

Styrelsens redogörelse och förslag till beslut om godkännande av förvärv av Österängen Fastighets AB, org.nr 556090-9219 (punkt 7 på dagordningen)

Inledning

Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ), org.nr 559164-8752 ("**Bolaget**"), har den 3 november 2021, i egenskap av köpare, ingått aktieöverlåtelseavtal med NP3 Tryckfastigheter AB, org.nr 559324-6670 ("**Säljaren**"), såsom säljare, angående förvärv av samtliga aktier i Österängen Fastighets AB, org.nr 556090-9219 ("**Målbolaget**"). Målbolaget är lagfaren ägare till fastigheten Jönköping Vinkelhaken 5 ("**Fastigheten**").

Säljaren är dotterbolag till NP3 Fastigheter AB, org.nr 556749-1963 ("**NP3**"). NP3 har ett innehav motsvarande 19,1 procent av det totala antalet utestående aktier och 20,2 procent av det totala antalet röster i Bolaget, innebärandes att Bolaget är ett intresseföretag till NP3.

Mot bakgrund härav är förvärvet av Målbolaget att betraktas som en närståendetransaktion enligt Aktiemarknadsnämndens uttalande 2019:25. Aktieöverlåtelseavtalet med Säljaren har också villkorats av bolagsstämman godkännande.

Målbolagets enda tillgång utgörs av Fastigheten som till stor del består av industrilokaler (tryckeri) 4 827 m², men även visst inslag av kontorslokaler 404 m². Fastigheten är belägen i Jönköping och innehas med äganderätt.

Förvärvet av Målbolaget och Fastigheten utgör således ett led i Bolagets lokala närvaro och tillväxt som ett småländskt fastighetsbolag.

Finansieringen av förvärvet sker initialt huvudsakligen genom säljarrevers.

Avtal avseende förvärv av Målbolaget

Bolaget förvärvar, med tillträde den 15 december 2021 ("**Tillträdesdagen**"), samtliga aktier i Målbolaget för en preliminär köpeskilling om 43 523 787 kronor.

Köpeskillingen har baserats på Målbolagets egna kapital per Tillträdesdagen med tillägg för överenskommet fastighetsvärde om totalt 50 000 000 kronor med avdrag för ett belopp motsvarande fem (5) procent av skillnaden mellan fastighetsvärdet och Målbolagets skattemässiga värden för Fastigheten per Tillträdesdagen, plus ett belopp motsvarande eventuell uppskjuten skatteskuld avseende skillnaden mellan Fastighetens bokförda och Fastighetens skattemässiga värde.

Erläggandet av köpeskillingen för Målbolaget och lösen av koncernskulden ska ske delvis kontant och delvis genom utfärdande av ett skuldebrev på 45 000 000 kronor. Skuldebrevet löper med tre (3) procents ränta. Bolaget har rätt att utan kostnad betala hela kapitalbeloppet i förtid och även rätt att betala del av skulden genom kvittning mot nyemitterade aktier i Bolaget. Teckningskursen ska motsvara genomsnittet av aktiens volymvägda senaste betalkurs under de närmaste tio (10) handelsdagarna före beslutet om kvittningsemission. Amortering sker kvartalsvis med 5 000 000 kronor och kvarvarande belopp som Bolaget ska erlägga förfaller till betalning den 15 december 2023.

Slutlig köpeskilling kan fastställas senast nittio (90) dagar efter tillträdesdagen då slutlig tillträdesbalansräkning ska fastställas mellan parterna.

Bolaget äger rätt att intill Tillträdesdagen fritt överlåta samtliga rättigheter och skyldigheter enligt aktieöverlåtelseavtalet till annat helägt bolag inom Bolagets koncern, och således tillträda aktierna i Målbolaget genom dotterbolag förutsatt att Bolaget går i borgen såsom för egen skuld för sådant bolags samtliga förpliktelser enligt aktieöverlåtelseavtalet.

Styrelsen har inhämtat värderingsutlåtande från Newsec Advice AB som stödjer styrelsens bedömning att förvärvet av Målbolaget, ur ett finansiellt perspektiv, är skäligt för Bolagets aktieägare.

Förslag till beslut

Styrelsen föreslår att extra bolagsstämman godkänner att Bolaget, själv eller genom dotterbolag enligt ovan, från Säljaren förvärvar samtliga aktier i Målbolaget, på de villkor som redogjorts för ovan.

Värderingsutlåtande avseende Fastigheten finns tillgängligt på Bolagets hemsida www.emilshus.com.

I enlighet med Aktiemarknadsnämndens uttalande 2019:25 ska NP3:s innehav ej beaktas vid bolagsstämmans beslut om godkännande av förvärvet av Målbolaget.

Majoritetskrav

För giltigt beslut avseende godkännande av Bolagets förvärv av Målbolaget enligt denna punkt krävs enkel majoritet. NP3:s innehav aktieinnehav i Bolaget ska ej beaktas vid bolagsstämmans beslut.