilket innebär ett driftöverskott om cirka 248 mkr. Överskottsgraden bedöms uppgå till cirka 82 procent och direktavkastningen till cirka 6,2 procent. Utifrån nuvarande omfattning av organisation och verksamhet bedöms de centrala administrationskostnaderna uppgå till cirka -24 mkr samt finansnettot till cirka -72 mkr. Förvaltningsresultatet bedöms bli cirka 153 mkr. I slutet av andra kvartalet emitterade Emilshus 150 mkr i preferensaktier och framtida utdelningar har vid beräkning av förvaltningsresultatet per stamaktie minskats motsvarande. Emilshus förvaltningsresultat per stamaktie förväntas uppgå till 2,13 kr/stamaktie.

mkr	30 sep 2021	Förändring 9 mån	31 dec 2020
Hyresintäkter	303,6	72,8	230,8
Fastighetskostnader	-55,3	-10,2	-45,1
Driftöverskott	248,3	62,6	185,7
Central administration	-24,0	-5,3	-18,7
Finansiella kostnader	-71,8	-19,9	-51,9
Förvaltningsresultat	152,5	37,4	115,1
Förvaltningsfastigheter, mkr	4 013,5	1 298,8	2 714,7
Eget kapital, mkr	1 483,7	543,9	942,6
Totalt antal stamaktier, st	66 446 380		60 405 800
Överskottsgrad, %	81,8		80,5
Direktavkastning, %	6,2		6,8
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie ¹	2,13		1,91

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



Nyckeltal

tkr	Jan-sep		Helår	
	2021	2020	2020	2019
FASTIGHETSRELATERADE				
Antal fastigheter, st	91	56	69	44
Fastigheternas verkliga värde, tkr	4 013 500	2 114 008	2 714 747	1 542 610
Hysesvärde, tkr	308 261	186 141	234 629	132 290
Uthyrningsbar area, kvm	482 194	266 398	360 427	215 722
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,7	95,6	96,9	97,0
Ytmässig uthyrningsgrad, %	97,4	95,7	98,0	99,0
Överskottsgrad, %	82,9	81,6	79,9	81,8
Direktavkastning, %	6,6	7,1	7,2	6,8
AKTIERELATERADE, STAMAKTIER				
Antal stamaktier vid periodens slut, st	66 446 380	60 405 800	60 405 800	60 405 800
Genomsnittligt antal stamaktier, st	64 432 853	60 405 800	60 405 800	39 948 120
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	1,44	0,92	1,42	1,16
Periodens resultat per stamaktie, kr	4,76	0,97	2,91	2,32
Eget kapital per stamaktie, kr	19,62	13,66	15,60	12,69
Substansvärde per stamaktie, kr	21,55	14,26	16,60	13,13
Avkastning på eget kapital per stamaktie, %	35,5	9,9	20,9	17,2
AKTIERELATERADE, PREFERENSAKTIER				
Antal prerensaktier vid periodens slut	5 617 980	–	–	–
Genomsnittligt antal preferensaktier	1 872 660	–	–	–
Eget kapital per preferensaktie, kr	32,00	–	–	–
Resultat per preferensaktie, kr	0,50	–	–	–
Utdelning per preferensaktie, kr	0,50	–	–	–
FINANSIELLA				
Soliditet, %	35,7	35,6	34,0	42,0
Substansvärde, tkr	1 611 864	861 250	1 002 876	793 386
Avkastning på eget kapital, %	34,0	9,9	20,9	17,2
Belåningsgrad, %	58,4	56,9	60,8	46,7
Belåningsgrad fastigheter, %	47,3	43,0	50,0	27,8
Genomsnittlig låneränta, %	2,9	2,9	2,8	3,2
Kapitalbindning, år	2,5	2,2	2,0	2,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,5	2,9	4,3
Räntebärande nettoskuld, tkr	2 342 229	1 393 446	1 651 757	720 404

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. På sidan 23 i rapporten återfinns definitioner av nyckeltal. För detaljerade uppgifter om beräkningar av APM se www.emilshus.com

Moderbolagets resultaträkning

tkr	Jan-sep		Jul-sep		Helår
	2021	2020	2021	2020	2020
Intäkter					
Nettoomsättning	3 699	4 266	1 160	1 341	5 427
Rörelsens kostnader					
Övriga externa kostnader	-18 253	-15 601	-5 273	-4 901	-21 536
Rörelseresultat	-14 554	-11 335	-4 113	-3 560	-16 109
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter och liknande resultatposter från koncernföretag	27 151	34	10 812	–	16 622
Räntekostnader och liknande resultatposter	-38 997	-10 235	-14 706	-3 717	-29 623
Intäkter från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	-66	–	-704	–	–
Resultat efter finansiella poster	-26 466	-21 536	-8 711	-7 277	-29 110
Bokslutsdispositioner					
Koncernbidrag	–	–	–	–	35 294
Resultat före skatt	-26 466	-21 536	-8 711	-7 277	6 184
Uppskjuten skatt	2 595	–	641	–	–
Aktuell skatt	-237	–	–	–	-2 869
Periodens resultat	-24 108	-21 536	-8 070	-7 277	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 –24 108 tkr (–21 536). Moderbolagets egna kapital uppgick vid periodens utgång till 840 411 tkr (607 908).

Moderbolagets balansräkning

tkr	30 sep		31 dec
	2021	2020	2020
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för IT-system	368	–	482
Inventarier	799	897	357
Derivat	2 559	–	–
Andelar i koncernföretag	473 287	123	123
Uppskjuten skattefordran	2 595	–	–
Summa anläggningstillgångar	479 608	1 020	962
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	1 784 432	1 301 777	1 622 243
Övriga fordringar	37 341	4 416	215
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 398	3 426	4 585
Kassa och bank	13 799	12 732	22 109
Summa omsättningstillgångar	1 845 970	1 322 351	1 649 152
SUMMA TILLGÅNGAR	2 325 578	1 323 371	1 650 114
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			–
Aktiekapital	144 129	120 812	120 812
Fritt eget kapital			
Överkursfond	714 467	503 216	503 216
Balanserad vinst eller förlust	5 923	5 417	5 417
Periodens resultat	-24 108	-21 537	3 315
Summa eget kapital	840 411	607 908	632 760
Långfristiga skulder			
Obligationslån	445 386	294 048	294 727
Skulder till kreditinstitut	931 037	401 126	617 190
Summa långfristiga skulder	1 376 423	695 174	911 917
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	96 638	14 283	95 571
Leverantörsskulder	2 158	826	1 239
Skatteskulder	1 577	1 858	4 349
Övriga skulder	3 157	602	46
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 214	2 720	4 232
Summa kortfristiga skulder	108 744	20 289	105 437
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 325 578	1 323 371	1 650 114

Moderbolagets rapport över förändring av eget kapital

tkr	Antal stamaktier	Antal preferens- aktier	Aktiekapital	Överkurs- fond	Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2020-01-01	60 405 800		120 812	503 216	5 417	629 445
Periodens resultat och totalresultat jan-sep 2020					-14 259	-14 259
Eget kapital 2020-09-30	60 405 800		120 812	503 216	-8 842	615 186
Periodens resultat och totalresultat okt-dec 2020					17 574	17 574
Eget kapital 2020-12-31	60 405 800		120 812	503 216	8 732	632 760
Eget kapital 2021-01-01	60 405 800		120 812	503 216	8 732	632 760
Nyemission stamaktier	6 040 580		12 081	72 487		84 568
Nyemission preferensaktier		5 617 980	11 236	138 764		150 000
Utdelning preferensaktier					-2 809	-2 809
Periodens resultat och totalresultat jan-sep 2021					-24 108	-24 108
Eget kapital 2021-09-30	66 446 380	5 617 980	144 129	714 467	-18 185	840 411



Övrig information

Personal

Antal anställda uppgick vid utgången av perioden till 15 personer (11).

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

Uppskattningar och bedömningar

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäcks- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger till grund för värderingen av förvaltningsfastigheterna.

Transaktioner med närstående

Inköp från ett närstående bolag där en av Emilshus styrelseledamöter har ägarintressen har under perioden skett med 23 552 tkr där huvudsaklig del avser inköp av byggtreprenader. Inköpen har skett med marknadsmässiga villkor.

Intäkter från ett närstående bolag där en av Emilshus styrelseledamöter har ägarintressen har under perioden erhållits med 184 tkr och avser hyresintäkter. Hyran har satts med marknadsmässiga villkor.

Under perioden ingick Emilshus ett kortfristigt låneavtal med AB Sagax om totalt 250 mkr. Ränta har utgått med en räntesats motsvarande fyra procent på årsbasis. Lånet är i sin helhet reglerat.

Nyemission av preferensaktier

Under andra kvartalet genomfördes en riktad nyemission av 5 617 980 preferensaktier och 1 872 660 teckningsoptioner om cirka 150 mkr. Teckningskursen för preferensaktierna uppgick till 26,70 kronor per preferensaktie. Teckningsoptionerna emitterades vederlagsfritt. Emissionen riktades till två av Emilshus största aktieägare AB Sagax och NP3 Fastigheter AB, varav Sagax tecknade 3 745 320 preferensaktier och 124 844 teckningsoptioner och NP3 Fastigheter tecknade 1 872 660 preferensaktier och 62 422 teckningsoptioner. Sagax betalade sin del av teckningskursen om 100 mkr genom kvittning mot en del av det befintliga aktieägarlånet till bolaget om totalt 250 mkr samt upplupen och obetald ränta. NP3 Fastigheter betalade sin del av teckningskursen om 50 Mkr kontant.

Extra bolagsstämmor

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

kronor per preferensaktie att betalas kvartalsvis med 0,50 kronor per preferensaktie.

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

Erbjudande samt notering av preferensaktier

Den 14 september meddelade Emilshus att bolaget hade för avsikt att genomföra ett erbjudande av nya preferensaktier i bolaget och en notering av preferensaktierna på Nasdaq First North Growth Market. Emilshus erbjudande av preferensaktier var kraftigt övertecknat. Intresset för erbjudandet var mycket stort, både bland institutionella investerare i Sverige och utomlands och bland allmänheten i Sverige. Emissionen omfattade 7 246 377 preferensaktier och priset per preferensaktie uppgick till 27,60 kronor, vilket innebär en initial bruttolikvid om cirka 200 mkr. Sammanlagt tillfördes Emilshus cirka 7 600 nya preferensaktieägare. Efter perioden, den 1 oktober, var första handelsdag för Emilshus preferensaktier på Nasdaq First North Growth Market.

Redovisningsprinciper

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

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

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Avrundningar

Till följd av avrundningar kan siffror presenterade i denna 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.

Covid-19

Emilshus har påverkats av Covid-19-pandemin. Effekten har dock varit förhållandevis begränsad och under perioden har tre uppgörelser om hyresrabatter ingåtts vilka påverkat periodens resultat negativt med 312 tkr.

Aktien och aktieägare

Uppdelning av aktier

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

Efter uppdelningen uppgår antalet aktier i Emilshus till 72 064 360, varav 11 527 890 stamaktier av serie A, 54 918 490 stamaktier av serie B och 5 617 980 preferensaktier.

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

Ägare	A-aktier	B-aktier	Totalt antal, stamaktier	Preferensaktier	Kapital, %	Röster, %
Aptare Holding AB	4 440 000	20 480 010	24 920 010		37,5	36,9
AB Sagax (publ)	3 033 550	13 650 980	16 684 530	3 745 320	25,1	27,1
NP3 Fastigheter AB (publ)	2 421 120	11 026 350	13 447 470	1 872 660	20,2	21,1
Thuredagruppen AB	412 020	1 854 070	2 266 090		3,4	3,4
Brunudden Kapital AS	300 000	1 515 000	1 815 000		2,7	2,6
Castar Europe AB	240 000	1 100 000	1 340 000		2,0	2,0
Investment AB Chiffonjén	120 000	760 000	880 000		1,3	1,1
Loggen Invest AB	0	880 000	880 000		1,3	0,5
Famkar Invest AB	120 000	492 000	612 000		0,9	1,0
Canola AB	80 000	470 000	550 000		0,8	0,7
Övriga aktieägare	361 200	2 690 080	3 051 280	–	4,6	3,6
Total	11 527 890	54 918 490	66 446 380	5 617 980	100,0	100,0

Efter periodens utgång har Emilshus emitterat ytterligare preferensaktier. Emissionen omfattade 7 246 377 preferensaktier och priset per preferensaktie uppgick till 27,60 kronor, vilket innebär en initial bruttolikvid om 200 mkr. Genom att utnyttja övertilldelningsoptionen tillfördes Emilshus ytterligare 30 mkr (det vill säga totalt 230 mkr före

transaktionskostnader) och emissionen omfattade slutligen sammanlagt 8 333 333 preferensaktier, vilket motsvarar 10,4 procent av det totala antalet utestående aktier och 4,5 procent av det totala antalet röster i Emilshus efter erbjudandets genomförande. Sammanlagt tillfördes Emilshus cirka 7 600 nya preferensaktieägare.

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 den 20 oktober 2021

Pierre Folkesson
Styrelseledamot

Johan Ericsson
Styrelsens ordförande

Jakob Fyrberg
Styrelseledamot och VD

Lars Göran Bäckvall
Styrelseledamot

Elisabeth Thureson
Styrelseledamot

Liselotte Hjorth
Styrelseledamot

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

Definitioner

Avkastning på eget kapital – %

Periodens resultat, omräknat till 12 månader, i förhållande till genomsnittligt eget kapital $(IB+UB)/2$ under perioden.

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.

Belåningsgrad – %

Räntebärande nettoskulder i förhållande till verkligt värde förvaltningsfastigheter.

Belåningsgrad fastigheter – %

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

Direktavkastning (Yield) - %

Driftöverskott omräknat till 12 månader, i procent av fastighetsportföljens genomsnittliga marknadsvärde. Nyckeltalet visar avkastningen från den operativa verksamheten i förhållande till fastighetens värde.

Driftöverskott - kr

Periodens hyresintäkter minus fastighetskostnader.

Eget kapital per preferensaktie – kr

Eget kapital per preferensaktie motsvarar aktiens lösenpris vid likvidation jämte upplupen utdelning.

Eget kapital per stamaktie – kr

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avräkning av preferenskapitalet i förhållande till antalet stamaktier vid periodens utgång.

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.

Förvaltningsresultat per stamaktie - kr

Periodens resultat före skatt och värdeförändringar reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning i förhållande till vägt genomsnittligt antal stamaktier.

Genomsnittlig låneränta – %

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

Hyresduration – år

Den vägda genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen.

Hyresvärde – tkr

Kontrakterad årshyra som löper direkt efter periodens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

Hyresintäkter – tkr

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

Preferenskapital – tkr

Antalet preferensaktier multiplicerat med eget kapital per preferensaktie.

Resultat per stamaktie – kr

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för perioden, i förhållande till genomsnittligt antal stamaktier.

Resultat per preferensaktie – kr

Preferensaktieägarnas andel av resultatet vilket motsvarar den årliga utdelningen per preferensaktie.

Räntebärande nettoskuld – tkr

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel.

Räntetäckningsgrad – ggr

Förvaltningsresultat plus finansnetto i förhållande till finansnetto.

Soliditet – %

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Substansvärde per stamaktie – kr

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.

Uthyrningsgrad, area – %

Uthyrd area i förhållande till uthyrningsbar area.

Uthyrningsgrad, ekonomisk – %

Hyresintäkt i förhållande till hyresvärdet.

Överskottsgrad – %

Driftöverskott i förhållande till hyresintäkter.

Kalendarium

Kalendarium 2022

Bokslutskommuniké 2021	10 februari 2022
Årsredovisning 2021	Vecka 12, 2022
Delårsrapport januari–mars 2022	20 april 2022
Årsstämma	20 april 2022
Delårsrapport april–juni 2022	12 juli 2022
Delårsrapport juli–september 2022	14 oktober 2022

Denna information är sådan information som Emilshus är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades genom nedanstående kontaktpersoners försorg för offentliggörande den 20 oktober 2021 klockan 18:00.

Kontaktuppgifter

Jakob Fyrberg, VD

0383-212 05

jakob.fyrberg@emilshus.com

Jonas Karlsson, CFO

0383-212 01

jonas.karlsson@emilshus.com

Om Emilshus

Emilshus är ett småländskt fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter med hög direktavkastning. Emilshus fastighetsbestånd uppgår per september 2021 till cirka 482 000 kvm uthyrningsbar area fördelat på 91 fastigheter med tyngdpunkt på lätt industri, industriservice/proffshandel och extern- och dagligvaruhandel.

Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ)

Organisationsnummer: 559164-8752

www.emilshus.com