EMILSHUS

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ) intygar att resultaträkningen och balansräkningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 2022-04-20. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska disponeras.

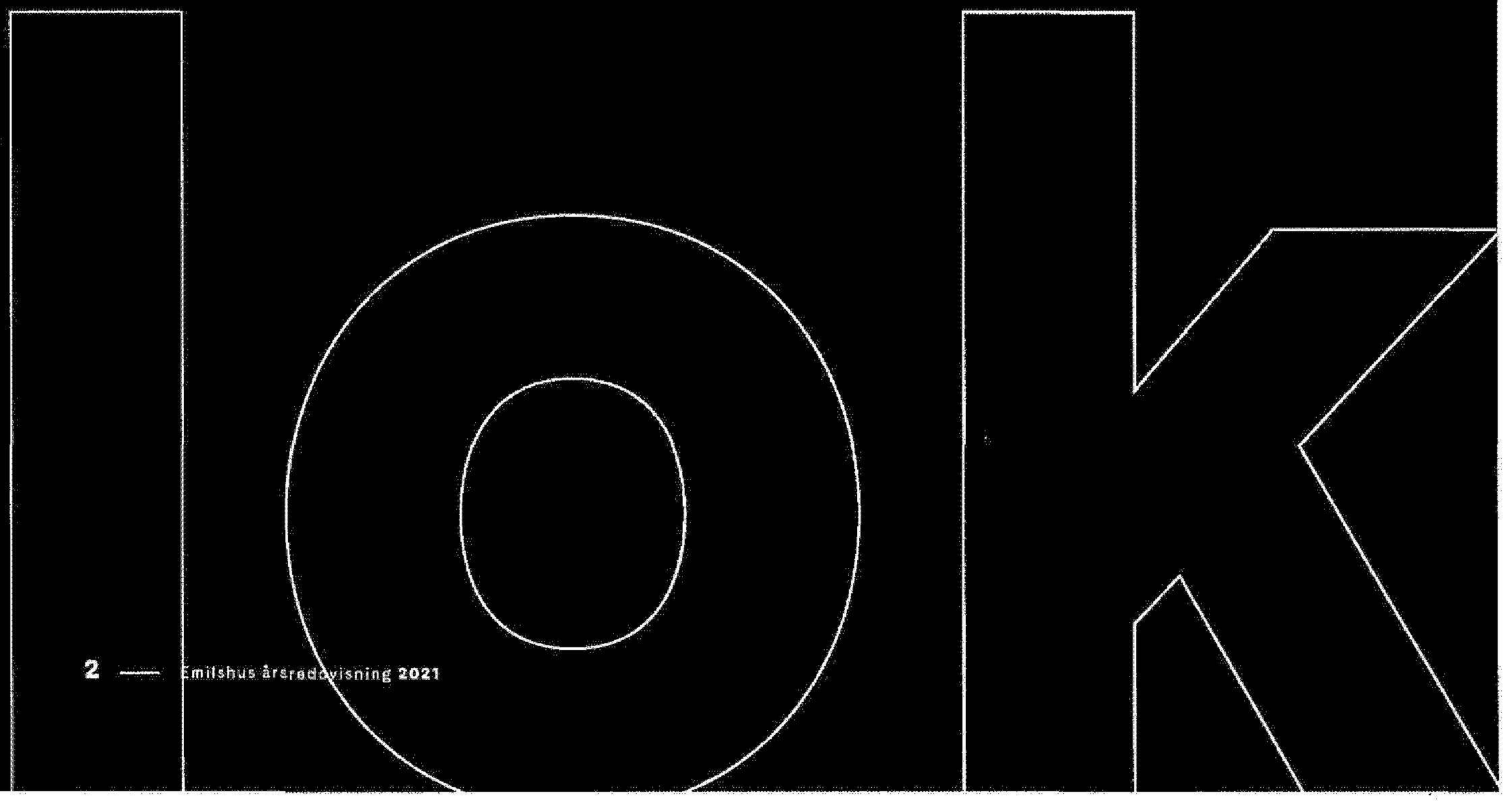
Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Vetlanda 2022-07-06

Jakob Fyrberg

Innehåll

Emilhus och året i korthet	4
VD har ordet	6
Affärsmodell och historik	8
Mål och utfall	10
Intjäningsförmåga	11
Vår marknad	12
Förvärv och förvärvsstrategi	14
Våra fastigheter	18
Våra hyresgäster	20
Förvaltningsområden	22
- Växjö	23
- Värnamo	24
- Vetlanda	25
- Jönköping	26
- Kalmar	27
Projekt	28
Finansiering	29
Hållbarhetsarbete	31
Risker och riskhantering	38
Aktien och ägare	41
Bolagsstyrning	43
Styrelse och ledning	48
Årsredovisning 2021	52
Förvaltningsberättelse	53
Finansiella rapporter	56
Noter och redovisningsprinciper	63
Revisionsberättelse	80
Nyckeltal	84
Definitioner	86
Information om årsstämma	88

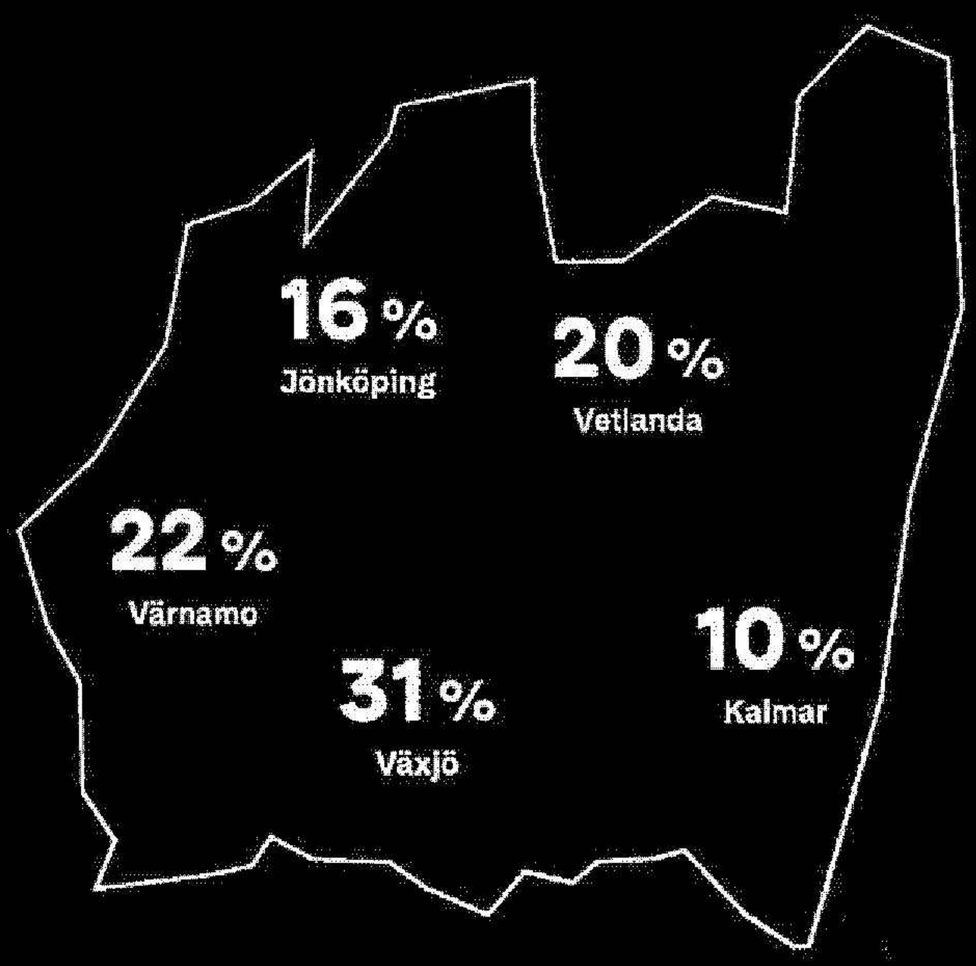


> **Fastighetsägande fungerar bäst då det sker med stark lokal förankring.**

Ett fastighetsbolag med småländska rötter

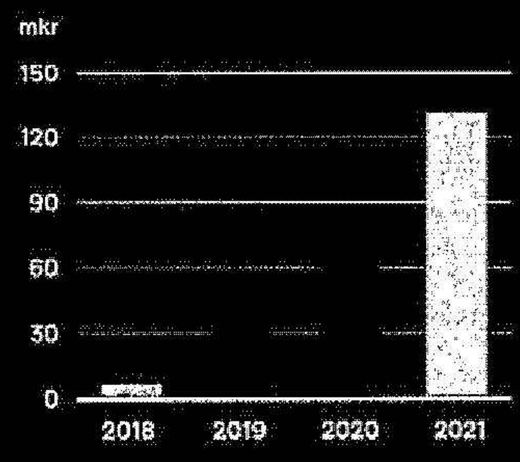
Emilshus är ett fastighetsbolag med ursprung i Vetlanda, Småland. Vi förvärvar, utvecklar och förvaltar högavkastande kommersiella fastigheter i Småland och närliggande tillväxtregioner. Fokus är hög direktavkastning i kombination med långa hyresavtal och hyresgäster med bedömd god betalningsförmåga.

2021 var ett aktivt och viktigt år för Emilhus, med fler affärer än någonsin.

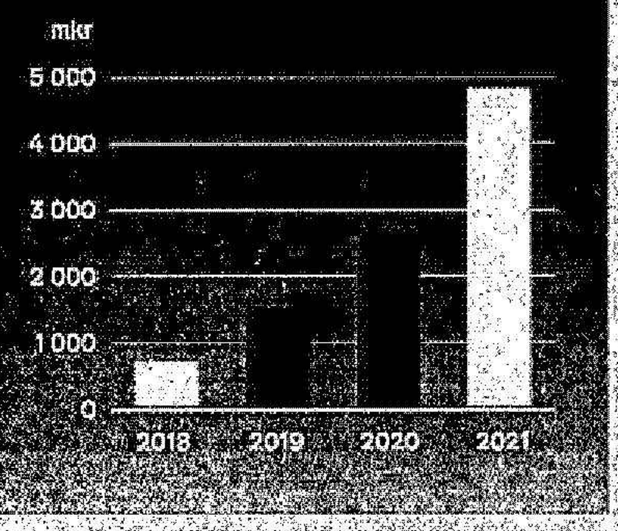


Fördelning fastighetsbeståndets värde 31 december 2021

+53%
Förvaltningsresultat 2021



+78%
Fastighetsvärde 2021

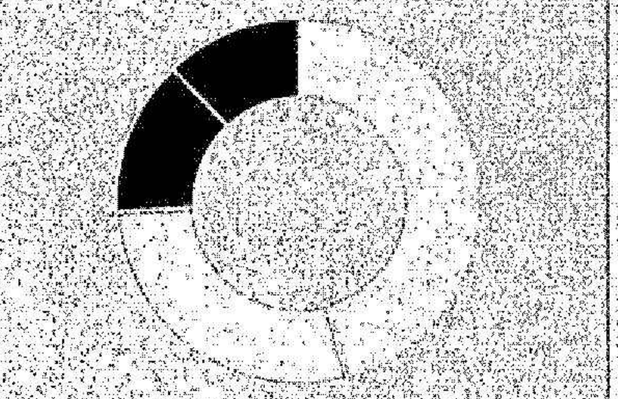


Nyckeltal

mkr	2021	2020
Fastighetsvärde, mkr	4 827,2	2 714,7
Hyresintäkter, mkr	280,4	182,6
Driftsöverskott, mkr	228,4	148,3
Förvaltningsresultat, mkr	131,0	85,6
Årets resultat, mkr	468,9	175,9
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	1,87	1,42
Förändring förvaltningsresultat per stamaktie, %	32	22
Årets resultat per stamaktie, kr	7,07	2,91
Eget kapital per stamaktie, kr	21,09	15,60
Substansvärde per stamaktie, kr	23,48	16,60
Förändring substansvärde per stamaktie, %	41	26
Nettobelåningsgrad, %	57	61
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,9
Soliditet, %	37	34

På sidan 86 i årsredovisningen återfinns definitioner av nyckeltal.

4 827,2 mkr
Fastighetsvärde



20220719190 94

VD har ordet

Emilshus är ett fastighetsbolag som formats av småländska företagartraditioner, med utgångspunkten att fastighetsägande fungerar bäst då det sker med stark lokal förankring. När detta kombineras med finansiell kompetens och närhet till kapitalmarknaden skapas goda förutsättningar till en framgångsrik utveckling. På tre år har Emilshus etablerat sig som ett av de ledande **fastighetsbolagen i södra Sverige med Småland som kärnmarknad och ett fastighetsvärde om** närmare 5 miljarder kronor vid årets slut.

2021 – ett aktivt år
2021 var ett aktivt och viktigt år för Emilshus med affärer för 2,3 miljarder kronor och stark tillväxt i såväl förvaltningsresultat som substansvärde per stamaktie. Vi genomförde preferensaktieemissioner om 380 mkr med notering av preferensaktierna på Nasdaq First North Growth Market. Bolaget gjorde samtidigt stora investeringar på hållbarhetssidan, flyttade huvudkontoret till Växjö med en organisation som vuxit till 15 personer. Med den starka utvecklingen under verksamhetsåret 2021 har vi lagt grunden för en fortsatt spännande tillväxtresa för Emilshus.

Starka kassaflöden
Emilshus har en kvalitativ fastighetsportfölj med fastigheter i strategiska lägen på orter med tillväxt och goda kommunikationer. Portföljen kännetecknas av en bra mix av hyresgäster på generellt långa hyreskontrakt till en hög direktavkastning. Detta genererar stabila kassaflöden, något vi ser som viktigt för Emilshus utveckling på både kort och längre sikt.

Vi har under de gångna tre åren visat att Emilshus kan hålla en hög tillväxttakt och förvärva bra fastigheter som matchar bolagets kassaflödesfokus. Per mars 2022 har vi väl passerat 5 miljarder kronor i fastighetsvärde och när vi tillträtt de förvärv som genomförts under inledningen av året når vi cirka 6,5 miljarder kronor. Engagerade och delaktiga ägare har möjliggjort den starka tillväxten.

Emilshus kommer även framgent att fokusera på investeringar inom kategorierna lätt industri och väl fungerande handel, både vad gäller förvaltningsfastigheter som nyproducerade enheter. Vid bolagets förvärv är det alltid viktigt att det finns en kvalitetsstämpel på både fastighet och hyresgäst vilket skapar stabilitet för bolaget. Under 2021 förvärvade Emilshus bland annat förvaltning- och projektfastigheter förhyrda av väletablerade aktörer som Balco, Bauhaus, Coop och Hilding Anders med avtalstider om 10-22 år.

Emilshus kassaflöden stärks även då bolagets projektdel blir allt större. Under 2021 genomfördes om- och tillbyggnader för 58 mkr vilket ger ett fint komplement till bolagets verksamhet. Min bedömning är att Emilshus projektverksamhet kommer att **fortsätta** växa.

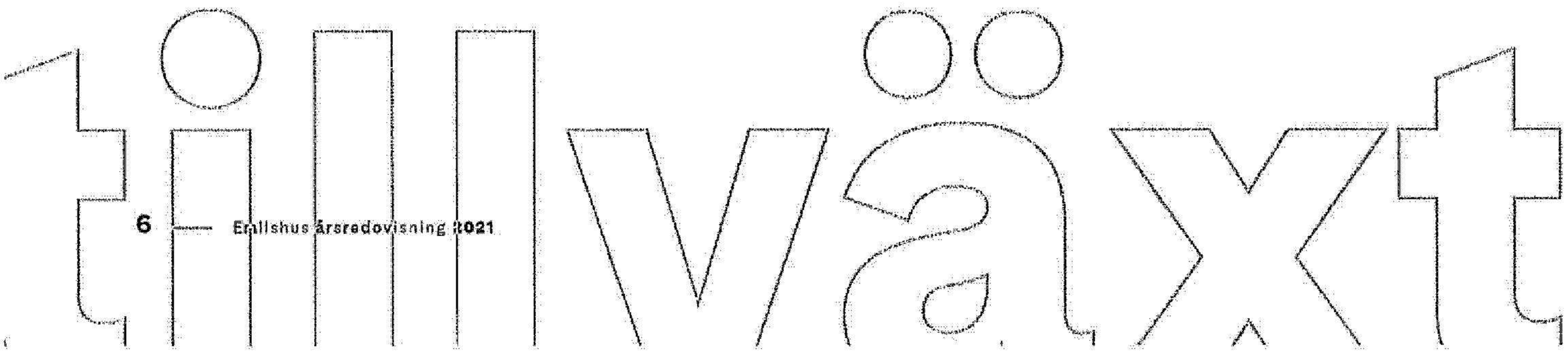
Emilshus expanderar utanför Småland
Småländskt entreprenörskap och affärsmannaskap fungerar även utanför de småländska gränserna. Emilshus tillväxt begränsas inte längre av landskapsgränser utan framgent kommer bolaget att styras av de bästa affärsmöjligheterna som identifieras i närområdet utifrån bolagets mål och grundvärden.

Emilshus har nu genomfört två större förvärv utanför Småland, i Halmstad i Halland och i Norrköping, Linköping med flera städer i Östergötland. Båda förvärven ligger helt i linje med Emilshus kärninnehav och inom de kategorier bolaget vill växa inom; lätt industri och industriservice/proffshandel.

Bolagets mål är att fortsätta tillväxten i dessa regioner och med en aktiv förvärvsinriktning, breda kontaktnät och lokal närvaro bygga upp två starka förvaltningsenheter i Halland och Östergötland utöver vår kärnmarknad Småland. Lokal närvaro är kärnan i Emilshus verksamhet och en av de viktigaste nycklarna för bolagets framgång. Därför kommer vi under 2022 att stärka Emilshus förvaltningsorganisation även i Småland i takt med vår fortsatta tillväxt.

Ett hållbart företagande
Fokus på hållbarhet är ett miljö- och samhällsansvar men också en fråga om sunt och lönsamt företagande som ligger mycket nära de grundvärden som Emilshus värnar. Det linjerar också med den långsiktighet och lokala närvaro som präglar Emilshus verksamhet.

Emilshus fastighetsinnehav besitter potential till förbättringar inom miljöområdet. Ett omfattande arbete pågår inom Emilshus med att identifiera och utföra åtgärder syftande till energieffektiviseringar i fastighetsbeståndet samtidigt som vi har tagit fram ett grönt finansiellt ramverk som möjliggör förmånlig finansiering. Därtill kommer en rad andra initiativ i syfte att möta både hyresgästerna krav och leva upp till bolagets hållbarhetsstrategi, något som intensifierats med stöd av att vi förstärkte organisationen med en hållbarhetsansvarig ledningsperson under året. Vi tar hållbarhetsarbetet vidare steg för steg.



20220719190905

Med den starka utvecklingen under verksamhetsåret 2021 har vi lagt grunden för en fortsatt spännande tillväxtresa för Emilshus.

Förberedelser för börsnotering av stamaktier

Emilshus aviserade under hösten 2021 att en notering av bolagets stamaktier kan bli aktuell med syfte att ytterligare bredda finansieringsmöjligheterna och samtidigt stärka bolagets position. Vi har nu initierat arbetet med att förbereda Emilshus för att möjliggöra för en notering av bolagets stamaktier av serie B och preferensaktier på Nasdaq Stockholms huvudlista under 2022. Som en del av detta förberedelsearbete planerar vi, med inledning under första halvåret i år, träffa potentiella institutionella investerare. Trots en volatil marknad under början av året fortsätter Emilshus sitt förberedande arbete med en notering.

Kriget i Ukraina berör oss alla och vi anser det viktigt att kraftig markera mot förtryck och mänskligt lidande. Vi har i nuläget inte noterat någon påverkan på Emilshus verksamhet av följderna av kriget i Ukraina och omvärldssituationen. Det finns **dock en risk för att eventuella prishöjningar, leveransproblem och** på längre sikt räntehöjningar och en försämrad konjunktur kan komma att påverka bolaget och vi följer utvecklingen noga.

Lönsam tillväxt i fokus

Emilshus utveckling och framgång bygger på en stark och engagerad organisation och alla inom bolaget bidrar med stora och gedigna arbetsinsatser. De tre åren då vi tillsammans byggt bolaget till vad Emilshus är idag, har varit mycket intensiva. Medarbetarna förtjänar ett stort tack från bolaget och aktieägarna, och jag ser fram emot att fortsätta utveckla Emilshus med detta kompetenta och inspirerande team.

Emilshus fokus på lönsam tillväxt baserat på en sund ekonomisk bas i kombination med en stark lokal förankring och ett medvetet hållbarhetsarbete ger oss mycket goda framtida förutsättningar att fortsätta växa i riktning mot de nya tillväxt- och lönsamhetsmål som styrelsen antog i inledningen av 2022; tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie och substansvärde per stamaktie över tid om 15 procent per år. På Emilshus är vi redo **för ännu ett förvärvsintensivt år.**

Vetlanda i mars 2022

Jakob Fyrberg VD

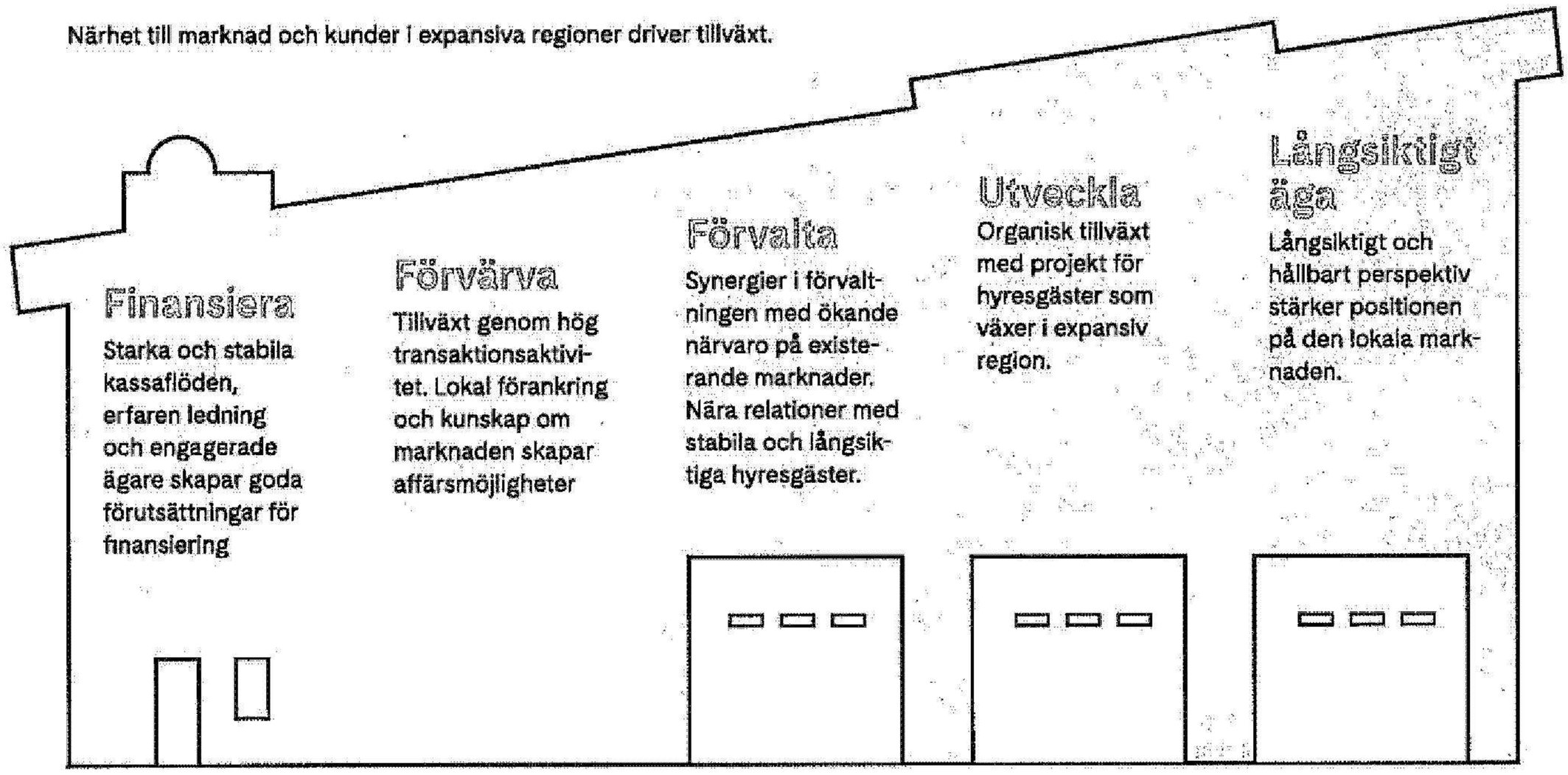
20220719190960

Affärsmodell, strategi och mål

Emilshus är ett småländskt fastighetsbolag som bygger nära och stabila relationer med sina hyresgäster genom lokal närvaro och engagemang på orterna där bolaget finns. Verksamheten präglas av långsiktighet, stabila kassaflöden och lönsam tillväxt. På tre år har Emilshus etablerat sig som ett av de ledande fastighetsbolagen i Småland. Ambitionen är att fortsätta växa i hög takt på den småländska kärnmarknaden och närliggande tillväxtregioner.

Affärsmodell för lönsam tillväxt

Närhet till marknad och kunder i expansiva regioner driver tillväxt.



Emilshus strategi för att generera starka kassaflöden och uppnå målen

Förvärva, utveckla och förvalta högavkastande kommersiella fastigheter med Småland som kärnmarknad.

- Emilshus inriktar sin närvaro primärt på attraktiva småländska områden och närliggande tillväxtregioner med ett starkt näringsliv och positiv befolkningsutveckling.

Fokusera på lätt industri, proffshandel/industriservice, externhandel och dagligvaruhandel.

- Emilshus prioriterade fastighetskategorier erbjuder möjligheter att nå hög direktavkastning till begränsad risk.

Etablera långsiktiga och nära relationer med bolagets hyresgäster genom en lokal närvaro och lokalt engagemang på de orter där bolaget verkar.

- Emilshus lokala förvaltning och nära samarbete med hyresgästerna skapar förutsättningar för långsiktiga relationer.

Säkerställa en stabil finansiering av bolagets verksamhet.

- Emilshus arbetar löpande för att nå gynnsam finansiering där stabila och goda kassaflöden i bolagets verksamhet är en viktig faktor.

Historik

Emilshus är ett fastighetsbolag med ursprung i en Vetlandabaserad fastighetskoncern 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 ett ledande fastighetsbolag inom kommersiella lokaler i södra Sverige.

2018

- Emilshus grundas – fastighetsbestånd i Vetlanda om 60 000 kvm blir Emilshus.
- Förvärvar Bufabs fastigheter i Värnamo om 25 000 kvm.
- Thureda Gruppen blir delägare.
- Nyemission Q4 2018 om 42 mkr – småländskt kapital.
- Fastighetsbeståndets värde uppgår till 728 mkr vid årets slut.

2019

- NP3 Fastigheter apporterar in sitt Smålandsbestånd om 272 mkr.
- Nyemisson om 54 mkr.
- Sagax apporterar in sitt fastighetsinnehav i Småland obelånat om 180 mkr.
- Företagsobligation om 300 mkr december 2019.
- Fastighetsbeståndets värde uppgår till 1 543 mkr vid årets slut.

2020

- Förvärv av fastigheter om cirka 1 200 mkr 2020.
- Fastighetsbeståndets värde uppgår till 2 715 mkr vid årets slut.

2021

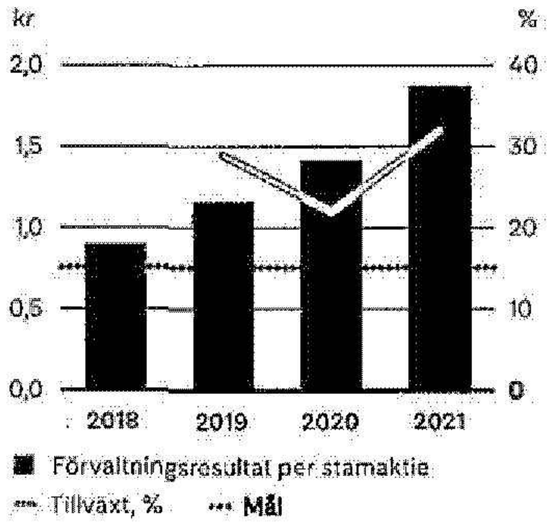
- Förvärv av fastigheter om cirka 2 100 mkr 2021.
- Obligation noteras på Nasdaq Stockholm.
- Preferensaktieemissioner om 380 mkr.
- Preferensaktien noteras på Nasdaq First North Growth Market
- Fastighetsbeståndets värde uppgår till 4 827 mkr vid årets slut.

20220719019098

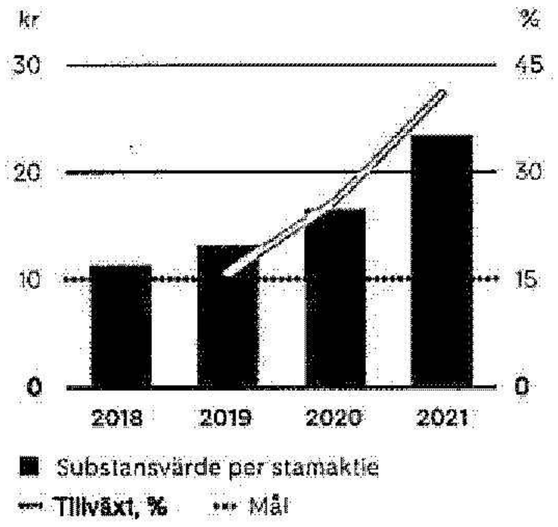
Mål, riskbegränsningar och utdelningspolicy

Finansiella mål

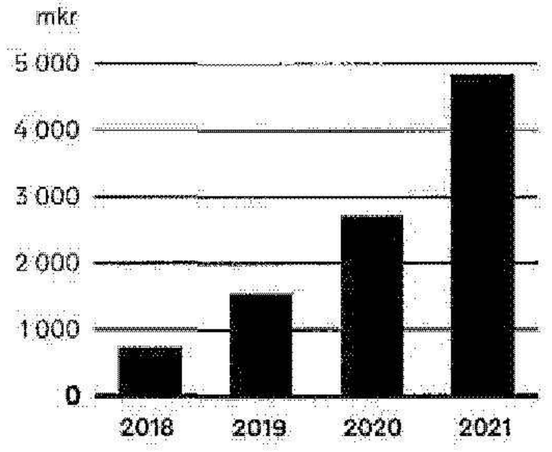
Förvaltningsresultat per stamaktie
Förvaltningsresultatet per stamaktie ska över tid öka med minst 15 procent i genomsnitt per år.



Substansvärde per stamaktie
Substansvärdet per stamaktie ska över tid öka med minst 15 procent (inklusive eventuella värdeöverföringar till stamaktieägarna) i genomsnitt per år.

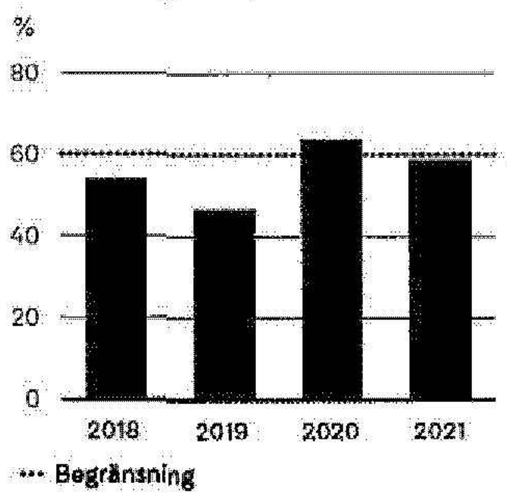


Fastighetsvärde
Fastighetsbeståndets värde ska före utgången av år 2024 uppgå till minst 10 miljarder kronor.

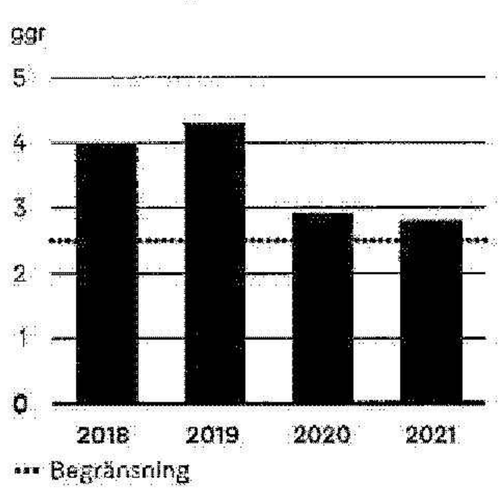


Finansiella riskbegränsningar

Nettobelåningsgrad
Nettobelåningsgraden ska varaktigt inte överstiga 60 procent.



Räntetäckningsgrad
Räntetäckningsgraden ska varaktigt inte understiga 2,5 ggr.



Utdelningspolicy

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

Hållbarhetsmål

Fastigheter
- Från och med år 2022 ska den el som Emilshus köper vara fossilfri och så långt som möjligt vara förnybar, ursprungsmärkt och närproducerad[1].

Medarbetare
- Emilshus eftersträvar en jämn könsfördelning i hela organisationen.
- Emilshus medarbetare ska ta miljöhänsyn vid val av transportsätt vid tjänsteresor.
- Emilshus kontor ska finnas i verksamhetsanpassade lokaler med fokus på medarbetarnas hälsa och trivsel.

Hyresgäster
- Emilshus ska genomföra en årlig uppföljning med alla hyresgäster med fokus på trivsel, utveckling och hållbarhet.
- 100 procent av nytecknade hyresavtal avseende lokaler om minst 500 kvm ska år 2022 vara gröna hyresavtal.

Externa samarbetspartner
- Alla externa tekniska förvaltare ska uppfylla Fastighetsbranschens uppförandekod för leverantörer.
- Emilshus ska välja material med hänsyn till människorna som vistas i bolagets fastigheter samt med hänsyn till miljöaspekter i stort.
- Nybyggnation och tillbyggnader ska, där det är möjligt, ha minst 30 procent lägre energianvändning än kraven i Boverkets Byggregler (BBR), uppnå kraven för Energideklaration A eller B alternativt kvalificera för miljöcertifiering.
- Hantering av demonterat och bortfört byggmaterial och inredning i stora projekt (över 2 000 tkr) ska, där det är möjligt, dokumenteras (återanvändning, materialåtervinning och deponering).

1) Avser fastigheter som ägts/ förvaltats de senaste 12 månaderna och där Emilshus köper el.

20220719190999

Intjäningsförmåga

Emilshus intjäningsförmåga vid periodens utgång baseras på det fastighetsbestånd som Emilshus tillträtt vid periodens utgång för en kommande period om tolv månader. Under 2021 ökade intjäningsförmågan per stamaktie med 12 procent.

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.

31 december 2021

Baserat på det fastighetsbestånd som förelåg vid periodens utgång uppgår hyresintäkterna för den kommande tolvmånadersperioden till cirka 350 mkr och fastighetskostnaderna bedöms uppgå till cirka −63 mkr vilket innebär ett driftöver-skott om cirka 287 mkr. Överskottsgraden bedöms uppgå till cirka 82 procent och direktavkastningen till cirka 6,0 procent. Utifrån nuvarande omfattning av organisation och verksamhet bedöms de centrala administrationskostnaderna uppgå till cirka −29 mkr samt finansnettot till cirka −89 mkr. Förvaltningsresultatet bedöms bli cirka 169 mkr. Emilshus förvaltningsresultat per stamaktie beräknas till 2,13 kr/stamaktie. Vid beräkning av förvaltningsresultatet per stamaktie har framtida utdelningar på utställda preferensaktier avräknats.

mkr	31 dec 2021	Förändring 12 mån	31 dec 2020
Hyresintäkter	**350,3**	119,5	230,8
Fastighetskostnader	**-62,9**	-17,8	-45,1
Driftsöverskott	**287,4**	**101,7**	**185,7**
Central administration	**-28,8**	-10,1	-18,7
Finansiella kostnader	**-89,4**	-37,5	-51,9
Förvaltningsresultat	**169,2**	**54,1**	**115,1**
Förvaltningsfastigheter, mkr	**4 827,20**	2 112,5	2 714,7
Eget kapital, mkr	**1 847,80**	905,2	942,6
Totalt antal stamaktier, st	**66 446 380**		60 405 800
Överskottsgrad, %	**82,0**		80,5
Direktavkastning, %	**6,0**		6,8
Förvaltningsresultat, kr/stamaktie[1)]	**2,13**		1,91

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

”Vår intjäningsförmåga ökade kraftigt under året 2021.

20220719100

Vår marknad

Emilshus har fokus på att förvärva, utveckla och förvalta kommersiella fastigheter med Småland som kärnmarknad. Fastighetsbeståndet är koncentrerat till Växjö, Värnamo, Vetlanda, Jönköping och Kalmar med kringliggande kommuner. I början av 2022 förvärvades fastigheter i Halland och Östergötland. Småland är en viktig industriregion i Sverige och erbjuder några av **landets främsta logistiklägen. Halland och Östergötland är tillväxtregioner som i flera avseenden** liknar Småland.

Industrität region
Småland är en av de mest industritäta regionerna i Sverige, känd för ett aktivt och framgångsrikt företagande och korta avstånd mellan intressanta etableringsorter. En stark entreprenörsanda har skapat en gynnsam mix av innovation och industriell tradition vilket bidragit till en god tillväxt i regionen. Här finns flera större börsnoterade och världsledande företag inom sina respektive segment samt välmående småindustrier. I Växjö med omnejd finns därtill ett väl differentierat näringsliv med högteknologiska och kunskapsintensiva företag och kommunen är en av de mest IT-företagstäta i landet.

Gynnsamt logistikläge
Smålands strategiska läge mellan storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö med närheten till E4:an har medfört etablering av viktiga logistikcentrum i regionen. De goda kommunikationsmöjligheterna gör även Småland väl anpassat för lokalisering av industriföretag. Det gynnsamma logistiska läget i kombination med ett gott näringslivsklimat ger förutsättningar för en fortsatt stark efterfrågan på moderna industri- och lagerlokaler samt kontorsfastigheter i centrala lägen.

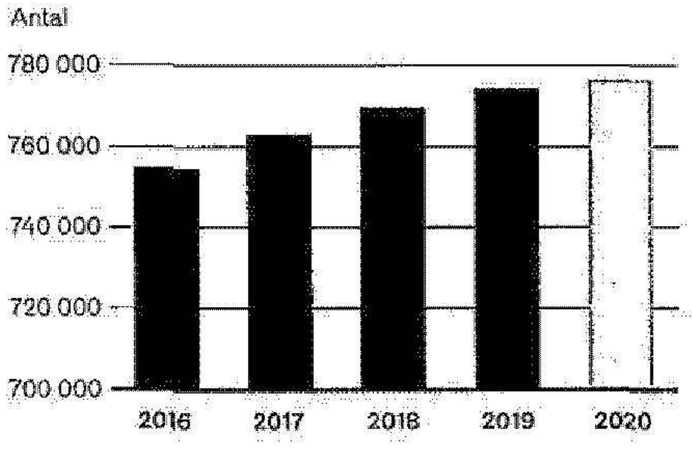
En tillväxtregion
Småland har cirka 776 000 invånare, motsvarande cirka 7,5 procent av Sveriges befolkning. Under de senaste tre åren har Småland haft en nettopositiv befolkningstillväxt, där befolkningstillväxten i de tre största städerna Jönköping, Växjö och Kalmar har överstigit riksgenomsnittet. Exklusive Stockholm har befolkningstillväxten i Småland som helhet överstigit riksgenomsnittet. Utöver Jönköping, Växjö och Kalmar är de största orterna Västervik, Värnamo och Nässjö, varav alla har haft en positiv befolkningstillväxt under den senaste treårsperioden. I takt med att befolkningen växer ökar efterfrågan generellt sett på bostäder, kontorsarbetsplatser, handelslokaler, lagerfastigheter och industrifastigheter. Den småländska ekonomin har historiskt sett utvecklats i takt med den svenska ekonomin i övrigt och tillväxten av bruttoregionalprodukten i vissa småländska geografier har under vissa år överträffat BNP-tillväxten på riksnivå. (Källa SCB)

Marknader utanför Småland
Efter årets slut gjorde Emilshus sina första förvärv utanför Småland, i Halland i Halmstad och i bland annat Linköping och Norrköping i Östergötland. Bolaget avser att fortsätta växa i dessa regioner och i andra närliggande områden. Fokus kommer även här att vara på kommersiella fastigheter i bra lägen på tillväxtorter.

Konkurrenssituation
Fastighetsmarknaden i Sverige kännetecknas av hög konkurrens och hög transaktionsvolym, vilket till stor del också gäller Småland. På den småländska marknaden möter Emilshus konkurrenter i form av börsnoterade och privatägda fastighetsbolag. Aktörer på den småländska fastighetsmarknaden där Emilhus är aktiv, utgörs främst av rikstäckande fastighetsförvaltare och lokala fastighetsförvaltare.

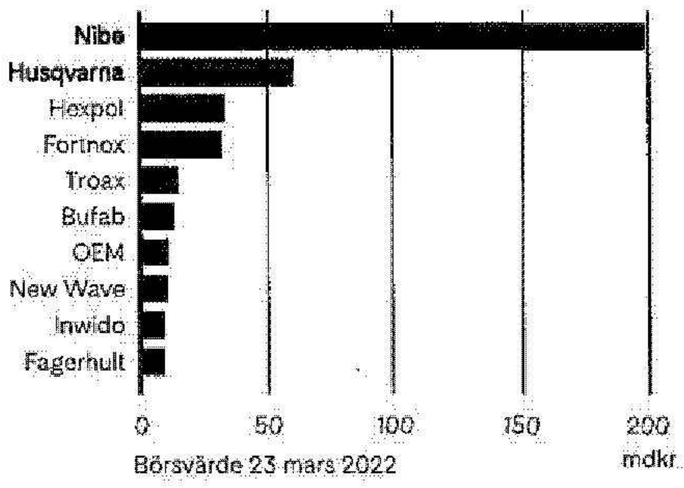
Rikstäckande fastighetsförvaltare inkluderar främst Castellum, Nyfosa, CA Fastigheter, Klövern, Castellum och Catena, vilka fokuserar främst på förvärv av stora fastigheter och fastighetsportföljer. På den småländska marknaden återfinns flera aktörer med egen fastighetsförvaltning och ett starkt lokalt fokus, bland annat Nivika Fastigheter som även fokuserar på fastighetsutveckling och bostäder.

Befolkningsmängdens utveckling i Småland



Källa SCB

Stora bolag med småländskt ursprung

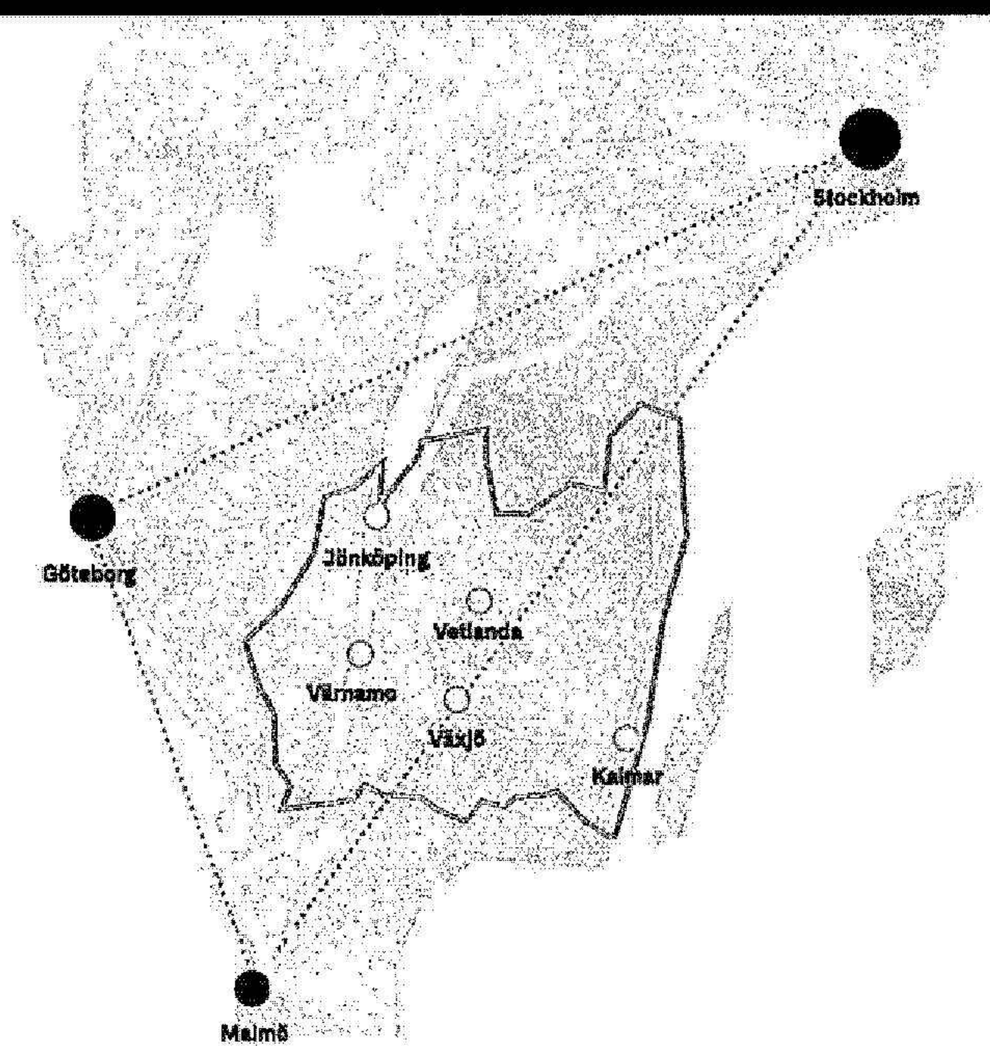


Stora privata företag
inkluderar Ikea, Södra, Visma, Liljedahl Group, Vida, KLS Ugglarps och Hydro (Sapa).

”Småland är en viktig industriregion i Sverige och erbjuder några av landets främsta logistiklägen.

Vy över Jönköping

Smålands strategiska läge mellan storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö med närheten **till E4:an har medfört etablering av** viktiga logistikcentrum i regionen.



20220719191102

Förvärv

På tre år har Emilshus etablerat sig som ett av de ledande fastighetsbolagen i Småland med idag cirka 5 miljarder kronor i fastighetstillgångar. Under 2021 var transaktionstakten hög och Emilshus genomförde förvärv för cirka 1,6 miljarder kronor vilket bidrog till en ökning av fastighetsvärdet med 78 procent under året. Emilshus ambition är att fortsätta växa i hög takt organiskt och genom **förvärv på vår småländska kärnmarknad och intilliggande tillväxtregioner.**

Förvärvsstrategi
Emilshus förvärvsstrategi bygger på att förvärva högavkastande kommersiella fastigheter med fokus på tillväxtorter. Emilshus strävar efter att hålla en hög tillväxttakt med målet att uppnå ett fastighetsvärde om 10 mdkr senast vid utgången av 2024. Efter årets slut tog Emilshus ett naturligt nästa steg i bolagets utveckling genom sin första affär utanför kärnmarknaden Småland; ett förvärv av industrifastigheter i Halmstad.

Emilshus starka lokala förankring är en viktig framgångsfaktor för att generera affärsmöjligheter. Transaktionsarbetet bedrivs proaktivt för att identifiera potentiella förvärvsobjekt även utanför budgivningsprocesser. I sin organisation har Emilshus kompetens och kapacitet att analysera ett stort antal potentiella affärer och genomföra förvärv av både större portföljer och enstaka fastigheter.

Fokus på kassaflöden
Vid förvärv prioriteras fastigheter med goda och långsiktiga kassaflöden i form av befintliga hyreskontrakt med långa återstående hyrestider. Emilshus lägger även stor vikt vid analys av hyresgästerna och värderar stora och stabila hyresgäster med god långsiktig betalningsförmåga. Detta möjliggör högavkastande förvärv som bidrar med goda kassaflöden över tid. Emilshus fokus på starka och stabila kassaflöden skapar goda förutsättningar för finansiering av vidare förvärv och motståndskraft vid potentiella sämre framtida konjunkturlägen.

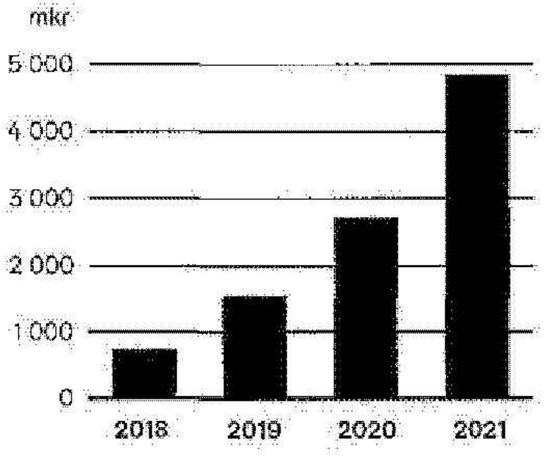
Koncentrerade bestånd
Centralt för Emilshus förvärvsstrategi är att prioritera förvärv av fastigheter i närheten av det befintliga fastighetsbeståndet för att nyttja den befintliga förvaltningsorganisationen och därmed uppnå skalfördelar i förvaltningen. I det fall Emilshus förvärvar fastigheter i nya geografiska områden är ambitionen att på sikt etablera ett större fastighetsbestånd i regionen för att på så sätt optimera för en ny förvaltningsorganisation. Idag har Emilshus förvaltningskontor i Växjö och Vetlanda och har för avsikt att etablera fler kontor på orter som uppnår fastighetsvolymer som skulle göra detta effektivt.

Hyresgästorienterade förvärv
Emilshus prioriterar förvärv av fastigheter med stora och väletablerade hyresgäster med en god långsiktig betalningsförmåga. En stor andel av Emilshus hyresgäster utgörs av stabila företag, varav flera är väletablerade bolag som investerar betydande summor i sina lokaler vilket bidrar till långsiktighet. Genom att säkra långsiktiga och stabila kassaflöden med låga risker för vakanser och uteblivna betalningar skapas värden för koncernen över tid.

1,6 mdkr
Förvärvade fastigheter 2021

+78%
Ökning i fastighetsvärde 2021

mkr	2021	2020
Vid periodens ingång	**2 714,7**	1 542,6
Förvärv	**1 613,3**	1 048,8
Investeringar	**58,0**	8,3
Avyttringar	**-12,6**	-22,7
Orealiserad värdeförändring	**453,1**	137,8
Vid periodens utgång	**4 827,2**	2 714,7



20220719191103

Hög transaktionstakt 2021

2021 var ett transaktionsintensivt år för Emilshus som genomförde ett flertal förvärv av både större portföljer och enstaka fastigheter främst inom kategorin lätt industri. Sammantaget ökade Emilshus fastighetsvärde netto under året med 1,6 miljarder kronor till drygt 4,8 miljarder kronor vid årets slut, motsvarande en ökning om 78 procent.

Emilhus enskilt största transaktion var förvärvet i april 2021 av en kommersiell fastighetsportfölj i Växjö till ett värde om 1,2 miljarder kronor, innehållande både förvaltningsfastigheter och nyproducerade enheter med välkända hyresgäster. I affären ingick fastigheter med bland annat Bauhaus, Balco, COOP och Cramo som hyresgäster med avtal tecknade på långa kontraktstider. Förvaltningsfastigheterna tillträddes under andra kvartalet 2021 och projektfastigheterna tillträds löpande under 2021/2022.

I oktober 2021 förvärvades två större industrifastigheter för 422 mkr i Växjö och Värnamo med en total uthyrbar area om cirka 75 000 kvm och en kontraktslängd om 20 år.

Därutöver genomfördes förvärv i Jönköping, Gislaved, Gnosjö, Kalmar, Vetlanda och Västervik. En fastighet i Vetlanda avyttrades under året.

Förvärv 2021 i urval

Sandseryd 2:17 i Jönköping

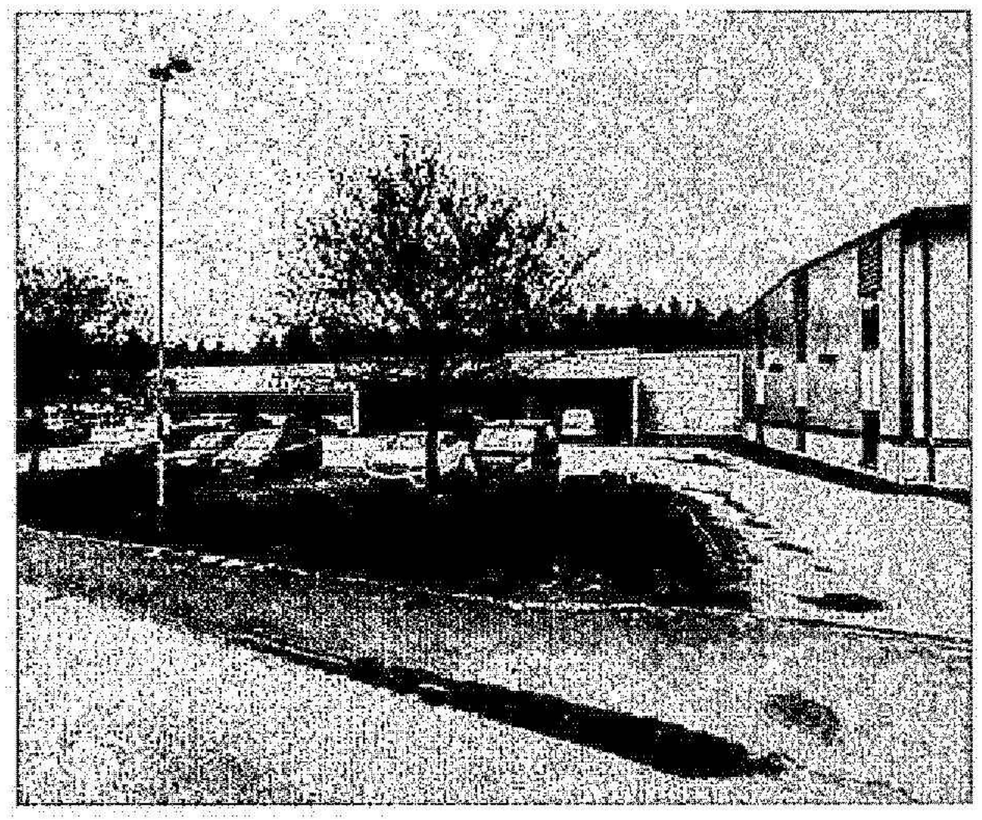
Fastighet: Sandseryd 2:17

Ort: Jönköping

Adress: Flygplatsvägen 1 i Jönköping

Uthyrningsbar yta: 19 358 kvm

Beskrivning: I mars 2021 tecknade Emilshus avtal om förvärv av fastigheten Sandseryd 2:17, belägen invid Jönköpings flygplats. Fastigheten förhyrs av ROL AB med en avtalstid om 10 år. Hyresvärdet uppgår till 13,3 mkr. Koncernen har tillträtt fastigheten.



Hammaren 1 i Gislaved

Fastighet: Hammaren 1

Ort: Gislaved

Adress: Verkstadsgatan 7 i Gislaved

Uthyrningsbar yta: 5 200 kvm

Beskrivning: I mars 2021 tecknade Emilshus avtal om förvärv av fastigheten Hammaren 1, belägen i Henja industriområde strax utanför Gislaveds centrum. Fastigheten förhyrs av Formteknik i Gislaved AB med en avtalstid om 10 år. Hyresvärdet uppgår till 3,2 mkr. Koncernen har tillträtt fastigheten.

Tillväxtkliv med portföljförvärv i Växjö

I april 2021 genomförde Emilshus sin största affär hittills. Portföljförvärvet av tio kommersiella fastigheter och sju projektfastigheter i Växjö för drygt 1,2 mdkr var ett viktigt tillväxtkliv för bolaget. Det är också ett exempel på affär där Emilshus starka lokala anknytning var en viktig faktor för framgång.

Emilhus har en stark historia av tillväxt sedan bolaget bildades i sin nuvarande form 2018 med inriktning på den småländska fastighetsmarknaden för kommersiella lokaler. Under det senaste året ökade fastighetsportföljens värde med 78 procent till 4,8 mdkr genom ett flertal förvärv på olika orter i Småland, där Växjö utgör ett av de expansiva områden Emilshus vill växa.

Fördel med lokal förankring

Emilshus fick kännedom om att en större portfölj av attraktiva fastigheter i bra lägen i Växjö var på väg att komma ut på marknaden för försäljning och kunde påbörja en dialog med säljaren i ett tidigt skede. Eftersom bolagets lokala team i Växjö hade god kännedom om både fastigheterna och säljarna var startsträckan kort och arbetet med att analysera affären kunde genomföras **effektivt**.

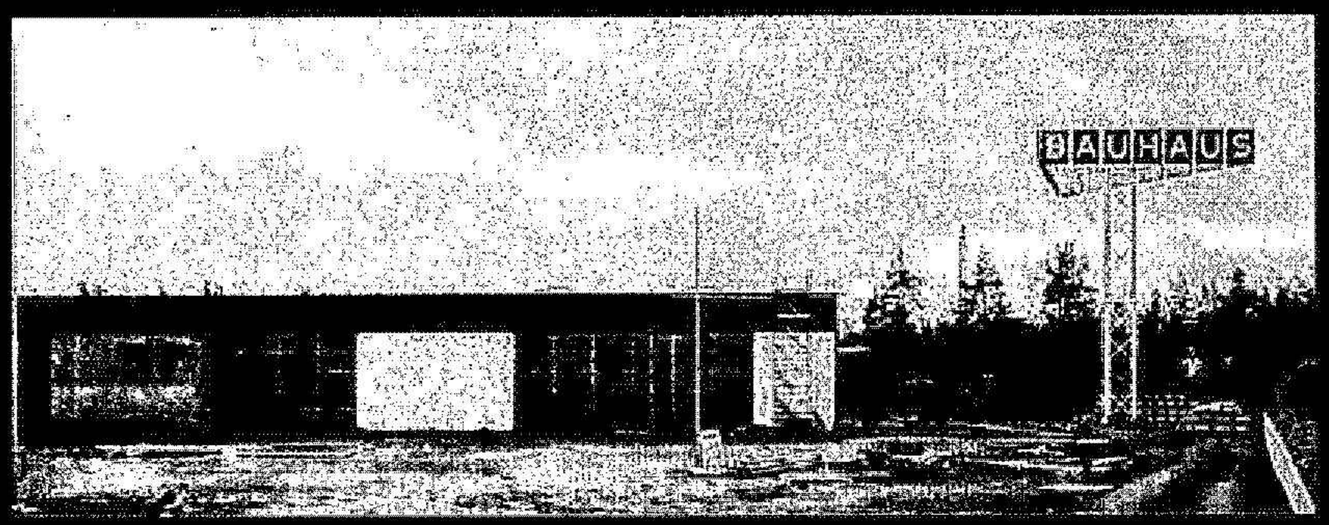
”Det är en enorm fördel i den här typen av transaktioner att vara på plats, kunna marknaden och förstå potentialen i ett bestånd”, kommenterar Jakob Fyrberg, VD för Emilshus.

En attraktiv portfölj

Emilshus identifierade att portföljen kompletterade bolagets bestånd med byggnader av hög kvalitet i de kategorier som bolaget fokuserar främst på; lätt industri, industriservice och professionell handel samt annan framgångsrik handel i attraktiva lägen. Beståndet består till stora delar av långa hyresavtal tecknade med välkända och stabila hyresgäster.

”Vi konstaterade att detta var en portfölj som kompletterade Emilshus fastighetsbestånd på ett mycket bra sätt, både gällande kategori av fastigheter och avkastningsnivå. Med ett redan etablerat förvaltningsteam på orten kunde vi också räkna

> **Förvärvet i Växjö under året var ett viktigt steg för Emilshus och vår tillväxtresa.**



Förvärv

Köpeskilling: 1 205 mkr

Fastigheter: 17 förvaltningsfastigheter, 7 projektfastigheter

Yta: 82 000 kvm

Stora hyresgäster: Holmgrens Bil, Coop Väst, Cramo och Baico.

Växjö

Residensstad i Kronobergs län, Småland

Invånare staden: 70 500

Invånare kommunen: 95 000

Verksamheter: Södra, Visma Spcs, Linnéuniversitetet

med synergieffekter av ett förtätat fastighetsbestånd", säger Jakob Fyrberg.

Arbetet med affären och förhandlingar pågick under ett antal månader och i april kunde parterna skaka hand. Förvärvet skedde till en köpeskilling om 1 205 mkr och förvaltningsfastigheterna tillträddes den 31 maj 2021.

Projektfastigheterna om cirka 42 000 kvm som ingick i förvärvet består av lokaler för lätt industri och industriservice/proffshandel där merparten nu är färdigställda och tillträdda medan resterande fastigheter står klara under 2022. Med dessa sju fastigheter får Emilshus ett viktigt tillskott av attraktiva och energieffektiva fastigheter till fastighetsportföljen.

Stark position i Växjö

Idag är Emilshus näst största fastighetsägare av kommersiella lokaler i Växjö med 27 fastigheter med ett fastighetsvärde om cirka 1 500 mkr och ett årligt hyresvärde om 106 mkr. Det är en position som i sig bidrar till att skapa affärsmöjligheter på en intressant marknad, enligt Jakob Fyrberg.

"Växjö med omnejd är ett av Emilshus prioriterade områden för tillväxt och förvaltning. Det är en expansiv region med starkt näringsliv och spännande utveckling inom många branscher, exempelvis tech-industrin. Vår ambition är att fortsätta växa här och koncentrera fastighetsbeståndet. Vi har ett erfaret förvaltningsteam på plats med kapacitet att växa och en stark position som stor fastighetsägare vilket bidrar till framtida affärsmöjligheter"

Merparten av Emilhus fastigheter i Växjöområdet utgörs av lokaler för lätt industri, professionell handel och industriservice med hyresgäster som Spaljisten och Holmgrens Bil. Emilhus äger även fastigheter i externhandelsområden med hyresgäster inom dagligvaruhandel och lågpriskedjor, samt några fastigheter i bästa citylägen med livskraftig handel.

Fortsatt tillväxt

"Förvärvet i Växjö under året var ett viktigt steg för Emilshus och vår tillväxtresa. Jag tycker också att det är ett tydligt exempel **på hur vår lokala närvaro och kännedom om marknaden leder** till bra affärer. Fastighetsägande är en lokal verksamhet och Emilshus är ett fastighetsbolag med starka kopplingar till de orter där vi verkar. Det är en nyckel till vår framgång", sammanfattar Jakob Fyrberg.

Emilshus har som ambition att fortsätta växa med god lönsamhet och målet är satt till 10 mdkr i fastighetsvärde senast 2024.

20220719191106

Våra fastigheter

Emilshus har ett diversifierat fastighetsbestånd med kommersiella lokaler där tyngdpunkten ligger på lätt industri och industriservice/proffshandel, som motsvarar cirka 60 procent av fastighetsvärdet. Även extern- och dagligvaruhandel är en prioriterad lokaltyp och utgör 28 procent av fastighetsvärdet. Emilshus ägde vid årets slut utgång 97 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 580,7 tkvm.

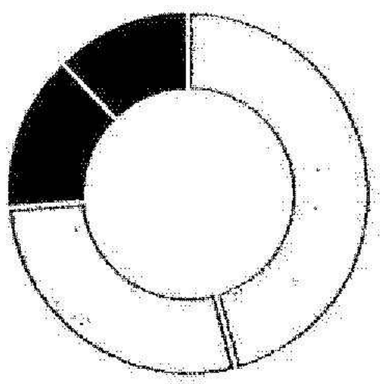
Fastighetskategorier

Lätt industri
Lätt industri är Emilshus största fastighetskategori och utgör 46 procent av det totala fastighetsvärdet. Hyresgästerna utgörs typiskt sett av tillverkande företag som disponerar lokalerna för produktion, lager och kontor. Fastigheterna är vanligtvis belägna i industriområden eller externhandelsområden, ofta med närhet till en centralort och goda vägförbindelser. Emilshus största hyresgäster inom lätt industri är Spaljisten, tillverkare av folierade fronter för möbler baserad i Åseda, och sängtillverkaren Hilding Anders Sweden med produktion i Rydaholm. Hyresgästerna gör vanligtvis betydande investeringar i maskiner och annan utrustning i sina lokaler, vilket motiverar till att förlänga hyresavtal. En betydande andel av hyresavtalen inom lätt industri utgörs av så kallade triple net-avtal där hyresgäster står för merparten av de rörliga kostnaderna för lokalerna, vilket bidrar till jämna och stabila kassaflöden.

Emilshus upplever att hyresgästerna inom lätt industri har gynnats av generellt stark utveckling av näringslivet i Småland under året och att det sker satsningar och investeringar i takt med att effekterna av pandemin klingar av. Detta bidrar till efterfrågan på utökade lokalytor, och Emilshus tecknade under året avtal om investeringar i tillbyggnationer som innebär förlängda avtal och ökade hyresflöden.

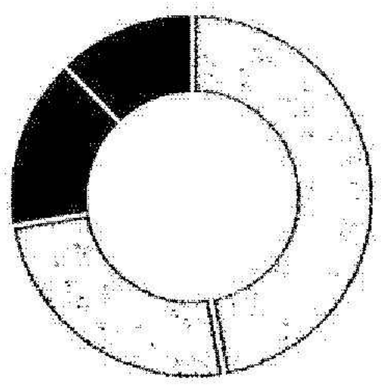
Fastighetsbestånd

4 827,2 mkr
Fastighetsvärde per kategori



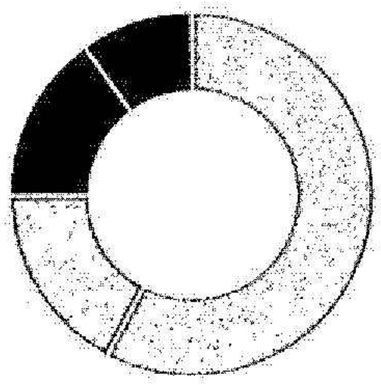
- 46% Lätt industri
- 28% Extern- och dagligvaruhandel
- 14% Industriservice/Proffshandel
- 12% Övrigt

360,7 mkr
Hyresvärde per kategori



- 47% Lätt industri
- 25% Extern- och dagligvaruhandel
- 15% Industriservice/Proffshandel
- 12% Övrigt

580,7 tkvm
Uthyrningsbar yta per kategori



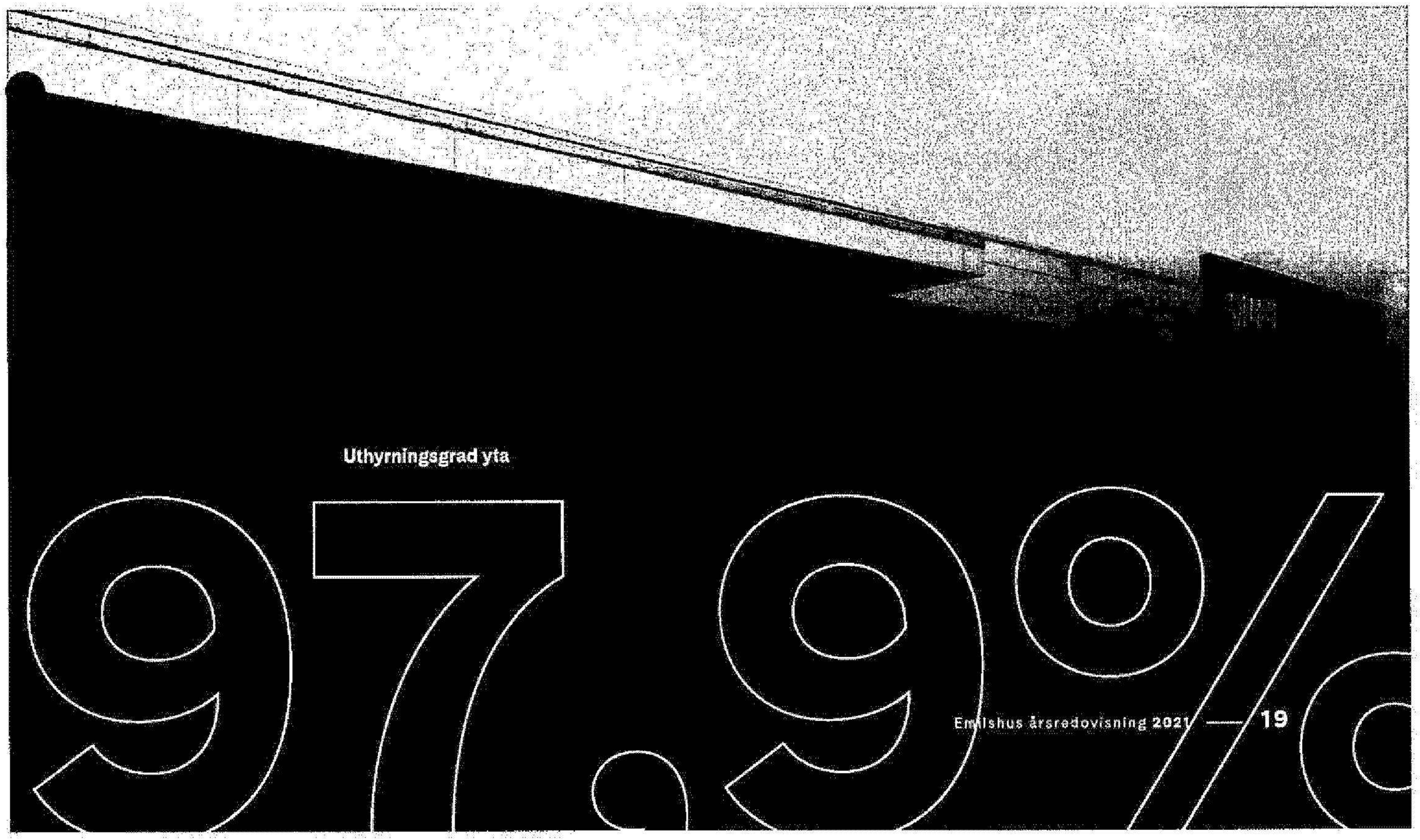
- 58% Lätt industri
- 17% Extern- och dagligvaruhandel
- 15% Industriservice/Proffshandel
- 10% Övrigt

20220719191107

Industriservice/proffshandel
Industriservice/proffshandel utgör 14 procent av det totala fastighetsvärdet. Kategorin omfattar fastigheter med hyresgäster som bedriver service, tjänster och handel riktad främst till industri och företag. Lokalerna är i stor utsträckning belägna i handels- och industriområden. Den största hyresgästen inom Industriservice/proffshandel är Optimera som driver bygghandel för yrkeskunder nationellt. Andra större hyresgäster är Cramo och Beijer Byggmaterial. Emilhus 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
Extern- och dagligvaruhandel utgör 28 procent av det totala fastighetsvärdet. Inom extern- och dagligvaruhandel återfinns hyresgäster med verksamheter främst inom dagligvaruhandel, livsmedel, lågprisked|or, bilhandel samt annan livskraftig handel i externhandelsområden. Emilshus fastigheter återfinns bland annat i välbesökta handelsområden med goda kommunikationer. Ett mindre antal fastigheter är belägna i citykärnor, till exempel i i Växjö och Vetlanda, uthyrda främst till dagligvaruhandel. Coop Väst, Holmgrens Bil och Ahlberg Dollarstore är största hyresgäster inom denna kategori. Emilhus hyresgäster består i hög grad av etablerade och stabila kedjor inom handel som utvecklas väl. Då det inom handelsfasighetssegmentet återfinns hyresgäster och lägen med väldigt olika förutsättningar och utveckling är Emilshus selektiva vid förvärv av handelsfastigheter för att säkerställa stabil avkastning och begränsad risk.

Övrigt
Emilshus äger även en mindre andel fastigheter med främst kommersiella kontor, samhällsservice och cityhandel, motsvarande 12 procent av det totala fastighetsvärdet. Största hyresgästen i kategorin Övrigt är Region Jönköpings Län. Fastigheter i opriorierade kategorier som ingår i Övrigt har ingått som en mindre del vid portföljförvärv som Emilshus genomfört. Dessa kan behållas i beståndet om de motsvarar Emilshus avkastningskriterier eller avyttras om detta bedöms som mer fördelaktigt.



20220719191108

Våra hyresgäster

Emilshus hyresgäster utgörs i hög grad av större stabila bolag med långsiktighet i sina verksamheter och god betatalningsförmåga. Med en lokal inriktning är Emilshus en trygg aktör och partner i hyresgästernas utveckling på respektive ort.

Hyresgäster

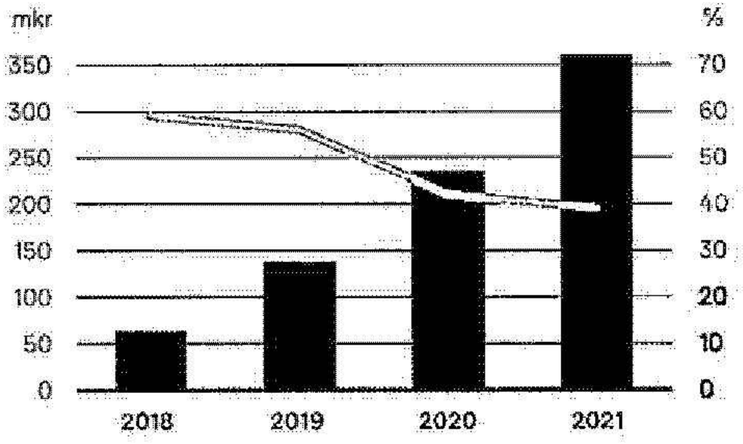
Emilshus hade vid periodens utgång 361 hyresgäster fördelade på 418 hyresavtal och den genomsnittliga återstående hyrestiden uppgick till 6,5 år. Cirka 39 procent av intäkterna kommer från de tio största hyresgästerna. Koncernens hyresgäster utgörs i allt väsentligt av större stabila bolag med en god långsiktig betalningsförmåga. Cirka 83 procent av kontraktsvärdena är hänförliga till kontrakt som förfaller fyra år eller senare från balansdagen. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens slut till 97,1 procent. Antalet avtal i kombination med durationen gör att Emilshus exponering mot enskilda hyresgäster är begränsad.

Emilshus använder sig ofta av så kallade triple net-avtal för en betydande del av hyresförhållandena, vilket innebär att bolaget **kvarstår som ägare och hyresvärd, men 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 302,5 tkvm eller motsvarande cirka 54 procent av fastighetsbeståndet av avtal med triple net-karaktär.

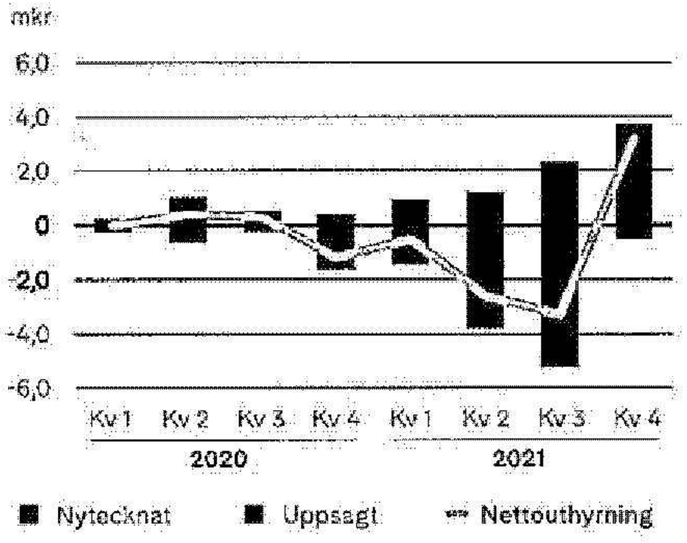
Emilshus största hyresgäster

Hyresgäster	Kontrakts-värde, mkr	Årshyra, mkr	Genom-snittlig kontrakts-längd, år
Spaljisten	377,2	16,5	22,8
Hilding Anders Sweden	268,9	15,8	17,0
BUFAB Sweden	124,7	17,2	7,2
Trivselhus	124,0	16,5	7,5
ROL	120,4	13,0	9,3
Holmgrens Bil	120,3	14,7	8,2
Coop Väst	89,7	16,2	5,5
Ahlberg Dollarstore	53,6	11,0	4,9
T-Emballage	42,8	8,6	5,0
Optimera Svenska	41,6	10,1	4,1
Övriga	929,3	210,7	4,4
Totalt	**2 292,7**	**350,3**	**6,5**

De tio största hyresgästernas andel av hyresvärdet



Nettouthyrning



20220719109

Förfallostruktur hyresavtal

Förfalloår	Antal hyresavtal	Årshyra, mkr	Andel, %
2022	213	24,0	7
2023	**53**	**29,7**	**8**
2024	43	34,2	10
2025	45	79 ,0	23
2026	26	34,1	9
2027+	38	149,3	43
Summa	**418**	**350,3**	**100**

Hyreskontrakt och löptider

Förfalloår	Kontrakts-värde, mkr	Ande av total, %
2022	24,0	1
2023	**50,7**	**2**
2024	89,9	4
2025	229,8	10
2026	157,4	7
2027	111,8	5
2028	23,4	1
2029	290,4	13
2030+	1 315,1	57
Summa	**2 292,7**	**100**

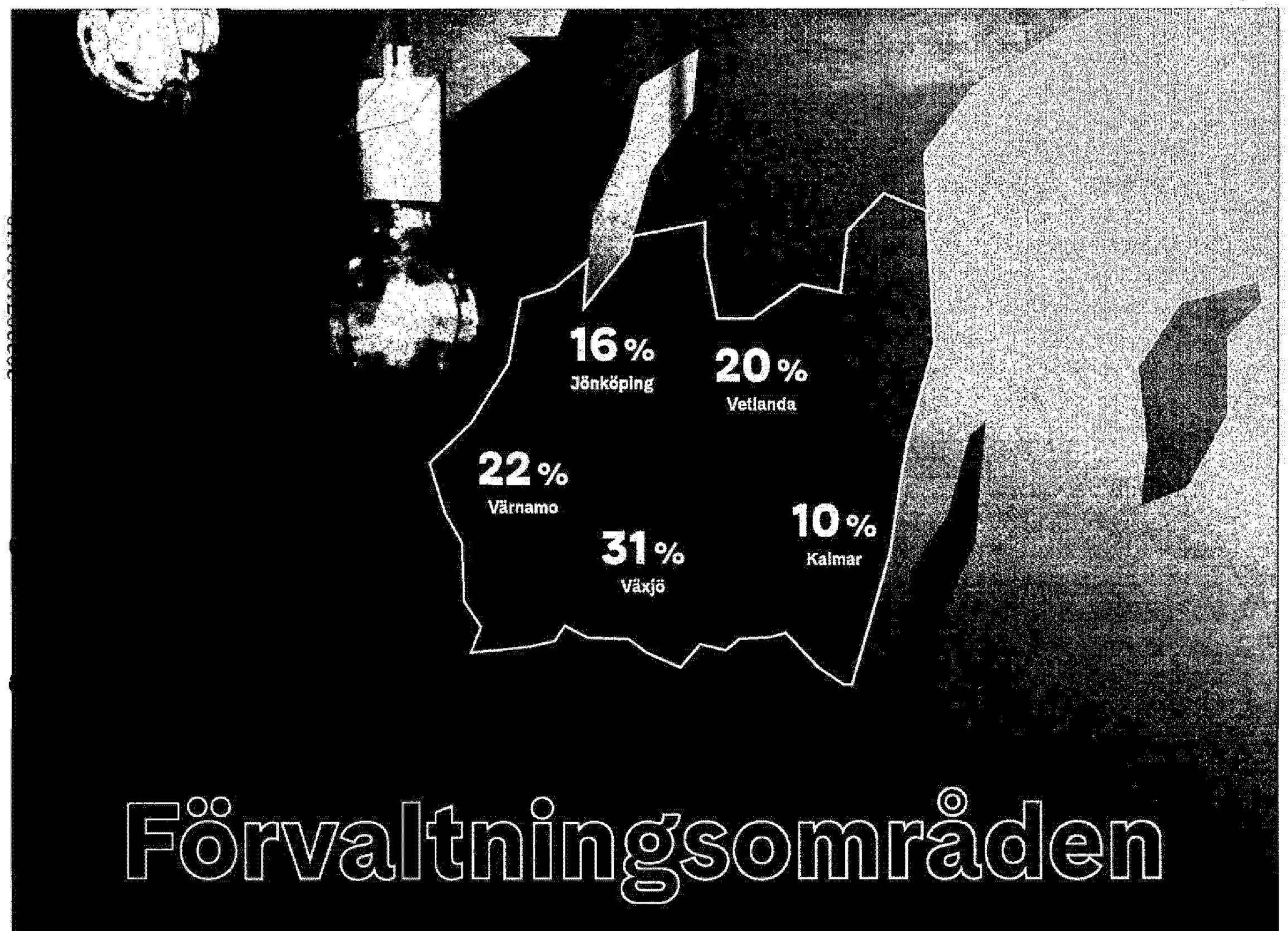
Förvaltning

Emilshus har ett långsiktigt ägarperspektiv och strävar efter en trygg, kostnadseffektiv och välfungerande fastighetsförvaltning. Det innebär en hög servicegrad och ett nära samarbete med hyresgästerna i en egen förvaltningsorganisation.

Emilshus förvaltnin**gsstrategi bygg**er på att arbeta tillsammans med hyresgästerna för att utveckla bolagets fastigheter och lokaler. Den starka lokala närvaron bidrar till att upprätthålla en god dialog och relation med hyresgästerna vilket är förutsättningar för långvariga samarbeten. Emilshus har en kontinuerlig dialog med sina hyresgäster kring deras behov beträffande lokalerna. Det täta samarbetet med hyresgästerna resulterar regelbundet i investeringar i om- och tillbyggnader, vilket i sin tur leder till möjligheter att höja hyror samt att säkra långa hyresavtal vid omförhandlingar. En viktig del i förvaltningen är att arbeta för att optimera driften med syfte att minska miljöpåverkan och sänka driftskostnader samt att tillsammans med hyresgästerna arbeta med hållbara lösningar.

Förvaltningsorganisation

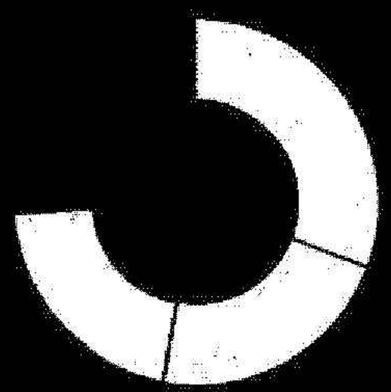
Emilshus två förvaltningskontor är belägna i Vetlanda och i Växjö och från dessa hanteras förvaltningen av övriga orter. Bolaget har en kompetent och väl fungerande förvaltningsorganisation som nästan uteslutande består av egna anställda. Det finns hos medarbetarna ett stort kunnande om den lokala fastighetsmarknaden i Småland. Ett brett kontaktnät på dessa orter bidrar till affärsmöjligheter och är en framgångsfaktor i uthyrningsarbetet. Emilshus har en effektiv och flexibel förvaltningsorganisation och med strategin att koncentrera fastighetsbeståndet geografiskt, uppnås skalfördelar och synergier.



Förvaltningsområden

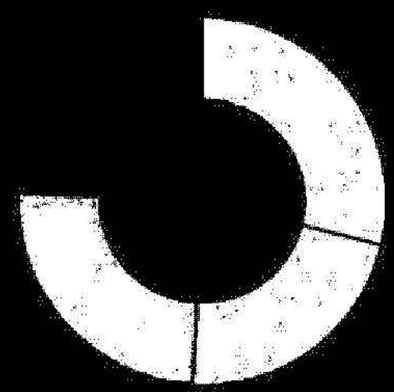
Emilshus har fem förvaltningsområden som utgörs av Växjö, Värnamo, Vetlanda, Jönköping och Kalmar.

4 827,2 mkr
Fastighetsvärde per förvaltningsområde



- 31% Växjö
- 22% Värnamo
- 20% Vetlanda
- 16% Jönköping
- 10% Kalmar

360,7 mkr
Hyresvärde per förvaltningsområde



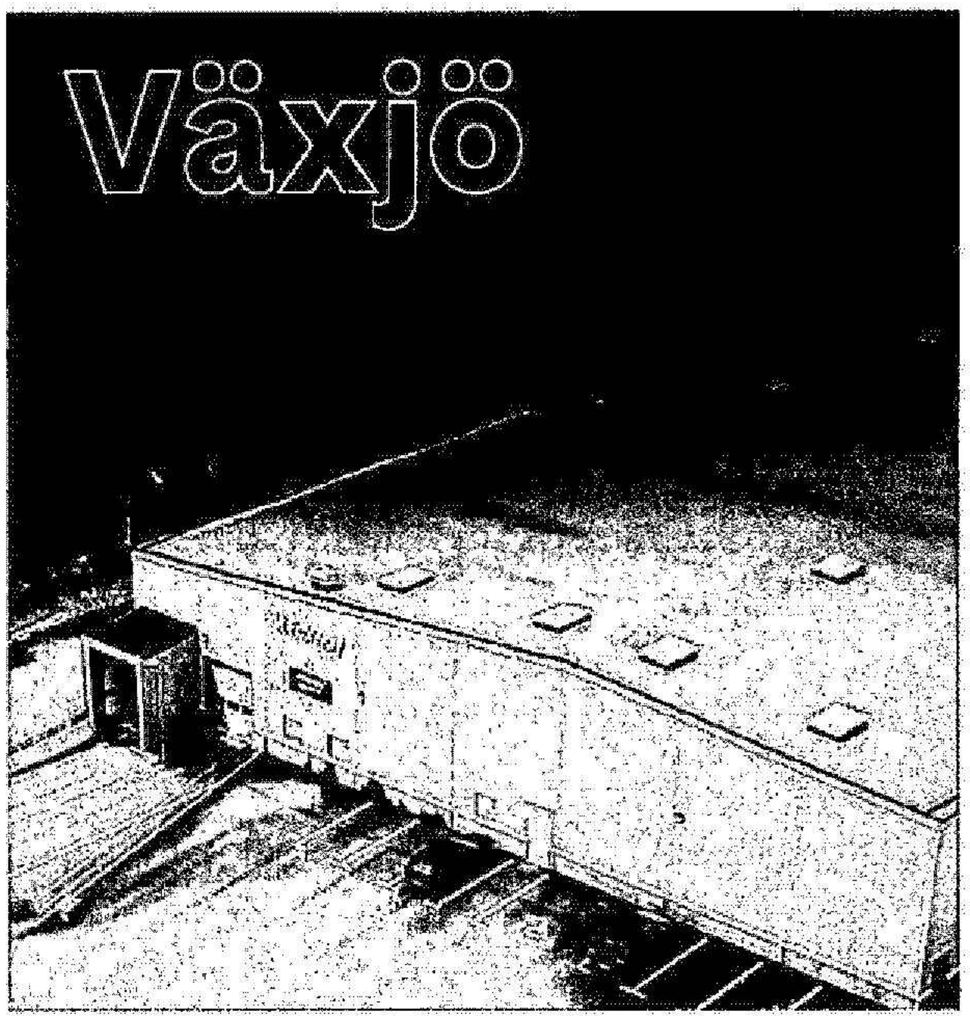
- 29% Växjö
- 22% Värnamo
- 25% Vetlanda
- 14% Jönköping
- 10% Kalmar

580,7 tkvm
Uthyrningsbar yta per förvaltningsområde

- 22% Växjö
- 30% Värnamo
- 25% Vetlanda
- 13% Jönköping
- 10% Kalmar

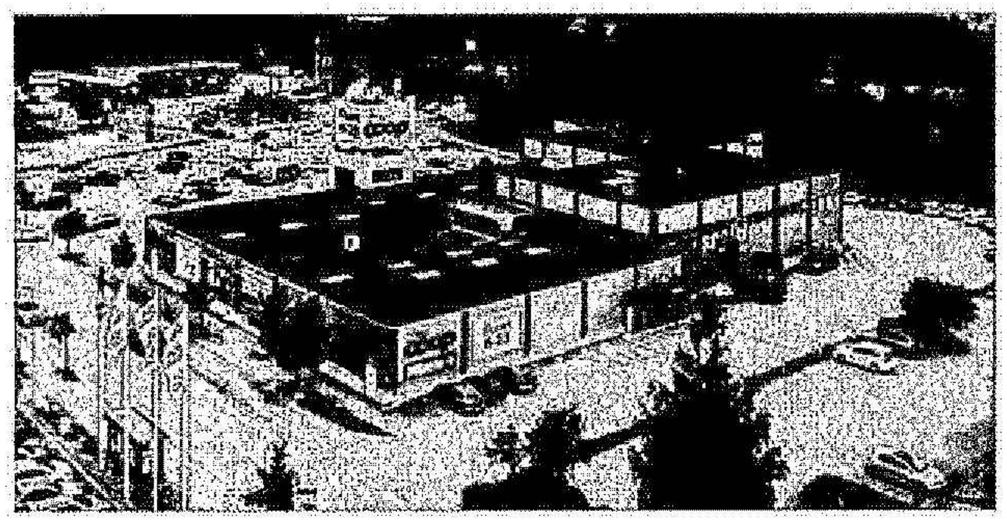
20220719191111

Växjö



31 %

Andel av totalt fastighetsvärde 31 dec 2021



Växjöområdet med närliggande kommunerna Ljungby och Älmhult utgör Emilshus största geografiska marknad med 31 procent av det totala fastighetsvärdet och 29 procent av hyresvärdet. Vid årets slut ägde bolaget totalt 27 fastigheter med 129 tkvm uthyrningsbar yta i Växjöområdet med tyngdpunkt på lokaler för lätt industri samt extern- och dagligvaruhandel. Fastigheterna är bland annat belägna i företags- och externhandelsområden samt för fastigheter med dagligvaruhandel även centralt i Växjö. Stora hyresgäster utgörs av Spaljisten och Holmgrens Bil. Ett av Emilshus två kontor är beläget i Växjö, varifrån förvaltningen av fastighetsbeståndet i Kalmar sker.

Om Växjöområdet

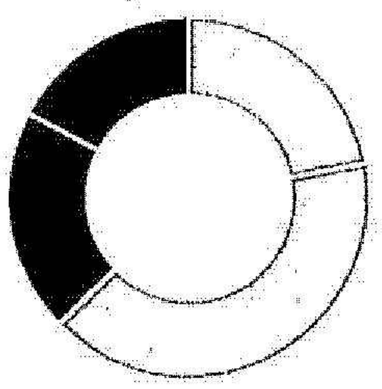
Växjö är centralt beläget i Småland och residensstad i Kronobergs län. Kommunens befolkning uppgår till cirka 95 000 invånare och befolkningsökningen har under senare år överstigit riksgenomsnittet. Med ett av Sveriges större universitet och ett aktivt näringsliv, inte minst inom tjänstesektorn och tech-industrin, präglas staden av entreprenörskap med god efterfrågan på kommerslella lokaler. Även i närliggande Ljungby och Älmhult finns ett starkt näringsliv. Ett flertal stora företag är verksamma i Växjö med omnejd.

Utveckling 2021

Under året genomförde Emilshus ett antal fastighetsförvärv i Växjöområdet som ledde till att bolagets fastighetsvärde i förvaltningsområdet steg till 1 499,7 mkr. I april genomfördes Emilshus största förvärv hittills genom förvärv av en mixad fastighetsportfölj i Växjö för 1 205 mkr om cirka 82 tkvm uthyrbar yta med bland annat lätt industri/lager och handel samt sju projektfastigheter. Emilshus avsikt är att fortsätta komplettera fastighetsbeståndet i Växjö genom såväl portföljförvärv som styckvisa förvärv.

106,1 mkr

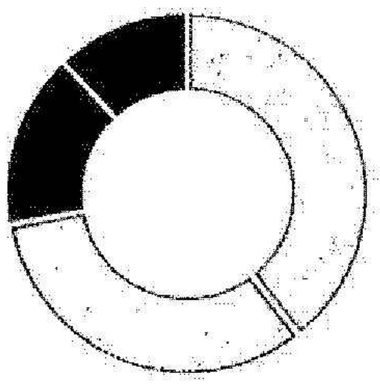
Hyresvärde per kategori



- 22% Lätt industri
- 41% Extern- och dagligvaruhandel
- 20% Industriservice/Proffshandel
- 17% Övrigt

129 tkvm

Uthyrningsbar yta per kategori



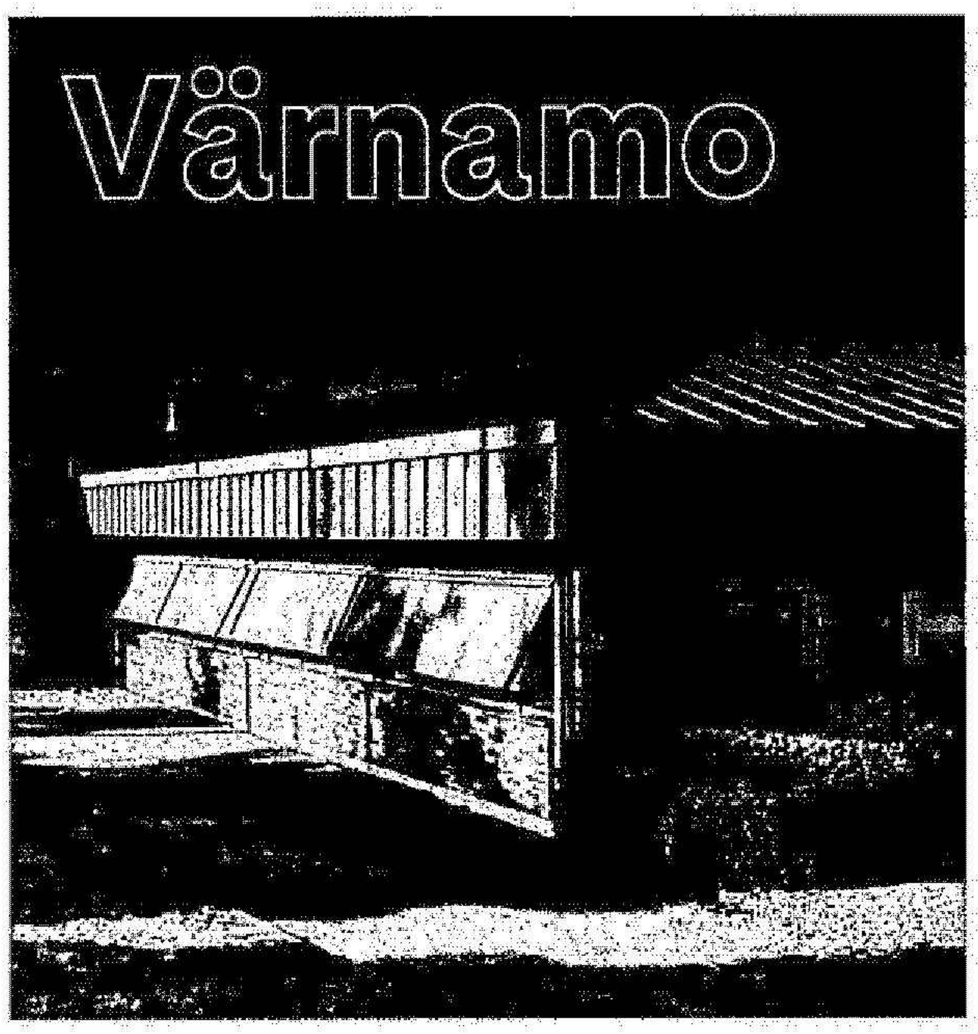
- 40% Lätt industri
- 33% Extern- och dagligvaruhandel
- 16% Industriservice/Proffshandel
- 12% Övrigt

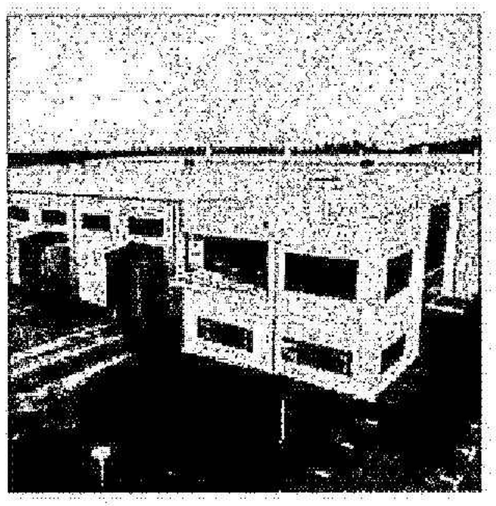
Nyckeltal Växjö

	2021
Antal fastigheter	27
Yta, tkvm	129
Redovisat värde, mkr	1 499,7
Hyresvärde, mkr	106,1
Hyresvärde kr/kvm	825
Ekonomisk, uthyrningsgrad, %	96,1
Hyresintäkter, mkr	102,2

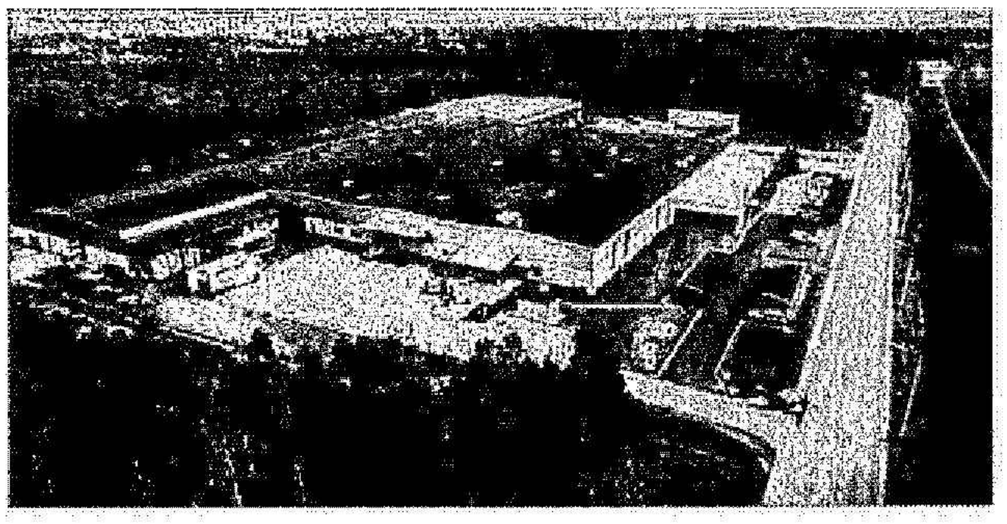
20220719191112

Värnamo





22 %
Andel av totalt fastighetsvärde 31 dec 2021

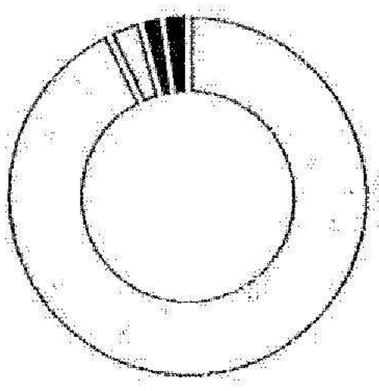


Värnamoområdet utgör Emilshus näst största geografiska marknad med 22 procent av det totala fastighetsvärdet och 22 procent av hyresvärdet. Vid årets slut ägde bolaget totalt 19 fastigheter med 176 tkvm uthyrningsbar yta i Värnamo, Gislaved, Gnosjö och Vaggeryd, med övervägande del lokaler för lätt industri. Stora hyresgäster utgörs av Bufab och Hilding Anders Sweden. Fastigheterna i förvaltningsområde Värnamo är i huvudsak belägna i etablerade industri- och handelsområden.

Om Värnamoområdet
Värnamo i västra Småland är navet i ett område präglat av stark tillverkningsindustri med såväl stora börsnoterade bolag med internationell verksamhet som mindre familjeföretag. De närliggande kommunerna Gislaved, Gnosjö och Vaggeryd är kända för sitt goda företagsklimat och framgångsrika verksamheter. Värnamo kommun med cirka 35 000 invånare och positiv befolkningsutveckling har även närhet till goda kommunikationer genom närheten till E4:an, vilket bidrar till efterfrågan på kommersiella lokaler i dess närhet.

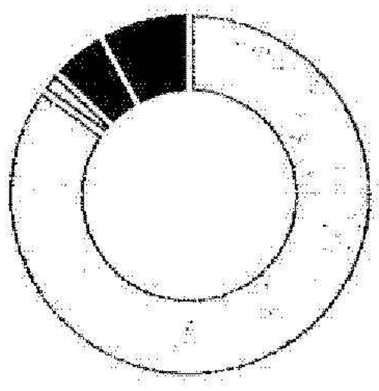
Utveckling 2021
Under året genomförde Emilshus ett antal fastighetsförvärv i Värnamoområdet och fastighetsvärdet i området steg till 1 071,6 mkr. Förvärven omfattade främst fastigheter med lätt industri. Emilshus vill fortsätta växa i samtliga kommuner i Värnamoområdet med särskilt intresse för områden med närhet till E4:an andra attraktiva logistiklägen.

78,6 mkr
Hyresvärde per kategori



- 93% Lätt industri
- 3% Extern- och dagligvaruhandel
- 2% Industriservice/Proffshandel
- 2% Övrigt

176 tkvm
Uthyrningsbar yta per kategori



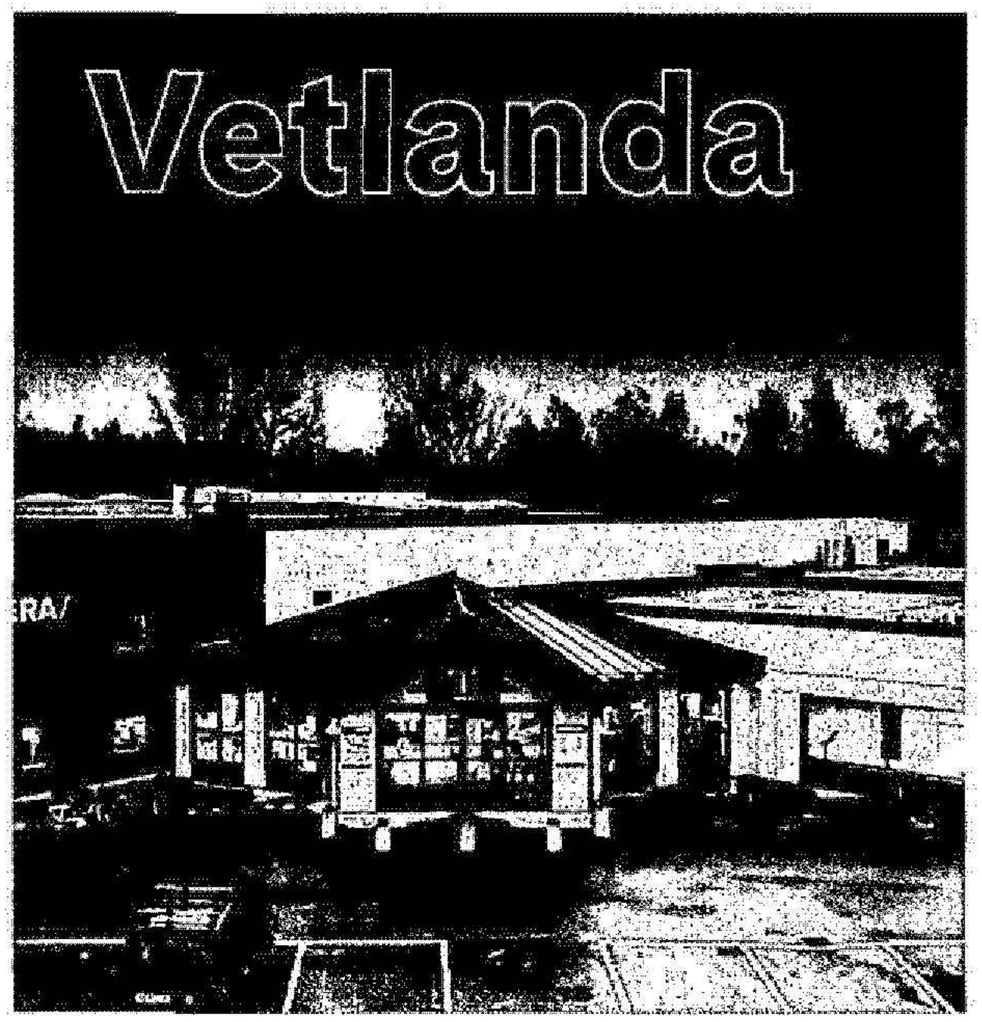
- 85% Lätt industri
- 2% Extern- och dagligvaruhandel
- 5% Industriservice/Proffshandel
- 8% Övrigt

Nyckeltal Värnamo

	2021
Antal fastigheter	19
Yta, tkvm	176
Redovisat värde, mkr	1 071,6
Hyresvärde, mkr	78,6
Hyresvärde kr/kvm	614
Ekonomisk, uthyrningsgrad, %	99,8
Hyresintäkter, mkr	78,4

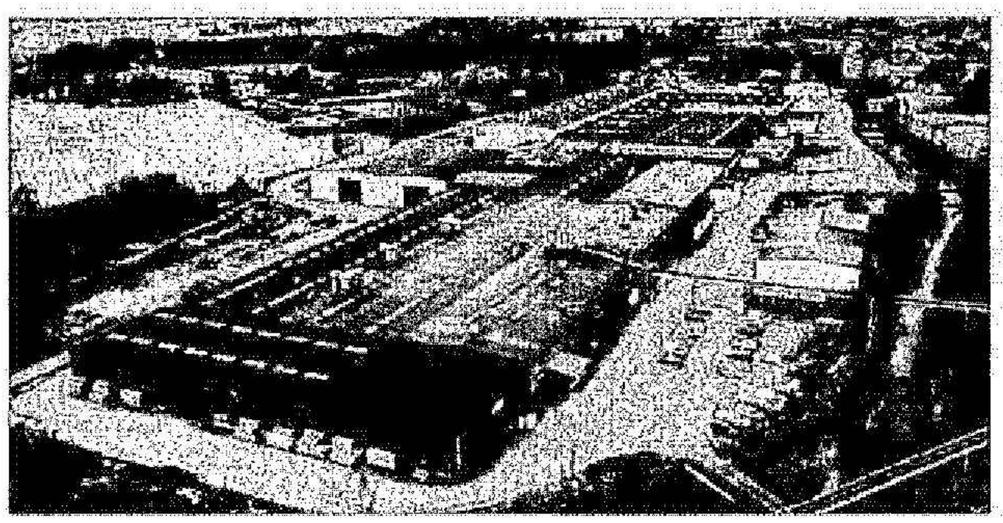
20220719191113

Vetlanda



20 %

Andel av totalt fastighetsvärde 31 dec 2021



Emilshus har sitt ursprung i Vetlanda och är ortens största fastighetsägare av kommersiella lokaler. Vetlanda är tillsammans med de kringliggande kommunerna Eksjö och Sävsjö Emilshus tredje största geografiska marknad med 20 procent av det totala fastighetsvärdet och 25 procent av hyresvärdet. Vid årets slut ägde koncernen totalt 21 fastigheter med 147 tkvm uthyrningsbar yta i Vetlandaområdet, med tyngdpunkt på lokaler för lätt industri samt extern- och dagligvaruhandel. Stora hyresgäster utgörs av Trivselhus och T-Emballage. Fastigheterna är belägna i centrumnära företags- och handelsområden samt i stadens centrum. Ett av Emilshus två kontor är beläget i Vetlanda, varifrån förvaltningen av fastighetsbeståndet i Jönköping och Värnamo sker.

Om Vetlandaområdet

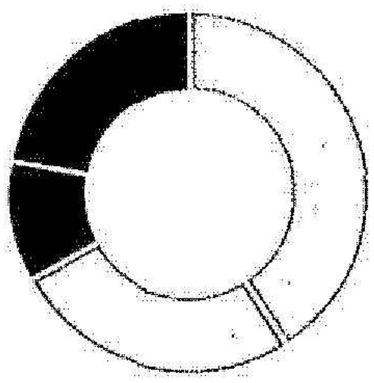
Vetlanda har ett starkt näringsliv med ursprung i träindustrin. I dag finns ett stort antal företag etablerade på orten, både större tillverkningsindustrier med internationella verksamheter och mindre företag. Orten har utvecklats till ett handelsnav för denna del av norra Småland med livskraftiga handelsområden. Vetlanda kommun har cirka 28 000 invånare och en positiv befolkningsutveckling. Sävsjö präglas av småindustri inom främst trä-, livsmedels- och metallindustrin medan sjukhus, regemente, polis och tingsrätt utgör viktiga verksamheter i Eksjö.

Utveckling 2021

Under året genomförde Emilshus ett antal fastighetsförvärv i Vetlandaområdet och fastighetsvärdet i området steg till 1 021,3 mkr. Förvärven omfattade industri-/lagerfastigheter. Emilshus avser fortsätta att växa i Vetlandaområdet med selektiva förvärv.

90,3 mkr

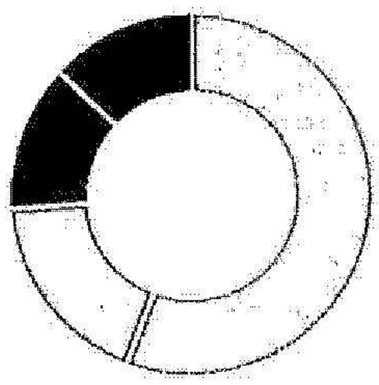
Hyresvärde per kategori



- 41% Lätt industri
- 26% Extern- och dagligvaruhandel
- 11% Industriservice/Proffshandel
- 22% Övrigt

147 tkvm

Uthyrningsbar yta per kategori



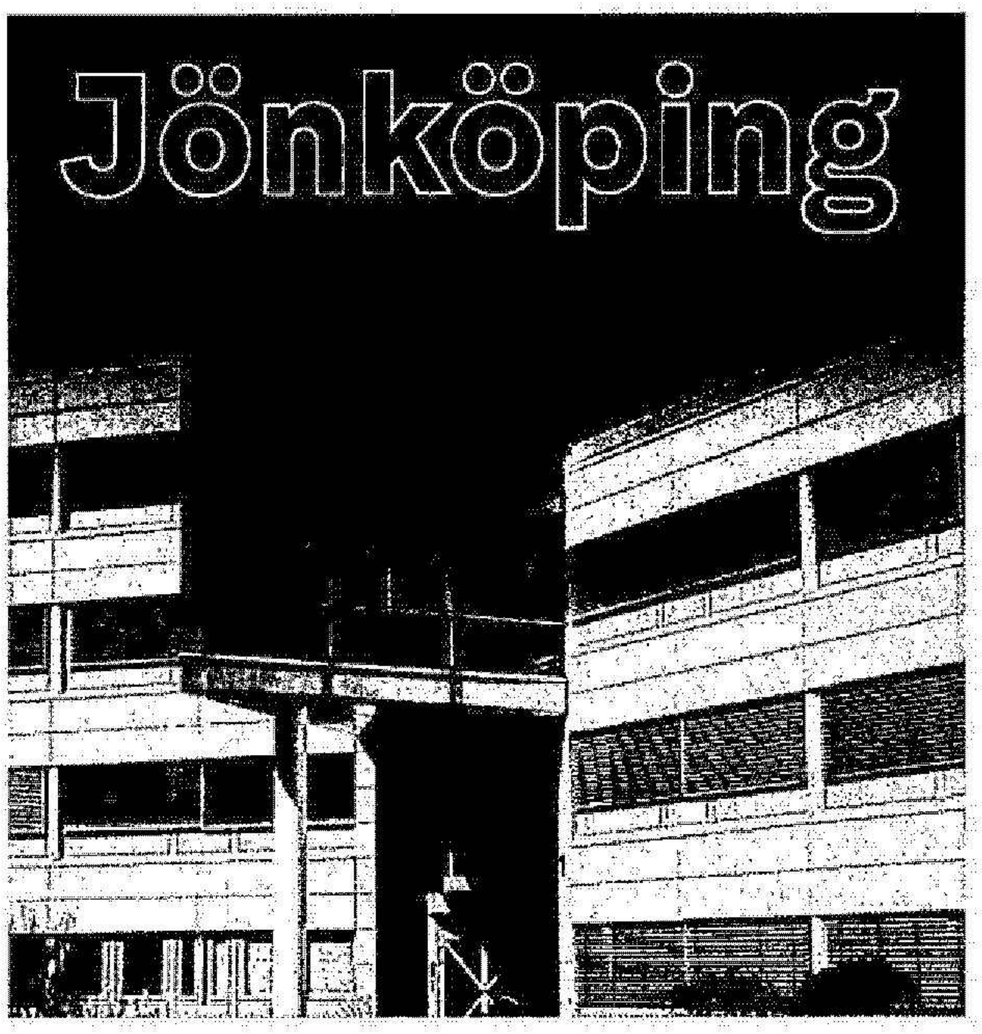
- 56% Lätt industri
- 18% Extern- och dagligvaruhandel
- 13% Industriservice/Proffshandel
- 13% Övrigt

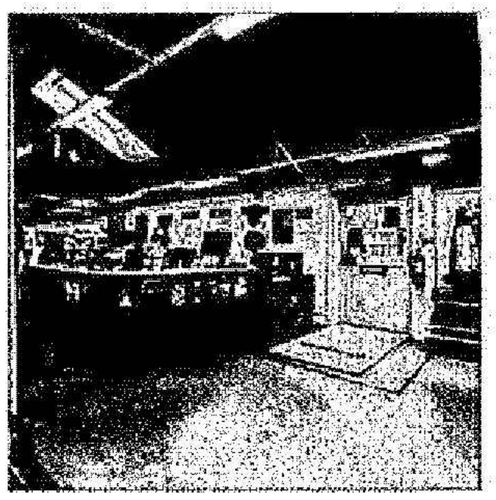
Nyckeltal Vetlanda

	2021
Antal fastigheter	21
Yta, tkvm	147
Redovisat värde, mkr	1 021,3
Hyresvärde, mkr	90,3
Hyresvärde kr/kvm	614
Ekonomisk, uthyrningsgrad, %	94
Hyresintäkter, mkr	84,9

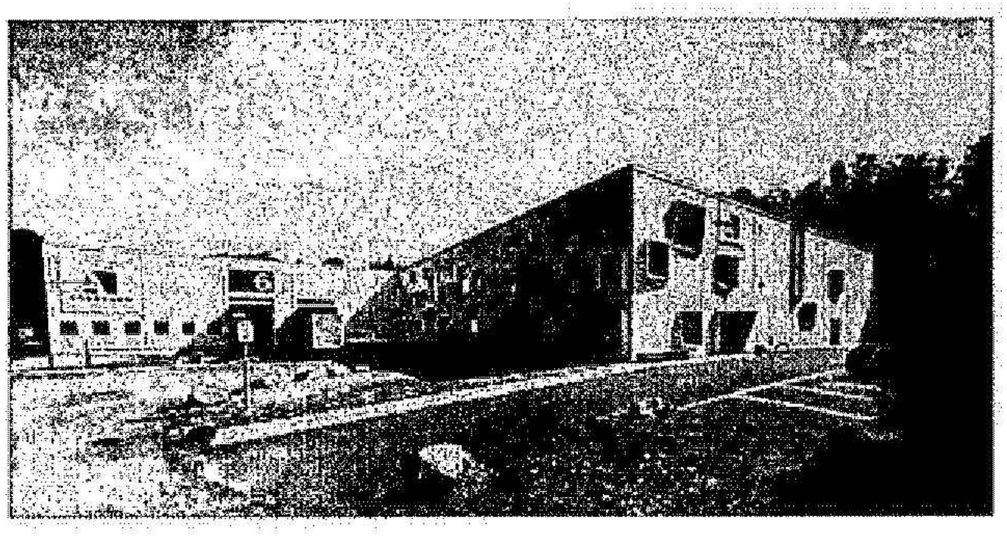
20220719191114

Jönköping





16 %
Andel av totalt fastighetsvärde 31 dec 2021

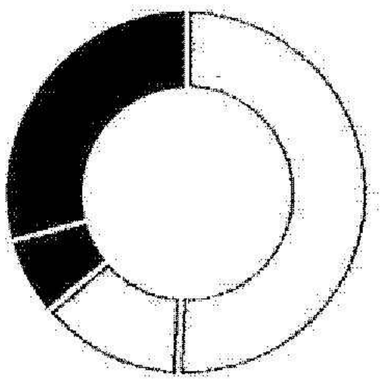


Fastigheter i Jönköping och de kringliggande kommunerna Aneby, Nässjö och Tranås utgör 16 procent av Emilshus totala fastighetsvärde och 14 procent av hyresvärdet. Vid årets slut ägde Emilshus totalt 12 fastigheter med 74 tkvm uthyrningsbar yta i Jönköpingsområdet, med tyngdpunkt på lokaler för lätt industri. Stora hyresgäster utgörs av ROL och Region Jönköping. Fastigheterna är i huvudsak belägna i företags- och handelsområden i bra lägen.

Om Jönköpingsområdet
Jönköping är Smålands största tätort och Sveriges tionde största kommun med cirka 144 000 invånare och folkrika kringliggande områden. Befolkningsutvecklingen har varit stark under de senaste decennierna och näringslivet har vuxit liksom dess högskola. Det finns ett flertal stora företag representerade i Jönköping och orten är ett viktigt logistiknav i Sverige med sitt läge i korsningen mellan E4:an och riksväg 40 mellan Göteborg och Sveriges östkust. Aneby och Tranås är närbelägna kommuner, samtliga med ett aktivt näringsliv där trärelaterad tillverkning är ett viktigt inslag, medan Nässjö är en knutpunkt för tågtrafik vid stambanan mellan Stockholm och Malmö och andra orter.

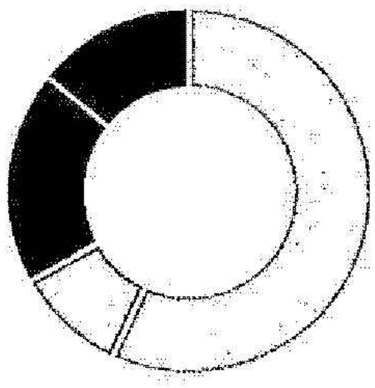
Utveckling 2021
Under året genomförde Emilshus ett flertal viktiga fastighetsförvärv i Jönköpingsområdet och fastighetsvärdet i området steg till 751,9 mkr. Förvärven omfattade fastigheter med lokaler för lätt industri och handel i etablerade företagsområden med närhet till Jönköping och goda kommunikationer. Emilshus har som ambition att fortsätta att växa i Jönköpingsområdet för att nå en större volym och synergier i förvaltningen.

51,0 mkr
Hyresvärde per kategori



- 51% Lätt industri
- 13% Extern- och dagligvaruhandel
- 7% Industriservice/Proffshandel
- 29% Övrigt

74 tkvm
Uthyrningsbar yta per kategori



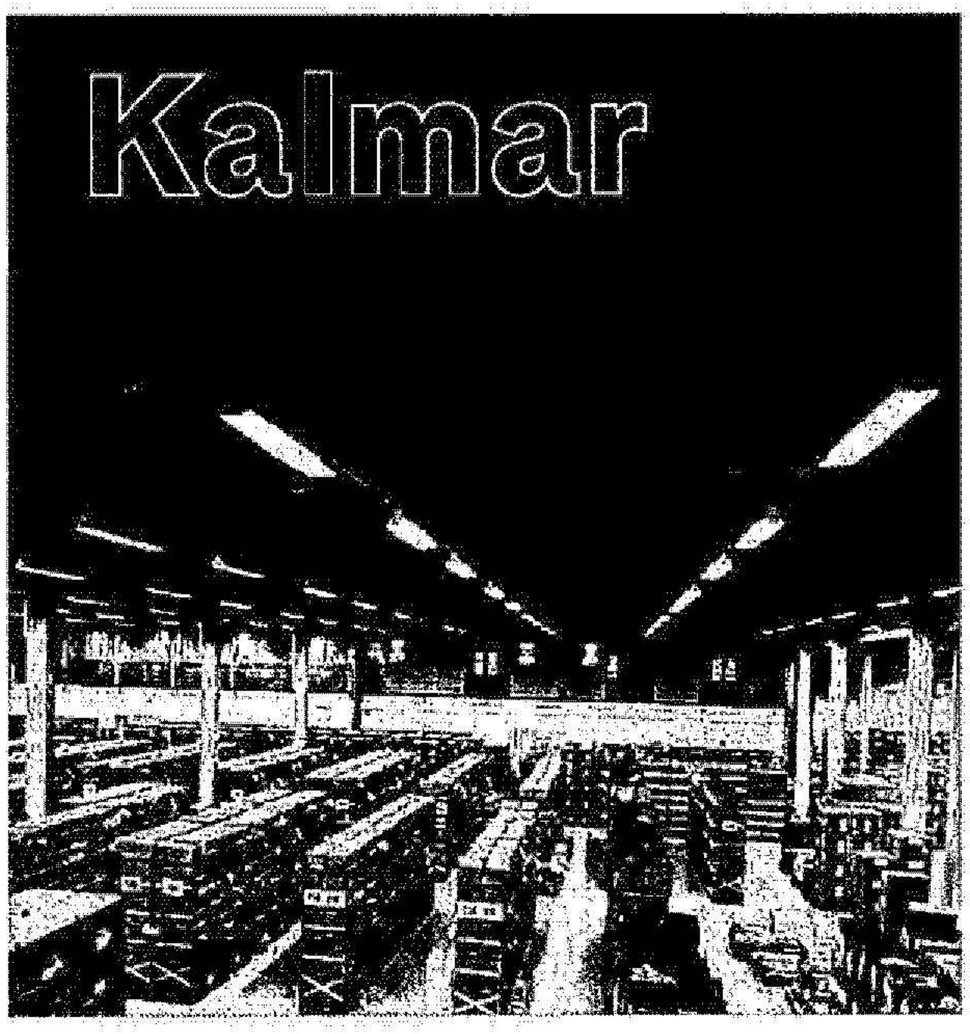
- 57% Lätt industri
- 10% Extern- och dagligvaruhandel
- 19% Industriservice/Proffshandel
- 14% Övrigt

Nyckeltal Jönköping

	2021
Antal fastigheter	12
Yta, tkvm	74
Redovisat värde, mkr	751,9
Hyresvärde, mkr	51,0
Hyresvärde kr/kvm	691
Ekonomisk, uthyrningsgrad, %	100
Hyresintäkter, mkr	51,0

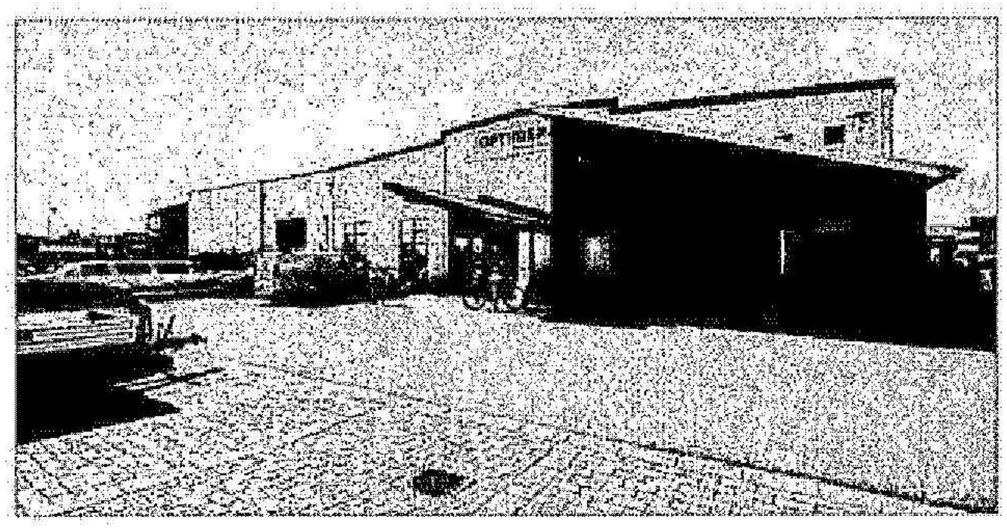
20220719191115

Kalmar



10 %

Andel av totalt fastighetsvärde 31 dec 2021



Fastigheter i Kalmar och kommunerna Emmaboda, Mörbylånga, Nybro, Vimmerby och Västervik utgör 10 procent av Emilshus totala fastighetsvärde och 10 procent av hyresvärdet. Vid årets slut ägde Emilshus totalt 18 fastigheter med 55 tkvm uthyrningsbar yta i Kalmarområdet, med tyngdpunkt på lokaler för extern- och dagligvaruhandel samt industriservice/proffshandel. Stora hyresgäster utgörs av Beijer Byggmaterial och Rollmek. Fastigheterna är generellt belägna i centrumnära företags- och handelsområden samt i stadens centrala delar.

Om Kalmarområdet

Kalmar är Smålands tredje största kommun med cirka 71 000 invånare och positiv befolkningsutveckling. Tillverkningsindustri, handel och offentlig sektor är viktiga verksamheter och det finns ett antal stora företag representerade i Kalmar samt en växande högskoleutbildning. Övriga kommuner i Kalmarområdet har liksom flertalet orter i Småland en tydlig företagartradition med ett flertal små och medelstora företag. Samtidigt är turistindustrin viktig i kustkommuner som Västervik och Mörbylånga.

Utveckling 2021

Under året genomförde Emilshus ett antal fastighetsförvärv i Kalmarområdet och fastighetsvärdet i området steg till 482,7 mkr. Förvärven omfattade fastigheter med lokaler för proffshandel i Kalmar och Västervik. Emilshus avsikt är att fortsätta att växa med selektiva förvärv i Kalmarområdet för att nå en större volym och synergier i förvaltningen.

34,7 mkr

Hyresvärde per kategori

- 19% Lätt industri
- 40% Extern- och dagligvaruhandel
- 36% Industriservice/Proffshandel
- 5% Övrigt

55 tkvm

Uthyrningsbar yta per kategori

- 18% Lätt industri
- 31% Extern- och dagligvaruhandel
- 44% Industriservice/Proffshandel
- 7% Övrigt

Nyckeltal Kalmar

	2021
Antal fastigheter	18
Yta, tkvm	55
Redovisat värde, mkr	482,7
Hyresvärde, mkr	34,7
Hyresvärde kr/kvm	628
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97
Hyresintäkter, mkr	33,8

20220719191116

Projekt

Emilshus vill ge sina hyresgäster de bästa förutsättningarna att lyckas. I samarbete med hyresgäster optimeras lokalerna för verksamheten och Emilshus genomför regelbundet investeringar för att utöka eller anpassa befintliga lokaler. Därmed kan bolaget möta hyresgästernas behov vid tillväxt och förändringar i verksamheten och samtidigt skapa värde för Emilshus.

Projekten sker i form av lokalanpassningar, om- och tillbyggnader eller nyproduktion men även utveckling såsom installation av solcellsanläggningar. De största pågående projekten framgår av tabellen nedan. Total beräknad investering för dessa projekt är 20,9 mkr varav upparbetade kostnader vid årets slut uppgick till 7,0 mkr. Årshyran för tecknade tillägg till befintliga hyresavtal uppgår till 1,8 mkr.

Pågående och slutförda projekt 2021

Fastighet	Hyresgäst	Kategori	Projekt typ	Färdigställande	Total investering	Upparbetade kostnader vid periodens utgång	Hyresvärde/år	Not
Pågående projekt								
Eksjöhovgård 7:5	Orwak	Lätt industri	Tillbyggnad Produktionslokaler och kontor	Q2-22	9,9	6,9	0,9	Nytt 10-årigt avtal tecknat
Hammaren 1, Gislaved	Formteknik	Lätt industri	Tillbyggnad	Q3-22	11,0	0,1	0,9	Tilläggsavtal tecknat
Total					**20,9**	**7,0**	**1,8**	
Slutförda projekt								
Stenfalken Värnamo	Bufab	Lätt industri	Tillbyggnad	Q4-21	15,8		1,2	Tilläggsavtal tecknat
Muttern 9 Vetlanda	Holmgrens Bil AB	Externhandel	Anpassning av anläggning för BMW	Q4-21	4,6		0,4	Nytt 10-årigt avtal tecknat
Södra Delfin 4 Vetlanda	Nöjet i Vetlanda AB	Lätt industri	Anpassning av lokal	Q4-21	6,7		1,9	Nytt 5-årigt avtal tecknat
Stenfalken Värnamo	Bufab	Lätt industri	Installation av solcellsanläggning	Q4-21	3,5		0,3	Tilläggsavtal tecknat
Total					**30,6**		**3,8**	

Orwaks produktion till Småland i tillbyggda lokaler

För tre år sedan förvärvade Emilshus en fastighet som hyrdes av Orwak, en ledande internationell aktör inom komprimerings- och balningslösningar för avfall och återvinningsbart material. Redan då påbörjades diskussioner om tillbyggnad av fastigheten. Orwak ville göra en satsning på verksamheten i Sävsjö och plocka hem delar av sin produktion från Frankrike, vilket kräver utrymme för mer maskiner och annan utrustning – något en tillbyggnad kunde lösa.

Då la pandemin dock planerna på is. Men våren 2021 signerades avtal om tillbyggnad av fastigheten med 1 000 kvm produktionslokaler och 80 kvm kontor, och projektet att utöka produktionsenheten i Sävsjö tog fart. I samband med detta tecknades även ett nytt 10-årigt avtal med Orwak om de totalt 10 875 kvm produktion och kontor som fastigheten nu omfattar, vilket tyder på långsiktighet från båda parter.

Emilshus vill arbeta nära sina hyresgäster och hjälpa dem att skapa möjligheter såsom denna, att plocka hem produktion till Småland.

”Det finns i vårt DNA – vi ska vara där och tillsammans med våra hyresgäster möta marknaden”, säger Pierre Folkesson, projektchef Emilshus.

20220719117

Finansiering

3,0 %	2,6 år	2,8 ggr	57 %
Genomsnittlig låneränta	Kapitalbindning	Räntetäckningsgrad	Nettobelåningsgrad

Kapitalstruktur
Emilshus kapitalstruktur innebar vid årets utgång att 37 procent finansierades av eget kapital (34), 57 procent av räntebärande skulder (61) och 6 procent av övriga poster (5).

Likviditet
Utgående likvida medel var vid periodens utgång 92,6 mkr (79,0) jämte outnyttjade checkräkningskrediter om 23,4 mkr (15,5). Emilshus revolverande kreditfaciliteter, vilka är avsedda att utnyttja vid framtida fastighetstransaktioner, uppgick vid periodens utgång till 314,3 mkr (0).

Eget kapital
Emilshus soliditet uppgick vid årets utgång till 37 procent (34) och eget kapital var 1 847,8 mkr (942,6). Aktiekapitalet uppgick till 160,8 mkr och övrigt tillskjutet kapital uppgick till 916,3 mkr (503,2) samt balanserade vinstmedel uppgick till 770,7 mkr (766,7). Substansvärdet per stamaktie var 23,48 kronor jämfört med 16,60 kronor vid utgången av föregående år.

Räntebärande skulder
Emilshus räntebärande skulder var 2 839,1 mkr (1730,8). Efter avdrag för likvida medel om 92,6 mkr (79,0) uppgick nettoskulden till 2 746,5 mkr (1 651,8) vilket ger en nettobelåningsgrad om 57 procent (61). Av de räntebärande skulderna utgörs 495,9 mkr (294,7) av ett obligationslån med förfall i december 2022. Obligationen emitterades dels i december 2019 med ett nominellt belopp om 300 mkr, dels i en kompletterande emission under mars 2021 om nominellt 150 mkr. I november 2021 emitterades ytterligare 50 mkr. 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 samt 4,15 procent för emissionen i november 2021. Obligationen är noterad på Nasdaq Stockholm.

Genomsnittlig ränta på låneportföljen var på balansdagen cirka 2,4 procent (2,2) exkluderat obligationslånet och 3,0 procent (2,8) inkluderat obligationslån och ägarlån. För banklånen om 2 241,6 mkr har säkerhet ställts. Nettobelåningsgraden avseende säkerställd skuld uppgick till 45,7 procent (50,0). Banklånen är fördelade på fyra banker.

Finansiella instrument
Emilshus har genom derivat räntesäkrat motsvarande 1 250 mkr (300). Marknadsvärdet för derivaten var vid periodens utgång 9,9 mkr (-0,7). Derivaten begränsar eventuella framtida räntehöjningars 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 2,6 år (2,2).

Räntebindning
Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive derivat uppgick till 2,0 år (1,0). Av koncernens utestående lån löper 1 250,0 mkr (300,0) med fast ränta. I tillägg har motsvarande 300,0 mkr säkrats genom ett räntetak enligt STIBOR 3M +1,0%.

Grönt finansiellt ramverk
Under året gjordes en genomlysning fastighetsbeståndet och en strategi för omställning till gröna tillgångar fastställdes i syfte att möjliggöra grön finansiering. I september upprättades ett Grönt finansiellt ramverk som ger Emilshus möjlighet att emittera gröna obligationer och andra finansiella instrument för finansiering av projekt och tillgångar. Emilshus gröna ramverk har granskats av Cicero Shades of Green som avgivit en bedömning där Emilshus klassificerades som Ljusgrön (stark) med styrningsbetyg Bra. Vid periodens utgång uppgick Emilshus tillgångar inom det gröna ramverket till 863,5 mkr (–) att utnyttjas vid framtida grön finansiering.

stabila

20220719119118

Nyckeltal i låneportföljen

mkr	2021	2020	2019
Finansiella			
Soliditet, %	**37,0**	33,6	41,8
Långsiktigt substansvärde, mkr	**2 006,4**	1 002,9	793,4
Avkastning på eget kapital, %	**33,6**	22,3	17,2
Nettobelåningsgrad, %	**56,9**	60,8	46,7
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	**45,7**	50,0	27,8
Genomsnittlig låneränta, %	**3,0**	2,8	3,2
Genomsnittlig kapitalbindning, år	**2,6**	2,2	2,2
Räntetäckningsgrad, ggr	**2,8**	2,9	4,3
Räntebärande nettoskuld, tkr	**2 746,6**	1 730,8	720,4

Räntebärande skulder

mkr	31 dec 2021	31 dec 2020
Koncernen		
Banklån	2 241,6	1 436,0
Checkräkningskredit	56,6	-
Lån från aktieägare	45,0	-
Obligationslån	495,9	294,7
Totalt	**2 839,1**	**1 730,8**

Bankfinansiering

Förfalloår	Räntebindning, mkr	Snittränta, %	Andel, %	Kapitalbindning, tkr	Andel, %
2022	991,6	2,21	44	175,3	8
2023	-	-	-	508,6	23
2024	-	-	-	-	-
2025	650,0	2,51	29	1 557,7	69
>2025	600,0	2,69	27	0	-
Totalt	**2 241,6**	**2,42**	**100**	**2 241,6**	**100**

Obligationslån

Förfalloår	Belopp, mkr	Ränta, %
2022 dec	495,9	STIBOR 3M+5,35

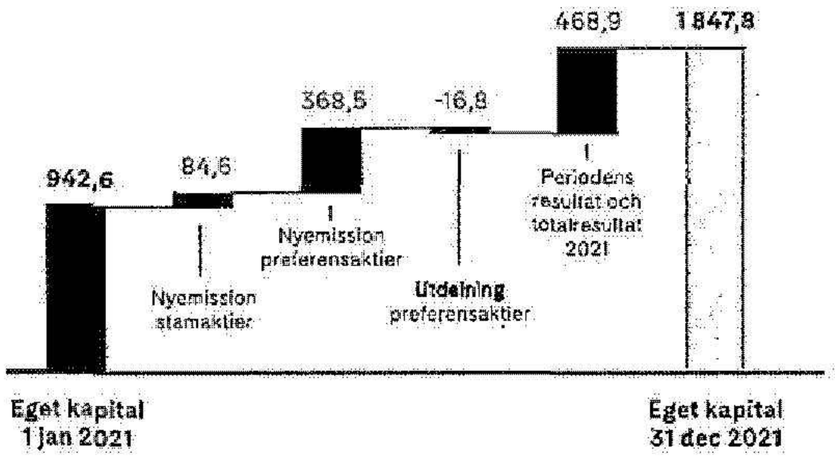
Ägarlån

Förfalloår	Belopp, mkr	Ränta, %
2023 dec	45,0	3,0

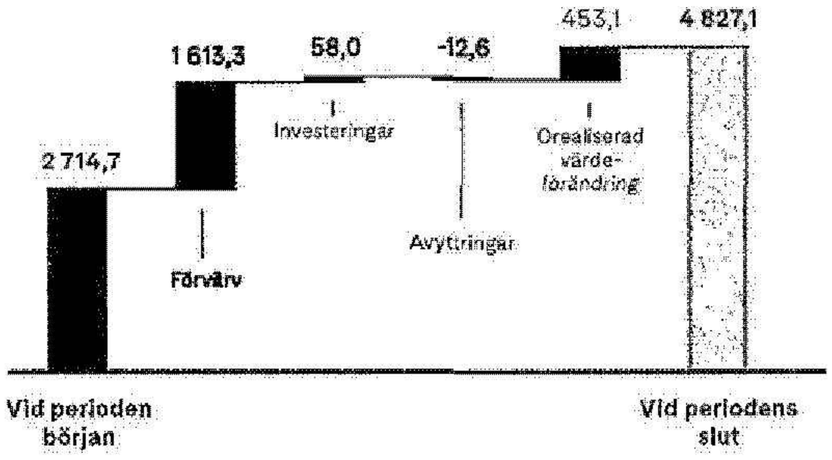
Finansiella riskbegränsningar

Nettobelåningsgrad	**Nettobelåningsgraden ska varaktigt inte** överstiga 60 procent.
Räntetäckningsgrad	Räntetäckningsgraden ska varaktigt inte understiga 2,5 ggr.

Förändring i eget kapital, mkr



Förändring i fastighetsbeståndet, mkr



Hållbarhet

VD-kommentar

En hållbar verksamhet innebär ett miljö- och samhällsansvar men är också en fråga om sunt och lönsamt företagande som ligger mycket nära de småländska grundvärden som Emilshus värnar. Det linjerar också med den långsiktighet som vår verksamhet präglas av. Emilshus förvaltning fokuserar på en lokal närvaro och vi har ett nära samarbete med hyresgästerna. Därtill vill vi vara en delaktig part i ortens näringsliv och dess utveckling. Emilshus strategier är sammantaget utformade för att generera långsiktigt uthållig avkastning och att säkra en lönsam verksamhet över tid.

Emilshus fastighetsbestånd besitter potential till förbättringar inom miljöområdet. Att arbeta aktivt med att identifiera och utföra åtgärder syftande till energieffektiviseringar i fastighetsbeståndet och därmed göra befintliga fastigheter mer hållbara, ser vi som den enskilt viktigaste insats vi kan göra för att minska vår klimatpåverkan. Det ingångsattes under året ett omfattande arbete inom Emilshus avseende just detta. Samtidigt har vi under året tagit fram ett grönt finansiellt ramverk som både möjliggör förmånlig finansiering och bidrar till att skapa ökad struktur i hållbarhetsarbetet. Därtill kommer en rad andra initiativ i syfte att möta både hyresgästerna krav och leva upp till bolagets hållbarhetsstrategi.

Jakob Fyrberg, VD

20220719191120

Hållbarhetsarbete i Emilshus

Emilshus hållbarhetsarbete grundar sig i hållbarhetsstrategin som antagits av styrelsen. Hållbarhetsstrategin 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 fastighetsägande.

Hållbarhetsstrategi
Emilshus affärsidé är att förvärva, utveckla och förvalta högavkastande kommersiella fastigheter i Småland och närliggande regioner. 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. Därtill ska bolaget vara en delaktig part i ortens näringsliv och dess utveckling. Emilshus strategier är sammantaget utformade för att generera långsiktigt uthållig avkastning och starka kassaflöden. Samtidigt som Emilshus skapar förutsättningar för en hållbar utveckling genereras även värden för ägare, medarbetare, hyresgäster, lokalsamhället och övriga intressenter.

Emilshus har ett långsiktigt perspektiv för att säkerställa en stabil verksamhet. Förutom att trygga bolagets existens och intjäning över tid innebär det ett uttalat ansvarstagande för miljö och människor i och kring bolagets fastigheter samt för miljön och företagets omvärld i stort. I sitt miljöarbete ska Emilshus arbeta aktivt med energieffektiviseringar i sina byggnader och lokaler och använda effektiva systemstöd. Miljöcertifieringar av byggnader är ett viktigt verktyg i att systematisera detta arbete.

En hållbar verksamhet förutsätter ett väl fungerande samarbete med Emilshus hyresgäster och bolagets omvärld med intressenter. Vidare förutsätter det väl etablerade interna processer och rutiner samt engagerade medarbetare.

Emilshus ska vara en närvarande arbetsgivare och en attraktiv arbetsplats där medarbetare ska känna engagemang och stolthet samt ha möjlighet att påverka verksamheten och sin egen utveckling. Företagskulturen ska präglas av affärsmässighet, medmänsklighet och delaktighet där god affärsetik och förtroendefulla relationer är viktiga utgångspunkter såväl internt som i kontakterna med externa parter. Hälsa och säkerhet är områden som är centrala för såväl medarbetare som hyresgäster och leverantörer.

Emilshus hållbarhetsarbete är i ständig utveckling och bolaget arbetar kontinuerligt med att förbättra sitt hållbarhetsarbete. Läs mer om utvecklingen av Emilshus hållbarhetsarbete under 2021 nedan.

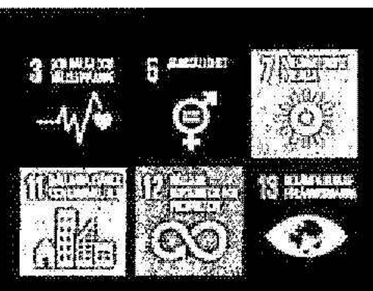
Ramverk
Emilshus hållbarhetsarbete baseras på ett åtagande mot FN:s Global Compact och FN:s globala mål för hållbar utveckling (Agenda 2030). Genom Emilshus medlemskap i Global Compact ska bolaget följa de tio principerna baserade på FN:s deklaration om de mänskliga rättigheterna, ILO:s grundläggande konventioner om de mänskliga rättigheterna i arbetslivet, Riodeklarationen samt FN:s konvention mot korruption.

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;

- Fastigheter
- Medarbetare
- Hyresgäster
- Externa samarbetspartners

För att utveckla och förbättra verksamheten och organisationens hållbarhetsarbete genomförde Emilshus under 2021 en intressentdialog med medarbetare, ägare, utvalda hyresgäster och representanter för investerare/långivare. Intressentdialogen ska följas upp årligen för att säkerställa att Emilshus fokus i hållbarhetsarbetet fortsatt stäms av i förhållande till intressenternas synpunkter och förväntningar på verksamheten.

Globala mål
Emilshus har valt följande hållbarhetsmål i Agenda 2030 där bolaget anser sig har störst möjlighet att påverka: Hälsa och välbefinnande (3), Jämställdhet (5), Hållbar energi för alla (7) Hållbara städer och samhällen (11), Hållbar konsumtion och produktion (12) och Bekämpa klimatförändringarna (13).



20220719191121

Väsentliga händelser i hållarbarhetsarbetet 2021

Upprättande av hållbarhetsstrategi och ny hållbarhetsansvarig
Emilshus växlade under året upp sitt hållbarhetsarbete bland annat genom att inrätta en ny tjänst med hållbarhetsansvar vilken Lisa Johansson tillträdde i april 2021. Under året antogs en hållbarhetsstrategi inklusive mål av styrelsen och mätning av utvalda data, KPI:er, påbörjades och kommer att utökas under 2022. Uppföljning, rapportering och utvärdering av målen kommer ske årligen. Därtill har bolagets policyer uppdaterats.

Energikartläggning av fastigheter
Emilshus fastigheter består i hög grad av byggnader inom lätt industri och lager. I den kategorin av fastigheter är det svårt att skilja på energianvändningen från fastigheten respektive från verksamheten som bedrivs i lokalen. För att fastställa utgångsläget i de fastigheter där hyresgästerna själva har ansvar och kontroll över energiavtal och förbrukning har Emilshus påbörjat arbetet med energikartläggning på fem fastigheter. År 2022 kommer det initieras hållbarhetsprojekt på några av dessa fastigheter i syfte att i nära samarbete med hyresgästerna genomföra åtgärder som bidrar till ökad energieffektivitet.

Implementering av systemstöd för energiuppföljning och hållbarhetsredovisning.
Emilshus ser digitalisering som ett viktigt verktyg för att möjliggöra och förenkla arbetet med energieffektivisering. För att kunna påverka energianvändningen i de egna fastigheterna implementerade Emilshus under 2021 ett stödsystem som samlar data på ett effektivt och samordnat sätt. De hyresgäster som själva ansvarar för elavtal uppmuntrar Emilshus att installera samma typ av system i syfte att möjliggöra samarbete i energifrågor.

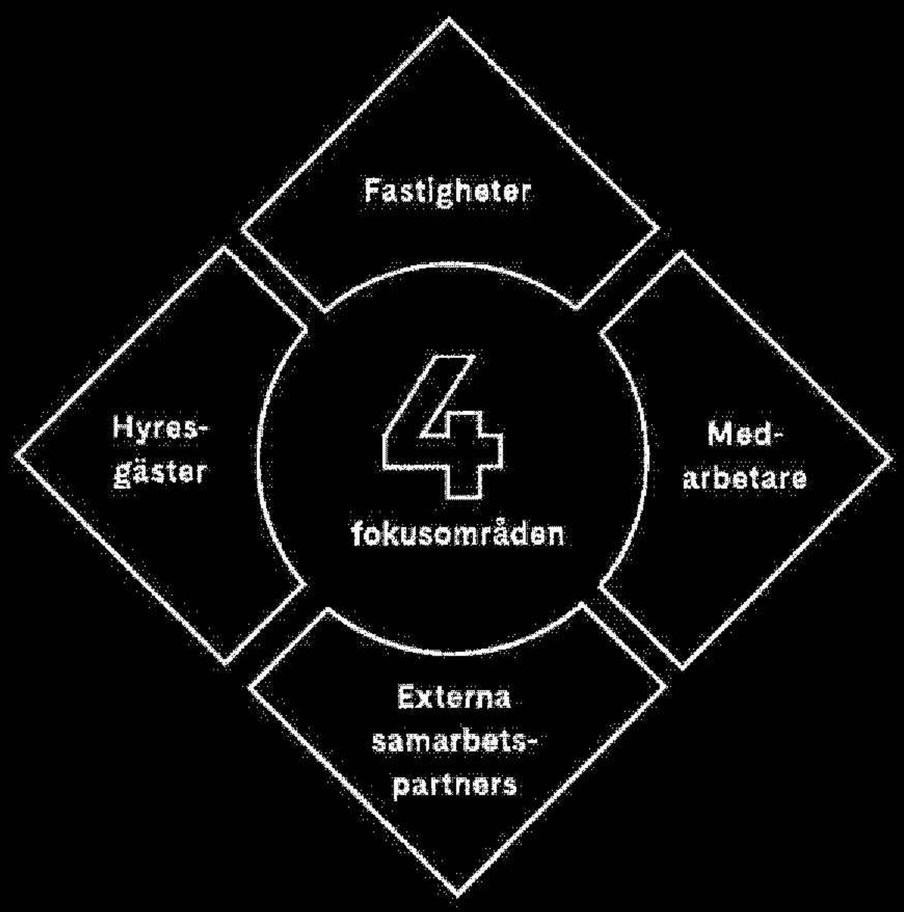
Upprättande av elportfölj från två vindkraftverk i Småland
Ett avtal tecknades med elbolaget Bixia som innebär att Emilshus köper in el från två lokala vindkraftsparker. Därtill erbjuds ett förmånligt och hållbart elavtal med Bixia för de hyresgäster som har direktavtal med elleverantör. För Emilshus är det viktigt att stötta det lokala näringslivet och identifiera sätt att arbeta hållbart med fastighetsbeståndet.

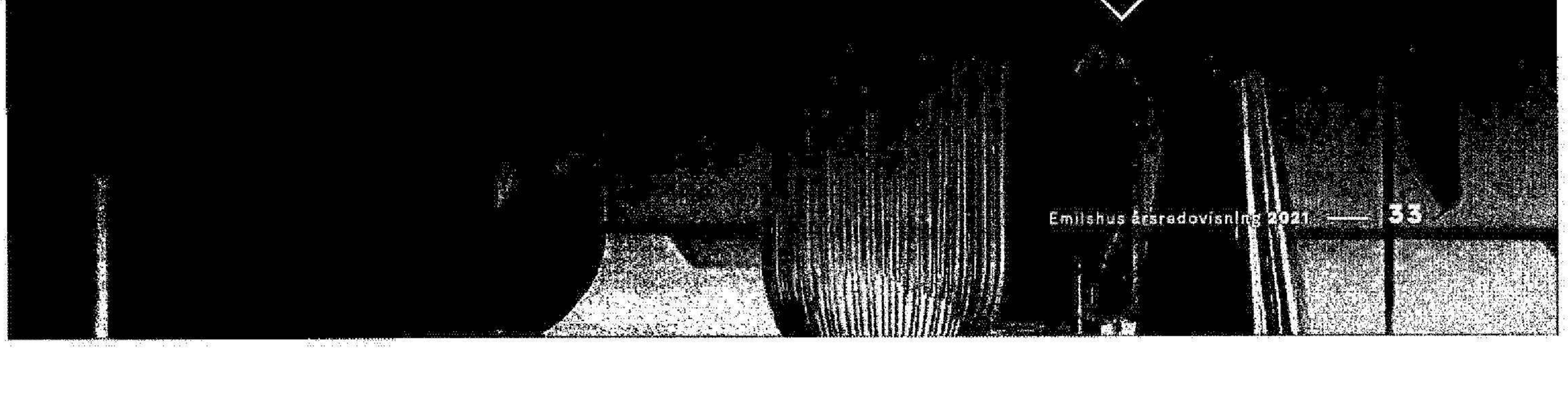
Installation av solcellsanläggning
Emilshus installerade under året en solcellsanläggning på fastigheten Stenfalken 1 i Värnamo där Bufab Sweden bedriver sin verksamhet. Solcellsanläggningen har en effekt på 500 kW och täcker ca 2 500 kvm takyta. Anläggningen förväntas producera cirka 430 500 kWh/år, vilket motsvarar årsförbrukningen av el för cirka 20 normalstora villor.

Upprättande av grönt finansiellt ramverk
Under året gjordes en genomlysning av delar av fastighetsbeståndet för att identifiera gröna tillgångar och en strategi för omställning till gröna tillgångar fastställdes i syfte att möjliggöra grön finansiering. I september upprättades ett Grönt finansiellt ramverk som ger Emilshus möjlighet att emittera gröna obligationer och andra finansiella instrument för finansiering av projekt och tillgångar. Emilshus gröna ramverk har granskats av klimatforskningsinstitutet Cicero Shades of Green som avgivit en bedömning där Emilshus klassificerades som Ljusgrön (stark) med styrningsbetyg Bra. Det gröna ramverket ställer krav på regelbunden uppföljning, rapportering och styrning av data rörande bland annat energiförbrukning, energieffektivitet och minskning av koldioxidutsläpp, vilket Emilshus under 2021 har förberett och kommer att inleda under 2022.

Fokusområden

Emilshus har formulerat en långsiktig vision inom bolagets fyra fokusområden och satt upp mätbara mål och mätområden. Mål och mätområden följs upp årligen och kommer från och med 2022 att redovisas i en hållbarhetsrapport enligt GRI (Global Reporting Initiative), nivå Core. Nedan beskrivs Emilshus visioner samt mål inom respektive fokusområde.





20220719122

Fastigheter

El och uppvärmning till svenska byggnader står för en betydande andel av Sveriges energianvändning. Emilshus kan göra stor skillnad för miljön och minska kostnaderna för drift av bolagets fastigheter genom att kontinuerligt se över energikällor och sträva efter minskad energiförbrukning. Emilshus förvaltar bolagets fastigheter med hänsyn till miljön och utifrån ett livscykeltänkande där så är möjligt och ekonomiskt försvarbart. I ett livscykelperspektiv omfattas utöver energianvändning, områden som materialval och återvinning relaterat till fastighetens livslängd.

Arbetet med att förbättra fastigheterna ur ett hållbarhetsperspektiv sker i nära samarbete med hyresgästerna dels för att uppmuntra till insatser för energieffektivitet i de delar Emilshus inte kontrollerar, dels för att tillsammans driva hållbarhetsprojekt. Emilshus höga andel av hyresgäster med långa hyresavtal och långsiktighet i sina verksamheter skapar goda förutsättningar för ett framgångsrikt samarbete kring olika insatser.

Mål

- Från och med år 2022 ska den el som Emilshus köper vara fossilfri och så långt som möjligt vara förnybar, ursprungsmärkt och närproducerad[1].

1) Avser fastigheter som ägts/ förvaltats de senaste 12 månaderna och där Emilshus köper el.

Energiförbrukning 2021

	31 dec 2021
Fastighetsenergi[1] i LOA (el, fjärrvärme, vatten)	130,4 kWh/kvm
EL	62 kWh/kvm
Fjärrvärme	68 kWh/kvm
Vatten	0,4 kWh/kvm

1) Avser fastigheter där Emilshus har abonnemang och därmed har kontroll över energiförbrukningen.

Medarbetare

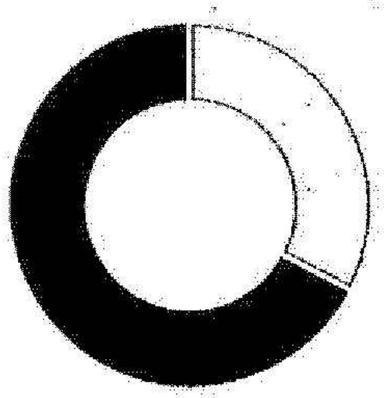
Emilshus ska vara en attraktiv arbetsplats där medarbetare ges möjlighet att kontinuerligt utvecklas inom företagets ram. Medarbetarna ska erbjudas en kreativ, öppen och trygg arbetsmiljö som stimulerar till engagemang och delaktighet i verksamheten. Som en del i att förebygga ohälsa bland sina medarbetare ska Emilshus erbjuda friskvård och regelbundna hälsokontroller för samtliga anställda. Emilshus ska aktivt verka för att underlätta för kvinnor och män att förena föräldraskap och arbetsliv.

Fokus på jämställdhet och likabehandling ska vara en naturlig del i Emilshus verksamhet där det finns ett tydligt fokus på kompetens. Kvinnor och mäns villkor, rättigheter och utvecklingsmöjligheter ska vara lika inom hela företaget och oberoende av kön eller ursprung. På Emilshus ska alla bemötas med respekt och ingen ska behöva känna sig kränkt, diskriminerad eller känna obehag på grund av kön, etnisk tillhörighet, religion, sexuell läggning eller ålder.

Mål

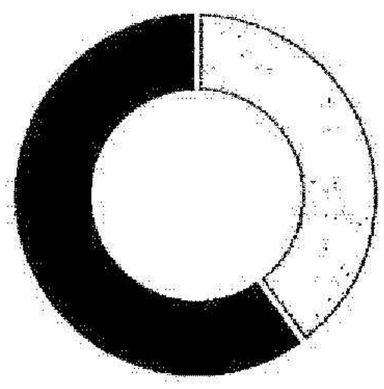
- Emilshus eftersträvar en jämn könsfördelning i hela organisationen.
- Emilshus medarbetare ska ta miljöhänsyn vid val av transportsätt vid tjänsteresor.
- Emilshus kontor ska finnas i verksamhetsanpassade lokaler med fokus på medarbetarnas hälsa och trivsel.

Könsfördelning Styrelse



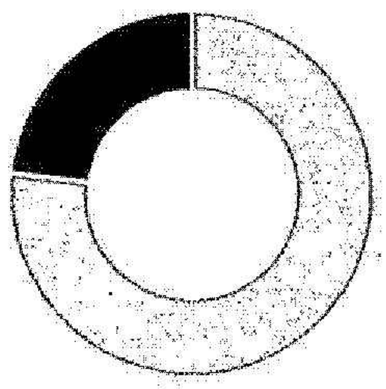
33% Kvinnor
67% Män

Könsfördelning Ledning



40% Kvinnor
60% Män

Könsfördelning Medarbetare



77% Kvinnor
23% Män

20220719123

Hyresgäster

Emilshus ska vara en attraktiv hyresvärd med nöjda hyresgäster som är väl informerade om och aktivt bidrar i arbetet mot en hållbar utveckling. Emilshus agerar alltid transparent i relationen med bolagets hyresgäster. Emilshus ska erbjuda en trygg arbetsplats i och kring bolagets fastigheter. Emilshus service ska vara personlig och förtroendeingivande.

Genom en aktiv förvaltning med lokal förankring ska Emilshus sträva efter att möta hyresgästernas behov och bidra till att skapa goda förutsättningar för deras verksamheter. Bolaget ska också bidra till att förenkla för hyresgästerna att agera hållbart.

Tecknande av gröna hyresavtal är ett sätt att öka medvetenhet hos hyresgästerna om hur de kan bidra till en minskad miljöpåverkan genom att bolaget och hyresgästen förbinder sig till vissa insatser. Emilhus använder Fastighetsägarnas gröna hyresavtal, vilket utgör branschens standardmall.

Mål

- Emilshus ska genomföra en årlig uppföljning med alla hyresgäster med fokus på trivsel, utveckling och hållbarhet.
- 100 procent av nytecknade hyresavtal avseende lokaler om minst 500 kvm ska år 2022 vara gröna hyresavtal.

Externa samarbetspartners

Emilshus ska leverera en god avkastning och ställa höga hållbarhetskrav på samarbetspartners och leverantörer. Emilshus ska vara en partner att lita på i alla affärsrelationer. Det innebär att Emilshus står fast vid sina åtaganden och leva upp till de överenskommelser som ingåtts. Emilshus ska alltid sträva efter att agera med trovärdighet, ärlighet och öppenhet. Samarbetspartners och motparter ska bemötas med respekt.

Emilshus ska gentemot samarbetspartners vara tydliga i sina förväntningar och vilka hållbarhetskrav som bolaget ställer samt hur dessa följs upp. Emilshus använder Fastighetsbranschens uppförandekod och ska utvärdera sina leverantörer regelbundet.

Mål

- Alla externa tekniska förvaltare ska uppfylla Fastighetsbranschens uppförandekod för leverantörer.
- Emilshus ska välja material med hänsyn till människorna som vistas i bolagets fastigheter samt med hänsyn till miljöaspekter i stort.
- **Nybyggnation och tillbyggnader ska, där det är möjligt,** ha minst 30 procent lägre energianvändning än kraven i Boverkets Byggregler (BBR), uppnå kraven för Energideklaration A eller B alternativt kvalificera för miljöcertifiering.
- Hantering av demonterat och bortfört byggmaterial och inredning i stora projekt (över 2 000 tkr) ska, där det är möjligt, dokumenteras (återanvändning, materialåtervinning och deponering).

20220719191724

Småländsk vindkraft till Emilhus fastigheter

Emilshus arbetar löpande med projekt och initiativ för att leva upp till bolagets hållbarhetsstrategi och möta hyresgästerna krav på moderna och hållbara lösningar. Under 2021 tecknade Emilhus avtal med elbolaget Bixia som innebär att bolaget köper in el från två lokala vindkraftsparker. Projektet innebär både ett lokalt engagemang och möjligheter för en mer klimatsmart verksamhet – och linjerar därmed helt med Emilhus strategi och värderingar.

Linköpingsbaserade Bixia är inriktat på närproducerad el och är idag ett av de elbolag i Norden som köper in störst andel förnybar och lokalt producerad el. Det sker genom avtal med ett stort antal lokala elproducenter främst i södra Sverige, ofta privatpersoner som har ett vindkraftverk eller vattenkraftverk på sin gård eller som har satt upp solpaneler på taket. De två elproducenter som Emilshus genom avtalet köper in el från är de småskaliga vindkraftparkerna Erikshester Vindpark i Vetlanda och Linnérs Vindbruk i Växjö.

Emilshus har som mål att all el som bolaget köper ska vara fossilfri och så långt som möjligt vara förnybar, ursprungsmärkt och närproducerad. Att Emilshus elleveranser nu både är förnybara och lokala gör skillnad både för klimatet och det lokala näringslivet och hembygden. Avtalet med Bixia innebär också att **Emilshus hyresgäster erbjuds ett hållbart och förmånligt elavtal**.

– Vi verkar lokalt och för oss är det viktigt att bidra till utvecklingen av näringslivet här i Småland. Därför känns samarbetet med Bixia självklart då de också är ett lokalt företag som dessutom köper in sin el direkt från små lokala sol-, vind- och vattenkraftsproducenter, säger Lisa Johansson, Hållbarhetsansvarig på Emilshus.

> **Vi verkar lokalt och för oss är det viktigt att bidra till utvecklingen av näringslivet här i Småland.**

Gynnar lokala elproducenter

Avtalet med Bixia innebär att motsvarigheten till Emilshus totala elbehov produceras av de två lokala vindkraftparkerna. För varje kilowattimme som fastighetsbolaget använder går en del av pengarna tillbaka till producenten. På det sättet gynnas de lokala elproducenterna som får möjlighet att underhålla och investera i

Lisa Johansson, Hållbarhetsansvarig Emilshus

Fakta

Producenter: Erikshester Vindpark i Vetlanda och Linnérs Vindbruk i Växjö.

- Emilshus totala elbehov täcks.
- Hyresgästerna erbjuds förmånliga hyresavtal.

mer förnybar energi. Avtalet ger inte bara elkunden ett trovärdigt miljövärde utan bidrar också till att elproducenten ökar sina affärsmöjligheter.

– Vi ser att intresset bland företag att göra hållbara elval har ökat drastiskt det senaste året. För att få ännu fler att ta steget och välja ett förnybart elavtal har vi tagit fram ett nytt förmånligt avtal som innebär 100 procent förnybar el utan extra kostnad samtidigt som de lite mindre företagen får samma förmånliga villkor som de större förbrukarna, säger Tina Säf, säljare på Bixia.

Solcellsanläggning i Värnamo

Emilshus arbetar på flera fronter för att skapa förutsättningar för en hållbar verksamhet och det sker till stor del i nära samarbete med hyresgästerna. Ett exempel är den solcellsanläggning som **Emilshus har installerat på fastigheten Stenfalken 1 där Bufab** Sweden bedriver sin verksamhet i Värnamo.

Hyresgästen Bufab Sweden ser projektet som en viktig del i bolagets hållbarhetsarbete.

– Hållbarhet är en fråga som kommer att bli allt viktigare för oss framåt och vi måste ta vårt ansvar och visa att vi agerar linje med det. Signalerna är tydliga från våra ägare och våra kunder, men också från våra framtida medarbetare. Vill vi vara ett attraktivt bolag att investera i, att samarbeta med samt jobba på, måste vi visa att vi tar hållbarhet på allvar, säger Johan Lindqvist, VD för Bufab Sweden.

Genom att arbeta mot samma mål kan Emilshus och hyresgästerna skapa bra och effektiva lösningar som är både hållbara och lönsamma.

”På Emilhus vill vi skapa förutsättningar för en hållbar utveckling och har högt ställda hållbarhetskrav både på vår verksamhet och på våra leverantörer. Samtidigt som vi skapar förutsättningar för en hållbar utveckling genereras värden för ägare, hyresgäster och övriga intressenter. Vi erbjuder våra hyresgäster mer än att hyra kvadratmetrar”, sammanfattar Lisa Johansson.

20220719191126

Risker och riskhantering

Emilshus förmåga att nå uppsatta mål påverkas av en mängd risker och osäkerhetsfaktorer. Genom att identifiera, bedöma och hantera dessa risker och osäkerhetsfaktorer finns möjlighet att begränsa dess påverkan. På företagsövergripande nivå har Emilshus styrelse fastställt en policy för riskhantering och internkontroll. Risker hanteras i en strukturerad process där Emilshus ledningsgrupp är **operativt ansvarig och där bedömning och prioriteringar av åtgärder för riskhantering genomförs.**

Riskhantering

Arbetet med riskhantering avser en systematisk tillämpning av principer, förfaranden och praxis gällande identifiering, analysering, kontroll och uppföljning av risker inom Emilshus verksamhet. I arbetet med riskhantering ska den bästa tillgängliga informationen användas, och vid behov kompletteras med ytterligare undersökningar. Emilshus arbete avseende riskhantering följer en definierad process, inkluderande följande fyra områden: riskidentifiering, riskbedömning, riskåtgärder, självutvärdering och rapportering. Dessa aktiviteter ska utföras minst årligen. Uppföljningar och separata utvärderingar utförs kontinuerligt på olika nivåer i bolaget.

Emilshus risker identifieras och värderas inom fem kategorier.

- Strategiska risker
- Operativa risker
- Finansiella risker
- Hållbarhetsrisker
- Omvärldsrisker

Nedan finns en sammanställning över de nyckelrisker som Emilshus har identifierat.

Strategiska risker

Risk	Beskrivning	Hantering
Transaktion	Förvärv av fastigheter är en del av Emilshus tillväxtstrategi. I samband med fastighetstransaktioner finns en risk att den förvärvade fastigheten inte motsvarar förväntningarna eller den erlagda köpeskillingen. Det finns även risk för oväntade vakanser eller kostnader som uppkommer i fastigheten efter förvärvet och som inte är reglerade i avtalet. Då förvärv vanligtvis sker via aktiebolag finns även risker kopplade till bolaget, till exempel moms och skatter.	I sin organisation har Emilshus kompetens och kapacitet att analysera ett stort antal potentiella affärer och genomföra förvärv av både större portföljer och enstaka fastigheter. Bolaget följer en tydlig och beprövad process i genomförandet av transaktioner. Vid varje förvärv sker en grundlig genomlysning av fastigheter och hyresgäster för att säkerställa att dessa motsvarar bolagets krav.
Fastighetsvärden	Värderingen av Emilshus förvaltningsfastigheter ger en direkt påverkan på såväl resultat som nyckeltal. Hur stora värdeförändringarna blir beror dels på Emilshus egen förmåga att, genom förändring och förädling av fastigheter samt avtals- och hyresgäststruktur, höja fastigheternas marknadsvärde, dels på yttre faktorer som påverkar efterfrågan och utbudet på den fastighetsmarknad där Emilshus är verksam.	Emilshus har ett diversifierat fastighetsbestånd med fokus på kommersiella lokaler inom kategorier med generellt god efterfrågan. Ett starkt näringslivsklimat och god regional tillväxt ger förutsättningar för en fortsatt stark efterfrågan på industri- och lagerlokaler samt kontorsfastigheter i regionen. För att ha god kontroll på värdeutveckling låter Emilshus regelbundet genomföra externa värderingar av fastighetsportföljen.
Organisation	Emilshus viktigaste resurs är dess personal. Idag krävs en flexibel och lärande organisation för att möta hyresgästernas och andra intressenters förväntningar. Det finns en risk att Emilshus inte lyckas vidareutveckla organisationen och attrahera, behålla och utveckla rätt kompetens som matchar de behov som hyresgäster, medarbetare och andra intressenter har.	Emilshus arbetar aktivt med att säkerställa organisationens kompetensutveckling och personalförsörjning i alla led bland annat genom att låta medarbetarna få växa inom organisationen med successivt ökat ansvar. Med närhet till affärsbeslut och delaktighet i affärsutvecklingen ges förutsättningar för bättre resultat och ökad tillfredställelse med det egna arbetet.

20220719191127

Operativa risker

Risk	Beskrivning	Hantering
Hyresintäkter	Emilshus hyresintäkter är starkt korrelerande med hyresnivåerna och vakansgraden i Emilshus fastigheter. Både hyresnivåer och vakansgrad påverkas i hög grad av den allmänna tillväxten i den svenska ekonomin, men även av tillväxten inom Emilshus kärnmarknad Småland.	Småland har ett brett och livskraftigt näringsliv med många företag och en hög tillväxt i bruttoregionalprodukt jämfört med riket. Emilshus har låg vakansnivå och konkurrenskraftiga hyror. Med en egen lokal förvaltningsorganisation har bolaget god förmåga att minimera vakanser.
Fastighetskostnader	Fastighetskostnaderna består främst av kostnader för el, vatten, värme och snöröjning samt underhållskostnader och fastighetsskatt. Flera av dessa kostnader avser varor och tjänster som endast kan köpas från en eller ett fåtal motparter, vilket riskerar att påverka kostnaden för sådana produkter.	Analys av bolagets fastighetskostnader och uppföljning sker löpande. Emilshus bedriver ett långsiktigt arbete med att minska energianvändning och därigenom energikostnader.
IT-säkerhet	Emilshus är beroende av väl fungerande IS-/ IT-system för sin verksamhet. Ökad digitalisering innebär ett större beroende av dessa system och en ökad mängd känsliga data i alla system som medför en potentiell säkerhetsrisk. Det finns en ständigt närvarande risk för dataintrång och Emilshus är lika utsatt för IT-attacker som andra företag. Haverier eller intrång såväl i våra interna verksamhetssystem som i våra fastigheters styrsystem kan få betydande konsekvenser för oss och våra hyresgäster.	Emilshus har valt molnbaserade lösningar för sitt IS/IT-system. Huvudleverantören är en etablerad aktör med dokumenterad kompetens med inriktning på industriell verksamhet. Ledningen följer löpande upp samarbetet och har möten med leverantören för strategisk och operativ planering och uppföljning. Bolaget fastställer årligen en IT-säkerhetspolicy samt dess IT-policy.

Finansiella risker

Risk	Beskrivning	Hantering
Finansierings- och refinansieringsrisk	Emilshus förmåga att finansiera sin verksamhet är beroende av ett antal faktorer, såsom marknads-förhållanden, kassaflöden från verksamheten och tillgång till ytterligare skuld- och aktiefinansiering. Det finns ingen garanti för att sådan finansiering kommer att vara tillgänglig till en kommersiellt rimlig kostnad, eller överhuvudtaget. Ett misslyckande att erhålla tillräcklig finansiering på skäliga villkor kan ha en väsentlig negativ effekt på Emilshus möjligheter att finansiera sina kapitalinvesteringar, vilket i sin tur kan få en väsentlig negativ effekt på Emilshus framtidsutsikter och framtida intäkter och Emilshus konsoliderade resultat.	Emilshus har varit framgångsrik i arbetet med sin finansiering. Bolaget har väletablerade kontakter med flera banker för bankfinansiering och har löpande genomfört kapitalanskaffningar på kapitalmarknaden. Emilshus styrelse och ledning besitter en lång erfarenhet inom finans och finansiering.
Ränterisk	Emilshus verksamhet finansieras huvudsakligen med eget kapital, lån från kreditinstitut och andra kapitalmarknadsprodukter. Räntekostnaderna är en av Emilshus största kostnadsposter. Ränteförändringar kan leda till förändringar i fastigheters marknadsvärden och kan därmed ha en väsentlig negativ inverkan på Emilshus finansiella ställning.	Emilshus har genom derivat räntesäkrat motsvarande 45 procent av räntebärande skulder per 31 december 2021. Derivaten begränsar eventuella framtida ränteökningars effekt på Emilshus upplåningskostnad.
Kreditrisk	Emilshus sammansättning av hyresgäster innebär att förmågan att betala hyran bedöms innebära en låg risk för större hyresförluster.	Emilshus hyresgäster utgörs i hög grad av större stabila bolag med långsiktighet i sina verksamheter och god betalningsförmåga. Kreditbedömning görs av hyresgäster vid förvärv och löpande i förvaltningen. Med en egen lokal förvaltningsorganisation har bolaget god marknadskännedom.

20220719191128

Hållbarhetsrisker

Risk	Beskrivning	Hantering
Miljöpåverkan	Enligt svensk lagstiftning är huvudregeln att den nuvarande eller tidigare verksamhetsutövaren är ansvarig för saneringen av en förorenad fastighet. Det kan finnas, eller kan tidigare ha funnits, hyresgäster på de fastigheter som ägs direkt eller indirekt av Koncernen som bedriver tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken. Eftersom Emilshus äger 97 fastigheter finns det en risk att krav på sanering eller efterbehandling kan komma att riktas mot koncernen under vissa omständigheter på grund av förekomst av, eller misstanke om, föroreningar i marken, vattenområden eller grundvatten, i syfte att säkerställa att fastigheten är i ett sådant skick som krävs enligt miljöbalken vilket kan få en väsentlig negativ effekt på Emilshus kostnader och konsoliderade resultat.	Vid varje förvärv sker en utförlig granskning och riskanalys av fastigheter och hyresgäster för att säkerställa att dessa motsvarar bolagets krav.
Klimatpåverkan	Klimatet kommer förändras i någon utsträckning under kommande årtionden. Klimatförändringar i form av exempelvis fler kraftiga stormar, varmare temperaturer eller ökade grundvattennivåer innebär risk för stigande kostnader för fukt och skadereglering och ökat kylbehov. På längre sikt ökar sannolikt också investeringarna för att anpassa Emilshus fastigheter till ett förändrat klimat.	Analys av klimatrelaterade risker ingår som en del i Emilshus förvärvsprocess. Emilshus utvärderar löpande fastigheterna i beståndet för att utröna behov av åtgärder. Bolaget följer utvecklingen inom området och avser att stärka arbetet med analys av scenarier.
Arbetsmiljö	I den dagliga verksamheten kan det förekomma incidenter varigenom medarbetare, entreprenörer eller hyresgäster/tredje part skadas i Emilshus projekt och fastigheter.	Emilshus följer tillämplig arbetsmiljölagstiftning och andra föreskrifter och krav som bolaget berörs av. Vid större upphandlingar av teknisk förvaltning och inom projektverksamheten skall Fastighetsbranschens uppförandekod för leverantörer tillämpas. Emilshus erbjuder en anonym visselblåsarfunktion för anställda och externa parter.

Omvärldsrisker

Risk	Beskrivning	Hantering
Regelefterlevnad	Lagar, förordningar och andra regler påverkar Emilshus dagliga verksamhet. Bristande efterlevnad av dessa regelverk kan leda till ekonomiska sanktioner och skadat förtroende för Emilshus.	Emilshus arbetar utifrån ett internt ramverk som består av handlingsplaner och policyer. Dessa fastställs av styrelsen och utvärderas löpande för att utröna behov av förändring eller åtgärder.
Kris	Emilshus och Emilshus hyresgäster är beroende av stabilitet inom de globala handels- och finansmarknaderna. Omfattande störningar kan få väsentlig påverkan på Emilshus resultat och ställning.	Löpande omvärldsbevakning avseende marknad och finansiering. IT-säkerhetsstrategi.

20220719191129

Aktier och ägare

Emilshus har tre aktieslag – onoterade stamaktier av serie A och B samt noterade preferensaktier som är upptagna till handel på Nasdaq First North Growth Market sedan den 1 oktober 2021. Sista betalkurs för preferensaktien uppgick den 30 december 2021 till 32,60 kr.

Per den 31 december 2021 uppgick det totala antalet aktier i Emilshus till 80 397 693, varav 11 527 890 aktier utgjordes av stamaktier serie A, 54 918 490 aktier utgjordes av stamaktier serie B och 13 951 313 aktier utgjordes av preferensaktier. Varje A-aktie berättigar till 10 röster, varje B-aktie en röst och varje preferensaktie berättigar till en röst på bolagsstämman.

Preferensaktierna medför företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning om 2 kronor per preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om 0,5 kronor per preferensaktie. Avstämningsdagar för utbetalningarna ska vara den sista bankdagen i mars, juni, september och december.

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan ske genom inlösen av ett visst antal eller samtliga preferensaktier efter beslut av bolagsstämman. Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie ska vara 32 kronor jämte eventuell upplupen del av preferensutdelning.

Aktiesplit
Den 18 augusti 2021 beslutade en extra bolagsstämma om uppdelning av bolagets aktier (aktiesplit) innebärande att varje aktie delas upp i tio aktier (10:1) av samma aktieslag som tidigare. För att möjliggöra uppdelningen av aktierna beslutade den extra bolagsstämman även om en ändring av bolagsordningens bestämmelse om gränserna för det lägsta och högsta antalet aktier i bolaget. Avstämningsdag för uppdelningen av aktierna var den 20 september 2021.

Nyemissioner
I mars genomfördes en företrädesemission om 85 mkr där 604 058 aktier med aktieslag B emitterades till en teckningskurs om 140 kronor per aktie. Emilshus största ägare Aptare Fastigheter, Sagax och NP3 tecknade sina respektive pro rataandelar av emissionen.

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.

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

Under fjärde kvartalet genomfördes en nyemission av preferensaktier. Emissionen omfattade 7 246 377 preferensaktier och priset per preferensaktie uppgick till 27,60 kronor, vilket innebär en initial bruttolikvid om 200 mkr. Genom att utnyttja övertilldelningsoptionen tillfördes Emilshus ytterligare 30 mkr (det vill säga totalt 230 mkr före transaktionskostnader) och emissionen omfattade slutligen sammanlagt 8 333 333 preferensaktier, vilket motsvarar 10,4 procent av det totala antalet utestående aktier och 4,5 procent av det totala antalet röster i Emilshus efter erbjudandets genomförande. Sammanlagt tillfördes Emilshus cirka 7 600 nya preferensaktieägare

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

20220719130

Ägarfördelning per den 31 december 2021

Ägare	A-aktier	B-aktier	Totalt antal, stamaktier	Preferens-aktier	Kapital, %	Röster, %
Aptare Holding AB	4 440 000	20 480 010	24 920 010	-	37,5	35,2
AB Sagax (publ)	3 033 550	13 650 980	16 684 530	3 745 320	25,1	25,9
NP3 Fastigheter AB (publ)	2 421 120	11 026 350	13 447 470	1 872 660	20,2	20,2
Thuredagruppen AB	412 020	1 854 070	2 266 090	-	3,4	3,2
Castar Europe AB	320 000	1 762 980	2 082 980	100 000	3,1	2,7
Brunudden Kapital AS	300 000	1 515 000	1 815 000	-	2,7	2,5
Investment AB Chiffonjén	120 000	760 000	880 000	-	1,3	1,1
Loggen Invest AB	-	880 000	880 000	-	1,3	0,5
Famkar Invest AB	120 000	492 000	612 000	-	0,9	0,9
Canola AB	80 000	470 000	550 000	-	0,8	0,7
Övriga aktieägare	281 200	2 027 100	2 308 300	8 233 333	3,5	7,1
Total	**11 527 890**	**54 918 490**	**66 446 380**	**13 951 313**	**100,0**	**100,0**

Aktiekapitalets utveckling

År	Händelse	Förändring i antalet aktier	Totalt antal aktier	Förändring i aktiekapitalet (kr)	Aktiekapital (kr)	Kvotvärde (kr)
2018	Nybildning	–	50 000	50 000	50 000	1
2018	Sammanläggning 1:20	–47 500	2 500	–	50 000	20
2018	Nyemission	177 500	180 000	3 550 000	3 600 000	20
2018	Nyemission	206 009	386 009	4 120 180	7 720 180	20
2018	Nyemission	1 110 000	1 496 009	22 200 000	29 920 180	20
2018	Nyemission	20 601	1 516 610	412 020	30 332 200	20
2019	Utbyte av konvertibler	1 110 000	2 626 610	22 200 000	52 532 200	20
2019	Nyemission	410 000	3 036 610	8 200 000	60 732 200	20
2019	Omvandling	–	3 036 610	–	60 732 200	20
2019	Nyemission	909 091	3 945 701	18 181 820	78 914 020	20
2019	Nyemission	373 637	4 319 338	7 472 740	86 386 760	
2019	Nyemission	118 333	4 437 671	2 366 660	88 753 420	20
2019	Nyemission	1 602 909	6 040 580	32 058 180	120 811 600	20
2021	Nyemission	604 058	6 644 638	12 081 160	132 892 760	20
2021	Nyemission	561 798	7 206 436	11 235 960	144 128 720	20
2021	Uppdelning 10:1	64 857 924	72 064 360	–	144 128 720	2
2021	Nyemisson i Erbjudandet	7 246 377	79 310 737	14 492 754	158 621 474	2

20220719191131

Bolagsstyrningsrapport

Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ) tillämpar svenska lagar och interna riktlinjer för sin bolagsstyrning. Emilshus har upprättat den här bolagsstyrningsrapporten i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) 6 kap. 6 och 7 §§ samt Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden").

Bolagsstyrning

Bolagsstyrningen i Emilshus syftar till att säkerställa att rättigheter och skyldigheter är fördelade mellan bolagets organ i enlighet med tillämpliga lagar, regler och processer. En effektiv och transparent bolagsstyrning ger ägarna möjlighet att hävda sina intressen gentemot bolagets ledning samtidigt som ansvarsfördelningen mellan ledningen och styrelsen, men även i övrigt inom bolaget, är tydlig. En sådan effektiv och transparent bolagsstyrning resulterar i att beslut kan fattas effektivt vilket möjliggör för Emilshus att agera snabbt när nya affärsmöjligheter ges.

Emilshus är ett svenskt publikt aktiebolag vars preferensaktier, sedan den 1 oktober 2021, är noterade på Nasdaq First North Growth Market. Bolaget har, under våren 2022, inlett en process för att förbereda bolaget för en notering av sina stamaktier av serie B på Nasdaq Stockholm. En notering av Emilshus stamaktier av serie B på Nasdaq Stockholm skulle innebära att även bolagets preferensaktier skulle flyttas till huvudlistan på Nasdaq Stockholm och att Emilshus skulle vara skyldigt att tillämpa Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter. Emilshus har även emitterat obligationslån som är noterade på Nasdaq Stockholm. Bolagsstyrningen i Emilshus utgår idag från lag, bolagsordning, Nasdaq Stockholms regelverk för Nasdaq First North Growth Market (Nasdaq First North Growth Market Rulebook), Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter av räntebärande finansiella instrument, samt de regler och rekommendationer som ges ut av relevanta organisationer. Koden ska tillämpas av samtliga bolag vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad och Emilshus har därmed under räkenskapsåret 2021 inte varit skyldigt att följa Koden, men har under räkenskapsåret 2021 och inledningen av räkenskapsåret 2022 vidtagit åtgärder för att efter en eventuell notering av Emilshus stamaktier av serie B och preferensaktier på Nasdaq Stockholm uppfylla kraven i Koden, bl.a. har Emilshus inrättat revisions- och ersättningsutskott och styrelsen har föreslagit riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare att antas på årsstämman den 20 april 2022 som uppfyller kraven som ställs på bolag vars aktier är noterade på en reglerad marknad. Koden finns tillgänglig på www.bolagsstyrning.se, där även den svenska modellen för bolagsstyrning beskrivs. Emilshus har frivilligt valt att upprätta denna bolagsstyrningsrapport som utformats i enlighet med årsredovisningslagen och Koden och redogör för Emilshus bolagsstyrning under räkenskapsåret 2021. Eftersom Emilshus inte är skyldig att följa Koden redovisas dock inte avvikelser från Koden i denna bolagsstyrningsrapport. Emilshus har inte vid något tillfälle gjort sig skyldigt till överträdelser av gällande börsregler eller av god sed på aktiemarknaden och har inte rapporterats till Nasdaq Stockholms Disciplinnämnd eller av Aktiemarknadsnämnden. Från och med den 11 februari 2022 följer Emilshus Koden utan avvikelser.

Bolagsstämma

Emilshus årsstämma 2022 äger rum den 20 april 2022. Aktieägare har rätt att få ett ärende upptaget vid årsstämman om skriftlig begäran inkommit till styrelsen senast åtta veckor innan stämman. Begäran ska ställas till styrelsen. Kontaktuppgifter finns på Emilshus hemsida, www.emilshus.com. Emilshus eftersträvar alltid att styrelsen, ledningsgruppen, valberedningen och revisorn ska vara närvarande vid årsstämman. Bolagsstämma är enligt aktiebolagslagen bolagets högsta beslutande organ och det är vid bolagsstämma som aktieägare har rätt att fatta beslut rörande bolaget. Regler som styr bolagsstämman finns bland annat i aktiebolagslagen, Koden och bolagsordningens §§ 10, 14 – 16 och 20. Förutom vad som gäller enligt lag beträffande en aktieägares rätt att delta vid bolagsstämman anges i Emilshus bolagsordning att föranmälan till bolagsstämman ska ske senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Kallelse till bolagsstämma sker genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats samt annonseras i Post- och Inrikes Tidningar. Samtidigt som kallelse sker annonseras en upplysning i Svenska Dagbladet om att kallelse har skett. Bolagsstämma ska hållas i Vetlanda, Växjö eller Stockholm och årsstämma ska hållas inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Bolagets räkenskapsår löper från och med den 1 januari till och med den 31 december.

Årsstämma 2021

Emilshus årsstämma 2021 hölls enligt 20 och 22§§ lagen (2020:198) om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor, det vill säga att stämman hållits med deltagande genom obligatorisk förhandsröstning. Vid årsstämman 2021 fattades bland annat beslut om bemyndigande för styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen för tiden till slutet av nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, fatta beslut om nyemission av stamaktier av serie B samt teckningsoptioner och/eller konvertibler med rätt att teckna/konvertera till stamaktier av serie B. Antalet stamaktier av serie B, teckningsoptioner eller konvertibler som ska kunna ges ut med stöd av bemyndigandet får motsvara högst tio procent av aktiekapitalet i bolaget vid tidpunkten för årsstämman 2021.

Extra bolagsstämma juni 2021

Vid extra bolagsstämma i Emilshus den 23 juni 2021 fattades bland annat beslut om bemyndigande för styrelsen, att inom ramen för vid var tid gällande bolagsordning, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, vid ett eller flera tillfällen intill nästa årsstämma, fatta beslut om ökning av bolagets aktiekapital genom nyemission av preferensaktier och/eller teckningsoptioner i bolaget. 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 emitteras.

Extra bolagsstämma augusti 2021
Vid extra bolagsstämma i Emilshus den 18 augusti 2021 fattades bland annat beslut om bemyndigande för styrelsen, att inom ramen för vid var tid gällande bolagsordning, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, vid ett eller flera tillfällen intill nästa årsstämma, fatta beslut om ökning av bolagets aktiekapital genom nyemission av preferensaktier i bolaget. Om styrelsen beslutar om nyemission av preferensaktier med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt ska skälet till avvikelsen vara att bredda ägarkretsen i samband med upptagande till handel av bolagets preferensaktier. Bemyndigandet ska inte kunna medföra att mer än 15 miljoner (15 000 000) preferensaktier emitteras.

Bemyndigandena utnyttjades av styrelsen tre gånger under 2021 genom emission av sammanlagt 8 895 131 preferensaktier (13 951 313 efter genomförd uppdelning av aktier). Styrelsens utnyttjande av bemyndigandet innefattade främst att bredda ägarkretsen i samband med upptagande till handel av bolagets preferensaktier.

Extra bolagsstämma december 2021
Vid extra bolagsstämma i Emilshus den 14 december 2021 fattades beslut om godkännande av förvärv av Österängen Fastighets AB.

Extra bolagsstämmor februari 2022
Vid extra bolagsstämma i Emilshus den 11 februari 2022 fattades beslut om val av Björn Garat till ny styrelseledamot i bolaget.

Vid extra bolagsstämma i Emilshus den 22 februari 2022 fattades beslut om bemyndigande för styrelsen att, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, vid ett eller flera tillfällen under perioden fram till nästa årsstämma, fatta beslut om emission av högst 8 500 000 preferensaktier. Skälet till avvikelsen från aktieägarnas företrädesrätt ska i sådant fall vara att möjliggöra för bolaget att emittera aktier som betalning eller finansiering i samband med förvärv av tillgångar eller verksamheter och/eller att bredda bolagets ägarbas.

Aktien och aktieägare
Antalet registrerade aktier i Emilshus uppgick den 31 december 2021 till 80 397 693 fördelade på tre aktieslag. Av aktierna utgör 11 527 890 stycken stamaktier av serie A, 54 918 490 stycken stamaktier av serie B och 13 951 313 preferensaktier. Stamaktie av serie A kan på innehavarens begäran omvandlas till stamaktie av serie B. Preferensaktierna äger rätt och förtur till utdelning om 2 kronor per aktie och år med kvartalsvis utbetalning samt omfattas av inlösenbestämmelse. Stamaktierna av serie A berättigar till tio röster per aktie.

Stamaktierna av serie B och preferensaktierna berättigar till en röst per aktie. Aktiekapitalet var vid årsskiftet 160 795 386 kronor och kvotvärdet uppgick till 2 kronor.

Det finns ingen begränsning i hur många röster varje aktieägare kan avge vid en bolagsstämma.

Följande ägare innehar, direkt eller indirekt, aktier som representerar en tiondel eller mer av röstetalet för samtliga aktier i bolaget per den 31 december 2021.

Aktieägare	Kapital, %	Röster, %
Aptare Holding AB	37,5	35,2
AB Sagax	25,1	25,9
NP3 Fastigheter AB	20,2	20,2

Bolagsordning
Emilshus bolagsordning som fastställdes vid extra bolagsstämma den 18 augusti 2021 återfinns i sin helhet på www.emilshus.com. Bolagsordningen föreskriver att bolaget direkt eller indirekt ska äga och förvalta fast och lös egendom, samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Styrelsen har sitt säte i Vetlanda kommun, Jönköpings län. Styrelsen ska bestå av 3-10 ledamöter och högst 10 suppleanter. Bolagsordningen innehåller inga särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter. Beslut om ändring av bolagsordningen vilket påverkar den rätt som följer med preferensaktie i något avseende och beslut om nyemission av preferensaktier med i något avseende bättre rätt till bolagets resultat än preferensaktierna är endast giltigt om det biträtts av minst två tredjedelar av vid bolagsstämman företrädda preferensaktier, såvida inte tillämplig aktiebolagslag föreskriver högre majoritet.

Valberedning
Vid årsstämman i Emilshus den 20 april 2021 antogs instruktioner för valberedningens arbete. Valberedningen ska bestå av styrelsens ordförande samt till tre representanter utsedda av de tre röstmässigt största aktieägarna i bolaget per den 30 juni 2021. Valberedningen har enligt instruktionerna till uppgift att bereda och till årsstämman lämna förslag till antal styrelseledamöter och revisorer samt, i förekommande fall, revisorssuppleanter, förslag till stämmoordförande, förslag till styrelse, förslag till styrelseordförande, förslag till styrelsearvoden med uppdelningen mellan ordförande och övriga ledamöter i styrelsen samt ersättning för utskottsarbete, förslag till revisorer och, i förekommande fall, revisorssuppleanter, förslag till arvodering av revisor och förslag till ändringar i gällande instruktion för valberedningen om så anses behövligt.

Emilshus valberedning inför årsstämman 2022 består av advokat Erik Borgblad (Aptare Holding AB), David Mindus (AB Sagax), Andreas Wahlén (NP3 Fastigheter AB) och Johan Ericsson (styrelseordförande i bolaget). Advokat Erik Borgblad är ordförande i valberedningen. Valberedningen har inför årsstämman 2022 haft ett protokollfört möte.

Valberedningen har som mångfaldspolicy tillämpat regel 4.1 i Svensk kod för bolagsstyrning. Styrelsen i Emilshus ska som helhet ha en för styrelsearbetet ändamålsenlig sammansättning, präglad av mångsidighet och bredd, och består av personer med de kompetenser och erfarenheter som behövs i styrelsen med hänsyn tagen till bolagets verksamhet och utvecklingsskede.

Styrelse
Emilshus ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst tio ledamöter med högst tio suppleanter. Vid årsstämman den 20 april 2021 omvaldes Lars-Göran Bäckvall, Johan Ericsson, Pierre Folkesson, Jakob Fyrberg, Liselotte Hjorth och Elisabeth Thuresson till styrelseledamöter i bolaget. Johan Ericsson utsågs vid det efterföljande konstituerande styrelsemötet till styrelsens ordförande. Framgent kommer styrelsens ordförande att väljas av bolagsstämman. Några suppleanter till styrelsens ledamöter utsågs inte.

Efter utgången av räkenskapsåret 2021 meddelade Pierre Folkesson bolaget att han ställer sin plats i styrelsen till förfogande. Mot bakgrund därav beslutade extra bolagsstämma i bolaget den 11 februari 2022 att välja Björn Garat till ny styrelseledamot för tiden intill slutet av nästa årsstämma för att ersätta Pierre Folkesson.

20220719132

20220719133

För information om styrelseledamöterna och deras uppdrag utanför koncernen samt innehav av aktier i Emilshus, se avsnittet Styrelse sid 48. Styrelsen ska långsiktigt tillgodose aktieägarnas intresse och bär ytterst ansvar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Styrelsen har fastslagit en arbetsordning för styrelsen och en instruktion för VD. Därutöver har styrelsen också beslutat om ett antal övergripande policys, riktlinjer och instruktioner för Bolagets verksamhet, däribland finanspolicy, informationspolicy, insiderpolicy, policy för riskhantering och internkontroll, policy för affärsetik, arbetsordning och instruktion för styrelsen och VD, samt instruktioner för finansiell rapportering. Samtliga dessa interna styrdokument behandlas minst årligen och uppdateras därtill löpande för att följa lagar eller när behov annars föreligger.

Enligt Koden ska en majoritet av de stämmovalda styrelseledamöterna vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagets ledning. Minst två av dessa ska även vara oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. Emilshus styrelse har bedömts uppfylla kraven på oberoende då fyra av de sex stämmovalda ledamöterna är oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen. Bolagets styrelseordförande, Johan Ericsson, har inte bedömts vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Tre av sex ledamöter har bedömts uppfylla kravet på oberoende i förhållande till större aktieägare.

Styrelsens ordförande

Styrelseordförande väljs på bolagsstämma och leder arbetet i styrelsen.[1] Styrelseordföranden ska se till att styrelsens arbete bedrivs effektivt, att styrelsen fullgör sina åligganden och att styrelsens beslut verkställs av bolaget och ledningen. Ordföranden ska se till att styrelsen erhåller den information och det underlag som krävs för att kunna fatta väl underbyggda beslut. Vid det konstituerande styrelsemötet efter årsstämman den 20 april 2021 omvaldes Johan Ericsson till styrelseordförande.

Styrelsens arbete under 2021

Bolagets styrelse har under 2021 haft 23 möten, varav ett konstituerande möte. Respektive ledamots närvaro framgår av tabellen nedan. På dagordningen inför varje ordinarie styrelsemöte finns ett antal stående punkter: VDs genomgång av verksamheten, förvärv, avyttringar och investeringar, organisation och organisationsutveckling samt finansiell rapportering. Styrelsen har under 2021 fattat beslut om flera större förvärv, avyttringar, investeringar, finansieringar och refinansieringar. Styrelsen har dessutom beslutat om utgivande av preferensaktier i enlighet med bemyndigande från bolagsstämman.

Bolagets styrelse har under 2022 haft ett ytterligare konstituerande möte efter att Björn Garat vid en extra bolagsstämma den 11 februari 2022 valdes in i styrelsen för att ersätta Pierre Folkesson.

Utvärdering av styrelsen och den verkställande direktören

Styrelsens ordförande initierar en gång per år, i enlighet med styrelsens arbetsordning, en utvärdering av styrelsens arbete. 2021 års utvärdering har utförts så att varje styrelseledamot besvarat ett frågeformulär. Därutöver har styrelseordföranden haft vissa enskilda kontakter med ledamöterna. Utvärderingens syfte är att få en uppfattning om styrelseledamöternas åsikter om hur styrelsearbetet bedrivs och vilka åtgärder som kan genomföras för att effektivisera styrelsearbetet. Avsikten är också att få en uppfattning om vilken typ av frågor som styrelsen anser bör ges mer utrymme och på vilka områden det eventuellt krävs ytterligare erfarenhet och kompetens i styrelsen. Resultatet av utvärderingen har redovisats inom styrelsen och har av styrelsens ordförande delgivits valberedningen.

Styrelseutskott

Emilshus styrelse har vid det konstituerande styrelsemötet den 11 februari 2022 inrättat två utskott: ett revisionsutskott och ett ersättningsutskott. Utskotten har en beredande och handläggande roll. De frågor som har behandlats vid utskottens möten protokollförs och rapporteras vid nästa styrelsemöte.

Revisionsutskott

Revisionsutskottet arbetar efter en årligen fastställd agenda och har till uppgift att övervaka bolagets finansiella rapportering och effektiviteten i bolagets interna kontroll och riskhantering. Revisionsutskottet håller sig också informerad om revisionen av årsredovisning och koncernredovisning. Utskottet ska också granska och övervaka revisorns självständighet och opartiskhet och särskilt följa upp om revisorn tillhandahåller bolaget andra tjänster än revisionstjänster. Utskottet biträder också med förslag till årsstämmans beslut om revisorsval.

Enligt Koden ska revisionsutskottet bestå av minst tre ledamöter, varav majoriteten ska vara oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen och minst en oberoende i förhållande till bolagets större ägare. Revisionsutskottet består av Björn Garat (ordförande), Liselotte Hjorth och Elisabeth Thuresson.

Namn	Invald år	Född år	Oberoende i förhållande till ledningen och Bolaget	Oberoende i förhållande till större ägare	Närvaro vid styrelsemöten
Johan Ericsson	2018	1951	Nej	Ja	23 av 23
Liselotte Hjort	2019	1957	Ja	Ja	23 av 23
Jakob Fyrberg	2019	1974	Nej	Nej	23 av 23
Elisabeth Thuresson	2019	1961	Ja	Ja	23 av 23
Lars Göran Bäckvall	2019	1946	Ja	Nej	22 av 23
Pierre Folkesson[2]	2019	1971	Nej	Nej	23 av 23
Björn Garat[2]	2022	1975	Ja	Nej	0 av 0

1) Efter årsstämman år 2021, vid konstituerande styrelsemöte, utsåg styrelsen själv sin ordförande, vilket förfarande framgent kommer ändras.

2) Björn Garat valdes in 2022 och ersatte Pierre Folkesson som varit styrelseledamot sedan 2019. Pierre Folkesson var inte oberoende i förhållande till ledningen och bolaget eller i förhållande till större ägare.

20220719134

Ersättningsutskott
Ersättningsutskottet ska bereda frågor rörande ersättning och andra anställningsvillkor för bolagets ledande befattningshavare, varmed avses bland annat förhållandet mellan fast och eventuell rörlig ersättning samt sambandet mellan prestation och ersättning, huvudsakliga villkor för eventuell bonus och incitamentsprogram samt huvudsakliga villkor för ickemonetära förmåner, pension, uppsägning och avgångsvederlag. Baserat på förslag från ersättningsutskottet fattar styrelsen beslut i ersättningsfrågor.

Ersättningsutskottet består av styrelseledamöterna Lars Göran Bäckvall och Johan Ericsson (ordförande).

Information om styrelseledamöterna
Se sidan 48-49.

Ersättning
Vid årsstämman 2021 beslutades att styrelsearvode ska utgå med 100 000 kronor till vardera av stämman valda ledamöter som inte är anställda i Bolaget.

På Emilshus årsstämma 2021 antogs riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Storleken på ersättningar som utgått för 2021 samt information om nuvarande incitamentsprogram framgår av not 4.

Bolaget avser att anta nya riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare på årsstämman 2022.

VD och övriga ledande befattningshavare
VD utses av styrelsen och ansvarar för den löpande förvaltningen av Emilshus och koncernens verksamhet i enlighet med styrelsens instruktioner och föreskrifter. Ansvarsfördelningen mellan VD och styrelsen framgår av styrelsens arbetsordning samt av styrelsen upprättad VD-instruktion. VD fungerar som ledningsgruppens ordförande och fattar beslut i samråd med den övriga ledningsgruppen. Ledningsgruppen består av Jakob Fyrberg, Jonas Karlsson, Pierre Folkesson, Lisa Johansson och Helen Arvidsson.

Revisor
Bolagets finansiella räkenskapshandlingar och bokföring samt styrelsens och koncernledningens förvaltning granskas och revideras av bolagets revisor. På årsstämman den 20 april 2021 omvaldes det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young Aktiebolag till revisorer för perioden fram till årsstämman 2022. Till huvudansvarig revisor från Ernst & Young Aktiebolag har utsetts den auktoriserade revisorn Mikael Ikonen. Revisorernas uppgift är att granska bolagets och koncernens årsredovisning och bokföring samt styrelsens och VD:s förvaltning av bolaget och koncernen.

Revisorerna ska rapportera till revisionsutskottet om väsentliga fel i redovisningen och misstankar om oegentligheter. Revisorerna ska minst en till två gånger per år, normalt i samband med bokslutssammanträde, till bolagets styrelse rapportera om sina iakttagelser vid granskningen av bolaget och sin bedömning av bolagets interna kontroll. Revisorerna deltar också vid årsstämman för att föredra revisionsberättelsen som beskriver granskningsarbetet och gjorda iakttagelser. Utöver revisionsuppdraget har Ernst & Young Aktiebolag under 2021 anlitats för ytterligare tjänster, främst redovisningsfrågor men även frågor relaterade till emission av aktier samt listbyte. Sådana tjänster har alltid och endast tillhandahållits i den utsträckning som är förenlig med reglerna i revisionslagen och FAR:s yrkesetiska regler avseende revisors opartiskhet och självständighet.

Intern kontroll över finansiell rapportering och riskhantering
Den interna kontrollen har som utgångspunkt att reglera ansvarsfördelningen mellan styrelsen och den verkställande direktören och bygger på interna riktlinjer, ansvarsfördelningar och arbetsfördelningar som följs upp för efterlevnad och som utvärderas kontinuerligt. Rapportering och kontroll av ekonomiskt utfall sker regelbundet av såväl ekonomi- och förvaltningsfunktion som styrelsen. Närmare om Emilshus riskhantering framgår av sidorna 38-40.

Kontrollmiljö
Fördelning och delegering av ansvar har dokumenterats och kommunicerats följande styrande interna dokument:

- Styrelsens arbetsordning
- Instruktion till VD
- Delegationsordning
- Attestordning
- Övriga interna styrdokument (till exempel ekonomihandbok)

Samtliga interna styrdokument uppdateras regelbundet vid ändring av till exempel lagstiftning, redovisningsstandarder eller noteringskrav och när behov annars föreligger.

Riskbedömning
I enlighet med arbetsordningen gör styrelsen en gång om året en genomgång av bolagets interna kontroll. Identifiering görs av de risker som bedöms finnas och åtgärder fastställs för att reducera dessa risker. Revisorn bjuds in att på styrelsemöte redogöra för sin rapport över den interna kontrollen. De väsentliga riskerna Emilshus har identifierat är felaktigheter i redovisning och värdering av fastigheter, kreditrisker, refinansieringsrisker, ränterisker, skatt och moms, samt risk för bedrägeri, förlust eller förskingring av tillgångar.

Kontrollaktiviteter
Då bolagets ekonomisystem är uppbyggt så att ingående av avtal och betalning av fakturor med mera måste följa de beslutsvägar, firmateckning- och attesträtter som anges i de interna styrdokumenten finns det i grunden en kontrollstruktur för att motverka och förebygga de risker som bolaget har identifierat. Utöver dessa kontrollstrukturer företas en rad kontrollaktiviteter för att ytterligare upptäcka samt korrigera fel och avvikelser. Sådana kontrollaktiviteter består av uppföljning på olika nivåer i organisationen, såsom uppföljning och avstämning i styrelsen av fattade styrelsebeslut, genomgång och jämförelse av resultatposter, kontoavstämningar, godkännande och redovisning av affärstransaktioner hos ekonomiavdelningen.

Information om kommunikation
Emilshus har byggt upp en organisation för att säkerställa att den finansiella rapporteringen blir korrekt och effektiv. De interna styrdokumenten klargör vem som ansvarar för vad och den dagliga interaktionen mellan berörda människor gör att relevant information och kommunikation når samtliga berörda parter. Ledningen erhåller regelbundet finansiell information om bolaget och dess dotterbolag avseende utvecklingen av uthyrning och övrig förvaltning, genomgång och uppföljning av pågående och kommande investeringar samt likviditetsplanering. Styrelsen informeras av ledningsgruppen avseende riskhantering, intern kontroll och finansiell rapportering. Bolagets informationspolicy säkerställer att all informationsgivning externt och internt blir

20220719191135

korrekt och ges vid för varje tillfälle lämplig tidpunkt. Samtliga anställda i Emilshus har vid olika genomgångar fått vara med och påverka utformningen av relevanta interna policys och riktlinjer och har på så sätt varit direkt delaktiga i framtagandet av dessa interna styrdokument.

Uppföljning
Uppföljning sker löpande i samtliga nivåer i bolagets organisation. Styrelsen utvärderar regelbundet den information som bolagsledningen och revisorerna lämnar. Vidare rapporterar bolagets revisor personligen direkt till styrelsen sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen. Av särskild betydelse är styrelsens övervakning för utveckling av den interna kontrollen och för att se till att åtgärder vidtas rörande eventuella brister och förslag som framkommer.

Utvärdering av behovet av en separat internrevisionsfunktion
Någon internrevisionsfunktion finns idag inte upprättad inom Emilshus. Styrelsen har prövat frågan och bedömt att befintliga strukturer för uppföljning och utvärdering ger ett tillfredsställande underlag. Sammantaget medför detta att det inte anses motiverat att ha en särskild enhet för internrevision. Beslutet omprövas dock årligen.

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

Till bolagsstämman i Fastighetsbolaget Emilshus AB, org. nr 559164-8752

Uppdrag och ansvarsfördelning
Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2021 på sidorna 43-47 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning
Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

Uttalande
En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm 29 mars 2022

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Styrelse

Johan Ericsson

Styrelseordförande sedan september 2018

Född: 1951.

Utbildning: Civilekonomexamen, Handelshögskolan i Stockholm.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Nyfosa AB, Konstmässan Market AB, Market Art Fair Intressenter AB och Prinsessan Estelles Kulturstiftelse. Styrelseledamot i Brinova Fastigheter AB. Extern verkställande direktör i Solnaberg Property AB.

Bakgrund: Tidigare koncernchef för Catella AB och ett flertal styrelseuppdrag inom fastighetssektorn.

Aktieinnehav i Emilshus: 320 000 stamaktier av serie A och 1 762 980 stamaktier av serie B (genom bolag) samt 100 000 preferensaktier.

Ej oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen eftersom Johan arbetar som konsult för bolaget. Oberoende i förhållande bolagets större aktieägare.

Lars Göran Bäckvall

Styrelseledamot sedan oktober 2019

Född: 1946.

Utbildning: Väg- och vattenbyggnadsingenjör, Stockholms Tekniska Institut.

Övriga uppdrag: Aktiv huvudägare i Norrlandspojkarna och NP3 Fastigheter AB. Styrelseuppdrag i Poularde AB, Vallsundet Holding AB och Frösö Park Fastighets AB. Styrelseordförande i Poularde Consulting AB, Norrlandspojkarna Utveckling AB, Villa Norrmalm AB och Cibola AB. Styrelseledamot i Norrlandspojkarna Lokaler AB, Frösö Park Hotel AB, Förvaltnings Glimmern AB och Cibola Holding AB.

Bakgrund: Entreprenör och mångårigt verksam inom flera branscher samt med ett flertal styrelseuppdrag inom fastighetssektorn.

Aktieinnehav i Emilshus: Inget. Lars Göran är dock delägare och styrelseledamot i NP3 Fastigheter AB som innehar 2 421 120 stamaktier av serie A, 11 026 350 stamaktier av serie B, 1 872 660 Preferensaktier och 624 220 teckningsoptioner av serie 2021:1.

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Inte oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare eftersom Lars Göran är styrelseledamot i NP3 Fastigheter AB som kontrollerar över 10 procent av aktierna och rösterna i bolaget.

Jakob Fyrberg

Styrelseledamot sedan februari 2019

Född: 1974.

Utbildning: Civilekonomexamen, Högskolan i Gävle.

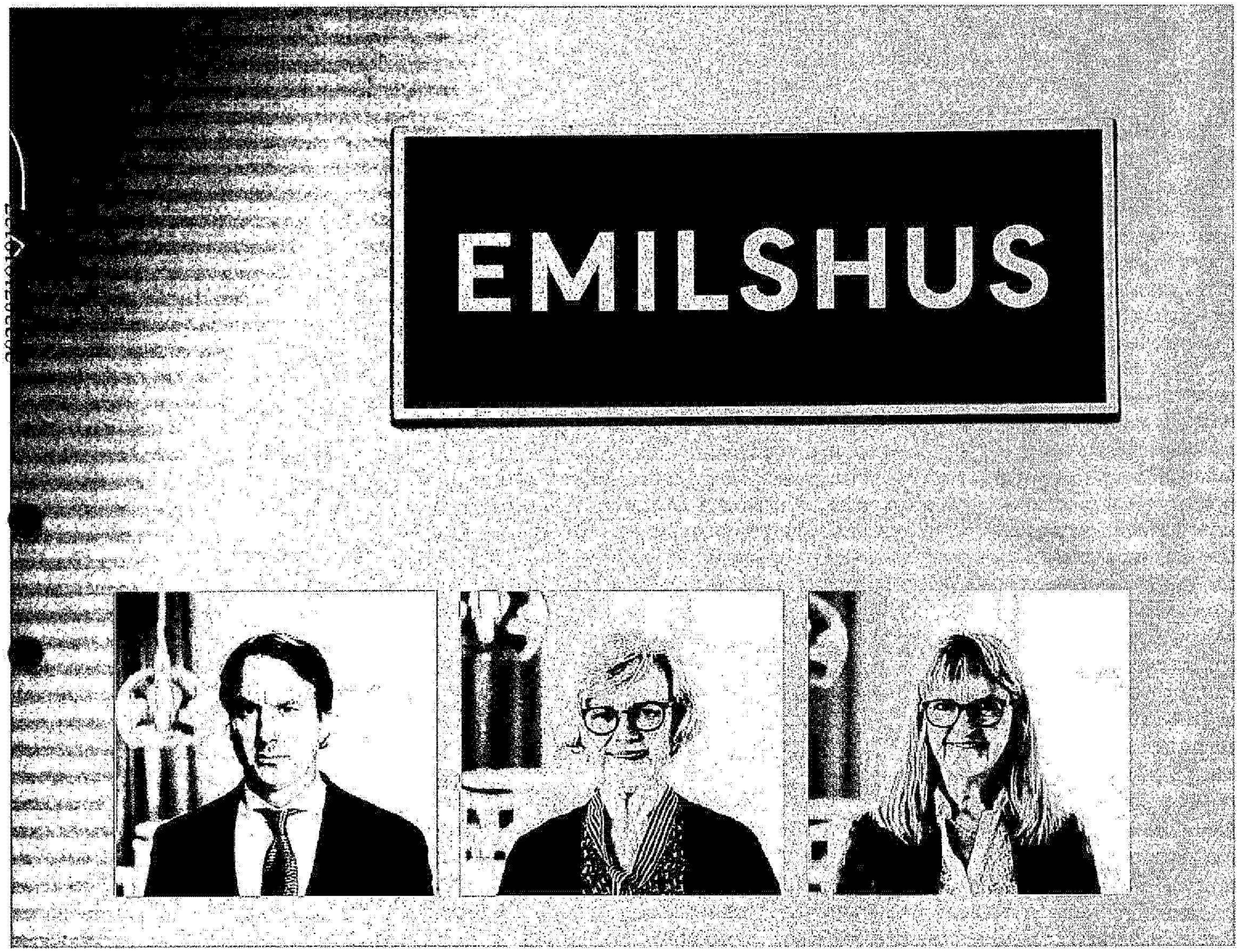
Övriga uppdrag: Ägare, styrelseledamot och verkställande direktör i Rerum Fastigheter AB. Delägare och styrelseordförande i Aptare Holding AB. Styrelseordförande i Aptare Förvaltning AB, Bostaden Västra Götaland Intressenter Fastigheter AB och Aptare Entreprenad AB.

Bakgrund: Grundare av Aptare Fastigheter. Tidigare VD för Heimstaden Projektutveckling AB, affärsutvecklingsansvarig på Ikano Bostad och under 15 år senior partner på Catella AB inom fastighetsrådgivning.

Aktieinnehav i Emilshus: Inget. Jakob är dock delägare och styrelseordförande i Aptare Holding AB som innehar 4 440 000 stamaktier av serie A och 20 480 010 stamaktier av serie B.

Ej oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen eller bolagets större aktieägare eftersom Jakob är bolagets verkställande direktör och styrelseordförande i Aptare Holding AB som kontrollerar över 10 procent av aktierna och rösterna i bolaget.

Uppgifter per den 31 december 2021



Björn Garat

Styrelseledamot sedan februari 2022

Född: 1975

Utbildning: Internationella ekonomprogrammet vid Linköpings Universitet.

Övriga uppdrag: Finanschef och vice verkställande direktör för AB Sagax och uppdrag i dotterbolag till AB Sagax samt styrelseledamot i Volati AB.

Bakgrund: Partner och chef för Corporate Finance på Remium Nordic AB och finansanalytiker. Finanschef och vice verkställande direktör på AB Sagax sedan 2012.

Aktieinnehav i Emilshus: Inget.

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Ej oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare eftersom Björn är finanschef och vice verkställande direktör för AB Sagax.

Liselotte Hjorth

Styrelseledamot sedan januari 2019

Född: 1957.

Utbildning: Ekonomexamen, Lunds universitet.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i White Arkitekter Aktiebolag, White Intressenter AB, Eastnine AB och Brunswick Real Estate Capital Advisory AB. Styrelseledamot i Rikshem AB.

Bakgrund: Tidigare verksam inom SEB som vice VD, koncernkreditchef och globalt ansvarig för fastigheter. Styrelseuppdrag inom finans- och fastighetssektorn.

Aktieinnehav i Emilshus: 61 200 stamaktier av serie A och 275 410 stamaktier av serie B.

Oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.

Elisabeth Thuresson

Styrelseledamot sedan januari 2019

Född: 1961.

Utbildning: Högre ekonomisk specialkurs, Hvitfeldtska gymnasiet.

Övriga uppdrag: Delägare och styrelseledamot i Thureda Gruppen AB, Östra Härads Fastighets AB, Vetlanda Valvet AB och Papegojtulpanen AB. Delägare och styrelsesuppleant i Archimedes Invest AB..

Bakgrund: Tidigare verksam som revisor. Mångårigt engagemang i T- Emballage AB and Innovexa AB som ekonomi- och personalchef, ägare och styrelseledamot.

Aktieinnehav i Emilshus: Inget. Elisabeth är dock delägare och styrelseledamot i Thureda Gruppen AB som innehar 412 020 stamaktier av Serie A och 1 854 070 stamaktier av serie B.

Oberoende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen och Bolagets större aktieägare.

Ledning

Jakob Fyrberg

VD sedan april 2019

Född: 1974

Utbildning: Civilekonomexamen, Högskolan i Gävle.

Bakgrund: Grundare av Aptare Fastigheter. Tidigare VD för Helmstaden Projektutveckling AB, affärsutvecklingsansvarig på Ikano Bostad och under 15 år senior partner på Catella AB inom fastighetsrådgivning.

Aktieinnehav i Emilshus: Inget. Jakob är dock delägare och styrelseordförande i Aptare Holding AB som innehar 4 440 000 stamaktier av serie A och 20 480 010 stamaktier av serie B.

Jonas Karlsson

CFO sedan juli 2018

Född: 1963

Utbildning: Civilekonomexamen, Linnéuniversitetet.

Bakgrund: CFO för Holmgrens Bil AB, CFO för OBOS Sverige AB, CFO för ProfilGruppen AB samt tidigare revisor på PwC.

Aktieinnehav i Emilshus: 120 000 stamaktier av serie A och 492 000 stamaktier av serie B (genom bolag).

Helen Arvidsson

Redovisningschef sedan september 2021

Född: 1976

Utbildning: Civilekonomexamen, Linnéuniversitetet.

Bakgrund: Vice VD och ansvarig för finans, HR, IT och säljstöd på Abena AB, Group CFO på APP Rockstar Equity AB samt Finans- och IT-chef på KF Göta.

Aktieinnehav i Emilshus: Inget.

Uppgifter per den 31 december 2021

Pierre Folkesson

Projektchef sedan juli 2018, TF Fastighetschef

Född: 1971

Utbildning: –

Bakgrund: Verksam i fastighetsbranschen i över 20 år inom förvaltning och förvärv på Aptare Fastigheter, som VD på Carlfo Fastighets AB i Vetlanda samt på Bostaden AB som projektledare och byggherre för en rad olika projekt.

Aktieinnehav i Emilshus: Inget. Pierre är dock delägare och styrelseledamot i Aptare Holding AB som innehar 4 440 000 stamaktier av serie A och 20 480 010 stamaktier av serie B.

Lisa Johansson

Hållbarhetsansvarig sedan april 2021

Född: 1989

Utbildning: Juristexamen, Stockholms universitet.

Bakgrund: Delägare och styrelseordförande i Mäklarcentrum Syd AB.

Aktieinnehav i Emilshus: Inget.

Finansiell information

Förvaltningsberättelse		50
Finansiella rapporter		54
Noter och redovisningsprinciper		60
Not 1	Redovisningsprinciper	63
Not 2	Hyresintäkter	66
Not 3	Fastighetskostnader	66
Not 4	Personalkostnader	67
Not 5	Centrala administrationskostnader	67
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	68
Not 7	Aktuell skatt och uppskjuten skatt	68
Not 8	Förvaltningsfastigheter	68
Not 9	Inventarier	71
Not 10	Andelar i koncernföretag	71
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	73
Not 12	Uppskjuten skatt	74
Not 13	Räntebärande skulder	74
Not 14	Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut	74
Not 15	Checkräkningskredit	74
Not 16	Finansiella instrument	75
Not 17	Eget kapital	76
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	76
Not 19	Transaktioner med närstående	76
Not 20	Händelser efter räkenskapsårets utgång	77
Not 21	Finansiella risker	77
Not 22	Likvida medel	78
Not 23	Styrelsens förslag till vinstdisposition	78
Revisionsberättelse		80
Nyckeltal		84
Definitioner		86
Information om årsstämma		88

20220719191141

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och VD för Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ) org nr 559164-8752, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2021. Bolaget har sitt säte i Vetlanda, med adress Fabriksgatan 1A, Vetlanda. Årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar perioden 1 januari 2021 till den 31 december 2021.

Allmänt om Fastighetsbolaget Emilshus AB
Fastighetsbolaget Emilshus AB bildades i juli 2018 av företagare med anknytning till Småland med syfte att genom förvärv av kommersiella fastigheter i närmiljön etablera ett större fastighetsbolag med stark lokal förankring i Småland.

Koncernen bestod vid räkenskapsårets utgång av moderbolaget Fastighetsbolaget Emilshus AB med säte i Vetlanda samt dotterbolagen Emilshus Holding 1 AB, Emilshus Holding 2 AB, Emilshus Holding 3 AB, Emilshus Holding 4 AB samt Emilshus Option AB. Holdingbolagen äger koncernens fastighetsförvaltande bolag med 97 fastigheter, not 8.

Emilshus avser att fortsatta sin expansion genom förvärv av högavkastande kommersiella fastigheter med Småland som kärnmarknad.

Emilshus har initierat arbetet med att förbereda bolaget för att möjliggöra en notering av bolagets stamaktier av serie B och preferensaktier på Nasdaq Stockholms huvudlista under 2022 och samtidigt genomföra en ägarspridning av i huvudsak nyemitterade stamaktier av serie B.

Finansiella mål
Fastighetsvärde
Fastighetsbeståndets värde ska före utgången av år 2024 uppgå till minst 10 miljarder kronor.

Förvaltningsresultat per stamaktie
Förvaltningsresultatet per stamaktie ska över tid öka med minst 15 procent per år.

Substansvärde per stamaktie
Substansvärdet per stamaktie ska över tid öka med minst 15 procent per år.

Riskbegränsningar
Nettobelåningsgrad
Nettobelåningsgraden ska över tid inte överstiga 60 procent.

Räntetäckningsgrad
Räntetäckningsgraden ska inte understiga 2,5 ggr.

Resultat
Intäkterna uppgick till 280,4 mkr (182,6), vilket innebar ökning med 97,8 mkr, motsvarande cirka 54 procent. Tillväxten är hänförligt till fastighetsförvärv, hyresjusteringar samt ökade hyresintäkter från genomförda investeringar som inneburit högre hyresnivåer.

Fastighetskostnaderna uppgick till –52,0 mkr (–34,3), en ökning med cirka 52 procent. Fastighetskostnaderna utgjordes av kostnader för fastighetsskötsel och drift –34,8 mkr (–19,7), reparationer och underhåll –7,4 mkr (–7,5) samt kostnader för fastighetsskatt som uppgick till –9,9 mkr (–7,1).

Driftsöverskottet var 228,4 mkr (148,3), vilket innebar en ökning med 80,1 mkr, motsvarande cirka 54 procent.

Kostnaderna för central administration uppgick till –23,1 mkr (–18,6) och består huvudsakligen av koncerngemensamma kostnader som personalkostnader samt administrativa kostnader avseende företagsledning och ekonomi.

Finansnettot var –74,2 mkr (–44,1) där ökningen framför allt är en följd av en ökad upplåning i bank samt räntekostnader för obligationslån. Genomsnittlig ränta på låneportföljen inklusive kostnader för räntesäkring var på balansdagen cirka 2,4 procent (2,1) exkluderat obligationslånet och 3,0 procent (2,9) inkluderat obligationslånet. Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet som utgörs av verksamhetens resultat före värdeförändringar och skatt, uppgick till 131,0 mkr (85,6), vilket är en ökning med 53 procent.

Aktuell skatt uppgick till –21,0 mkr (–14,1) och uppskjuten skatt var –107,7 mkr (–30,6). Kostnaden för uppskjuten skatt är främst relaterad till temporära skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 468,9 mkr (175,9) vilket motsvarar 7,07 kronor per genomsnittligt antal stamaktier (2,91).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Året har präglats av stark tillväxt och fortsatt utveckling av verksamheten. Ytterligare 28 fastigheter har förvärvats för en köpeskilling om totalt 1 613,3 mkr. Emilshus har under året avyttrat en fastighet för en köpeskilling om totalt 12,6 mkr. Vidare har Emilshus genomfört ytterligare förstärkningar av organisationen och fortsatt utveckla systemstöd till verksamheten. Emilshus har etablerat sitt huvudkontor i Växjö. I samband med ett antal kapitalmarknadsaktiviteter tillfördes Emilshus kapital genom emission av preferensaktier och obligationslån.

Fastigheternas marknadsvärde
Emilshus samtliga fastigheter externvärderades av värderingsföretaget Newsec per bokslutsdagen 2021-12-31. Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 4 827,2 mkr (2 714,7).

20220719142

Covid-19
Emilshus har påverkats av covid-19-pandemin, effekten av covid-19-pandemin har fortsatt varit mycket begränsad med endast 0,3 mkr i förlorade hyresintäkter under 2021.

Hållbarhet
Emilshus har högt ställda hållbarhetskrav på verksamheten. Hållbarhetsarbetet grundar sig i hållbarhetsstrategin som antagits av styrelsen och som utgår från behovet av ett klokt och ansvarsfullt hushållande med begränsade resurser. Emilshus lokala närvaro med engagerade och kompetenta medarbetare ger bolaget goda förutsättningar för ett värdeskapande och hållbart fastighetssägande. I sitt miljöarbete ska Emilshus arbeta aktivt med energieffektiviseringar i sina byggnader och lokaler och **använda effektiva systemstöd. Miljöcertifieringar av byggnader** är ett viktigt verktyg i att systematisera detta arbete.

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;

- Fastigheter
- Medarbetare
- Hyresgäster
- Externa samarbetspartners.

Därtill baseras Emilshus hållbarhetsarbete på ett åtagande mot FN:s Global Compact och FN:s globala mål för hållbar utveckling (Agenda 2030).

Under året gjordes en genomlysning fastighetsbeståndet och en strategi för omställning till gröna tillgångar fastställdes i syfte att möjliggöra grön finansiering. I september upprättades ett Grönt finansiellt ramverk som ger Emilshus möjlighet att emittera gröna obligationer och andra finansiella instrument för finansiering av projekt och tillgångar

Risker och osäkerhetsfaktorer
Emilshus är exponerat för olika risker som kan få betydelse för bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning. Med risk avses en osäkerhetsfaktor som kan påverka företagets förmåga att nå uppsatta mål. Riskhantering syftar till att skapa en balansgång mellan önskan om att begränsa risk och samtidigt nå uppsatta mål. Emilshus fastighetsbestånd består av högavkastande kommersiella fastigheter med Småland som kärnmarknad.

Arbetet med riskhantering avser en systematisk tillämpning av principer, förfaranden och praxis gällande identifiering, analysering, kontroll och uppföljning av risker inom Emilshus verksamhet. I arbetet med riskhantering ska den bästa tillgängliga informationen användas, och vid behov kompletteras med ytterligare undersökningar. Emilshus arbete avseende riskhantering följer en definierad process, inkluderande följande fyra områden: riskidentifiering, riskbedömning, riskåtgärder, självutvärdering och rapportering. Dessa aktiviteter ska utföras minst årligen. Uppföljningar och separata utvärderingar utförs kontinuerligt på olika nivåer i bolaget.

Emilshus risker identifieras och värderas inom fem kategorier.

- Strategiska risker
- Operativa risker
- Finansiella risker
- Hållbarhetsrisker
- Omvärldsrisker

Riskåtgärder vidtas löpande i linje med Emilshus riktlinjer.

Finansiering
Kapitalstruktur
Emilshus kapitalstruktur innebar vid årets utgång att 37 procent finansierades av eget kapital (34), 57 procent av räntebärande skulder (61) och 6 procent av övriga poster (5).

Likviditet
Utgående likvida medel var vid årets utgång 92,6 mkr (79,0) jämte outnyttjade checkräkningskrediter om 23,4 mkr (15,5).

Eget kapital
Emilshus soliditet var vid årets utgång 37 procent (34) och eget kapital var 1 847,8 mkr (942,6). Substansvärdet per stamaktie var 23,48 kronor jämfört med 16,60 kronor vid utgången av föregående år.

Räntebärande skulder
Emilshus räntebärande skulder var 2 839,1 mkr (1 730,8). Belåningsgraden, beräknad utifrån räntebärande nettoskuld, uppgick till 57 procent (61). Av de räntebärande skulderna utgörs 495,9 mkr (294,7) av en obligation som emitterades i december 2019. Obligationen förfaller till betalning i december 2022, obligationen är noterad på Nasdaq Stockholm. I samband med ett fastighetsförvärv erhölls ett ägarlån om 45,0 mkr (-) av NP3 Fastigheter AB. För banklånen om 2 241,6 mkr (1 436,0) har säkerhet ställts. Banklånen är fördelade på 4 (3) banker.

Räntebärande skulder

mkr	2021-12-31	2020-12-31
KONCERNEN		
Banklån	**2 241,6**	1 436,0
Checkräkningskredit	**56,6**	-
Lån från aktieägare	**45,0**	-
Obligationslån	**495,9**	294,7
Totalt	**2 839,1**	**1 730,8**

Finansiella instrument
Emilshus har genom derivat räntesäkrat motsvarande 1 250,0 mkr. Marknadsvärdet för derivaten var vid årets utgång 9,9 mkr (-0,7). 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 årets utgång 2,6 år (2,2).

Väsentliga händelser efter balansdagen
Emilshus tecknande avtal om ett strategiskt förvärv i Halmstad av fyra industrifastigheter samt förvärv av en industri/lagerfastighet i Jönköping för totalt 170 mkr och ett sammanlagt årligt hyresvärde om 11,1 mkr. I samband med förvärvet meddelade Emilshus att bolaget öppnar för expansion i närliggande regioner utanför **kärnmarknaden Småland**.

I samband med en extra bolagsstämma den 11 februari 2022 valdes Björn Garat in som ny styrelseledamot och ersatte tidigare styrelseledamoten Pierre Folkesson.

Vid en extra bolagsstämma den 22 februari 2022 beslutades, i enlighet med styrelsens förslag, att bemyndiga styrelsen att, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, vid ett eller flera tillfällen under perioden fram till nästa årsstämma, fatta beslut om emission av högst 8 500 000 preferensaktier. Den 9

20220719191143

mars beslutade styrelsen med stöd av bemyndigandet om en riktad nyemission av 5 172 414 preferensaktier till en teckningskurs om 29 kronor per aktie. Teckningskursen i nyemissionen fastställdes genom ett accelererat book building-förfarande och motsvarar en rabatt om 7,9 procent mot stängningskursen för bolagets preferensaktier på Nasdaq First North Growth Market den 9 mars 2022. Genom nyemissionen tillfördes bolaget cirka 150 mkr före emissionskostnader.

Emilshus gjorde i mars 2022 ett strategiskt förvärv i Småland och Östergötland av 13 fastigheter med främst lätt industri och lager för totalt 947 mkr och med ett årligt hyresvärde om 76 mkr. Östergötland är en naturlig region att växa vidare i för Emilshus som här gör sitt andra förvärv utanför kärnmarknaden Småland.

Moderbolaget
Moderbolagets verksamhet består i huvudsak av att äga och förvalta aktier i dotterbolag inkluderat att upprätthålla centrala funktioner för dotterbolagens verksamhet. Resultatet före skatt uppgick till 13,8 mkr (6,2) och soliditeten var 40 procent (38).

Förslag till resultatdisposition
Styrelsens förslag på resultatdisposition i årsredovisningen för räkenskapsår 2021 i Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ)

Förslag till vinstdisposition
Till årsstämman förfogande stående medel.

Balanserade vinstmedel	-8 028 212
Överkursfond	916 298 426
Årets resultat	10 938 251
Summa	**919 208 465**

Utdelning till preferensaktieägare	38 247 454
Balanseras i ny räkning	880 961 011
Summa	**919 208 465**

Aktien och aktieägarna
Under året har fyra nyemissioner genomförts om sammanlagt 9 499 189 preferensaktier. Per den 31 december 2021 uppgick aktiekapitalet till 160 795 386 kronor fördelat på 11 527 890 stamaktier av serie A, 54 918 490 stamaktier av serie B, och 13 951 313 preferensaktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 2,00 kronor och berättigar till 10 röster per stamaktie av serie A, en röst per stamaktie av serie B, och en röst per preferensaktie. De största aktieägarna, mätt i andel av röster, var vid utgången av året Aptare Holding AB, 35,2 procent röster, AB Sagax (publ), 25,9 procent röster, och NP3 Fastigheter AB, 20,2 procent röster.

Styrelsens yttrande angående vinstdisposition
Styrelsen för Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ), org.nr 559164-8752, har föreslagit att årsstämman beslutar om vinstutdelning för preferensaktier med 0,50 kronor per aktie och kvartal, dock högst två (2) kronor per preferensaktie för tiden intill nästa årsstämma. Av till årsstämmans förfogande stående medel föreslås således att 38 247 454 kronor utdelas till innehavare av befintliga preferensaktier och att återstoden balanseras i ny räkning. Ordinarie avstämningsdagar för de kvartalsvisa utbetalningarna bestäms i enlighet med bolagsordningen. Den första avstämningsdagen föreslås till den 30 juni 2022.

Styrelsens förslag är att utdelning sker vid följande avstämningsdagar:
- 30 juni 2022 (0,50 kronor)
- 30 september 2022 (0,50 kronor)
- 30 december 2022 (0,50 kronor)
- 31 mars 2023 (0,50 kronor)

Beslutar årsstämman i enlighet med förslaget beräknas respektive utbetalning ske genom Euroclear Sweden AB:s försorg tredje bankdagen efter respektive avstämningsdag. Styrelsen föreslår årsstämman att ingen utdelning lämnas avseende stamaktier av serie A eller B.

Styrelsen har granskat bolagets ekonomiska situation och konstaterar, efter närmare överväganden, att en vinstutdelning är försvarlig med hänsyn till försiktighetsprincipen i 17 kap. 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen. Den föreslagna utdelningen påverkar inte väsentligen koncernens eller moderbolagets soliditet, vilket enligt styrelsens bedömning motsvarar de krav som för närvarande kan uppställas för den bransch inom vilket bolagets är verksamt. Styrelsens bedömning är att vinstutdelningen inte påverkar bolagets möjligheter att fullgöra sina förpliktelser på kort eller lång sikt. Inte heller antas den föreslagna utdelningen påverka bolagets förmåga at göra eventuellt nödvändiga investeringar. Vid en samlad bedömning av bolagets ekonomiska förhållanden anser styrelsen inga hinder föreligga för att genomföra vinstutdelningen till aktieägarna.

Styrelsens förslag till bemyndigande
Styrelsen föreslår även att stämman beslutar att samtliga nya preferensaktier, 8 557 010 stycken, som kan komma att emitteras med stöd av stämmans bemyndigande ska medföra rätt till utdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att nyemissionen har registrerats vid Bolagsverket och aktierna har införts i aktieboken hos Euroclear Sweden AB. Detta innebär att rätt till första utdelning om 0,50 kronor föreligger vid den första avstämningsdag enligt ovan som infaller efter införandet i aktieboken.

Vid ett maximalt utnyttjande av bemyndigandet för styrelsen att besluta om nyemission kommer en utdelning för tillkommande aktier om maximalt 17 114 020 kronor att delas ut.

20220719191144

Koncernens rapport över totalresultatet

mkr	Not	2021	2020
Hyresintäkter	2	280,4	182,6
Fastighetskostnader	3	-52,0	-34,3
Driftsöverskott		**228,4**	**148,3**
Central administration	4,5	-23,1	-18,6
Finansnetto	6	-74,2	-44,1
Förvaltningsresultat		**131,0**	**85,6**
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	8	0,6	0,5
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	8	453,2	137,5
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	10	12,8	-2,9
Resultat före skatt		**597,6**	**220,6**
Aktuell skatt	7	-21,1	-14,1
Uppskjuten skatt	7	-107,7	-30,6
Årets resultat		**468,9**	**175,9**
Övrigt totalresultat			
Årets totalresultat		**468,9**	**175,9**
Årets totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		468,9	175,9
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
		468,9	**175,9**
Resultat per stamaktie före och efter utspädning, kr		**7,07**	**2,91**
Genomsnittligt antal stamaktier		64 936 235	60 405 800
Antal stamaktier vid periodens utgång		66 446 380	60 405 800
Genomsnittligt antal preferensaktier		4 892 323	-
Antal preferensaktier vid periodens utgång		13 951 313	-

20220719191145

Koncernens rapport över finansiell ställning

mkr	Not	2021-21-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	8	4 827,2	2 714,7
Balanserade utgifter för IT system		0,3	0,5
Inventarier	9	1,4	0,8
Derivat	16	11,8	0,0
Summa anläggningstillgångar		**4 840,8**	**2 716,0**
Omsättningstillgångar			
Hyresfordringar		0,5	0,8
Övriga fordringar		36,0	5,3
Förutbetalade kostnader och upplupna intäkter	11	17,7	5,1
Likvida medel	22	92,6	79,0
Summa omsättningstillgångar		**146,7**	**90,2**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 987,4**	**2 806,2**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Aktiekapital		160,8	120,8
Tillskjutet kapital		916,3	**503,2**
Balanserat resultat inkl årets resultat		770,7	318,6
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**1 847,8**	**942,6**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	2 004,4	1 191,4
Obligationslån		0,0	294,7
Skulder till aktieägare	13	45,0	-
Derivat		-	0,7
Uppskjuten skatteskuld	12	170,5	59,6
Övriga skulder		1,0	1,0
Summa långfristiga skulder		**2 220,9**	**1 547,4**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	237,2	244,6
Obligationslån	13	495,9	-
Checkräkningskredit	15	56,6	-
Leverantörsskulder		8,0	7,2
Skatteskulder		15,1	6,4
Övriga skulder		12,9	3,5
Upplupna kostnader och förutbetalade intäkter	18	93,0	54,5
Summa kortfristiga skulder		**918,7**	**316,2**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 987,4**	**2 806,2**

20220719146

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

mkr	Antal stamaktier	Antal preferens-aktier	Aktiekapital	Övrigt tilskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Totalt eget kapital[1]
Eget kapital 2020-01-01	**60 405 800**	**-**	**120,8**	**503,2**	**142,7**	**766,7**
Periodens resultat och totalresultat jan-dec 2020					175,9	175,9
Eget kapital 2020-12-31	**60 405 800**	**-**	**120,8**	**503,2**	**318,6**	**942,6**
Eget kapital 2021-01-01	**60 405 800**	**-**	**120,8**	**503,2**	**318,6**	**942,6**
Nyemission stamaktier	6 040 580		12,1	72,5		84,6
Nyemission av preferensaktier		13 951 313	27,9	352,1		380,0
Kostnader för nyemission				-14,5		-14,5
Skatteeffekt kostnader nyemission				2,9		2,9
Utdelning på preferensaktier					-16,8	-16,8
Periodens resultat och totalresultat jan-dec 2021					468,9	468,9
Eget kapital 2021-12-31	**66 446 380**	**13 951 313**	**160,8**	**916,3**	**770,7**	**1 847,8**

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

20220719191147

Koncernens rapport över kassaflödet

mkr	Not	2021	2020
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		131,0	85,6
Betald inkomstskatt		-21,1	-14,1
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet		0,0	2,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**109,9**	**74,3**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-56,8	-4,6
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		57,4	36,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**110,5**	**106,5**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	8	-1 609,6	-1 048,8
Investeringar i förvaltningsfastigheter	8	-58,0	-8,3
Förvärv av inventarier		-0,5	-0,8
Avyttring av förvaltningsfastigheter	8	12,6	22,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 655,6**	**-1 035,2**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna banklån	13	905,5	772,1
Upptagna ägarlån	13	295,0	-
Nyemission av stamkapital		84,6	-
Nyemission av preferenskapital		268,5	-
Utdelning		-2,8	-
Amortering på banklån	13	-43,3	-46,9
Amortering på ägarlån	13	-150,0	-
Upptagna obligationslån	13	201,2	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**1 558,7**	**725,2**
Årets kassaflöde		**13,5**	**-203,5**
Likvida medel vid året början		79,0	282,5
Likvida medel vid årets slut		**92,6**	**79,0**

20220719191148

Moderbolagets resultaträkning

mkr	Not	2021	2020
Intäkter			
Nettoomsättning		**5,6**	5,4
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4, 5	**-29,4**	-21,5
Rörelseresultat		**-23,8**	-16,1
Resultat från från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		**38,1**	16,6
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	**-54,8**	-29,6
Värdeförändring derivat		**-0,3**	-
Resultat efter finansiella poster		**-40,7**	-29,1
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag		**54,5**	35,3
Resultat före skatt		**13,8**	**6,2**
Uppskjuten skatt	7	**2,7**	-
Aktuell skatt	7	**-5,6**	-2,9
Årets resultat		**10,9**	**3,3**

Totalresultat för moderbolaget

mkr	Not	2021	2020
Årets resultat enligt resultaträkningen		**10,9**	**3,3**
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		**10,9**	**3,3**

20220719191149

Moderbolagets balansräkning

mkr	Not	2021-21-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för IT-system		**0,3**	0,5
Inventarier	**9**	**1,3**	**0,4**
Derivat		**1,9**	-
Andelar i koncernföretag	10	**473,3**	0,1
Uppskjuten skattefordran		**2,7**	-
Summa anläggningstillgångar		**479,5**	**1,0**
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		**2 170,0**	1 622,2
Övriga fordringar		**32,5**	0,2
Förutbetalade kostnader och upplupna intäkter		**5,0**	4,6
Kassa bank		**0,0**	22,1
Summa omsättningstillgångar		**2 207,6**	**1 649,2**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 687,1**	**1 650,1**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		**160,8**	120,8
Fritt eget kapital			
Överkursfond		**916,3**	503,2
Balanserad vinst eller förlust		**-8,0**	5,4
Årets resultat		**10,9**	3,3
Summa eget kapital		**1 080,0**	**632,8**
Långfristiga skulder			
Obligationslån		**-**	294,7
Skulder till aktieägare		**45,0**	-
Skulder till kreditinstitut	13, 15	**785,3**	617,2
Summa långfristiga skulder		**830,3**	**911,9**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	**196,8**	95,6
Checkräkningskredit	13	**56,6**	-
Obligationslån	13	**495,9**	-
Leverantörsskulder		**2,1**	1,2
Skatteskulder		**3,8**	4,3
Övriga skulder		**0,6**	-
Upplupna kostnader och förutbetalade intäkter	18	**21,0**	4,2
Summa kortfristiga skulder		**776,9**	**105,4**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2 687,1**	**1 650,1**

20220719191S0

Moderbolagets rapport över förändring av eget kapital

mkr	Antal stamaktier	Antal preferens-aktier	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Totalt eget kapital[1]
Eget kapital 2020-01-01	**60 405 800**	**-**	**120,8**	**503,2**	**5,4**	**629,4**
Periodens resultat och totalresultat 2020					3,3	3,3
Eget kapital 2020-12-31	**60 405 800**	**-**	**120,8**	**503,2**	**8,7**	**632,8**
Eget kapital 2021-01-01	**60 405 800**	**-**	**120,8**	**503,2**	**8,7**	**632,8**
Nyemission stamaktier	6 040 580		12,1	72,5		84,6
Nyemission av preferensaktier		13 951 313	27,9	352,1		380,0
Kostnader vid nyemission av preferensaktier				-14,5		-14,5
Skatteeffekt för kostnader vid nyemission				2,9		2,9
Utdelning preferensaktier					-16,8	-16,8
Periodens resultat och totalresultat jan-sep 2021					10,9	10,9
Eget kapital 2021-12-31	**66 446 380**	**13 951 313**	**160,8**	**916,3**	**2,9**	**1 080,0**

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

20220719191511

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Grunder för redovisningen
Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar
Fastighetsbolaget Emilshus AB med dotterbolag och avser bolagets tredje verksamhetsår 2021-01-01–2021-12-31.

Koncernredovisningen för Fastighetsbolaget Emilshus AB har upprättats enligt de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC). Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapportering RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner". Räkenskaperna är upprättade baserade på anskaffningsvärde, förutom förvaltningsfastigheter och derivatinstrument som är redovisade till verkligt värde.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges under avsnittet "moderbolagets redovisningsprinciper" Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. De avvikelser som förekommer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av årsredovisningslagen samt gällande skatteregler

Valuta
Moderbolagets och koncernens funktionella valuta och rapporteringsvaluta är svenska kronor.

Bedömningar och uppskattningar
Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter samt intäkts- och kostnadsposter. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppstår.

Värdering av fastigheter
Redovisningen är särskilt känslig vad gäller bedömningar och antaganden som ligger till grund för värderingen av förvaltningsfastigheter. Dessa redovisas till verkligt värde som baseras på en av styrelsen fastställd marknadsbedömning. Företagsledningen har gjort antaganden avseende kalkylränta och direktavkastningskrav vilka baseras på erfarenhetsmässiga antaganden för jämförbara fastigheter och lägen. Bedömningar avseende driftsunderhålls- och administrationskostnader baseras på faktiska kostnader samt antaganden för jämförbara fastigheter.

Klassificering av förvärv
Vid förvärv av ett bolag görs en bedömning om förvärvet skall antas vara ett tillgångs- eller ett rörelseförvärv. Samtliga förvärv har redovisats som tillgångsförvärv.

Redovisning av skatt
Vid upprättandet av bokslutet görs en redovisning av uppskjuten skatt, nominellt utan diskontering. Uppskjuten skatt har, i enlighet med den skattesats som gäller från taxeringen 2022, redovisats till en skattesats om 20,6 procent. Den verkliga skatten bedöms vara lägre. Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning avseende möjligheten att kunna utnyttja dessa avdrag.

Klassificeringar
Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas regleras mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder förväntas regleras inom tolv månader från balansdagen.

Tillgångsförvärv och rörelseförvärv
Förvärv klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv enligt IFRS 3.

Klassificeringen görs individuellt vid varje enskilt förvärv primärt genom ett test, concentration test. Testet innebär att om väsentligen hela det verkliga värdet av bruttotillgångarna som förvärvas, kan hänföras till en tillgång eller en grupp av liknande tillgångar utgör förvärvet ett tillgångs förvärv. Om testet inte är uppfyllt görs bedömningen utifrån vad som förvärvats utöver fastigheten bland annat organisation och processer som krävs för att driva verksamheten.

Koncernredovisning
Koncernredovisningen inkluderar moderbolag och de dotterbolag som står under ett bestämmande inflytande. Alla bolag i koncernen är helägda. Koncernen omfattade på bokslutsdagen förutom moderbolaget de dotterbolag som finns angivna i Not 9. Koncernens resultaträkning omfattar under året förvärvade koncernbolag med värden endast för innehavstiden. Interna försäljningar, köp, vinster, förluster och mellanhavanden inom koncernen har eliminerats.

Segmentsrapportering
Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till den Högste Verkställande Beslutsfattaren. Den Högste Verkställande Beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. I koncernen har denna funktion identifierats som ledningsgruppen.

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Emilshus delar inte upp verksamheten i olika segment utan ser hela koncernens verksamhet som ett segment, vilket återspeglas i företagets interna organisation och rapportering.

20220719152

Intäkter
Koncernen redovisar en intäkt när den kan mätas på ett tillfredsställande sätt, det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att tillfalla företaget. Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i den periodhyran avser. Samtliga hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. I hyresintäkterna ingår tillägg såsom utdebiterad fastighetsskatt och värmekostnader med mera. Förskottshyror redovisas som förskottbetalda hyresintäkter. Hyresrabatter periodiseras över hyresavtalets löptid. Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas normalt på frånträdesdagen om inte risker och förmåner har övergått vid ett tidigare tillfälle. Resultat från försäljning av fastighet redovisas som värdeförändring och motsvarar skillnaden mellan erhållet försäljningspris efter avdrag för försäljningsomkostnader och senast redovisat värde, med tillägg för gjorda investeringar efter senaste värderingstidpunkt.

Fastighetskostnader
Fastighetskostnader avser direkta och indirekta kostnader för att förvalta en fastighet. Kostnaderna omfattar kostnader för drift, löpande underhåll av fastigheterna samt fastighetsskatt.

Central administration
Kostnaderna för central administration består av kostnader för koncerngemensamma funktioner samt bolagskostnader avseende dotterbolagen. Moderbolagets kostnader avseende central administration omfattar bland andra koncernledning, IT, HR, ekonomi, revisionsarvoden mm.

Finansiella kostnader
Finansiella kostnader avser ränta och andra kostnader som är hänförliga till upptagandet av lån. Kostnader för uttagande av pantbrev betraktas ej som finansiell kostnad utan aktiveras som utgifter direkt hänförliga till förvärvet av förvaltningsfasigheten. Finansiella kostnader inkluderar även räntekostnader för räntederivatavtal. Betalningsströmmar från dessa resultat förs i den period de avser.

Ersättningar till anställda
Ersättningar till anställda omfattar kostnader för lön och semester samt tillkommande kostnader för sociala avgifter. Kostnaderna redovisas i takt med att tjänster utförs. Bolaget har enbart pensionslösningar för bolagets anställda som är att betrakta som avgiftsbestämda pensionsplaner. Det innebär att företagets rättsliga eller informella förpliktelser begränsas till det belopp företaget accepterat att betala och att storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning beror på de avgifter som företaget betalar i planer till ett försäkringsbolag, jämte den kapitalavkastning som avgifterna ger. Åtaganden för ålders- och tjänstepension för tjänstemän baseras på ITP-planer. Delar av dessa ska enligt gällande regelverk klassificeras som förmånsbestämda ITP-planer vilka omfattas av flera arbetsgivare. Då det inte är möjligt att redovisa bolagets proportionella andel av planen redovisas även den §som avgiftsbestämd plan. Förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad i resultaträkningen när de uppstår.

Skatter
Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år med tillämpning av gällande skattesatser. Uppskjuten skatt redovisas på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och redovisade värden. Koncernens samtliga förvärv är tillgångsförvärv och ingen uppskjuten skatt redovisas vid anskaffningstidpunkten utan uppskjuten skatt redovisas på skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde avseende förändringar uppkomna efter förvärvstidpunkten. Koncernen tillämpar en skattesats om 20,6 procent.

Förvaltningsfastigheter
Koncernen redovisar förvaltningsfastigheter i enlighet med IAS 40. Med förvaltningsfastighet avses fastighet som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa, snarare än för användning i det egna företagets verksamhet. Samtliga av Emilshus fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheterna redovisas initialt till anskaffningsvärde och därefter till verkligt värde. Inga avskrivningar sker därför i koncernen avseende fastigheter. För att fastställa det verkliga värdet vid bokslutstillfället görs externa marknadsvärderingar av förvaltningsfastigheterna. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas över resultaträkningen. Tillkommande utgifter som medför en ekonomisk fördel för bolaget, dvs som är värderingshöjande, aktiveras som tillgång. Utgifter för reparation och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Andra materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar utgörs av inventarier, verktyg och installationer. Dessa redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspris samt kostnader för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen. Avskrivning enligt plan sker linjärt över tillgångens förväntade nyttjanderättsperiod som normalt är fem år. Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Finansiella instrument
Generella principer
Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar tillgångarna likvida medel, hyres- och kundfordringar samt leverantörsskulder, övriga kortfristiga skulder och skulder till kreditinstitut och andra låneskulder. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten klassificeras.

Redovisning och borttagande
En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och företagets rätt till ersättning är ovillkorlig. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om en faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång och skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för en del av en finansiell skuld. Vinster och förluster från borttagande ur balansräkningen samt modifiering redovisas i resultatet.

20220719153

Klassificering och värdering
Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument som finns i koncernen om inte annat anges nedan. Ett finansiellt instrument klassificeras vid första redovisningen bland annat utifrån i vilket syfte instrumentet förvärvades. Klassificeringen avgör hur det finansiella instrumentet värderas efter första redovisningstillfället. Om inte annat anges nedan så redovisas finansiella instrumenten efter det första redovisningstillfället enligt effektivräntemetoden. Koncernen innehar finansiella instrument i följande kategorier och indelade efter klassificerings kategori:

Finansiella instrument värderade till verkligt värde
Räntederivat
Verkligt värde för ränteswappar baseras på en diskonterings-ränta av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknads-räntan på balansdagen. Ränteswapparna hänför sig till nivå 2 i värderingshierakin.

Finansiella instrument värderade till upplupet anskaffningsvärde
Hyresfordringar
Kundfordringar och hyresfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Vid behov görs avsättning till en reserv för osäkra fordringar.

Andra långfristiga fordringar och Övriga fordringar
Fordringar upptas till det lägsta av nominellt värde och det belopp varmed de beräknas inflyta. Om förväntad regleringstidpunkt överstiger ett år klassificeras fordringarna som andra långfristiga fordringar. Om förväntar regleringstidpunkt understiger ett år klassificeras fordringarna som övriga fordringar.

Likvida medel
Redovisas till nominellt belopp per bokslutsdagen. I posten ingår kassa och bank.

Leverantörsskulder
Redovisas till nominellt belopp. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits.

Skulder till kreditinstitut
Upptagna lånebelopp redovisas till erhållet belopp efter avdrag för eventuella transaktionskostnader. Redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Om låneavtal eller andra avtal avseende låneskulder förfaller inom ett år klassificeras de som kortfristiga skulder. Efter första redovisningstillfället redovisas beloppen enligt effektivräntemetoden.

Nedskrivning av finansiella tillgångar
Koncernen bedömer vid varje rapportperiods slut om det finns objektiva bevis för att nedskrivningsbehov föreligger för en finansiell tillgång eller en grupp av finansiella tillgångar. Enligt IFRS 9 skall finansiella tillgångar omfattas av en nedskrivning av förväntade kreditförluster. Nedskrivning är framåtblickande och så snart en kreditrisk föreligger görs en förlustreservering. Reservering görs normalt med beaktning av de kommande 12 månadernas nuvärdesberäknade underskott för erhållna kassaflöden alternativt för den förväntade återstående löptiden. Koncernen tillämpar den förenklade modellen på koncernens kundfordringar vilket innebär att bedömning görs utifrån historiska kundförluster samt bedömning av framtida möjlighet att erhålla ersättning. Till de kriterier som koncernen använder för att fastställa om det föreligger objektiva bevis för nedskrivningsbehov hör betydande finansiella svårigheter hos emittenten eller gäldenären, ett avtalsbrott, såsom uteblivna eller försenade betalningar av räntor eller kapitalbelopp eller att det är sannolikt att låntagaren kommer att gå i konkurs eller annan finansiell rekonstruktion. Nedskrivning av finansiella tillgångar redovisas i koncernens resultat. Om nedskrivningsbehovet minskar i en efterföljande period och minskningen objektivt kan hänföras till en händelse som inträffade efter att nedskrivningen redovisades återförs den tidigare redovisade nedskrivningen i koncernens resultat.

Eget kapital
Aktieutdelningar redovisas som en minskning av eget kapital efter det att årsstämman fattat beslut om utdelning.

Nya redovisningsprinciper
Det bedöms inte finnas några ändringar som kommer att innebära någon väsentlig påverkan på Emilshus resultat och ställning.

Moderbolagets redovisningsprinciper
Moderbolaget har upprättat sina finansiella rapporter enligt årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan. De angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter, om inte annat anges.

Klassificering och uppställning
Resultaträkning och balansräkning är för moderbolaget upp-ställda enligt årsredovisningslagens scheman. Skillnader mot koncernens rapporter i moderbolagets resultat- och balansräkningar utgörs främst av redovisning av eget kapital.

Koncernföretag
Andelar i koncernbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden minskat med eventuell nedskrivning. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i koncernföretag.

Finansiella tillgångar och skulder
Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderbolaget, utan moderbolaget tillämpar reglerna i enlighet med RFR 2. Detta innebär att moderbolaget redovisar finansiella instrument med utgångspunkt i anskaffningsvärdet i enlighet med reglerna i ÅRL.

Koncernbidrag och aktieägartillskott
Såväl erhållna som lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i enlighet med alternativregeln. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras.

20220719191154

Not 2 Hyresintäkter

mkr	2021	2020
KONCERNEN		
Intäkter per intäktsslag		
Hyresintäkter från förvaltningsverksamheten	**340,3**	173,6
Övriga ersättningar från hyresgäster	**10,0**	9,0
Summa hyresintäkter	**350,3**	**182,6**
Intäkter per fastighetskategori		
Lätt industri	**165,0**	69,0
Industriservice/proffshandel	**46,2**	21,4
Detalj-/externhandel	**87,2**	61,9
Övrigt	**51,9**	30,3
Summa hyresintäkter	**350,3**	**182,6**
Intäkter per förvaltningsområde		
Jönköping	**51,0**	24,3
Kalmar	**33,8**	23,8
Vetlanda	**84,9**	53,2
Värnamo	**78,4**	45,3
Växjö	**102,2**	36,0
Summa hyresintäkter	**350,3**	**182,6**

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Hyrorna för kontrakten betalas i förskott månadsvis och kvartalsvis. Del av hyreskontrakten har indexklausuler kopplade till bashyran som jämförs med konsumentprisindex och justeras den första varje räkenskapsår. Kontraktsförfallostrukturen avseende koncernens bestånd framgår av nedanstående tabell. Den vanligaste löptiden på ett nytecknat kontrakt är 3 år och i samband med fastighetsförvärv 10 år. Löpande avtal har i tabellen redovisats med 12 månaders hyresintäkt.

Nedan framgår årshyra utifrån hyreskontraktens förfallostruktur respektive kontraktsvärde utifrån hyreskontraktens löptider.

Förfallostruktur hyresavtal

Förfalloår	Antal hyresavtal	Årshyra, mkr	Andel, %
2022	213	24,0	7
2023	53	29,7	8
2024	43	34,2	10
2025	45	79,0	23
2026	26	34,1	9
2027+	38	149,3	43
Summa	**418**	**350,3**	**100**

Hyreskontrakt och löptider

Förfalloår	Kontraktsvärde, mkr	Andel av Total, %
2022	24,0	1
2023	50,7	2
2024	89,9	4
2025	229,8	10
2026	157,4	7
2027	111,8	5
2028	23,4	1
2029	290,4	13
2030+	1 315,10	57
Summa	**2 292,70**	**100**

Not 3 Fastighetskostnader

mkr	2021	2020
KONCERNEN		
Driftskostnader	**34,8**	19,7
Underhållskostnader	**7,3**	7,5
Fastighetskatt	**9,9**	7,1
Summa fastighetskostnader	**52,0**	**34,3**

20220719155

Not 4 Personalkostnader

mkr	2021	2020
KONCERNEN OCH MODERBOLAGET		
Medelantalet anställda	**13**	12
Varav män	**44%**	62%
Varav kvinnor	**56%**	38%

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Löner och ersättningar	**9,9**	**7,4**
Sociala kostnader	**3,1**	2,1
Summa löner, andra ersättningar och sociala kostnader	**13,0**	**9,5**

Då samtliga löner, andra ersättningar och förmåner avser moderbolaget redovisas inte upplysning för koncernen specifikt.

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter, VD och övriga anställda

mkr	2021	2020
Löner , arvoden och förmåner		
Styrelse	**0,4**	0,4
Verkställande direktören	**1,9**	1,6
Övriga ledande befattningshavare	**3,9**	2,6
Övriga anställda	**3,7**	2,8
Summa löner, arvode och förmåner	**9,9**	**7,4**
Styrelsearvoden		
Johan Ericsson	**0,1**	0,1
Liselotte Hjorth	**0,1**	0,1
Elisabeth Thuresson	**0,1**	0,1
Lars-Göran Bäckvall	**0,1**	0,1
Summa styrelsearvoden	**0,4**	**0,4**
Pensionskostnader		
Styrelse	**–**	–
Verkställande direktören	**0,4**	0,4
Övriga ledande befattningshavare	**0,9**	0,6
Övriga anställda	**0,3**	0,3
Summa pensionskostnader	**1,6**	**1,3**
Lagstadgade sociala avgifter inklusive löneskatt		
Styrelse	**0,1**	0,1
Verkställande direktören	**0,7**	0,5
Övriga ledande befattningshavare	**1,5**	0,9
Övriga anställda	**1,2**	0,9
Summa lagstadgade sociala avgifter inklusive löneskatt	**3,5**	2,4
Koncernen och moderbolaget	**15,1**	**12,1**

Endast moderbolaget har haft anställd personal under året.

Könsfördelning i styrelse och företagsledning
Vid utgången av 2021 bestod styrelsen i moderbolaget av sex personer (6) varav två kvinnor (2). Under 2021 har bolagets ledningsgrupp bestått av fem personer (4). I ledningsgruppen var tre män (4) och två kvinnor (0).

Ersättningsprinciper till ledande befattningshavare
För 2021 bestod ersättningen till VD och övriga ledande befattningshavare av fast lön, övriga förmåner och pension. Pensionsåldern är 65 år. Uppsägningstiden för VD är 12 månader vid uppsägning från bolagets sida samt 6 månader vid uppsägning av VD. Övriga ledande befattningshavare har en ömsesidig uppsägningstid om 3-6 månader.

Pensioner
VD har en premiebaserad pensionslösning. Övriga anställda har en pensionslösning som följer ITP1 eller ITP2 i Alecta och som är beroende av lön och ålder. ITP1 är en avgiftsbestämd plan och ITP2 är en förmånsbestämd plan. Då det inte är möjligt att redovisa bolagets ekonomiska ansvar för ITP2-planer så redovisas även ITP2 som en avgiftsbestämd plan.

Not 5 Centrala administrationskostnader

mkr	2021	2020
KONCERNEN		
Administrationskostnader	**6,7**	6,3
Personalkostnader	**16,4**	12,3
	23,1	**18,6**
MODERBOLAGET		
Administrationskostnader	**13,0**	9,3
Personalkostnader	**16,4**	12,2
	29,4	**21,5**

I centrala administrationskostnader **ingår kostnader** för koncernledning, HR, IT och inkluderar ar**voden för revis**ion och övrigt.

Ersättningar till revisorer		
Revisionsuppdrag, Ernst & Young	**1,6**	1,2
Övriga lagstadgade uppdrag	**–**	–
Skatterådgivning	**–**	–
Övriga tjänster, Ernst & Young	**0,9**	0,2
	2,5	**1,4**

Med revisionsuppdrag avses arvode för den lagstadgade revisionen, dvs sådant arbete som varit nödvändigt för att kunna **avge revisionsberättelse**.

20220719156

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

mkr	2021	2020
KONCERNEN		
Räntekostnader	**74,2**	44,0
Övriga finansiella kostnader	**–**	0,1
	74,2	**44,1**
MODERBOLAGET		
Räntekostnader	**55,1**	29,5
Övriga finansiella kostnader	**–**	0,1
	55,1	**29,6**

Not 7 Aktuell skatt och uppskjuten skatt

mkr	%	2021	%	2020
KONCERNEN				
Aktuell skatt				
Aktuell skatt för året		**-21,0**		-14,1
Uppskjuten skatt				
Uppskjuten skatt avseende förvaltningsfastigheter		**-109,2**		-31,5
Uppskjuten skatt hänförlig till outnyttjade underskottsavdrag mm		**1,5**		0,9
		-107,7		**-30,6**
Totalt redovisad skattekostnad i koncernen		**-128,7**		-44,7
Avstämning av effektiv skatt				
Resultat före skatt		**597,6**		220,6
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	**-20,6**	**-123,1**	-21,4	-47,2
Ej skattepliktiga intäkter	**0,0**	**0,0**	0,6	1,4
Ej avdragsgilla kostnader	**-0,3**	**-1,6**	-	-
Ej avdragsgillt räntenetto	**-1,0**	**-5,7**	-	-
Effekt av tidigare ej aktiverade ränte-carry forwards	**0,2**	**1,5**	-	-
Effekt av ändrade skattesatser/ och skatteregler/	**0,0**	**0,0**	0,6	1,2
Schablonintäkt periodiseringsfond	**0,0**	**0,0**	-	-
Övrigt	**0,0**	**0,2**	-	-
Redovisad effektiv skatt	**-21,5**	**-128,7**	-20,2	-44,7

mkr	%	2021	%	2020
MODERBOLAGET				
Aktuell skatt				
Aktuell skatt för året		**-5,6**		2,9
Uppskjuten skatt				
Uppskjuten skatt på underskottsavdrag m		**2,7**		-
Totalt redovisad skattekostnad i moderbolaget		**-2,9**		**-2,9**
Avstämning av effektiv skatt				
Resultat före skatt		**13,8**		**6,2**
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	**-20,6**	**-2,8**	-21,4	-1,3
Ej avdragsgillt räntenetto	**-17,8**	**-2,5**	-24,9	-1,5
Ej avdragsgilla kostnader	**-0,1**	**0,0**	-	-
Skatteeffekt av ändrad skattesats	**-0,4**	**-0,1**	-	-
Aktivering av tidigare ej aktiverade ränte-carry forwards	**19,6**	**2,7**	-	-
Korrrigering skatt föregående år	**-1,7**	**-0,2**	-	-
Övrigt	**1,4**	**0,2**	0,0	0,0
Redovisad effektiv skatt	**-19,6**	**-2,7**	-46,3	-2,9

Not 8 Förvaltningsfastigheter

mkr	2021	2020
KONCERNEN		
Ingående värde	2 714,7	1 542,6
Förvärv av fastigheter	1 613,3	1 048,8
Investeringar i befintliga fastigheter	158,0	8,6
Försäljningar	-12,0	-22,7
Värdeförändring	453,1	137,5
Redovisat värde vid periodens slut	**4 827,1**	**2 714,7**

Fastighetsbeståndets marknadsvärde

Emilshus koncernredovisning upprättas enligt IFRS och Emilshus har valt att redovisa innehavet av förvaltningsfastigheter till verkligt värde enligt IAS 40. Emilshus inhämtar externa värderingsutlåtanden för att fastställa fastigheternas marknadsvärde. Värderingarna utförs av oberoende värderingsföretag och uppdateras kvartalsvis.

Värderingen har skett i enlighet med IFRS 13 nivå 3. Bedömningarna av verkligt värde görs med tillämpning av en kombination av ortprismetoden och en avkastningsbaserad metod utifrån

20220719157

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 görs efter kontrakts utgång.

Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet motsvarade 7,4 procent respektive 8,2 procent. Det vägda direktavkastningskravet för värdering av fastighetsbeståndet uppgick till 6,1 procent där avkastningskraven i värderingarna låg i intervallet 3,3 procent för bostäder till 6,7 procent för industri. Emilshus redovisade direktavkastning utifrån **bedömd intjäningsförmåga uppgick till 6,0 procent och var** således i paritet med det vägda avkastningskravet i marknadsvärderingen. De orealiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet.

Förvaltningsfastigheternas värde uppgick vid periodens slut till 4 827,1 mkr (2 714,7 mkr). Under perioden har fastigheter tillträtts till ett värde om 1 613,3 mkr (1 048,8). Förvärven har gjorts i linje med Emilshus strategi vad gäller geografi och fastighetstyp. Vid periodens utgång hade Emilshus träffat avtal men ej tillträtt fastigheter till ett avtalsvärde motsvarande cirka 573 mkr vilka huvudsakligen beräknas tillträdas under första halvåret 2022. Likaså hade Emilshus vid periodens utgång ingått avtal om investeringar på befintliga fastigheter genom hyresgästanpassningar avseende till- och ombyggnadsprojekt med ett återstående investeringsåtagande om motsvarande cirka 14 mkr.

Fastigheternas orealiserade värdeförändringar uppgick till 453,1 mkr (137,8) under perioden. Värdeförändringarna är huvudsakligen en effekt av ändrade värderingsyielder samt förändrade kassaflöden från driftsnetton utifrån ändrade hyresnivåer och fastighetskostnader. Under det senaste året har en tydlig utveckling med en nedgång i yielderna konstaterats. Värdeförändringen består även av engångseffekter i form av skattejusteringar i direkt anslutning till fastighetsförvärv. Under perioden innebar dessa justeringar en positiv effekt om cirka 52,5 mkr.

Beräknat utifrån förvaltningsfastigheternas genomsnittliga innehavstid under perioden uppgick direktavkastningen under perioden till cirka 6,4 procent (7,2). Under perioden har nivån för den genomsnittliga direktavkastningen särskilt påverkats av ändrade fastighetsvärden och tillkommande fastigheter.

Vid värderingen av Emilshus förvaltningsfastigheter har antaganden enligt nedanstående tabell använts. I samband med värderingen har beaktats att en stor del av hyresavtalen avseende Emilshus fastighetsbestånd baseras på avtal som är s k triple net eller liknande.

Indata vid fastighetsvärdering

2021-12-31	Lätt industri	Industriservice/ Proffshandel	Detalj-/ externhandel	Övrigt	Totalt vägt genomsnitt
Direktavkastning, %	6,7	5,8	5,8	3,3-6,7	6,1
Driftskostnader, kronor/kvm	45	80	80	97	73
Underhållskostnader, kronor/kvm	27	38	38	60	33
Långsiktig vakansgrad, %	10,0	5,0	5,0	10,0	7,4
Hyresintäkter, kronor/kvm	480	750	750	420-950	580

2020-12-31	Lätt industri	Industriservice/ Proffshandel	Detalj-/ externhandel	Övrigt	Totalt vägt genomsnitt
Direktavkastning, %	7,0	6,2	6,2	4,2-6,7	6.5
Driftskostnader, kronor/kvm	30	70	70	70	70
Underhållskostnader, kronor/kvm	30	35	35	50	35
Långsiktig vakansgrad, %	8,7	5,2	5,2	7,0	6,5
Hyresintäkter, kronor/kvm	500	650	650	325-800	590

Värdebedömning av fastigheter innebär osäkerhet i viss omfattning. Värderingarna är utförda enligt vedertagna principer med vissa antaganden. Nedanstående tabell visar hur en förändring av olika antaganden skulle påverka Emilshus resultat före skatt.

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

		Resultateffekt före skatt, mkr	
mkr	Förändring	2021	2020
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	+/-5%	**241,4**	135,7
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%	**201,1**	104,4
Hyresintäkter	+/-50 kr/kvm	**29,1**	18
Fastighetskostnader	+/-10 kr/ kvm	**5,8**	3,6
Vakansgrad	+/- 1,0%	**2,8**	2,4

20220719158

Fördelning per fastighetskategori inom respektive förvaltningsområde 2021

mkr	Antal fastig-heter	Yta tkvm	Redovisat värde mkr	Hyresvärde mkr	Hyresvärde kr/kvm	Ekonomisk uthyrnings-grad, %	Hyresintäkter mkr
Jönköping							
Lätt industri	4	42	421,8	25,9	621	100	25,9
Detalj/extern handel	3	7	96,4	6,4	889	100	6,4
Industriservice/proffshandel	3	14	57,3	3,4	240	100	3,4
Övrigt	2	10	176,4	15,2	1 458	100	15,2
Totalt Jönköping	**12**	**74**	**751,9**	**51**	**691**	**100**	**51**
Kalmar							
Lätt industri	2	10	84,6	6,7	663	99	6,6
Detalj/extern handel	8	17	194,8	13,8	794	99	13,7
Industriservice/proffshandel	7	24	183,3	12,6	516	94	11,8
Övrigt	1	4	20	1,7	484	100	1,7
Totalt Kalmar	**18**	**55**	**482,7**	**34,7**	**628**	**97**	**33,8**
Vetlanda							
Lätt industri	5	83	386,8	36,8	441	100	36,8
Detalj/extern handel	7	26	324	23,6	903	93	21,9
Industriservice/proffshandel	4	19	110,3	10,1	525	83	8,5
Övrigt	5	18	200,2	19,8	1 086	90	17,8
Totalt Vetlanda	**21**	**147**	**1 021,30**	**90,3**	**614**	**94**	**84,9**
Värnamo							
Lätt industri	14	150	976,3	72,8	441	99,8	72,6
Detalj/extern handel	1	3	38,7	2,5	903	100	2,5
Industriservice/proffshandel	2	9	40,1	1,6	525	100	1,6
Övrigt	2	14	16,5	1,6	1 086	100	1,6
Totalt Värnamo	**19**	**176**	**1 071,60**	**78,6**	**614**	**99,8**	**78,4**
Växjö							
Lätt industri	4	52	309,3	23,3	445	99,4	23,1
Detalj/extern handel	9	42	635,4	44	1 040	96,9	42,7
Industriservice/proffshandel	7	20	298,6	21,1	1 044	98,8	20,9
Övrigt	7	14	256,4	17,6	1 292	86,2	15,5
Totalt Växjö	**27**	**129**	**1 499,70**	**106,1**	**825**	**96,1**	**102,2**
Totalt	**97**	**581**	**4 827,20**	**360,7**	**621**	**97,1**	**350,3**

Fördelning av uthyrbar yta per område och fastighetskategori 2021

Område	Lätt industri tkvm	Detalj/ extern handel tkvm	Industriservice/ proffshandel tkvm	Övrigt tkvm	Totalt tkvm	Andel, %
Jönköping	42	7	14	10	74	13
Kalmar	10	17	24	4	55	10
Vetlanda	83	26	19	18	147	25
Värnamo	150	3	9	14	176	30
Växjö	52	42	20	14	129	22
Totalt	**337**	**96**	**87**	**60**	**581**	**100**
Andel, %	**58**	**17**	**15**	**10**	**100**	

20220719139

Not 9 Inventarier

mkr	2021	2020
KONCERNEN		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	**2,0**	1,2
Förvärv	**1,2**	0,8
	3,2	**2,0**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	**-1,2**	-0,6
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	**-0,6**	-0,6
	-1,8	**-1,2**
Redovisat värde vid periodens slut	**1,4**	**0,8**

mkr	2021	2020
MODERBOLAGET		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	**0,4**	0,0
Förvärv	**1,2**	0,4
	1,6	**0,4**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	**-0,3**	0,0
	-0,3	**0,0**
Redovisat värde vid periodens slut	**1,3**	**0,4**

Not 10 Andelar i koncernföretag

mkr	2021	2020
MODERBOLAGET		
Vid årets början	**0,1**	517,3
Förvärv/aktieägartillskott	**473,2**	166,6
Årets avyttringar	**-**	-683,8
Redovisat värde vid periodens slut	**473,3**	**0,1**

Dotterbolag	Org nr	Säte	Andel i %	Redovisat värde, mkr
EMILSHUS HOLDING 1 AB	**559245-9919**	**Vetlanda**	**100**	**230,0**
Cityfastigheter i Vetlanda AB	556971-6599	Vetlanda	100	
Emilshus Forsheda AB	559114-3119	Vetlanda	100	
Emilshus Slätvaren AB	559114-3093	Vetlanda	100	
Emilshus Stenfalkstorpet AB	559114-3101	Vetlanda	100	
Emilshus Gravörtorpet AB	559115-8869	Vetlanda	100	
Emilshus Stocken AB	556805-1808	Vetlanda	100	
Emilshus Lokal AB	556705-1866	Vetlanda	100	
Emilshus Trekanten 5 AB	556533-1187	Vetlanda	100	
Handelsstaden i Vetlanda AB	556577-4360	Vetlanda	100	
Handelsstaden Nydala i Vetlanda AB	556818-4476	Vetlanda	100	
Handelsstaden Sävsjö AB	559062-6353	Vetlanda	100	
Vetlanda Invest AB	556553-7346	Vetlanda	100	
Emilshus Värnamo AB	**559205-9702**	**Vetlanda**	**100**	
Emilshus Häljaryd AB	559205-9728	Vetlanda	100	
Kommanditbolaget Emilshus Jönköping	969668-8077	Vetlanda	100	
Emilshus Österskog 1:40 Fastighets AB	559237-7971	Vetlanda	100	
Emilshus Gislaved Hammaren 1 AB	559290-7017	Vetlanda	100	
Emilshus Sandseryd 2:17 AB	559303-5776	Vetlanda	100	
Emilshus Skomakaren 5 AB	556923-3504	Vetlanda	100	

20220719160

Dotterbolag	Org nr	Säte	Andel i %	Redovisat värde, mkr
Emilshus Hillerstorp 2:98 AB	559078-0762	Vetlanda	100	
Emilshus Hillerstorp 4:154 AB	559285-0746	Vetlanda	100	
Korgmakaregatan Fastighets AB	559286-8862	Vetlanda	100	
Emilshus Kalmar Pumpen 6 och Spettet 7 AB	559320-5171	Vetlanda	100	
Emilshus Spettet i Kalmar AB	559096-6817	Vetlanda	100	
Emilshus Västervik Spettet 5 AB	559326-2529	Vetlanda	100	
Emilshus Spettet i Kalmar AB	559278-7583	Vetlanda	100	
Emilshus Värnamo Piggvaren 1 AB	559326-2552	Vetlanda	100	
Emilshus Spettet i Kalmar AB	559278-7575	Vetlanda	100	
Emilshus Kalmar Mejseln 1 AB	559326-2537	Vetlanda	100	
Emilshus Spettet i Kalmar AB	559278-7567	Vetlanda	100	
Emilshus Gislaved Slangen 7 AB	559326-2545	Vetlanda	100	
Emilshus Spettet i Kalmar AB	559278-7559	Vetlanda	100	
EMILSHUS HOLDING 2 AB	**559246-9927**	**Vetlanda**	**100**	**28,2**
Emilshus Stödstorp 2:4 AB	559182-1748	Vetlanda	100	
Emilshus Tomasängen 1 AB	559184-8899	Vetlanda	100	
Emilshus Hillerstorp 2:106 AB	559184-8881	Vetlanda	100	
Emilshus Kalmar AB	559220-5628	Vetlanda	100	
Emilshus Borret 11 AB	556122-9443	Vetlanda	100	
Emilshus Svetsarna i Kalmar AB	556313-0987	Vetlanda	100	
Horda Fastigheten 4:42 AB	559261-5602	Vetlanda	100	
Emilshus Hjortsjö AB	559270-6864	Vetlanda	100	
Emilshus Horda AB	559270-6872	Vetlanda	100	
Emilshus Åseda Släggan 2 AB	556759-4550	Vetlanda	100	
Emilshus Rydaholm Hjortsjö 7:17 AB	559176-0086	Vetlanda	100	
EMILSHUS HOLDING 3 AB	**559246-9943**	**Vetlanda**	**100**	**215,0**
Emilshus Ängsdal 9 AB	559010-7289	Vetlanda	100	
Emilshus Skruven 4 AB	559023-0941	Vetlanda	100	
Emilshus Trådet 3 AB	559013-1545	Vetlanda	100	
Emilshus Torslunda 4:27 AB	559203-6635	Vetlanda	100	
Raskens Fastigheter AB	556679-2452	Vetlanda	100	
Emilshus Jönköping KB	969700-5099	Vetlanda	100	
Emilshus Bårebo 1:17 AB	559220-5636	Vetlanda	100	
Emilshus Fiskmåsen 14 AB	559226-8253	Vetlanda	100	
Emilshus Traktorn 4 och 5 AB	559226-8246	Vetlanda	100	
Emilshus Sköldmön 9 AB	559226-8220	Vetlanda	100	
Emilshus Brädan 1 AB	559226-8238	Vetlanda	100	
Emilshus Sågen 5 AB	559220-5644	Vetlanda	100	
Emilshus Listen 10 AB	559226-8212	Vetlanda	100	
Emilshus Gravören 21 AB	556884-8773	Vetlanda	100	
Emilshus Gravören 9 AB	556916-1978	Vetlanda	100	
Emilshus Kronhjorten AB	556868-1000	Vetlanda	100	
Emilshus Lågan AB	556573-9173	Vetlanda	100	
Emilshus Ymer AB	556923-2605	Vetlanda	100	
Emilshus Tunnbindaren AB	556724-9148	Vetlanda	100	
Emilshus Vinga AB	556069-6998	Vetlanda	100	
Emilshus Saluten 1 AB	556722-0073	Vetlanda	100	
Emilshus Linné 5 AB	559290-7702	Vetlanda	100	
Emilshus Framnäs 1 AB	559290-7736	Vetlanda	100	

20220719161

Dotterbolag	Org nr	Säte	Andel i %	Redovisat värde, mkr
Emilshus Häljaryd 1:299	559290-7827	Vetlanda	100	
Emilshus Attarp 2:553 AB	559290-7819	Vetlanda	100	
Emilshus Gullvivan 6 AB	559290-7843	Vetlanda	100	
Emilshus Trumpeten 3 AB	559290-7835	Vetlanda	100	
Emilshus Hammaren 1 AB	559290-7728	Vetlanda	100	
Emilshus Muttern 3 AB	559280-1434	Vetlanda	100	
Emilshus Vetlanda AB	559274-9815	Vetlanda	100	
Emilshus Ljungadal 5 AB	556898-3943	Vetlanda	100	
Bankeryds Nyarp 1:267 AB	559279-5768	Vetlanda	100	
Emilshus Växjö Handlaren 2 AB	559052-0366	Vetlanda	100	
Emilshus Växjö Klostret 8 AB	556775-7645	Vetlanda	100	
Emilshus Växjö Mjälan 5 AB	559123-9388	Vetlanda	100	
Emilshus Växjö Skräddaren 1 AB	559137-0100	Vetlanda	100	
Emilshus Växjö Mjölner 17 AB	559142-1861	Vetlanda	100	
Emilshus Växjö Pressaren 1 och Pressaren 7 AB	559161-0356	Vetlanda	100	
Emilshus Växjö Rättaren 8 AB	559161-0364	Vetlanda	100	
Emilshus Växjö Snörmakaren 1 AB	559161-0372	Vetlanda	100	
Emilshus Växjö Deltat 4 AB	559210-0191	Vetlanda	100	
Emilshus Växjö Laxen 8 AB	559221-3127	Vetlanda	100	
Emilshus Vetlanda Mejseln 1 AB	559194-4243	Vetlanda	100	
EMILSHUS HOLDING 4 AB	**559336-1149**	**Vetlanda**	**100**	**0,0**
Emilshus Vetlanda Brudabäck AB	559336-1156	Vetlanda	100	
Brudabäck Fastighets AB	556794-5745	Vetlanda	100	
Österängen Fastighets AB	556090-9219	Vetlanda	100	
EMILSHUS OPTION AB	**559256-2523**	**Vetlanda**	**100**	**0,0**
Summa andelar i koncernbolag				**473,3**

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

mkr	2021	2020
KONCERNEN		
Förutbetalda kostnader	13,0	5,1
Upplupna hyresintäkter	4,7	0,2
	17,7	**5,3**

20220719162

Not 12 Uppskjuten skatt

mkr	%	2021	%	2020
KONCERNEN				
Vid årets början		59,6		29,7
Redovisat över resultaträkningen		107,7		30,6
Övrigt		3,2		-0,7
Redovisat värde vid årets slut		**170,4**		**59,6**

	2021		2020	
	Upp-skjuten skatte-fordran	**Upp-skjuten skatte-skuld**	**Upp-skjuten skatte-fordran**	**Upp-skjuten skatte-skuld**
Förvaltningsfastigheter		170,3		61,1
Obeskattade reserver		1,1		1,5
Derivat		2,0	0,6	
Underskottsavdrag och övrigt	3,0		2,5	
	3,0	**173,4**	**3,1**	**62,7**
Kvittning	-3,0	-3,0	-3,1	-3,1
	0,0	**170,4**	**0,0**	**59,6**

Netto uppskjuten skatteskuld
Ackumulerade underskottsavdrag samt aktiverade räntavdrag carry forward uppgår till 14,4 mkr (12,2) och har beräknats utifrån de totala underskottsavdrag som förelåg vid periodens utgång. En skattefordran om 20,6 procent har därvid redovisats.

Not 13 Räntebärande skulder

mkr	2021	2020
KONCERNEN		
Vid årets början	**1730,8**	1002,9
Upptagna banklån	**905,5**	772,1
Upptagna ägarlån	**45,0**	–
Upptagna obligationslån	**201,2**	2,7
Amortering på banklån	**-43,3**	-46,9
Redovisat värde vid årets slut	**2 839,2**	**1730,8**
Specifikation		
Banklån	**2 241,7**	1436,0
Obligationslån	**495,9**	294,7
Ägarlån	**45,0**	–
Checkkredit	**56,6**	–
	2 839,2	**1730,8**

mkr	2021	2020
MODERBOLAGET		
Vid årets början	**1 007,4**	436,5
Upptagna banklån	**393,4**	580,4
Upptagna obligationslån	**200,0**	–
Värdeförändring obligationslån	**1,2**	2,7
Amortering på banklån	**-22,4**	-12,2
Redovisat värde vid årets slut	**1 579,6**	**1 007,4**
Specifikation		
Banklån	**982,1**	**712,8**
Obligationslån	**495,9**	292,7
Ägarlån	**45,0**	–
Checkkredit	**56,6**	–
	1 579,6	**1 005,5**

Emilshus har inte övertagit några bankskulder i samband med företagsförvärv.

Not 14 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

mkr	2021	2020
KONCERNEN		
Fastighetsinteckningar	**2 492,5**	1528,8
	2 492,5	**1528,8**
MODERBOLAGET		
Säkerheter	**Borgens-åtagande samt pant av aktier i dotterbolag**	Borgens-åtagande samt pant av aktier i dotterbolag

Not 15 Checkräkningskredit

mkr	2021	2020
KONCERNEN		
Beviljad kreditlimit	**80,0**	15,0
Outnyttjad del	**-23,4**	-15,0
Utnyttjat kreditbelopp	**56,6**	–
MODERBOLAGET		
Beviljad kreditlimit	**80,0**	15,0
Outnyttjad del	**-23,4**	-15,0
Utnyttjat kreditbelopp	**56,6**	–

20220719163

Not 16 Finansiella instrument

mkr	2021	2020
Räntederivat		
Anskaffningsvärde vid årets ingång	**2,7**	2,7
Anskaffat under året	**0,0**	0,0
Anskaffningsvärde vid årets utgång	**2,7**	**2,7**
Värdeförändring vid årets ingång	**-3,4**	-0,3
Årets värdeförändring	**12,5**	-3,0
Värdeförändring vid årets utgång	**9,1**	**-3,4**
Marknadsvärde vid årets utgång	**11,8**	**-0,7**

Emilshus har genom derivat räntesäkrat motsvarande 1 550,0 mkr (600,0). Derivaten består dels av ränteswappar om 1 250,0 mkr (300,0) med en genomsnittlig löptid om 4,3 år och dels en räntetaksprodukt om 300,0 mkr (300,0) med en löptid om 3,9 år.Derivaten begränsar eventuella ränteökningars effekt på Emilshus upplåningskostnader och har värderats till verkligt värde.

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2021-12-31
Finansiella tillgångar och skulder per värderingskategori. Nedan framgår koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde respektive verkligt värde och klassificerade enligt enligt IFRS 9.

mkr	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
Finansiella tillgångar			
Hyresfordringar	-	0,5	0,5
Övriga fordringar	-	36,0	36,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	17,7	17,7
Derivat	11,8	-	11,8
Likvida medel	-	92,6	92,6
	11,8	**146,8**	**158,6**

mkr	Finansiella skulder värderade till verkligt värde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
Finansiella skulder			
Obligationslån	-	495,9	495,9
Skulder till kreditinstitut	-	2 298,2	2 298,2
Ägarlån	-	45,0	45,0
Derivat	0,7	-	0,7
Leverantörsskulder	-	8,0	8,0
Upplupen ränta	-	1,7	1,7
Upplupen aktieutdelning	-	14,0	14,0
	0,7	**2 862,8**	**2 863,5**

Värdering till verkligt värde
IFRS 13 Värdering till verkligt värde innehåller en värderingshierarki avseende indata till värderingarna. Denna värderingshierarki indelas i tre nivåer, vilka utgörs av:

Nivå 1 - Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder.

Nivå 2 - Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs som prisnoteringar) eller indirekt (dvs härledda från prisnoteringar).

Nivå 3 - Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata).

Beräkning av verkligt värde:
Räntebärande fordringar och skulder
I upplysningssyfte beräknas ett verkligt värde för räntebärande fordringar och fordringar och skulder genom en diskontering av framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till aktuell marknadsränta. Dessa poster hänför sig till nivå 2 i värderingshierarkin. Bolaget har gjort bedömningen att det verkliga värdet motsvarar det redovisade värdet då räntan motsvarar aktuell marknadsränta samt att kreditmarginalen bedöms vara densamma som när lånen ingicks. Emilshus obligation är noterad vid Nasdaq Stockholm. Det redovisade värdet för obligationen anses reflektera verkligt värde.

Kortfristiga fordringar och skulder
För kortfristiga fordringar och skulder, som kundfordringar och leverantörsskulder, med en livslängd på mindre än sex månader anses det redovisade värdet reflektera verkligt värde. Någon indelning i nivåer enligt värderingshierarkin görs inte för dessa poster.

För beskrivning av redovisningsprinciperna gällande finansiella instrument se not 1. Säkerheter redovisas i not 14 "Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut".

20220719191164

Not 17 Eget kapital

mkr	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl årets res
KONCERNEN					
Eget kapital 2021-12-31	66 446 380	13 951 313	160,8	916,3	770,7
	66 446 380	**13 951 313**	**160,8**	**916,3**	**770,7**
MODERBOLAGET					
Eget kapital 2021-12-31	66 446 380	13 951 313	160,8	916,3	2,9
	66 446 380	**13 951 313**	**160,8**	**916,3**	**2,9**

Aktiekapital
I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet för moderbolaget. Antalet stamaktier uppgick per 2021-12-31 till 66 446 380 styck med ett kvotvärde om 2 kronor per aktie. Antalet A-aktier uppgick till 11 527 890 styck och antalet B-aktier var 54 918 490 styck. Varje B-aktie berättigar till en röst och varje A-aktie berättigar till 10 röster. Antalet preferensaktier var 13 951 313 stycken och varje preferensaktie berättigar till en röst.

Under första kvartalet genomfördes en nyemission där 6 040 580 aktier med aktieslag B emitterades till en teckningskurs om 14,00 kronor per aktie.

Under andra kvartalet genomfördes en riktad nyemission av 5 617 980 preferensaktier om cirka 150 mkr. Teckningskursen för preferensaktierna uppgick till 26,70 kronor per preferensaktie. Preferensaktierna medför företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning om 2,00 kronor per preferensaktie. Lösenbeloppet för varje preferensaktie är 32,00 kr, jämte eventuell upplupen del av preferensutdelningen.

Emissionen riktades till två av Emilshus största aktieägare Sagax och NP3 Fastigheter. Sagax betalade sin del av teckningskursen om cirka 100 mkr genom kvittning mot en del av det då befintliga aktieägarlånet till bolaget. NP3 Fastigheter betalade sin del av teckningskursen om cirka 50 mkr kontant. Emissionen registrerades vid Bolagsverket den 7 juli 2021.

I samband med emissionen av preferensaktier genomförde Emilshus en emission av 1 872 660 teckningsoptioner. En teckningsoption berättigar till teckning av tio stamaktier av serie B i bolaget för 22,60 kronor per stamaktie under en period som löper ut den 30 juni 2024. Teckningsoptionerna emitterades vederlagsfritt. Emissionen riktades till Sagax och NP3 Fastigheter.

Under fjärde kvartalet genomfördes en nyemission av preferensaktier. Emissionen omfattade 7 246 377 preferensaktier och priset per preferensaktie uppgick till 27,60 kronor, vilket innebär en initial bruttolikvid om 200 mkr. Genom att utnyttja övertilldelningsoptionen tillfördes Emilshus ytterligare 30 mkr (d v s totalt 230 mkr före transaktionskostnader) och emissionen omfattade slutligen sammanlagt 8 333 333 preferensaktier, vilket motsvarar 10,4 procent av det totala antalet utestående aktier och 4,5 procent av det totala antalet röster i Emilshus efter erbjudandets genomförande. Sammanlagt tillfördes Emilshus cirka 7 600 nya preferensaktieägare.

Den 1 oktober 2021 var första handelsdag för Emilshus preferensaktier på Nasdaq First North Growth Market. Efter genomförda nyemissioner av preferensaktier under andra och fjärde kvartalet uppgick dessa till 13 951 313 stycken.

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.

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

mkr	2021	2020
KONCERNEN		
Upplupna fastighetskostnader	15,1	14,1
Upplupen ränta	2,9	1,6
Övriga upplupna kostnader	5,3	3,8
Upplupen aktieutdelning	14,0	-
Förutbetalda hyresintäkter	55,8	35,1
	93,0	**54,5**
MODERBOLAGET		
Upplupen ränta	2,9	0,5
Upplupen aktieutdelning	14,0	-
Övriga upplupna kostnader	4,2	3,8
	21,0	**4,2**

Not 19 Transaktioner med närstående

Styrelsens ordförande Johan Ericsson har genom helägt bolag under året fakturerat Emilshus konsultarvoden om totalt 602 tkr (658).

Inköp från ett närstående bolag där styrelseledamoten Pierre Folkesson har ägarintressen har under perioden skett med 25,3 mkr (6,5). Inköpen avser huvudsakligen inköp av byggentreprenader. Från samma bolag har under perioden hyresintäkter erhållits med 0,2 mkr (0,3).

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

20220719165

Under andra kvartalet genomfördes en riktad nyemission av 5 617 980 preferensaktier och 1 872 660 teckningsoptioner om cirka 150 mkr. Teckningskursen för preferensaktierna uppgick till 26,70 kronor per preferensaktie. Teckningsoptionerna emitterades vederlagsfritt. En teckningsoption berättigar till teckning av en stamaktie av serie B i bolaget för 22,60 kronor per stamaktie under en period som löper ut den 30 juni 2024. Emissionen riktades till två av Emilshus största aktieägare AB Sagax och NP3 Fastigheter AB, varav Sagax tecknade 3 745 320 preferensaktier och 124 844 teckningsoptioner och NP3 Fastigheter tecknade 1 872 660 preferensaktier och 62 422 teckningsoptioner. Sagax betalade sin del av teckningskursen om 100 mkr genom kvittning mot en del av aktieägarlånet till bolaget om totalt 250 mkr samt upplupen och obetald ränta. NP3 Fastigheter betalade sin del av teckningskursen om 50 mkr kontant.

Den 30 september 2021 förvärvades Brudabäck Fastighets AB från Östra Härads Fastighets AB som är ett närstående bolag där styrelseledamoten Elisabeth Thureson har ägarintressen. Förvärvet baserades på ett fastighetsvärde om 109 mkr jämte eget kapital. Styrelseledamoten Elisabeth Thuresson deltog inte I styrelsebeslutet avseende förvärvet.

NP3 Fastigheter AB är en av Emilshus större ägare och den 14 december hölls en extra bolagsstämma som beslutade i enlighet enlighet med styrelsens förslag, om godkännande av förvärv av Österängen Fastighets AB från NP3 Fastigheter AB. Förvärvet baserades på ett fastighetsvärde om 50 mkr jämte eget kapital. Emilshus ingick I anslutning till transaktionen ett låneavtal med NP3 Fastigheter AB om 45 mkr som löper med en ränta motsvarande tre procent på årsbasis.

Not 20 Händelser efter räkenskapsårets utgång

- Emilshus tecknande avtal om ett strategiskt förvärv i Halmstad av fyra industrifastigheter samt förvärv av en industri/lagerfastighet i Jönköping för totalt 170 mkr och ett sammanlagt årligt hyresvärde om 11,1 mkr. I samband med förvärvet meddelade Emilshus att bolaget öppnar för expansion i närliggande regioner utanför kärnmarknaden Småland.
- Emilshus har initierat arbetet med att förbereda bolaget för att möjliggöra för en notering av bolagets stamaktier av serie B och preferensaktier på Nasdaq Stockholms huvudlista under 2022 och samtidigt genomföra en ägarspridning av i huvudsak nyemitterade stamaktier av serie B.
- Styrelsens beslutade den 9 februari 2022 att uppdatera Emilshus finansiella mål och riskbegränsningar.
- Extra bolagsstämma hölls den 11 februari 2022 för val av ny styrelseledamot.
- Extra bolagsstämma hölls den 22 februari 2022 med förslag att bemyndiga styrelsen att fatta beslut om nyemission av preferensaktier.
- Emilshus beslutade den 10 mars 2022 att genomföra en riktad nyemission av cirka 5,2 miljoner preferensaktier och tillfördes 150 mkr före emissionskostnader. Bolagets två största preferensaktieägare, AB Sagax och NP3 Fastigheter AB, tecknade aktier i nyemissionen.
- Emilshus gjorde den 16 mars 2022 ett strategiskt förvärv i Småland och Östergötland av 13 fastigheter med främst lätt industri och lager för totalt 947 mkr och med ett årligt hyresvärde om 76 mkr. Östergötland är en naturlig region att växa vidare i för Emilshus som här gör sitt andra förvärv utanför kärnmarknaden Småland.

Not 21 Finansiella risker

Koncernens affärsverksamhet är utsatt för olika slags finansiella risker; kreditrisk, ränterisk och likviditetsrisk samt finansierings- och refinansieringsrisk. Bolaget arbetar med att förebygga och begränsa riskerna. Riskerna är desamma för moderbolaget och koncernen.

Det är styrelsen som har det övergripande ansvaret för koncernens riskarbete, inklusive finansiella risker. Riskarbetet omfattar att identifiera, bedöma och värdera de risker som koncernen ställs inför. Prioritet läggs på de risker som vid en samlad bedömning avseende möjlig påverkan, sannolikhet och konsekvens, bedöms kunna ge mest negativ effekt för koncernen. Koncernens övergripande målsättning för finansiella risker är att säkerställa kort- och långsiktig kapitalförsörjning, uppnå en långsiktig och stabil kapitalstruktur med optimal förfallostruktur samt säkerställa att riskexponeringen avseende kreditrisk och likviditetsrisk reduceras till en acceptabel nivå. Bolaget har utarbetat en policy för riskhantering och intern kontroll.

Kreditrisk
Kreditrisk är risken att koncernens motpart i ett finansiellt instrument inte kan fullgöra sin skyldighet och därigenom förorsaka koncernen en finansiell förlust. Koncernens kreditrisk uppstår i första hand genom fordringar på kunder samt vid placering av likvida medel och överskottslikviditet.

Kreditrisken för hyresfordringar hanteras genom att bolaget arbetar med långa hyresavtal och kontinuerlig omförhandling för att få en stabil förfallostruktur. Bolagets fastighetsportfölj är huvudsakligen inom områden som är mindre konjunkturkänsliga än till exempel centrumhandel.

Marknadsrisk är risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. De marknadsrisker som påverkar koncernen utgörs främst av ränterisker.

Ränterisk
Ränterisk är risken för att verkligt värde eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Koncernen är främst utsatt för ränterisk avseende koncernens lån till kreditinstitut. Ränterisken hanteras genom att låneportföljens förfallostruktur ska vara en avvägning mellan kort och lång räntebindning samt genom utnyttjandet av derivat. För sammanställning av skulder till kreditinstitut inklusive förfallostruktur och känslighetsanalys, se not 14 – Skulder till kreditinstitut.

Likviditetsrisk
Likviditetsrisk är risken för att ett företag får svårigheter att fullgöra förpliktelser som sammanhänger med finansiella skulder som regleras med kontanter eller annan finansiell tillgång. Emilshus hanterar likviditetsrisken genom kontinuerlig uppföljning av verksamheten samt delvis genom att upprätthålla en koncernkontostruktur som säkerställer dotterbolagens kreditbehov. Emilshus prognostiserar löpande framtida kassaflöden utifrån olika scenarion för att säkerställa att finansiering sker i tid och säkerställer på så sätt likviditet för framtida åtaganden.

Finansiella instrument med rörlig ränta har beräknats med den ränta som förelåg på balansdagen. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

20220719166

Löptidsanalys

mkr	< 6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	> 5 år	Totalt
2021-12-31						
Skulder till Kreditgivare	265,8	33,9	494,5	1 504,0	–	2 298,2
Obligationslån	–	495,9	–	–	–	495,9
Ägarlån	5,0	10,0	30,0	–	–	45,0
Leverantörsskulder	8,0	–	–	–	–	8,0
Övriga kortfristiga skulder	12,9	–	–	–	–	12,9
Summa, mkr	**291,7**	**539,8**	**524,5**	**1 504,0**	**–**	**2 860,0**
2020-12-31						
Skulder till Kreditgivare	122,3	122,	1 191,4	–	–	1 436,0
Obligationslån	–	–	294,7	–	–	294,7
Leverantörsskulder	7,2	–	–	–	–	7,2
Övriga kortfristiga skulder	3,5	–	–	–	–	3,5
Summa, mkr	**133,0**	**122,3**	**1 486,1**	**–**	**–**	**1 741,5**

Refinansieringsrisk
Med refinansieringsrisk avses risken för att finansiering inte kan erhållas eller endast ske till avsevärt ökade kostnader. Refinansieringsrisken hanteras genom att bolaget arbetar med flera olika finansieringskällor och lägger stor vikt vid en väl avvägd låneförfallostruktur. Bolaget har ett väl fungerande samarbete och dialog med olika kreditgivare. Behovet av refinansiering ses regelbundet över av bolaget för att säkerställa finansiering för expansion och investeringar. Målsättningen är att säkerställa att koncernen löpande har tillgång till extern upplåning utan att kostnaden för upplåningen ökar väsentligt.

Kapitalhantering
Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att upprätthålla en över tid optimal tillgångs- och kapitalstruktur som är anpassad till verksamheten. Kapital definieras som koncernens eget kapital, vilket uppgår till 1 847,8 tkr (942,6).

I vissa av bolagets finansieringsavtal finns finansiella lånevillkor s k covenanter som bolaget skall uppfylla kvartalsvis. Dessa villkor baseras på åtaganden avseende räntetäckningsgrad, soliditet, eget kapital samt belåningsgrad. Bolaget har under året efterlevt samtliga villkor i finansieringsavtalen.

Not 22 Likvida medel

mkr	2021	2020
KONCERNEN		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel		
Kassa och bank	92,6	79,0

Ovanstående har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:
- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 23 Styrelsens förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande fria egna kapital i moderbolaget (kronor)

Balanserade vinstmedel	-8 028 212
Överkursfond	916 298 426
Årets resultat	10 938 251
Summa	**919 208 465**
Utdelning till preferensaktieägare	38 247 454
Balanseras i ny räkning	880 961 011
Summa	**919 208 465**

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. Denna målsättning kan komma att justeras av bolaget till exempel vid en eventuell framtida börsnotering av bolagets stamaktier.

Styrelsen föreslår för räkenskapsåret 2022 en utdelning om 2,00 kronor per preferensaktie, att delas ut kvartalsvis om 0,50 kronor per preferensaktie. Styrelsen föreslår att ingen utdelning på stamaktier lämnas för verksamhetsåret. Styrelsen föreslår att återstående fria egna kapital om 880 961 011 kronor balanseras i ny räkning.

20220719191167

Styrelsens försäkran

Koncernredovisningen respektive årsredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat.

Förvaltningsberättelsen för koncernen respektive moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Vetlanda den 29 mars 2022.

Johan Ericsson
Styrelseordförande

Liselotte Hjorth
Styrelseledamot

Jakob Fyrberg
Styrelseledamot

Elisabeth Thiberström
Styrelseledamot

Lars Göran Bäckvall
Styrelseledamot

Björn Gard
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 mars 2022.

Ernst & Young

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

20220719191168

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ), org nr 559164-8752

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ) för år 2021. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 52–83 i detta dokument

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderbolag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

20220719191169

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området	Hur detta område beaktades i revisionen
Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick den 31 december 2021 till 4 827,1 mkr och den orealiserade värdeförändringen uppgick till 453,1 mkr. Förvaltningsfastigheter är beloppsmässigt den mest väsentliga posten i koncernens balansräkning. Värdering till verkligt värde är till sin natur behäftat med subjektiva bedömningar där en liten förändring i gjorda antaganden som ligger till grund för värderingarna kan få väsentlig effekt i redovisade värden. Per balansdagen har i stort sett hela fastighetsbeståndet värderats av externa värderare. Externvärderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden. Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheter anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår i not 8 och väsentliga uppskattningar och bedömningar i not 1.	I vår revision har vi utvärderat och granskat bolagets process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera tillämpad värderingsmetod och indata i värderingarna. Vi har också gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Vi har utvärderat den externa värderarens kompetens och objektivitet. Vi har med stöd av våra värderingsspecialister granskat den externa värderingsbyråns modell för fastighetsvärdering. Med stöd av våra värderingsspecialister har vi också granskat rimligheten i gjorda antaganden för ett urval av fastigheterna som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader. Vi har bedömt huruvida lämnade upplysningar i årsredovisningen är ändamålsenliga.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen
Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–51 och 84–89. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar
Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses

20220719170

vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

20220719191711

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ) för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Ernst & Young AB, Box 7850 103 99 Stockholm utsågs till Fastighetsbolaget Emilshus AB revisor av bolagsstämman den 20 april 2021 och har varit bolagets revisor sedan den 6 september 2018.

Stockholm den 29 mars 2022
Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

20220719191172

Nyckeltal

mkr	2021	2020	2019
FASTIGHETSRELATERADE			
Antal fastigheter, st	**97**	69	44
Uthyrningsbar area, tkvm	**580,7**	360,4	215,7
Fastigheternas verkliga värde, mkr	**4 827,2**	**2 714,7**	**1 542,6**
Fastigheternas verkliga värde, kr/kvm	**8 312**	7 532	7 151
Substansvärde, mkr	**2 006,5**	1 002,9	793,4
Hyresvärde, mkr	**360,7**	234,6	132,3
Hyresvärde, kr/kvm	**621**	651	613
Återstående hyrestid, år	**6,3**	5,0	5,4
Nettouthyrning, mkr	**-3,2**	-0,5	E/T
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	**97,1**	96,9	97,0
Ytmässig uthyrningsgrad, %	**97,9**	98,0	99,0
Direktavkastning, %	**6,4**	7,2	6,8
Överskottsgrad, %	**81,5**	81,2	81,8
AKTIERELATERADE, STAMAKTIER			
Antal stamaktier vid årets slut	**66 446 380**	60 405 800	60 405 800
Genomsnittligt antal stamaktier	**64 936 235**	60 405 800	39 948 120
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	**1,87**	1,42	1,16
Förändring i förvaltningsresultat per stamaktie, %	**32**	22	3
Årets resultat per stamaktie, kr	**7,07**	**2,91**	**2,32**
Eget kapital per stamaktie, kr	**21,09**	15,60	12,69
Årets kassaflöde, mkr	**109,9**	74,3	40,4
Substansvärde per stamaktie, kr	**23,48**	16,60	13,13
Förändring i substansvärde per stamaktie, %	**41**	26	16
Avkastning på eget kapital per stamaktie, %	**37,1**	20,9	17,2
AKTIERELATERADE, PREFERENSAKTIER			
Antal prerensaktier vid årets utgång	**13 951 313**	0	0
Genomsnittligt antal preferensaktier	**4 892 323**	0	0
Eget kapital per preferensaktie, kr	**32,00**	0	0
Årets resultat per preferensaktie, kr	**0,70**	0	0
Årets utdelning per preferensaktie, kr	**0,70**	0	0

För avstämning av nyckeltal se sidan 28-29 i Emilshus Bokslutskommuniké 2021.

20220719173

mkr	2021	2020	2019
FINANSIELLA			
Soliditet, %	**37,0**	33,6	41,8
Avkastning på eget kapital, %	**33,6**	22,3	17,2
Nettobelåningsgrad, %	**56,9**	**60,8**	**46,7**
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	**45,7**	50,0	27,8
Belåningsgrad, %	**58,8**	63,8	65,0
Belåningsgrad fastigheter, %	**48,8**	52,9	46,1
Genomsnittlig låneränta vid årets utgång, %	**3,0**	2,8	3,2
Genomsnittlig kapitalbindning vid årets utgång, år	**2,6**	2,2	2,2
Räntetäckningsgrad, ggr	**2,8**	2,9	4,3
Räntebärande nettoskuld, mkr	**2 746,6**	1 730,8	720,4
Antal stamaktier UB	**66 446 380**	60 405 800	60 405 800
Genomsnittligt stamantal aktier	**66 446 380**	60 405 800	39 948 120

20220719191174

Definitioner

Avkastning på eget kapital	Periodens resultat, omräknat till 12 månader, i förhållande till genomsnittligt eget kapital (IB+UB)/2 under perioden.	Motivering: Visar hur ägarnas kapital förräntas under perioden.
Avkastning på eget kapital, stamaktie	Resultatet efter skatt omräknat till 12 månader, reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för perioden och resultatandel för innehav utan bestämmande inflytande, i procent av genomsnittligt eget kapital efter avräkning av preferenskapital och innehav utan bestämmande inflytande.	Motivering: Visar hur ägarnas kapital förräntas under perioden.
Belåningsgrad	Räntebärande skulder i förhållande till verkligt värde förvaltningsfastigheter.	Motivering: Visar på Emilshus finansiella risk.
Belåningsgrad fastigheter	Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i förhållande till verkligt värde.	Motivering: Visar på Emilshus finansiella risk.
Direktavkastning (yield)	Driftöverskott omräknad till 12 månader, i procent av fastighetsportföljens genomsnittliga marknadsvärde. Nyckeltalet visar avkastningen från den operativa verksamheten i förhållande till fastighetens värde.	Motivering: Visar på Emilshus finansiella risk.
Driftöverskott	Periodens hyresintäkter minus fastighetskostnader.	Motivering: Visar på förvaltningens lönsamhet före kostnader för central administration och finansnetto.
Eget kapital per preferensaktie	Eget kapital per preferensaktie motsvarar aktiens lösenpris vid likvidation (32 kronor per preferensaktie) jämte upplupen utdelning.	Motivering: Visar preferensaktieägarnas andel av eget kapital.
Eget kapital per stamaktie	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktie-ägare efter avräkning av preferenskapitalet i förhållande till antalet stamaktier vid periodens utgång.	Motivering: Visar stamaktieägarnas andel av eget kapital.
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.	Motivering: Visar på Emilshus lönsamhet före värdeförändringar.
Förvaltningsresultat per stamaktie	Periodens resultat före skatt och värdeförändringar reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning i förhållande till vägt genomsnittligt antal stamaktier.	Motivering: Visar på Emilshus lönsamhet före värdeförändringar med hänsyn tagen till utdelning på preferensaktier.
Genomsnittlig låneränta	Vägd ränta på räntebärande låneskulder med beaktande av räntederivat på balansdagen.	Motivering: Visar på Emilshus genomsnittliga ränta och ger en bild av Emilshus ränterisk.
Hyresduration	Den vägda genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen.	Motivering: Visar på Emilshus risk för framtida vakanser.
Hyresintäkter	Utdebiterad hyra, plus utdebiterade tillägg såsom värme, el, fastighetsskatt m.m.	
Hyresvärde	Kontrakterad årshyra som löper direkt efter periodens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.	Motivering: Visar på Emilshus intäktspotential utifrån aktuellt fastighetsinnehav.
Långsiktigt substansvärde (NAV)	Redovisat eget kapital, efter hänsyn tagits till preferenskapitalet och innehav utan bestämmande inflytande, med återläggning av derivat och uppskjuten skatt.	Motivering: Visar på koncernens långsiktiga substansvärde och är ett etablerat mått som används av noterade fastighetsbolag på ett enhetligt sätt.

20220719191175

Långsiktigt substansvärde per stamaktie	Redovisat eget kapital, efter hänsyn tagits till preferenskapitalet och innehav utan bestämmande inflytande, med återläggning av derival och uppskjuten skatt, i förhållande till antalet stamaktier vid periodens utgång.	Motivering: Visar på hur stor del av Emilshus substansvärde som är hänförligt till stamaktieägarna efter att andelen hänförligt till preferens-aktieägarna har avräknats.
Nettobelåningsgrad	Räntebärande nettoskulder i förhållande till verkligt värde förvaltnings-fastigheter.	Motivering: Visar på Emilshus finan-siella risk.
Nettobelåningsgrad fastigheter	Räntebärande nettoskulder med säkerhet i fastigheter i förhållande till verkligt värde förvaltningsfastigheter	Motivering: Visar på Emilshus finan-siella risk.
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.	Motivering: Visar eget kapital hän-förligt till preferensaktieägarna.
Resultat per preferensaktie	Preferensaktieägarnas andel av resultatet vilket motsvarar den årliga utdelningen per preferensaktie.	Motivering: Visar på preferensaktie-ägarnas andel av resultatet.
Resultat per stamaktie	Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för perioden, i förhållande till genomsnittligt antal stamaktier.	Motivering: Visar på stamaktieägar-nas andel av resultatet med hänsyn tagen till utdelning på preferens-aktier.
Räntebärande nettoskuld	Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel.	
Räntetäckningsgrad	Förvaltningsresultat plus finansnetto i förhållande till finansnetto.	Motivering: Visar på Emilshus förmåga att betala ränta utifrån finansiellt utfall för den operative verksamheten.
Soliditet	Eget kapital i förhållande till balansomslutning.	Motivering: Visar på hur stor andel av Emilshus tillgångar som är finan-sierade med eget kapital och bely-ser Emilshus finansiella stabilitet.
Uthyrningsgrad, ekonomisk	Hyresintäkt i förhållande till hyresvärdet.	Motivering: Visar på den ekono-miska utnyttjandegraden för Emils-hus förvaltningsfastigheter.
Uthyrningsgrad, yta	Uthyrd yta i förhållande till uthyrningsbar yta.	Motivering: Visar på den ytmässiga utnyttjandegraden för Emilshus förvaltningsfastigheter.
Överskottsgrad	Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter.	Motivering: Visar på förvaltnings-verksamhetens lönsamhet.

20220719191176

Årsstämma 2022

Årsstämma i Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ) kommer att hållas den 20 april 2022. Med anledning av risken för fortsatt smittspridning har styrelsen beslutat att årsstämman ska med stöd av tillfälliga lagregler genomföras utan fysisk närvaro av aktieägare, ombud eller utomstående och att aktieägare ska ha möjlighet att utöva sin rösträtt endast på förhand genom så kallad poströstning före stämman.

Anmälan
Aktieägare som önskar, genom förhandsröstning, deltaga vid årsstämman ska:

- dels vara införd som ägare i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken den 8 april 2022,
- dels anmäla sitt deltagande till Bolaget vid stämman genom att avge sin förhandsröst enligt instruktionerna under rubriken "Förhandsröstning" nedan, så att förhandsröstningsformuläret är bolaget tillhanda senast den 19 april 2022.

Förvaltarregistrerade aktier
Aktieägare som valt att förvaltarregistrera sina aktier måste för att få delta i bolagsstämman tillfälligt omregistrera sina aktier i eget namn hos Euroclear Sweden AB i så god tid att omregistreringen är utförd senast den 12 april 2022. För att detta ska kunna ske måste begäran om sådan omregistrering göras till förvaltaren i god tid före nämnda dag.

Förhandsröstning
Aktieägarna får utöva sin rösträtt vid stämman endast genom att rösta på förhand, s.k. poströstning enligt 22 § lagen (2022:121) om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor.

För förhandsröstning ska ett särskilt formulär användas. Formuläret finns tillgängligt på www.emilshus.com. Förhandsröstningsformuläret gäller som anmälan till stämman.

Det ifyllda formuläret måste vara bolaget tillhanda senast den 19 april 2022. Det ifyllda formuläret ska skickas till Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ), Att: Årsstämma, c/o Born Advokater, Box 5244, 102 45 Stockholm. Ifylit formulär får även inges elektroniskt och ska då skickas till bolagsstamma@emilshus.com.

Om aktieägaren förhandsröstar genom ombud ska fullmakt biläggas formuläret och skickas i original till ovan angiven adress. Om aktieägaren är en juridisk person ska registreringsbevis eller annan behörighetshandling biläggas formuläret. Aktieägaren får inte förse förhandsrösten med särskilda instruktioner eller villkor. Om så sker är rösten (dvs. förhandsröstningen i dess helhet) ogiltig.

Ytterligare anvisningar och villkor framgår av förhandsröstningsformuläret.

Kalendarium

Årsstämma 2022	**20 april 2022**
Delårsrapport januari–mars 2022	**20 april 2022**
Delårsrapport januari–juni 2022	**12 juli 2022**
Delårsrapport januari–september 2022	**14 oktober 2022**

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 små- och medelstort fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter med hög direktavkastning. Bolagets fastighetsbestånd uppgick per december 2021 till cirka 581 tkvm uthyrningsbar area fördelat på 97 fastigheter med tyngdpunkt på lätt industri, industriservice/proffshandel och extern- och dagligvaruhandel. Emilshus preferensaktier är noterade på Nasdaq First North Growth Market. Läs mer på emilshus.com.

Emilshus Certified Adviser är FNCA Sweden AB, info@fnca.se, 08-528 00 399.

Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ)

Storgatan 10
352 31 Växjö

Fabriksgatan 1A
574 38 Vetlanda

www.emilshus.com

EMILSHUS