EMILSHUS

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsbolaget Emilshus AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 27 april 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska disponeras.

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

Växjö 27 juni 2023

Jakob Fyrberg

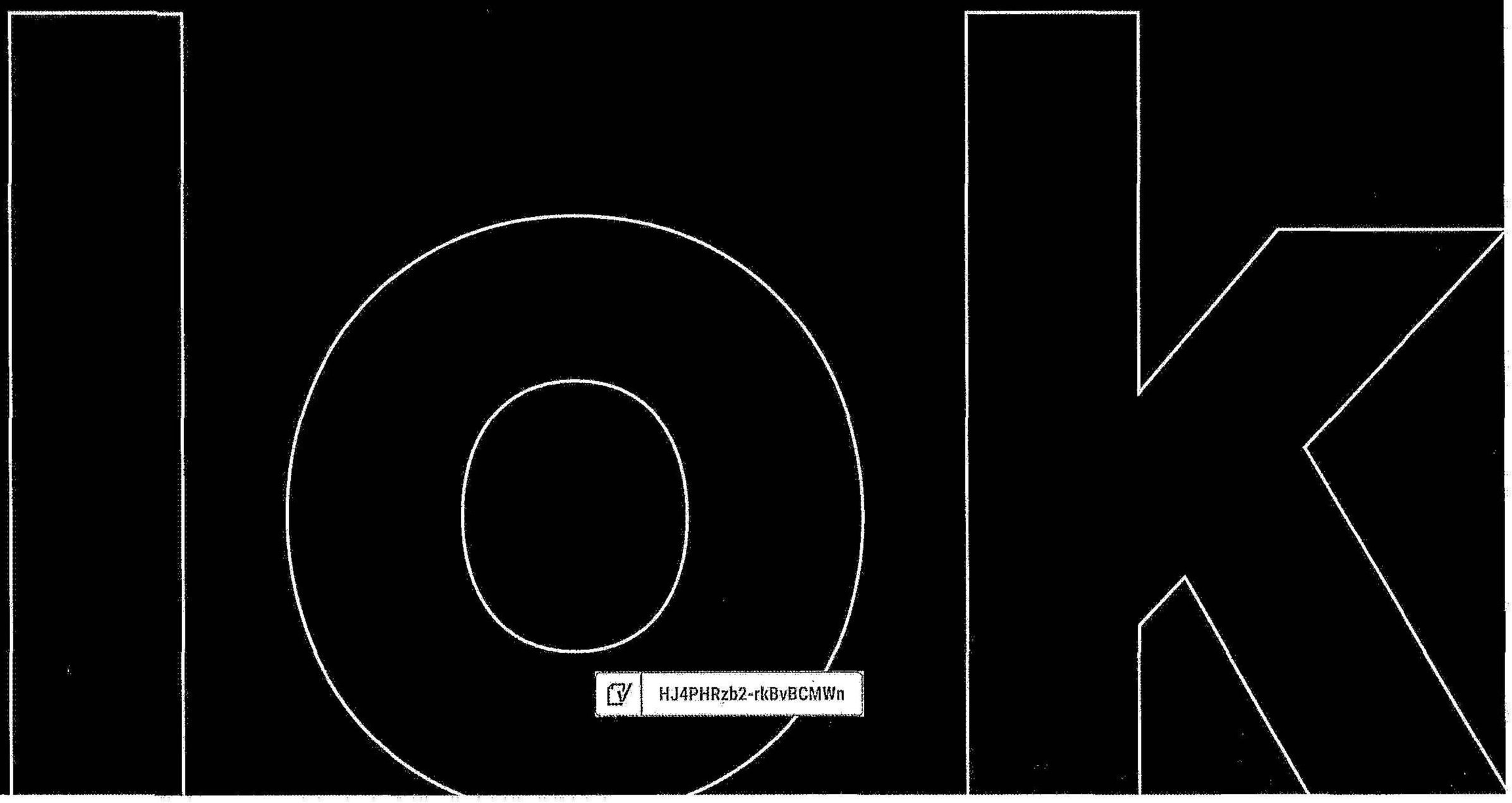
2022

Årsredovisning

HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

Innehåll

Om Emilshus	4
Året i korthet	6
VD har ordet	8
Affärsmodell och historik	10
Mål och utfall	12
Intjäningsförmåga	13
Vår marknad	14
Transaktioner	16
Våra fastigheter	18
Förvaltningsområden	20
- Växjö	21
- Värnamo	22
- Jönköping	23
- Vetlanda	24
- Kalmar	25
- Norrköping	26
- Halmstad	27
Våra hyresgäster	28
Projekt	30
Finansiering	34
Hållbarhetsarbete	37
Risker och riskhantering	44
Aktier och ägare	47
Bolagsstyrning	49
Styrelse och ledning	54
Finansiell information	58
Förvaltningsberättelse	59
Finansiella rapporter	62
Noter och redovisningsprinciper	69
Styrelsens och revisors underskrift	86
Revisionsberättelse	87
Nyckeltal	91
Definitioner	92
Information om årsstämma	94



Lokal närvaro är kärnan i Emilshus verksamhet och en av våra viktigaste framgångsfaktorer.

HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

20230711128893

Ett fastighetsbolag med starka kassaflöden

Emilshus är ett fastighetsbolag som förvärvar, utvecklar och förvaltar högavkastande kommersiella fastigheter i Småland, Halland och Östergötland. Fokus är hög direktavkastning och starka kassaflöden i kombination med långa hyresavtal och hyresgäster med bedömd god betalningsförmåga.



HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

20230711128894

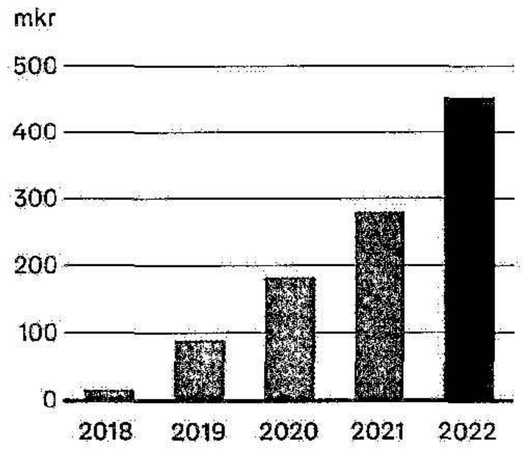
Nyckeltal

mkr	2022	2021
Fastighetsvärde, Mkr	7 111,4	4 827,2
Hyrestintäkter, Mkr	454,0	280,4
Driftsöverskott, Mkr	362,6	228,4
Förvaltningsresultat, Mkr	182,4	131,0
Periodens resultat, Mkr	310,9	468,9
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	1,76	1,87
Periodens resultat per stamaktie, kr	3,36	7,07
Eget kapital per stamaktie, kr	25,27	21,09
Substansvärde per stamaktie, kr	26,34	23,48
Nettobelåningsgrad %	55	57
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,8
Soliditet %	40	37

På sidan 92 i årsredovisningen återfinns definitioner av nyckeltal.

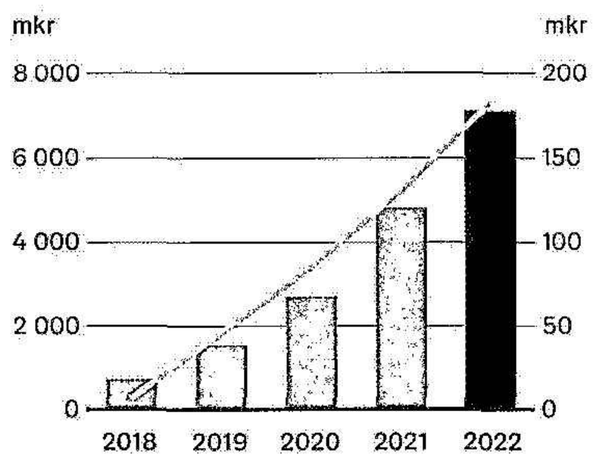
+62 %

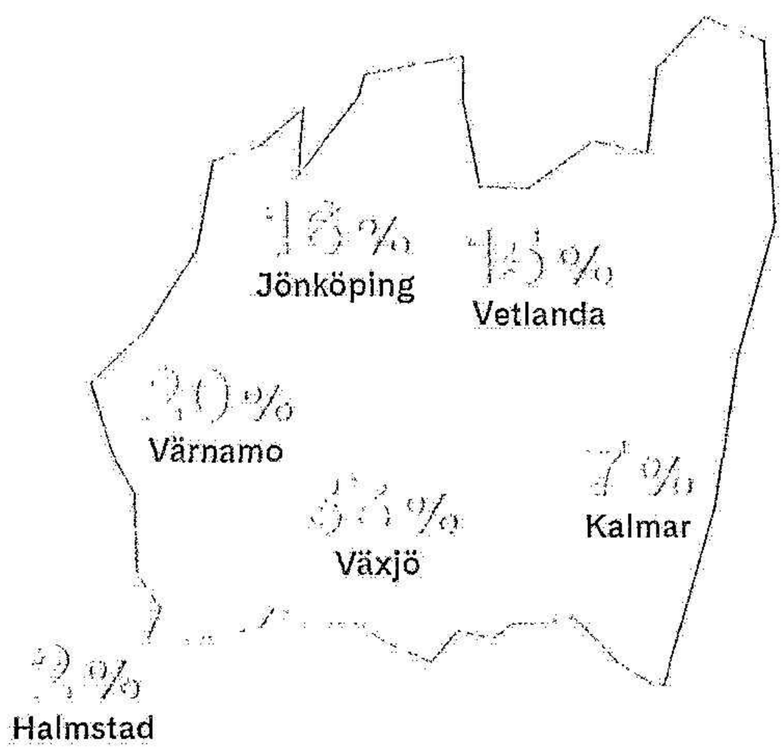
Hyresintäkter 2022



+47 %

Fastighetsvärde 2022

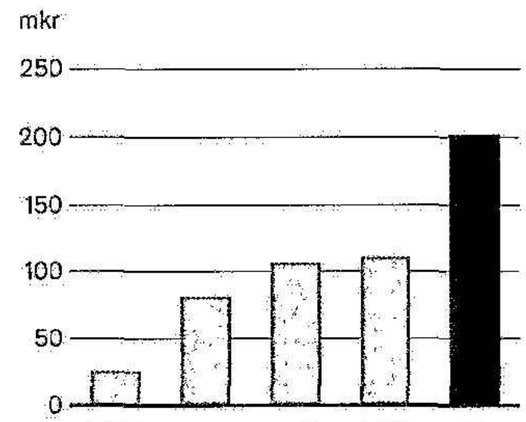


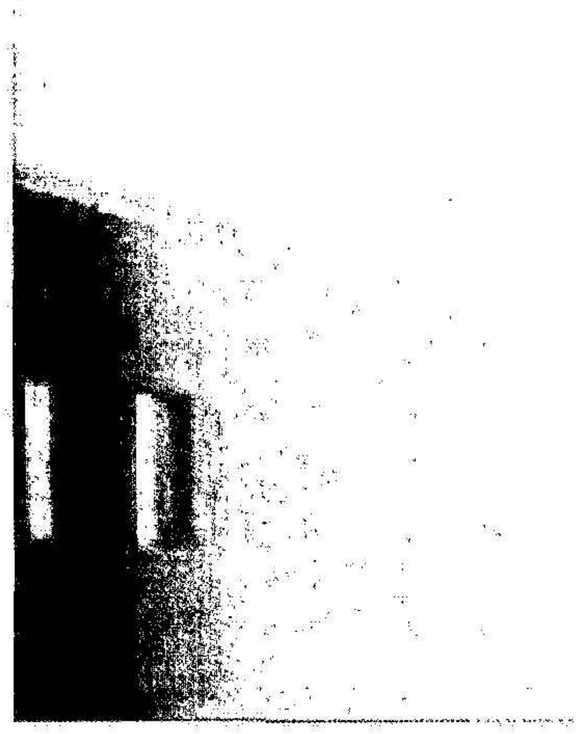


Fördelning fastighetsbeståndets värde per 31 december 2022

+33 %

Kassaflöde 2022





HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

Året i korthet

Q1

- Öppnar upp för expansion utanför kärnmarknaden Småland.
- Förvärvar och tillträder fyra industrifastigheter i Halmstad och en industri/lagerfastighet i Jönköping för 170 mkr.
- Tecknar avtal om strategiskt förvärv av 13 fastigheter med lätt industri och lager i Östergötland och Småland för 947 mkr.
- Förberedelsearbete initieras för att möjliggöra en notering av bolagets stamaktier.
- En riktad nyemission genomförs vilken tillför bolaget cirka 196 mkr.

Q2

- Tecknar avtal om förvärv av sex fastigheter med lätt industri i Växjö och Jönköping för 615 mkr.
- Tillträde av fastighetsportfölj i Småland och Östergötland.
- Emission av seniora icke säkerställda gröna obligationer om 400 mkr.
- *Erbjudande till allmänheten om teckning av bolagets* stamaktier av serie B, till ett belopp om högst 756 mkr inklusive övertilldelning. Teckningskursen uppgick till 28 kronor.
- Notering stamaktie av serie B och preferensaktien på Nasdaq Stockholm.

Q3

- Tillträde av fastighetsportfölj i Växjö och Jönköping.
- Tillträder ett nyuppfört Bauhaus byggvaruhus vid Norremark handelsplats i Växjö om 13 tkvm.
- Jakob Paljak anställs som Operativ chef, med ansvar för förvaltning och utveckling av fastighetsbeståndet.
- Emission av seniora icke säkerställda gröna obligationer om 250 mkr.
- Stabiliseringsåtgärder efter notering på Nasdaq Stockholm avslutas. I samband med detta utnyttjas övertilldelnings-optionen, vilket tillför Emilshus 68 mkr.

Q4

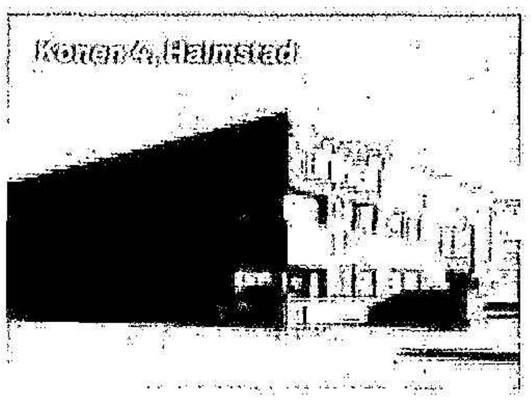
- Slutför återköpserbjudande av utestående seniora säkerställda obligationer med en ursprunglig volym om 500 mkr.
- Tillträde av två handelsfastigheter i Kalmar och Västervik för 42 mkr.
- Har tecknat nytt hyresavtal med Garo i Hillerstorp, Gnosjö kommun, samt förlänger hyresavtal med Skogsstyrelsen i samband med flytt till nya lokaler i Växjö. Totalt årligt hyresvärde cirka 7,5 Mkr och genomsnittlig avtalslängd 7,5 år.

HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

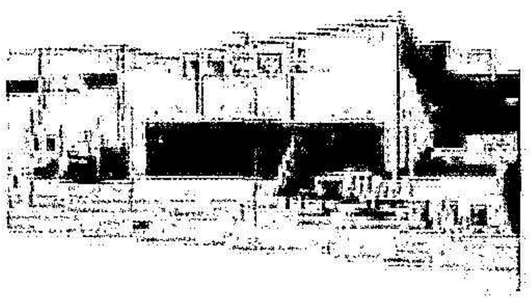
20230711128896

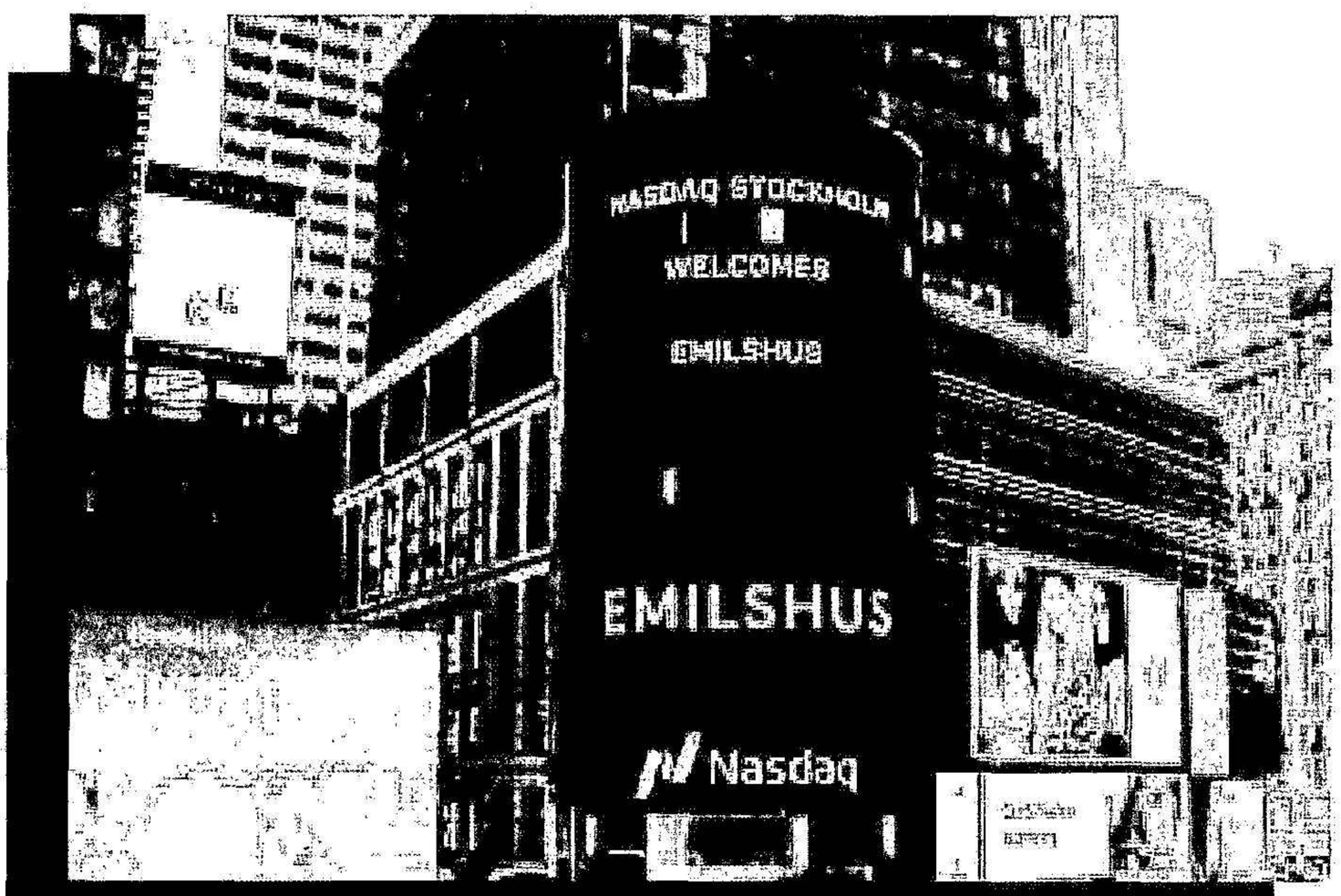
Expansion utanför Småland

UNDER 2022 utvecklade Emilshus verksamheten även i närliggande tillväxtregioner utanför kärnmarknaden Småland. I februari genomförde Emilshus sina första förvärv i Halmstad och i mars tecknades avtal om förvärv i Östergötland med tillträde i juni 2022. Det var naturliga steg i expansionen till orter med stark utveckling i regioner nära Småland. Emilshus ambition är att fortsätta utveckla verksamheten genom förvärv av högavkastande fastigheter på dessa marknader.



Katten 18, Norrköping





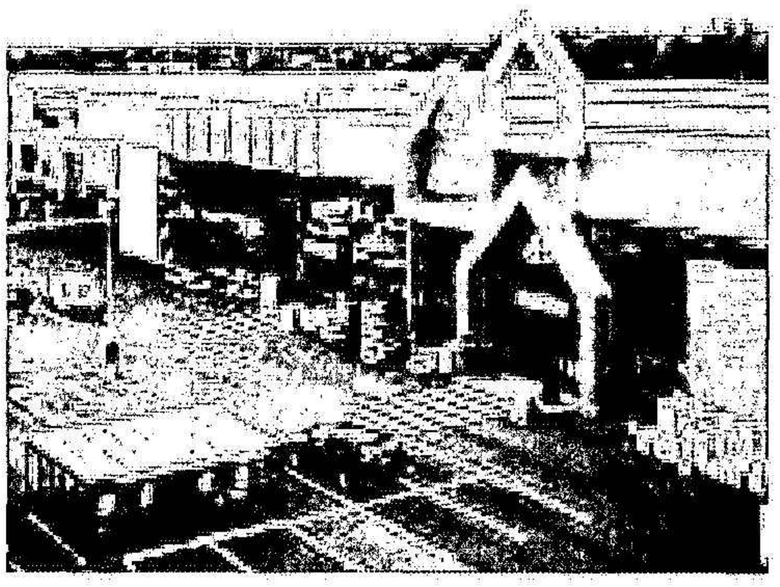
Notering på Nasdaq Stockholm

DEN 2 JUNI beslutade Emilshus om ett erbjudande till allmänheten i Sverige och institutionella investerare i Sverige och internationellt om teckning av bolagets stamaktier av serie B samt efterföljande notering på Nasdaq Stockholm.

Erbjudandet uppgick till ett belopp om högst 756 mkr inklusive övertilldelning och utgjordes endast av nyemitterade stamaktier av serie B. Teckningskursen uppgick till 28 kronor.

Tredje AP-fonden, Länsförsäkringar Fondförvaltning, Odin Forvaltning, Carnegie Fonder, Lannebo Fonder, PriorNilsson Fonder och NRP Anaxo Management var ankarinvesterare i transaktionen.

Notering av stamaktien av serie B samt preferensaktien på Nasdaq Stockholm genomfördes med första handelsdag den 13 juni.



Störst i Växjö

EMILSHUS EXPANDERAR ytterligare i Växjö och blir största privata fastighetsägare inom kommersiella lokaler genom tillträdet av ett nyuppfört Bauhaus byggvaruhus. Tillträde skedde den 1 september 2022, och fastigheten är fullt uthyrd genom ett 17-årigt hyresavtal. Fastigheten är på 13 tkvm och utgör en av projektfastigheterna i den större fastighets- och projektportfölj som Emilshus förvärvade från APP under våren 2021.

Följ oss på LinkedIn

HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

VD har ordet

20230711128897

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

Ett transaktionsaktivt år

2022 var ännu ett transaktionsaktivt år för Emilshus med ett flertal förvärv under främst första halvåret, såväl större portföljer som enstaka fastigheter. Totalt investerade vi närmare 2,2 mdkr i fastighetsförvärv till god lönsamhet och ägde vid årets slut fastigheter till ett värde om drygt 7,1 mdkr. Vi tog första stegen in i Östergötland och Halland, marknader som har likheter med Småland med ett aktivt näringsliv och goda kommunikations- och logistiklägen. Genom förvärv och tillträden under året är vi idag största kommersiella fastighetsägaren i Växjö, en position som gynnar bolagets fortsatta tillväxtmöjligheter på orten, som med omnejd utgör vårt största förvaltningsområde. Vår inriktning är att fortsätta växa i de tillväxtområden där vi ser de bästa affärsmöjligheterna utifrån bolagets mål och grundvärden.

> Som ett tillväxtbolag med fokus på lönsamhet och starka kassaflöden har Emilshus en stabil grund att stå på, oavsett konjunktur.

Förändrade marknadsförutsättningar

2022 bjöd på flera utmaningar i vår omvärld. Emilshus är inte opåverkat av de förändrade marknadsförutsättningarna med ett högre ränteläge och ökade kostnader vilket påverkade resultatet under 2022. Samtidigt innebär våra hyresavtal ett skydd då 96 procent av hyresintäkterna årligen regleras enligt konsumentprisindex. Den högre hyresnivån från januari 2023 ökar hyresintäkterna med 40,5 mkr vilket innebär att Emilshus i stor utsträckning kan kompensera och hantera de högre kostnadsnivåerna.

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

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

Stärkt förvaltning

Lokal närvaro är kärnan i Emilshus verksamhet och en av våra viktigaste framgångsfaktorer. I takt med att bolaget växer har vi fokuserat på att utveckla fastighetsförvaltningen ytterligare i syfte att erbjuda bästa service för bolagets hyresgäster. I början av 2023 har vi öppnat nytt förvaltningskontor i Kalmar och kommer att öppna förvaltningskontor i Jönköping under andra kvartalet, områden där vi växte under 2022. Vi har stärkt organisationen för att höja kvaliteten i vår hyresgästnära förvaltning men även för att bättre och mer proaktivt kunna möta hyresgästernas förändrade lokalbehov över tid. Projekt i form av anpassningar, om- och tillbyggnader för att skapa modernare och större ytor är viktigt för Emilshus för att behålla och förlänga hyresavtal.

HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

20230711128898



Långsiktig hållbarhet

Emilshus arbete inom hållbarhet linjerar med den långsiktighet och lokala närvaro som präglar vår verksamhet. Den intensifiering av hållbarhetsarbetet som vi påbörjade under 2021 fortsatte under året med primärt fokus på genomlysning av fastighetsbeståndet för att identifiera potential att reducera bolagets och hyresgästernas energianvändning. Energianvändningen i våra fastigheter är en viktig kostnadspost som vi med ett strukturerat arbete kan minska, något som sker i nära samarbete med våra hyresgäster. Vi fortsätter att arbeta steg för steg mot våra mål och gröna finansiella ramverk, både med processer och optimering av driften av fastighetsbeståndet.

Stärkt eget kapital

Noteringen på Nasdaq Stockholms huvudlista i juni 2022 var en milstolpe för Emilshus, en kvalitetsstämpel och möjlighet till ökad synlighet. Genom nyemissionen i samband med noteringen, samt en tidigare emission under året, stärkte vi det egna kapitalet med totalt 936 mkr. Samtidigt tillfördes väletablerade ägare såsom Tredje AP-fonden, Länsförsäkringar Fondförvaltning, Odin Förvaltning, Carnegie Fonder, Lannebo Fonder och NRP till ägarlistan. Emilshus sedan tidigare starka ägarbild, med Sagax och NP3 som stora och aktiva ägare, kompletterades således med välrenommerade kapitalförvaltare.

2023

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

Som ett tillväxtbolag med fokus på lönsamhet och starka kassaflöden har Emilshus en stabil grund att stå på, oavsett hög- eller lågkonjunktur. Givet en osäker omvärld är vi ödmjuka men ser också förbättrade möjligheter att genomföra fastighetsförvärv till en god riskjusterad avkastning i syfte att öka Emilshus intjäning. Med det nya målet om avkastning på eget kapital som styrelsen beslutade om i inledningen av 2023, tydliggör vi ytterligare bolagets inriktning på värdeskapande för våra aktieägare.

Vi kommer under 2023 ha ett tydligt fokus på att stärka relationerna med bolagets hyresgäster, inte minst de som tillkommit från våra förvärv 2022, och hitta värdeskapande insatser för både hyresgäster och våra fastigheter, såsom om- och tillbyggnader och energibesparande åtgärder. Därtill är det självklart viktig att fortsätta värna en god balans på skuldsidan och att leva upp till bolagets kommunicerade riskbegränsningar.

Avslutningsvis vill jag passa på att tacka mina kollegor på Emilshus för deras arbete under 2022. Deras insatser är ovärderliga för den fortsatta utvecklingen av verksamheten. Mina tankar går också till Lars Göran Bäckvall, styrelseledamot i Emilshus som gick bort den 25 mars efter en tids sjukdom. Genom sitt affärsmannaskap och stora kunnande har Lars Göran varit mycket betydelsefull för Emilshus. Med sin starka och alltid närvarande personlighet har Lars Göran uppskattats av alla som arbetat nära honom och saknaden är stor.

Vetlanda i mars 2023

Jakob Fyrberg VD

HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

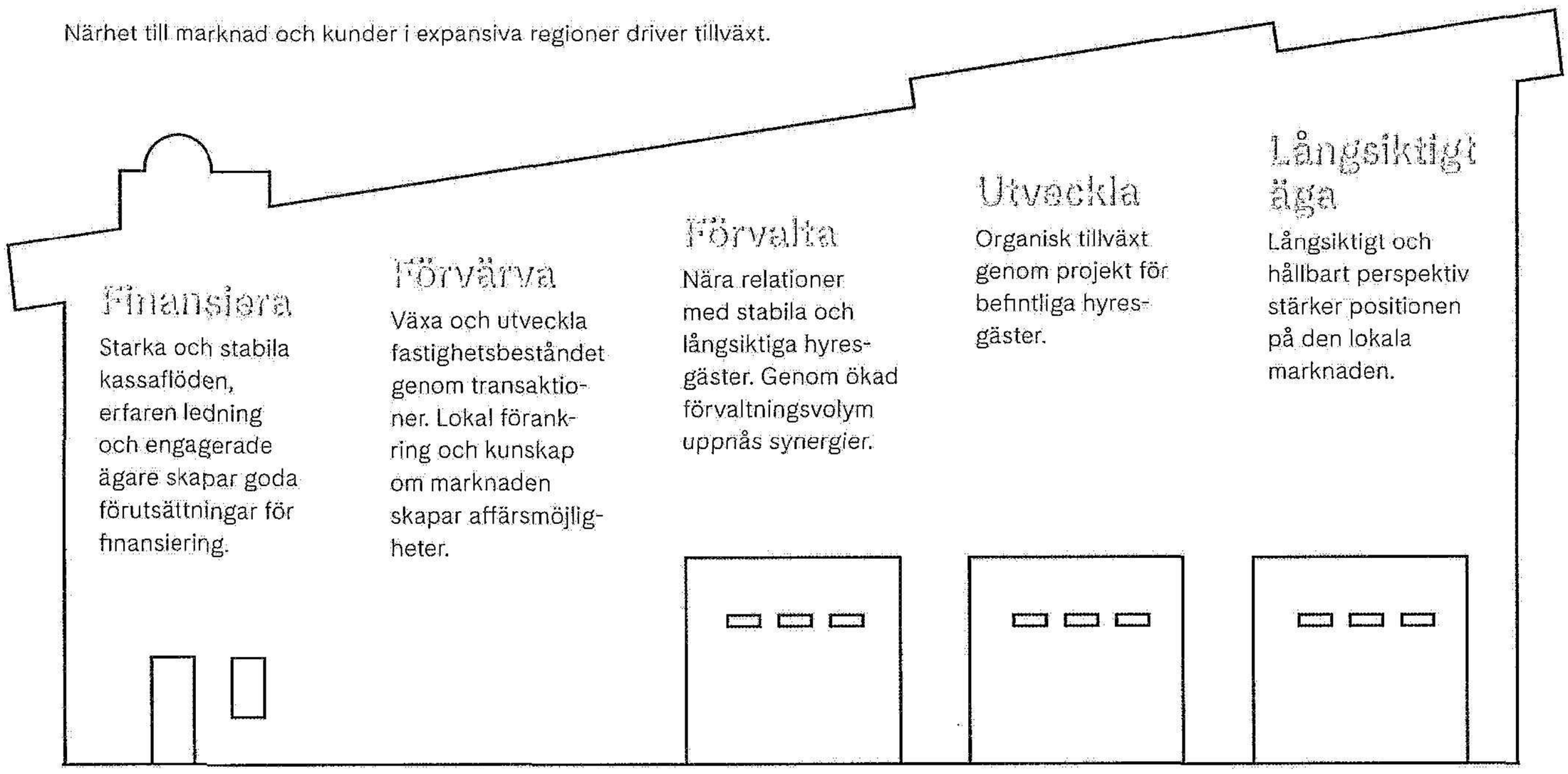
Affärsmodell, strategi och mål

20230711128899

Emilshus bygger nära och stabila relationer med sina hyresgäster genom lokal närvaro och engagemang på orterna där bolaget är fastighetsägare. Verksamheten präglas av långsiktighet, stabila kassaflöden och lönsam tillväxt. Emilshus har etablerat sig som ett av de ledande fastighetsbolagen i Småland med omnejd. Ambitionen är att fortsätta växa lönsamt och utveckla fastighetsbeståndet på den småländska kärnmarknaden och i närliggande tillväxtregioner.

Affärsmodell för lönsam tillväxt

Närhet till marknad och kunder i expansiva regioner driver tillväxt.



Emilshus strategi för att generera starka kassaflöden

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.

HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

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 på sina marknader.

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 om 42 mkr – småländskt kapital.
- Fastighetsbeståndets marknadsvärde 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 om 180 mkr.
- Företagsobligation om 300 mkr emitteras i december 2019.
- Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgår till 1 543 mkr vid årets slut.

2020

- Förvärv av fastigheter om 1 200 mkr.
- Emilshus växer kraftigt genom förvärv på ett flertal orter i Småland.
- Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgår till 2 715 mkr vid årets slut.

2021

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

2022

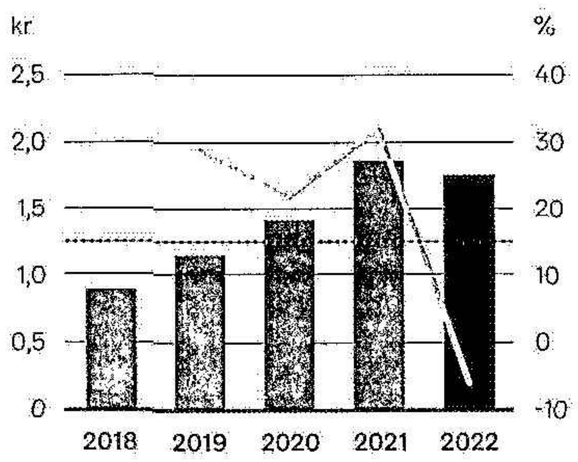
- Förvärv av fastigheter om 2 193 mkr.
- Första förvärven i Halland och Östergötland.
- Riktad nyemission av preferensaktier om 196 mkr.
- Erbjudande om teckning av stamaktier av serie B. Emission av stamaktier serie B om 740,0 mkr.
- Stamaktien och preferensaktien noteras på Nasdaq Stockholm.
- Gröna obligationer om 650 mkr emitteras.
- Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgår till 7 111 mkr vid årets slut.

HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

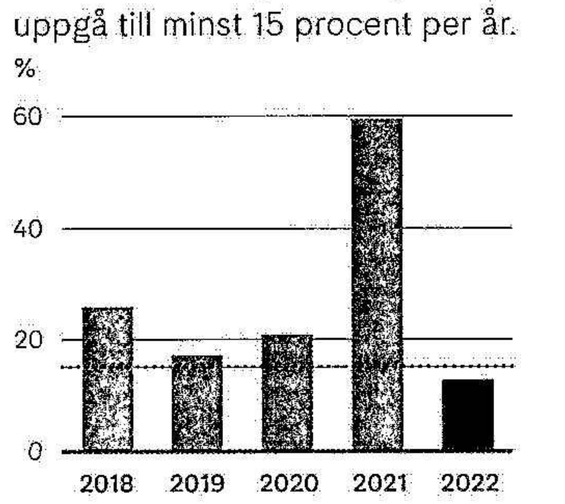
Mål, riskbegränsningar och utdelningspolicy

Finansiella mål

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

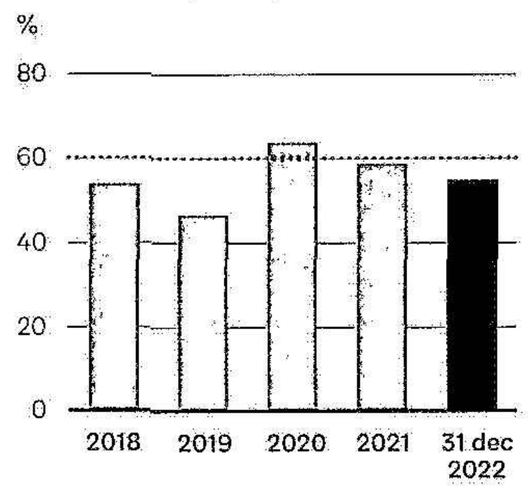


Avkastning på eget kapital
Avkastningen på eget kapital ska under en femårsperiod i genomsnitt uppgå till minst 15 procent per år.

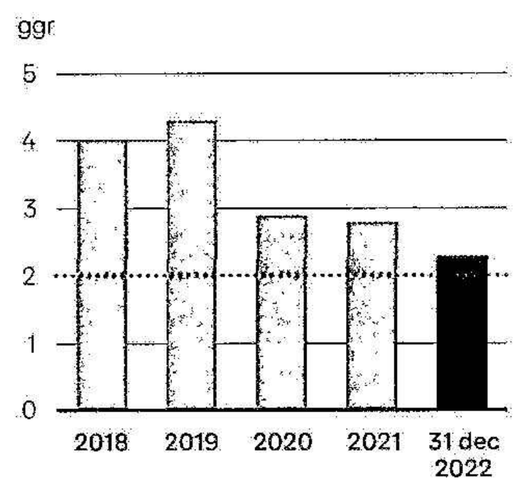


Finansiella riskbegränsningar

Nettobelåningsgrad
Nettobelåningsgraden ska varaktigt inte överstiga 60 procent.



Räntetäckningsgrad
Räntetäckningsgraden ska överstiga 2,0 ggr.



Utdelningspolicy

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

Hållbarhetsmål

Fastigheter
- 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 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 mkr) ska, där det är möjligt, dokumenteras (återanvändning, materialåtervinning och deponering).

1). Avser fastigheter som ägts/förvaltats de senaste 12 månaderna och där Emilshus ansvarar för elavtalet.

Information om utfall finns i hållbarhetsredovisningen på sid 36–42.

HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

20230711128901

20230711128902

Intjäningsförmåga

Intjäningsförmågan vid årets utgång baseras på det fastighetsbestånd som Emilshus ägde vid årets ingång och intjäningsförmågan för en kommande period om tolv månader.

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

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

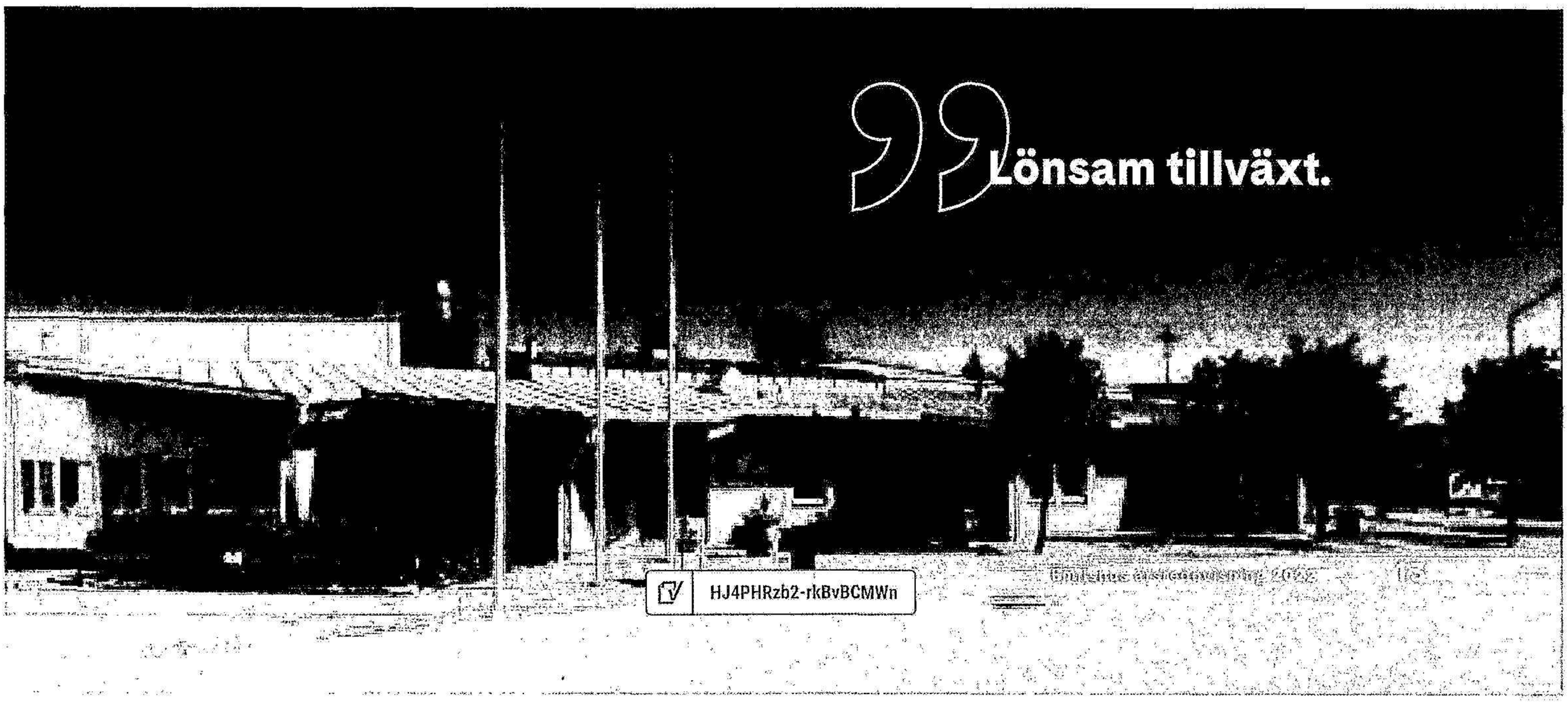
Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan visar på Emilshus intjäningsförmåga vid periodens utgång och beaktar inte eventuella kommande förändringar av variabler som hyror, vakanser, fastighetskostnader, räntor med mera.

Intjäningsförmåga 1 januari 2023

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

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

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



HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

Vår marknad

20230711128903

Emilshus har fokus på att förvärva, utveckla, och förvalta kommersiella fastigheter i Småland och närliggande tillväxtregioner. Under året förvärvades fastigheter i två nya regioner – Östergötland och Halland. Samtliga orter där Emilshus äger fastigheter utgör del av större regionala marknader och viktiga industriregioner, kända för aktivt och framgångsrikt företagande och korta avstånd mellan intressanta etableringsorter. Därtill innehar regionerna några av landets viktigaste logistikcentrum.

Industritäta regioner
Emilshus prioriterade marknad Småland, liksom Östergötland och Halland, är kända för en stark entreprenörsanda som har skapat en gynnsam mix av innovation och industriell tradition vilket bidragit till god tillväxt kring regionerna. Här finns flera större börsnoterade och världsledande företag inom sina respektive segment samt välmående småindustrier. I bolagets största förvaltningsområde 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. I samtliga tre regioner finns universitet och högskolor som med sin närvaro gynnar näringsliv och utveckling.

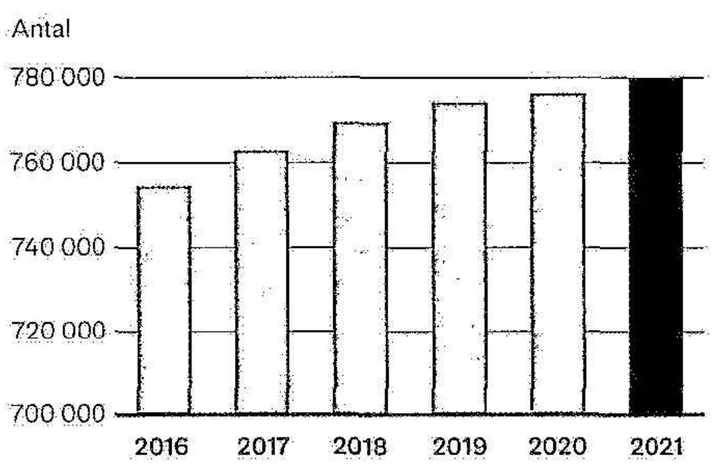
Gynnsamma logistiklägen
Smålands, Östergötlands och Hallands strategiska läge mellan storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö med närheten till E4:an har medfört etablering av viktiga logistikcentrum. De goda kommunikationsmöjligheterna gör även regionerna väl anpassade för lokalisering av industriföretag. 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.

Tillväxtregioner
Småland har cirka 800 000 invånare, motsvarande cirka 8 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. Även Halland och Östergötland har haft en nettopositiv befolkningstillväxt, där Norrköping, Linköping och Halmstad vuxit stabilt befolkningsmässigt de senaste åren. Exklusive Stockholm har befolkningstillväxten i samtliga tre regioner överstigit riksgenomsnittet. 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. Tillväxten av bruttoregionalprodukten i vissa småländska geografier har under vissa år överträffat BNP-tillväxten på riksnivå och investeringsnivån har varit hög. Även Östergötland och Halland har uppvisat en liknande god ekonomisk utveckling.

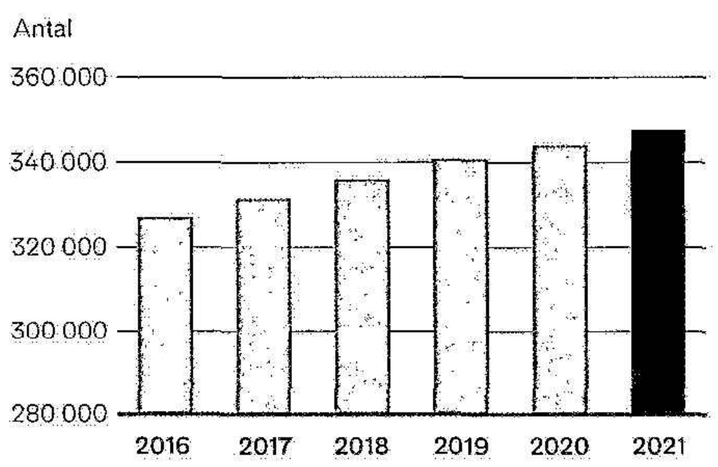
Konkurrenssituation
Fastighetsmarknaden i Sverige kännetecknas generellt av hög konkurrens och hög transaktionsvolym som dock uppvisade en avmattning under 2022. Denna utveckling gäller till stor del även Småland, Östergötland och Halland. På sina marknader möter Emilshus konkurrenter i form av både rikstäckande och lokala börsnoterade bolag och samt mindre privatägda fastighetsbolag. Bland de börsnoterade konkurrenterna återfinns framför allt Castellum, Corem, Nyfosa, Nivika och SLP, vilka äger, utvecklar och förvaltar liknande fastigheter som Emilshus.

Befolkningsmängdens utveckling i Småland



Källa SCB

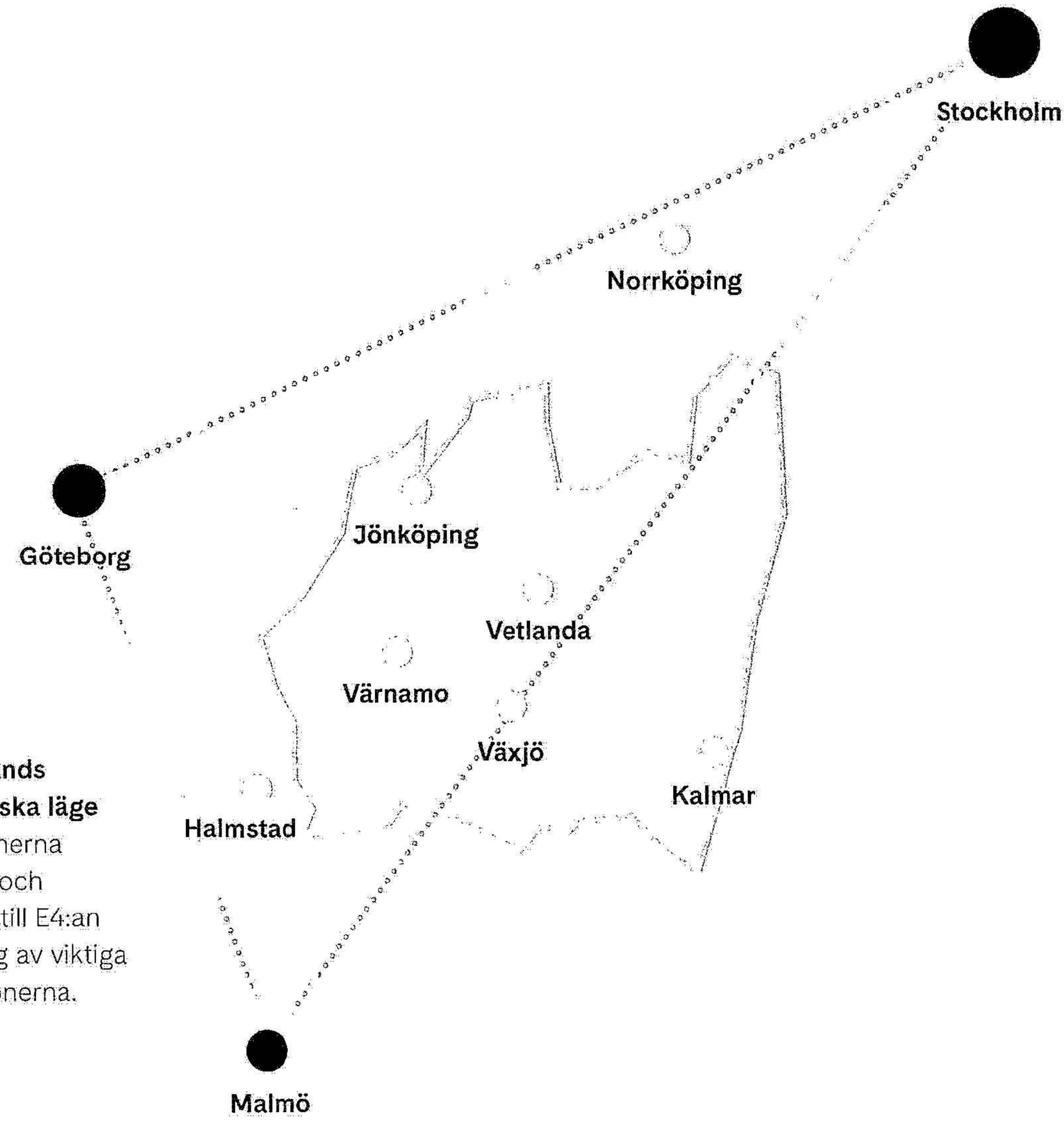
Befolkningsmängdens utveckling i Halland



Källa SCB

HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

20230711289O4



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

Befolkningsmängdens utveckling i Östergötland

Källa SCB

Stora noterade bolag med småländskt ursprung

Börsvärde 18 januari 2023 mdkr

Andra stora bolag

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

HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

Transaktioner

20230711128905

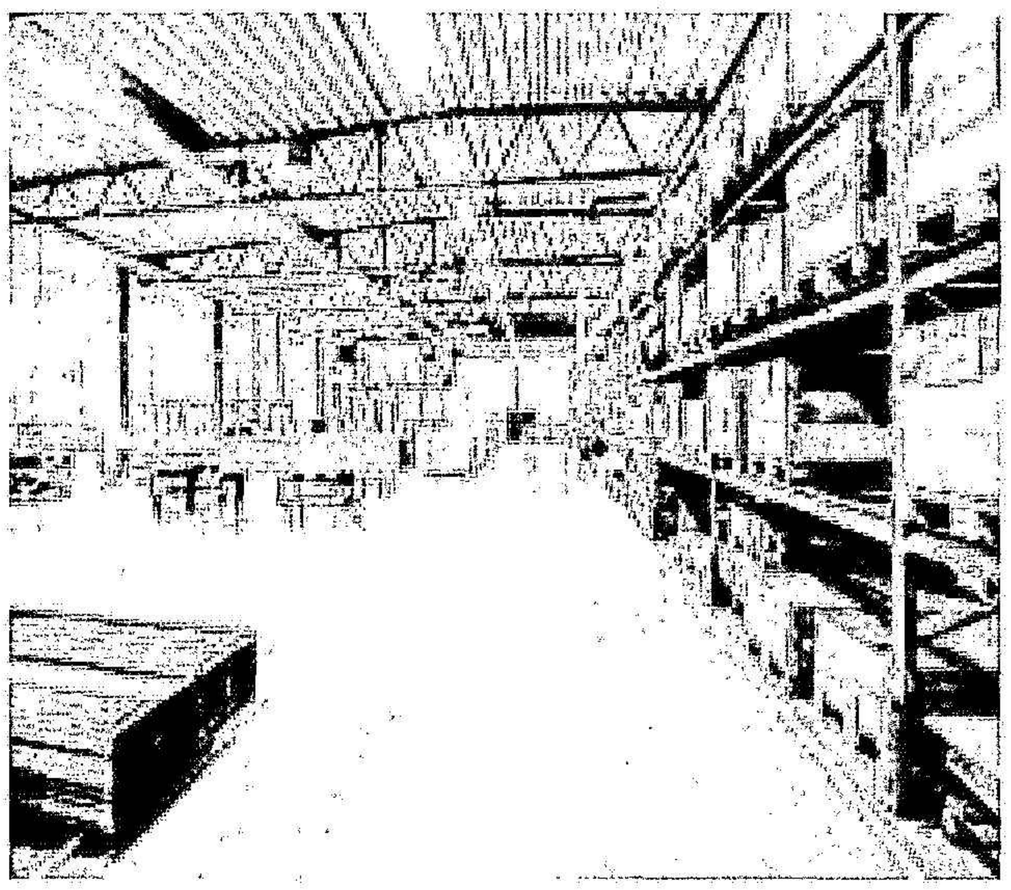
Under 2022 genomförde Emilshus sina första transaktioner utanför Småland genom förvärv i Halland och Östergötland. Transaktionstakten var fortsatt hög och Emilshus genomförde förvärv för närmare 2,2 mdkr vilket bidrog till en ökning av fastighetsvärdet med 47 procent under året. Ambitionen är att fortsätta växa organiskt och genom förvärv på den småländska kärnmarknaden och i närliggande tillväxtregioner.

Förvärvsstrategi
Emilshus förvärvsstrategi bygger på att förvärva kommersiella fastigheter med hög riskjusterad avkastning, med inriktning på tillväxtorter. Under året tog Emilshus ett naturligt nästa steg i bolagets utveckling genom förvärv av huvudsakligen industri-/lagerfastigheter utanför kärnmarknaden Småland. Bolaget har för avsikt att fortsätta utvärdera förvärv i närliggande tillväxtregioner på orter som växer och har ett aktivt näringsliv.

Emilshus starka lokala förankring och breda kontaktnät är viktiga framgångsfaktorer för att generera affärsmöjligheter och genomföra förvärv. 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. Bolaget riktar sig mot såväl lokala fastighetsägare som nationella och internationella aktörer vid förvärv.

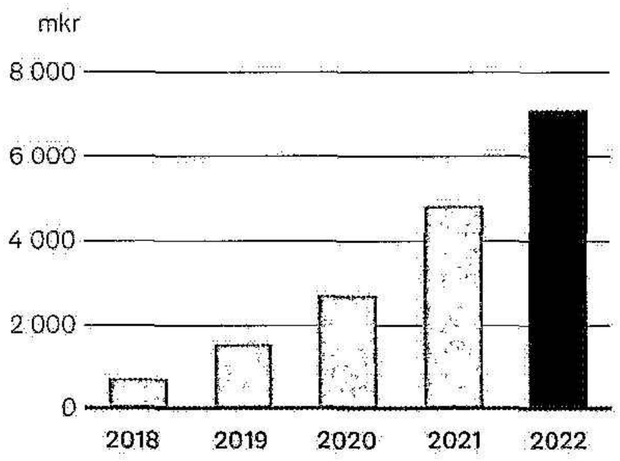
Fokus på stabila hyresgäster och kassaflöden
Vid förvärv prioriteras fastigheter med starka och stabila kassaflöden i form av befintliga hyreskontrakt med långa återstående avtalstider. Emilshus lägger även stor vikt vid analys av hyresgästerna och värderar stora och stabila hyresgäster som har en god långsiktig betalningsförmåga. En stor andel av Emilshus hyresgäster utgörs av stora och stabila företag, varav flera är internationellt verksamma 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 samt motståndskraft vid sämre konjunkturlägen. Därtill skapas goda förutsättningar för finansiering av ytterligare förvärv

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 skapa förutsättningar för en rationell lokal förvaltning. Idag har Emilshus tre förvaltningskontor med ett fjärde på väg att öppnas och har för avsikt att etablera fler kontor på orter som uppnår fastighetsvolymer som skulle göra detta effektivt.



+47%

Ökning i fastighetsvärde 2022



HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

20230711128906

Transaktioner 2022

2022 var ännu ett transaktionsintensivt år för Emilshus som ökade sitt fastighetsbestånd genom ett antal förvärv, främst inom kategorierna lätt industri och industriservice/proffshandel. Totalt investerades under året 2 193 mkr i nya fastighetsförvärv. Fastighetsvärdet uppgick vid periodens utgång till 7 111 mkr, en ökning med 47 procent under året.

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

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

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

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

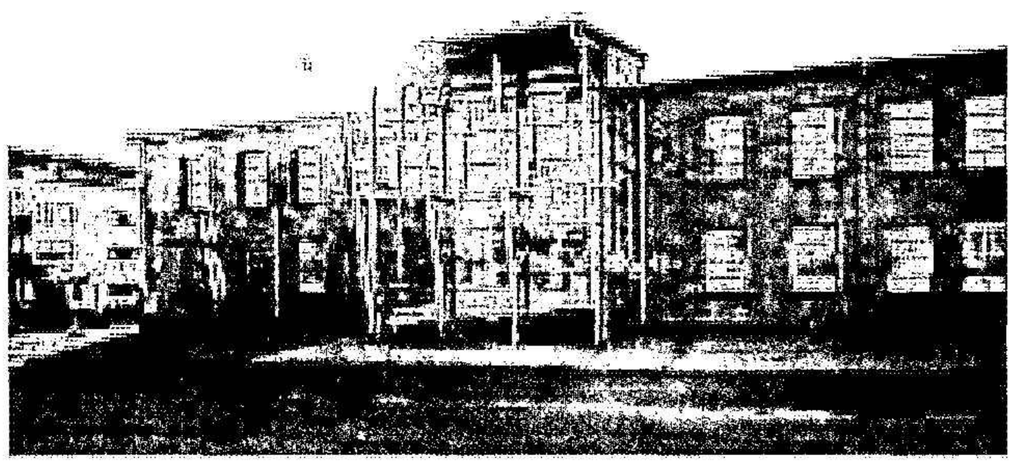
I september 2022 tillträdde Emilshus en fastighet med ett nyuppfört Bauhaus byggvaruhus vid Norremark handelsplats i Växjö med en uthyrningsbar area 13 tkvm vilken tillförde ett årligt hyresvärde om 12 mkr genom ett 17-årigt hyresavtal. Tillsammans med tidigare genomförda förvärv under 2022 innebär detta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

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

Transaktioner per förvaltningsområde, januari–december 2022

	Antal	Yta
Förvärv		
Halmstad	4	9,2
Jönköping	6	33,0
Kalmar	2	3,6
Norrköping	6	58,1
Värnamo	3	35,4
Växjö	9	66,8
Totalt	**30**	**206,1**
Avyttringar		
Växjö	2	3,3
Totalt	**2**	**3,3**

Förvärv 2022 i urval



Fabriken 1 i Växjö

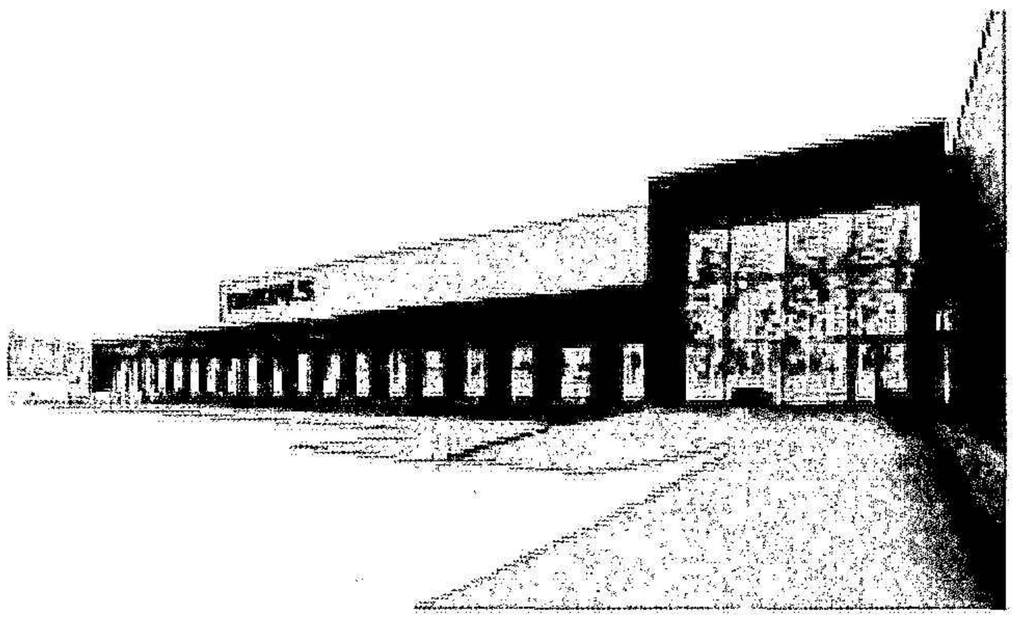
Fastighet: Fabriken 1

Ort: Växjö

Gatuadress: Regementsgatan 9

Yta: 7 521 kvm

Beskrivning: Fastigheten Fabriken 1 är en utbildnings- och kontorsfastighet belägen väster om Växjö centrum. Fastigheten ligger på gränsen mellan bostadsområdena Söder och Väster.



Hedenstorp 2:41 i Jönköping

Fastighet: Hedenstorp 2:41

Ort: Jönköping

Gatuadress: Mogölsvägen 26

Yta: 10 583 kvm

Beskrivning: Fastigheten Hedenstorp 2:41 är en lager- och lätt industrifastighet belägen i Hedenstorp industriområde strax väster om Jönköpings centrum. Fastigheten ligger strategiskt med närhet till väg 40 och motorväg E4.

HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

Våra fastigheter

20230711128907

Emilshus äger ett diversifierat fastighetsbestånd med kommersiella lokaler där tyngdpunkten ligger på lätt industri och industriservice/proffshandel, som tillsammans motsvarar cirka 59 procent av fastighetsvärdet. Även extern- och dagligvaruhandel är en prioriterad lokaltyp och utgör 28 procent av fastighetsvärdet. Emilshus ägde vid årets utgång 125 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 786 tkvm och ett fastighetsvärde om 7 111 mkr.

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, ofta med närhet till en centralort och goda vägförbindelser. Största hyresgästerna inom lätt industri är Bufab, som är verksamt inom verkstadsindustrin med anläggningar i Värnamo, och Spaljisten, som är en underleverantör till IKEA med verksamhet utanför Växjö. Hyresgästerna har vanligtvis gjort, och fortsätter att göra, betydande investeringar i maskiner och annan utrustning i sina lokaler, vilket motiverar dem till att teckna långa hyresavtal. En betydande andel av hyresavtalen inom lätt industri utgörs av så kallade triple net-avtal där hyresgäster står för merparten av de drifts- och underhållskostnaderna för lokalerna, vilket bidrar till jämna, stabila och förutsägbara kassaflöden.

Emilshus upplever att hyresgästerna inom lätt industri, ofta verksamma internationellt. har en fortsatt generellt god utveckling och att det sker satsningar och investeringar trots en begynnande konjunkturnedgång i Sverige. Detta bidrar till efterfrågan på utökade lokalytor, och Emilshus tecknade under året flera nya avtal rörande investeringar i om- och tillbyggnationer som innebär förlängda hyresavtal och ökade hyror.

Industriservice/proffshandel
Industriservice/proffshandel utgör 13 procent av det totala fastighetsvärdet. Kategorin omfattar fastigheter med hyresgäster som bedriver service, tjänster och handel riktad främst till industrier och andra företag. Lokalerna är i stor utsträckning belägna i handels- och industriområden. Emilshus hyresgäster är vanligtvis större aktörer som är långsiktiga med sina verksamheter och i hög grad förlänger sina hyresavtal oavsett konjunkturläge. Den största hyresgästen inom Industriservice/proffshandel är Optimera som driver bygghandel för yrkeskunder nationellt. Andra större hyresgäster är Cramo och Beijer Byggmaterial.

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. lågpriskedjor, bilhandel samt annan livskraftig handel i främst externhandelsområden. Emilshus fastigheter återfinns bland annat i välbesökta handelsområden med goda kommunikationer. Ett mindre antal fastigheter är belägna i citykärnor, till exempel i Växjö och Vetlanda, uthyrda främst till dagligvaruhandel. Coop Väst, Holmgrens Bil och Bauhaus är största hyresgäster inom denna kategori. Emilshus hyresgäster består i hög grad av etablerade och stabila kedjor inom handel som utvecklas väl. Då det inom handelsfastighetssegmentet 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 fastigheter som redovisas under segmentet Övrigt och motsvarar 13 procent av det totala fastighetsvärdet. Största hyresgästen i kategorin Övrigt är Region Jönköping. Fastigheter i oprioriterade kategorier som ingår i Övrigt har ingått som en mindre del i portföljförvärv som Emilshus genomfört. Dessa kan behållas i beståndet om de motsvarar Emilshus avkastningskriterier eller avyttras om detta bedöms som mer fördelaktigt.

853 mkr	97 %	786 tkvm	7 111 mkr
Hyresvärde	Uthyrningsgrad area	Uthyrningsbar area	Fastighetsvärde

HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

20230711128908

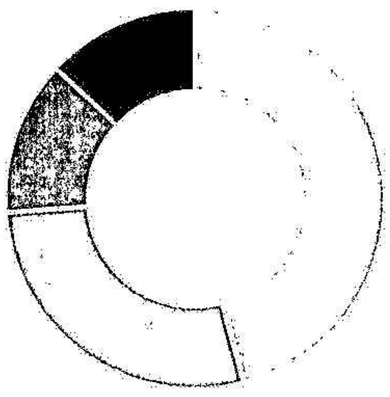
Fastighetsbestånd

7 111 mkr

581 mkr

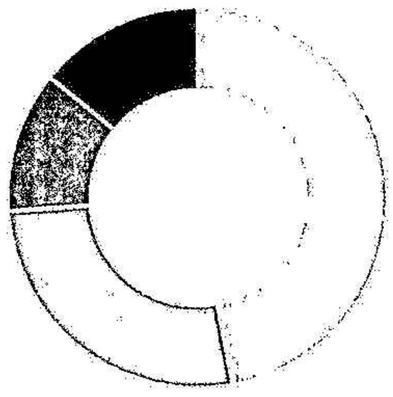
786 tkvm

Fastighetsvärde per kategori



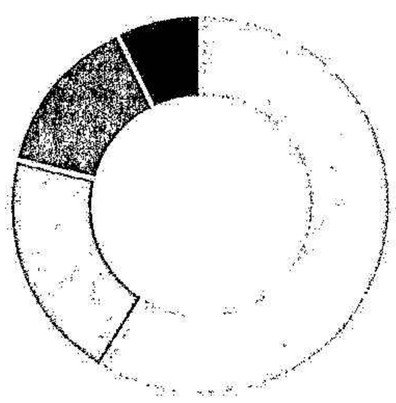
- **46%** Lätt industri
- **28%** Extern- och dagligvaruhandel
- **13%** Industriservice/Proffshandel
- **13%** Övrigt

Hyresvärde per kategori



- **47%** Lätt industri
- **27%** Extern- och dagligvaruhandel
- **12%** Industriservice/Proffshandel
- **14%** Övrigt

Uthyrningsbar yta per kategori



- **59%** Lätt industri
- **20%** Extern- och dagligvaruhandel
- **14%** Industriservice/Proffshandel
- **7%** Övrigt

Fastighetsbeståndets marknadsvärde

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

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

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

Indata vid fastighetsvärdering

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

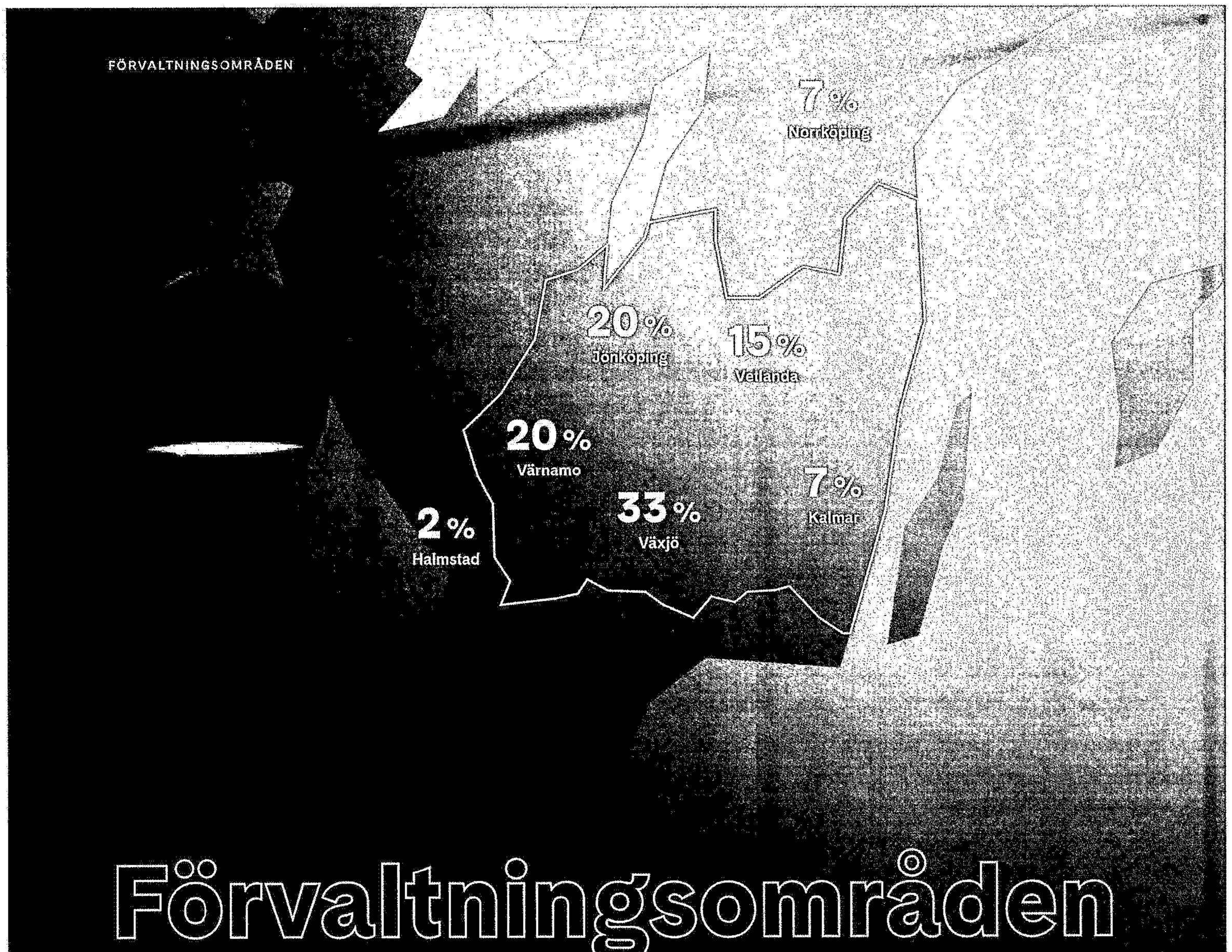
Fastighetsbeståndets värdeförändring

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

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

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

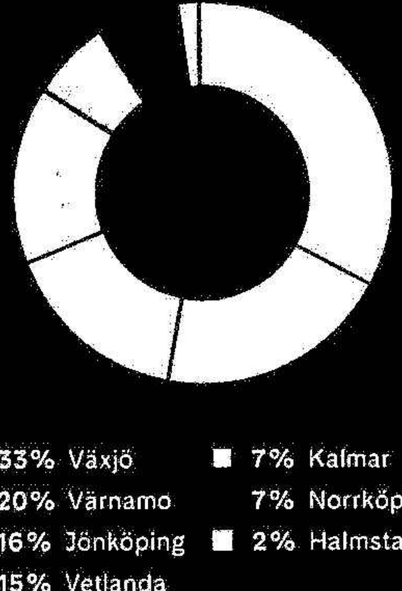
HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn



Förvaltningsområden

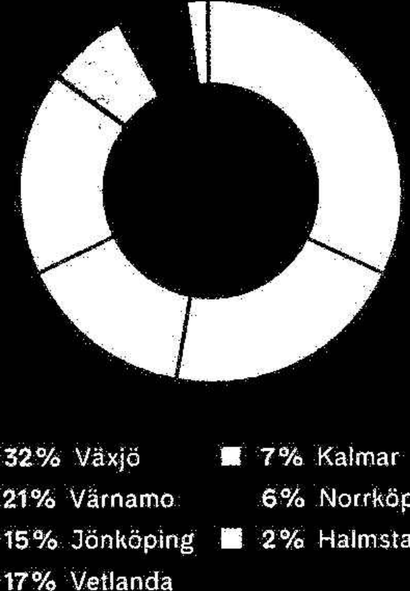
Emilshus har sju förvaltningsområden som utgörs av Växjö, Värnamo, Jönköping, Vetlanda, Kalmar, Norrköping och Halmstad.

7 111 mkr
Fastighetsvärde per förvaltningsområde



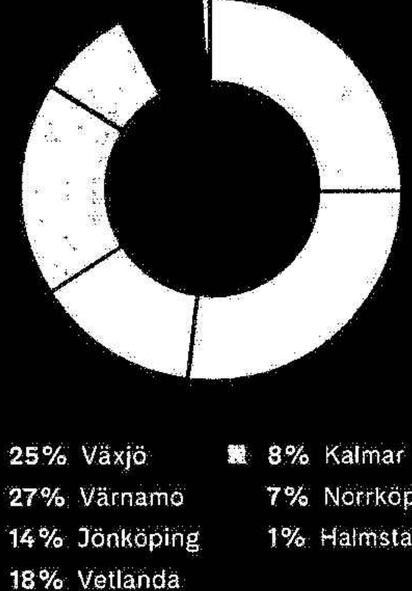
- 33% Växjö
- 20% Värnamo
- 16% Jönköping
- 15% Vetlanda
- 7% Kalmar
- 7% Norrköping
- 2% Halmstad

581 mkr
Hyresvärde per förvaltningsområde



- 32% Växjö
- 21% Värnamo
- 15% Jönköping
- 17% Vetlanda
- 7% Kalmar
- 6% Norrköping
- 2% Halmstad

786 tkvm
Uthyrningsbar yta per förvaltningsområde



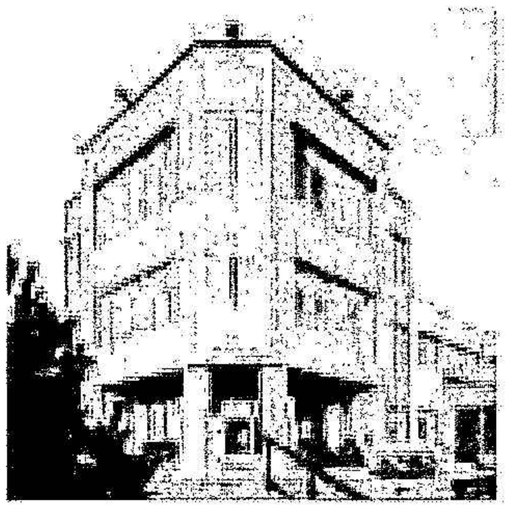
- 25% Växjö
- 27% Värnamo
- 14% Jönköping
- 18% Vetlanda
- 8% Kalmar
- 7% Norrköping
- 1% Halmstad

HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

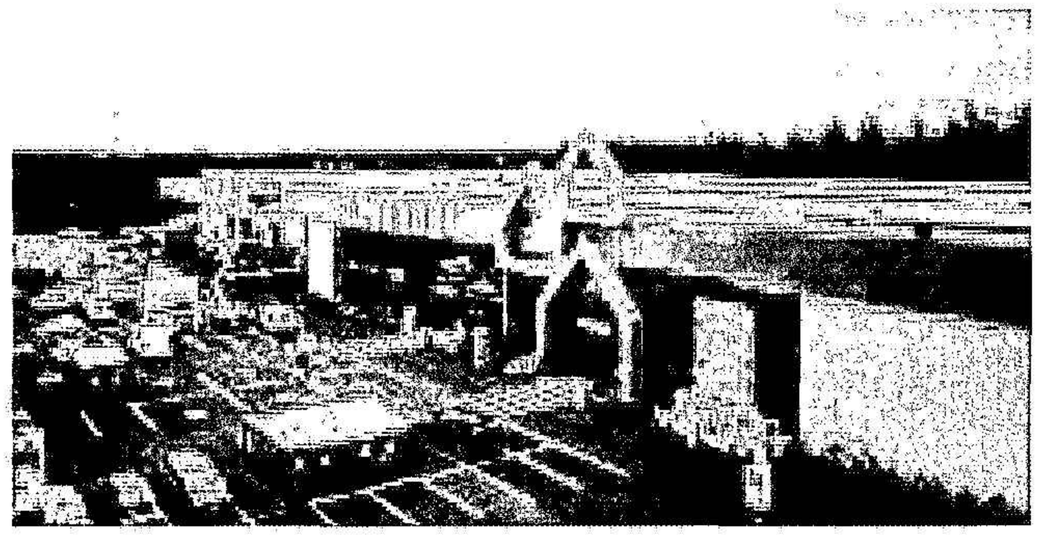
20230711128910

Växjö





33 %
Andel av totalt fastighetsvärde 31 dec 2022

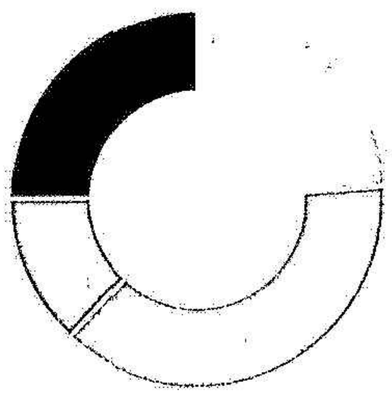


Växjöområdet med närliggande kommunen Ljungby utgör Emilshus största geografiska marknad med 33 procent av det totala fastighetsvärdet och 32 procent av hyresvärdet. Vid årets utgång ägde bolaget totalt 34 fastigheter med 194,6 tkvm uthyrningsbar yta i Växjöområdet med tyngdpunkt på lokaler för lätt industri samt extern- och dagligvaruhandel. Fastigheterna är framför allt belägna i Växjös mest etablerade företags- och externhandelsområden. Stora hyresgäster utgörs av Spaljisten, Bauhaus och Balco. Emilshus huvudkontor är beläget i Växjö.

Om Växjöområdet
Växjö är centralt beläget i Småland och residensstad i Kronobergs län. Kommunens befolkning uppgår till cirka 97 000 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 kommersiella lokaler. Även i närliggande kommunerna Alvesta och Ljungby finns ett starkt näringsliv. Ett flertal stora företag med internationell verksamhet är verksamma i Växjö med omnejd.

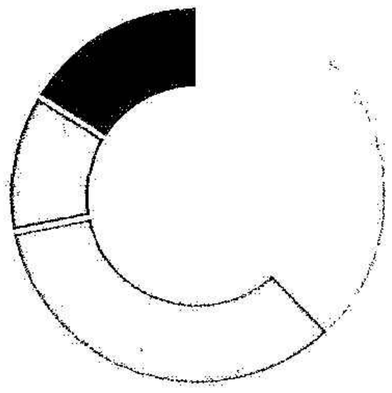
Utveckling 2022
Under året genomförde Emilshus ett antal fastighetsförvärv i Växjöområdet liksom tillträdde tidigare förvärvade projekt. Vid årets utgång uppgick fastighetsvärdet för förvaltningsområdet till 2 326,0 mkr. Bolaget är därmed den största fastighetsägaren av kommersiella lokaler i Växjö. De förvärv och tillträden som genomfördes avsåg nio fastigheter med främst lätt industri och handel i bra lägen, bland annat ett nyuppfört byggvaruhus för Bauhaus vid Norremark handelsområde. Emilshus avsikt är att fortsätta komplettera fastighetsbeståndet i Växjö genom förvärv av såväl portföljer och styckvisa fastigheter.

Hyresvärde per kategori



- 24% Lätt industri
- 38% Extern- och dagligvaruhandel
- 13% Industriservice/Proffshandel
- 25% Övrigt

Uthyrningsbar yta per kategori



- 38% Lätt industri
- 34% Extern- och dagligvaruhandel
- 12% Industriservice/Proffshandel
- 16% Övrigt

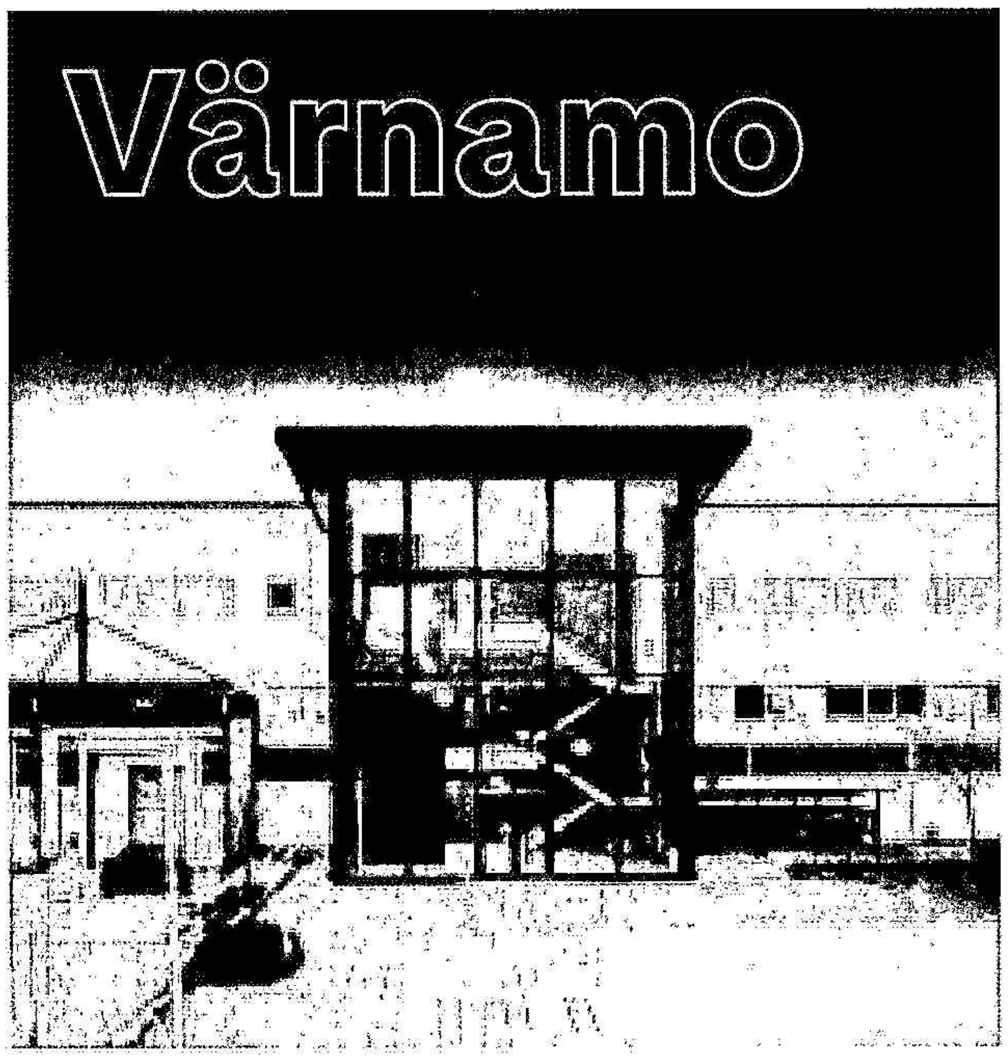
Nyckeltal Växjö

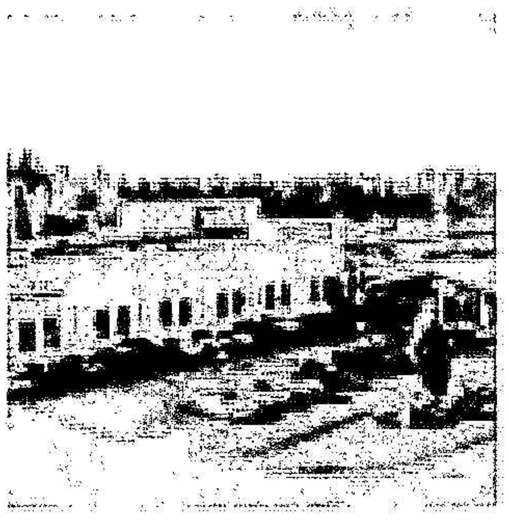
	1 januari 2023
Antal fastigheter	34
Uthyrbar yta, tkvm	195
Redovisat värde, mkr	2 326
Hyresvärde, mkr	183
Hyresvärde kr/kvm	942
Ekonomisk, uthyrningsgrad, %	92
Kontrakterad årshyra, mkr	170

HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

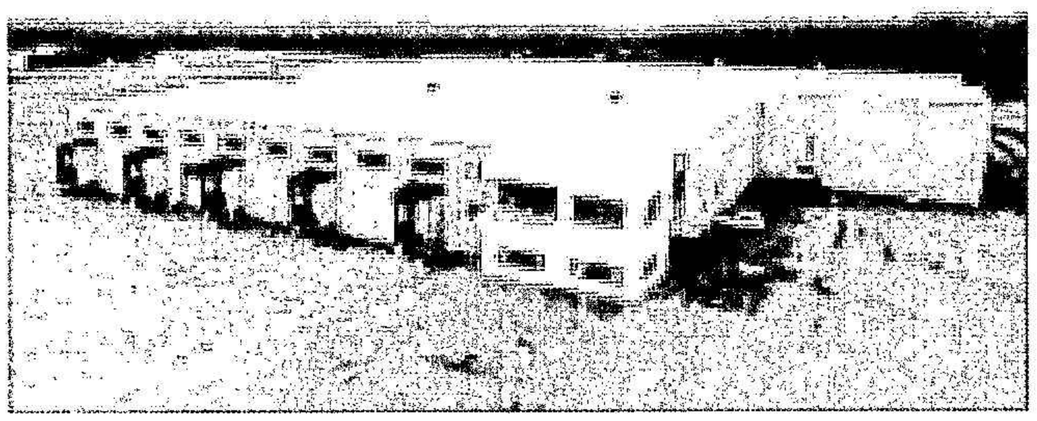
20230711289111

Värnamo





20 %
Andel av totalt fastighetsvärde 31 dec 2022



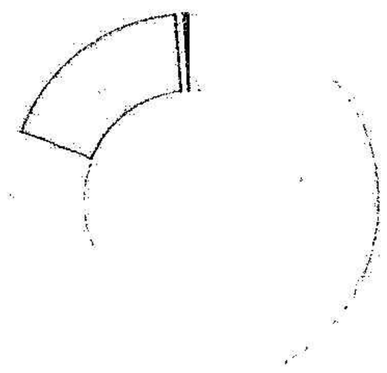
Värnamoområdet utgör Emilshus näst största geografiska marknad med 20 procent av det totala fastighetsvärdet och 21 procent av hyresvärdet. Vid årets utgång ägde bolaget totalt 22 fastigheter med 213 tkvm uthyrningsbar yta i Värnamo, Gislaved, Gnosjö och Vaggeryd, med övervägande del lokaler för lätt industri. Stora hyresgäster utgörs av Bufab, Garo och Proton Lightning. 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 E4:an som korsar kommunen, vilket bidrar till efterfrågan på kommersiella lokaler i dess närhet.

Utveckling 2022
Under året genomförde Emilshus förvärv av tre fastigheter med främst lätt industri i Värnamoområdet. Vi årets utgång uppgick fastighetsvärdet för området till 1 449 mkr. Emilshus vill fortsätta växa i samtliga kommuner i Värnamoområdet med särskilt intresse för områden med närhet till E4:an och andra attraktiva logistiklägen.

121 mkr

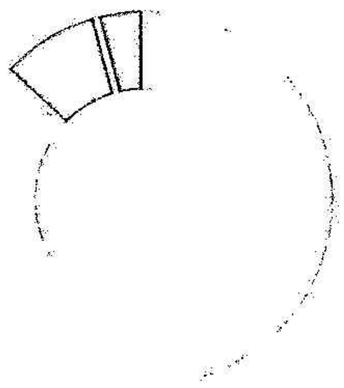
Hyresvärde per kategori



- 81% Lätt industri
- 18% Extern- och dagligvaruhandel
- 1% Industriservice/Proffshandel
- 0% Övrigt

213 tkvm

Uthyrningsbar yta per kategori



- 87% Lätt industri
- 9% Extern- och dagligvaruhandel
- 4% Industriservice/Proffshandel
- 0% Övrigt

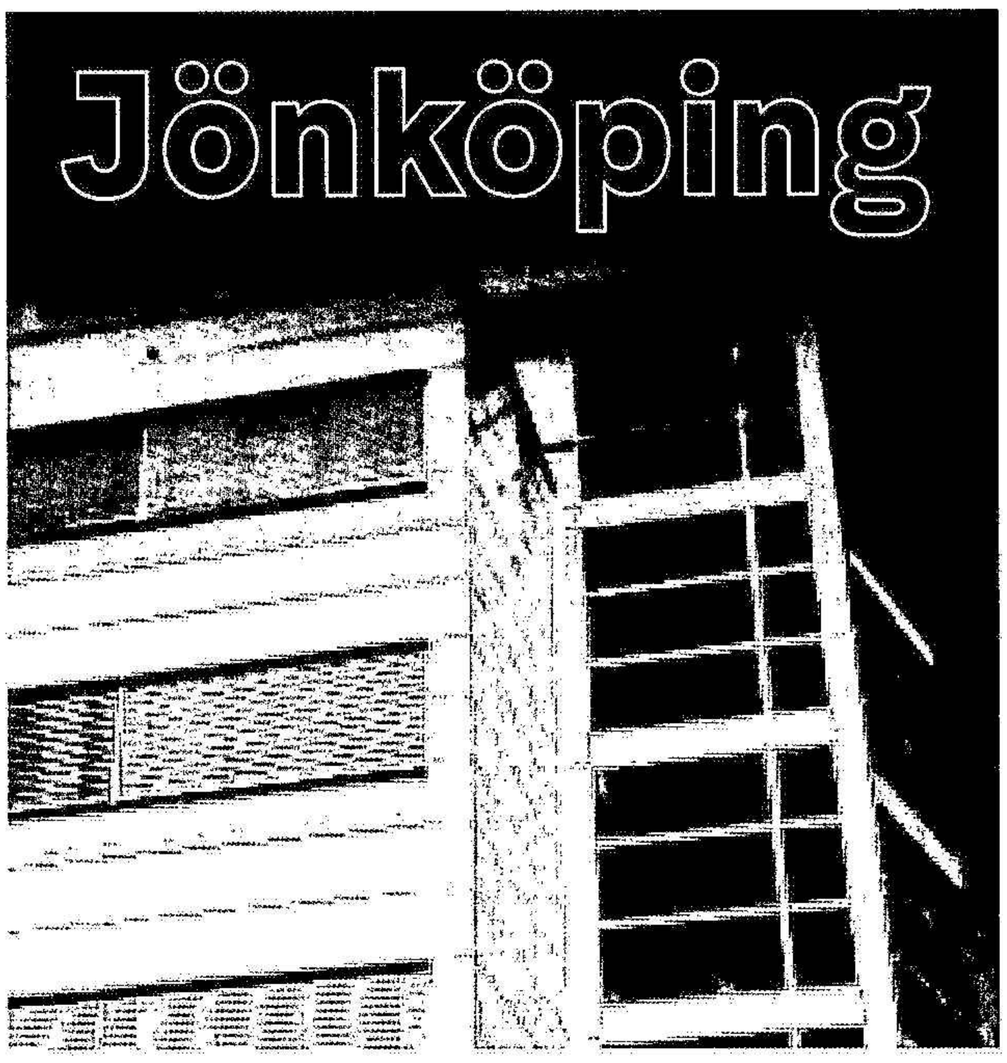
Nyckeltal Värnamo

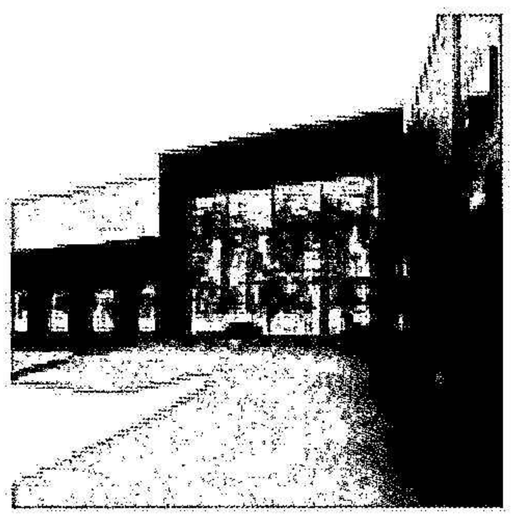
	1 januari 2023
Antal fastigheter	22
Uthyrbar yta, tkvm	213
Redovisat värde, mkr	1 449
Hyresvärde, mkr	121
Hyresvärde kr/kvm	571
Ekonomisk, uthyrningsgrad, %	99
Kontrakterad årshyra, mkr	120

HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

20230711128912

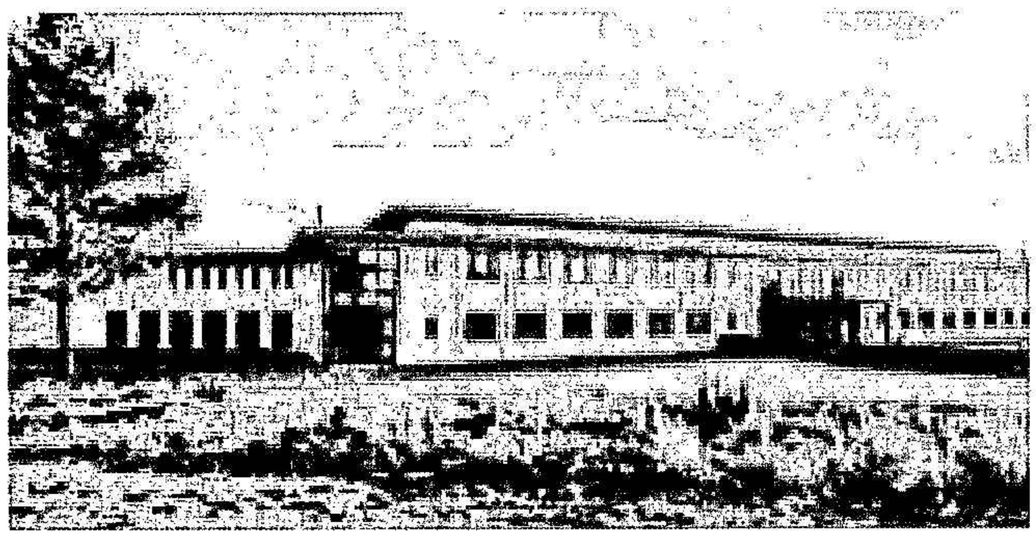
Jönköping





16 %

Andel av totalt fastighetsvärde 31 dec 2022



Fastigheter i Jönköping och de kringliggande kommunerna Aneby, Nässjö och Tranås utgör 16 procent av Emilshus totala fastighetsvärde och 15 procent av hyresvärdet. Vid årets utgång ägde Emilshus totalt 18 fastigheter med 107 tkvm uthyrningsbar yta i Jönköpingsområdet, med tyngdpunkt på lokaler för lätt industri. Stora hyresgäster utgörs av ROL, Work System Sweden och Region Jönköping. Fastigheterna är i huvudsak belägna i företags- och handelsområden i attraktiva lägen. Emilshus öppnar ett förvaltningskontor i Jönköping under april 2023 för att komma än närmre hyresgästerna och marknaden i regionen.

Om Jönköpingsområdet

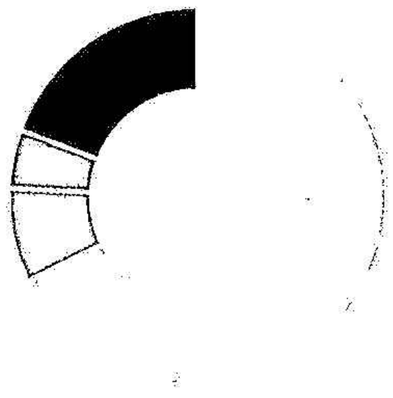
Jönköping är Smålands största tätort och Sveriges tionde största kommun med cirka 145 000 invånare och folkrika kringliggande områden. Befolkningsutvecklingen har varit stark under de senaste decennierna och näringslivet har vuxit liksom dess högskola. Det finns ett flertal stora företag representerade i Jönköping och orten är ett viktigt logistiknav i Sverige med sitt läge i korsningen mellan E4:an och riksväg 40. Aneby och Tranås är närbelägna kommuner, samtliga med ett aktivt näringsliv där trärelaterad tillverkning är ett viktigt inslag, medan Nässjö är knutpunkt för tågtrafik på stambanan mellan Stockholm och Malmö samt till flera orter.

Utveckling 2022

Under året genomförde Emilshus förvärv av sex fastigheter i Jönköpingsområdet och fastighetsvärdet i området steg till 1 115 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.

85 mkr

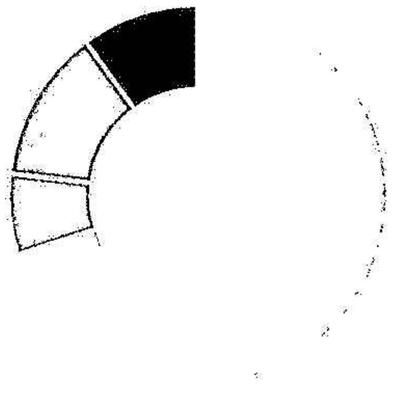
Hyresvärde per kategori



- 68% Lätt industri
- 8% Extern- och dagligvaruhandel
- 5% Industriservice/Proffshandel
- 19% Övrigt

107 tkvm

Uthyrningsbar yta per kategori



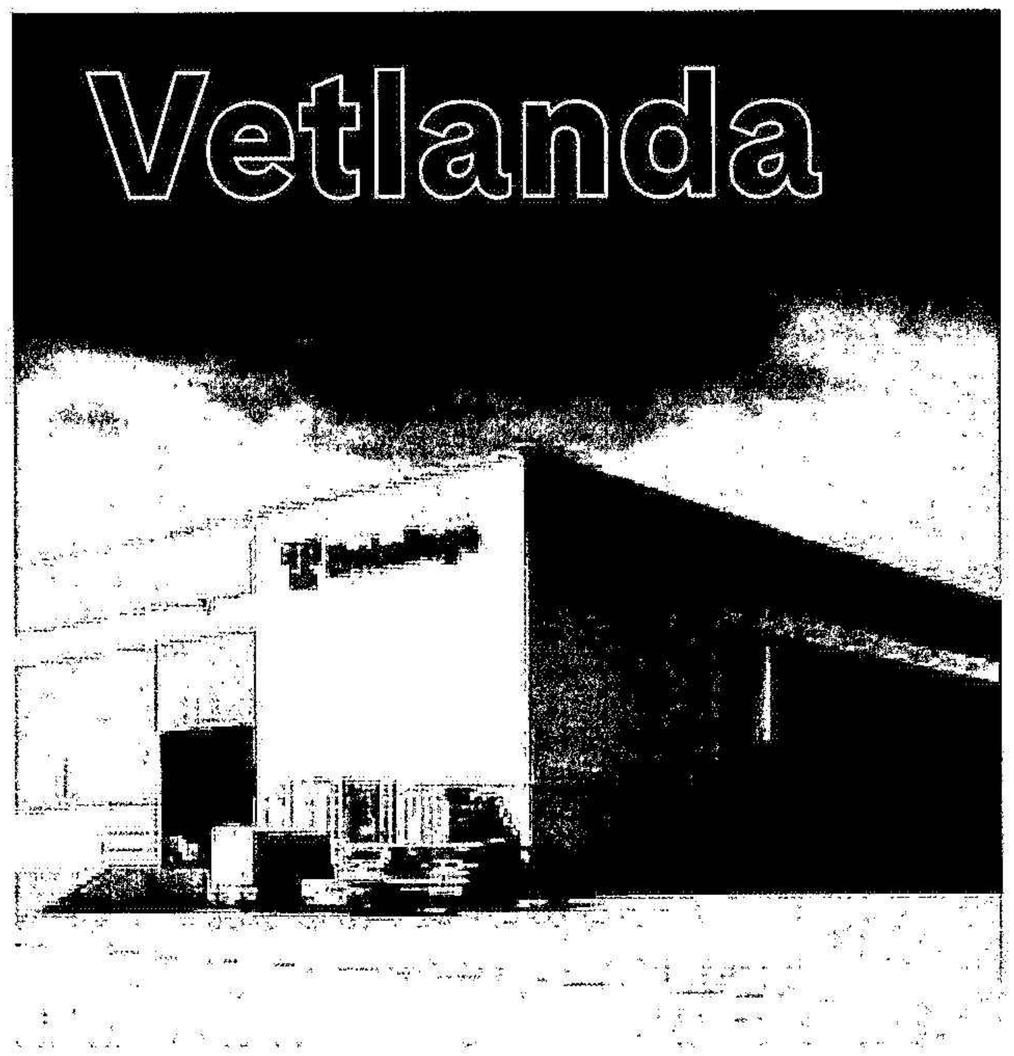
- 70% Lätt industri
- 7% Extern- och dagligvaruhandel
- 13% Industriservice/Proffshandel
- 10% Övrigt

Nyckeltal Jönköping

	1 januari 2023
Antal fastigheter	18
Uthyrbar yta, tkvm	107
Redovisat värde, mkr	1 115
Hyresvärde, mkr	85
Hyresvärde kr/kvm	794
Ekonomisk, uthyrningsgrad, %	98
Kontrakterad årshyra, mkr	83

HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

20230711128913 2023





15 %
Andel av totalt fastighetsvärde 31 dec 2022



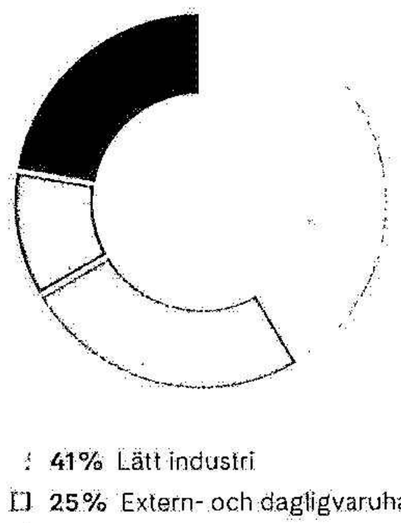
Emilshus har sitt ursprung i Vetlanda och är ortens största fastighetsägare av kommersiella lokaler. Vetlanda är tillsammans med de kringliggande kommunerna Eksjö och Sävsjö, Emilshus tredje största geografiska marknad med 15 procent av det totala fastighetsvärdet och 17 procent av hyresvärdet. Vid årets utgång ägde koncernen totalt 21 fastigheter med 145 tkvm uthyrningsbar yta i Vetlandaområdet, med tyngdpunkt på lokaler för lätt industri samt extern- och dagligvaruhandel. Stora hyresgäster utgörs av Trivselhus, Orwak och T-Emballage. Fastigheterna är belägna i centrumnära företags- och handelsområden samt i stadens centrum. Emilshus har ett förvaltningskontor i Vetlanda.

Om Vetlandaområdet
Vetlanda har ett starkt näringsliv med rötter 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 2022
Under året genomförde Emilshus ett antal projekt i Vetlandaområdet. Fastighetsvärdet för området uppgick vid årets utgång till 1 038 mkr. Emilshus avser fortsätta att växa i Vetlandaområdet med selektiva förvärv.

100 mkr

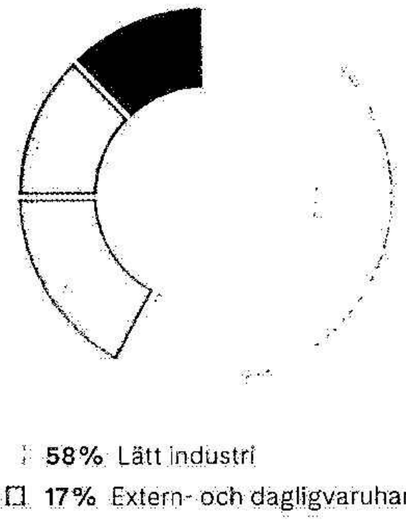
Hyresvärde per kategori



- 41% Lätt industri
- 25% Extern- och dagligvaruhandel
- 11% Industriservice/Proffshandel
- 23% Övrigt

145 tkvm

Uthyrningsbar yta per kategori



- 58% Lätt industri
- 17% Extern- och dagligvaruhandel
- 13% Industriservice/Proffshandel
- 12% Övrigt

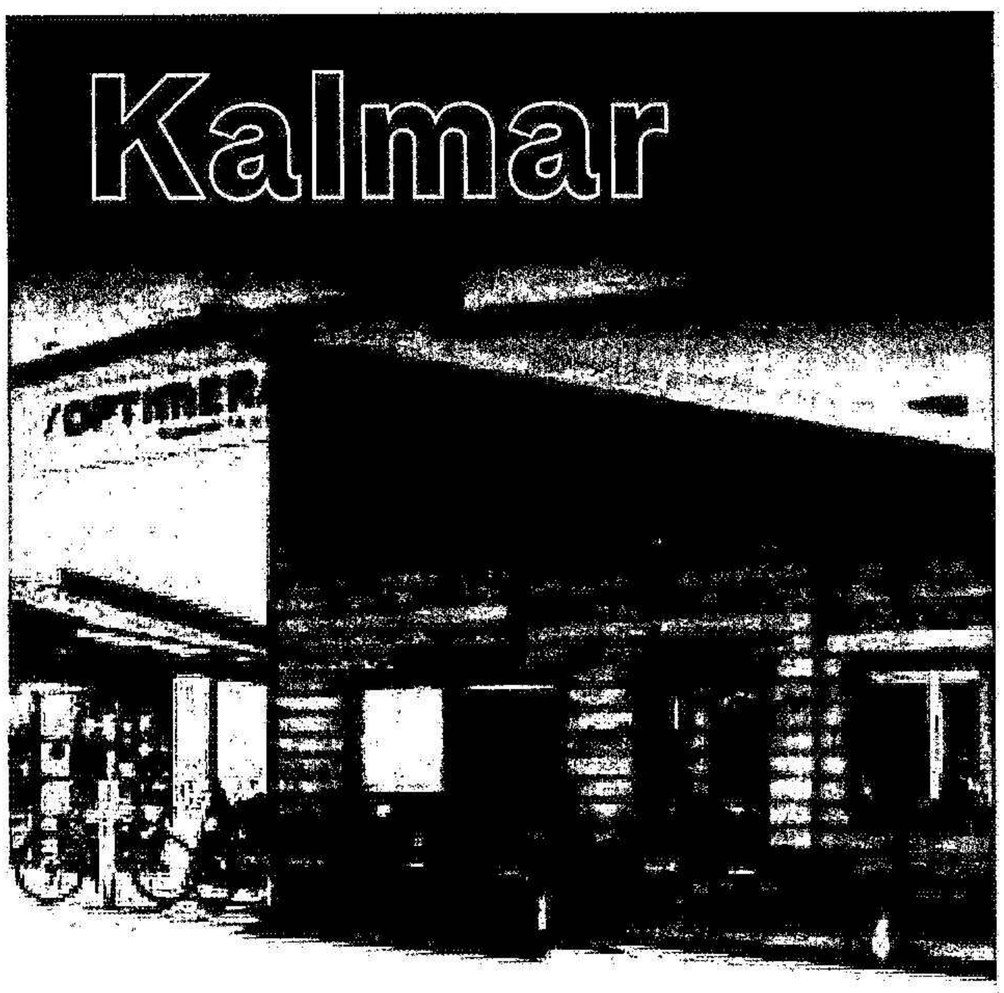
Nyckeltal Vetlanda

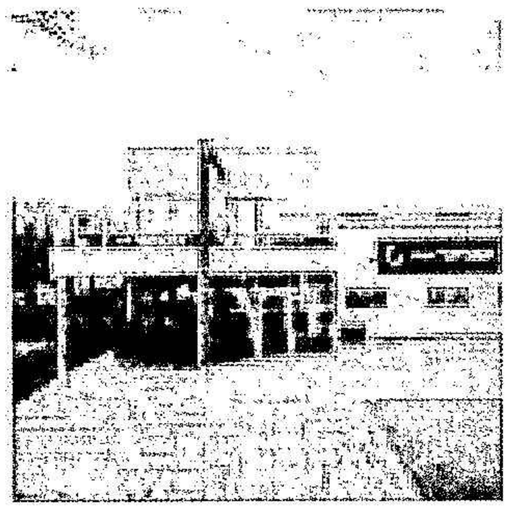
	1 januari 2023
Antal fastigheter	21
Uthyrbar yta, tkvm	145
Redovisat värde, mkr	1 038
Hyresvärde, mkr	100
Hyresvärde kr/kvm	691
Ekonomisk, uthyrningsgrad, %	96
Kontrakterad årshyra, mkr	96

HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

20230711128914

Kalmar





7 %
Andel av totalt fastighetsvärde 31 dec 2022



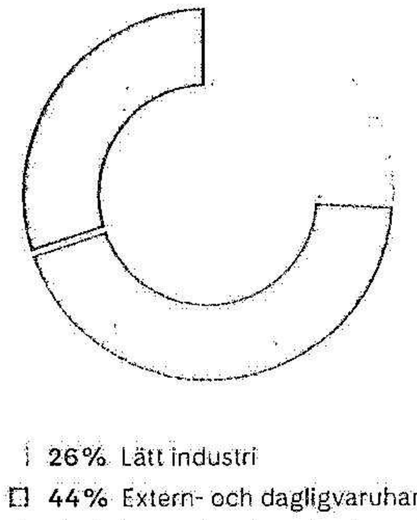
Fastigheter i Kalmar och kommunerna Emmaboda, Mörbylånga, Nybro, Vimmerby och Västervik utgör 7 procent av Emilshus totala fastighetsvärde och 7 procent av hyresvärdet. Vid årets utgång ägde Emilshus totalt 20 fastigheter med 59 tkvm uthyrningsbar yta i Kalmarområdet, med tyngdpunkt på lokaler för extern- och dagligvaruhandel samt industriservice/proffshandel. Stora hyresgäster utgörs av Beijer Byggmaterial och Holmgrens bil. Fastigheterna är generellt belägna i centrumnära företags- och handelsområden samt i stadens centrala delar. Emilshus öppnade under början av 2023 ett förvaltningskontor i Kalmar för att stärka sin lokala närvaro.

Om Kalmarområdet
Kalmar är Smålands tredje största kommun med cirka 72 000 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 utbildningssektor. 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 2022
Under året genomförde Emilshus ett förvärv av två handelsfastigheter i Kalmar och Västervik. Fastighetsvärdet i området steg under året till 533 mkr. avsikt är att fortsätta att växa med selektiva förvärv i Kalmarområdet för att nå en större volym och synergier i förvaltningen.

43 mkr

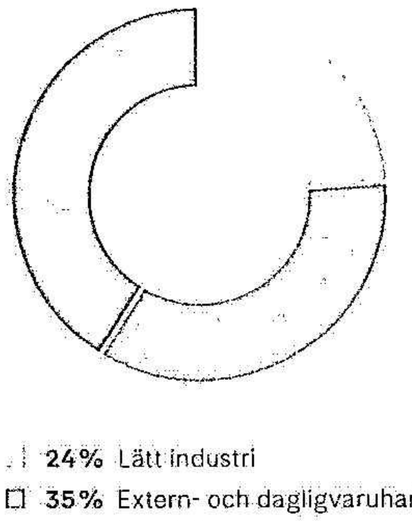
Hyresvärde per kategori



- 26% Lätt industri
- 44% Extern- och dagligvaruhandel
- 30% Industriservice/Proffshandel
- 0% Övrigt

59 tkvm

Uthyrningsbar yta per kategori



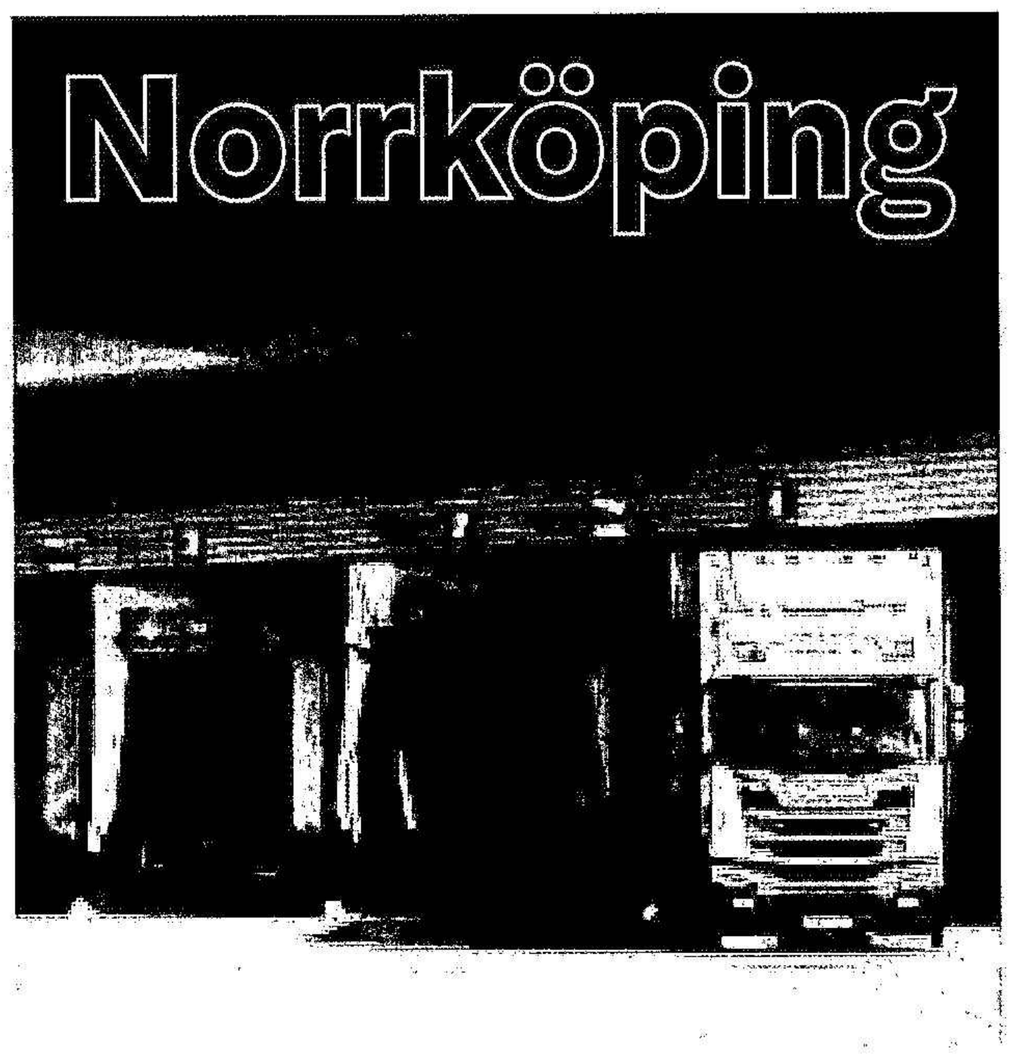
- 24% Lätt industri
- 35% Extern- och dagligvaruhandel
- 41% Industriservice/Proffshandel
- 0% Övrigt

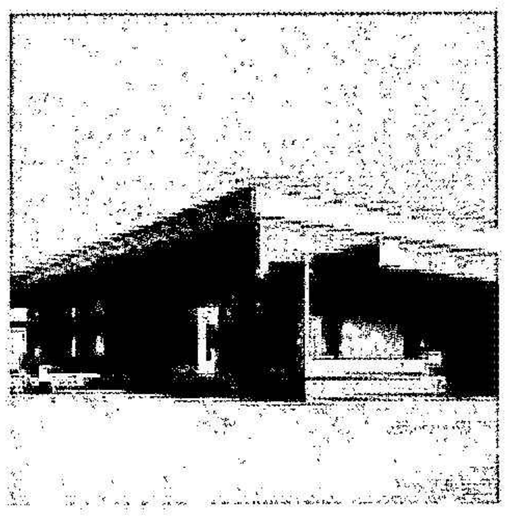
Nyckeltal Kalmar

	I januari 2023
Antal fastigheter	20
Uthyrbar yta, tkvm	59
Redovisat värde, mkr	533
Hyresvärde, mkr	43
Hyresvärde kr/kvm	723
Ekonomisk, uthyrningsgrad, %	98
Kontrakterad årshyra, mkr	42

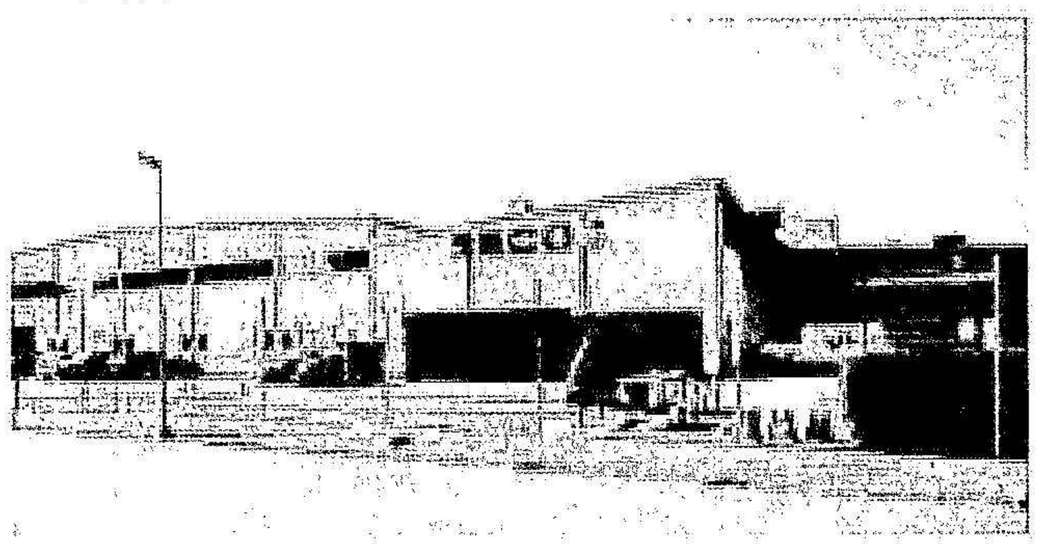
HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

20230711128915





7 %
Andel av totalt fastighetsvärde 31 dec 2022



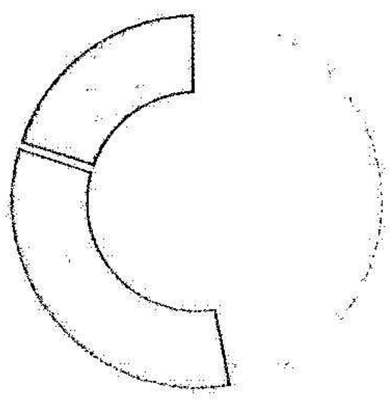
Fastigheter i Norrköping och närliggande Linköping samt i Motala utgör 7 procent av Emilshus totala fastighetsvärde och 6 procent av hyresvärdet. Vid årets utgång ägde Emilshus totalt 6 fastigheter med 58 tkvm uthyrningsbar yta i Norrköpingsområdet, med tyngdpunkt på lokaler för lätt industri och lager. Stora hyresgäster utgörs av Optimera, Seco Tools och Saab. Fastigheterna är i huvudsak belägna i industriområden i attraktiva lägen.

Om Norrköpingsområdet
Norrköping är Östergötlands näst största tätort och Sveriges nionde största kommun med cirka 145 000 invånare och folkrika kringliggande områden. Befolkningsutvecklingen i området har varit stark under senare år och näringslivet varierat med tonvikt på papper/förpacknings-tillverkning, logistik/transport och elektronik med ett flertal stora företag och industrier. Norrköping är även ett viktigt logistiknav i Sverige med sitt läge vid E4:an och en betydande lasthamn. Staden är även lokaliseringsort för flera statliga verk och Linköpings universitet bedriver utbildning och forskning på orten. Linköping har 167 000 invånare och är en expansiv företagsregion med stor tyngd inom teknik.

Utveckling 2022
Under året genomförde Emilshus sitt första förvärv av fastigheter i Norrköpingsområdet; fyra fastigheter i Norrköping, en fastighet i Linköping och en fastighet i Motala, varpå fastighetsvärdet för området vid årets utgång uppgick till 501 mkr. Förvärven omfattade fastigheter med lokaler för lätt industri och lager i attraktiva företagsområden med goda kommunikationer. Emilshus har som ambition att fortsätta att växa i Norrköpingsområdet för att nå en större volym och synergier i förvaltningen.

37 mkr

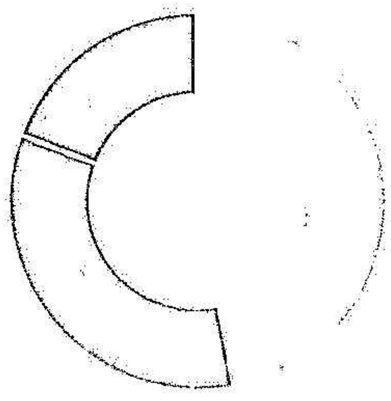
Hyresvärde per kategori



- **47%** Lätt industri
- **33%** Extern- och dagligvaruhandel
- **20%** Industriservice/Proffshandel
- **0%** Övrigt

58 tkvm

Uthyrningsbar yta per kategori



- **47%** Lätt industri
- **34%** Extern- och dagligvaruhandel
- **19%** Industriservice/Proffshandel
- **0%** Övrigt

Nyckeltal Norrköping

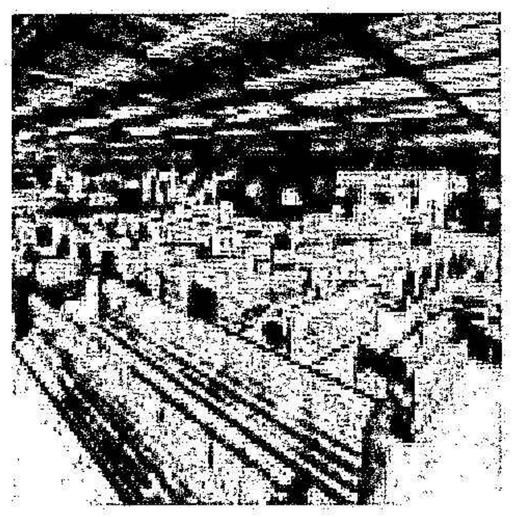
	1 januari 2023
Antal fastigheter	6
Uthyrbar yta, tkvm	58
Redovisat värde, mkr	501
Hyresvärde, mkr	37
Hyresvärde kr/kvm	638
Ekonomisk, uthyrningsgrad, %	98
Kontrakterad årshyra, mkr	37

HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

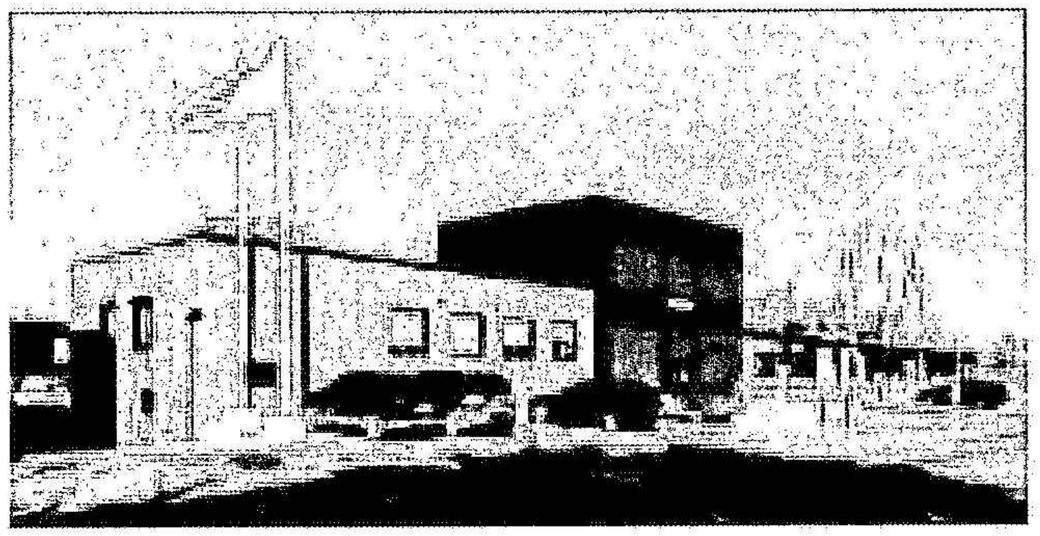
20230711203916

Halmstad





2 %
Andel av
totalt fastighetsvärde
31 dec 2022

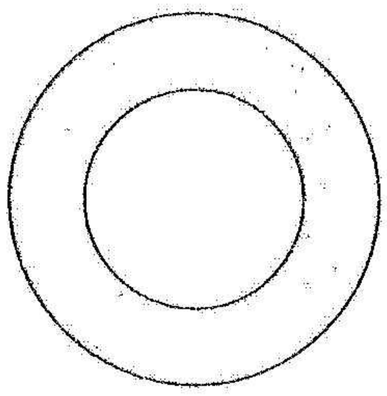


Fastigheter i Halmstad utgör 2 procent av Emilshus totala fastighetsvärde och 2 procent av hyresvärdet. Vid årets utgång ägde Emilshus totalt fyra fastigheter med 9 tkvm uthyrningsbar yta i Halmstad, med tyngdpunkt på lokaler för lätt industri och lager. Stora hyresgäster utgörs av Ahlsell och Samhall. Fastigheterna är i huvudsak belägna industriområden i attraktiva lägen.

Om Halmstadsområdet
Halmstad är Hallands största tätort och Sveriges sjuttonde största kommun med cirka 105 000 invånare och folkrika kringliggande områden. Befolkningsutvecklingen har varit god under de senaste decennierna och näringslivet har vuxit liksom dess högre utbildning, Högskolan i Halmstad. Näringslivet är diversifierat i Halmstad med både tillverkning och tjänsteföretag. De branscher som har flest anställda är logistik, detaljhandel och bygg. Även besöksnäringen är stor på orten.

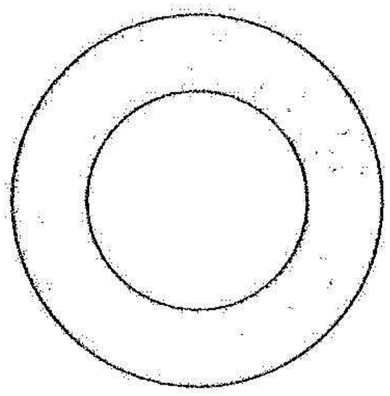
Utveckling 2022
Under året genomförde Emilshus sitt första förvärva av fastigheter i Halland genom förvärvet av fyra fastigheter med lokaler för lätt industri och lager i Halmstad och fastighetsvärdet i området uppgick vid årets utgång till 150 mkr. Emilshus har som ambition att fortsätta att växa i Halmstadssområdet för att nå en större volym och synergier i förvaltningen.

Hyresvärde per kategori



- 0% Lätt industri
- 0% Extern- och dagligvaruhandel
- 100% Industriservice/Proffshandel
- 0% Övrigt

Uthyrningsbar yta per kategori



- 0% Lätt industri
- 0% Extern- och dagligvaruhandel
- 100% Industriservice/Proffshandel
- 0% Övrigt

Nyckeltal Halmstad

	1 januari 2023
Antal fastigheter	4
Uthyrbar yta, tkvm	9
Redovisat värde, mkr	150
Hyresvärde, mkr	11
Hyresvärde kr/kvm	1 178
Ekonomisk, uthyrningsgrad, %	95
Kontrakterad årshyra, mkr	10

HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

Våra hyresgäster

20230711128017

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

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

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

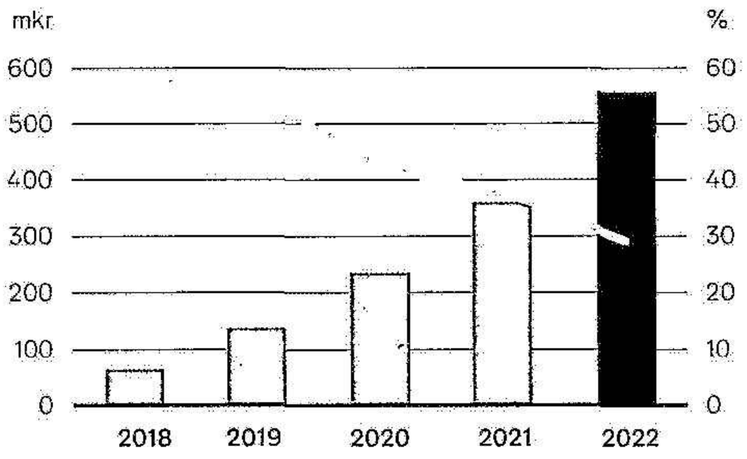
En väsentlig andel av Emilshus hyresavtal uppräknas årligen med en nivå motsvarande konsumentprisindex KPI. Vid periodens utgång utgjorde dessa avtal 96 procent av Emilshus kontrakterade årshyra medan resterande avtal huvudsakligen utgörs av hyresavtal för bostäder, parkeringsytor samt avtal med kortare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

Nettouthyrning
Emilshus nettouthyrning var under 2022 positiv och uppgick till 11,5 mkr (–3,2).

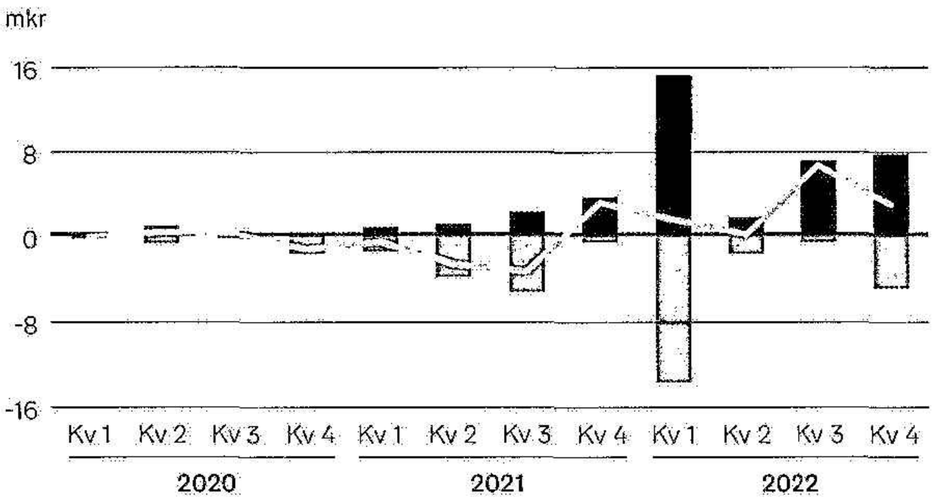
Emilshus största hyresgäster

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

De tio största hyresgästernas andel av hyresvärdet



Nettouthyrning



HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

20230711128918

Förfallostruktur hyresavtal

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

Hyreskontrakt och löptider

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

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 förvaltningsstrategi bygger på att arbeta tillsammans med hyresgästerna för att utveckla bolagets fastigheter och lokaler. Den starka lokala närvaron bidrar till att upprätthålla en nära relation med hyresgästerna vilket skapar förutsättningar för långvariga samarbeten. Genom en kontinuerlig dialog med hyresgästerna kan Emilshus fånga upp förändrade behov beträffande lokalerna. Det täta samarbetet 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 förvaltningskontor på orter med större koncentration av fastigheter, för närvarande i Växjö, Vetlanda och Kalmar och med ytterligare ett kontor på väg att öppnas i Jönköping våren 2023. Från dessa hanteras förvaltningen av övriga orter. Fler förvaltningskontor kan komma att öppnas på orter där fastighetsbeståndet uppnår en volym som gör detta effektivt. Bolaget har en kompetent och väl fungerande intern förvaltningsorganisation. Det finns hos medarbetarna ett stort kunnande om den lokala fastighetsmarknaden i Småland och närliggande regioner. Ett brett kontaktnät på dessa orter bidrar till affärsmöjligheter och är en framgångsfaktor i uthyrningsarbetet.



HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

Projekt

20230711128919

Emilshus vill erbjuda sina hyresgäster de bästa förutsättningarna att lyckas i sina verksamheter. I samarbete med hyresgäster optimeras lokalerna 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. Emilshus genomför för närvarande investeringar i ett antal fastigheter i form av tillbyggnader och lokalanpassningar. De största pågående projekten framgår av tabellen nedan.

Total beräknad kostnad för pågående projekt uppgår till 68,2 mkr varav upparbetade kostnader vid periodens utgång uppgick till 49,2 mkr. Den tillkommande årshyran för tecknade tillägg till befintliga hyresavtal till följd av genomförda investeringar uppgår till 8,9 mkr. Emilshus projekt värderas löpande till nedlagda externa kostnader inklusive till projekten hänförliga räntekostnader samt kostnader för projektledning.

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

Emilshus avslutade ett större projekt under tredje kvartalet 2022 vilket innebar en total investering om 10,8 mkr samt en total förändring av hyresnivån om 0,9 mkr i ett nytt 10-årigt hyresavtal.

Projekt

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

HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn



Pierre Folkesson,
projektchef Emilshus.

Fakta projektverksamhet

Pågående projekt: 9 stycken

Beräknad investering:
68,2 mkr

Förändrad årshyra: +8,9 mkr

Emilshus växer med Projekt

För Emilshus är projekt i form av om- och tillbyggnader, anpassning av befintliga lokaler eller nyproduktion en viktig del i att möta sina hyresgästers behov. Det är samtidigt ett sätt att växa och förlänga hyresavtal. I arbetet med projekten identifieras även möjligheter för investeringar som minskar energianvändning och förbättrar inomhusmiljön för hyresgästerna.

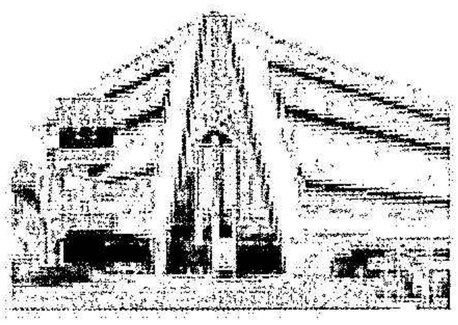
– En central del i Emilshus strategi är att etablera långsiktiga och nära relationer med våra hyresgästerna genom lokal närvaro. Ett sätt att göra det är att göra det möjligt för hyresgästerna att växa i våra lokaler och anpassa dem till förändringar i deras verksamheter. Det skapar värde för alla parter, säger Pierre Folkesson, projektchef på Emilshus.

Genom ett nära samarbete med hyresgästerna kan Emilshus tidigt fånga upp hyresgästers förändrade behov av lokaler och inleda en dialog kring eventuella anpassningar eller om- och tillbyggnader, om det finns möjlighet till det. Behoven kan uppstå vid en expansion eller förändring i hur verksamheten bedrivs som kräver större ytor eller en annan disposition av lokalerna. Vid nyuthyrning sker det regelmässigt en viss anpassning av lokalerna och inte sällan även större förändringar, som en del av det nya hyresavtal som då tecknas.

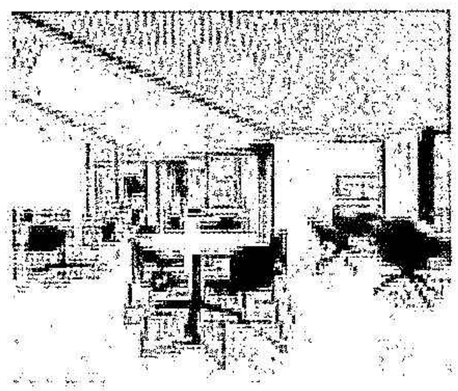
– En nyuthyrning föregås ofta av ett omfattande planeringsarbete med hyresgästen för att identifiera anpassningbehov av lokalerna. Men det är ett arbete som är värdefullt både för oss och hyresgästen. Genom att skapa lokaler som fungerar väl för hyresgästen skapar vi också bästa förutsättningar för en nöjd samarbetspartner som stannar länge i lokalerna, berättar Pierre Folkesson.

I samband med en lokalanpassningar identifieras även möjligheter för investeringar som genererar energibesparingar såsom byte av belysning och ventilationsystem. Det är både fördelaktigt ur ett hållbarhetsperspektiv och en investering som lönar sig. En betydande del av Emilshus hyresgäster står själva för elkostnader kopplade till lokalen vilket ger dessa incitament för energibesparande åtgärder.

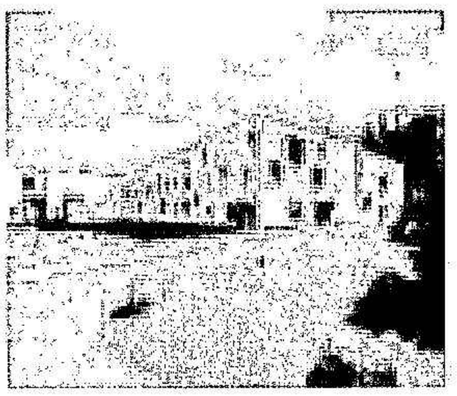
Vid årets slut arbetade Emilshus med ett flertal nyuthyrningar och projekt – både till befintliga och nya hyresgäster. Några av dessa projekt presenteras på följande sidor.



Skomakaren 5, Växjö



Hillerstorp 2:106, Gnosjö



Nyarp 1:267, Bankeryd

HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

Skogsstyrelsen flyttar till nyrenoverade lokaler i Växjö

Sommaren 2021 förvärvade Emilshus fastigheten Skomakaren i området Västra Mark strax utanför Växjö, en kontorsfastighet som då var vakant och som bedömdes attraktiv för uthyrning. Samtidigt kunde Emilshus genom dialog med Skogsstyrelsen, en av bolagets hyresgäster i centrala Växjö, förstå att deras lokalbehov förändrats och att myndigheten övervägde att flytta till bättre lämpade lokaler. Samtalen ledde till att Skogsstyrelsen tecknade hyresavtal om 1 200 kvm i fastigheten Skomakaren i mars 2022 för inflyttning oktober 2022.

Det var bland annat nya arbetssätt som kommit av pandemi och ökad digitalisering som ledde till Skogsstyrelsens förändrade behov av fler samtalsrum samt mindre ytor för fysiska arkiv. Myndigheten planerade samtidigt att flytta verksamhet och medarbetare från Ljungby till ett gemensamt kontor i Växjö.

– Detta är ett bra exempel på hur vi vill och kan växa med våra hyresgäster och utveckla relationen över tid. Skogsstyrelsen är ett stort hyresavtal för Emilshus och självklart viktigt för oss att kunna möta deras behov, betonar Pierre Folkesson, projektchef på Emilshus.

Anpassning av fastigheter i Emilshus bestånd genomförs med utgångspunkt i såväl funktion, lönsamhet och hållbarhet. I arbetet med fastigheten Skomakaren lades kraft på att återanvända material och inredning i så stor utsträckning som möjligt medan ventilationssystemet i fastigheten byttes ut.

– Ett byte till ett nytt effektivt ventilationssystem skulle i det här fallet innebära en betydande energibesparing och ett bättre inomhusklimat för hyresgästen. Enligt beräkningar kommer energianvändningen minska med cirka 80 000 kWh per år, berättar Pierre Folkesson.

I början av 2023 har arbetet med att hyra ut Skogsstyrelsens tidigare lokaler i Växjö kunnat slutföras, vilket lett till ett nytt 10-årigt hyresavtal om totalt 1 500 kvm med Griffel, ett lokalt it-företag.

> »Detta är ett bra exempel på hur vi vill och kan växa med våra hyresgäster.«

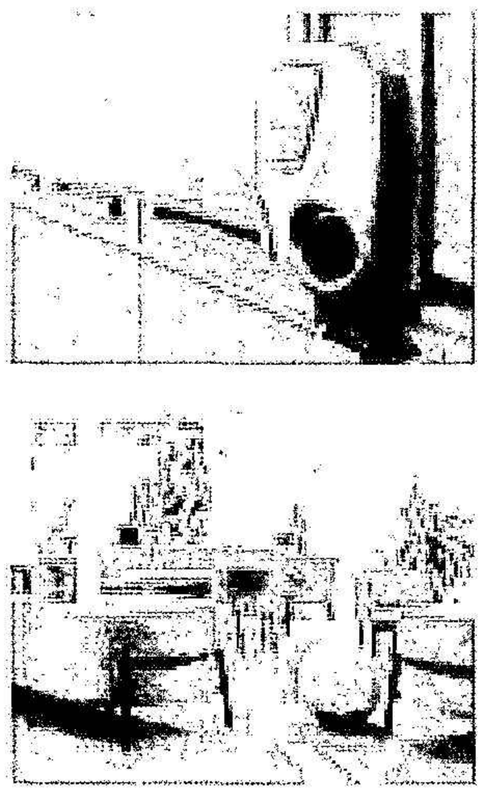
Skomakaren Växjö

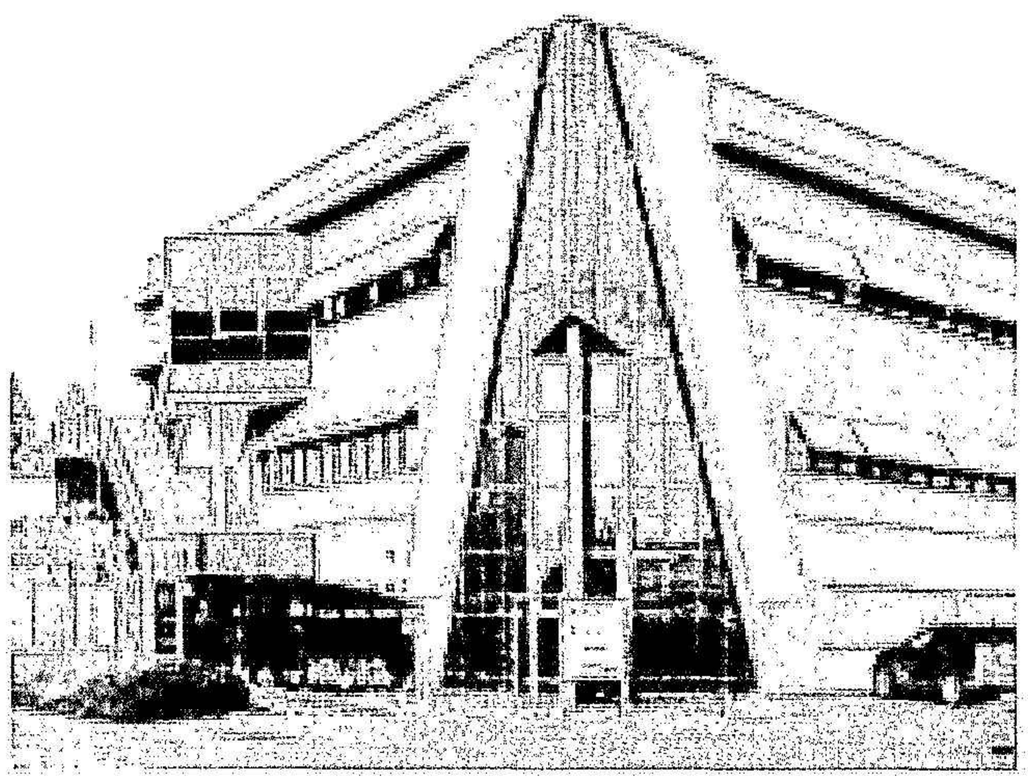
Fastighet:
Skomakaren 5

Projekttyp:
Anpassning av lokal

Adress:
Sjöuddevägen 8, Växjö

Yta:
1 823 kvm





Garo ny hyresgäst i Hillerstorp

I Hillerstorp genomfördes under året ett projekt tillsammans med Emilshus nya hyresgäst Garo, ett småländskt börsnoterat bolag med stark tillväxt som utvecklar helhetslösningar för elbranschen och bland annat tillverkar elskåp och elbilsladdare. Garo tecknade under året ett nytt grönt hyresavtal avseende lokaler om cirka 10 000 kvm och i november 2022 flyttade bolaget tre av sina fyra affärsområden till Emilshus lokaler i Hillerstorp i Gnosjö kommun.

– Ett stort småländskt bolag som tecknar avtal med ett småländskt fastighetsbolag. Det är positivt för bygden och självklart även positivt för Emilshus. Det är ett case som beskriver hur vi på Emilshus vill arbeta med våra fastigheter – lokalt och nära hyresgästen, säger Pierre Folkesson.

Ombyggnationen är en lokalanpassning för att skapa effektiva ytor för kontor, lager och produktion. Därtill skapade större personalytor som omklädningsrum, lunchrum för Garos cirka 130 medarbetare. Självklart ville Garo även ha bra parkeringsytor som nu är utrustade med 40 billaddningsplatser.

I samband med renoveringen installerades LED-belysning i lokalerna, vilket ger en årlig energibesparing på cirka 33 000 kWh.

> »Ett stort småländskt bolag som tecknar avtal med ett småländskt fastighetsbolag.«

HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

20230711128922

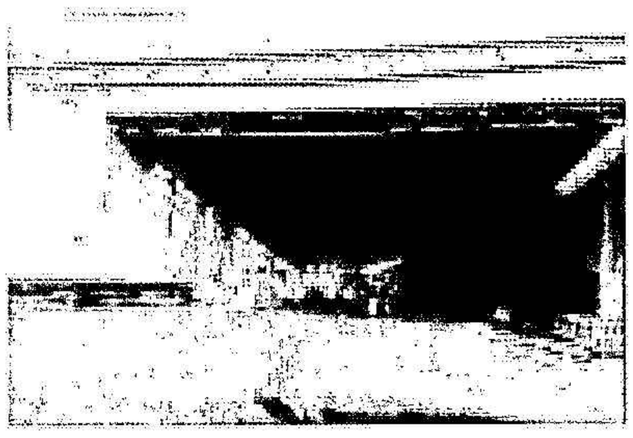
Addbrand, Bankeryd

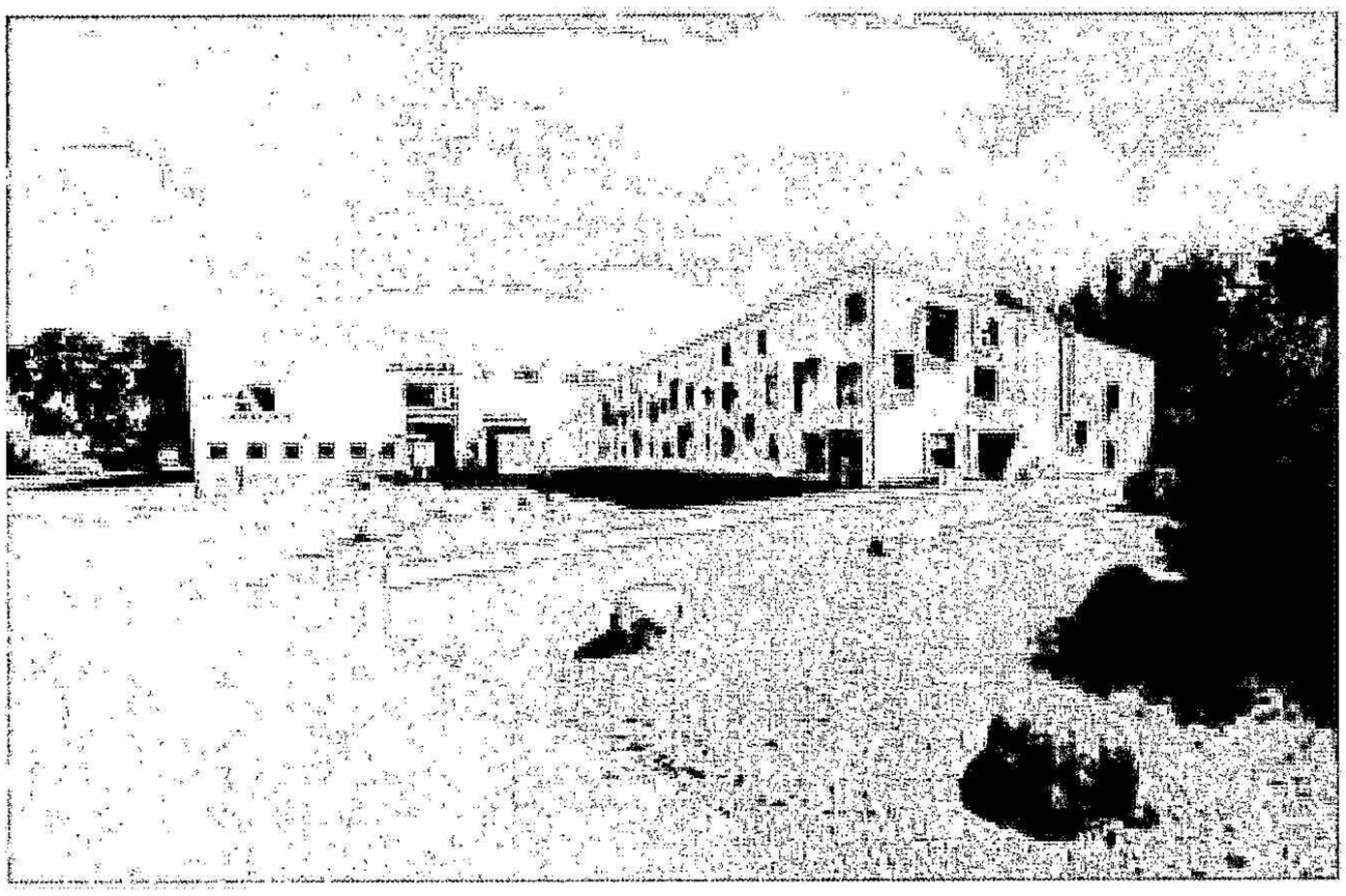
Fastighet: Bankeryd-Nyarp 1:267

Projekttyp: Tillbyggnad

Adress: Verkmästargränd 6, Jönköping

Yta: 7 345 kvm





Tillbyggnad för Addbrand i Bankeryd

I Bankeryd strax norr om Jönköping bygger Emilshus ut lokaler för hyresgästen Addbrand som tillverkar trycksaker och grafiskt material på den nordiska marknaden. När Emilshus förvärvade fastigheten år 2020 hade Addbrand redan planer på en utbyggnad och en diskussion togs då upp för att identifiera möjligheter för utökning av den befintliga lokalytan. I början av 2022 blev ett tilläggshyresavtal med Addbrand klart och arbetet med en utbyggnad pågår och ska stå klar under våren 2023.

– Tillbyggnaden omfattar 2 000 kvm, främst för produktion och lager men även kontorslokaler. Det blir moderna och effektiva ytor som motsvarar Addbrands behov när verksamheten växer, berättar Pierre Folkesson.

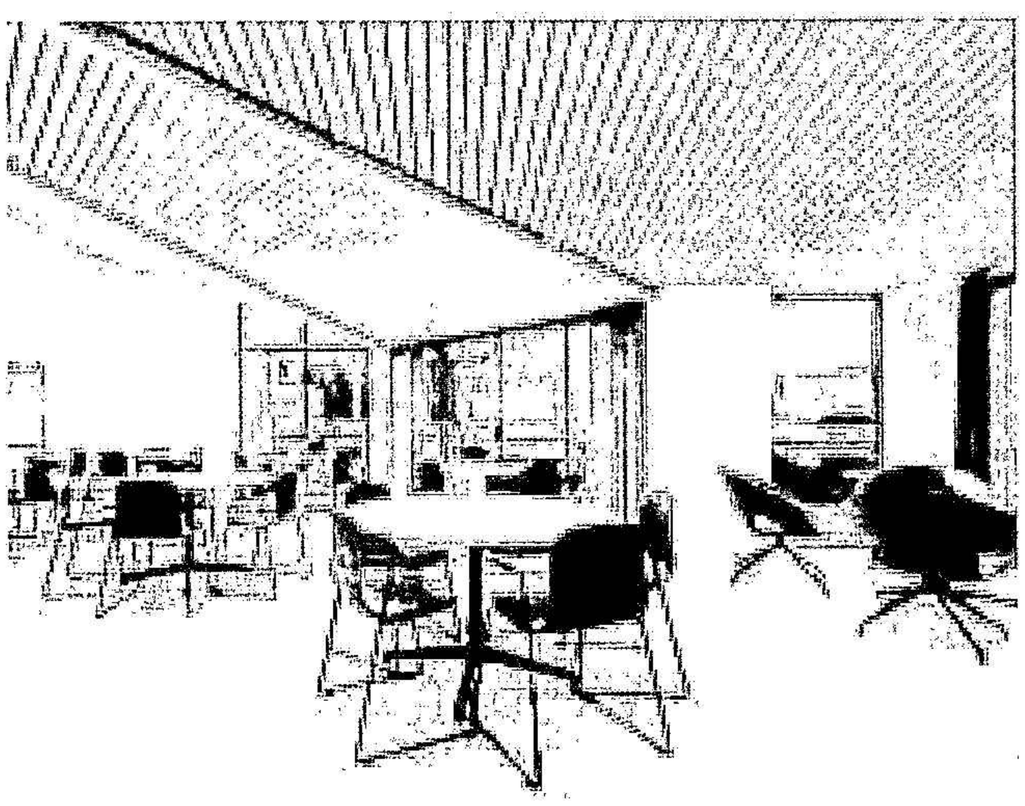
Addbrand verksamhet har utvecklats starkt i takt med att e-handeln växer med ökat behov av bolagets produkter. Tillväxten i kombination med en centralisering av verksamheten där alla delar av verksamheten flyttas in under samma tak har drivit behovet större lokalytor i Bankeryd.

– Utformningen av våra projekt sker i tätt samarbete mellan Emilshus och hyresgästen. Vi vill att det ska vara en transparent process med tydliga förutsättningar och förväntningar. Vi vill jobba långsiktigt med hyresgästerna; när projektet är klart ska vi fortsätta ha en relation, förklarar Pierre Folkesson.

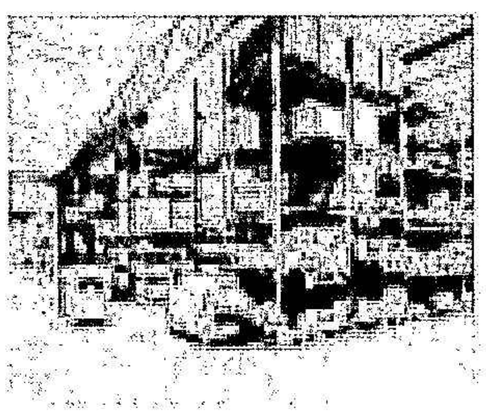
Tillbyggnaden byggs för att vara energieffektiv och med utgångspunkt i Emilshus gröna finansieringsramverk.

Emilshus leder projektet i Bankeryd och anlitar en totalentreprenör som ansvarar för byggnationen.

> Det blir moderna och effektiva ytor som motsvarar Addbrands behov när verksamheten växer.







Garo, Hillerstorp

Fastighet: Hillerstorp 2:106

Projekttyp: Ombyggnation

Adress: Järnvägsgatan 35, Gnosjö

Yta: 15 200 kvm

HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

Finansiering

20230711128923

4,8 %
Genomsnittlig låneränta

2,9 år
Genomsnittlig kapitalbindning

2,5 ggr
Räntetäckningsgrad

55 %
Nettobelåningsgrad

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

20230711128924

Genomsnittlig ränta och räntebindning

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

Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive derivat uppgick till 1,9 år (2,0). Av koncernens utestående lån har 1 550 mkr (1250) räntesäkrats genom ränteswappar vilka har en genomsnittlig återstående löptid om 3,2 år. Ränteswappar om 350 mkr löper till december 2025 och 300 mkr löper till maj 2026 samt 600 mkr löper till juli 2026. Därtill har tre ränteswappar om vardera 100 mkr med en löptid till december 2027, 2028 respektive 2029 ingåtts. I tillägg har motsvarande 300 mkr (300) säkrats genom ett räntetak (Stibor 3M till 1,0 procent) med en återstående löptid om 3,0 år och förfall i december 2025. Derivaten begränsar eventuella framtida räntehöjningars effekt på Emilshus upplåningskostnad.

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

Finansiella riskbegränsningar

Nettobelåningsgrad	Nettobelåningsgraden ska varaktigt inte överstiga 60 procent.
Räntetäckningsgrad	Räntetäckningsgraden ska överstiga 2,0 ggr.

Räntebärande skulder

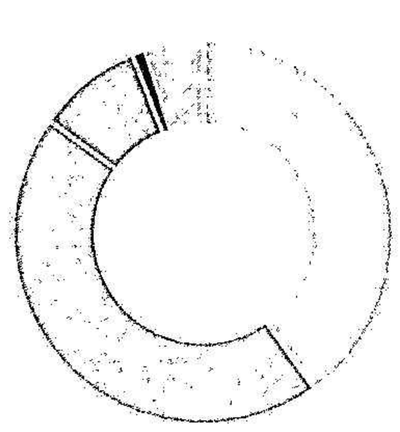
mkr	31 dec 2022	31 dec 2021
Koncernen		
Banklån	3 396,8	2 241,6
Checkräkningskredit	–	56,6
Lån från aktieägare	–	45,0
Reversskulder	65,0	–
Obligationslån	641,5	495,9
Totalt	**4 103,3**	**2 839,1**

Nyckeltal i låneportföljen

mkr	2022	2021	2020
Finansiella			
Soliditet, %	40,0	37,0	33,6
Nettobelåningsgrad, %	54,5	56,9	60,8
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	44,6	45,7	50,0
Genomsnittlig låneränta, %	4,6	3,0	2,8
Genomsnittlig kapitalbildning, år	2,9	2,6	2,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,8	2,9
Räntebärande nettoskuld, mkr	3 879,0	2 746,6	1 651,8
Andel räntesäkring, %	45,0	55,0	35,0
Verkligt värde för derivatportföljen, mkr	137,1	11,8	-0,7

Finansieringskällor

Totalt 7 524,5 mkr



Bankfinansiering

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

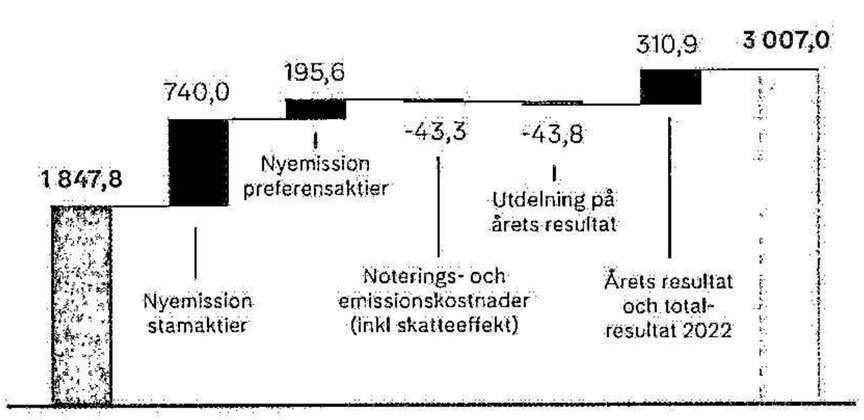
Obligationslån

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

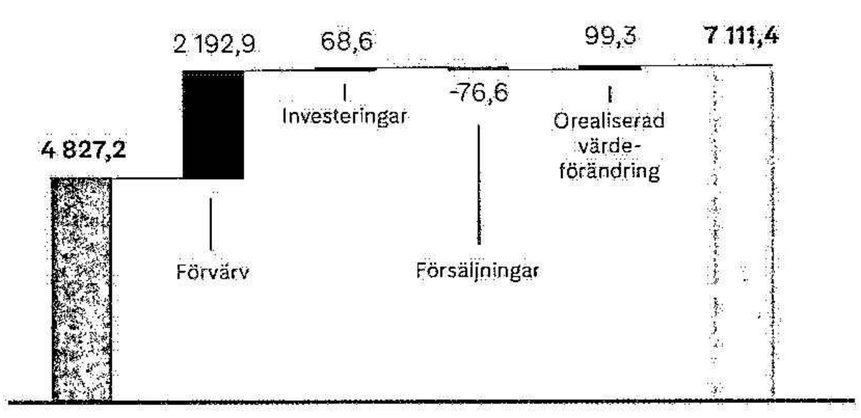
HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

20230711128025

Förändring i eget kapital, mkr



Förändring i fastighetsbeståndet, mkr





HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

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 grundvärden som Emilshus värnar om. 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 för att skapa värde och bidra till minskad klimatpåverkan. Därtill vill vi vara en delaktig part i ortens näringsliv och dess utveckling. Vi arbetar utifrån ett internt ramverk som består av hållbarhetsstrategi, handlingsplaner samt policyer som berör Emilshus medarbetare och leverantörer. Vidare baseras vårt hållbarhetsarbete på ett åtagande mot FN:s globala mål för hållbar utveckling och vi fortsätter att stödja FN:s Global Compacts tio principer inom mänskliga rättigheter, arbetsrätt miljö och antikorruption. 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. Under 2021 inleddes ett omfattande arbete inom Emilshus avseende just detta, insatser som fortsatte under 2022. Energianvändningen i våra fastigheter är en viktig kostnadspost som vi med ett strukturerat arbete kan minska, något som sker i nära samarbete med våra hyresgäster. Vi fortsätter att arbeta steg för steg mot våra mål och gröna finansiella ramverk, både med processer och optimering av driften av husen. Därtill kommer en rad andra initiativ i syfte att både möta hyresgästerna krav och leva upp till bolagets hållbarhetsstrategi.

Jakob Fyrberg, VD

HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

Hållbarhetsarbete i Emilshus

20230711128927

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 hyresavtalslängder 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. Energianvändningen följs upp årligen för att på ett systematiskt sätt utvärdera de energieffektiviserande åtgärder som genomförts under året. 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.

Följande policyer och styrdokument, antagna av Emilshus styrelse, tillämpas.

- Affärsetik och antikorruptionspolicy
- Arbetsmiljöpolicy
- Fastighetsbranschens uppförandekod för leverantörer
- Handlingsplan förvaltning och projektår 2021–2022
- IT-policy
- Inköpspolicy
- Miljö- och hållbarhetspolicy
- Sponsringspolicy
- Tjänstebilspolicy
- Personalhandbok.
- Policy för behandling av personuppgifter

Styrning

Emilshus hållbarhetsarbete är i ständig utveckling och bolaget arbetar kontinuerligt med att förbättra detta. Styrelsen har det yttersta ansvaret för hållbarhetsarbetet och hur Emilshus arbetar med sin påverkan på miljö, samhället och sina medarbetare. Koncernledningen har det operativa ansvaret för att löpande utveckla strategin för att hålla den relevant för den verksamhet som bedrivs och den omvärld bolaget befinner sig i. Koncernledningen ansvarar även för implementering och uppföljning av de hållbarhetsmål som antogs 2021. Hållbarhetsarbetet bygger på att engagerade och kunniga medarbetare arbetar med den antagna strategin i verksamheten och att alla är införstådda med bolagets befintliga policydokument. Under året har en person anställts i förvaltningsorganisationen som med sin stora erfarenhet av att arbeta med energibesparande åtgärder skapar ett ytterligare fokus på att energieffektivisera fastighetsbeståndet.

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 samt policyer som berör Emilshus medarbetare och leverantörer.

Frågor gällande mångfald och jämställdhet berörs inom bolagets arbetsmiljöpolicy. Policydokumenten ses över och uppdateras efter behov samt antas av styrelsen årligen.

HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

20230711128928

Emilshus fokusområden
Utifrån ovan nämnda ramverk och omvärldsanalys har Emilshus identifierat fyra fokusområden i verksamheten som är särskilt viktiga. Inom dessa områden anses bolaget har störst påverkan och har möjlighet att dels minska sin negativa påverkan och dels öka sin positiva påverkan på sin omgivning.

- Fastigheter
- Medarbetare
- Hyresgäster
- Externa samarbetspartners

Intressentdialog
För att utveckla och förbättra verksamheten och organisationens hållbarhetsarbete genomförde Emilshus en intressentdialog under 2021 med medarbetare, ägare, utvalda hyresgäster och representanter för investerare/långivare. Intressentdialogen ligger till grund för bolagets arbete och följs upp årligen för att säkerställa att Emilshus fokus i hållbarhetsarbetet fortsatt stäms av i förhållande till intressenternas synpunkter och förväntningar på verksamheten. Emilshus har löpande god dialog med sina intressenter i den dagliga verksamheten, möten med hyresgäster och leverantörer samt vid investerarträffar. Det är tillsammans med intressentgrupperna som bolagets ambitioner inom hållbarhetsområdet förankras och utvecklas i verksamheten. Under 2023 kommer det genomföras en Nöjd-Kund-Index-undersökning för att få en ökad förståelse för hur bolagets kommersiella hyresgäster upplever Emilshus som hyresvärd.

Affärsetik och antikorruption
I Emilshus policy för affärsetik och antikorruption finns riktlinjer för hur bolaget förväntar sig att medarbetare agerar gällande korruption, mutor och penningtvätt. Det finns en nolltolerans mot korruption, diskriminering, trakasserier, brott och miljööverträdelser i bolaget och vid eventuella misstankar om bristande efterlevnad ska detta uppmärksammas till närmsta chef eller ledningen. Inrapportering av oegentligheter ska hanteras konfidentiellt och alla medarbetare ska vara trygga i att deras anonymitet bevaras. Under 2022 upprättades en visselblåsarfunktion för att hantera denna typ av oegentligheter. Inga anmälningar har inkommit under året.

För att förhindra korruption inom Emilshus verksamhet och värdekedja finns det etablerade rutiner och processer på plats. Bolaget har identifierat ett antal transaktioner som har en högre risk för korruption där det är viktigt att varje medarbetare är införstådd med de befintliga rutinerna för att hantera detta. För att förhindra att brott eller andra oegentligheter uppstår i värdekedjan genomförs granskningar av nya kunder, leverantörer, underleverantörer och affärspartners. Fastighetsbranschens uppförandekod för leverantörer används också vid stora delar av bolagets inköp, för att säkerhetsställa att leverantörerna är införstådda med aktuella krav och förväntningar.

Globala mål
Emilshus har valt ut sex av FN:s 17 Globala mål som bolaget anser sig ha störst möjlighet att bidra till. Alla medarbetare ska erbjudas en trygg och säker arbetsmiljö där det finns utrymme fysisk aktivitet. Jämställdhetsarbetet är en integrerad del av bolaget och en jämn könsfördelning eftersträvas i hela organisationen. Emilshus ska uteslutande köpa in fossilfri el till sina fastigheter och kan genom sin förvaltning arbeta för mer energismarta fastigheter vilket i sin tur bidrar till en minskad klimatpåverkan.
I de fastigheter som Emilshus äger ska effektiv resurs- och avfallshantering vara en naturlig del av förvaltningen där bolaget tillsammans med hyresgästerna arbetar för att minska det totala avfallet.



HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

20230711128929

Väsentliga händelser i hållbarhetsarbetet 2022

Energieffektiviserande åtgärder
För att effektivisera energianvändningen i fastigheterna och samtidigt förbättra arbetsmiljön för bolagets hyresgäster arbetar Emilshus bland annat med att se över äldre ventilationsaggregat i fastigheterna. Genom att investera i nya ventilationsaggregat kan betydande energibesparingar göras vilket även innebär minskade kostnader för både Emilshus och hyresgästen. Ett exempel som genomfördes under 2022 är utbytet av ventilations- och kylaggregatet på fastigheten Skomakaren 5 i Växjö där energianvändningen beräknas minska från 113 000 till 28 000 kWh per år, vilket motsvarar en besparing på hela 85 000 kWh. Ny ventilation innebär därtill minskat behov av underhåll och en märkbart förbättrad arbetsmiljö för hyresgästerna.

Byte till energisnål LED-belysning är ytterligare en energieffektiviserande åtgärd som generar stora energibesparingar. Under året byttes äldre belysningsarmaturer ut till LED i ett antal av bolagets fastigheter, en åtgärd som både resulterar i energibesparingar och minskad resursförbrukning eftersom LED-belysning har en avsevärt längre livslängd än halogenbelysning. De utbyten som Emilshus genomfört och utvärderar visar på en energibesparingspotential på cirka 50 procent. Exempelvis bytte Emilshus under 2022 ut hyresgästen Garos belysningsarmaturer till LED i fastigheten Hillerstorp 2:106, vilket beräknas minska den årliga energianvändningen för belysning med 53 procent, motsvarande 33 000 kWh.

Installation av laddstolpar
För att göra det enklare för bolagets hyresgäster att välja fossilfria transporter har Emilshus under 2022 installerat laddstolpar vid ett antal av bolagets fastigheter. Totalt har 63 laddstolpar installerats. Genom att göra det mer tillgängligt att ladda sin bil på sin arbetsplats kan det också öka incitamentet för fler medarbetare att övergå från fossildrivna bilar till el- och hybridbilar.

Samarbete med hyresgäster
Under 2022 har 16 nya stora avtal tecknats, varav 86 procent av dem var gröna hyresavtal. Ett exempel är hyresgästen Garo som bland annat producerar laddstolpar och andra elektriska komponenter. Ett grönt hyresavtal innebär ett gemensamt ansvar för områden så som energiförbrukning, inomhusmiljö, materialval och avfallshantering. I november 2022 tecknades avtal även med Skogsstyrelsen för att hyra en lokal om cirka 1 200 kvm. Fastigheten har hyresgästanpassats och vid renoveringen återanvändes stora delar av den befintliga inredningen och material i stället för att installera nytt, vilket både innebär finansiella och resursmässiga besparingar. Det innebär förlängd livslängd för material som annars skulle kasserats.

Lokalt samhällsengagemang
Emilshus har inom ramen för sitt samhällsengagemang valt att vara premiumpartner hos Östers IF och stödja den verksamhet som Östers IF bedriver. Östers IF är en fotbollsförening i Växjö som bedriver elitfotbollsverksamhet där föreningens A-lag spelar i Superettan och har en omfattande verksamhet inom akademi- och ungdomsfotboll med närmare 600 aktiva spelare och ledare. Inom ramen för "Öster i samhället" har flertal initiativ genomförts under 2022, exempelvis Nattfotboll och Kvartersfotboll som båda syftar till att skapa trygga och stimulerande mötesplatser för ungdomar. Satsningar på träning har också gjorts för unga tjejer från familjer med begränsade resurser, den ungdomsgrupp som idag idrottar allra minst.

Gröna tillgångar
Emilshus har under 2022 fortsatt tillämpa det gröna finansiella ramverk som upprättades under 2021. Det gör det möjligt för Emilshus 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.



HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

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 utvärderas löpande för att fortsatt vara relevanta för den verksamhet som Emilshus bedriver. Ambitionen är att fortsätta utveckla bolagets arbete de kommande åren och successivt anpassa det till kommande regelverk i form av EU-direktivet Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD).



20230711128930

Fastigheter

El och uppvärmning till svenska byggnader står för en betydande andel av Sveriges energianvändning. Genom att kontinuerligt se över energikällor och energieffektivisera fastighetsbeståndet bidrar Emilshus till ett minskat energibehov på marknaden och minskad klimatpåverkan. Det innebär även minskade kostnader för driften av fastigheterna. 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. Många av Emilshus hyresgäster har långa hyresavtal, vilket skapar goda förutsättningar för ett långsiktigt och framgångsrikt samarbete kring olika insatser.

Energiförbrukningen minskade under 2022 i relativa mått, vilket är ett intyg på att det arbete som gjorts har gett resultat. Ett exempel på energieffektiviserande åtgärder som gjorts under 2022 är installation av LED-belysning i ett antal fastigheter och investering i ventilationssystem. Av den el som köps in i dagsläget utgörs 100 procent utav fossilfri energi och 67 procent är förnybar, ursprungsmärkt eller närproducerad. Då det är första året som data för energislag samlas in finns det ingen jämförelsedata.

Mål

- Den el som Emilshus köper ska vara fossilfri och så långt som möjligt vara förnybar, ursprungsmärkt eller närproducerad[1].

1) Avser fastigheter som ägts/förvaltats den senaste 12-månaderspersioden och där Emilshus ansvarar för elavtalet.

Utfall

Energiförbrukning

kWh per kvm	2022	2021	Förändring, %
Fastighetsenergi[2] i LOA	**102**	**111**	**-8,2**
Varav el	42	44	-5,1
Varav fjärrvärme	60	67	-10,3

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

Andel fossilfri el

	2022
Andel av inköpt el, %	**100**
Varav från förnybara energikällor, %	67
Varav från kärnkraft, %	33

HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

20230711128931

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. Under 2022 har kontorsmiljön på Emilshus kontor i Växjö moderniserats och vidare anpassats för att skapa funktionella och trivsamma lokaler för medarbetare att vistas i. Som en del i att förebygga ohälsa bland sina medarbetare ska Emilshus erbjuda friskvård och regelbundna hälsokontroller för samtliga anställda. Avtal tecknades under 2022 avseende hälsoundersökningar för samtliga medarbetare. Under det kommande året ska en medarbetarundersökning genomföras för att stärka förutsättningarna för Emilshus att bevaka den fysiska, organisatoriska och sociala arbetsmiljön på bolaget. Vid behov upprättas åtgärdsplaner för att kontinuerligt förbättra arbetsmiljön och utveckla ledarskapet inom organisationen. Utöver det hålls årliga medarbetarsamtal tillsammans med närmsta chef.

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. Emilshus ska aktivt verka för att underlätta för kvinnor och män att förena föräldraskap och arbetsliv.

I linje med Emilshus mål om att bolagets medarbetare ska ta miljöhänsyn vid val av transportsätt vid tjänsteresor gjordes en översyn av medarbetarnas tjänstebilar. Av den totala fordonsflottan är 89 procent hybridbilar och 11 procent elbilar. Vid årets slut fanns inga fossildrivna bilar, vilket innebär att alla bilar i fordonsflottan är klassade som miljöbilar.

Mål

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

Utfall

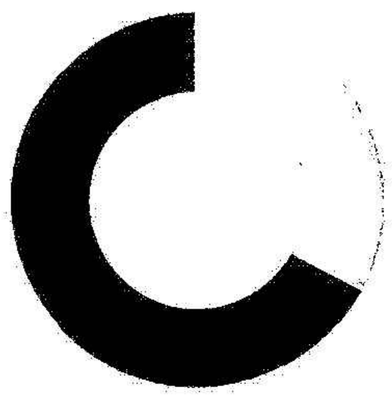
Sjukfrånvaro

	2022	2021
Sjukfrånvaro, %	1,0	0,5

Andel miljöklassade tjänstebilar

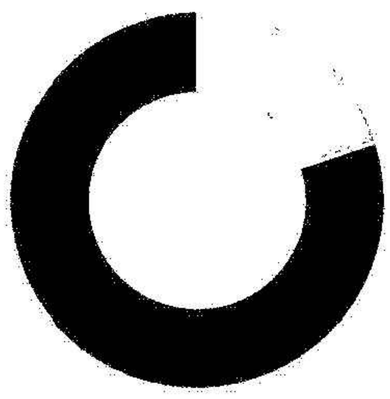
	2022
Andel av fordonsflottan	
Elbilar, %	89
Hybridbilar, %	11
Fossildrivna bilar, %	0

Könsfördelning Styrelse



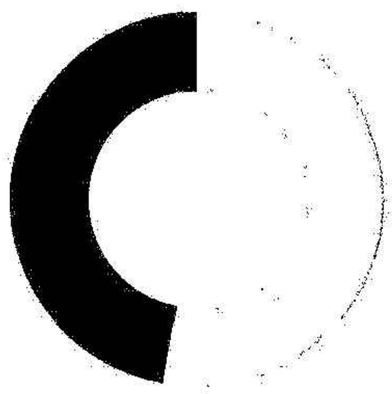
33% Kvinnor
67% Män

Könsfördelning Ledning



20% Kvinnor
80% Män

Könsfördelning Medarbetare



53% Kvinnor
47% Män

HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

20230711128932

Hyresgäster

Emilshus ska sträva efter att vara en attraktiv hyresvärd med nöjda hyresgäster som är väl informerade om och aktivt bidrar i arbetet mot en hållbar utveckling. Emilshus agerar transparent i relationen med bolagets hyresgäster och 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. För att vara lyhörd för gemensamma utvecklingsmöjligheter för Emilshus förvaltare en löpande dialog med sina hyresgäster, vars synpunkter är en viktig del för bolagets fortsatta utveckling. Uppföljning på eventuella förbättringsåtgärder inom trivsel, funktion och hållbarhet görs löpande i den dagliga kontakten med hyresgäster. En Nöjd-Kund-Index-undersökning (NKI) kommer att genomföras under första halvåret 2023 för att på ett effektivt sätt utvärdera och följa upp hur hyresgästerna upplever Emilshus som hyresvärd.

Bolaget ska 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. Avtalen skapar en gemensam plattform för samverkan och ger möjlighet att stärka relationen mellan hyresgäst och hyresvärd. Emilshus använder Fastighetsägarnas gröna hyresavtal, vilket utgör branschens standardmall. Genom att teckna ett grönt avtal förbinder sig både Emilshus och hyresgästen att arbeta för en minskad miljöpåverkan inom energi, förbättrad inomhusmiljö och materialval samt en effektiv och korrekt avfallshantering. Under 2022 har 12 gröna hyresavtal med en summerad lokalyta om 45 400 kvm ingåtts med hyresgäster.

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 vara gröna hyresavtal.

Utfall

Andel gröna hyresavtal

Andel av nytecknade hyresavtal avseende lokaler om 500 kvm	2022
Andel, antal, %	75
Andel, yta, %	86

Externa samarbetspartners

Emilshus ska leverera en god avkastning och samtidigt ställa höga hållbarhetskrav på samarbetspartners och leverantörer. I alla affärsrelationer ska Emilshus vara en trovärdig partner där relationen bygger på ömsesidig tillit. 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. Bolaget använder Fastighetsbranschens uppförandekod och ska utvärdera sina leverantörer regelbundet. Uppförandekoden innehåller bland annat kravställning inom miljö, arbetsmiljö, mänskliga rättigheter, säkerhet, materialval samt efterlevnad och uppföljning. Varje leverantör ska efter signering fylla i ett självutvärderingsformulär som ska förnyas minst en gång om året. Leverantören godkänner då även att Emilshus kan utföra tredjepartskontroll vid behov. Alla externa tekniska förvaltare har under 2022 tagit del av Fastighetsbranschens uppförandekod och bekräftat att de är införstådda med de förväntningar som Emilshus har på dem.

Emilshus hanterar sitt avfall enligt de lagar och föreskrifter som finns inom respektive kommun. I de projekt där det är möjligt återanvänds material och inredning renoveras i stället för att bytas ut. I projektverksamheten ställs det krav på leverantören att all typ av demontering och bortförsel av material ska vara säkerställd redan före projektstart. Det innebär att det vid större projekt ska dokumenteras för hur stor andel av allt material som går till återanvändning, materialåtervinning och deponering. Utöver det ska materialet som används i större projekt vara bedömt och accepterat av Sunda Hus Miljödata nivå C eller likvärdigt.

Gällande Emilshus mål kopplat till energianvändning i nybyggnation eller tillbyggnad finns det för 2022 ingen data tillgänglig att rapportera. Ambitionen är att under 2023 påbörja kartläggningen av energianvändning i nybyggnation och tillbyggnad samt utvärdering av relevant miljöcertifiering för de fastighetstyper som Emilshus har i sin portfölj.

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 större projekt (över 2 000 tkr) ska, där det är möjligt, dokumenteras (återanvändning, materialåtervinning och deponering).

Utfall

Uppförandekod leverantörer

Andel av externa driftoperatörer som uppfyllt Fastighetsbranschens uppförandekod	2022
Andel, %	100

HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

Risker och riskhantering

20230711128033

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 fem 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 har under 2022 genomfört en riskanalys där 24 väsentliga risker inom de fem riskkategorierna har analyserats, klassificerats och där respektive riskåtgärd har värderats. Riskanalysen har behandlats inom Emilshus ledningsgrupp och styrelse.

Emilshus risker identifieras och värderas inom fem kategorier.

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

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

Riskområde	Risk	Beskrivning	Hantering
Strategiska risker	**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 kvartalsvis genomföra externa värderingar av fastighetsportföljen. Emilshus samarbetar med Newsec avseende fastighetsvärdering.
	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.

HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

20230711129934

Riskområde	Risk	Beskrivning	Hantering
Operativa risker	**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. Emilshus terminssäkrar utifrån en fastställd strategi delar av koncernens elkostnader.
	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	**Finansierings- och refinansieringsrisk**	Emilshus förmåga att finansiera sin verksamhet är beroende av ett antal faktorer, såsom marknadsförhållanden, 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 koncernens räntebärande skulder per 31 december 2022. 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. Emilshus har löpande kreditbevakning av koncernens hyresgäster genom ett samarbete med Creditsafe.

HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

Riskområde	Risk	Beskrivning	Hantering
Hållbarhets-risker	**Miljö-påverkan**	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 125 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.
	Klimat-påverkan	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 ska Fastighetsbranschens uppförandekod för leverantörer tillämpas. Emilshus erbjuder en anonym visselblåsarfunktion för anställda och externa parter.
Omvärlds-risker	**Regel-efterlevnad**	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.

20230711128935

HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

Aktier och ägare

20230711128936

Emilshus har tre aktieslag – onoterade stamaktier av serie A samt stamaktier av serie B och preferensaktier som är noterade på Nasdaq Stockhom, Mid Cap sedan den 13 juni 2022. Preferensaktierna var dessförinnan upptagna till handel på Nasdaq First North Growth Market. Sista betalkurs den 30 december 2022 var 27,25 kronor för stamaktien av serie B och 26,50 kronor för preferensaktien.

Per den 31 december 2022 uppgick det totala antalet aktier i Emilshus till 113 502 824, varav 11 527 890 aktier utgjordes av stamaktier av serie A, 81 346 309 aktier utgjordes av stamaktier av serie B och 20 628 625 aktier utgjordes av preferensaktier. Varje A-aktie berättigar till 10 röster, varje B-aktie berättigar till en röst och varje preferensaktie berättigar till en röst på bolagsstämman. Preferensaktierna medför företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning om 2,00 kronor per preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om 0,50 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.

Nyemissioner

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

Den 2 juni beslutade Emilshus om ett erbjudande till allmänheten i Sverige och institutionella investerare i Sverige och internationellt om teckning av bolagets stamaktier av serie B samt efterföljande notering på Nasdaq Stockholm. Erbjudandet uppgick till ett belopp om högst 756 mkr inklusive övertilldelning och utgjordes av nyemitterade stamaktier av serie B. Teckningskursen uppgick till 28 kronor. Notering av stamaktien av serie B samt preferensaktien på Nasdaq Stockholm genomfördes med första handelsdag den 13 juni.

I juli genomförde Carnegie i sin roll som stabiliseringsansvarig stabiliseringsåtgärder av Emilshus B-aktie efter noteringen på Nasdaq Stockholm den 13 juni 2022. Genom att utnyttja övertilldelningsoptionen beslutade Emilshus om nyemission av 2 427 819 B-aktier och tillfördes därigenom 68,0 mkr.

Teckningsoptioner

I samband med emission av preferensaktier under 2021 genomfördes en emission av 1 872 660 teckningsoptioner. En teckningsoption berättigar till teckning av en stamaktie av serie B i bolaget för 22,60 kronor per stamaktie under en period som löper till den 30 juni 2024. Emissionen av teckningsoptioner riktades till Sagax (1 248 440 teckningsoptioner) och NP3 Fastigheter (624 220 teckningsoptioner).

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.

Aktieinformation

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

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

HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

20230711128937

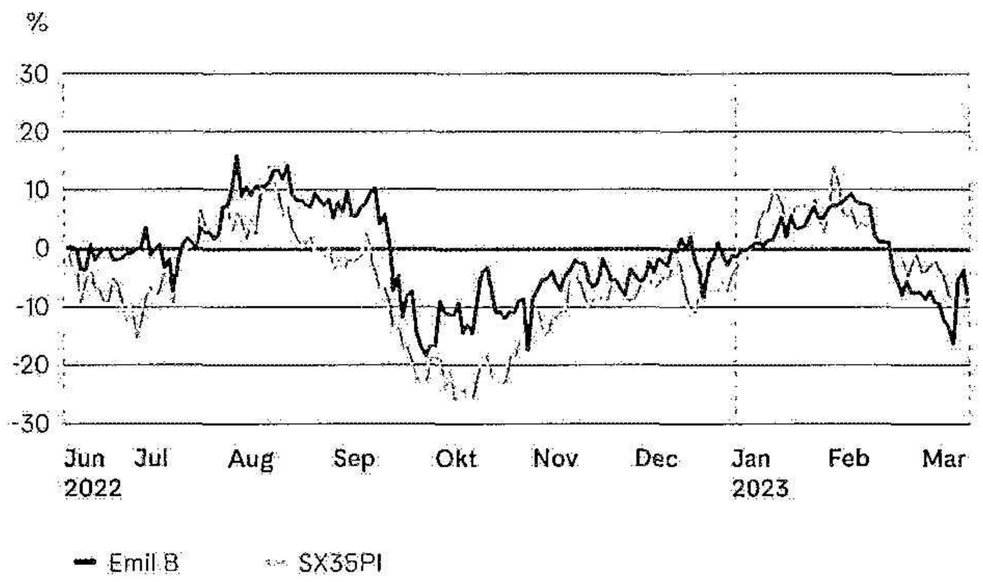
Ägarfördelning per den 31 december 2022

Aktieägare	A-aktier	B-aktier	Summa stamaktier	Preferens-aktier	Summa aktier	Kapital, %	Röster, %
Aptare Holding AB	4 440 000	20 480 010	24 920 010	–	24 920 010	22,0	29,9
AB Sagax (publ)	3 033 550	16 620 980	19 654 530	5 133 320	24 787 850	21,8	24,0
NP3 Fastigheter AB (publ)	2 421 120	13 456 350	15 877 470	4 357 558	20 235 028	17,8	19,3
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	–	3 949 644	3 949 644	–	3 949 644	3,5	1,8
Tredje AP-Fonden	–	3 571 400	3 571 400	–	3 571 400	3,1	1,6
Odin Fonder	–	2 500 000	2 500 000	–	2 500 000	2,2	1,2
Castar Europe AB	380 000	1 725 980	2 105 980	225 000	2 330 980	2,1	2,6
Thureda Gruppen AB	412 020	1 854 070	2 266 090	–	2 266 090	2,0	2,7
Swedbank Försäkring AB	–	409 114	409 114	1 633 971	2 043 085	1,8	0,9
Lannebo Fonder AB	–	1 817 396	1 817 396	–	1 817 396	1,6	0,8
Övriga aktieägare	841 200	14 961 365	15 802 565	9 278 776	25 081 341	22,1	15,0
Summa	**11 527 890**	**81 346 309**	**92 874 199**	**20 628 625**	**113 502 824**	**100,0**	**100,0**

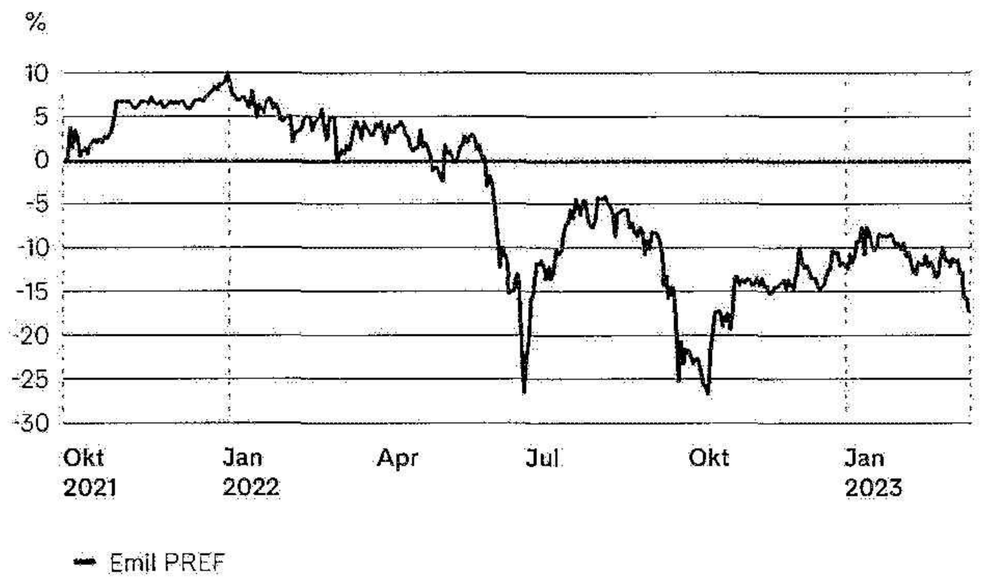
Aktiekapitalets utveckling

År	Händelse	Förändring i antalet aktier	Totalt antal A-aktier	Totalt antal B-aktier	Totalt antal preferensaktier	Förändring i aktiekapitalet (kr)	Aktiekapital (kr)	Kvotvärde (kr)
2018	Nybildning	–		–	–	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	–	607 322	2 429 288	–	–	60 732 200	20
2019	Nyemission	909 091	789 141	3 156 560	–	18 181 820	78 914 020	20
2019	Nyemission	373 637	789 141	3 530 197	–	7 472 740	86 386 760	20
2019	Nyemission	118 333	789 141	3 648 530	–	2 366 660	88 753 420	20
2019	Nyemission	1 602 909	1 152 789	4 887 791	–	32 058 180	120 811 600	20
2021	Nyemission	604 058	1 152 789	5 491 849	–	12 081 160	132 892 760	20
2021	Nyemission	561 798	1 152 789	5 491 849	561 798	11 235 960	144 128 720	20
2021	Uppdelning 10:1	64 857 924	11 527 890	54 918 490	5 617 980	–	144 128 720	2
2021	Nyemisson	7 246 377	11 527 890	54 918 490	12 864 357	14 492 754	158 621 474	2
2021	Nyemission	1 086 956	11 527 890	54 918 490	13 951 313	2 173 912	160 795 386	2
2022	Nyemission	5 172 414	11 527 890	54 918 490	19 123 727	10 344 828	171 140 214	2
2022	Nyemission	1 504 898	11 527 890	54 918 490	20 628 625	3 009 796	174 150 010	2
2022	Nyemisson i Erbjudandet	24 000 000	11 527 890	78 918 490	20 628 625	48 000 000	222 150 010	2
2022	Nyemission övertilldelning	2 427 919	11 527 890	81 346 309	20 628 625	4 855 638	227 005 648	2

Kursutveckling stamaktie av serie B



Kursutveckling preferensaktie



HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

Bolagsstyrningsrapport

20230711128938

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

Bolagsstyrning inom Emilshus
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.

De centrala externa och interna styrinstrumenten för Emilshus är den svenska aktiebolagslagen, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter av räntebärande finansiella instrument, Svensk kod för bolagsstyrning (Koden), Emilshus bolagsordning, styrelsens arbetsordning och VD-instruktion, interna policyer fastställda av styrelsen, ‘ andra tillämpliga svenska och utländska lagar och regler, samt rekommendationer som ges ut av relevanta organisationer.

Emilshus är ett svenskt publikt aktiebolag vars B-aktie (kortnamn Emil B) sedan den 13 juni 2022 är noterad på Nasdaq Stockholm Mid Cap. Bolagets preferensaktier (kortnamn Emil pref) noterades den 1 oktober 2021 på Nasdaq Stockholm First North. Genom noteringen av B-aktien på huvudlistan Nasdaq Stockholm har även preferensaktien flyttats till huvudlistan Nasdaq Stockholm Mid Cap. Emilshus har även emitterat gröna obligationslån som är noterade på Nasdaq Stockholm, Sustainable Debt.

Svensk kod för bolagsstyrning
Koden ska tillämpas av samtliga bolag vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad. Koden finns tillgänglig på www.bolagsstyrning.se, där även den svenska modellen för bolagsstyrning beskrivs. Denna bolagsstyrningsrapport lämnas i enlighet med årsredovisningslagen och Koden och redogör för Emilshus bolagsstyrning under räkenskapsåret 2022.

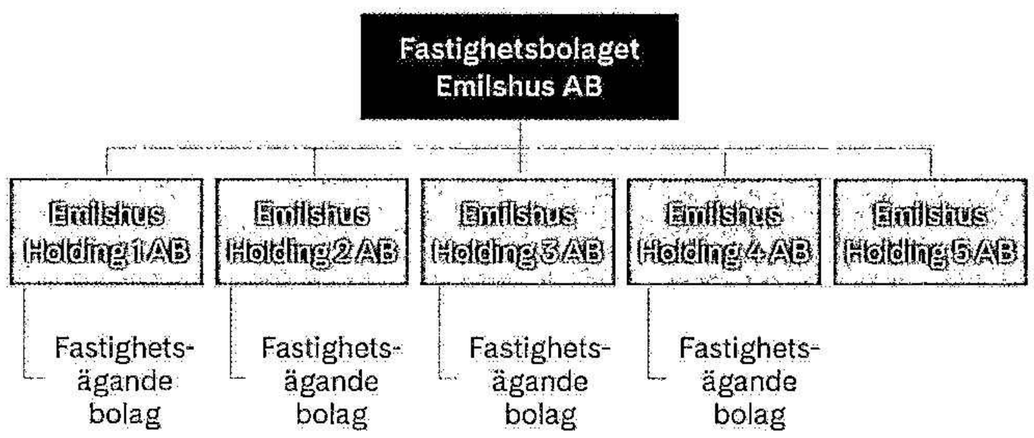
Efterlevnad av Koden
Emilshus har i årsredovisningen för räkenskapsåret 2021 redogjort för avvikelser från Koden fram till den 11 februari 2022. Enligt styrelsens uppfattning har Emilshus, utöver vad som framgår nedan, i alla avseenden, sedan den 11 februari 2022, följt Koden.

Vid extra bolagsstämma den 22 februari 2022 respektive 7 juni 2022 har två av styrelsens ledamöter, representerande aktieägare, att såsom justerare, justera stämmoprotokoll vid respektive stämma. Mot bakgrund av att förslag till justerare behövde anges redan i kallelsen till respektive bolagsstämma, som hölls genom enbart poströstning enligt lag (2022:121) om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor, utsågs justerare ifråga som med säkerhet skulle finnas tillgänglig på dagen för respektive stämma.

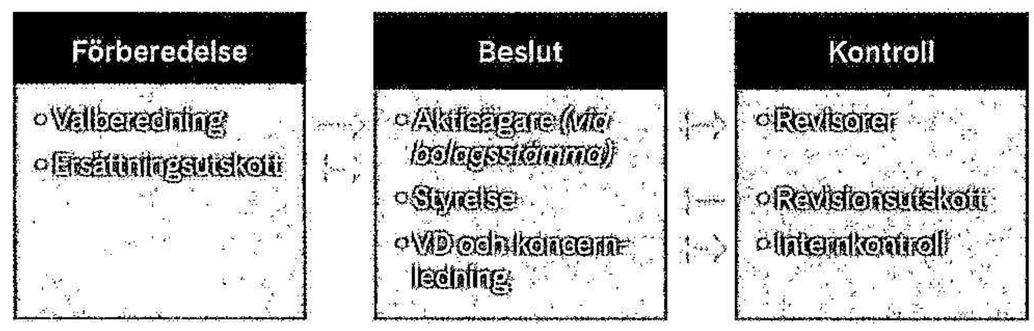
Bolagsordning
Emilshus bolagsordning som fastställdes vid extra bolagsstämma den 18 augusti 2021 återfinns i sin helhet på www.emilshus.com. Bolagsordningen föreskriver att bolaget direkt eller indirekt ska äga och förvalta fast och lös egendom, samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Styrelsen har 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.

Bolagsstämma
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 bolagsstäm-

Legal struktur



Emilshus styrningsstruktur



HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

20230711128939

man 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.

Förutom de obligatoriska ärendena som anges i bolagets bolagsordning har under räkenskapsåret 2022 även följande beslut fattats på bolagsstämma.

Vid extra bolagsstämma den 11 februari 2022 valdes Björn Garat till ny styrelseledamot för tiden intill nästa årsstämma för att ersätta Pierre Folkesson.

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.

Vid årsstämma den 20 april 2022 fattades bland annat beslut om att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om nyemission av stamaktier av serie B, preferensaktier samt teckningsoptioner och/eller konvertibler med rätt att teckna/konvertera till stamaktier av serie B eller preferensaktier. Betalning ska kunna ske kontant, genom apport, genom kvittning eller annars förenas med villkor. Det totala antalet aktier som omfattas av sådana nyemissioner får motsvara högst tio (10) procent av det totala antalet aktier i bolaget vid tidpunkter för årsstämman 2022. Stämman beslutade även, i enlighet med styrelsens förslag om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. De som omfattas av riktlinjerna är styrelseledamöter, verkställande direktör samt andra medlemmar i ledningsgruppen för Emilshus.

Vid extra bolagsstämma den 7 juni 2022 beslutades bland att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen under perioden fram till nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, fatta beslut om nyemission av stamaktier av serie B. Syftet med bemyndigandet var att förbereda Emilshus för en framtida notering och samtidig ägarspridning av Emilshus stamaktier av serie B och utgör en integrerad del av det förberedelsearbete som pågår i Emilshus och som kommunicerades i samband med avgivandet av Emilshus bokslutskommuniké för 2021. Styrelsens bemyndigande är begränsat sålunda att styrelsen får besluta om nyemission av högst 25 800 000 stamaktier av serie B. För det fall nya aktier emitteras med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt ska nyemissionen ske på marknadsmässiga villkor. Fattades beslut om kvittningsemission av preferensaktier med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Rätten att teckna aktier tillkom NP3 Fastigheter AB som hade en fordran på Emilshus som uppkom i samband med Emilshus förvärv av Österängen Fastighets AB från NP3. Förvärvet godkändes på extra bolagsstämma den 14 december 2021. Skälen till avvikelsen från aktieägarnas företrädesrätt var att möjliggöra kvittning av fordran.

Protokoll från årsstämma och extra bolagsstämmor återfinns på Emilshus hemsida, www.emilshus.com.

Årsstämman 2023

Emilshus årsstämma för räkenskapsåret 2022 äger rum den 27 april 2023. 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 bolagets hemsida, www.emilshus.com. Emilshus eftersträvar alltid att styrelsen, ledningsgruppen, valberedningen och revisorn ska vara närvarande vid årsstämman.

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.

Aktien och aktieägare

Antalet registrerade aktier i bolaget uppgick den 31 december 2022 till 113 502 824 fördelade på tre aktieslag. Av aktierna utgör 11 527 890 stycken stamaktier av serie A, 81 346 309 stycken stamaktier av serie B och 20 628 625 preferensaktier. Stamaktie av serie A kan på innehavarens begäran omvandlas till stamaktie av serie B. Preferensaktierna äger rätt och förtur till utdelning om 2,00 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 227 005 648 kronor och kvotvärdet uppgick till 2 kronor.

Följande ägare innehar, direkt eller indirekt, aktier som representerar en tiondel eller mer av röstetalet för samtliga aktier i bolaget per den 31 december 2022.

Aktieägare	Kapital, %	Röster, %
Aptare Holding AB	22,0	29,9
AB Sagax	21,8	24,0
NP3 Fastigheter AB	17,8	19,3

Mer information om ägarstrukturen finns på sidorna 47–48 Aktier och ägande.

Valberedning

Vid årsstämman i Emilshus den 20 april 2021 antogs instruktioner för valberedningens arbete. Valberedningen ska bestå av styrelsens ordförande samt tre representanter utsedda av de tre röstmässigt största aktieägarna i bolaget på grundval av aktieägarstatistik från Euroclear Sweden AB per den 30 september varje år. Namnen på valberedningens ledamöter ska offentliggöras så snart valberedningen utsetts, dock senast sex månader före nästkommande årsstämma. Valberedningen ska *sammanträda minst en gång årligen och så ofta som erfordras* för att valberedningen ska kunna fullgöra sina uppgifter. Enligt instruktionerna har valberedningen 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 for 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. Vid förslag till val av styrelseledamöter ska valberedningen tillämpa punkt 4.1 i Koden som mångfaldspolicy, varmed valberedningen ska beakta att Emilshus ska som helhet

HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

20230711128940

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.

Valberedning inför årsstämman 2023
Emilshus valberedning inför årsstämman 2023 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 2023 haft ett protokollfört möte samt kontakt via telefon och e-post. Valberedningens förslag inför årsstämman 2023 presenteras i kallelsen till årsstämman. Vidare information om valberedningens arbete presenteras i valberedningens yttrande inför årsstämman 2023, och kommer finnas tillgängligt på Emilshus hemsida, www.emilshus.com.

Styrelse
Styrelsen i Emilshus ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst tio ledamöter med högst tio suppleanter. Vid årsstämman den 20 april 2022 omvaldes Lars Göran Bäckvall, Johan Ericsson, Björn Garat, Jakob Fyrberg, Liselotte Hjorth och Elisabeth Thuresson till styrelseledamöter i bolaget. Johan Ericsson valdes till styrelsens ordförande. Några suppleanter till styrelsens ledamöter har inte utsetts och får ej utses enligt Koden.

För information om styrelseledamöterna och deras uppdrag utanför koncernen samt innehav av aktier i Emilshus, se avsnittet "Information om styrelseledamöterna" nedan. 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. Bolagets 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. 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 2022 omvaldes Johan Ericsson till styrelseordförande.

Styrelsens arbete under 2022
Bolagets styrelse har under 2022 haft 19 möten, varav ett konstituerande möte. Respektive ledamots närvaro framgår av tabellen nedan. På dagordningen inför varje ordinarie styrelsemöte finns ett antal stående punkter: VD:s genomgång av verksamheten, förvärv, avyttringar och investeringar, organisation och organisationsutveckling samt finansiell rapportering. Styrelsen har under 2022 fattat beslut om flera större förvärv, avyttringar, investeringar, finansieringar och refinansieringar. Styrelsen har dessutom beslutat om utgivande av stam- och preferensaktier i enlighet med bemyndigande från bolagsstämman.

Bolagets styrelse har under 2022 haft ett ytterligare konstituerande möte efter att Björn Garat vid 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. Utvärderingen för räkenskapsåret 2022 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.

VD och övriga ledande befattningshavare
VD utses av styrelsen och ansvarar för den löpande förvaltningen av bolaget 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, Jakob Paljak och Helen Arvidsson.

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	19 av 19
Liselotte Hjorth	2019	1957	Ja	Ja	19 av 19
Jakob Fyrberg	2019	1974	Nej	Nej	19 av 19
Elisabeth Thuresson	2019	1961	Ja	Ja	19 av 19
Lars Göran Bäckvall	2019	1946	Ja	Nej	15 av 19
Pierre Folkesson[1)]	2019	1971	Nej	Nej	2 av 19
Björn Garat[2)]	2022	1975	Ja	Nej	16 av 19

1) Avgick som ledamot den 11 februari 2022.

2) Björn Garat valdes in den 11 februari 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.

HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

20230711128941

Ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare
Vid årsstämman 2022 beslutades att styrelsearvode ska utgå med 250 000 kronor till styrelsens ordförande och 125 000 kronor till vardera av stämman valda ledamöter som inte är anställda i bolaget.

På Emilshus årsstämma 2022 antogs riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Storleken på ersättningar som utgått för 2022 samt information om nuvarande incitamentsprogram framgår av not 4.

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, Liselotte Hjorth och Elisabeth Thuresson.

Revisionsutskottet har sammanträtt vid ett tillfälle under 2022 och vid två tillfällen under 2023.

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.

Ersättningsutskottet har sammanträtt vid tre tillfälle under 2022 och vid ett tillfälle under 2023.

Revision
Bolagets finansiella räkenskapshandlingar och bokföring samt styrelsens och koncernledningens förvaltning granskas och revideras av bolagets revisor. På årsstämman den 20 april 2022 omvaldes det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young Aktiebolag till revisorer för perioden fram till årsstämman 2023. 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 2022 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.

Bolagets ansvarige revisor har vid ett tillfälle varit närvarande vid styrelsemöte under 2022.

Arvode till revisorerna utgår enligt godkänd räkning.

Information till aktiemarknaden
Emilshus lämnar delårsrapporter över sin verksamhet varje kvartal. Dessutom lämnas bokslutskommuniké och årsredovisning för hela verksamhetsåret. Informationen ska levereras snabbt och ska vara korrekt, relevant och tillförlitlig. Emilshus använder sin hemsida, www.emilshus.com, för att snabbt leverera information till aktiemarknaden och väsentliga händelser offentliggörs genom separata pressmeddelanden.

Intern kontroll och riskhantering
Enligt aktiebolagslagen och Koden ansvarar styrelsen för den interna kontrollen. Denna rapport om Emilshus interna kontroll är upprättad i enlighet med Koden och avser Emilshus finansiella rapportering.

Kontrollmiljö
Kontrollmiljön i Emilshus utgörs av fastställda policys och regelverk, processer och rutiner.

Fastighetsskötsel och jourtjänster har upphandlats och i vissa fall ansvarar hyresgästerna själva för fastighetsskötseln. Ekonomisk administration såsom bokföring, hantering av skatter och bolagsrättsliga frågor hanteras av anställd personal. Legala tjänster i samband med förvärv och avyttringar upphandlas av externa parter. Administrativ och teknisk förvaltning av verksamheten sköts från Emilshus respektive kontor.

Emilshus interna kontroll bygger på en tydlig ansvarsfördelning, avgränsade befogenheter, tydliga beslutsvägar och uppföljning som dokumenterats i Emilshus styrande interna dokument såsom:

- Styrelsens arbetsordning och VD-instruktion
- Finanspolicy
- Informationspolicy
- Värderingspolicy
- Övriga interna styrdokument (till exempel instruktion för den finansiella rapporteringen och ekonomihandbok)

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

Riskbedömning och riskhantering
I enlighet med arbetsordningen gör revisionsutskottet 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.

Närmare om Emilshus riskhantering framgår av sidorna 44–46.

Kontrollaktiviteter
De risker Emilshus har identifierat avseende den finansiella rapporteringen resulterar i kontrollaktiviteter. Syftet med kontrol-

HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

lerna är att förebygga, upptäcka och korrigera eventuella fel och avvikelser. Kontrollerna omfattar både återkommande händelser såsom rapporter samt eventstyrda händelser såsom inköp och försäljningar. Kontrollerna görs på olika nivåer i organisationen och kan vara analytisk granskning av poster i resultat och balansräkning, checklistor vid bokslut, åldersanalyser av kundfordringar, granskning av teknisk redovisning för förvärv, granskning av data avseende ägda fastigheter etc.

När Emilshus upprättar sin finansiella rapportering läggs stor vikt vid analys av väsentliga balans- och resultatposter. Kontroller och processbeskrivningar används för att säkerställa att inga väsentliga felaktigheter uppstått. Såvitt gäller resultatet så sker löpande resultatuppföljning på fastighetsnivå mellan för varje fastighet ansvarig fastighetsförvaltare och ekonomipersonal.

Information och kommunikation
Emilshus informationspolicy syftar till att säkerställa en god intern och extern fortlöpande informationskvalitet. I första hand avser informationspolicyn extern informationsgivning avseende den finansiella rapporteringen. Emilshus insiderpolicy behandlar också information och kommunikation avseende den finansiella rapporteringen.

Uppföljning
Uppföljning av resultatutfall mot budget och prognoser sker månadsvis i Emilshus organisation, både på fastighets- och koncernnivå. Resultaten analyseras av både fastighetsförvaltare och ekonomipersonal. Bland annat vid de löpande avstämningarna mellan ansvarig fastighetsförvaltare och ekonomipersonal. Avrapportering sker till styrelse och VD.

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. Uppföljning av resultat och balans görs månadsvis av de olika funktionerna och av bolagsledningen. Sammantaget medför detta att det inte anses motiverat att ha en särskild enhet för internrevision. Beslutet omprövas dock årligen.

Visselblåsarfunktion
Emilshus visselblåsarfunktion nås via bolagets hemsida. Genom en extern kanal för anonym rapportering ges såväl medarbetare som tredje part möjlighet att rapportera avvikelser från Emilshus affärsetiska riktlinjer. Kanalen tillhandahålls av en extern operatör och är inte spårbar. Eventuella ärenden som uppkommer hanteras av en extern ärendehanterare. Ärendehanteraren är ansvarig för att klassificera inkomna ärenden samt vidta initiala åtgärder.

Interna regelverk och policyer som fastställts av Emilshus styrelse

- Hållbarhetsstrategi
- Miljö- och hållbarhetspolicy
- Styrelsens arbetsordning och VD-instruktion
- Beslutsordning
- Arbetsmiljöpolicy
- Informationspolicy
- Insiderpolicy
- Instruktion ersättningsutskott
- Instruktion för den finansiella rapportering
- Instruktion revisionsutskott
- Närståendepolicy
- Sponsringspolicy
- Värderingspolicy
- Finanspolicy
- Inköpspolicy
- Personuppgiftspolicy
- Policy om affärsetik och antikorruption
- Policy och riskhantering och intern kontroll
- IT-policy
- DRP-policy
- Kris och kontinuitetsplan
- Ekonomihandbok

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 2022 på sidorna 49–53 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 den 30 mars 2023

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

20230711290942

HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

Styrelse







Johan Ericsson

Styrelseordförande sedan september 2018

Född: 1951.

Utbildning: Civilekonomexamen, Handelshögskolan i Stockholm.

Uppdrag utanför koncernen: Styrelseordförande i Nyfosa AB, Prinsessan Estelles Kulturstiftelse, Konstmässan Market AB, Market Art Fair Intressenter AB och Torekovs Kulturstiftelse. Styrelseledamot i Brinova Fastigheter AB, Borudan Ett AB och Torekov By AB.

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

Aktieinnehav i Emilshus: 380 000 stamaktier av serie A och 1 725 980 stamaktier av serie B samt 225 000 preferensaktier (genom bolag).

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

Lars Göran Bäckvall[1]

Styrelseledamot sedan oktober 2019

Född: 1946.

Utbildning: Väg- och vattenbyggnadsingenjör, Stockholms Tekniska Institut.

Uppdrag utanför koncernen: Ägare, styrelseledamot och verkställande direktör i Norrlandspojkarna Aktiebolag. Delägare och styrelseledamot i NP3 Fastigheter AB, Poularde AB och Vallsundet Holding AB. Styrelseordförande i Poularde Consulting AB och Norrlandspojkarna Utveckling AB. Styrelseledamot i Norrlandspojkarna Lokaler AB samt styrelsesuppleant i Kinema Sverige AB, BBFV i Norrland AB och Hemstånget AB.

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

Aktieinnehav i Emilshus: 89 250 stamaktier av serie B. Lars Göran är även delägare och styrelseledamot i NP3 Fastigheter AB som innehar 2 421 120 stamaktier av serie A, 13 456 350 stamaktier av serie B, 4 357 558 Preferensaktier och 624 220 teckningsoptioner av serie 2021:1.

Oberoende: 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

VD sedan april 2019

Född: 1974.

Utbildning: Civilekonomexamen, Högskolan i Gävle.

Uppdrag utanför koncernen: 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: 43 500 stamaktier av serie B (genom bolag). Jakob är delägare och styrelseordförande i Aptare Holding AB som innehar 4 440 000 stamaktier av serie A och 20 480 010 stamaktier av serie B.

Oberoende: Inte 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.

1) Lars Göran Bäckvall avled den 25 mars 2023.

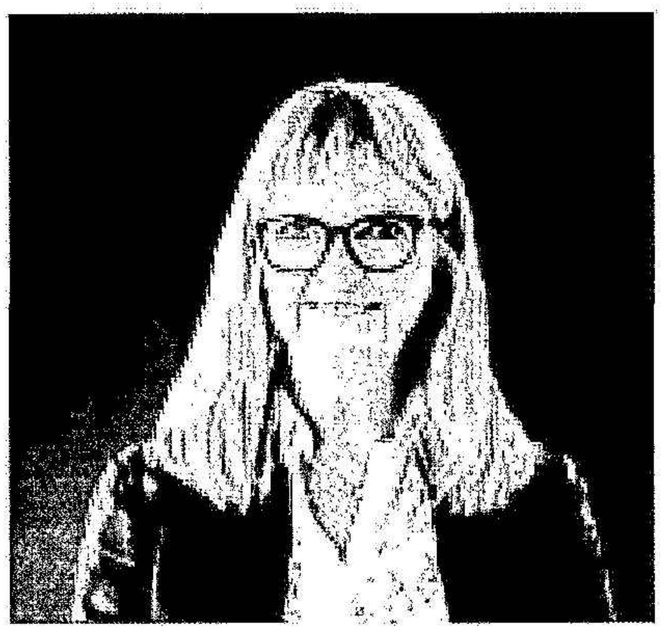
HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

20230711128944

EMILSHUS







Björn Garat

Styrelseledamot sedan februari 2022

Född: 1975.

Utbildning: Internationella ekonomprogrammet vid Linköpings Universitet.

Uppdrag utanför koncernen: Finanschef och vice verkställande direktör för AB Sagax (samt uppdrag i dotterbolag till AB Sagax), styrelseledamot i Volati AB, Manolo Holding AB och Paco Holding AB samt styrelsesuppleant i LMG Distribution Aktiebolag.

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. Björn Garat är dock ledande befattningshavare och aktieägare i AB Sagax som innehar 3 033 550 stamaktier av serie A, 16 620 980 stamaktier av serie B, 5 133 320 preferensaktier och 1 248 440 teckningsoptioner av serie 2021:1.

Oberoende: Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Inte oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare eftersom Björn Garat är ledande befattningshavare i AB Sagax som kontrollerar över 10 procent av aktierna och rösterna i bolaget.

Liselotte Hjorth

Styrelseledamot sedan januari 2019

Född: 1957.

Utbildning: Ekonomexamen, Lunds universitet.

Uppdrag utanför koncernen: Styrelseordförande i White Arkitekter Aktiebolag, White Intressenter AB, Eastnine AB och Niam Credit Advisory 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: Oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.

Elisabeth Thuresson

Styrelseledamot sedan januari 2019

Född: 1961.

Utbildning: Högre ekonomisk specialkurs, Hvitfeldtska gymnasiet.

Uppdrag utanför koncernen: Delägare och styrelseledamot i Thureda Gruppen AB, Östra Härads Fastighets AB, Käpphästen AB, Vetlanda Valvet AB och Papegojtulpanen AB. Delägare och styrelsesuppleant i Archimedes Invest AB. Styrelseledamot i Friluftsfrämjandet lokalavdelning i Vetlanda och Tillväxtstiftelsen. Styrelsesuppleant i AB Boken Vetlanda och et al 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: Oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.

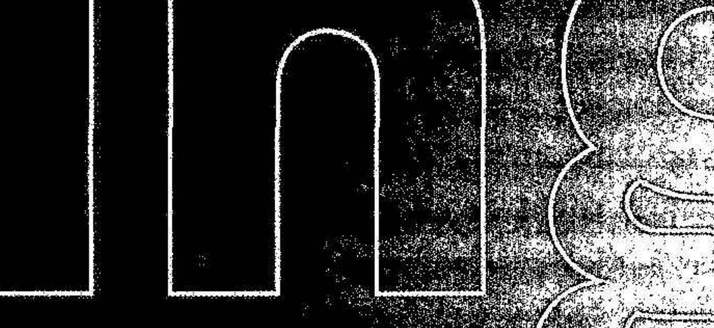
Uppgifter om aktieinnehav per 31 december 2022.

HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

Ledning







Jakob Fyrberg

VD sedan april 2019

Född: 1974.

Utbildning: Civilekonomexamen, Högskolan i Gävle.

Uppdrag utanför koncernen: 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: 43 500 stamaktier av serie B (genom bolag). Jakob är 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 i Växjö.

Uppdrag utanför koncernen: Styrelseordförande i Östers IF. Styrelseledamot i Öster Holding AB, Fotbollsfastigheter i Växjö AB, Öster Restaurang och Event AB och Famkar Invest AB.

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

Aktieinnehav i Emilshus: 120 000 stamaktier av serie A och 496 400 stamaktier av serie B (genom bolag).

Helen Arvidsson

Redovisningschef sedan september 2021

Född: 1976.

Utbildning: Civilekonomexamen, Linnéuniversitetet i Växjö.

Uppdrag utanför koncernen: –

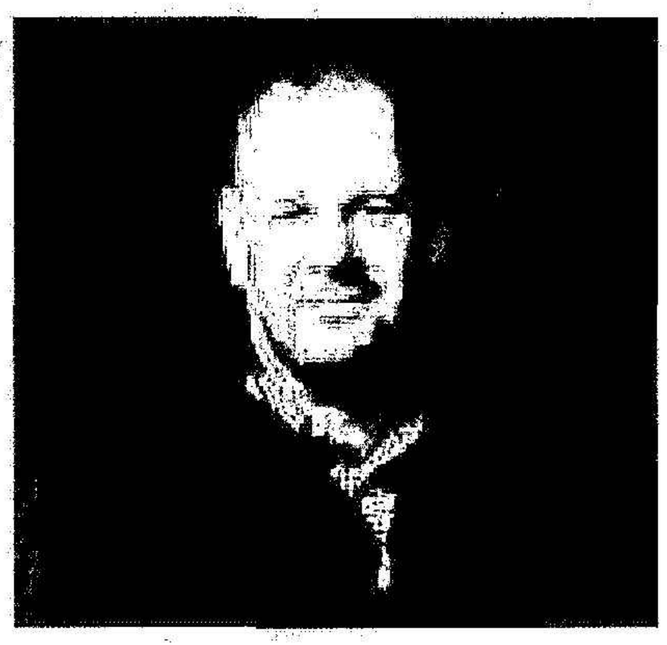
Bakgrund: Vice VD och ansvarig för finans, HR, IT och säljstöd på Abena AB, Group CFO på APP Rockstar Equity AB samt Finans- och IT-chef på KF Göta.

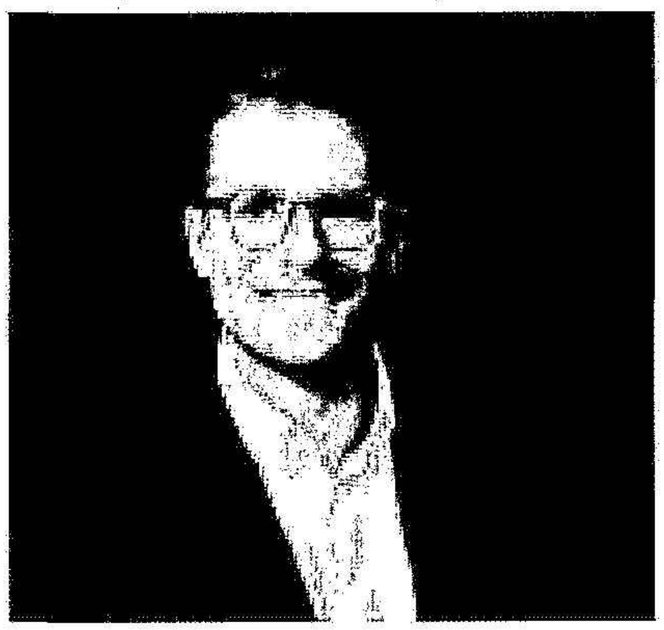
Aktieinnehav i Emilshus: 7 000 stamaktier av serie B.

HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

20230711128946







Pierre Folkesson

Projektchef sedan juli 2018

Född: 1971.

Utbildning: –

Uppdrag utanför koncernen: Ägare, styrelseledamot och verkställande direktör i Nästagård Fastigheter AB. Ägare och styrelseledamot i Pierre Folkesson Invest AB., Backseda Fastighets AB, Aptare Förvaltning AB, Aptare Holding AB, Aptare Entreprenad AB, Bostaden Västra Götaland Intressenter Fastigheter AB, Byggbo Hus AB och Byggbo i Vetlanda AB. Delägare och styrelsesuppleant i Granbackens Fastighets AB och Fastighets AB Kiosken i Vimmerby.

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: 43 500 stamaktier av serie B (genom bolag). Pierre är delägare och styrelseledamot i Aptare Holding AB som innehar 4 440 000 stamaktier av serie A och 20 480 010 stamaktier av serie B.

Jakob Paljak

Operativ chef sedan september 2022

Född: 1989.

Utbildning: Civilingenjör inom Samhällsbyggnad från Kungliga Tekniska Högskolan.

Uppdrag utanför koncernen: –

Bakgrund: Operativ chef på Randviken Fastigheter med ansvar för bolagets fastighets- och projektutveckling. Dessförinnan Sverigechef för brittiska fastighetsinvesteraren Round Hill Capital samt projekt- och fastighetsutvecklare vid Unibail-Rodamco.

Aktieinnehav i Emilshus: 11 000 stamaktier av serie B.

Uppgifter om aktieinnehav per 31 december 2022.

HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

FINANSIELL INFORMATION

Finansiell information

Förvaltningsberättelse		59
Finansiella rapporter		62
Noter och redovisningsprinciper		69
Not 1	Redovisningsprinciper	69
Not 2	Hyresintäkter	72
Not 3	Fastighetskostnader	72
Not 4	Personalkostnader	73
Not 5	Centrala administrationskostnader	73
Not 6	Finansiella intäkter och kostnader samt liknande resultatposter	74
Not 7	Aktuell skatt och uppskjuten skatt	74
Not 8	Förvaltningsfastigheter	75
Not 9	Inventarier	77
Not 10	Andelar i koncernföretag	78
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	80
Not 12	Uppskjuten skatt	81
Not 13	Räntebärande skulder	81
Not 14	Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut	81
Not 15	Checkräkningskredit	81
Not 16	Finansiella instrument	82
Not 17	Eget kapital	83
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	83
Not 19	Transaktioner med närstående	83
Not 20	Händelser efter räkenskapsårets utgång	84
Not 21	Finansiella risker	84
Not 22	Likvida medel	85
Not 23	Specifikationer till kassaflödesanalysen	85
Not 24	Styrelsens förslag till vinstdisposition	85
Styrelsens och revisors underskrift		86
Revisionsberättelse		87
Nyckeltal		91
Definitioner		92
Information om årsstämma		94

HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

20230711128948

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och VD för Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ) org nr 559164-8752, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2022. Bolaget har sitt säte i Vetlanda, med adress Fabriksgatan 1A, Vetlanda. Årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar perioden 1 januari 2022 till den 31 december 2022.

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

Finansiella mål
Förvaltningsresultat per stamaktie
Förvaltningsresultatet per stamaktie ska öka med minst 15 procent per år.

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

Finansiella riskbegränsningar
Nettobelåningsgrad
Nettobelåningsgraden ska varaktigt inte överstiga 60 procent.

Räntetäckningsgrad
Räntetäckningsgraden ska överstiga 2,0 ggr.

Resultat
Hyresintäkterna uppgick till 454,0 mkr (280,4), vilket innebar ökning med 62 procent. Tillväxten är hänförligt till fastighetsförvärv, hyresjusteringar samt ökade hyresintäkter från genomförda investeringar som inneburit högre hyresnivåer.

Fastighetskostnaderna uppgick till 91,4 mkr (52,0), en ökning med cirka 76 procent. Fastighetskostnaderna utgjordes av kostnader för fastighetsskötsel och drift 57,3 mkr (34,8), reparationer och underhåll 17,5 mkr (7,4) samt kostnader för fastighetsskatt som uppgick till 16,6 mkr (9,9). Driftsöverskottet ökade med 59 procent till 362,6 mkr (228,4). Överskottsgraden var 79,9 procent (81,5).

Kostnaderna för central administration uppgick till 37,3 mkr (23,1) och består huvudsakligen av koncerngemensamma kostnader som personalkostnader samt administrativa kostnader avseende företagsledning och ekonomi. Finansnettot var -142,9 mkr (-74,2) där ökningen framför allt är en följd av högre räntebärande skulder och högre marknadsräntor och marginaler på nyupplåning. Genomsnittlig ränta på låneportföljen inklusive kostnader för räntesäkring var på balansdagen cirka 4,6 procent (3,0).

Förvaltningsresultatet som utgörs av verksamhetens resultat före värdeförändringar och skatt ökade med 39 procent till 182,4 mkr (131,0),

Aktuell skatt uppgick till 33,4 mkr (21,1) och uppskjuten skatt var 65,4 mkr (107,7). Kostnaden för uppskjuten skatt är främst relaterad till temporära skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Året har präglats av stark tillväxt och fortsatt utveckling av verksamheten. Ytterligare 30 förvaltningsfastigheter har förvärvats för en köpeskilling om totalt 2 192,9 mkr. Emilshus har under året avyttrat två fastigheter för en köpeskilling om totalt 76,6 mkr. Under året har Emilshus genomfört ett antal kapitalmarknadsaktiviteter och Emilshus stamaktie av serie B och preferensaktier har under året noterats på Nasdaq Stockholm. Totalt tillfört kapital under året genom emissionerna av stam- och preferensaktier uppgick till 935,6 mkr.

Fastigheternas marknadsvärde
Emilshus innehav av förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde enligt IAS 40. I anslutning till upprättandet av årsbokslutet har samtliga förvaltningsfastigheter marknadsvärderats och i samband med värderingarna anlitar Emilshus värderingsföretaget Newsec. Fastigheternas marknadsvärde uppgick vid årets utgång till 7 111,4 mkr (4 827,2).

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

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

HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

20230711128949

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).

Uppföljning grönt finansiellt ramverk

I september 2021 upprättades ett grönt finansiellt ramverk som ger Emilshus möjlighet att emittera gröna obligationer och andra finansiella instrument för finansiering av fastigheter och fastighetsprojekt. Emilshus gröna ramverk har granskats av Cicero Shades of Green som avgivit klassificeringen Ljusgrön (stark) med styrningsbetyg Bra. Emilshus emitterade inom ramen för det gröna ramverket 400 mkr i april och 250 mkr i augusti 2022. Per 31 december ägde Emilshus fastigheter vilka uppfyller ramverkets villkor till ett sammanlagt värde om 2 374 mkr och grön finansiering om 650 mkr i befintliga fastigheter. Outnyttjat belopp inom det gröna finansiella ramverket uppgick till 1 724 mkr.

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. Se även Not 21.

Finansiering

Kapitalstruktur

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

Likviditet

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

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

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

Eget kapital

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

Räntebärande skulder

Emilshus räntebärande skulder uppgick till 4 103,3 mkr (2 839,2) vid årets utgång. Efter avdrag för likvida medel om 224,3 mkr (92,6) uppgick nettoskulden till 3 879,0 mkr (2 746,6) vilket innebär en nettobelåningsgrad om 55 procent (57). De räntebärande skulderna fördelade sig på säkerställda lån i bank om 3 396,8 (2 241,6) vilka utgjorde 82 procent (81) av de totala räntebärande skulderna. Räntebärande obligationslån uppgick till 641,5 mkr (495,6) och utgjorde 16 procent (18) och ej säkerställda räntebärande reversskulder utgjorde 2 procent (2) av de räntebärande skulderna. Nettobelåningsgraden avseende säkerställd skuld uppgick till 44,6 procent (45,7). Skuldkvoten beräknad som nettoskuld i förhållande till framåtriktat justerat driftöverskott inklusive för kostnader avseende central administration uppgick på balansdagen till 9,2 ggr (10,6). Banklånen är fördelade på 4 (4) banker.

Räntebärande skulder

mkr	2022-12-31	2021-12-31
KONCERNEN		
Skulder till kreditinstitut	3 396,8	2 241,6
Checkräkningskredit	-	56,6
Lån från aktieägare	-	45,0
Reversskulder	65,0	-
Obligationslån	641,5	495,9
Totalt	**4 103,3**	**2 839,1**

Finansiella instrument

Emilshus har genom derivat räntesäkrat motsvarande 1 850,0 mkr. Marknadsvärdet för derivaten var vid årets utgång 137,1 mkr (11,8). Derivaten begränsar eventuella framtida ränteökningars effekt på Emilshus upplåningskostnad. Derivaten har värderats till verkligt värde och värdeförändringen har redovisats över resultaträkningen.

HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

20230711128950

Kapitalbindning
Kapitalbindningstiden för Emilshus låneportfölj var vid årets utgång 2,9 år (2,5).

Väsentliga händelser efter balansdagen
I februari ingick Emilshus avtal med Carnegie Investment Bank AB om att agera likviditetsgarant för Emilshus stamaktie B i syfte att främja aktiens likviditet.

Styrelsen beslutade den 9 februari att uppdatera Emilshus finansiella mål och riskbegränsningar.

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 0,8 mkr (13,8) och soliditeten var 41 procent (40).

Förslag till resultatdisposition
Styrelsens förslag på resultatdisposition i årsredovisningen för räkenskapsår 2022 i Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ)

Förslag till vinstdisposition
Till årsstämman förfogande stående medel.

Balanserade vinstmedel	-40 933 418
Överkursfond	1 742 478 657
Årets resultat	-10 441 401
Summa	**1 691 103 838**
Utdelning till preferensaktieägare	41 257 250
Balanseras i ny räkning	1 649 846 588
Summa	**1 691 103 838**

Aktien och aktieägarna

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

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

Emilshus stamaktier av serie B och Emilshus preferensaktier är noterade vid Nasdaq Stockholm, Mid Cap. De största aktieägarna, mätt i andel av röster, var vid utgången av året Aptare Holding AB, 29,9 procent röster, AB Sagax (publ), 24,0 procent röster, och NP3 Fastigheter AB (publ), 19,3 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 41 257 250 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.

Styrelsens förslag är att utdelning sker vid följande avstämningsdagar:

- 30 juni 2023 (0,50 kronor)
- 30 september 2023 (0,50 kronor)
- 30 december 2023 (0,50 kronor)
- 31 mars 2024 (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 vidare att samtliga nya preferensaktier, 11 350 282 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 införande i aktieboken.

Vid ett maximalt utnyttjande av bemyndigandet för styrelsen att besluta om nyemission kommer en utdelning för tillkommande aktier om maximalt 22 700 564 kronor att delas ut.

HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

20230711128951

Koncernens rapport över totalresultatet

mkr	Not	2022	2021
Hyresintäkter	2	454,0	280,4
Fastighetskostnader	3	-91,4	-52,0
Driftsöverskott		**362,6**	**228,4**
Central administration	4,5	-37,4	-23,1
Finansiella intäkter	6	0,6	0,1
Finansiella kostnader	6	-143,5	-74,3
Förvaltningsresultat		**182,4**	**131,0**
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	8	2,7	0,6
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	8	99,3	453,2
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	16	125,3	12,8
Resultat före skatt		**409,7**	**597,6**
Aktuell skatt	7	-33,4	-21,1
Uppskjuten skatt	7	-65,4	-107,7
Periodens resultat		**310,9**	**468,9**
Övrigt totalresultat			
Periodens totalresultat		**310,9**	**468,9**
Periodens totalresultat		310,9	468,9
Periodens totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		310,9	468,9
Innehav utan bestämmande inflytande		–	–
		310,9	**468,9**
Resultat per stamaktie före utspädning, kr[1)]		**3,36**	**7,07**
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr[1)]		**3,35**	**7,07**
Genomsnittligt antal stamaktier		80 559 130	64 936 235
Antal stamaktier vid periodens utgång		92 874 199	66 446 380
Genomsnittligt antal preferensaktier		20 252 401	6 296 818
Antal preferensaktier vid periodens utgång		20 628 625	13 951 313
Beräkning av resultat per stamaktie har gjorts enligt följande:			
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		310,9	468,9
Preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning för året		-40,5	-9,8
Vägt genomsnittligt antal stamaktier		80 559 130	64 936 235
Resultat per stamaktie, kr		3,36	7,07
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr		3,35	7,07
Vägt genomsnittligt antal stamaktier med beaktan av utspädningseffekt		80 878 685	64 972 107
Antalet stamaktier efter utspädning till följd av teckningsoptioner		94 746 859	68 319 040

1) Reducerat med preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning för perioden.

HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

Koncernens rapport över finansiell ställning

20230711128952

mkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	8	7 111,4	4 827,2
Balanserade utgifter för IT system		0,2	0,3
Inventarier	9	1,4	1,4
Derivat	16	137,1	11,8
Summa anläggningstillgångar		**7 250,1**	**4 840,8**
Omsättningstillgångar			
Hyresfordringar		1,8	0,5
Övriga fordringar		17,2	36,0
Förutbetalade kostnader och upplupna intäkter	11	31,1	17,7
Likvida medel	22	224,3	92,6
Summa omsättningstillgångar		**274,4**	**146,7**
SUMMA TILLGÅNGAR		**7 524,5**	**4 987,4**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Aktiekapital		227,0	160,8
Övrigt tillskjutet kapital		1 742,2	916,3
Balanserat resultat inkl årets resultat		1 037,8	770,7
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		**3 007,0**	**1 847,8**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13,15	3 308,9	2 004,4
Obligationslån		641,5	–
Skulder till aktieägare	13	–	45,0
Derivat		–	–
Uppskjuten skatteskuld		237,0	170,5
Övriga skulder		1,0	1,0
Summa långfristiga skulder		**4 188,5**	**2 220,9**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	87,8	237,2
Obligationslån	13	–	495,9
Reversskulder	13	65,0	–
Checkräkningskredit	13,15	–	56,6
Leverantörsskulder		17,6	8,0
Skatteskulder		14,4	15,1
Övriga skulder		25,5	26,8
Upplupna kostnader och förutbetalade intäkter	18	118,7	79,1
Summa kortfristiga skulder		**329,0**	**918,7**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**7 524,5**	**4 987,4**

HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

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

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

20230711128953

HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

Koncernens rapport över kassaflödet

20230711128934

mkr	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		182,4	131,0
Betald inkomstskatt		-33,4	-21,1
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet		1,8	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**150,7**	**109,9**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		4,0	-56,8
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		47,2	57,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**202,0**	**110,5**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	8	-2 192,9	-1 609,6
Investeringar i förvaltningsfastigheter	8	-68,6	-58,0
Förvärv av inventarier		-0,4	-0,5
Avyttring av förvaltningsfastigheter	8	76,6	12,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-2 185,3**	**-1 655,6**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna banklån	13, 23	1 810,3	905,5
Upptagna ägarlån	13, 23	–	195,0
Upptagna övriga lån	23	65,0	–
Nyemission av stamkapital		699,5	84,6
Nyemission av preferenskapital		147,6	368,5
Utdelning		-41,3	-2,8
Amortering på banklån	13, 23	-711,8	-43,3
Amortering på ägarlån	13, 23	–	-150,0
Amortering på obligationslån	13, 23	-495,9	–
Upptagna obligationslån	13, 23	641,5	201,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**2 115,0**	**1 558,7**
Årets kassaflöde		**131,7**	**13,5**
Likvida medel vid året början		92,6	79,0
Livida medel vid årets slut		**224,3**	**92,6**

HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

Moderbolagets resultaträkning

20230711128955

mkr	Not	2022	2021
Intäkter			
Verksamhetsintäkter		11,7	5,6
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4,5	-49,4	-29,4
Rörelseresultat		**-37,7**	**-23,8**
Resultat från från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		59,6	38,1
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-110,6	-55,1
Resultat efter finansiella poster		**-88,7**	**-40,7**
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag		89,5	54,5
Förändring överavskrivningar		–	–
Resultat före skatt		**0,8**	**13,8**
Uppskjuten skatt	7	–	2,7
Aktuell skatt	7	-11,2	-5,6
Årets resultat		**-10,4**	**10,9**

Totalresultat för moderbolaget

mkr	2022	2021
Årets resultat enligt resultaträkningen	**-10,4**	**10,9**
Övrigt totalresultat	–	–
Periodens totalresultat	**-10,4**	**10,9**

HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

Moderbolagets balansräkning

20230711128956

mkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för IT-system		0,2	0,3
Inventarier	9	1,3	1,3
Derivat		1,5	1,9
Andelar i koncernföretag	10	473,3	473,3
Uppskjuten skattefordran		2,7	2,7
Summa anläggningstillgångar		**479,0**	**479,5**
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		4 124,7	2 170,0
Övriga fordringar		7,1	32,5
Förutbetalade kostnader och upplupna intäkter		10,1	5,0
Kassa bank		71,9	–
Summa omsättningstillgångar		**4 213,9**	**2 207,6**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 692,9**	**2 687,1**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		227,0	160,8
Summa bundet eget kapital		**227,0**	**160,8**
Fritt eget kapital			
Överkursfond		1 742,5	916,3
Balanserad vinst eller förlust		-40,9	-8,0
Årets resultat		-10,4	10,9
Summa fritt eget kapital		**1 691,1**	**919,2**
Summa eget kapital		**1 918,1**	**1 080,0**
Långfristiga skulder			
Obligationslån		641,5	–
Skulder till aktieägare		–	45,0
Skulder till kreditinstitut	13,15	1 983,3	785,3
Summa långfristiga skulder		**2 624,7**	**830,3**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	42,7	196,8
Checkräkningskredit	15	–	56,6
Obligationslån	13	–	495,9
Reversskulder	13	65,0	–
Leverantörsskulder		1,6	2,1
Skatteskulder		–	3,8
Övriga skulder		21,7	14,6
Upplupna kostnader och förutbetalade intäkter	18	19,1	7,0
Summa kortfristiga skulder		**150,1**	**776,8**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 692,9**	**2 687,1**

HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

Moderbolagets rapport över förändring av eget kapital

20230711128957

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

HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

Noter

20230711128958

Not 1 Redovisningsprinciper

Grunder för redovisningen
Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar Fastighetsbolaget Emilshus AB med dotterbolag och avser bolagets tredje verksamhetsår 2022-01-01–2022-12-31.

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 redovisningsvaluta och koncernens 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 för taxeringen 2023, redovisats till en skattesats om 20,6 procent. 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 10. 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.

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 period hyran avser. Samtliga hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal och erhållna intäkter utgörs av leasingintäkter vilka benämns hyresintäkter. 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

HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

20230711128959

risker och förmåner har övergått vid ett tidigare tillfälle. Resultat från försäljning av fastighet redovisas som realiserad 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.

Pensioner
För tjänstemän i Sverige tryggas ITP 2-planens förmånsbestämda pensionsåtaganden för ålders- och familjepension genom en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 10 Redovisning av pensionsplanen ITP 2 som finansieras genom försäkring i Alecta, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2022 har bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningstillgångar och kostnader vilket medfört att planen inte varit möjlig att redovisa som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2 som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Premien för den förmånsbestämda ålders- och familjepensionen är individuellt beräknad och är bland annat beroende av lön, tidigare intjänad pension och förväntad återstående tjänstgöringstid.

Kortfristiga ersättningar
Kortfristiga ersättningar såsom lön till anställda beräknas utan diskontering och redovisas som kostnad när de relaterade tjänsterna erhålls.

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.

HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

20230711128960

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 diskonteringsränta av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsräntan 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. Redovisade medel finns innestående hos svenska banker med hög kreditrating varför riskreserv bedöms vara oväsentlig.

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 uppställda 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.

HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

20230711289S1

Not 2 Hyresintäkter

mkr	2022	2021
KONCERNEN		
Intäkter per intäktsslag		
Hyresintäkter från *förvaltningsverksamheten*	443,5	340,3
Övriga ersättningar från hyresgäster	10,5	10,0
Summa hyresintäkter	**454,0**	**350,3**
Intäkter per fastighetskategori		
Lätt industri	220,9	165,0
Industriservice/proffshandel	62,3	46,2
Detalj-/externhandel	114,2	87,2
Övrigt	56,6	51,9
Summa hyresintäkter	**454,0**	**350,3**
Intäkter per förvaltningsområde		
Halmstad	8,3	–
Jönköping	68,5	51,0
Kalmar	37,2	33,8
Norrköping	20,9	–
Vetlanda	84,5	84,9
Värnamo	103,9	78,4
Växjö	130,7	102,2
Summa hyresintäkter	**454,0**	**350,3**

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

Hyreskontrakt och löptider

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

Not 3 Fastighetskostnader

mkr	2022	2021
KONCERNEN		
Driftskostnader	57,3	34,8
Underhållskostnader	17,5	7,3
Fastighetsskatt	16,6	9,9
Summa fastighetskostnader	**91,4**	**52,0**

HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

20230711128952

Not 4 Personalkostnader

mkr	2022	2021
KONCERNEN OCH MODERBOLAGET		
Medelantalet anställda	19	13
Varav män	45%	44%
Varav kvinnor	55%	56%

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Löner, arvode och förmåner		
Sociala kostnader	0,8	0,4
	0,8	**0,4**
VD		
Grundlön	2,1	1,8
Rörlig ersättning	1,1	–
Förmåner	0,1	0,1
Övriga ledande befattningshavare		
Grundlön	4,0	3,6
Rörlig ersättning	1,1	0,1
Förmåner	0,3	0,2
Övriga anställda	**8,5**	**3,7**
Summa löner, arvoden och förmåner	**18,0**	**9,9**
Pensionskostnader		
VD	0,8	0,4
Övriga ledande befattningshavare	1,4	0,9
Övriga anställda	0,4	0,3
Summa	**2,6**	**1,6**
Lagstadgade sociala kostnader inklusive löneskatt		
VD	1,3	0,7
Övriga ledande befattningshavare	2,2	1,5
Övriga anställda	3,1	1,2
Summa	**6,6**	**3,4**

Styrelsearvoden

	Arvode styrelseledamot		Arvode revisionsutskott	
	2022	2021	2022	2021
Johan Ericsson	0,2	0,1	–	–
Liselotte Hjorth	0,1	0,1	–	–
Elisabeth Thuresson	0,1	0,1	–	–
Björn Garat	0,1	–	–	–
Lars-Göran Bäckvall	0,1	0,1	–	–
Summa	**0,7**	**0,4**	**0,1**	–

Könsfördelning i styrelse och företagsledning
Vid utgången av 2022 bestod styrelsen i moderbolaget av sex personer (6) varav två kvinnor (2). Under 2022 har bolagets ledningsgrupp bestått av fem personer (5) inklusive VD. I ledningsgruppen var fyra män (3) och en kvinna (2). Ledningsgruppen utgör koncernens ledande befattningshavare.

Ersättningsprinciper till ledande befattningshavare
För 2022 bestod ersättningen till VD och övriga ledande befattningshavare av fast lön, övriga förmåner, pension samt rörlig lön. Pensionsåldern är 65 år. Uppsägningstiden för VD är 12 månader vid uppsägning från bolagets sida samt 6 månader vid uppsägning från VDs sida. Ingen uppgörelse om avgångsvederlag finns med VD. Övriga ledande befattningshavare har en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader.

Riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare regleras enligt Emilshus Arbetsordning och instruktion för ersättningsutskottet.

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. Premien för den förmånsbestämda ålders- och familje är individuellt beräknad och är bland annat beroende av lön, tidigare intjänad pernsion och förväntad återstående tjänstgöringstid. Se Not 1 Redovisningsprinciper.

Not 5 Centrala administrationskostnader

mkr	2022	2021
KONCERNEN		
Administrationskostnader	8,9	6,7
Personalkostnader	28,4	16,4
	37,3	**23,1**
MODERBOLAGET		
Administrationskostnader	21,1	13,0
Personalkostnader	28,4	16,4
	49,5	**29,4**

I centrala administrationskostnader ingår kostnader för koncernledning, HR, IT och inkluderar arvoden för revision och övrigt.

mkr	2022	2021
KONCERNEN OCH MODERBOLAGET		
Ersättningar till revisorer		
Revisionsuppdrag, Ernst & Young	2,6	1,6
Övriga lagstadgade uppdrag	0,6	–
Skatterådgivning	–	–
Övriga tjänster	0,6	0,9
	3,8	**2,5**

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

HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

20230711128963

Not 6 Finansiella intäkter och kostnader samt liknande resultatposter

mkr	2022	2021
KONCERNEN		
Finansiella intäkter	0,6	0,1
Finansiella kostnader	144,5	74,3
Avgår aktiverade räntekostnader	1,0	–
Finansnetto	**142,9**	**74,2**
MODERBOLAGET		
Finansiella intäkter	0,5	–
Finansiella kostnader	111,1	55,1
Avgår aktiverade räntekostnader	–	–
Finansnetto	**110,6**	**55,1**

I samband med investeringar I form av tillbyggnader och liknande aktiverar Emilshus räntekostnader och låneutgifter utifrån genomsnittlig nedlagd kostnad och projektets genomförandetid. Räntenivån utgörs av Emilshus genomsnittliga räntenivå för perioden.

Not 7 Aktuell skatt och uppskjuten skatt

mkr	%	2022	%	2021
KONCERNEN				
Aktuell skatt				
Aktuell skatt för året		-33,4		-21,0
		-33,4		**-21,0**
Uppskjuten skatt				
Uppskjuten skatt avseende förvaltningsfastigheter		-38,5		-109,2
Uppskjuten skatt hänförlig till outnyttjade underskottsavdrag mm		-26,9		1,5
		-65,4		**-107,7**
Totalt redovisad skattekostnad i koncernen		**-98,8**		**-128,7**
Avstämning av effektiv skatt				
Resultat före skatt		**409,7**		**597,6**
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	-20,6	-84,4	20,6	-123,1
Effekt av utnyttjade underskottsavdrag	–	0,2	–	–
Effekt av ej avdragsgilla kostnader	–	-0,1	-0,3	-1,6
Effekt av ej avdragsgillt räntenetto	-3,7	-15,1	-1,0	-5,7
Effekt av tidigare ej aktiverade ränte-carry forwards	–	–	0,2	1,5
Effekt av avdragsgilla kostnader bokförda mot eget kapital	2,7	11,2	–	–
Effekt av uttnyttjade carry forward ränteavdrag	0,2	0,8	–	–
Effekt av skatt hänförligt till föregående år	-0,6	-2,4	–	–
Effekt av temporära skillnader skattemässigt värde	-0,4	-1,5	–	–
Effekt av koncernmässig skattefordran fastigheter	-1,8	-7,2	–	–
Övrigt	-0,1	-0,3	–	0,2
Redovisad effektiv skatt	**-24,1**	**-98,8**	**21,5**	**-128,7**

mkr	%	2022	%	2021
MODERBOLAGET				
Aktuell skatt				
Aktuell skatt för året		-11,2		-5,6
Uppskjuten skatt				
Uppskjuten skatt på underskottsavdrag m		–		2,7
Totalt redovisad skattekostnad i moderbolaget		**-11,2**		**-2,9**
Avstämning av effektiv skatt				
Resultat före skatt		**0,8**		**13,8**
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	-20,6	-0,2	-20,6	-2,8
Effekt av ej avdragsgillt räntenetto	-1 312,5	-10,5	-17,8	-2,5
Effekt av ej avdragsgilla kostnader	-12,5	-0,1	-0,1	–
Effekt av ändrad skattesats	–	–	-0,4	-0,1
Effekt av aktivering av tidigare ej aktiverade ränte-carry forwards	–	–	19,6	2,7
Effekt av korrrigering skatt föregående år	–	–	-1,7	-0,2
Övrigt	-50,0	-0,4	1,4	0,2
Redovisad effektiv skatt	**-1 395,6**	**-11,2**	**-19,6**	**-2,7**

HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

20230711289654

Not 8 Förvaltningsfastigheter

mkr	2022	2021
KONCERNEN		
Ingående värde	4 827,2	2 714,7
Förvärv av fastigheter	2 192,9	1 613,3
Investeringar i befintliga fastigheter	68,6	58,0
Försäljningar	-76,6	-12,0
Värdeförändring	99,3	453,1
Redovisat värde vid periodens slut	**7 111,4**	**4 827,2**

Fastighetsbeståndets marknadsvärde

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

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

Det vägda direktavkastningskravet (exit) för värdering av fastighetsbeståndet uppgick till 6,3 procent där avkastningskraven i värderingarna låg i intervallet 4,5 procent för bostäder till 7,5 procent för industri.

Emilshus redovisade direktavkastning utifrån bedömd intjäningsförmåga uppgår för den kommande perioden till 6,4 procent och är således högre än det vägda avkastningskravet i marknadsvärderingen. De orealiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet. För mer utförlig beskrivning av värderingsprinciper, se Emilshus Not 1, Redovisningsprinciper.

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

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

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

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

2022-12-31	Lätt industri	Industriservice/ Proffshandel	Detalj-/ externhandel	Övrigt	Totalt vägt genomsnitt
Direktavkastning, %	6,6	6,1	5,8	3,8–7,2	6,3
Driftskostnader, kronor/kvm	54	98	99	175	82
Underhållskostnader, kronor/kvm	32	42	41	65	36
Långsiktig vakansgrad, %	9,0	5,4	3,7	6,2	6,8
Hyresintäkter, kronor/kvm	538	855	1 115	450–1 100	666

2021-12-31	Lätt industri	Industriservice/ Proffshandel	Detalj-/ externhandel	Övrigt	Totalt vägt genomsnitt
Direktavkastning, %	6,7	5,8	5,5	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	420–1 100	580

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

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

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

HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

Fastighetsbeståndet i sammandrag den 1 januari 2023

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

20230711128965

HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

20230711128969

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

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

Not 9 Inventarier

mkr	2022	2021
KONCERNEN		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	3,2	2,0
Förvärv	0,4	1,2
	3,6	**3,2**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1,8	-1,2
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-0,4	-0,6
	-2,2	**-1,8**
Redovisat värde vid periodens slut	**1,4**	**1,4**

mkr	2022	2021
MODERBOLAGET		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1,6	0,4
Förvärv	0,3	1,2
	1,9	**1,6**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-0,6	-0,3
	-0,6	**-0,3**
Redovisat värde vid periodens slut	**1,3**	**1,3**

HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

Not 10 Andelar i koncernföretag

mkr	2022	2021
MODERBOLAGET		
Vid årets början	473,3	0,1
Förvärv/aktieägartillskott	–	473,2
Årets avyttringar	–	–
Redovisat värde vid periodens slut	**473,3**	**473,3**

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	
Emilshus Hillerstorp 2:98 AB	559078-0762	Vetlanda	100	
Emilshus Hillerstorp 4:154 A3	559285-0746	Vetlanda	100	
Emilshus Kalmar Pumpen 6 och Spettet 7 AB	559320-5171	Vetlanda	100	
Emilshus Västervik Spettet 5 AB	559326-2529	Vetlanda	100	
Emilshus Värnamo Piggvaren 1 AB	559326-2552	Vetlanda	100	
Emilshus Kalmar Mejseln 1 AB	559326-2537	Vetlanda	100	
Emilshus Gislaved Slangen 7 AB	559326-2545	Vetlanda	100	
Emilshus Kalmar Krokodilen 4 AB	559396-0569	Vetlanda	100	
Bil och Motor i Karlskrona AB	559024-2037	Vetlanda	100	
Emilshus Västervik Västerås 6 AB	559396-0700	Vetlanda	100	
CEL Fastighetsbolag AB	559330-6066	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	

20230711129967

HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

Dotterbolag	Org nr	Säte	Andel i %	Redovisat värde, mkr
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 Trädet 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 Framnäs 1 AB	559290-7736	Vetlanda	100	
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 Vetlanda Mejseln 1 AB	559194-4243	Vetlanda	100	
Emilshus Växjö Kronhjorten 6 AB	559021-6080	Vetlanda	100	
Emilshus Växjö Djäknen 1 AB	559073-8752	Vetlanda	100	
Emilshus Växjö Pressaren 12 AB	559059-3793	Vetlanda	100	
Emilshus Norrköping Tråden 11 AB	559378-5206	Vetlanda	100	
Fastigheten Norrköping Tråden 11 AB	556742-4576	Vetlanda	100	
Emilshus Norrköping Industrihuset 17 AB	559378-5214	Vetlanda	100	
Fastigheten Industrien 17 AB	556742-7009	Vetlanda	100	

20230711128968

HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

20230711128969

Dotterbolag	Org nr	Säte	Andel i %	Redovisat värde, mkr
Emilshus Värnamo Armaturen 1 AB	559378-5172	Vetlanda	100	
Fastigheten Värnamo Armaturen 1 AB	556372-6933	Vetlanda	100	
Emilshus Ljungby Vagnen 6 AB	559378-5198	Vetlanda	100	
Fastigheten Ljungby Vagnen 6 AB	556790-5962	Vetlanda	100	
Emilshus Motala Vågen 8 AB	559378-5180	Vetlanda	100	
Fastigheten Motala Vågen 8 AB	556742-7264	Vetlanda	100	
Emilshus Norrköping Katten 18 AB	559378-5222	Vetlanda	100	
Fastigheten Norrköping Katten 18 AB	559039-8169	Vetlanda	100	
Emilshus Svedjan 2 Fastighets AB	559028-6935	Vetlanda	100	
Emilshus Värnamo Jungfrun 11 AB	559378-5230	Vetlanda	100	
Fastigheten Värnamo Ljungfrun 11 AB	556911-2914	Vetlanda	100	
Emilshus Värnamo Almen 9 AB	559378-5289	Vetlanda	100	
Fastigheten Värnamo Almen 9 AB	559279-3797	Vetlanda	100	
Emilshus Växjö Glasmästaren 1 AB	559378-5271	Vetlanda	100	
Fastigheten Växjö Glasmästarean 1 AB	559279-3839	Vetlanda	100	
Emilshus Norrköping Plinten 4 AB	559378-5255	Vetlanda	100	
Fastigheten Norrköping Plinten 4 AB	559036-2314	Vetlanda	100	
Emilshus Jönköping Backen 9:29 AB	559378-5297	Vetlanda	100	
Fastigheten Mekanikervägen 5 i Bankeryd AB	559279-3813	Vetlanda	100	
Emilshus Linköping Navhålet 2 AB	559378-5263	Vetlanda	100	
Fastigheten Navhålet 2 AB	559279-3821	Vetlanda	100	
Emilshus Växjö Fläkten 11 och Fläkten 14 AB	559378-5248	Vetlanda	100	
Fastighetsbolaget Växjö Fläkten 11 och 14 AB	556748-6211	Vetlanda	100	
Emilshus Jönköping Hedenstorp 1:99 AB	559067-9485	Vetlanda	100	
Emilshus Jönköping Hedenstorp 2:41 AB	559389-3497	Vetlanda	100	
Fastighetsbolaget Jönköping Hedenstorp 2:41 AB	559040-8687	Vetlanda	100	
Emilshus Ulvö Kommanditbolag	969669-6500	Vetlanda	100	
Emilshus Växjö Fabriken 1 AB	559389-3463	Vetlanda	100	
Fastighetsbolaget Växjö Fabriken 1 AB	556685-9459	Vetlanda	100	
Emilshus Växjö Lodjuret 3 AB	559137-0092	Vetlanda	100	
EMILSHUS HOLDING 4 AB	**559336-1149**	**Vetlanda**	**100**	**0,0**
Emilshus Vetlanda Brudabäck AB	559336-1156	Vetlanda	100	
Österängen Fastighets AB	556090-9219	Vetlanda	100	
Emilshus Bankeryd Backen 1:122 AB	556983-9896	Vetlanda	100	
Emilshus Halmstad Fanan AB	559026-9675	Vetlanda	100	
Emilshus Halmstad Flygaren 1 AB	556813-8191	Vetlanda	100	
Emilshus Halmstad Konen 4 AB	556313-3445	Vetlanda	100	
EMILSHUS OPTION AB	**559256-2523**	**Vetlanda**	**100**	
Summa andelar i koncernbolag				**473,3**

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

mkr	2022	2021
KONCERNEN		
Förutbetalda kostnader	21,1	13,0
Upplupna hyresintäkter	10,0	4,7
	31,1	**17,7**

HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

20230711128970

Not 12 Uppskjuten skatt

mkr	%	2022	%	2021
KONCERNEN				
Vid årets början		170,4		59,6
Redovisat över resultaträkningen		65,4		107,7
Övrigt		1,2		3,2
Redovisad skuld vid årets slut		**237,0**		**170,4**

	2022		2021	
	Upp-skjuten skatte-fordran	**Upp-skjuten skatte-skuld**	**Upp-skjuten skatte-fordran**	**Upp-skjuten skatte-skuld**
Förvaltningsfastigheter	–	210,0	–	170,3
Obeskattade reserver	–	2,3	–	1,1
Derivat	–	27,9	–	2,0
Underskottsavdrag och övrigt	3,2		3,0	–
	3,2	**240,2**	**3,0**	**173,4**
Kvittning	-3,2	-3,2	-3,0	-3,0
Netto uppskjuten skatteskuld	**–**	**237,0**	**–**	**170,4**

Netto uppskjuten skatteskuld
Ackumulerade underskottsavdrag samt aktiverade ränteavdrag carry forward uppgår till 15,6 mkr (14,4) 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	2022	2021
KONCERNEN		
Vid årets början	2 839,2	1 730,8
Upptagna banklån	1 810,3	905,5
Upptagna ägarlån	–	45,0
Upptagna övriga skulder	65,0	–
Upptagna obligationslån	641,5	201,2
Amortering på banklån	-711,8	-43,3
Amortering på ägarlån	-45,0	–
Amortering på obligationslån	-495,9	–
Summa	**4 103,3**	**2 839,2**
Specifikation		
Banklån	3 396,8	2 241,7
Obligationslån	641,5	495,9
Ägarlån	–	45,0
Reversskulder	65,0	–
Checkkredit	–	56,6
Summa	**4 103,3**	**2 839,2**

mkr	2022	2021
MODERFÖRETAGET		
Vid årets början	1 579,6	1 007,4
Upptagna banklån	1 548,2	393,4
Upptagna obligationslån	641,5	200,0
Värdeförändring obligationslån	–	1,2
Upptagna övriga skulder	65,0	–
Amortering på banklån	-560,9	-22,4
Amortering på ägarlån	-45,0	–
Amortering på obligationslån	-495,9	–
Redovisat värde vid årets slut	**2 732,5**	**1 579,6**
Specifikation		
Banklån	2 026,0	982,1
Obligationslån	641,5	495,9
Ägarlån	–	45,0
Reversskulder	65,0	–
Checkkredit	–	56,6
Summa	**2 732,5**	**1 579,6**

Not 14 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

mkr	2022	2021
KONCERNEN		
Aktier i dotterbolag	866,3	700,1
Fastighetsinteckningar	3 714,0	2 492,5
	4 580,3	**3 192,6**
MODERFÖRETAGET		
Borgen till förmån för koncernbolag	1 370,8	1 259,5
	1 370,8	**1 259,5**

Not 15 Checkräkningskredit

mkr	2022	2021
KONCERNEN		
Beviljad kreditlimit	80,0	80,0
Outnyttjad del	80,0	-23,4
Utnyttjat kreditbelopp	**–**	**56,6**
MODERFÖRETAGET		
Beviljad kreditlimit	80,0	80,0
Outnyttjad del	80,0	-23,4
Utnyttjat kreditbelopp	**–**	**56,6**

HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

Not 16 Finansiella instrument

mkr	2022	2021
Räntederivat		
Anskaffningsvärde vid årets ingång	2,7	2,7
Anskaffat under året	–	–
Anskaffningsvärde vid årets utgång	**2,7**	**2,7**
Värdeförändring vid årets ingång	9,1	-3,4
Årets värdeförändring	125,3	12,5
Värdeförändring vid årets utgång	**134,4**	**9,1**
Marknadsvärde vid årets utgång	**137,1**	**11,8**

Emilshus har genom derivat räntesäkrat motsvarande 1 850,0 Mkr (1 550,0). Derivaten består dels av ränteswappar om 1 550,0 mkr (1 250,0) med en genomsnittlig återstående löptid om 3,2 år och dels en räntetaksprodukt om 300,0 mkr (300,0) med en löptid om 3,0 år. Derivaten begränsar eventuella ränteökningars effekt på Emilshus upplåningskostnader och har värderats till verkligt värde.

Värdering av finansiella tillgångar och skulder

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.

2022-12-31 mkr	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
Finansiella tillgångar			
Hyresfordringar	–	1,8	1,8
Övriga fordringar	–	17,2	17,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	–	31,1	31,1
Derivat	137,1	–	137,1
Likvida medel	–	224,3	224,3
	137,1	**274,4**	**411,5**

2021-12-31 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**

2022-12-31 mkr	Finansiella skulder värderade till verkligt värde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
Finansiella skulder			
Obligationslån	–	641,5	641,5
Skulder till kreditinstitut	–	3 396,7	3 396,7
Reversskulder	–	65,0	65,0
Leverantörsskulder	–	17,6	17,6
Upplupen ränta	–	9,4	9,4
Upplupen aktieutdelning	–	20,7	20,7
	–	**4 150,9**	**4 150,9**

2021-12-31 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,

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 obligationer är noterad vid Nasdaq Stockholm. Det redovisade värdet för obligationerna reflekterar 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".

20230711129771

HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

20230711128977

Not 17 Eget kapital

mkr	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl årets res
KONCERNEN					
Eget kapital 2022-12-31	92 874 199	20 628 625	227,0	1 742,2	1 037,8
	92 874 199	**20 628 625**	**227,0**	**1 742,2**	**1 037,8**
MODERBOLAGET					
Eget kapital 2022-12-31	92 874 199	20 628 625	227,0	1 742,5	-51,4
	92 874 199	**20 628 625**	**227,0**	**1 742,5**	**-51,4**

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

Emilshus har 1 872 660 utestående teckningsoptioner vilka berättigar till teckning av en stamaktie av serie B för 22,60 kronor fram till den 30 juni 2024. Teckningsoptionerna innehas av Sagax (1 248 440 teckningsoptioner) och NP3 Fastigheter AB (624 220 teckningsoptioner).

Emilshus stamaktier av serie B och preferensaktierna är sedan den 13 juni 2022 noterade på Nasdaq Stockholm, Mid Cap.

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	2022	2021
KONCERNEN		
Upplupna fastighetskostnader	17,3	15,1
Upplupen ränta	9,3	2,9
Övriga upplupna kostnader	11,9	5,3
Förutbetalda hyresintäkter	80,2	55,8
	118,7	**79,1**
MODERBOLAGET		
Upplupen ränta	7,1	2,9
Övriga upplupna kostnader	11,9	4,2
	19,1	**7,1**

Not 19 Transaktioner med närstående

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

Inköp från ett närstående bolag där styrelseledamoten Pierre Folkesson har ägarintressen har under perioden skett med 4,4 mkr (25,3).

Inköpen avser huvudsakligen inköp av byggentreprenader. Från samma bolag har under perioden hyresintäkter erhållits med 0,2 mkr (0,2).

HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

20230711128973

Not 20 Händelser efter räkenskapsårets utgång

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

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 exempelvis centrumhandel. Kreditrisken reduceras då hyresavtalen innebär att hyresgästerna erlägger hyran i förskott.

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. Kreditrisken reduceras då hyresavtalen innebär att hyresgästerna erlägger hyran i förskott.

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 och avseende koncernens obligationslån. Ränterisken hanteras genom att låneportföljens förfallostruktur ska vara en avvägning mellan kort och lång räntebindning samt genom utnyttjandet av derivat.

Genomsnittlig ränta på låneportföljen uppgick till 4,6 procent (3,0). Den huvudsakliga förklaringen till den högre räntenivån är högre marknadsräntor och marginaler på nyupplåning. Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive derivat uppgick till 1,9 år (2,0). Derivaten begränsar eventuella framtida räntehöjningars effekt på Emilshus upplåningskostnad.

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.

Skulder har i tabellen inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

Löptidsanalys

	2022-12-31					
	< 6 mån	6–12 mån	1–3 år	3–5 år	> 5 år	Totalt
Skulder till Kreditinstitut	110,1	109,3	2 370,4	1 174,7	–	3 764,5
Obligationslån	22,3	28,3	705,5	–	–	756,1
Reverslån	0,9	65,9	–	–	–	66,8
Leverantörsskulder	17,6	–	–	–	–	17,6
Övriga kortfristiga skulder	25,5	–	–	–	–	25,5
Summa, mkr	**176,4**	**203,5**	**3 075,9**	**1 174,7**	**–**	**4 630,5**

	2021-12-31					
	< 6 mån	6–12 mån	1–3 år	3–5 år	> 5 år	Totalt
Skulder till Kreditinstitut	293,3	60,5	586,2	1 562,2	–	2 502,2
Obligationslån	13,4	511,1	–	–	–	524,5
Ägarlån	5,7	10,6	31,2	–	–	47,5
Leverantörsskulder	8,0	–	–	–	–	8,0
Övriga kortfristiga skulder	26,8	–	–	–	–	26,8
Summa, mkr	**347,2**	**582,2**	**617,4**	**1 562,2**	**–**	**3 109,0**

HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

20230711289741

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 3 007,0 tkr (1 847,8).

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	2022	2021
KONCERNEN		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel		
Kassa och bank	224,3	92,6

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 Specifikationer till kassaflödesanalysen

Avstämning av skulder som hör till finansieringsverksamheten.

Förändringar i låneportföljen, mkr	2022	2021
Skulder vid årets ingång	**2 839,2**	**1 730,8**
Amortering	-1 207,7	-193,3
Kvittning av ägarlån vid emission av preferensaktier	-45,0	–
Nyupptagna lån	2 516,8	1 301,7
Skulder vid årets utgång	**4 103,3**	**2 839,2**

Not 24 Styrelsens förslag till vinstdisposition

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

Balanserade vinstmedel	-40 933 418
Överkursfond	1 742 478 657
Årets resultat	-10 441 401
Summa	**1 691 103 838**
Utdelning till preferensaktieägare	41 257 250
Balanseras i ny räkning	1 649 846 588
Summa	**1 691 103 838**

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

Styrelsen föreslår 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 1 691 103 838 kronor balanseras i ny räkning. Utdelningsförslaget är i enlighet med Emilshus utdelningspolicy.

HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

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 30 mars 2023

Johan Ericsson
Styrelseordförande

Liselotte Hjorth
Styrelseledamot

Jakob Fyrberg
Styrelseledamot

Elisabeth Thuresson
Styrelseledamot

Björn Garat
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 mars 2023

Ernst & Young

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

20230711138975

HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

Revisionsberättelse

20230711128976

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 2022 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 49–53. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 58–86 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 2022 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 49–53. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt koncernens rapport över totalresultatet och rapport över finansiell ställning.

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 moderföretag 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.

HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

20230711128977

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området	Hur detta område beaktades i revisionen
Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick den 31 december 2022 till 7 111,4 Mkr och årets orealiserade värdeförändring uppgick till 99,3 Mkr. Förvaltningsfastigheter är beloppsmässigt den mest väsentliga posten i koncernens rapport över finansiell ställning. 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 utvärderat de externt anlitade värderingsexperternas kompetens och objektivitet. Vi har gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Vi har med stöd av våra värderingsspecialister granskat bolagets modell för fastighetsvärdring. Med stöd av våra värderingsspecialister har vi också granskat rimligheten i gjorda antaganden för ett urval av fastigheterna som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftskostnader. Vi har även kontrollberäknat ett urval av värderingar. Vi har diskuterat viktiga antaganden och bedömningar med bolagets värderingsansvariga och företagsledning. Vi har också gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. 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 1–48 och 87–94. 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 vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

20230711128978

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Revisorns granskning av förvaltning och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust

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 2022 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ) för år 2022.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalande

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

20230711128979

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 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 vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 Kvalitetskontroll för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och närliggande tjänster och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens rapport över totalresultatet, rapport över finansiell ställning och rapport över förändring av eget kapital, rapport över kassaflödet samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Ernst & Young AB, Box 7850 103 99 Stockholm utsågs till Fastighetsbolaget Emilshus AB revisor av bolagsstämman den 20 april 2022 och har varit bolagets revisor sedan den 6 september 2018.

Stockholm den 30 mars 2023
Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

Nyckeltal

20230711128080

mkr	2022	2021	2020	2019
FASTIGHETSRELATERADE				
Antal fastigheter, st	125	97	69	44
Uthyrningsbar area, tkvm	786,1	580,7	360,4	215,7
Fastigheternas verkliga värde, Mkr	7 111,4	4 827,2	2 714,7	1 542,6
Fastigheternas verkliga värde, kr/kvm	9 047	8 312	7 532	7 151
Substansvärde, Mkr	2 446,7	2 006,5	1 002,9	793,4
Hyresvärde, Mkr	580,7	360,7	234,6	132,3
Hyresvärde, kr/kvm	739	621	651	613
Återstående hyrestid, år	5,8	6,5	5,0	5,4
Nettouthyrning, Mkr	11,5	-3,2	-0,5	E/T
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,9	97,1	96,9	97,0
Ytmässig uthyrningsgrad, %	96,8	97,9	98,0	99,0
Direktavkastning, %	6,1	6,4	7,0	6,8
Överskottsgrad, %	79,9	81,5	81,2	81,8
AKTIERELATERADE, STAMAKTIER				
Antal stamaktier vid periodens slut	92 874 199	66 446 380	60 405 800	60 405 800
Genomsnittligt antal stamaktier	80 559 130	64 936 235	60 405 800	39 948 120
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	1,76	1,87	1,42	1,16
Förändring i förvaltningsresultat per stamaktie, %	-6	32	22	29
Periodens resultat per stamaktie, kr	3,36	7,07	2,91	2,32
Eget kapital per stamaktie, kr	25,27	21,09	15,60	12,69
Periodens kassaflöde, Mkr	150,7	109,9	74,3	40,4
Substansvärde per stamaktie, kr	26,34	23,48	16,60	13,13
Förändring i substansvärde per stamaktie, %	12	41	26	16
Avkastning på eget kapital per stamaktie, %	14,4	37,1	20,9	17,2
AKTIERELATERADE, PREFERENSAKTIER				
Antal prerensaktier vid periodens utgång	20 628 625	13 951 313	–	–
Genomsnittligt antal preferensaktier	20 252 401	4 892 323	–	–
Eget kapital per preferensaktie, kr	32,00	32,00	–	–
Periodens resultat per preferensaktie, kr	2,00	0,90	–	–
Periodens utdelning per preferensaktie, kr	2,00	0,90	–	–
FINANSIELLA				
Soliditet, %	40,0	37,0	33,6	41,8
Avkastning på eget kapital, %	12,8	33,6	20,9	17,2
Nettobelåningsgrad, %	54,5	56,9	50,8	46,7
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	44,6	45,7	50,0	27,8
Belåningsgrad, %	57,7	58,8	63,8	65,0
Belåningsgrad fastigheter, %	48,7	48,8	52,9	46,1
Genomsnittlig låneränta vid periodens utgång, %	4,6	3,0	2,8	3,2
Genomsnittlig kapitalbindning vid periodens utgång, år	2,9	2,6	2,2	2,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,8	2,9	4,3
Räntebärande nettoskuld, Mkr	3 879,0	2 746,6	1 651,8	720,4

HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

Definitioner

20230711128081

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 med beaktande av preferensaktieägarnas rätt till utdelning.
Belåningsgrad	Räntebärande skulder i förhållande till verkligt värde förvaltningsfastigheter.	Motivering: Visar på Emilshus skuldsättningsnivå
Belåningsgrad fastigheter	Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i förhållande till verkligt värde.	Motivering: Visar på Emilshus skuldsättningsnivå avseende säkerställda skulder.
Direktavkastning (yield)	Driftöverskott omräknad till 12 månader, i procent av fastighetsportföljens värde vid periodens utgång, justerad för innehavstid. Nyckeltalet visar avkastningen från den operativa verksamheten i förhållande till fastighetens värde.	Motivering: Visar på Emilshus lönsamhet före finansiella kostnader och kostnader för central administration i relation till fastighetsportföljens marknadsvärde.
Driftöverskott	Periodens hyresintäkter minus fastighets kostnader.	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 aktieägare 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.

HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

20230711128982

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.
Långsiktigt substansvärde per stamaktie	Redovisat eget kapital, efter hänsyn tagits till preferenskapitalet och innehav utan bestämmande inflytande, med återläggning av derivat och uppskjuten skatt, i förhållande till antalet stamaktier vid periodens utgång.	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 finansiella risk.
Nettobelåningsgrad fastigheter	Räntebärande nettoskulder med säkerhet i fastigheter i förhållande till verkligt värde förvaltningsfastigheter.	Motivering: Visar på Emilshus finansiella 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 hänförligt 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.	Motivering: Visar på koncernens skuldsättning.
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 eko-nomiska utnyttjandegraden för Emilshus 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.

HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

Årsstämma 2023

20230711128983

Årsstämma i Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ) kommer att hållas torsdagen den 27 april 2023, kl. 12.00 i bolagets lokaler, Storgatan 10, 352 31 Växjö.

Anmälan
Aktieägare som önskar deltaga vid årsstämman ska:

- dels vara införd som ägare i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken den 19 april 2023,
- dels anmäla sitt deltagande till bolaget senast den 21 april 2023.

Anmälan ska ske antingen:

- per post till Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ), Att: Årsstämma, c/o Born Advokater, Box 5244, 102 45 Stockholm, eller
- per e-post till bolagsstamma@emilshus.com.

Vid anmälan ska aktieägare uppge fullständigt namn, person- eller organisationsnummer, adress, telefonnummer, aktieinnehav samt, i förekommande fall, uppgift om ombud och biträden (högst två). Anmälan bör, i förekommande fall, åtföljas av fullmakter, registreringsbevis och andra behörighetshandlingar.

Personuppgifter som hämtas från den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken, anmälan om deltagande vid stämman samt uppgifter om ombud och biträden kommer att användas för registrering, upprättande av röstlängd för stämman samt, i förekommande fall, stämmoprotokoll.

Förvaltarregistrerade aktier
För att ha rätt att delta i årsstämman måste en aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier, förutom att anmäla sig till stämman, låta registrera aktierna i eget namn så att aktieägaren blir upptagen i framställningen av aktieboken per den 19 april 2023. Sådan registrering kan vara tillfällig (s.k. rösträttsregistrering) och begärs hos förvaltaren enligt förvaltarens rutiner i sådan tid i förväg som förvaltaren bestämmer. Rösträttsregistreringar som gjorts av förvaltaren och verkställts senast den 21 april 2023 kommer att beaktas vid framställningen av aktieboken.

Ombud
Aktieägare som företräds genom ombud ska utfärda skriftlig av aktieägaren undertecknad och daterad fullmakt för ombudet. Om fullmakten utfärdas av juridisk person ska kopia av registreringsbevis bifogas eller om sådan handling inte finns, motsvarande behörighetshandling. Fullmaktsformulär för aktieägare som önskar delta i stämman genom ombud finns på bolagets webbplats www.emilshus.com. Fullmakten i original ska även uppvisas på stämman.

HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

Finansiell kalender

Delårsrapport januari–mars 2023	**27 april 2023**
Årsstämma 2023	**27 april 2023**
Delårsrapport januari–juni 2023	**14 juli 2023**
Delårsrapport januari–september 2023	**18 oktober 2023**
Bokslutskommuniké januari–december 2023	**14 februari 2024**

Kontaktuppgifter

Jakob Fyrberg
VD
010-303 93 05
jakob.fyrberg@emilshus.com

Jonas Karlsson
CFO
010-303 93 01
jonas.karlsson@emilshus.com

Om Emilshus

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

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

Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ)

Org. nr 559164-8752

www.emilshus.com



HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

EMILSHUS

HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

SEALED BY
Verified
HJ4PHRZB2-RKBVBCMWN

20230711289986

Document history

COMPLETED BY ALL:
30.03.2023 20:35

SENT BY OWNER:
Azira Grosic · 30.03.2023 11:24

DOCUMENT ID:
rkBvBCMWn

ENVELOPE ID:
HJ4PHRzb2-rkBvBCMWn

DOCUMENT NAME:
Emilshus_2022_final.pdf
96 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Johan Ericsson	**Signed**	**30.03.2023 12:44**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1951/08/26)**
johan.ericsson@castar.se	Authenticated	30.03.2023 11:49	High	Swedish BankID (SSN: 195108263038)
JACOB FYRBERG	**Signed**	**30.03.2023 12:52**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1974/04/20)**
jakob.fyrberg@emilshus.com	Authenticated	30.03.2023 12:51	High	Swedish BankID (SSN: 197404200110)
Maj Lena Elisabeth Thuresson	Signed	30.03.2023 13:14	eID	Swedish BankID (DOB: 1961/08/22)
elisabeth.thureson@thureda.se	Authenticated	30.03.2023 13:11	High	Swedish BankID (SSN: 196108222420)
LISELOTTE HJORTH	Signed	30.03.2023 15:51	eID	Swedish BankID (DOB: 1957/05/11)
hjorth_liselotte@hotmail.com	Authenticated	30.03.2023 13:10	High	Swedish BankID (SSN: 195705112448)
BJÖRN GARAT	Signed	30.03.2023 16:27	eID	Swedish BankID (DOB: 1975/04/17)
bjorn.garat@sagax.se	Authenticated	30.03.2023 12:47	High	Swedish BankID (SSN: 197504170437)
MIKAEL IKONEN	Signed	30.03.2023 16:57	eID	Swedish BankID (DOB: 1963/09/08)
mikael.ikonen@se.ey.com	Authenticated	30.03.2023 12:20	High	Swedish BankID (SSN: 196309087275)
DOUGLAS ENGMAN	Approved	30.03.2023 20:35	Email	IP: 83.140.26.192
Douglas.Engman@se.ey.com	Authenticated	30.03.2023 12:32	High	Swedish BankID (SSN: 199401103099)

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed