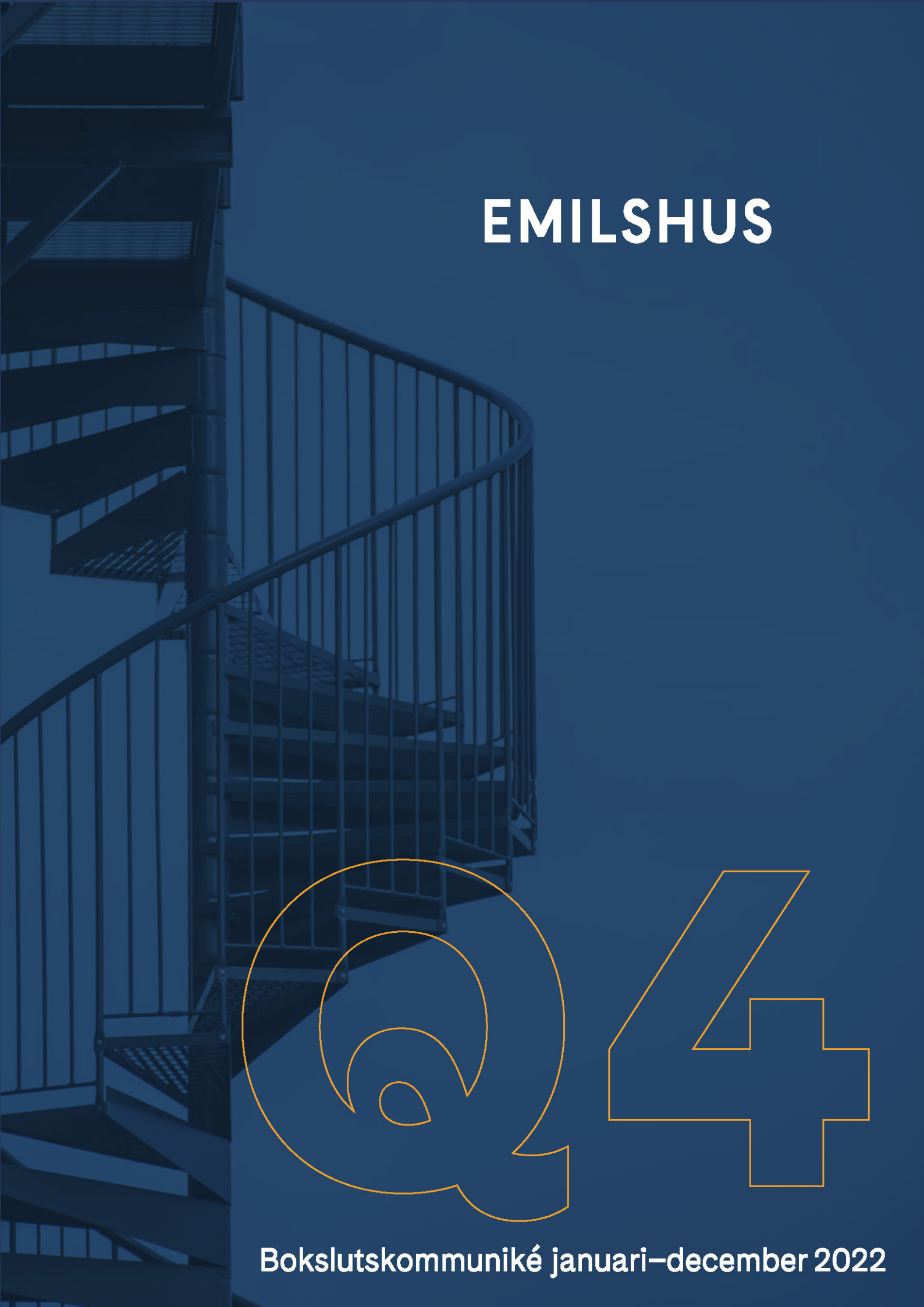




EMILSHUS

Q4

Bokslutskommuniké januari–december 2022

Året i korthet

Helåret januari–december 2022

- Hyresintäkterna ökade med 62 procent till 454,0 mkr (280,4).
- Förvaltningsresultatet ökade med 39 procent till 182,4 mkr (131,0).
- Förvaltningsresultatet per stamaktie minskade med 6 procent till 1,76 kronor (1,87).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 310,9 mkr (468,9), vilket motsvarar 3,36 kronor per stamaktie (7,07).
- Omvärdering av förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med 99,3 mkr (453,2).
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med 125,3 mkr (12,8).
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital ökade med 37 procent och uppgick till 150,7 mkr (109,9).
- Nettoinvesteringarna uppgick till 2 185,3 mkr, varav 2 192,9 mkr avsåg fastighetsförvärv.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 2,00 kronor per preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kronor per preferensaktie. Styrelsen föreslår att ingen utdelning på stamaktier lämnas för verksamhetsåret. Utdelningsförslaget är i enlighet med Emilshus utdelningspolicy.

HYRESINTÄKTER

+62%

till 454,0 mkr
(280,4)

FASTIGHETSVÄRDE

+47%

till 7 111,4 mkr
(4 827,2)

FÖRVALTNINGS- RESULTAT

+39%

till 182,4 mkr
(131,0)

KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET

+37%

till 150,7 mkr
(109,9)

NYCKELTAL I URVAL

	Helår		Okt-dec	
	2022	2021	2022	2021
Fastighetsvärde, mkr	7 111,4	4 827,2	7 111,4	4 827,2
Hyresintäkter, mkr	454,0	280,4	131,6	81,8
Driftsöverskott, mkr	362,6	228,4	103,3	63,6
Förvaltningsresultat, mkr	182,4	131,0	44,4	35,4
Periodens resultat, mkr	310,9	468,9	-42,5	159,5
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	1,76	1,87	0,37	0,43
Periodens resultat per stamaktie, kr	3,36	7,07	-0,57	2,30
Eget kapital per stamaktie, kr	25,27	21,09	25,27	21,09
Substansvärde per stamaktie, kr	26,34	23,48	26,34	23,48
Avkastning på eget kapital, %	12,8	33,6	Neg.	12,3
Nettobelåningsgrad, %	55	57	55	57
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,8	2,0	2,6
Soliditet, %	40	37	40	37

Väsentliga händelser under kvartalet

- Emilshus slutförde per 6 oktober 2022 ett återköpserbjudande avseende Emilshus utestående seniora icke säkerställda obligationer 2019/2022 med en ursprunglig utestående volym om 500 mkr.
- Emilshus tillträdde två handelsfastigheter i Kalmar och Västervik för totalt 42 mkr med ett årligt hyresvärde om 3,3 mkr och genomsnittlig återstående löptid för hyresavtalen om 9 år.
- Ett nytt hyresavtal tecknades i oktober med Garo AB avseende lokaler för kontor, lager och produktion i Hillerstorp, Gnosjö kommun, samt därtill förlängdes ett hyresavtal med Skogsstyrelsen, Växjö. Totalt årligt hyresvärde i dessa avtal uppgår till cirka 7,5 Mkr och genomsnittlig avtalslängd är 7,5 år.

Kvartalet oktober–december 2022

- Hyresintäkterna ökade med 61 procent till 131,6 mkr (81,8).
- Förvaltningsresultatet ökade med 25 procent till 44,4 mkr (35,4).
- Förvaltningsresultatet per stamaktie minskade med 14 procent till 0,37 kronor (0,43).
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till -42,5 mkr (159,5), vilket motsvarar -0,57 kronor per stamaktie (2,30).
- Omvärdering av förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med -86,4 mkr (160,2).
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med -2,7 mkr (9,3).
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital ökade med 41 procent och uppgick till 37,1 mkr (26,3).
- Nettoinvesteringarna uppgick till 52,7 mkr, varav 38,5 mkr avsåg fastighetsförvärv.

Väsentliga händelser efter årets utgång

- I februari ingick Emilshus avtal med Carnegie Investment Bank AB om att agera likviditetsgarant för Emilshus stamaktie B i syfte att främja aktiens likviditet.
- Styrelsen beslutade den 9 februari att uppdatera Emilshus finansiella mål och riskbegränsningar.

En affärsmodell som håller

Emilshus förvärvar, utvecklar och förvaltar högavkastande kommersiella fastigheter med starka kassaflöden. Förvaltningen sker med lokal förankring och långsiktiga samarbeten med hyresgästerna. Utvecklingen under 2022 visar att vår affärsmodell fungerar bra även i svårare marknadsförutsättningar. Fastighetsbeståndet har ökat med 47 procent under året, hyresintäkterna steg med 62 procent och förvaltningsresultatet ökade med 39 procent. Kassaflödet stärktes och vi har en god balans på skuldsidan. Därtill noterades vi under året på Nasdaq Stockholms huvudlista och stärkte vår ägarbild ytterligare.

Emilshus är inte opåverkat av de förändrade marknadsförutsättningarna med ett högre ränteläge och ökade kostnader vilket påverkade resultatet under 2022. Samtidigt innebär våra hyresavtal ett skydd då 96 procent av hyresintäkterna årligen indexregleras. Den högre hyresnivån från januari 2023 ökar hyresintäkterna med 40,5 mkr vilket innebär att Emilshus kan kompensera och hantera de högre kostnadsnivåerna.

Även våra hyresgäster visar god förmåga att hantera de ökade kostnaderna. Den hyresjustering som genomfördes per årsskiftet har hanterats väl och efterfrågan på Emilshus lokaler är fortsatt god. Uthyrningsgraden uppgår till 96 procent och under det fjärde kvartalet tecknades flera nya hyresavtal. För helåret 2022 kan Emilshus redovisa en positiv nettouthyrning om 11,5 mkr.

Stärkt eget kapital

Under 2022 stärkte Emilshus det egna kapitalet genom nyemissioner om totalt 936 mkr varav 740 mkr i samband med noteringen på Nasdaq Stockholms huvudlista. Genom emissionerna ökade bolagets kapitalbas samtidigt som väletablerade ägare såsom Tredje AP-fonden, Länsförsäkringar Fondförvaltning, Odin Förvaltning, Carnegie Fonder, Lannebo Fonder och NRP tillfördes till ägarlistan. Emilshus sedan tidigare starka ägarbild, med Sagax och NP3 som stora och aktiva ägare, kompletterades således med välrenommerade kapitalförvaltare.

Fastighetsvärderingar

Fastighetsvärdena har påverkats av de förändrade marknadsförutsättningarna. Emilshus redovisar en nedskrivning av fastighetsvärdena om 86 mkr under det fjärde kvartalet 2022 motsvarande en värdejustering om -1,2 procent. För helåret uppgick de orealiserade värdeförändringarna till 99 mkr. Efter värdejusteringen har fastighetsbeståndet per 1 januari 2023 en genomsnittlig direktavkastning om 6,4 procent.

Stärkt förvaltning

Under 2022 har Emilshus fokuserat på fastighetsförvaltning och inom kort öppnas nya förvaltningskontor i Jönköping och Kalmar. Vi har stärkt organisationen för att höja kvaliteten i vår hyresgästnära förvaltning. Samtidigt bedrivs ett omfattande hållbarhetsarbete, primärt för att identifiera fastigheter med potential att reducera bolagets och hyresgästernas energianvändning. Energianvändningen i våra fastigheter är en viktig kostnadspost som vi med ett strukturerat arbete kan minska.

2023

Emilshus har ett väldiversifierat fastighetsbestånd med 125 fastigheter och över 500 hyresgäster. Uthyrningsgraden är hög och hyresavtalens genomsnittliga återstående löptid uppgår till 5,8 år, vilket ger oss en stabil bas för verksamheten. Vi känner oss därmed välpositionerade att hantera de utmaningar som en svagare konjunktur kan komma att innebära för vissa av våra hyresgäster.

Emilshus är ett tillväxtbolag med fokus på lönsamhet och starka kassaflöden oavsett hög- eller lågkonjunktur. Trots att 2022 varit utmanande har Emilshus genomfört investeringar om 2,2 mdkr till god lönsamhet. Givet en osäker omvärld är vi ödmjuka men ser också förbättrade möjligheter att genomföra fastighetsförvärv till en god riskjusterad avkastning i syfte att öka Emilshus intjäning.

Avslutningsvis vill jag passa på att tacka mina kollegor på Emilshus för deras arbete under året. Deras insatser har varit ovärderliga för den fortsatta utvecklingen av verksamheten.

Växjö, februari 2023

Jakob Fyrberg, VD

Ett fastighetsbolag med småländska rötter

Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ) är ett fastighetsbolag med ursprung i en Vetlandabaserad fastighetskoncern som etablerades 2008. I sin nuvarande struktur bildades Emilshus 2018. Med småländskt kapital skapade ett antal småländska företagare ett fastighetsbolag som med en gedigen kunskap om fastigheter i kombination med ett drivet entreprenörskap ska växa och bli ett ledande fastighetsbolag inom kommersiella lokaler i södra Sverige. Idag äger och förvaltar Emilshus 125 kommersiella fastigheter med ett totalt fastighetsvärde om 7 111 mkr.

Affärsidé

Emilshus affärsidé är att med utgångspunkt i småländsk företagskultur:

- förvärva, utveckla och förvalta högvakastande kommersiella fastigheter med Småland som kärnmarknad med fokus på direktavkastning i kombination med långa hyresavtal och hyresgäster med bedömd god betalningsförmåga.
- bygga nära och stabila relationer med Emilshus hyresgäster genom lokal närvaro och engagemang.

Strategi

Emilshus ska generera starka kassaflöden genom att:

- förvärva, utveckla och förvalta högvakastande kommersiella fastigheter med Småland som kärnmarknad.
- fokusera på lätt industri, proffshandel/industriservice, externhandel och dagligvaruhandel.
- etablera långsiktiga och nära relationer med bolagets hyresgäster genom en lokal närvaro och lokalt engagemang på de orter där bolaget verkar.
- säkerställa en stabil finansiering av bolagets verksamhet.

Finansiella mål

Förvaltningsresultat per stamaktie

Förvaltningsresultatet per stamaktie ska öka med minst 15 procent per år.

Avkastning på eget kapital

Avkastningen på eget kapital ska under en femårsperiod i genomsnitt uppgå till minst 15 procent per år.

Finansiella riskbegränsningar

Nettobelåningsgrad

Nettobelåningsgraden ska varaktigt inte överstiga 60 procent.

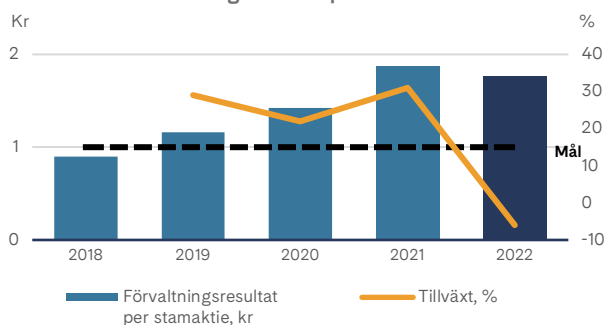
Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden ska överstiga 2,0 ggr.

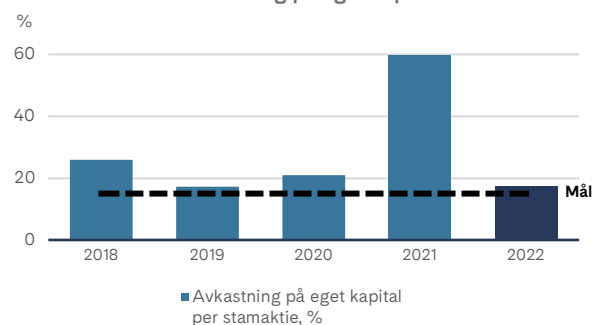
Utdelningspolicy

Det övergripande målet är att skapa värde för bolagets aktieägare. Under de närmaste åren bedöms detta bäst göras genom att återinvestera kassaflödet i verksamheten för att skapa ytterligare tillväxt genom förvärv av fastigheter och investeringar i befintliga fastigheter vilket kan medföra en låg eller utebliven utdelning på stamaktier. Utdelning på preferensaktier ska ske enligt bolagsordningens bestämmelser.

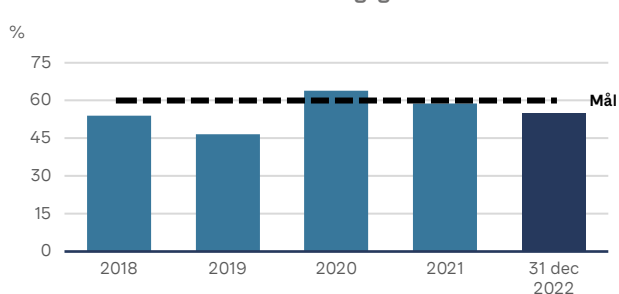
Förvaltningsresultat per stamaktie



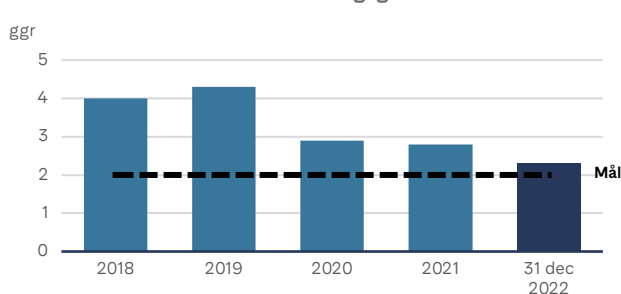
Avkastning på eget kapital



Nettobelåningsgrad



Räntetäckningsgrad



Koncernens rapport över totalresultatet

mkr	Helår		Okt-dec	
	2022	2021	2022	2021
Hysesintäkter	454,0	280,4	131,6	81,8
Fastighetskostnader	-91,4	-52,0	-28,3	-18,1
Driftsöverskott	362,6	228,4	103,3	63,6
Central administration	-37,4	-23,1	-12,2	-6,5
Finansnetto	-142,9	-74,2	-46,6	-21,7
Förvaltningsresultat	182,4	131,0	44,4	35,4
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	2,7	0,6	2,1	0,0
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	99,3	453,2	-86,4	160,2
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	125,3	12,8	-2,7	9,3
Resultat före skatt	409,7	597,6	-42,6	205,0
Aktuell skatt	-33,4	-21,1	-6,7	-6,8
Uppskjuten skatt	-65,4	-107,7	6,9	-38,7
Årets resultat	310,9	468,9	-42,5	159,5
Övrigt totalresultat				
Årets totalresultat	310,9	468,9	-42,5	159,5
Årets resultat och totalresultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	310,9	468,9	-42,5	159,5
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-
	310,9	468,9	-42,5	159,5
Resultat per stamaktie före utspädning, kr	3,36	7,07	-0,57	2,30
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	3,35	7,07	-0,57	2,30
Genomsnittligt antal stamaktier	80 559 130	64 936 235	92 874 199	66 446 380
Antal stamaktier vid periodens utgång	92 874 199	66 446 380	92 874 199	66 446 380
Genomsnittligt antal preferensaktier	20 252 401	6 296 818	20 628 625	13 951 313
Antal preferensaktier vid periodens utgång	20 628 625	13 951 313	20 628 625	13 951 313

Intäkter, kostnader och resultat

januari–december 2022

Jämförelsetal inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Hyresintäkter

Under året genomförde Emilshus ett antal transaktioner vilka medförde att Emilshus tillfördes 30 förvaltningsfastigheter. Hyresintäkterna under året ökade med 62 procent till 454,0 mkr (280,4). Tillväxten är huvudsakligen hänförlig till nämnda fastighetsförvärv men även hyresjusteringar samt ökade hyresintäkter från investeringar som inneburit högre hyresnivåer. Hyresintäkter i jämförbart bestånd ökade under perioden med 3,6 procent. Andelen hyresintäkter som innehåller en indexklausul uppgår till 96 procent vilket innebär att en hög andel av hyresintäkterna årligen justeras i linje med inflationen.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade med 76 procent till 91,4 mkr (52,0). Fastighetskostnaderna utgjordes av kostnader för fastighetsskötsel och drift 57,3 mkr (34,8), reparationer och underhåll 17,5 mkr (7,4) samt kostnader för fastighetsskatt om 16,6 mkr (9,9).

Driftöverskott

Driftöverskottet ökade med 59 procent till 362,6 mkr (228,4). Överskottsgraden uppgick till 79,9 procent (81,5). Överskottsgraden varierar under året beroende på de säsongsvariationer som föreligger inom fastighetsbranschen. Under vintermånaderna påverkas överskottsgraden av att kostnaderna för energi och snöröjning är högre. Överskottsgraden påverkades under kalenderåret negativt av ökade energiprisnivåer. Emilshus kostnader för el, värme och vatten uppgick till 34,5 mkr varav cirka 50 procent vidaredebiteras till Emilshus hyresgäster. Emilshus arbetar aktivt med energibesparande åtgärder vilka har begränsat kostnadsökningen. Driftöverskottet i jämförbart bestånd ökade med 1,7 procent.

Administration

Kostnaderna för central administration uppgick till 37,3 mkr (23,1). Ökningen är främst hänförlig till högre personalkostnader till följd av en utökad organisation. Kostnaderna för central administration som andel av Emilshus intäkter uppgick till 8,2 procent (8,2).

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -142,9 mkr (-74,2). Förändringen av finansnettot är hänförligt till en högre räntebärande skuld och högre marknadsräntor och marginaler på nyupplåning. Genomsnittlig ränta på låneportföljen inklusive kostnader för räntesäkring uppgick till 4,6 procent (3,0). Räntetäckningsgraden uppgick till 2,3 ggr (2,8).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet som utgörs av verksamhetens resultat före värdeförändringar och skatt ökade med 39 procent till 182,4 mkr (131,0). Förvaltningsresultatet per stamaktie efter avdrag för utdelning till preferensaktieägarna minskade med 6 procent till 1,76 kronor (1,87).

Värdeförändring fastigheter och derivat

Emilshus inhämtar externa värderingsutlåtanden för att fastställa fastigheternas marknadsvärde. Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter har påverkat resultatet positivt med 99,3 mkr (453,2). Under året förklaras värdeförändringarna av förbättrade driftnetton för befintliga fastigheter som påverkade värdet positivt med 514,9 mkr, förändringar i avkastningskrav som påverkade värdet negativt med 492,3 mkr och skatterabatter i direkt anslutning till fastighetsförvärv som påverkade värdet positivt med 76,6 mkr. Samtliga fastigheter har varit föremål för extern värdering av Newsec. Under året avyttrades två fastigheter vilket inneburit en realiserad värdeförändring om 2,7 mkr (0,6). Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument består av derivat för räntesäkring och uppgick till 125,3 mkr (12,8). Värdeförändringen förklaras av den under året högre marknadsräntan.

Skatt

Aktuell skattekostnad uppgick till 33,4 mkr (21,1) och uppskjuten skattekostnad uppgick till 65,4 mkr (107,7). Kostnaden för uppskjuten skatt är främst relaterad till temporära skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter och derivat. Effektiv skatt påverkas särskilt av ränteavdragsbegränsningar samt effekter hänförliga till IFRS.

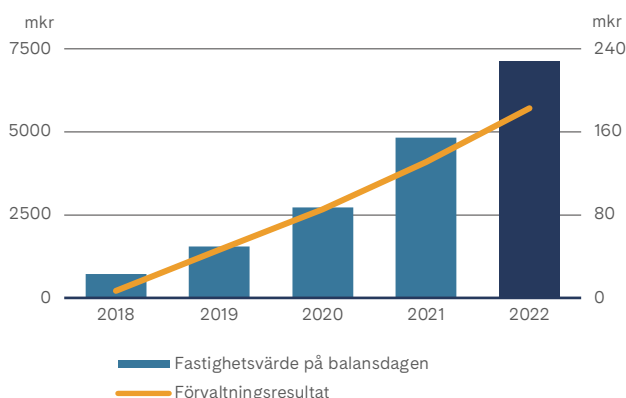
Årets resultat

Årets resultat efter skatt uppgick till 310,9 mkr (468,9), vilket motsvarar 3,36 kronor per genomsnittligt antal stamaktier före utspädning (7,07).

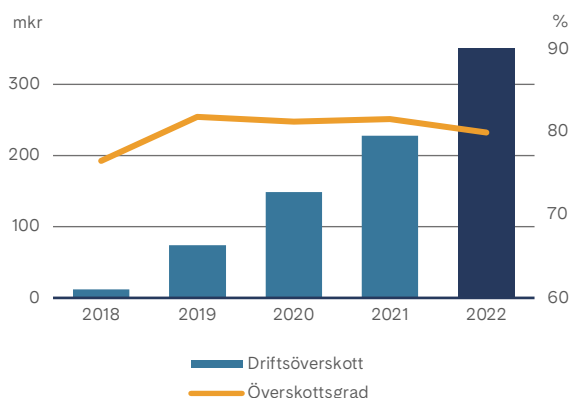
Fjärde kvartalet 2022

Hyresintäkterna ökade med 61 procent till 131,6 mkr (81,8). Driftöverskottet var 103,3 mkr (63,6), vilket motsvarar en överskottsgrad om 78,5 procent (77,8). Finansnettot uppgick till -46,6 mkr (-21,7). Förvaltningsresultatet uppgick till 44,4 mkr (35,4). Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter påverkade resultatet negativt med 86,4 mkr (160,2). Resultatet efter skatt uppgick till -42,5 mkr (159,5).

Fastighetsvärde och förvaltningsresultat



Driftöverskott och överskottsgrad



Koncernens rapport över finansiell ställning

mkr	31 dec	
	2022	2021
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	7 111,4	4 827,2
Balanserade utgifter för IT-system	0,2	0,3
Inventarier	1,4	1,4
Derivat	137,1	11,8
Summa anläggningstillgångar	7 250,1	4 840,8
Omsättningstillgångar		
Hysesfordringar	1,8	0,5
Övriga fordringar	17,2	36,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31,1	17,7
Likvida medel	224,3	92,6
Summa omsättningstillgångar	274,4	146,7
SUMMA TILLGÅNGAR	7 524,5	4 987,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	227,0	160,8
Övrigt tillskjutet kapital	1 742,2	916,3
Balanserat resultat inkl. årets resultat	1 037,8	770,7
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	3 007,0	1 847,8
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	3 308,9	2 004,4
Obligationslån	641,5	–
Skulder till aktieägare	–	45,0
Uppskjuten skatteskuld	237,0	170,5
Övriga skulder	1,0	1,0
Summa långfristiga skulder	4 188,5	2 220,9
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	87,8	237,2
Obligationslån	–	495,9
Reversskulder	65,0	–
Checkräkningskredit	–	56,6
Leverantörsskulder	17,6	8,0
Skatteskulder	14,4	15,1
Övriga skulder	25,5	12,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	118,7	93,0
Summa kortfristiga skulder	329,0	918,7
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 524,5	4 987,4

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

mkr	Antal stamaktier	Antal preferens- aktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat ¹	Totalt eget kapital ¹
Eget kapital 2021-01-01	60 405 800	–	120,8	503,2	318,6	942,6
Årets resultat och totalresultat jan-dec 2021	6 040 580	13 951 313	40,0	413,1	452,1	905,1
Eget kapital 2021-12-31	66 446 380	13 951 313	160,8	916,1	770,7	1 847,8
Eget kapital 2022-01-01	66 446 380	13 951 313	160,8	916,1	770,7	1 847,8
Nyemission av stamaktier	26 427 819	–	52,9	687,1	–	740,0
Nyemission av preferensaktier	–	6 677 312	13,4	182,3	–	195,6
Kostnader vid nyemission	–	–	–	-54,5	–	-54,5
Skatteeffekt för kostnader nyemission	–	–	–	11,2	–	11,2
Utdelning på preferensaktier	–	–	–	–	-43,8	-43,8
Årets resultat och totalresultat jan-dec 2022	–	–	–	–	310,9	310,9
Eget kapital 2022-12-31	92 874 199	20 628 625	227,0	1 742,2	1 037,8	3 007,0

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

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet för moderbolaget. Antalet stamaktier uppgick den 31 december 2022 till 92 874 199 med ett kvotvärde om 2 kronor per aktie. Antalet stamaktier av serie A uppgick till 11 527 890 och antalet stamaktier av serie B uppgick till 81 346 309. Varje stamaktie av serie A berättigar till 10 röster och varje stamaktie av serie B berättigar till en röst. Antalet preferensaktier uppgick till 20 628 625 och varje preferensaktie berättigar till en röst.

Emilshus har 187 266 utestående teckningsoptioner vilka berättigar till teckning av en stamaktie av serie B för 22,60 kronor fram till den 30 juni 2024. Teckningsoptionerna innehas av Sagax (124 844

teckningsoptioner) och NP3 Fastigheter AB (62 422 teckningsoptioner).

Övrigt tillskjutet kapital

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

Balanserade vinstmedel

Avser det ackumulerade resultat som genererats i koncernen.



Våra fastigheter

HYRESVÄRDE

581 mkr

UTHYRINGSGRAD AREA

97 %

UTHYRINGSBAR AREA

786 tkvm

FASTIGHETSVÄRDE

7 111 mkr

Fastighetsbestånd

Den 31 december ägde Emilshus 125 (97) fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 786,1 tkvm (580,7) och ett fastighetsvärde om 7 111 mkr.

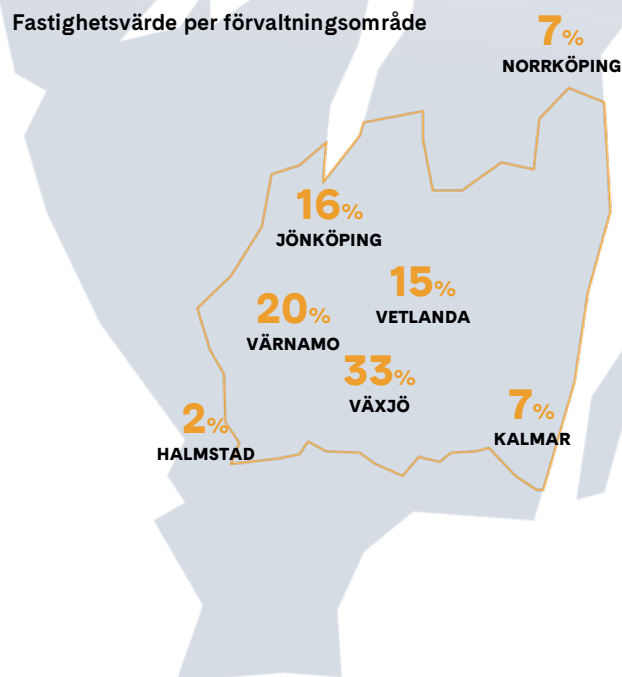
Emilshus har ett diversifierat fastighetsbestånd med kommersiella lokaler där tyngdpunkten ligger på lätt industri och industriservice/proffshandel, som motsvarar cirka 59 procent av fastighetsvärdet. Även extern- och dagligvaruhandel är en prioriterad lokaltyp och utgör 28 procent av fastighetsvärdet. Kategorin Övrigt motsvarar 13 procent av fastighetsvärdet och består till 6 procentenheter av kontor, 5 procentenheter av samhällsfastigheter samt 2 procentenheter övrigt inklusive bostäder.

Geografisk fördelning

Emilshus strategi innebär ett fokus på Småland och närliggande tillväxtregioner med en koncentration inom områden såsom Växjö, Jönköping, Värnamo, Halmstad och Linköping/Norrköping. Emilshus har sitt ursprung i Vetlanda där 15 procent av fastighetsinnehavet är lokaliserat. Småland, Halland och Östergötland är viktiga industriregioner i Sverige, kända för aktivt och framgångsrikt företagande och korta avstånd mellan intressanta etableringsorter. Därtill erbjuder dessa regioner några av Sveriges främsta logistiklägen.

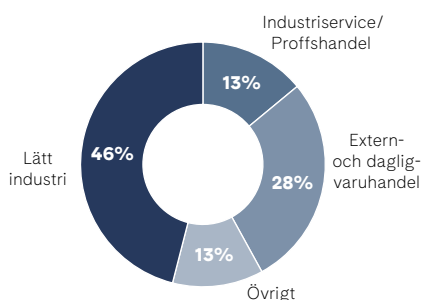
Växjö är baserat på fastighetsvärde den ort där Emilshus idag har sitt största fastighetsbestånd motsvarande 33 procent av fastighetsvärdet medan Värnamo och Jönköping utgjorde 20 respektive 16 procent av fastighetsvärdet. Under perioden förvärvades och tillträdades fastigheter i Halmstad, Jönköping, Norrköping, Värnamo och Växjö. Kartan visar fastighetsbeståndets lokalisering utifrån fastighetsvärde och förvaltningsområde.

Fastighetsvärde per förvaltningsområde

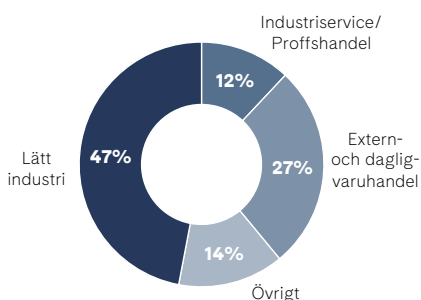


Totalt fastighetsvärde den 31 december 2022
7 111 mkr

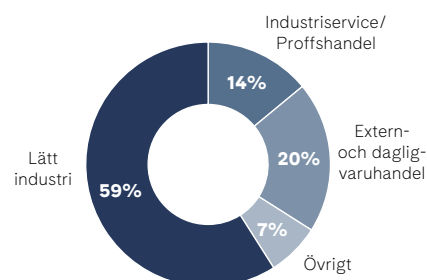
Fastighetsvärde per kategori Totalt 7 111 mkr



Hyresvärde per kategori Totalt 581 mkr



Uthyrbar yta per kategori Totalt 786 tkvm



Våra fastigheter

Fastighetsbeståndet i sammandrag den 1 januari 2023

mkr	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Redovisat värde, mkr	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, mkr
Halmstad							
Lätt industri	–	–	–	–	–	–	–
Extern- och dagligvaruhandel	–	–	–	–	–	–	–
Industriservice/proffshandel	4	9,3	149,8	10,9	1 178	94,7	10,3
Övrigt	–	–	–	–	–	–	–
Totalt Halmstad	4	9,3	149,8	10,9	1 178	94,7	10,3
Jönköping							
Lätt industri	10	74,7	777,5	57,3	766	97,3	55,7
Extern- och dagligvaruhandel	3	7,2	98,6	7,1	987	100,0	7,1
Industriservice/proffshandel	3	14,4	57,3	3,8	265	100,0	3,8
Övrigt	2	10,4	181,7	16,5	1 586	98,7	16,3
Totalt Jönköping	18	106,7	1 115,1	84,7	794	97,9	83,0
Kalmar							
Lätt industri	3	14,4	116,4	11,1	774	98,3	10,9
Extern- och dagligvaruhandel	10	20,9	242,6	18,9	900	99,6	18,8
Industriservice/proffshandel	7	23,9	174,3	12,8	536	93,7	12,0
Övrigt	–	–	–	–	–	–	–
Totalt Kalmar	20	59,2	533,3	42,8	723	97,5	41,7
Norrköping							
Lätt industri	3	27,3	214,4	17,6	646	96,8	17,1
Extern- och dagligvaruhandel	1	19,6	174,0	12,2	620	99,3	12,1
Industriservice/proffshandel	2	11,3	112,4	7,3	649	99,9	7,3
Övrigt	–	–	–	–	–	–	–
Totalt Norrköping	6	58,2	500,8	37,1	638	98,3	36,5
Vetlanda							
Lätt industri	5	85,0	394,8	41,1	483	100,0	41,1
Extern- och dagligvaruhandel	7	24,0	334,6	25,8	1 076	93,4	24,1
Industriservice/proffshandel	4	19,2	110,3	10,7	559	94,6	10,1
Övrigt	5	17,1	197,8	22,8	1 331	91,8	20,9
Totalt Vetlanda	21	145,2	1 037,5	100,3	691	95,8	96,2
Värnamo							
Lätt industri	17	183,9	1 223,0	99,1	539	99,8	98,9
Extern- och dagligvaruhandel	3	20,0	185,9	20,8	1 036	93,5	19,4
Industriservice/proffshandel	2	9,0	40,0	1,7	187	100,0	1,7
Övrigt	–	–	–	–	–	–	–
Totalt Värnamo	22	212,9	1 448,9	121,5	571	98,7	120,0
Växjö							
Lätt industri	7	74,8	542,9	43,8	586	99,1	43,4
Extern- och dagligvaruhandel	10	65,6	952,6	69,1	1 053	98,5	68,0
Industriservice/proffshandel	8	22,4	306,3	24,4	1 087	98,8	24,1
Övrigt	9	31,8	524,2	46,0	1 448	73,8	33,9
Totalt Växjö	34	194,6	2 326,0	183,3	942	92,5	169,5
Totalt Emilshus							
Lätt industri	44	460,0	3 269,0	270,0	587	98,9	267,1
Extern- och dagligvaruhandel	34	157,4	1 988,3	153,8	977	97,2	149,5
Industriservice/proffshandel	30	109,4	950,4	71,7	655	96,8	69,4
Övrigt	17	59,3	903,7	85,3	1438	83,4	71,1
Totalt	125	786,1	7 111,4	580,7	739	95,9	557,1

Våra fastigheter

Fördelning av uthyrbar yta per förvaltningsområde och fastighetskategori den 1 januari 2023

Område	Lätt industri tkvm	Extern- och dagligvaru- handel tkvm	Industri- service/ proffshandel tkvm	Övrigt tkvm	Totalt tkvm	Andel, %
Halmstad	–	–	9,3	–	9,3	1,2
Jönköping	74,7	7,2	14,4	10,4	106,7	13,6
Kalmar	14,4	20,9	23,9	–	59,2	7,5
Norrköping	27,3	19,6	11,3	–	58,2	7,4
Vetlanda	84,0	24,0	19,2	17,1	145,2	18,5
Värnamo	183,9	20,0	9,0	–	212,9	27,1
Växjö	74,8	65,6	22,4	31,8	194,6	24,8
Totalt	460,0	157,4	109,4	59,3	786,1	100,0
Andel, %	58,5	20,0	14,0	7,5	100,0	



Hedenstorp 2:41, Jönköping

Våra fastigheter

Fastighetstransaktioner

Emilshus ökade sitt fastighetsbestånd under året genom ett antal förvärv, främst inom kategorierna lätt industri och industriservice/proffshandel. Totalt har under året 2 193 mkr investerats i nya fastighetsförvärv. Fastighetsvärdet uppgick vid periodens utgång till 7 111 mkr, en ökning med 47 procent jämfört med 2021.

I januari 2022 förvärvade och tillträdde Emilshus fyra industri-fastigheter i Halmstad och en industri/lagerfastighet i Jönköping med en uthyrningsbar area om 12 tkvm för 170 mkr och ett sammanlagt årligt hyresvärde om 11,1 mkr. I samband med förvärvet meddelade Emilshus att bolaget öppnar för expansion i närliggande regioner utanför kärnmarknaden Småland.

I mars 2022 tecknade Emilshus avtal om ett förvärv i Småland och Östergötland av 13 fastigheter med främst lätt industri och lager med en uthyrningsbar area om 112 tkvm för totalt 947 mkr vilket tillförde ett årligt hyresvärde om 76 mkr. Fastigheterna tillträdde den 1 juni 2022.

I april 2022 avyttrades en samhällsfastighet som inte tillhör Emilshus prioriterade fastighetskategorier. Fastigheten är belägen i Växjö och avyttrades för 55 mkr och hade ett årligt hyresvärde om 2,5 mkr.

I juni 2022 tecknades avtal om förvärv av sex fastigheter i Emilshus prioriterade fastighetskategori lätt industri med en uthyrningsbar area om 41,6 tkvm. Fastigheterna är belägna i Växjö och Jönköping och förvärvades för totalt 615 mkr vilket tillförde ett årligt hyresvärde om 46 mkr. Fastigheterna tillträdde den 1 september 2022.

I september 2022 tillträdde Emilshus en fastighet med ett nyuppfört Bauhaus byggvaruhus vid Norremark handelsplats i Växjö med en uthyrningsbar area 13 tkvm vilken tillförde ett årligt hyresvärde om 12 mkr genom ett 17 årigt hyresavtal. Tillsammans med tidigare genomförda förvärv i år gör detta Emilshus till Växjös största privata fastighetsägare inom kommersiella lokaler.

Under det fjärde kvartalet förvärvades två fastigheter i Kalmar respektive Västervik för ett förvärvspris om 41,5 mkr vilka har en area om 3,6 tkvm och tillförde ett årligt hyresvärde om 3,3 mkr. Under kvartalet avyttrades även en fastighet i Älmhult för 23,3 mkr vilken hade ett årligt hyresvärde om 2,6 mkr.

Genomförda fastighetstransaktioner

Helår 2022

Fastighet	Kommun	Uthyrbar yta tkvm
Förvärvade fastigheter		
Flygaren 11	Halmstad	3,4
Konen 4	Halmstad	2,8
Fanan 6	Halmstad	2,1
Fanan 12	Halmstad	0,9
Backen 1:122	Jönköping	2,8
Backen 9:29	Jönköping	2,7
Hedenstorp 1:99	Jönköping	4,0
Hedenstorp 2:41	Jönköping	10,6
Ulvö 8	Jönköping	6,0
Krokodilen 4	Kalmar	2,3
Navhålet 2	Linköping	7,5
Vagnen 6	Ljungby	2,3
Vågen 8	Motala	12,2
Tråden 11	Norrköping	19,8
Industrien 11	Norrköping	5,9
Katten 18	Norrköping	7,3
Plinten 4	Norrköping	5,5
Svedjan 2	Nässjö	6,9
Armaturen 1	Värnamo	18,4
Jungfrun 11	Värnamo	5,0
Almen 9	Värnamo	12,1
Västerås 6	Västervik	1,3
Kronhjorten 6	Växjö	9,3
Djäknen 1	Växjö	2,2
Pressaren 12	Växjö	12,4
Glasmästaren 1	Växjö	6,2
Lodjuret 3	Växjö	13,4
Fabriken 1	Växjö	7,5
Fläkten 11	Växjö	8,2
Fläkten 14	Växjö	5,3
Totalt		206,1
Avyttrade fastigheter		
Laxen 8	Växjö	0,9
Linné 5,9,11 samt Erik 4	Älmhult	2,4
Totalt		3,3

Våra fastigheter

Projekt

Emilshus genomför investeringar i form av tillbyggnader och lokalanpassningar. De största pågående projekten framgår av tabellen nedan. Total beräknad kostnad för pågående projekt uppgår till 68,2 mkr varav upparbetade kostnader vid periodens utgång uppgick till 49,2 mkr. Den tillkommande årshyran för tecknade tillägg till befintliga hyresavtal till följd av genomförda investeringar uppgår till 8,9 mkr.

Emilshus projekt värderas löpande till nedlagda externa kostnader inklusive till projekten hänförliga räntekostnader samt kostnader för projektledning.

Emilshus var vid årets utgång ägare till tre byggrätter med ett totalt bokfört värde om 13,5 mkr (11,1).

Projekt

Fastighet	Hyresgäst	Fastighetskategori	Projekttyp	Färdigställande	Beräknad investering, mkr	Upparbetade kostnader vid periodens utgång, mkr	Förändrad årshyra, mkr	Hyresavtal
Pågående projekt								
Skomakaren 5, Växjö	Skogsstyrelsen	Övrigt	Anpassning av lokal	Q1 2023	7,0	6,7	0,3	Nytt 5-årigt avtal tecknat
Brudabäck 6, Vetlanda	Byggbolaget	Industriservice/proffshandel	Anpassning av lokal	Q1 2023	2,5	2,1	0,3	Nytt 7-årigt avtal tecknat
Hillerstorp 2:106, Gnosjö	Garo	Lätt industri	Ombyggnation	Q1 2023	11,0	10,8	1,5	Nytt 8-årigt avtal tecknat
Stödstorp 2:4, Värnamo	Danx	Lätt industri	Ombyggnation	Q1 2023	2,0	1,8	0,2	Nytt 5-årigt avtal tecknat
Kronhjorten 3, Växjö	One Nordic	Lätt industri	Ombyggnation	Q1 2023	2,5	2,3	1,5	Nytt 5-årigt avtal tecknat
Hammaren 1, Gislaved	Formteknik	Lätt industri	Tillbyggnad	Q1 2023	12,0	11,6	0,9	Tilläggsavtal tecknat
Fabriken 1, Växjö	Thoréns m fl	Övrigt	Anpassning av lokal	Q1 2023	5,4	5,0	1,2	Tilläggsavtal tecknat
Bankeryds-Nyarp 1:267, Jönköping	AddBrand	Lätt industri	Tillbyggnad	Q2 2023	19,6	3,4	1,6	Tilläggsavtal tecknat
Tråden 11, Norrköping	Soffa Direkt	Extern- och dagligvaruhandel	Ombyggnation	Q2 2023	6,2	5,4	1,4	Nytt 5-årigt avtal tecknat
Totalt					68,2	49,2	8,9	
Avslutade projekt								
Eksjöhovgård 7:5	Orwak	Lätt industri	Tillbyggnad	Q3 2022	10,8	10,2	0,9	Nytt 10-årigt avtal tecknat



Våra fastigheter

Fastighetsbeståndets marknadsvärde

Emilshus koncernredovisning upprättas enligt International Financial Reporting Standards, IFRS. Emilshus har valt att redovisa innehavet av förvaltningsfastigheter till verkligt värde enligt IAS 40. Emilshus inhämtar externa värderingsutlåtanden för att fastställa fastigheternas marknadsvärde. Värderingarna upprättas av Newsec och uppdateras kvartalsvis.

Värderingen har skett i enlighet med IFRS 13 nivå 3. Bedömningarna av verkligt värde görs med tillämpning av en kombination av ortprismetoden och en avkastningsbaserad metod utifrån diskontering av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar. Värdet av eventuella byggrätter har adderats till nuvärdet. Kalkylperioden uppgår som regel till tio år och beräkningen av kassaflöden utgår från befintliga hyresavtal där en marknadsanpassning av antagna villkor genomförs efter kontraktets utgång.

Det vägda direktavkastningskravet (exit) för värdering av fastighetsbeståndet uppgick till 6,3 procent där avkastningskraven i

värderingarna låg i intervallet 4,5 procent för bostäder till 7,5 procent för industri.

Emilshus redovisade direktavkastning utifrån bedömd intjäningsförmåga uppgår för den kommande perioden till 6,4 procent och är således högre än det vägda avkastningskravet i marknadsvärderingen. De realiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet. För mer utförlig beskrivning av värderingsprinciper, se Emilshus årsredovisning 2021.

Fastighetsbeståndets marknadsvärdevärde uppgick vid periodens slut till 7 111,4 mkr (4 827,2 mkr). Under perioden har fastigheter tilltratts till ett värde om 2 192,9 mkr (1 613,3). Förvärven har genomförts i linje med Emilshus strategi vad det gäller geografi och fastighetstyp. Vid årets utgång hade Emilshus ingått avtal om investeringar i befintliga fastigheter genom hyresgästanpassningar avseende till- och ombyggnadsprojekt med upparbetade kostnader om 49,2 mkr och ett återstående investeringsåtagande motsvarande 19,0 mkr. Projekten innebär ett förbättrat hyresvärde om 8,9 mkr.

Fastigheternas realiserade värdeförändringar uppgick till 99,3 mkr (453,2) under året. Värdeförändringarna är främst hänförliga till effekten av förbättrade driftnetton för befintliga fastigheter som påverkade värdet positivt med 514,9 mkr, förändringar i avkastningskrav som påverkade värdet negativt med 492,3 mkr och skatterabatter i direkt anslutning till fastighetsförvärv som påverkade värdet positivt med 76,6 mkr.

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

Indata vid fastighetsvärdering

Totalt vägt genomsnitt	31 dec	
	2022	2021
Direktavkastningskrav (exit), %	6,3	5,9
Driftskostnader (kr/kvm)	82	73
Underhållskostnader (kr/kvm)	36	33
Långsiktig vakansgrad, %	6,8	7,4
Hyresintäkter (kr/kvm)	666	580

Fastighetsbeståndets värdeförändring

mkr	Helår	
	2022	2021
Vid periodens ingång	4 827,2	2 714,7
Förvärv	2 192,9	1 613,3
Investeringar	68,6	58,0
Försäljningar	-76,6	-12,0
Orealiserad värdeförändring	99,3	453,1
Vid periodens utgång	7 111,4	4 827,2

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

		Resultateffekt före skatt, mkr	
		Helår	
	Förändring	2022	2021
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%	296,3	201,1
Hyresintäkter	+/- 50 kr/kvm	39,3	29,1
Fastighetskostnader	+/- 10 kr/kvm	7,9	5,8
Vakansgrad	+/- 1 %	5,7	2,8



Våra hyresgäster

Hyresgästens långsiktiga hyresbetalningsförmåga och fastighetens alternativanvändning är avgörande faktorer i urvalet av förvärvsprojekt. Med sin lokala inriktning är Emilshus en trygg aktör och partner i hyresgästernas utveckling.

Hyresgäster

Emilshus hade vid periodens utgång 531 hyresgäster (361) fördelade på 618 hyresavtal (418) och den genomsnittliga återstående hyresdurationen uppgick till 5,8 år (6,5). De tio största hyresgästerna står för 29 procent (39) av hyresintäkterna. Koncernens hyresgäster utgörs i allt väsentligt av större stabila bolag med en god långsiktig betalningsförmåga.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens slut till 96 procent (97). Antalet avtal i kombination med durationen innebär att Emilshus exponering mot enskilda hyresgäster är begränsad.

Emilshus använder sig av så kallade triple net-avtal för en betydande del av hyresförhållandena, vilket innebär att hyresgästen åtar sig att stå för de kostnader som annars åligger fastighetsägaren såsom kostnader för försäkring, fastighetsskatt samt underhåll. Vid periodens utgång utgjorde hyresavtal motsvarande 367 tkvm eller 47 procent (54) av fastighetsbeståndet av hyresavtal med triple net-karaktär.

En väsentlig andel av Emilshus hyresavtal uppräknas årligen med en nivå motsvarande konsumentprisindex KPI. Vid periodens utgång utgjorde dessa avtal 96 procent av Emilshus kontrakterade årshyra och där resterande avtal huvudsakligen utgörs av hyresavtal för bostäder, parkeringsytor samt avtal med kortare löptid än ett år vilka uppräknas på annat sätt.

Lätt industri

Hyresgästerna inom den största fastighetskategorin lätt industri utgörs typiskt sett av tillverkande företag som disponerar lokalerna för produktion, lager och kontor. Hyresgästerna genomför vanligtvis betydande investeringar i maskiner och annan utrustning i sina lokaler, vilket motiverar till att förlänga hyresavtalen. Största hyresgästerna inom lätt industri är Bufab som är verksam inom verkstadsindustrin med anläggningar i Värnamo och Spaljisten som är en underleverantör till IKEA med verksamhet utanför Växjö. Investeringar i om- och tillbyggnader sker relativt frekvent för hyresgäster inom denna kategori.

Industriservice/proffshandel

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

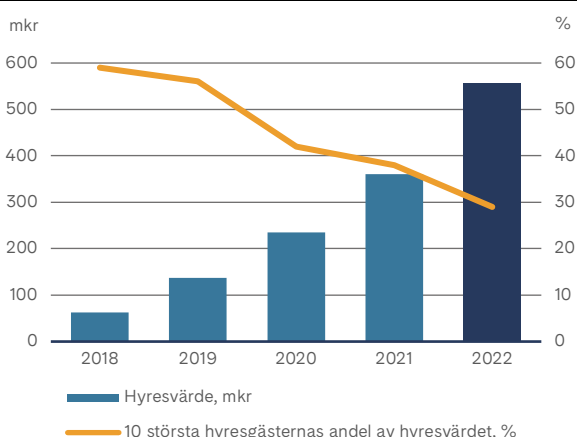
Extern- och dagligvaruhandel

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

Övrigt

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

De 10 största hyresgästernas andel av hyresvärdet



Emilshus 10 största hyresgäster

Hyresgäster	Kontraktsvärde, mkr	Årshyra, mkr	Genomsnittlig kontraktslängd, år
Bufab Sweden AB	118,4	18,9	6,3
Spaljisten AB	402,9	18,5	21,8
Trivselhus AB	108,0	17,9	6,0
Hilding Anders Sweden	282,6	17,7	16,0
Holmgrens Bil AB	121,1	16,9	7,2
Coop Väst AB	76,4	16,1	4,7
Optimera Svenska AB	50,2	15,0	3,3
ROL AB	118,7	14,4	8,3
Proton Lighting AB	39,1	13,0	3,0
Bauhaus KB	211,2	12,7	16,6
Övriga	1 681,2	396,0	4,2
Totalt	3 210,0	557,1	5,8

Emilshus 10 största hyresgäster

TRIVSELHUS

BUFAB

COOP

BAUHAUS

OPTIMERA



Holmgrens Bil

Spaljisten
Foil on board

ROL

HILDING
ANDERS

PROTON lighting

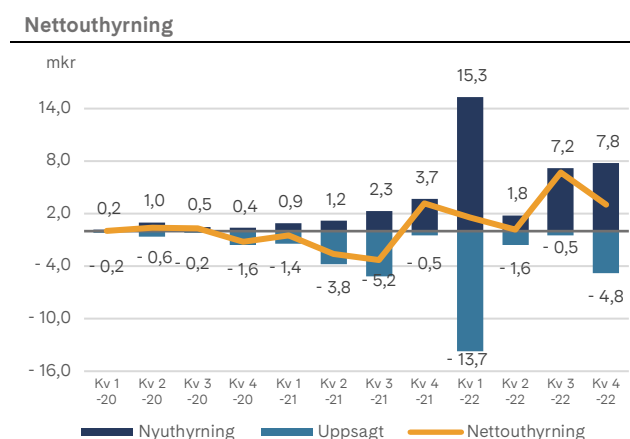
Våra hyresgäster

Nettouthyrning

Emilshus nettouthyrning var under perioden positiv och uppgick till 11,5 mkr (-3,2). Den ekonomiska uthyrningsgraden var fortsatt hög och uppgick vid perioden utgång till 96 procent (97).

Förfallostruktur

Emilshus målsättning är att ha nära och långsiktiga relationer med hyresgästerna och värdesätter därigenom långa hyresavtal. Vid periodens utgång var den genomsnittliga hyresdurationen 5,8 år (6,5) och 61 procent av kontraktsvärdet har ett förfall 2030 eller senare. I kontraktsvärdet är tidsbegränsade avdrag såsom hyresrabatter om 4,4 mkr ej avräknade vilka har en genomsnittlig återstående period om 4,9 år och påverkar kontrakterad årshyra med 0,9 mkr per år.



Förfallostruktur hyresavtal

Förfallo- år	Antal hyres- avtal	Årshyra, mkr	Andel, %	Yta, tkvm	Andel, %
2023	304	60	11	87	11
2024	84	56	10	56	7
2025	94	130	23	181	24
2026	61	60	11	84	11
2027	19	29	5	29	4
2028+	56	222	40	332	43
Summa	618	557	100	768	100

Hyreskontrakt och löptider

Förfalloår	Kontraktsvärde, mkr	Andel av Total, %
2023	60	2
2024	89	3
2025	387	12
2026	219	7
2027	134	4
2028	78	2
2029	300	9
2030	224	7
2031+	1 718	54
Summa	3 210	100

Hållbarhetsarbete

Emilshus har högt ställda hållbarhetskrav på verksamheten. Hållbarhetsarbetet baserar sig på den hållbarhetsstrategi som antagits av styrelsen och som utgår från behovet av ett klokt och ansvarsfullt hushållande med begränsade resurser. Emilshus lokala närvaro med engagerade och kompetenta medarbetare ger bolaget goda förutsättningar för ett värdeskapande och hållbart fastighetssägande. I sitt miljöarbete arbetar Emilshus aktivt med energieffektiviseringar i fastighetsbeståndet och att använda effektiva systemstöd. Miljöcertifieringar av fastigheter är ett viktigt verktyg för att systematisera detta arbete.

Fokusområden och hållbarhetsmål

Emilshus arbetar utifrån ett internt ramverk som består av hållbarhetsstrategi, handlingsplaner och policyer. Utifrån dessa ramverk har Emilshus identifierat fyra fokusområden i verksamheten som är särskilt viktiga, och för vilka mål har fastställts;

- Fastigheter
- Medarbetare
- Hyresgäster
- Externa samarbetspartners.

Under året har en översyn av Emilshus befintliga hållbarhetsmål genomförts. Därtill baseras Emilshus hållbarhetsarbete på ett åtagande mot FN:s Global Compact och FN:s globala mål för hållbar utveckling (Agenda 2030).

Väsentliga händelser 2022

- I mars publicerade Emilshus en hållbarhetsrapport i årsredovisningen för 2021 där hållbarhetsmål antagna av styrelsen presenterades. Hållbarhetsrapporten innehåller även uppgift om energianvändningen år 2021 som är det första året där förbrukningen finns uppmätt.
- Arbete pågår med klimatinventering, energikartläggning, energi-effektiviseringsprojekt samt utvärdering för miljöcertifieringar.

Uppföljning grönt finansiellt ramverk

I september 2021 upprättades ett grönt finansiellt ramverk som ger Emilshus möjlighet att emittera gröna obligationer och andra finansiella instrument för finansiering av fastigheter och fastighetsprojekt. Emilshus gröna ramverk har granskats av Cicero Shades of Green som avgivit klassificeringen Ljusgrön (stark) med styrningsbetyg Bra. Emilshus emitterade inom ramen för det gröna ramverket 400 mkr i april och 250 mkr i augusti 2022.

Per 31 december hade Emilshus gröna tillgångar till ett sammanlagt värde om 2 374 mkr och grön finansiering om 650 mkr i befintliga fastigheter. Outnyttjat belopp inom det gröna finansiella ramverket uppgick till 1 724 mkr.

Finansiering

GENOMSnittlig LÅNERÄNTA

4,6 %

GENOMSnittlig KAPITALBINDNING

2,9 år

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

2,3 ggr

NETTOBELÅNINGSGRAD

55 %

Kapitalstruktur

Emilshus kapitalstruktur innebar vid årets utgång att 40 procent av balansomslutningen finansierades med eget kapital (37), 54 procent med räntebärande skulder (57) och 6 procent med övriga poster (6).

Emilshus kreditgivare utgörs av fyra nordiska banker där finansieringen består av säkerställda banklån och revolverande kreditfaciliteter. Obligationslån utgör en kompletterande finansieringskälla.

Eget kapital

Emilshus soliditet uppgick till 40 procent (37) och eget kapital uppgick till 3 007,0 mkr (1 847,8) vid årets utgång. Under året har eget kapital ökat till följd av ett totalresultat om 310,9 mkr (468,9) och genomförda nyemissioner om 892,3 mkr samt minskat med 43,8 mkr till följd av utdelning på preferensaktier. Substansvärdet per stamaktie uppgick till 26,34 kronor jämfört med 23,48 kronor vid utgången av motsvarande period föregående år.

Räntebärande skulder

Emilshus räntebärande skulder uppgick till 4 103,3 mkr (2 839,2) vid årets utgång. Efter avdrag för likvida medel om 224,3 mkr (92,6) uppgick nettoskulden till 3 879,0 mkr (2 746,6) vilket innebär en nettobelåningsgrad om 55 procent (57). De räntebärande skulderna fördelade sig på säkerställda lån i bank om 3 396,8 (2 241,6) vilka utgjorde 82 procent (81) av de totala räntebärande skulderna. Räntebärande obligationslån uppgick till 641,5 mkr (495,6) och utgjorde 16 procent (18) och ej säkerställda räntebärande reversskulder utgjorde 2 procent (2) av de räntebärande skulderna. Nettobelåningsgraden avseende säkerställd skuld uppgick till 44,6 procent (45,7).

Skuldkvoten beräknad som nettoskuld i förhållande till framåtriktat justerat driftöverskott inklusive för kostnader avseende central administration uppgick på balansdagen till 9,2 ggr (10,6).

Kapitalbindning

Kapitalbindningstiden för Emilshus låneportfölj var vid periodens utgång 2,9 år (2,5). Under året har Emilshus omförhandlat banklån och förlängt löptiderna varefter det inte föreligger några förfall av banklån under 2023 eller 2024.

Likviditet

Likvida medel uppgick till 224,3 mkr (92,6) jämte outnyttjade checkräkningskrediter om 80,0 mkr (23,4).

Emilshus outnyttjade revolverande kreditfaciliteter, vilka är avsedda att utnyttjas vid framtida fastighetstransaktioner, uppgick vid 46,5 mkr (314,3).

Likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 350,8 mkr (430,3) vid årets utgång.

Räntekänslighet

Emilshus känslighet för högre marknadsräntors effekt på förvaltningsresultatet begränsas då en hög andel av Emilshus hyresavtal har indexklausuler.

Påverkan förvaltningsresultat, mkr

	2024	2025	2026
KPI, %	7,5	2,0	2,0
Stibor 3M, %			
3,0	21,3	29,6	38,0
3,5	10,1	18,3	26,7
4,0	-1,2	7,0	15,4

Vid ett antagande om en uppgång i Stibor 3M till 3,0/3,5/4,0 procent samtidigt som ett antagande om en uppräknings av hyresnivån till följd av indexklausuler om 7,5/2,0/2,0 procent sker under åren 2024–2026 beräknas en förändring av Emilshus förvaltningsresultat enligt tabellen ovan. Beräkningen baseras på aktuellt förvaltningsresultat utifrån Emilshus intjäningsförmåga och räntebärande skulder vid periodens utgång jämte de derivat som Emilshus har ingått vilka begränsar högre marknadsräntors effekt på förvaltningsresultatet. Vidare har även en uppräknings av Emilshus fastighetskostnader genomförts med motsvarande antagande om prisutveckling. Beräkningen är inte en prognos utan beskriver vilken effekt som erhålls på Emilshus förvaltningsresultat vid givna antaganden.

Genomsnittlig ränta och räntebindning

Genomsnittlig ränta på låneportföljen uppgick till 4,6 procent (3,0). Den huvudsakliga förklaringen till den högre räntenivån är högre marknadsräntor och marginaler på nyupplåning.

Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive derivat uppgick till 1,9 år (2,0). Av koncernens utestående lån har 1 550 mkr (1 250) räntesäkrats genom ränteswappar vilka har en genomsnittlig återstående löptid om 3,2 år. Ränteswappar om 350 mkr löper till december 2025 och 300 mkr löper till maj 2026 samt 600 mkr löper till juli 2026. Därtill har tre ränteswappar om vardera 100 mkr med en löptid till december 2027, 2028 respektive 2029 ingåtts. I tillägg har motsvarande 300 mkr (300) säkrats genom ett räntetak (Stibor 3M till 1,0 procent) med en återstående löptid om 3,0 år och förfall i december 2025. Derivatet begränsar eventuella framtida räntehöjningars effekt på Emilshus upplåningskostnad.

Marknadsvärdet för derivaten var vid periodens utgång 137,1 mkr (11,8). Derivatet har värderats till verkligt värde och värdeförändringen har redovisats över resultaträkningen.

Finansiering

Räntebärande skulder

mkr	31 dec	
	2022	2021
Koncernen		
Banklån	3 396,8	2 241,6
Checkräkningskredit	–	56,6
Lån från aktieägare	–	45,0
Reversskulder	65,0	–
Obligationslån	641,5	495,9
Totalt	4 103,3	2 839,1

Bankfinansiering

Förfalloår	Räntebindning, mkr	Snittränta, %	Andel, %	Kapitalbindning, mkr	Andel, %
2023	1 546,8	4,87	46	87,8	3
2024	–	–	–	87,8	3
2025	650,0	2,93	19	2 070,0	61
2026	900,0	2,58	26	1 151,1	34
>2026	300,0	5,08	9	–	–
Totalt	3 396,8	3,91	100	3 396,8	100

Obligationslån

Förfalloår	Belopp, mkr	Ränta, %
2025 apr	395,3	Stibor 3M+5,25
2025 sep	246,2	Stibor 3M+7,25



Fanan 12, Halmstad

Koncernens rapport över kassaflödet

mkr	Helår		Okt-dec	
	2022	2021	2022	2021
Den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	182,4	131,0	44,4	35,4
Betald inkomstskatt	-33,4	-21,1	-6,7	-6,8
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	1,8	–	-0,6	-2,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	150,7	109,9	37,1	26,3
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital				
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	4,0	-56,8	15,0	-10,1
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelseskulder	47,2	57,4	-19,7	11,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	202,0	110,5	32,3	27,4
Investeringsverksamheten				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-2 192,9	-1 609,6	-38,5	-632,0
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-68,6	-58,0	-35,3	-17,9
Förvärv av inventarier	-0,4	-0,5	-0,5	-0,4
Avyttring av förvaltningsfastigheter	76,6	12,6	21,6	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 185,3	-1 655,6	-52,7	-650,3
Finansieringsverksamheten				
Upptagna banklån	1 810,3	905,5	31,7	328,6
Upptagna ägarlån	–	195,0	–	45,0
Upptagna övriga lån	65,0	–	–	–
Nyemission av stamkapital	699,5	84,6	–	–
Nyemission av preferenskapital	147,6	368,5	–	218,5
Utdelning	-41,3	-2,8	-10,3	–
Amortering på banklån	-711,8	-43,3	-32,6	-10,6
Amortering på ägarlån	–	-150,0	–	–
Amortering på obligationslån	-495,9	–	-309,8	–
Upptagna obligationslån	641,5	201,2	0,3	50,6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 115,0	1 558,7	-320,7	632,1
Årets kassaflöde	131,7	13,5	-341,0	9,2
Likvida medel vid periodens början	92,6	79,0	565,3	83,4
Likvida medel vid periodens slut	224,3	92,6	224,3	92,6

Kommentar till kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 150,7 mkr (109,9).

Förvärv av fastigheter direkt eller via dotterbolag påverkade kassaflödet med -2 192,9 mkr (-1 609,6). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -68,6 mkr (-58,0), vilket huvudsakligen avsåg anpassningar och ombyggnader utifrån befintliga och nya hyresgästers behov.

Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till 2 115,0 mkr (1 558,7) och förklaras till största delen av nyupplåning som uppgick till 1 810,3 mkr (905,5) samt genomförda emissioner om 847,1 mkr

(453,1) samt amortering på lån om 711,8 mkr (43,3) inkluderat återbetalning på checkräkningskrediten om 56,6 mkr samt återbetalning av del av fyra lånefaciliteter om 563,8 mkr. Upptagna obligationslån bidrog med 641,5 mkr (201,2) och reglerade obligationslån påverkade med -495,9 mkr.

Sammantaget förändrades likvida medel under året med 131,7 mkr (13,5), vilket gav utgående likvida medel om 224,3 mkr (92,6).

Intjäningsförmåga

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

Bedömningen utgår från kontrakterade hyresintäkter på årsbasis, beaktat tillägg, hyresrabatter och hyresgarantier. En stor del av Emilshus hyresavtal uppräknas årligen med förändringen av KPI, vilket har inkluderats vid bedömningen av hyresintäkter för den kommande tolv månadersperioden.

Fastighetskostnaderna baseras på erfarenhetstal utifrån ett normalårs driftkostnader och underhållsåtgärder. I driftkostnaderna ingår kostnad för fastighetsadministration. Fastighetsskatt har beräknats utifrån aktuella taxeringsvärden. Kostnaden för central administration har baserats på nuvarande organisation och omfattning för verksamheten. Finansnettot baseras på ränteläget vid periodens utgång samt den skuldsättning som förelåg vid samma tidpunkt.

Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan visar på Emilshus intjäningsförmåga vid periodens utgång och beaktar inte

eventuella kommande förändringar av variabler som hyror, vakanser, fastighetskostnader, räntor med mera.

Intjäningsförmåga per 1 januari 2023

Baserat på det fastighetsbestånd som förelåg vid periodens utgång uppgår hyresintäkterna för den kommande tolv månadersperioden till cirka 566 mkr och fastighetskostnaderna bedöms uppgå till cirka 112 mkr vilket innebär ett driftöverskott om cirka 454 mkr. Överskottsgraden bedöms uppgå till cirka 80 procent och direktavkastningen till cirka 6,4 procent utifrån fastighetsvärdet om 7 111 mkr. Utifrån nuvarande omfattning av organisation och verksamhet bedöms de centrala administrationskostnaderna uppgå till cirka 33 mkr samt finansnettot till cirka 191 mkr. Förvaltningsresultatet bedöms bli cirka 230 mkr. Emilshus förvaltningsresultat per stamaktie beräknas till 2,03 kr per stamaktie. Vid beräkning av förvaltningsresultatet per stamaktie har framtida utdelningar på utställda preferensaktier avräknats.

mkr	1 januari 2023	Förändring 12 mån	1 januari 2022
Hyresintäkter	565,6	215,3	350,3
Fastighetskostnader	-112,0	-49,1	-62,9
Driftöverskott	453,6	166,2	287,4
Central administration	-32,9	-4,1	-28,8
Finansiella kostnader	-191,2	-101,8	-89,4
Förvaltningsresultat	229,5	60,3	169,2
Förvaltningsfastigheter, mkr	7 111,4	2 284,2	4 827,2
Eget kapital, mkr	3 007,0	1 159,9	1 847,8
Totalt antal stamaktier, st	92 874 199		66 446 380
Överskottsgrad, %	80,2		82,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2		2,9
Direktavkastning, %	6,4		6,0
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie ¹	2,03		2,13

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



Nyckeltal

mkr	Helår			
	2022	2021	2020	2019
FASTIGHETSRELATERADE				
Antal fastigheter, st	125	97	69	44
Uthyrningsbar yta, tkvm	786,1	580,7	360,4	215,7
Fastigheternas verkliga värde, mkr	7 111,4	4 827,2	2 714,7	1 542,6
Fastigheternas verkliga värde, kr/kvm	9 047	8 312	7 532	7 151
Långsiktigt substansvärde, mkr	2 446,7	1 560,1	1 002,9	793,4
Hysesvärde, mkr	580,7	360,7	234,6	132,3
Hysesvärde, kr/kvm	739	621	651	613
Återstående hyrestid, år	5,8	6,5	5,0	5,4
Nettouthyrning, mkr	11,5	-3,2	-0,5	E/T
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,9	97,1	96,9	97,1
Ytmässig uthyrningsgrad, %	96,8	97,9	98,0	99,3
Direktavkastning, %	6,1	6,1	7,0	6,8
Överskottsgrad, %	79,9	81,5	81,2	81,9
AKTIERELATERADE, STAMAKTIER				
Antal stamaktier vid periodens slut	92 874 199	66 446 380	66 446 380	60 405 800
Genomsnittligt antal stamaktier	80 559 130	64 936 235	60 405 800	39 948 120
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	1,76	1,87	1,42	1,16
Periodens resultat per stamaktie, kr	3,36	7,07	2,91	2,32
Eget kapital per stamaktie, kr	25,27	21,09	15,60	12,69
Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, mkr	150,7	109,9	74,3	40,4
Substansvärde per stamaktie, kr	26,34	23,48	16,60	13,13
Avkastning på eget kapital per stamaktie, %	14,4	37,1	20,9	17,2
AKTIERELATERADE, PREFERENSAKTIER				
Antal preferensaktier vid periodens utgång	20 628 625	13 951 313	–	–
Genomsnittligt antal preferensaktier	20 252 401	6 296 818	–	–
Eget kapital per preferensaktie, kr	32,00	32,00	–	–
Periodens resultat per preferensaktie, kr	2,00	0,90	–	–
Periodens utdelning per preferensaktie, kr	2,00	0,90	–	–
FINANSIELLA				
Soliditet, %	40,0	37,0	33,6	41,8
Avkastning på eget kapital, %	12,8	33,6	20,9	17,2
Nettobelåningsgrad, %	54,5	56,9	60,8	46,7
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	44,6	45,7	50,0	27,8
Belåningsgrad, %	57,7	48,5	63,8	65,0
Belåningsgrad fastigheter, %	48,7	47,6	52,9	46,1
Genomsnittlig låneränta vid periodens utgång, %	4,6	3,0	2,8	3,2
Genomsnittlig kapitalbindning periodens utgång, år	2,9	2,6	2,2	2,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,8	2,9	4,3
Räntebärande nettoskuld, mkr	3 879,0	2 746,6	1 651,8	720,4

Jämförelsesiffror är justerade efter uppdelning i augusti 2021 av varje aktie i bolaget på tio aktier (10:1) av samma aktieslag som tidigare.

Kommentar till nyckeltal

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

Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. För detaljerade uppgifter om beräkningar av alternativa nyckeltal (APM) se sidan 28.

Moderbolagets resultaträkning

mkr	Helår		Okt-dec	
	2022	2021	2022	2021
Intäkter				
Nettoomsättning	11,7	5,6	3,7	1,9
Rörelsens kostnader				
Övriga externa kostnader	-49,5	-29,4	-16,1	-11,1
Rörelseresultat	-37,7	-23,8	-12,4	-9,2
Resultat från finansiella poster				
Ränteintäkter och liknande resultatposter	59,6	38,1	24,0	10,9
Räntekostnader och liknande resultatposter	-110,6	-55,1	-38,1	-16,1
Resultat efter finansiella poster	-88,7	-40,7	-26,6	-14,3
Bokslutsdispositioner				
Koncernbidrag	89,5	54,5	89,5	54,5
Resultat före skatt	0,8	13,8	62,9	40,2
Uppskjuten skatt	0,0	2,7	0,0	0,1
Aktuell skatt	-11,2	-5,6	0,6	-5,3
Periodens resultat	-10,4	10,9	63,5	35,0

Totalresultat för moderbolaget

mkr	Helår		Okt-dec	
	2022	2021	2022	2021
Årets resultat enligt resultaträkningen				
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-10,4	10,9	63,5	35,0

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 -10,4 mkr (10,9).

Moderbolagets innehav avseende andelar i koncernföretag uppgick vid periodens utgång till 473,3 mkr (473,3). Moderbolagets fordringar på koncernföretag uppgick till 4 124,7 mkr (2 170,0) och utgjordes till stor del av reversfordringar vilka etablerats i samband med företagsförvärv. Moderbolagets egna kapital uppgick vid periodens utgång till 1 918,1 mkr (1 080,0), vilket innebär en soliditet motsvarande cirka 41 procent (40).

Moderbolagets balansräkning

mkr	31 dec	
	2022	2021
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Balanserade utgifter för IT-system	0,2	0,3
Inventarier	1,3	1,3
Derivat	1,5	1,9
Andelar i koncernföretag	473,3	473,3
Uppskjuten skattefordran	2,7	2,7
Summa anläggningstillgångar	479,0	479,5
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos koncernföretag	4 124,7	2 170,0
Övriga fordringar	7,1	32,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10,1	5,0
Kassa och bank	71,9	–
Summa omsättningstillgångar	4 213,9	2 207,6
SUMMA TILLGÅNGAR	4 692,9	2 687,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	227,0	160,8
Fritt eget kapital		
Överkursfond	1 742,5	916,3
Balanserad vinst eller förlust	-41,0	-8,0
Årets resultat	-10,4	10,9
Summa eget kapital	1 918,1	1 080,0
Långfristiga skulder		
Obligationslån	641,5	–
Skulder till aktieägare	–	45,0
Skulder till kreditinstitut	2 048,3	785,3
Summa långfristiga skulder	2 689,7	830,3
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	42,7	196,8
Checkräkningskredit	–	56,6
Obligationslån	–	495,9
Leverantörsskulder	1,6	2,1
Skatteskulder	–	3,8
Övriga skulder	29,4	0,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11,4	21,0
Summa kortfristiga skulder	85,1	776,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 692,9	2 687,1

Moderbolagets rapport över förändring av eget kapital

mkr	Antal stamaktier	Antal preferens- aktier	Aktiekapital	Överkurs- fond	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Totalt eget kapital ¹
Eget kapital 2021-01-01	60 405 800	–	120,8	503,2	8,7	632,8
Årets resultat och totalresultat jan-dec 2021	6 040 580	13 951 313	40,0	413,1	–5,8	447,2
Eget kapital 2021-12-31	66 446 380	13 951 313	160,8	916,3	2,9	1 080,0
Eget kapital 2022-01-01	66 446 380	13 951 313	160,8	916,3	2,9	1 080,0
Nyemission stamaktier	26 427 819	–	52,9	687,1	–	740,0
Nyemission av preferensaktier	–	6 677 312	13,4	182,3	–	195,6
Kostnader vid nyemission	–	–	–	–54,5	–	–54,5
Skatteeffekt för kostnader vid nyemission	–	–	–	11,2	–	11,2
Utdelning på preferensaktier	–	–	–	–	–43,8	–43,8
Årets resultat och totalresultat jan-dec 2022	–	–	–	–	–10,4	–10,4
Eget kapital 2022-12-31	92 874 199	20 628 625	227,0	1 742,5	–51,4	1 918,1

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



Övrig information

Personal

Antal anställda uppgick vid utgången av året till 19 personer (15).

Risker och osäkerhetsfaktorer

Styrelsen och företagsledningen arbetar kontinuerligt för att uppnå önskad riskprofil, utifrån av styrelsen fastställda policyer. Emilshus risker beskrivs i årsredovisningen för 2021. Inga väsentliga förändringar har därefter uppstått som påverkar styrelsens och företagsledningens bedömning.

Uppskattningar och bedömningar samt avrundningar

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.

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.

Transaktioner med närstående

Inköp från ett närstående bolag där den ledande befattningshavaren Pierre Folkesson har ägarintressen har under perioden skett med 4,4 mkr (25,3) där huvudsaklig del avser inköp av byggentreprenader. Intäkter från samma bolag har under perioden erhållits med 0,2 mkr (0,2) och avser hyresintäkter.

Styrelsens ordförande Johan Ericsson har genom helägt bolag under perioden fakturerat Emilshus för konsultarvoden om 0,5 mkr (0,6).

Nyemissioner samt erbjudande om stamaktienotering

Den 9 mars 2022 beslutade styrelsen med stöd av bemyndigandet om en riktad nyemission av 5 172 414 preferensaktier till en teckningskurs om 29 kronor per aktie. Genom nyemissionen tillfördes bolaget 150 mkr före emissionskostnader.

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

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

Carnegie har i sin roll som stabiliseringsansvarig genomfört stabiliseringsåtgärder av Emilshus B-aktie efter noteringen på Nasdaq Stockholm den 13 juni 2022. Stabiliseringsåtgärderna har avslutats och genom att utnyttja övertilldelningsoptionen har Emilshus beslutat om nyemission av 2 427 819 stamaktier av serie B. Genom den tillkommande emissionen tillfördes Emilshus 68,0 mkr.

Per 31 december 2022 finns det 113 502 824 aktier och 217 253 834 röster i Emilshus fördelade enligt följande.

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

Totalt tillfört kapital genom emissionerna under året av preferens- och stamaktier uppgick till 935,6 mkr att justera för transaktionskostnader netto om 43,2 mkr och således ett tillskjutet kapital netto om 892,4 mkr.

Redovisningsprinciper

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

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

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Omvärldsfaktorer

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

Årsstämma

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

Förslag till vinstutdelning

Emilshus har som målsättning att återinvestera bolagets vinstmedel, som inte ska delas ut till preferensaktieägare, i verksamheten för att tillvarata affärsmöjligheter, skapa tillväxt och nå Emilshus finansiella och operationella mål.

Styrelsen föreslår en utdelning om 2,00 kronor per preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kronor per preferensaktie. Styrelsen föreslår att ingen utdelning på stamaktier lämnas för verksamhetsåret. Utdelningsförslaget är i enlighet med Emilshus utdelningspolicy.

Aktien och aktieägare

Aktier

Emilshus har tre aktieslag – onoterade stamaktier av serie A samt stamaktier av serie B och preferensaktier som är noterade på Nasdaq Stockholm, Mid Cap sedan den 13 juni 2022. Sista betalkurs den 30 december 2022 var 27,25 kronor för stamaktien av serie B och 26,50 kronor för preferensaktien. Emilshus aktiekurs har utifrån stängningskursen på balansdagen och sedan noteringen i juni 2022 sjunkit med –2,9 procent att jämföra med Nasdaqs fastighetsindex som under samma period haft en negativ utveckling motsvarande –7,2 procent.

Antalet aktier i Emilshus uppgår vid periodens utgång till 11 527 890 stamaktier av serie A och 81 346 309 stamaktier av serie B samt 20 628 625 aktier preferensaktier.

Emilshus har 1 872 660 utestående teckningsoptioner. En teckningsoption berättigar till teckning av tio stamaktier av serie B för 22,60 kronor per stamaktie fram till den 30 juni 2024.

Likviditetsgarant

I februari 2023 ingick Emilshus ett avtal med Carnegie Investment Bank AB om att agera likviditetsgarant för Emilshus stamaktie av serie B i syfte att främja aktiens likviditet. Åtagandet innebär att likviditetsgaranten kvoterar köp- respektive säljvolym motsvarande minst 100 000 kronor med en spread om maximalt 2 procent mellan köp- och säljkurs.

Aktieinformation

Handelsplats	Nasdaq Stockholm, Mid Cap
Kortnamn (ticker)	EMIL B respektive EMIL PREF
ISIN-kod B-aktier	SE0016785786
ISIN-kod preferensaktier	SE0016785794
Segment	Real Estate
Totalt antal utestående stamaktier	92 874 199
Totalt antal B-aktier noterade	81 346 309
Totalt antal utestående och noterade preferensaktier	20 628 625
Stängningskurs EMIL B, Kr ¹	27,25
Stängningskurs EMIL PREF, Kr ¹	26,50
Totalt marknadsvärde, mkr ¹	3 077,5

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

Ägare	A-aktier	B-aktier	Totalt antal, stamaktier	Preferens-aktier	Kapital, %	Röster, %
Aptare Holding AB	4 440 000	20 480 010	24 920 010	–	22,0	29,9
AB Sagax	3 033 550	16 620 980	19 654 530	5 133 320	21,8	24,0
NP3 Fastigheter AB (publ)	2 421 120	13 456 350	15 877 470	4 357 558	17,8	19,3
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	–	3 949 644	3 949 644	–	3,5	1,8
Tredje AP-Fonden	–	3 571 400	3 571 400	–	3,1	1,6
Odin Förvaltning	–	2 500 000	2 500 000	–	2,2	1,2
Castar Europe AB	380 000	1 725 980	2 105 980	225 000	2,1	2,8
Thuredagruppen AB	412 020	1 854 070	2 266 090	–	2,0	2,7
Swedbank Försäkring AB	–	409 114	409 114	1 633 971	1,8	0,9
Carnegie Fonder	–	1 817 396	1 817 396	–	1,6	0,8
Övriga aktieägare	841 200	14 961 365	15 802 565	9 278 776	22,1	15,0
Total	11 527 890	81 346 309	92 874 199	20 628 625	100,0	100,0



Styrelsens uttalande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att denna bokslutskommuniké 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 10 februari 2023

Björn Garat
Styrelseledamot

Johan Ericsson
Styrelsens ordförande

Jakob Fyrberg
Styrelseledamot och VD

Lars Göran Bäckvall
Styrelseledamot

Elisabeth Thureson
Styrelseledamot

Liselotte Hjorth
Styrelseledamot

Definitioner

Avkastning på eget kapital	Periodens resultat, omräknat till 12 månader, i förhållande till genomsnittligt eget kapital $(IB+UB)/2$ under perioden.	<i>Motivering: Visar hur ägarnas kapital förräntas under perioden.</i>
Avkastning på eget kapital, stamaktie	Resultatet efter skatt omräknat till 12 månader, reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för perioden och resultatandel för innehav utan bestämmande inflytande, i procent av genomsnittligt eget kapital efter avräkning av preferenskapital och innehav utan bestämmande inflytande.	<i>Motivering: Visar hur ägarnas kapital förräntas under perioden med beaktande av preferensaktieägarnas rätt till utdelning.</i>
Belåningsgrad	Räntebärande skulder i förhållande till verkligt värde förvaltningsfastigheter.	<i>Motivering: Visar på Emilshus skuldsättningsnivå.</i>
Belåningsgrad fastigheter	Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i förhållande till verkligt värde.	<i>Motivering: Visar på Emilshus skuldsättningsnivå avseende säkerställda skulder.</i>
Direktavkastning (yield)	Driftöverskott omräknat till 12 månader, i procent av fastighetsportföljens värde vid periodens utgång, justerad för innehavstid. Nyckeltalet visar avkastningen från den operativa verksamheten i förhållande till fastighetens värde.	<i>Motivering: Visar på Emilshus lönsamhet före finansiella kostnader och kostnader för central administration i relation till fastighetsportföljens marknadsvärde.</i>
Driftöverskott	Periodens hyresintäkter minus fastighetskostnader.	<i>Motivering: Visar på förvaltningens lönsamhet före kostnader för central administration och finansnetto.</i>
Eget kapital per preferensaktie	Eget kapital per preferensaktie motsvarar aktiens lösenpris vid likvidation (32 kronor per preferensaktie) jämte upplupen utdelning.	<i>Motivering: Visar preferensaktieägarnas andel av eget kapital.</i>
Eget kapital per stamaktie	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avräkning av preferenskapitalet i förhållande till antalet stamaktier vid periodens utgång.	<i>Motivering: Visar stamaktieägarnas andel av eget kapital.</i>
Förvaltningsresultat	Förvaltningsresultat är ett specifikt resultatmått som är praxis i fastighetsbranschen och används för att underlätta jämförbarheten inom branschen. Beräknas som summan av driftnetto, försäljnings- och administrationskostnader samt finansnetto.	<i>Motivering: Visar på Emilshus lönsamhet före värdeförändringar.</i>
Förvaltningsresultat per stamaktie	Periodens resultat före skatt och värdeförändringar reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning i förhållande till vägt genomsnittligt antal stamaktier.	<i>Motivering: Visar på Emilshus lönsamhet före värdeförändringar med hänsyn tagen till utdelning på preferensaktier.</i>
Genomsnittlig låneränta	Vägd ränta på räntebärande låneskulder med beaktande av räntederivat på balansdagen.	<i>Motivering: Visar på Emilshus genomsnittliga ränta och ger en bild av Emilshus ränterisk.</i>
Hyresduration	Den vägda genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen.	<i>Motivering: Visar på Emilshus risk för framtida vakanser.</i>
Hyresintäkter	Utdebiterad hyra, plus utdebiterade tillägg såsom värme, el, fastighetsskatt m.m.	

Definitioner

Hyresvärde	Kontrakterad årshyra som löper direkt efter periodens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.	<i>Motivering: Visar på Emilshus intäktpotential utifrån aktuellt fastighetsinnehav.</i>
Långsiktigt substansvärde (NAV)	Redovisat eget kapital, efter hänsyn tagits till preferenskapitalet och innehav utan bestämmande inflytande, med återläggning av derivat och uppskjuten skatt.	<i>Motivering: Visar på koncernens långsiktiga substansvärde och är ett etablerat mått som används av noterade fastighetsbolag på ett enhetligt sätt.</i>
Långsiktigt substansvärde per stamaktie	Redovisat eget kapital, efter hänsyn tagits till preferenskapitalet och innehav utan bestämmande inflytande, med återläggning av derivat och uppskjuten skatt, i förhållande till antalet stamaktier vid periodens utgång.	<i>Motivering: Visar på hur stor del av Emilshus substansvärde som är hänförligt till stamaktieägarna efter att andelen hänförligt till preferensaktieägarna har avräknats.</i>
Nettobelåningsgrad	Räntebärande nettoskulder i förhållande till verkligt värde förvaltningsfastigheter.	<i>Motivering: Visar på Emilshus finansiella risk.</i>
Nettobelåningsgrad fastigheter	Räntebärande nettoskulder med säkerhet i fastigheter i förhållande till verkligt värde förvaltningsfastigheter.	<i>Motivering: Visar på Emilshus finansiella risk.</i>
Nettouthyrning	Under perioden ingångna nya hyresavtal inklusive befintliga avtal vilka omförhandlats reducerad med uppsägningar för avflytt.	
Preferenskapital	Antalet preferensaktier multiplicerat med eget kapital per preferensaktie.	<i>Motivering: Visar eget kapital hänförligt till preferensaktieägarna.</i>
Resultat per preferensaktie	Preferensaktieägarnas andel av resultatet vilket motsvarar den årliga utdelningen per preferensaktie.	<i>Motivering: Visar på preferensaktieägarnas andel av resultatet.</i>
Resultat per stamaktie	Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för perioden, i förhållande till genomsnittligt antal stamaktier.	<i>Motivering: Visar på stamaktieägarnas andel av resultatet med hänsyn tagen till utdelning på preferensaktier.</i>
Räntebärande nettoskuld	Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel.	<i>Motivering: Visar på koncernens skuldsättning.</i>
Räntetäckningsgrad	Förvaltningsresultat plus finansnetto i förhållande till finansnetto.	<i>Motivering: Visar på Emilshus förmåga att betala ränta utifrån finansiellt utfall för den operativa verksamheten.</i>
Soliditet	Eget kapital i förhållande till balansomslutning.	<i>Motivering: Visar på hur stor andel av Emilshus tillgångar som är finansierade med eget kapital och belyser Emilshus finansiella stabilitet.</i>
Uthyrningsgrad, ekonomisk	Hyresintäkt i förhållande till hyresvärdet.	<i>Motivering: Visar på den ekonomiska utnyttjandegraden för Emilshus förvaltningsfastigheter.</i>
Uthyrningsgrad, yta	Uthyrd yta i förhållande till uthyrningsbar yta.	<i>Motivering: Visar på den ytmässiga utnyttjandegraden för Emilshus förvaltningsfastigheter.</i>
Överskottsgrad	Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter.	<i>Motivering: Visar på förvaltningsverksamhetens lönsamhet.</i>

Beräkningar av nyckeltal framgår av nedanstående tabeller

mkr	Helår			
	2022	2021	2020	2019
Substansvärde				
Eget kapital, mkr	3 007,0	1 847,8	942,6	766,7
Eget kapital tillhörande preferensaktier, mkr	660,1	446,4	–	–
Återläggning av derivat, mkr	-137,1	-11,8	0,7	–
Återläggning av uppskjuten skatt temporära skillnader, mkr	237,0	170,5	59,6	26,7
Substansvärde, mkr	2 446,7	1 560,1	1 002,9	793,4
Ekonomisk uthyrningsgrad				
Kontrakterad årshyra, mkr	557,1	350,3	227,4	128,5
Hysesvärde, mkr	580,7	360,7	234,6	132,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,9	97,1	96,9	97,1
Ytmässig uthyrningsgrad				
Total uthyrningsbar yta kvm	786 094	580 732	360 427	215 722
Kontrakterad yta, kvm	760 599	568 504	353 269	214 140
Ytmässig uthyrningsgrad, %	96,8	97,9	98,0	99,3
Överskottsgrad				
Driftnetto, mkr	362,6	228,4	148,3	73,6
Hysesintäkter, mkr	454,0	280,4	182,6	89,9
Överskottsgrad, %	79,9	81,5	81,2	81,9
Förvaltningsresultat per stamaktie				
Förvaltningsresultat, mkr	182,4	131,0	85,6	46,3
Utdelning till preferensaktier, mkr	40,5	9,8	–	–
Genomsnittligt antal stamaktier, st	80 559 130	64 936 235	60 405 800	39 948 120
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	1,76	1,87	1,42	1,16
Periodens resultat per stamaktie				
Periodens resultat, mkr	310,9	468,9	175,9	92,8
Preferensaktiernas del av resultatet, mkr	40,5	9,8	–	–
Genomsnittligt antal stamaktier, st	80 559 130	64 936 235	60 405 800	39 948 120
Periodens resultat per stamaktie, kr	3,36	7,07	2,91	2,32
Eget kapital per stamaktie				
Eget kapital, mkr	3 007,0	1 847,8	942,6	766,7
Eget kapital hänförligt till preferensaktier, mkr	660,1	446,4	–	–
Antal stamaktier vid periodens utgång, st	92 874 199	66 446 380	60 405 800	60 405 800
Eget kapital per stamaktie, kr	25,27	21,09	15,60	12,69
Substansvärde per stamaktie				
Eget kapital, mkr	3 007,0	1 847,8	942,6	766,7
Eget kapital tillhörande preferensaktier, mkr	660,1	446,4	–	–
Återläggning av derivat, mkr	-137,1	-11,8	0,7	–
Återläggning av uppskjuten skatt temporära skillnader, mkr	237,0	170,5	59,6	26,7
Substansvärde, mkr	2 446,7	1 560,1	1 002,9	793,4
Antal stamaktier vid periodens utgång, st	92 874 199	66 446 380	60 405 800	60 405 800
Substansvärde per stamaktie, kr	26,34	23,48	16,60	13,13

Beräkningar av nyckeltal

mkr	Helår			
	2022	2021	2020	2019
Soliditet				
Eget kapital, mkr	3 007,0	1 847,8	942,6	766,7
Totala tillgångar, mkr	7 524,5	4 987,4	2 806,2	1 834,9
Soliditet %	40,0	37,0	33,6	41,8
Avkastning på eget kapital				
Periodens resultat, mkr	310,9	468,9	175,9	92,8
Tillägg för omräkning till årsvärde, mkr	–	–	–	–
Genomsnittligt eget kapital, mkr	2 427,4	1 395,2	841,1	538,9
Avkastning på eget kapital, %	12,8	33,6	20,9	17,2
Nettobelåningsgrad				
Räntebärande skulder, mkr	4 103,3	2 839,2	1 730,8	1 002,9
Likvida medel, mkr	224,3	92,6	79,0	282,5
Räntebärande nettoskulder, mkr	3 879,0	2 746,6	1 651,8	720,4
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	7 111,4	4 827,2	2 714,7	1 542,6
Nettobelåningsgrad, %	54,5	56,9	60,8	46,7
Nettobelåningsgrad fastigheter				
Räntebärande skulder, mkr	4 103,3	2 839,2	1 730,8	1 002,9
Räntebärande skulder utan säkerhet i fastigheter, mkr	706,5	540,9	294,7	292,0
Likvida medel, mkr	224,3	92,6	79,0	282,5
Räntebärande nettoskuld med säkerhet i fastigheter, mkr	3 172,5	2 205,7	1 357,0	428,4
Verkligt värde förvaltningsfastigheter, mkr	7 111,4	4 827,2	2 714,7	2 542,6
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	44,6	45,7	50,0	27,8
Räntetäckningsgrad				
Förvaltningsresultat, mkr	182,4	131,0	85,6	46,3
Finansnetto, mkr	–142,9	–74,2	–44,1	–14,2
Förvaltningsresultat före finansnetto, mkr	325,3	205,3	129,6	60,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,8	2,9	4,3
Räntebärande nettoskuld				
Räntebärande skulder, mkr	4 103,3	2 839,2	1 730,8	1 002,9
Likvida medel, mkr	224,3	92,6	79,0	282,5
Räntebärande nettoskuld, mkr	3 879,0	2 746,6	1 651,8	720,4
Avkastning på eget kapital per stamaktie				
Periodens resultat, mkr	310,9	468,9	175,9	92,8
Tillägg för omräkning till årsvärde, mkr	–	–	–	–
Periodens resultat hänförligt till preferensaktier, mkr	41,3	9,8	–	–
Genomsnittligt eget kapital, mkr	2 427,4	1 395,2	841,1	538,9
Genomsnittligt preferenskapital, mkr	553,3	156,6	–	–
Avkastning på eget kapital per stamaktie, %	14,4	37,1	20,9	17,2
Eget kapital per preferensaktie				
Preferensaktieägares företrädesrätt vid likvidation, mkr	660,1	446,4	–	–
Upplupen utdelning hänförligt till preferensaktier, mkr	20,6	14,0	–	–
Antal utestående preferensaktier	20 628 625	13 951 313	–	–
Eget kapital per preferensaktie, kr	32,0	32,0	–	–
Direktavkastning				
Driftnetto	362,6	228,4	148,3	73,6
Tillägg för omräkning till årsvärde	–	–	–	–
Justerat driftnetto	362,6	228,4	148,3	73,6
Genomsnittligt fastighetsvärde justerat för innehavstid	5 991,2	3 760,6	2 123,4	1 081,5
Direktavkastning, %	6,1	6,1	7,0	6,8

Kalendarium

Kalendarium 2023

Årsredovisning 2022

Delårsrapport januari-mars 2023

Årsstämma 2023

Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare

Delårsrapport januari-juni 2023

Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare

Delårsrapport januari-september 2023

Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare

Bokslutskommuniké januari-december 2023

31 mars 2023

27 april 2023

27 april 2023

30 juni 2023

14 juli 2023

30 september 2023

18 oktober 2023

30 december 2023

14 februari 2024

Denna information är sådan information som Emilshus är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades genom nedanstående kontaktpersoners försorg för offentliggörande den 10 februari 2023 klockan 07.30.

Kontaktuppgifter

Jakob Fyrberg, VD

010-303 93 05

jakob.fyrberg@emilshus.com

Jonas Karlsson, CFO

010-303 93 01

jonas.karlsson@emilshus.com

Om Emilshus

Emilshus är ett fastighetsbolag som med utgångspunkt i småländsk företagskultur förvärvar, utvecklar och förvaltar högavkastande kommersiella fastigheter med Småland som kärnmarknad. Bolagets fastighetsbestånd uppgick per den 31 december 2022 till cirka 786,1 tkvm uthyrningsbar area fördelat på 125 fastigheter med tyngdpunkt på lätt industri, industriservice/proffshandel och extern- och dagligvaruhan- del. Emilshus stamaktie och preferensaktie är noterade på Nasdaq Stockholm sedan juni 2022.

Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ)
Organisationsnummer: 559164-8752

www.emilshus.com