

EMILSHUS

Ett småländskt fastighetsbolag

DELÅRS RAPPORT

Januari – juni 2021

Q2

Perioden i korthet

Januari – juni 2021

HYRESINTÄKTER

+49%

till 124 926 tkr
(83 860)

DRIFTSÖVERSKOTT

+50%

till 101 468 tkr
(67 719)

FÖRVALTNINGS- RESULTAT

+59%

till 56 712 tkr
(35 616)

SUBSTANSVÄRDE PER STAMAKTIE

+33%

till 185,01 kr
(139,43)

PERIODENS UTFALL	Jan-jun		Apr-jun		Rullande 12	Helår
	2021	2020	2021	2020	månader	2020
Hysesintäkter, tkr	124 926	83 860	65 373	46 430	223 661	182 595
Driftsöverskott, tkr	101 468	67 719	54 502	37 508	182 020	148 271
Förvaltningsresultat, tkr	56 712	35 616	29 542	20 995	106 649	85 553
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	8,94	5,90	4,45	3,48	17,22	14,16
Periodens resultat, tkr	120 461	40 852	86 695	18 616	255 529	175 920
Periodens resultat per stamaktie, kr	18,99	6,76	13,37	3,08	41,27	29,12
Eget kapital, tkr	1 297 656	807 559	1 295 527	807 559		942 656
Fastighetsvärde på balansdagen, tkr	3 706 300	2 074 006	3 706 300	2 074 006		2 714 747
Substansvärde på balansdagen, tkr	1 379 315	842 261	1 379 315	842 261		1 002 876
Räntebärande nettoskuld, tkr	2 248 341	1 199 082	2 248 341	1 199 082		1 651 757
Kassaflöde från den löpande verksamheten, tkr	67 963	40 615	46 838	22 866		106 520
Belåningsgrad, %	61	58	61	58		61
Soliditet, %	33	36	33	36		34
Eget kapital per stamaktie, kr	172,72	133,69	172,72	133,69		156,05
Substansvärde per stamaktie, kr	185,01	139,43	185,01	139,43		166,02

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 – juni 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 förvaltnings-

fastigheter om cirka 40 000 kvm och sju projektfastigheter om cirka 42 000 kvm. Förvaltningsfastigheterna tillträdde den 31 maj 2021 och projektfastigheterna tillträdde 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 sker 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.

Väsentliga händelser efter periodens slut

- Styrelsen har fattat beslut om att under hösten undersöka möjligheten att emittera ytterligare 150-200 mkr i preferensaktier samt att ansöka om marknadsnotering av preferensaktierna.

Emilshus växer

Emilshus kan summera ett mycket förvärvsaktivt första halvår 2021.

Under perioden har vi tecknat avtal om förvärv av fastigheter till ett totalt fastighetsvärde om cirka 1,7 mdkr.

Här kan särskilt nämnas en större affär som genomfördes i april i Växjö om drygt 1,2 mdkr. Förvärvet gjordes från en lokal fastighetsägare och etablerar Emilshus som en av de största ägarna av kommersiella fastigheter i Växjö, en av Smålands viktigaste fastighetsmarknader. Efter fullföljda förvärv kommer Emilshus att ha ett fastighetsbestånd till ett värde om cirka 4,5 mdkr, merparten med lokaler för lätt industri, industriservice och livskraftig handel. I kombination med bra nyckeltal och stabila hyresgäster med långa hyresavtal utgör detta en stadig grund för fortsatt tillväxt.

Hyresgäster som expanderar

Flera av Emilshus stora hyresgäster har under det senaste året stärkt sina verksamheter och rapporterar god orderingång och ökad försäljning. I flera fall har det även inneburit ett ökat lokalbehov resulterande i beställningar av tillbyggnader och förlängda hyresavtal. Sammantaget innebär detta att Emilshus inte i någon nämnvärd utsträckning har påverkats negativt av pandemins effekter. I stället känner vi av ett starkt lokalt näringsliv med både kapacitet och ambition att expandera.

Stärkt hållbarhetsfokus

I takt med att Emilshus växer stärker vi bolagets organisation inom ekonomi och förvaltning, allt för att leva upp till förväntningarna på en god lokal fastighetsägare. Under första halvåret kompletterades organisationen med en hållbarhetsansvarig och vi kommer att fokusera ytterligare på arbetet inom såväl miljö och sociala frågor som bolagsstyrning. Emilshus har bland annat påbörjat ett omfattande arbete med kartläggning av bolagets fastigheter i syfte att minska

energianvändningen, vilket leder till vinster för både miljön, hyresgästerna och Emilshus. Ambitionen är att koppla Emilshus kommande finansiering mot ett grönt ramverk.

Finansiering för fortsatt tillväxt

En extra bolagsstämma i Emilshus den 23 juni beslutade att utöka bolagets kapitalbas till att även omfatta preferensaktier samtidigt som styrelsen erhöll rätt att emittera preferensaktier och teckningsoptioner. Baserat härpå och som en del av finansieringen av vårens fastighetsförvärv genomfördes en första preferensaktieemission om totalt 150 mkr i slutet av juni. Emissionen tecknades av Emilshus stora aktieägare Sagax och NP3. I syfte att skapa handlingsutrymme för fortsatta förvärv har styrelsen fattat beslut om att under hösten undersöka möjligheten att emittera ytterligare 150-200 mkr i preferensaktier samt att ansöka om marknadsnotering av preferensaktierna.

Jag ser fram emot en intensiv höst med både nya fastighetsaffärer och fokus på att stärka kapitalbasen för att möjliggöra Emilshus fortsatta tillväxt. Vårt mål är att passera 5 mdkr i fastighetsvärde före årets slut och samtidigt bibehålla grunden för vår verksamhet, en stark lokal förvaltning i nära samarbete med våra hyresgäster, allt byggt på småländskt entreprenörskap och affärsmannaskap.

Vetlanda juli 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 87 kommersiella fastigheter med ett totalt fastighetsvärde om drygt 3,7 mdkr.

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.

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

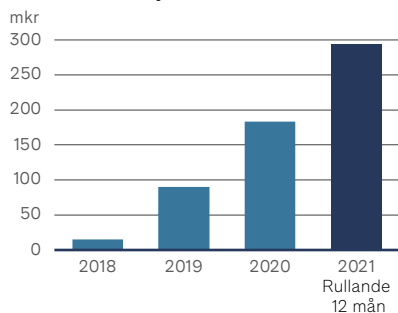
Strategi

Emilshus ska generera starka kassaflöden genom att:

- förvärva högavkastande 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.

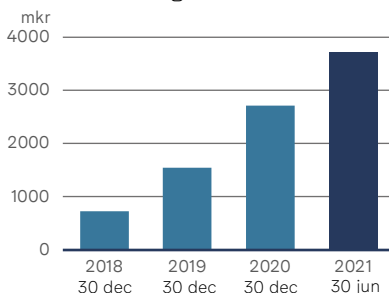
294,4 mkr

Hyresintäkter



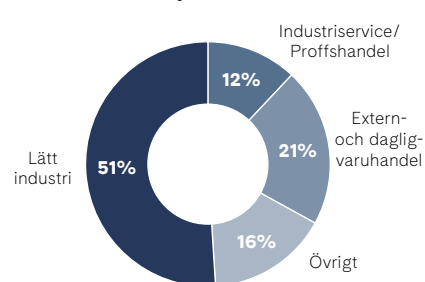
3 706 mkr

Fastighetsvärde



459 460 kvm

Uthyrbar area



Koncernens resultaträkning

tkr	Jan-jun		Apr-jun		Rullande	Helår
	2021	2020	2021	2020	12 månader	2020
Hysesintäkter	124 926	83 860	65 373	46 430	223 661	185 595
Fastighetskostnader	-23 458	-16 141	-10 871	-8 922	-41 641	-34 324
Driftöverskott	101 468	67 719	54 502	37 508	182 020	148 271
Central administration	-11 911	-9 668	-5 967	-4 080	-20 869	-18 626
Finansnetto	-32 845	-22 435	-18 993	-12 433	-54 502	-44 092
Förvaltningsresultat	56 712	35 616	29 542	20 995	106 649	85 553
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	600	488	-	-	600	488
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	92 008	12 971	82 162	3 210	216 537	137 500
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	3 545	-	64	-	637	-2 908
Resultat före skatt	152 865	49 075	111 768	24 205	324 423	220 633
Aktuell skatt	-7 832	-4 073	-3 987	-3 207	-17 871	-14 112
Uppskjuten skatt	-24 572	-4 150	-21 086	-2 382	-51 023	-30 601
Periodens resultat	118 332	40 852	86 695	18 616	255 529	175 920
Övrigt totalresultat						
Periodens totalresultat	120 461	40 852	86 695	18 616	255 529	175 920
Periodens totalresultat hänförligt till:						
Moderföretagets aktieägare	120 461	40 852	86 695	18 616	255 529	175 920
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-
	120 461	40 852	86 695	18 616	255 529	175 920
Resultat per stamaktie före och efter utspädning, kr	18,99	6,76	13,05	3,08	41,27	29,12
Genomsnittligt antal stamaktier	6 342 559	6 040 530	6 644 588	6 040 530	6 191 545	6 040 530
Antal stamaktier vid periodens utgång	6 644 588	6 040 530	6 644 588	6 040 530	6 644 588	6 040 530
Genomsnittligt antal preferensaktier	-	-	-	-	-	-
Antal preferensaktier vid periodens utgång	561 798	-	561 798	-	561 798	-

Resultat

Januari – juni 2021

Jämförelsetal inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Hyresintäkter

Intäkterna uppgick till 124 926 tkr (83 860), vilket är en ökning med 41 066 tkr, motsvarande 49 procent. Tillväxten är främst en konsekvens av fastighetsförvärv och till viss del nyuthyrningar samt investeringar som inneburit högre hyresnivåer. Driftsöverskottet var 101 468 tkr (67 719), vilket innebar en ökning med cirka 50 procent.

Överskottsgraden steg till 83,4 procent (81,0) och har under perioden påverkats positivt av en ersättning för förtida avflytt motsvarande 1,5 mkr. Beräknat utifrån förvaltningsfastigheternas genomsnittliga innehavstid under perioden uppgick direktavkastningen under perioden till cirka 6,7 procent (7,1). Förändrade avkastningskrav på marknaden har påverkat utfallet jämfört med föregående år.

Utveckling direktavkastning

Tkr	Jan - jun		Förändring %
	2021	2020	
Genomsnittligt fastighetsvärde	3 018 276	1 904 294	58
Hyresintäkter	124 926	83 860	49
Driftnetto	101 471	67 719	50
Direktavkastning %	6,7	7,1	

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna var -23 458 tkr (-16 141), en ökning med 45 procent. Fastighetskostnaderna utgjordes av fastighetsskötsel och drift -16 029 tkr (-10 652), reparationer och underhåll -3 090 tkr (-2 290) samt kostnader för fastighetsskatt som uppgick till -4 336 tkr (-3 199).

Administration

Kostnaderna för central administration uppgick till -11 911 tkr (-9 668) 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 9,5 procent, att jämföra med 11,5 procent under motsvarande period föregående år.

Finansnetto

Finansnettot var -32 845 tkr (-22 435) där ökningen framför 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 3,4 procent (2,9) inkluderat obligationslånet. Räntetäckningsgraden uppgick till 2,7 ggr (2,6).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet som utgörs av verksamhetens resultat före värdeförändringar och skatt, uppgick till 56 712 tkr (35 616), vilket är en ökning med 59 procent.

Värdeförändring fastigheter och derivat

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter påverkade resultatet positivt med 92 608 tkr (13 459) varav 600 tkr (488) utgörs av realiserade värdeförändringar och 92 008 tkr (12 971) utgörs av orealiserade värdeförändringar. De orealiserade värdeförändringarna är väsentligen hänförliga till fastighetsförvärv som genomfördes under perioden samt förbättrade driftnetton på befintliga fastigheter. Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument består av derivat för räntesäkring och uppgick till 3 545 tkr (0).

Skatt

Aktuell skatt uppgick till -7 832 tkr (-4 073) och uppskjuten skatt var -24 572 tkr (-4 150). 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 120 461 tkr (40 852) vilket motsvarar 18,99 kronor per genomsnittligt antal stamaktier (6,76).

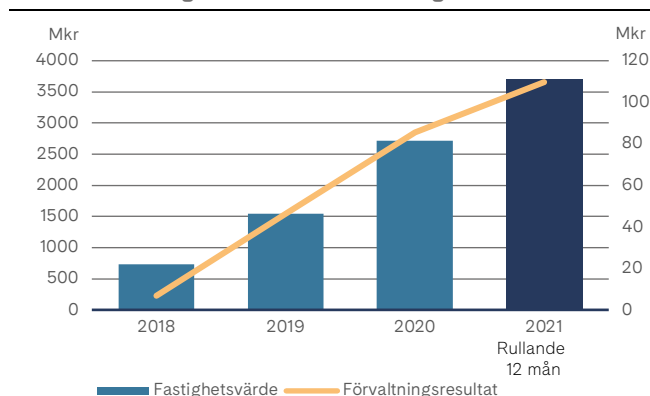
Kvartalet april–juni 2021

Hyresintäkterna uppgick under andra kvartalet till 65 373 tkr (46 430), en ökning med cirka 41 procent jämfört med motsvarande period 2020.

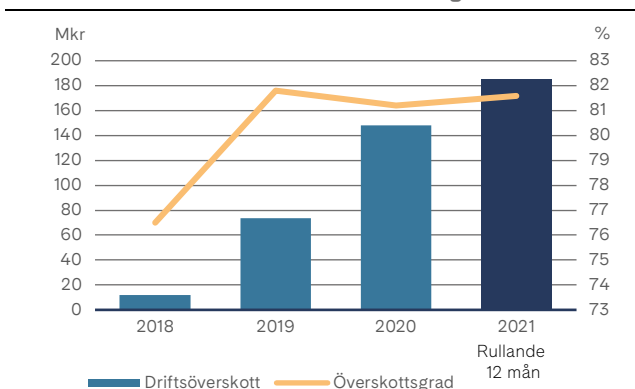
Andra kvartalets förvaltningsresultat uppgick till 29 542 tkr (20 995) och driftsöverskottet var 54 502 tkr (37 508), vilket motsvarar en överskottsgrad om 83 procent (81). Under perioden har driftsöverskottet påverkats positivt av en ersättning för förtida avflytt motsvarande 1,5 mkr.

Finansnettot uppgick till -18 993 tkr (-12 433) och resultatet efter skatt var 86 695 tkr (18 616).

Fastighetsvärde och förvaltningsresultat



Driftsöverskott och överskottsgrad



Koncernens balansräkning

tkr	30 jun		31 dec
	2021	2020	2020
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	3 706 300	2 074 006	2 714 747
Balanserade utgifter för IT-system	406	-	482
Inventarier	594	1 302	758
Derivat	2 624	-	-
Summa anläggningstillgångar	3 709 924	2 075 308	2 715 987
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar	1 165	3 928	786
Övriga fordringar	34 896	2 157	5 310
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 595	4 770	5 136
Likvida medel	137 101	171 149	79 011
Summa omsättningstillgångar	186 757	182 004	90 243
SUMMA TILLGÅNGAR	3 896 681	2 257 312	2 806 230
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	132 893	120 812	120 812
Övrigt tillskjutet kapital	725 703	503 216	503 216
Balanserat resultat inkl. periodens resultat	439 060	183 531	318 598
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	1 297 656	807 559	942 626
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	1 601 024	1 032 690	1 191 399
Obligationslån	444 437	293 370	294 727
Derivat	-	-	696
Uppskjuten skatteskuld	84 283	34 702	59 554
Övriga skulder	1 000	1 042	1 000
Summa långfristiga skulder	2 130 744	1 361 804	1 547 376
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	339 981	44 171	244 642
Leverantörsskulder	14 888	1 859	7 177
Skatteskulder	10 411	1 820	6 373
Övriga skulder	9 643	7 416	3 541
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	93 358	32 683	54 495
Summa kortfristiga skulder	468 281	87 949	316 228
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 896 681	2 257 312	2 806 230

Våra fastigheter

HYRESVÄRDE

294 mkr

UTHYRNINGSGRAD

97 %

UTHYRINGSBAR AREA

459 460 kvm

FASTIGHETSVÄRDE

3 706 mkr

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

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

Fastighetsbestånd

Emilshus ägde vid periodens utgång 87 (54) fastigheter med en total uthyrningsbar area om 459 460 kvm (258 403). Fastigheterna är koncentrerade till Småland med Växjö som största ort.

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 50 procent av hyresvärdet. Även extern- och dagligvaruhandel är en prioriterad lokaltyp för Emilshus.

Fastigheternas värde och värdeförändring

Förvaltningsfastigheternas värde uppgick vid periodens slut till 3 706 300 tkr (2 074 006). Under perioden har fastigheter förvärvat

till ett värde om 885 903 tkr (532 578). Förvärven har gjorts i linje med Emilshus strategi vad gäller geografi och fastighetstyp. Fastigheternas realiserade värdeförändringar uppgick till 92 007 tkr (12 971) under perioden. 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 av Newsec i samband med upprättandet av Emilshus årsbokslut 2020-12-31 respektive under perioden för de fastigheter som har tillkommit. För fastigheter med förändrade förhållanden har också nya externvärderingar upprättats. Samtliga fastigheter har vid periodens utgång även varit föremål för intern värdering utifrån Emilshus värderingspolicy. 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 intervallen 5,5 till 8,5 procent med ett vägt genomsnittligt avkastningskrav på 6,5 procent (6,5). De realiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet. För mer utförlig beskrivning av värderingsprinciper, se Emilshus årsredovisning 2020.

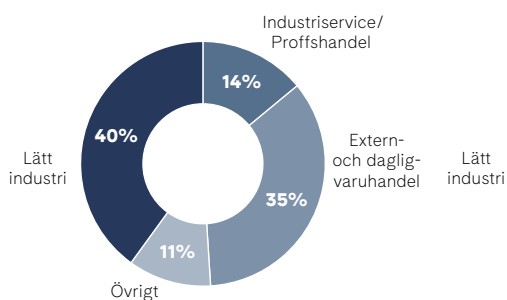
Fastighetsbeståndets värdeförändring

Tkr	Jan - jun	Helår
	2021	2020
Vid periodens ingång	2 714 747	1 542 610
Förvärv	885 903	1 048 760
Investeringar	25 643	8 577
Försäljningar	-12 000	-22 700
Värdeförändring	92 007	137 500
Vid periodens utgång	3 706 300	2 714 747

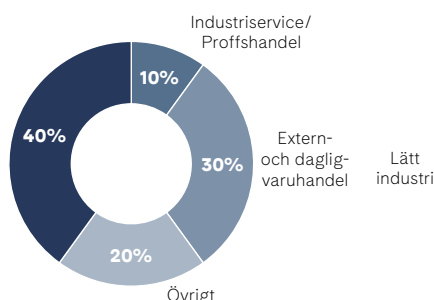
Känslighetsanalys fastighetsvärdering

	Förändring	Resultateffekt före skatt, tkr		
		Jan-jun		Helår
		2021	2020	2020
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	5%	185 300	103 700	135 700
Direktavkastningskrav	0,25%	142 500	80 000	104 400
Hyresintäkter	50 kr/kvm	23 000	12 900	18 000
Fastighetskostnader	10 kr/kvm	4 600	2 600	3 600
Vakansgrad	1%	2 950	1 800	2 350

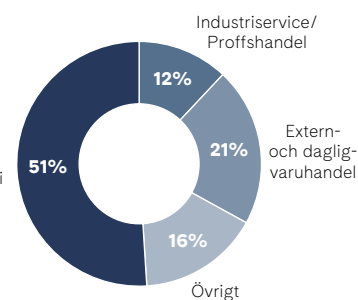
Fastighetsvärde per kategori Totalt 3 706 300 tkr



Hyresvärde per kategori Totalt 294 356 tkr



Uthyrbar area per kategori Totalt 459 460 kvm



Fastighetstransaktioner

Emilshus ökade sitt fastighetsbestånd under perioden genom ett antal förvärv, främst inom kategorin lätt industri. Fastighetsvärdet uppgick vid periodens utgång till 3 706 mkr, en ökning med 36 procent under första halvåret 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 19 400 kvm som kommer att 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 5 200 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 1 800 kvm. Fastigheterna tillträdades under första och andra kvartalet.

I april genomfördes ett större förvärv av 82 000 kvm kommersiella lokaler i Växjö till ett värde om 1 205 mkr. Fastighetsportföljen innehåller totalt 17 fastigheter varav tio förvaltningsfastigheter om cirka 40 000 kvm och sju projektfastigheter om cirka 42 000 kvm. Projektfastigheterna som är under uppförande/ombyggnation tillträds efter färdigställande av projekten. Portföljen består till stora delar av långa hyresavtal tecknade 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 39 100 kvm med en genomsnittlig återstående avtalslängd om 11 år. Fastigheterna tillträds 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 40 388 tkr varav upparbetade kostnader vid periodens utgång uppgick till 16 793 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	Q3 2021	15 772	12 468	Tilläggsavtal tecknat
Muttern 9 Vetlanda	Externhandel	Holmgrens Bil	Anpassning av anläggning	Q3 2021	4 500	1 982	Nytt 10-årigt avtal tecknat
Södra Delfin 4 Vetlanda	Övrigt	Nöjet i Vetlanda	Anpassning av lokal	Q4 2021	6 700	1 622	Nytt 5-årigt avtal tecknat
Eksjöhovgård 7:5, Eksjö	Lätt industri	Orwak	Tillbyggnad	Q2 2022	9 916	122	Nytt 10-årigt avtal tecknat
Stenfalken Värnamo	Lätt industri	Bufab	Installation av solcellsanläggning	Q4 2021	3 500	599	Tilläggsavtal tecknat
TOTAL					40 388	16 793	

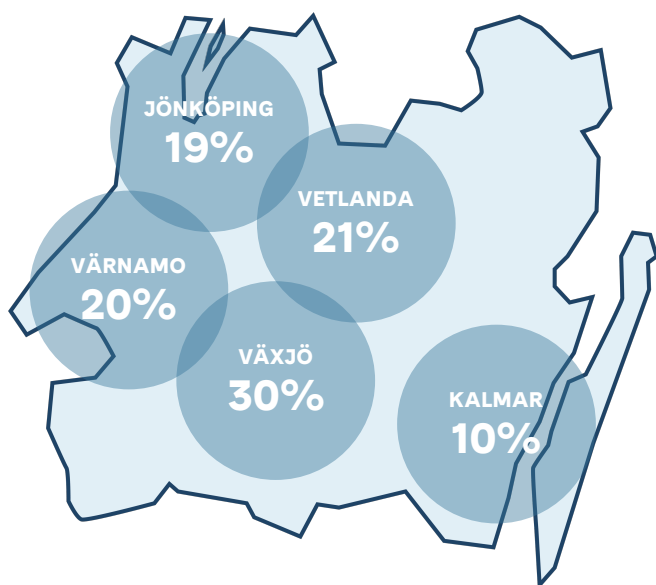
Förteckning över fastighetstransaktioner

Jan -jun 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
Summa		91 151

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 den ort där Emilshus idag har sitt största fastighetsbestånd. Under året har fastighetsförvärv även genomförts i Jönköping, Kalmar och Värnamoregionen.



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 första halvåret 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.

Fastighetsinnehav

Område Kommun	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm
Jönköping		
Aneby	1	2 043
Jönköping	6	49 366
Nässjö	2	9 800
Tranås	2	7 877
Summa	11	69 086
Kalmar		
Emmaboda	1	1 847
Kalmar	11	28 481
Mörbylånga	1	2 198
Nybro	1	4 350
Vimmerby	2	6 675
Västervik	1	768
Summa	17	44 319
Vetlanda		
Eksjö	2	7 560
Sävsjö	4	14 772
Vetlanda	13	105 181
Summa	19	127 513
Värnamo		
Gislaved	2	7 971
Gnosjö	6	44 358
Vaggeryd	1	11 118
Värnamo	7	68 444
Summa	16	131 891
Växjö		
Ljungby	2	6 120
Växjö	21	78 139
Älmhult	1	2 393
Summa	24	86 652
Totalt	87	459 460

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 341 hyresgäster (220) och den genomsnittliga återstående hyrestiden uppgick till 5,0 år (4,5). Cirka 37 procent (42) av intäkterna kommer från de tio största hyresgästerna. Koncernens hyresgäster utgörs i allt väsentligt av större stabila bolag. Cirka 77 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 (97).

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 ROL AB och Bufab.

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.

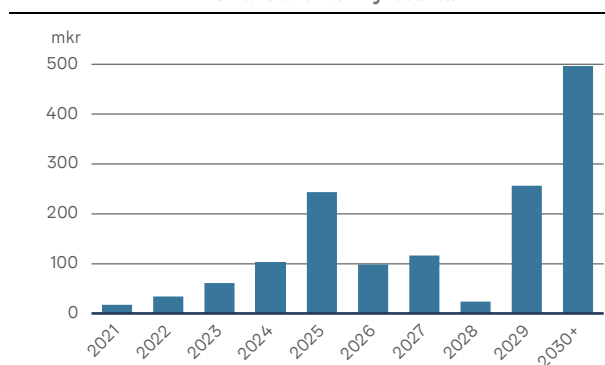
Hyreskontrakt och löptider

Förfalloår	Kontraktsvärde, tkr	Andel av Total, %
2021	17 671	1
2022	34 967	2
2023	61 299	4
2024	104 816	7
2025+	1 238 124	85
Summa	1 456 879	100

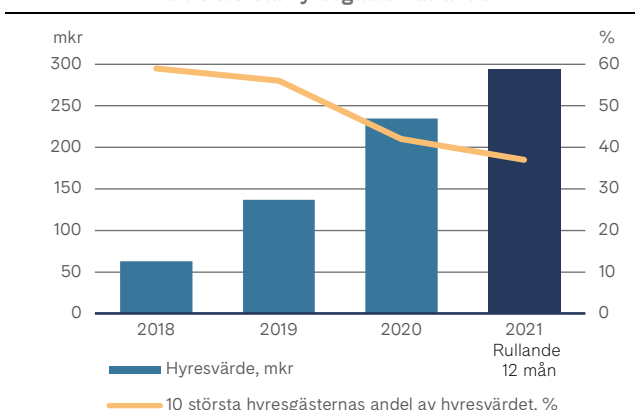
Emilshus 10 största hyresgäster

Hyresgäster	Årligt kontraktsvärde tkr	Andel av årligt kontraktsvärde %	Genomsnittlig kontraktstid år
Coop Väst AB	15 986	5	6,0
Bufab Sweden AB	14 804	5	7,8
Holmgrens Bil AB	13 879	5	7,9
ROL AB	12 650	4	9,8
Trivselhus AB	11 095	4	3,9
Ahlberg Dollarstore AB	10 689	4	5,4
Optimera Svenska AB	9 879	3	4,6
Dagab Inköp & Logistik AB	7 710	3	3,3
ITAB Shop Concept Nässjö AB	6 724	2	7,8
Region Jönköpings Län	6 315	2	2,1

Förfallostruktur hyresavtal



De tio största hyresgästernas andel



TRIVSELHUS

BUFAB

coop

DOLLAR\$STORE
Mighty fine prices Every Day

/OPTIMERA/



Holmgrens Bil

WILLY:S

ROL

hR Shop Design
ITAB



Region
Jönköpings län

Finansiering

GENOMSnittlig LÅNERÄNTA

3,4 %

KAPITALBINDNING

2,5 år

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

2,7 ggr

BELÅNINGSGRAD

61 %

Kapitalstruktur

Emilshus kapitalstruktur innebar vid periodens utgång att 33 procent finansierades av eget kapital (34), 61 procent av räntebärande skulder (62) och 6 procent av övriga poster (4).

Likviditet

Utgående likvida medel var vid periodens utgång 137 101 tkr (171 150) jämte outnyttjade checkräkningskrediter om 15 500 tkr (15 500).

Eget kapital

Emilshus soliditet uppgick vid periodens utgång till 33 procent (36) och eget kapital var 1297 656 tkr (807 559). Substansvärdet per stamaktie var 185,01 kronor jämfört med 139,43 kronor vid utgången av motsvarande period föregående år.

Räntebärande skulder

Emilshus räntebärande skulder var 2 385 442 tkr (1 370 231). Belåningsgraden, beräknad utifrån räntebärande nettoskuld, uppgick till 61 procent (58). Av de räntebärande skulderna utgörs 444 437 tkr (293 370) av ett obligationslån med förfall i december 2022. Obligationen emitterades dels i december 2019 med ett nominellt belopp om 300 000, dels i en kompletterande emission under mars 2021 om no-

minellt 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 3,4 procent (2,9) inkluderat obligationslånet. För banklånen om 1 941 005 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 2 625 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). Under perioden har genom en omläggning av delar av koncernens banklån löptiden förändrats för en kreditvolym om 540 000 tkr.

Räntebindning

Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive derivat uppgick till 1,9 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 jun		31 dec
	2021	2020	2020
Koncernen			
Banklån	1 941 005	1 076 861	1 436 041
Obligationslån	444 437	293 370	294 727
Totalt	2 385 442	1 370 231	1 730 768

Bankfinansiering

Förfalloår	Räntebindning, tkr	Snittränta, %	Andel, %	Kapitalbindning, tkr	Andel, %
2021	1 041 005	2,19	54	75 102	4
2022	–	–	–	214 854	11
2023	–	–	–	637 367	33
2024	–	–	–	171 682	9
2025	300 000	2,49	15	842 000	43
>2025	600 000	2,67	31	–	–
Totalt	1 941 005	2,38	100	1 941 005	100

Obligationslån

Förfalloår	Belopp, tkr	Ränta, %
2022 dec	444 437	STIBOR 3M+5,48

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

tkr	Antal aktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat ¹	Totalt eget kapital ¹
Eget kapital 2020-01-01	6 040 580	120 812	503 216	142 679	766 707
Periodens resultat och totalresultat jan-jun 2020	–	–	–	40 652	40 652
Eget kapital 2020-06-30	6 040 580	120 812	503 216	183 331	807 359
Periodens resultat och totalresultat jul-dec 2020	–	–	–	135 268	135 268
Eget kapital 2020-12-31	6 040 580	120 812	503 216	318 599	942 627
Eget kapital 2021-01-01	6 040 580	120 812	503 216	318 599	942 627
Nyemission stamaktier	604 058	12 081	72 487	–	84 568
Pågående nyemission av preferensaktier	561 798	–	150 000	–	150 000
Periodens resultat och totalresultat	–	–	–	120 461	120 461
Eget kapital 2021-06-30	7 206 436	132 893	725 703	439 060	1 297 656

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 2021-06-30 till 6 644 638 styck med ett kvotvärde om 20 kronor per aktie. Antalet A-aktier uppgick till 1 152 789 styck och antalet B-aktier var 5 491 849 styck. Varje B-aktie berättigar till en röst och varje A-aktie berättigar till 10 röster. Antalet preferensaktier var 561 798 styck och varje preferensaktie berättigar till en röst.

Under första kvartalet genomfördes en nyemission där 604 058 aktier med aktieslag B emitterades till en teckningskurs om 140 kronor per aktie.

Under andra kvartalet genomfördes en riktad nyemission av 561 798 preferensaktier om cirka 150 mkr. Teckningskursen för preferensaktierna uppgick till 267 kronor per preferensaktie. Preferensaktierna medför företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning om 20 kronor per preferensaktie. Lösenbeloppet för varje preferensaktie är 320 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 befintliga aktieägarlånet till bolaget om totalt 250 mkr samt upplupen och obetald ränta. NP3 Fastigheter betalade sin del av teckningskursen om cirka 50 mkr kontant. Emissionen registrerades vid Bolagsverket den 2021-07-07.

I samband med emissionen av preferensaktier genomförde Emilshus en emission av 187 266 teckningsoptioner. En teckningsoption berättigar till teckning av en stamaktie av serie B i Bolaget för 226 kronor per stamaktie under en treårsperiod som löper ut den 30 juni 2024. Teckningsoptionerna emitterades vederlagsfritt. Emissionen riktades till Sagax och NP3 Fastigheter.

Investerare	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.

Investerare	Preferensaktier (antal)	Belopp
Sagax	374 532	100 000 044 kr
NP3 Fastigheter	187 266	50 000 022 kr

Koncernens kassaflödesanalys

tkr	Jan-jun		Apr-jun		Rullande	Helår
	2021	2020	2021	2020	12 månader	2020
Den löpande verksamheten						
Förvaltningsresultat	56 712	35 616	29 542	20 995	106 649	85 553
Betald inkomstskatt	-7 832	-4 073	-3 987	-3 207	-17 871	-14 112
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	793	-	444	-	3 692	2 899
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	49 673	31 543	25 999	17 788	92 470	74 340
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital						
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-38 424	-1 665	-41 016	8 641	-41 378	-4 619
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelseskulder	56 714	10 737	61 855	-3 563	82 776	36 799
Kassaflöde från den löpande verksamheten	67 963	40 615	46 838	22 866	133 868	106 520
Investeringsverksamheten						
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-885 903	-538 575	-807 445	-17 924	-1 396 088	-1 048 760
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-25 690	-717	-18 382	-	-33 232	-8 259
Förvärv av inventarier	-123	-	-86	-429	-962	-839
Avyttring av förvaltningsfastigheter	12 600	20 000	-	-	15 300	22 700
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-899 116	-519 292	-825 913	-18 353	-1 414 982	-1 035 158
Finansieringsverksamheten						
Upptagna banklån	527 069	374 484	482 405	111 966	924 693	772 107
Upptagna ägarlån	250 000	-	250 000	-	250 000	-
Nyemission av stamkapital	84 568	-	-	-	84 568	-
Nyemission av preferenskapital	50 000	-	50 000	-	50 000	-
Amortering på banklån	-22 105	-8 486	-9 129	-2 450	-60 548	-46 929
Amortering på ägarlån	-150 000	-	-150 000	-	-150 000	-
Upptagna obligationslån	149 710	1 358	734	-	148 352	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	889 242	367 356	624 010	109 516	1 247 065	725 178
Periodens kassaflöde	58 089	-111 321	-155 065	114 029	-34 049	-203 460
Likvida medel vid periodens början	79 011	282 471	292 165	57 120	171 150	282 471
Likvida medel vid periodens slut	137 101	171 150	137 101	171 150	137 101	79 011

Kommentar till kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 67 963 tkr (40 615). Förvärv av fastigheter direkt eller via dotterbolag påverkade kassaflödet med -885 903 tkr (-538 575). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -25 690 tkr (-717), vilket huvudsakligen avsåg anpassningar och ombyggnader enligt befintliga och nya hyresgästers behov. Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till 889 242 tkr (367 356) och förklaras till största delen av nettoupplåning som uppgick till 527 069 tkr (374 484) samt genomförda emissioner om 234 568 tkr (-). Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med 58 089 tkr (-111 321), vilket gav utgående likvida medel om 137 101 tkr (171 150).

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.

30 juni 2021

Baserat på det fastighetsbestånd som förelåg vid periodens utgång uppgår hyresintäkterna för den kommande tolv månadersperioden till cirka 294 mkr och fastighetskostnaderna bedöms uppgå till cirka -55 mkr vilket innebär ett driftöverskott om cirka 240 mkr. Överskottsgraden bedöms uppgå till cirka 81 procent och direktavkastningen till cirka 6,5 procent. Utifrån nuvarande omfattning av organisation och verksamhet bedöms de centrala administrationskostnaderna uppgå till cirka -22 mkr samt finansnettot till cirka -69 mkr. Förvaltningsresultatet bedöms bli cirka 150 mkr. I slutet av andra kvartalet emitterade Emilshus 150 mkr i preferensaktier vilket genom utdelning kommer att påverka förvaltningsresultatet per stamaktie. Då emissionen genomfördes den sista dagen i perioden har inte ovanstående beräkning beaktat framtida utdelningar. Emilshus likvida medel uppgick vid periodens utgång till 137 mkr och ger möjlighet till fortsatt lönsam tillväxt.

mkr	30 juni 2021	Förändring 6 mån	31 dec 2020
Hyresintäkter	294,4	63,6	230,8
Fastighetskostnader	-54,7	-9,6	-45,1
Driftöverskott	239,7	54,0	185,7
Central administration	-21,8	-3,1	-18,7
Finansiella kostnader	-69,3	-17,4	-51,9
Förvaltningsresultat	148,6	33,5	115,1
Förvaltningsfastigheter, mkr	3 706,3	991,6	2 714,7
Eget kapital, mkr	1 295,5	352,9	942,6
Totalt antal aktier, st	6 644 588	604 058	6 040 530
Överskottsgrad, %	81,4	0,9	80,5
Direktavkastning, %	6,5	-0,3	6,8
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie	22,4	3,3	19,1



Nyckeltal

tkr	Jan-jun		Helår	
	2021	2020	2020	2019
FASTIGHETSRELATERADE				
Antal fastigheter, st	87	54	69	44
Fastigheternas verkliga värde, tkr	3 706 300	2 074 006	2 714 747	1 542 610
Substansvärde, tkr	1 379 315	842 261	1 002 876	793 386
Hysesvärde, tkr	294 356	181 298	234 629	132 290
Uthyrningsbar area, kvm	459 460	258 403	360 427	215 722
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97	97	97	97
Ytmässig uthyrningsgrad, %	97	96	98	99
Överskottsgrad, %	83,4	80,8	79,9	81,8
AKTIERELATERADE				
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	8,94	5,90	14,16	11,60
Periodens resultat per stamaktie, kr	18,99	6,76	29,12	23,22
Eget kapital per stamaktie, kr	172,72	133,69	156,05	126,93
Substansvärde per stamaktie, kr	185,01	139,43	166,02	131,34
FINANSIELLA				
Soliditet, %	33	36	34	42
Avkastning på eget kapital, %	10,8	5,2	20,9	17,2
Belåningsgrad, %	61	58	61	47
Belåningsgrad fastigheter, %	49	44	50	28
Genomsnittlig låneränta, %	3,4	2,1	2,8	3,2
Kapitalbindning, år	2,5	2,3	2,0	2,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,6	2,9	4,3
Räntebärande nettoskuld, tkr	2 248 341	1 199 082	1 651 757	720 404

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	Apr-jun		Jan-jun		Helår
	2021	2020	2021	2020	2020
Intäkter					
Nettoomsättning	1 352	1 537	2 539	2 925	5 427
Rörelsens kostnader					
Övriga externa kostnader	-6 434	-4 867	-12 980	-10 700	-21 536
Rörelseresultat	-5 082	-3 330	-10 441	-7 775	-16 109
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter och liknande resultatposter från koncernföretag	8 934	-	16 339	34	16 622
Räntekostnader och liknande resultatposter	-14 298	-3 355	-24 291	-6 518	-29 623
Intäkter från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	638	-	638	-	-
Resultat efter finansiella poster	-10 446	-6 685	-17 755	-14 259	-29 110
Bokslutsdispositioner					
Koncernbidrag	-	-	-	-	35 294
Resultat före skatt	-10 446	-6 685	-17 755	-14 259	6 184
Uppskjuten skatt	1 954	-	1 954	-	-
Aktuell skatt	-	-	-237	-	-2 869
Periodens resultat	-8 492	-6 685	-16 038	-14 259	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 -16 038 tkr (-14 259). Moderbolagets egna kapital uppgick vid periodens utgång till 851,3 mkr (615,2).

Moderbolagets balansräkning

tkr	30 jun		31 dec
	2021	2020	2020
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för IT-system	406	-	482
Inventarier	315	776	357
Derivat	2 625	-	-
Andelar i koncernföretag	473 287	684 309	123
Uppskjuten skattefordran	1 954	-	-
Summa anläggningstillgångar	478 587	685 085	962
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	1 752 955	585 537	1 622 243
Övriga fordringar	34 879	571	215
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 988	5 245	4 585
Kassa och bank	62 907	57 371	22 109
Summa omsättningstillgångar	1 860 729	648 724	1 649 152
SUMMA TILLGÅNGAR	2 339 316	1 333 809	1 650 114
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	-	-	-
Aktiekapital	132 893	120 812	120 812
Fritt eget kapital			
Överkursfond	725 703	503 216	503 216
Balanserad vinst eller förlust	8 732	5 417	5 417
Periodens resultat	-16 038	-14 259	3 315
Summa eget kapital	851 290	615 186	632 760
Långfristiga skulder			
Obligationslån	444 437	279 087	294 727
Skulder till kreditinstitut	801 878	418 980	617 190
Summa långfristiga skulder	1 246 315	698 067	911 917
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	232 293	14 283	95 571
Leverantörsskulder	1 084	746	1 239
Skatteskulder	2 062	1 480	4 349
Övriga skulder	119	211	46
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 153	3 836	4 232
Summa kortfristiga skulder	241 711	20 556	105 437
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 339 316	1 333 809	1 650 114

Moderbolagets rapport över förändring av eget kapital

tkr	Antal aktier	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2020-01-01	6 040 580	120 812	503 216	5 417	629 445
Periodens resultat och totalresultat jan-jun 2020				-14 259	-14 259
Eget kapital 2020-06-30	6 040 580	120 812	503 216	-8 842	615 186
Periodens resultat och totalresultat jul-dec 2020				17 574	17 574
Eget kapital 2020-12-31	6 040 580	120 812	503 216	8 732	632 760
Eget kapital 2021-01-01	6 040 580	120 812	503 216	8 732	632 760
Nyemission stamaktier	604 058	12 081	72 487	-	84 568
Pågående nyemission preferensaktier	561 798	-	150 000	-	150 000
Periodens resultat och totalresultat jan-jun 2021				-16 038	-16 038
Eget kapital 2021-06-30	7 206 436	132 893	725 703	-7 306	851 290



Övrig information

Personal

Antal anställda uppgick vid utgången av perioden till 14 personer (9).

Risker och osäkerhetsfaktorer

Styrelsen och företagsledningen arbetar kontinuerligt för att uppnå önskad riskprofil, utifrån av styrelsens 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 18 546 tkr där huvudsaklig del avser inköp av byggentreprenader. Inköpen har skett med marknadsmässiga villkor.

Intäkter från ett närstående bolag där en av Emilshus styrelseledamöter har ägarintressen har under perioden erhållits med 123 tkr och avser hyresintäkter. Hyran har satts med marknadsmässiga villkor.

Under perioden har Emilshus ingått 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 vid periodens utgång.

Under andra kvartalet genomfördes en riktad nyemission av 561 798 preferensaktier och 187 266 teckningsoptioner om cirka 150 mkr. Teckningskursen för preferensaktierna uppgick till 267 kronor per preferensaktie. Teckningsoptionerna emitterades vederlagsfritt. Emissionen riktades till två av Emilshus största aktieägare AB Sagax och NP3 Fastigheter AB, varav Sagax tecknade 374 532 preferensaktier och 124 844 teckningsoptioner och NP3 Fastigheter tecknade 187 266 preferensaktier och 62 422 teckningsoptioner. Sagax betalade sin del av teckningskursen om cirka 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 cirka 50 Mkr kontant.

Årsstämma 2021

Emilshus årsstämma för 2021 hölls den 20 april 2021. Information om beslut vid årsstämman återfinns på bolagets webbplats, www.emilshus.se.

Extra bolagsstämma

Den 23 juni hölls en extra bolagsstämma. Den extra bolagsstämman 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 inom ramen för vid var tid gällande bolagsordning, med eller utan avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt, vid ett eller flera tillfällen intill nästa årsstämma. Betalning ska kunna ske kontant, genom kvittning eller med apportegendom.

Bemyndigandet ska inte kunna medföra att mer än 2 000 000 preferensaktier och teckningsoptioner som berättigar till mer än 1 000 000 stamaktier av serie B ska kunna emitteras.

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Jämförelser angivna inom parentes avser belopp för utgången av 2020 respektive andra 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 och under perioden har två uppgörelser om hyresrabatter ingåtts vilka påverkat periodens resultat negativt med 74 tkr.

Aktieägare

Ägare	A-aktier	B-aktier	Totalt antal, stamaktier	Preferens- aktier	Röster, %
Aptare Holding AB	444 000	2 048 001	2 492 001	–	36,9
AB Sagax (publ)	303 355	1 365 098	1 668 453	374 532	27,1
NP3 Fastigheter AB (publ)	242 112	1 102 635	1 344 747	187 266	21,1
Thuredagruppen AB	41 202	185 407	226 609	–	3,4
Brunudden Kapital AS	30 000	151 500	181 500	–	2,6
Castar Europe AB	24 000	110 000	134 000	–	2,0
Investment AB Chiffonjén	12 000	76 000	88 000	–	1,1
Loggen Invest AB	0	88 000	88 000	–	0,5
Famkar Invest AB	12 000	49 200	61 200	–	1,0
Canola AB	8 000	47 000	55 000	–	0,7
Övriga aktieägare	36 120	269 008	305 128	–	3,6
Total	1 152 789	5 491 849	6 644 638	561 798	100

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 8 juli 2021

Pierre Folkesson
Styrelseledamot

Johan Ericsson
Styrelsens ordförande

Jakob Fyrberg
Styrelseledamot och VD

Lars Göran Bäckvall
Styrelseledamot

Elisabeth Thureson
Styrelseledamot

Liselotte Hjorth
Styrelseledamot

Revisors granskningsrapport

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

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Fastighetsbolaget Emilshus AB per 30 juni 2021 och den sexmånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

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

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

Slutsats

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

Stockholm den 8 juli 2021
Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

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 stamaktie – kr

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

Eget kapital per stamaktie – kr

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

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.

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.

Preferenskapital – tkr

Antalet preferensaktier multiplicerat med eget kapital per preferensaktie.

Eget kapital per preferensaktie – kr

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

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, area – %

Uthyrd area i förhållande till uthyrningsbar area.

Överskottsgrad – %

Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter.

Kalendarium

Årsredovisning

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

Kalendarium 2021

Delårsrapport januari-september 2021	20 oktober 2021
Bokslutskommuniké 2021	10 februari 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 8 juli 2021 kl 15:00.

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 juni 2021 till cirka 460 000 kvm uthyrningsbar area fördelat på 87 fastigheter med tyngdpunkt på lätt industri, industriservice/proffshandel och extern- och dagligvaruhandel.

Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ)
Organisationsnummer: 559164-8752

www.emilshus.com