

Styrelsen för  
**Fastighetsbolaget Emilshus AB**  
559164-8752

får härmed avge

# **Årsredovisning och koncernredovisning**

för räkenskapsåret 1 oktober - 31 december 2018

<b><u>Innehåll:</u></b>	<b><u>sida</u></b>
<b>Förvaltningsberättelse</b>	<b>2</b>
<b>Resultaträkning - koncernen</b>	<b>4</b>
<b>Balansräkning - koncernen</b>	<b>5</b>
<b>Kassaflödesanalys - koncernen</b>	<b>7</b>
<b>Resultaträkning - moderföretaget</b>	<b>8</b>
<b>Balansräkning - moderföretaget</b>	<b>9</b>
<b>Kassaflödesanalys - moderföretaget</b>	<b>11</b>
<b>Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer</b>	<b>12</b>
<b>Underskrifter</b>	<b>19</b>

L

7F

**Fastighetsbolaget Emilshus AB**

559164-8752

**Förvaltningsberättelse**

Styrelsen för Fastighetsbolaget Emilshus AB org nr 559164-8752, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2018. Bolaget har sitt säte i Vetlanda.

Årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar perioden 1 oktober 2018 till den 31 december 2018, d v s tre månader. Föregående räkenskapsår var bolagets första och omfattade endast några fåtal dagars verksamhet.

**Flerårsöversikt och nyckeltal (tkr)**

<b>Koncernen</b>	<b>2018-10-01--2018-12-31</b>	<b>2018-07-06--2018-09-30</b>
Hyresintäkter	15 366	786
Driftöverskott	11 748	724
Förvaltningsresultat	6 835	-9
Arets totalresultat	21 534	28 371
Eget kapital	332 429	162 121
Räntebärande nettoskuld	396 078	408 860
Belåningsgrad förvaltningsfastigheter, %	54%	57%
Soliditet, %	42%	23%
<b>Moderföretaget</b>	<b>2018-10-01--2018-12-31</b>	<b>2018-07-06--2018-09-30</b>
Intäkter	868	0
Arets resultat	-1 791	-650
Eget kapital	280 084	133 100
Soliditet, %	95%	53%

**Verksamheten**

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

Koncernen bestod vid räkenskapsårets utgång av moderbolaget Fastighetsbolaget Emilshus AB med säte i Vetlanda samt dotterbolag. Fastighetsbolaget Emilshus AB är holdingbolag i en koncern som består av tretton fastighetsägande dotterbolag (Not 9). Bolaget är en del av den koncern där Aptare Holding AB är moderbolag.

Bolaget har fram till bokslutsdagen förvärvat 20 fastigheter med ett sammantaget fastighetvärde om 728 Mkr. Parallellt med förvärven har bolaget breddat sin ägarstruktur genom ett antal riktade emissioner. Eget kapital i koncernen uppgick på bokslutsdagen till 332,5 Mkr och soliditeten till 54 procent.

Bolaget avser fortsätta sin expansion genom förvärv av högavkastande fastigheter på utvalda orter inom primärt Småland. Bolagets geografiska fokusering på Småland baseras på en övertygelse om att lokal kunskap och lokal närvaro är avgörande för såväl lyckosamma fastighetsförvärv som för framgång i den långsiktiga fastighetsförvaltningen.

Bolagets ägarkrets, styrelse, ledning och organisation kännetecknas av stark lokal förankring. Såväl fastighetsförvaltning, administration som företagsledning utförs inom bolaget med en egen erfaren organisation.

Bolaget kommer i närtid att genomföra ytterligare fastighetsförvärv och under 2019 avser bolaget genomföra en större kapitalanskaffning. Transaktionen kommer att öka bolagets förvärvskapacitet. På sikt är avsikten att notera bolagets aktie på en lämplig marknadsplats.

**Resultat**

Intäkterna uppgick under verksamhetsåret till 15 366 tkr (786) och fastighetskostnaderna var 3 618 tkr (62).

**Driftöverskott**

Driftöverskottet uppgick till 11 748 tkr (724).

**Förvaltningsresultat**

Kostnaderna för central administration uppgick till 2 628 tkr (630) och finansnettot var 2 285 tkr (103). Utfallet avseende förvaltningsresultat blev 6 834 tkr (-9).

**Fastigheternas marknadsvärde**

Fastigheterna externvärderades per bokslutsdagen den 2018-12-31. Värdet uppgick till 728 Mkr (701).

**Finansiering**

Koncernen hade vid periodens utgång banklån om 398,8 Mkr (410,1) jämte en checkkredit som var utnyttjad med 11,9 Mkr (11,0). Låneportföljen löper med en genomsnittsränta om cirka 2,0 procent. Likvida medel uppgick till 14,6 Mkr. Fastigheternas belåningsgrad var cirka 54 procent.

L

F

**Fastighetsbolaget Emilshus AB**

559164-8752

**Risker***Värdeförändringar på fastigheter*

Koncernens enskilt största risk är hänförlig till eventuella värdeförändringar på förvaltningsfastigheter. Värdet påverkas av externa faktorer och av hyresutveckling, vakanser samt utveckling avseende fastighetskostnader. Förändrade marknadsvärden påverkar koncernens resultat.

*Hyresintäkter*

Hyresintäkternas storlek påverkas av efterfrågan på de lokaler som koncernen har för uthyrning samt därtill hörande marknadshyresutveckling. Genom att ingå längre hyresavtal reduceras risken.

*Kreditrisk*

Det föreligger en risk att hyresgäster inte fullgör sina betalningsåtaganden. Genom regelbundna kreditprövningar och en god relation med hyresgäster arbetar bolaget aktivt för att reducera risken för hyresförluster. Historiskt uppgår hyresförlusterna till mindre belopp.

*Finansiell riskhantering*

Bolagets räntebärande skulder innebär en finansierings-, refinansierings- och en ränterisk. Bolaget arbetar aktivt med att reducera dessa risker genom att ha en aktiv riskhantering och ingå låneavtal som bedöms välbalanserade utifrån verksamhetens behov.

**Moderföretaget**

Moderföretagets verksamhet består i huvudsak av att äga och förvalta aktier i dotterbolagen inkluderat att upprätthålla centrala funktioner för dotterbolagens verksamhet. Resultatet före skatt uppgick till -1 791 tkr (-650) och soliditeten var cirka 95 procent (53).

**Förslag till resultatdisposition**

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

Balanserat resultat	-649 590
Övrigt tillskjutet kapital	221 792 814
Årets resultat	-1 791 034
	<hr/>
	219 352 190
disponeras så att:	
Balanseras i ny räkning	<hr/>
	219 352 190
	<hr/>
	219 352 190

h

75

Fastighetsbolaget Emilshus AB  
559164-8752

Koncernens resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2018-10-01 -2018-12-31	2018-07-05 -2018-09-30
Hysesintäkter	2	15 366	786
		15 366	786
Fastighetskostnader	3	-3 618	-62
<b>Driftsöverskott</b>		11 748	724
Central administration	4,5	-2 628	-630
Finansiella kostnader	6	-2 285	-103
<b>Förvaltningsresultat</b>		6 835	-9
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter	8	20 060	35 742
<b>Resultat före skatt</b>		26 895	35 733
Aktuell skatt	7	-1 315	-142
Uppskjuten skatt		-4 046	-7 220
<b>Årets resultat</b>		21 534	28 371
Övrigt totalresultat		-	-
<b>Årets totalresultat</b>		<b>21 534</b>	<b>28 371</b>
<b>Årets totalresultat hänförligt till:</b>			
Moderföretagets aktieägare		21 534	28 371
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
		<b>21 534</b>	<b>28 371</b>

Fastighetsbolaget Emilshus AB  
559164-8752

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i tkr	Not	2018-12-31	2018-09-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	8	728 000	701 000
Inventarier, verktyg och installationer	9	746	817
		<u>728 746</u>	<u>701 817</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		728 746	701 817
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hysesfordringar		226	–
Skattefordringar		–	2 120
Övriga fordringar		42 742	161
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	1 374	429
Likvida medel		14 574	12 268
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>58 916</u>	<u>14 978</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>787 662</b>	<b>716 795</b>

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i tkr	Not	2018-12-31	2018-09-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	18	60 732	50
Övrigt aktiekapital under registrering		–	29 870
Övrigt tillskjutet kapital		221 792	103 830
Balanserat resultat		28 371	–
Årets resultat		21 534	28 371
<b>Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<u>332 429</u>	<u>162 121</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Konvertibelt lån	13	–	104 750
Skulder till kreditinstitut	14, 15	378 999	390 639
Uppskjutet skatteskuld	12	11 786	7 740
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>390 785</u>	<u>503 129</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 15	19 768	19 523
Checkräkningskredit	16	11 885	10 966
Leverantörsskulder		3 808	2 485
Skulder till moderföretag		116	5 761
Skatteskulder		3 451	2 682
Övriga skulder		11 897	914
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	13 523	9 214
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>64 448</u>	<u>51 545</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>787 662</b>	<b>716 795</b>

Fastighetsbolaget Emilshus AB  
559164-8752

Rapport över förändring av eget kapital i koncernen

<i>Belopp i kronor</i>	<i>Antal aktier</i>	<i>Aktiekapital</i>	<i>Övrigt tillskjutet kapital</i>	<i>Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat</i>	<i>Totalt eget kapital</i>
<b>Eget kapital 2018-10-01</b>	<b>1 496 009</b>	<b>29 920 180</b>	<b>103 829 820</b>	<b>28 371 083</b>	<b>162 121 083</b>
Ovillkorat aktieägartillskott	–	–	–	–	–
Nyemissioner:	430 601	8 612 020	35 412 994	–	44 025 014
Kvittningsemission	1 110 000	22 200 000	82 550 000	–	104 750 000
Årets totalresultat	–	–	–	21 532 858	21 532 858
<b>Eget kapital 2018-12-31</b>	<b>3 036 610</b>	<b>60 732 200</b>	<b>221 792 814</b>	<b>49 903 941</b>	<b>332 428 955</b>

**Aktiekapital**

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet för moderbolaget. Antalet aktier uppgick per 2018-12-31 till 3 036 610 st med ett kvotvärde om 20 kronor per aktie. Varje aktie berättigar till en röst och medför lika rätt till andel av eget kapital.

**Övrigt tillskjutet kapital**

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

**Balanserade vinstmedel**

Avser de ackumulerade vinster som genererats i koncernen.

Fastighetsbolaget Emilshus AB  
559164-8752

Koncernens kassaflödesanalys

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2018-10-01</i> <i>-2018-12-31</i>	<i>2018-07-05</i> <i>-2018-09-30</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Förvaltningsresultat	6 835	-9
Betald inkomstskatt	6 835	-9
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	-1 315	-142
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	5 520	-151
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-41 632	-2 710
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	12 903	51 545
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	-23 209	48 684
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av fastigheter	-6 940	-664 738
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-	-817
Avyttring av inventarier, verktyg och installationer	70	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-6 870	-665 555
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Nyemissioner	44 025	29 000
Kvittningsmission	104 750	104 750
Upptagna banklån	-	390 639
Amortering på banklån	-11 640	-
Upptagna konvertibla lån	-	104 750
Reglerade konvertibla lån	-104 750	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	32 385	629 139
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 306</b>	<b>12 268</b>
Likvida medel vid årets början	12 268	-
Likvida medel vid årets slut	14 574	12 268

Fastighetsbolaget Emilshus AB  
559164-8752

Moderföretagets resultaträkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-10-01</i> <i>-2018-12-31</i>	<i>2018-07-05</i> <i>-2018-09-30</i>
<b>Intäkter</b>			
Verksamhetsintäkter		868	–
		868	–
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	4, 5	-2 307	-631
<b>Rörelseresultat</b>		-1 440	-631
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		86	–
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-437	-19
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-1 791	-650
<b>Resultat före skatt</b>			
Skatt på årets resultat	7	–	–
<b>Årets resultat</b>		-1 791	-650

Fastighetsbolaget Emilshus AB  
559164-8752

Moderföretagets balansräkning

Belopp i tkr	Not	2018-12-31	2018-09-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	10	247 807	246 897
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>247 807</b>	<b>246 897</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		3 567	2 422
Övriga fordringar		42 293	–
		<b>45 860</b>	<b>2 422</b>
<b>Kassa och bank</b>			
		181	50
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>46 041</b>	<b>2 472</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>293 848</b>	<b>249 369</b>

Moderföretagets balansräkning

Belopp i tkr	Not	2018-12-31	2018-09-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	18	60 732	29 920
		60 732	29 920
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		221 143	103 830
Årets resultat		-1 791	-650
<b>Summa eget kapital</b>		<b>280 084</b>	<b>133 100</b>
 <i>Långfristiga skulder</i>			
Checkräkningskredit	16	11 884	10 966
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 884</b>	<b>10 966</b>
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Konvertibla lån	13	–	104 750
Leverantörsskulder		139	–
Skulder till moderföretag		116	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 625	553
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 880</b>	<b>105 303</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>293 848</b>	<b>249 369</b>

Fastighetsbolaget Emilshus AB  
559164-8752

Rapport över förändring av eget kapital för moderbolaget

<i>Belopp i kronor</i>	<i>Antal aktier</i>	<i>Aktiekapital</i>	<i>Övrigt tillskjutet kapital</i>	<i>Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat</i>	<i>Totalt eget kapital</i>
<b>Eget kapital 2018-10-01</b>	<b>1 496 009</b>	<b>29 920 180</b>	<b>103 829 820</b>	<b>-649 590</b>	<b>133 100 410</b>
Nyemissioner:	430 601	8 612 020	35 412 994	–	44 025 014
Kvittningsemission	1 110 000	22 200 000	82 550 000	–	104 750 000
Årets totalresultat	–	–	–	-1 791 034	-1 791 034
<b>Eget kapital 2018-12-31</b>	<b>3 036 610</b>	<b>60 732 200</b>	<b>221 792 814</b>	<b>-2 440 624</b>	<b>280 084 390</b>

**Aktiekapital**

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet för moderbolaget. Antalet aktier uppgick per 2018-12-31 till 3 036 610 st med ett kvotvärde om 20 kronor per aktie. Varje aktie berättigar till en röst och medför lika rätt till andel av eget kapital.

**Övrigt tillskjutet kapital**

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

**Balanserade vinstmedel**

Avser de ackumulerade resultat som genererats i koncernen.

Fastighetsbolaget Emilshus AB  
559164-8752

Moderföretagets kassaflödesanalys

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2018-10-01</i>	<i>2018-07-05</i>
	<i>-2018-12-31</i>	<i>-2018-09-30</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter före skatt		
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-1 791	-650
	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>-1 791</u>	<u>-650</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	-1 791	-650
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-43 439	-2 422
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	1 327	553
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<u>-43 903</u>	<u>-2 519</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av andelar i koncernföretag	-	-246 897
Lämnade aktieägartillskott	-910	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<u>-910</u>	<u>-246 897</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Nyemissioner	44 025	29 000
Kvittningsemissioner	104 750	104 750
Upptagna lån	918	10 966
Upptagna konvertibla lån	-	104 750
Reglerade konvertibla lån	-104 750	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<u>44 943</u>	<u>249 466</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	131	50
<b>Likvida medel vid årets början</b>	50	-
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>181</u>	<u>50</u>

**Fastighetsbolaget Emilshus AB**  
559164-8752

#### Noter

Belopp i tkr om inget annat anges

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Grunder för redovisningen

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar Fastighetsbolaget Emilshus AB med dotterbolag och avser bolagets andra verksamhetsår 2018-10-01--2018-12-31. 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".

#### Valuta

Moderbolagets funktionella valuta och rapporteringsvaluta är svenska kronor.

#### Bedömningar och uppskattningar

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

Redovisningen är särskilt känslig vad gäller bedömningar och antaganden som ligger till grund för värderingen av förvaltningsfastigheter. Dessa redovisas till verkligt värde som baseras 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 drifts- underhålls- och administrationskostnader baseras på faktiska kostnader samt antaganden för jämförbara fastigheter. Vid förvärv av ett bolag görs en bedömning om förvärvet skall antas vara ett tillgångs- eller ett rörelseförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Samtliga förvärv redovisas som tillgångsförvärv.

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

#### Klassificeringar

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

#### Tillgångsförvärv och rörelseförvärv

Förvärv klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv enligt IFRS 3. Bedömningen görs individuellt vid varje enskilt förvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas inte någon uppskjuten skatt hänförlig till fastighetsförvärvet. Genomförda fastighetsförvärv har bedömts vara tillgångsförvärv.

#### Koncernredovisning

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

#### Intäkter

Koncernen redovisar en intäkt när dessa 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. I hyresintäkterna ingår tillägg såsom utdebiterad fastighetsskatt och värmekostnader med mera. Förskottshyror redovisas som förskottsbetalda hyresintäkter. Hyresrabatter periodiseras över hyresavtalets löptid. Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas normalt på frånträdesdagen om inte risker och förmåner har övergått vid ett tidigare tillfälle.

#### Fastighetskostnader

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

#### 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.

#### 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 under verksamhetsåret inte haft någon anställd personal.

#### 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. Uppskjuten skatt avseende fastigheter beräknas utifrån en nominell skattesats i Sverige om 20,6%. Annars tillämpas en skattesats om 22%.

**Fastighetsbolaget Emilshus AB**

559164-8752

**Förvaltningsfastigheter**

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheter i enlighet med IAS 40. Inga avskrivningar sker därför i koncernen avseende fastigheter. Förvaltningsfastigheterna redovisas initialt till anskaffningsvärde och därefter till verkligt värde. För att fastställa det verkliga värdet vid bokslutstillfället görs externa marknadsvärderingar av förvaltningsfastigheterna. Såväl realiserade som realiserade värdeförändringar redovisas över resultaträkningen.

**Andra materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar utgörs av inventarier, verktyg och installationer samt pågående nyanläggningar. Dessa redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivning enligt plan sker linjärt över tillgångens förväntade nyttjanderättsperiod.

**Finansiella instrument***Generella principer*

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar tillgångarna likvida medel, hyres- och kundfordringar samt leverantörsskulder, skulder till kreditinstitut, övriga kortfristiga skulder och 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.

Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning.

Vinster och förluster från borttagande ur balansräkningen samt modifiering redovisas i resultatet.

*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 upplupet anskaffningsvärde**Hyresfordringar*

Fordringar upptas till det lägsta av nominellt värde och det belopp varmed de beräknas inflyta och redovisas när faktura har skickats. Reservering för förväntade kreditförluster sker när risk finns för att reglering av fordran, helt eller delvis, ej kommer att ske. Fordringarna redovisas netto efter korrigering av befarade kundförluster. Nedskrivningar av fordringar redovisas i resultaträkningen

*Andra långfristiga fordringar och Övriga fordringar*

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

*Likvida medel*

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

*Leverantörsskulder*

Redovisas till nominellt belopp. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits.

*Skulder till kreditinstitut*

Upptagna lånebelopp redovisas till erhållet belopp efter avdrag för eventuella transaktionskostnader. Redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Om låneavtal eller andra avtal avseende låneskulder förfaller inom ett år klassificeras de som kortfristiga skulder.

**Eget kapital**

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

**Nya redovisningsprinciper**

IFRS 9 har ersatt IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. Den innehåller principer för klassificering och värdering av finansiella tillgångar och skulder, nedskrivning av finansiella instrument och säkringsredovisning. Standarden har inte påverkat koncernens redovisning. IFRS 15 hanterar intäktsredovisning och gäller från den 1 januari 2018. Standarden innehåller en samlad modell för intäktsredovisning. Koncernens intäkter består i allt väsentligt av hyresintäkter och någon ytterligare uppdelning av intäkterna har inte ansetts erforderlig. IFRS 16 träder i kraft den 1 januari 2019 och reglerar redovisning av leasingavtal. IFRS 16 ersätter IAS 17 Leasingavtal med tillhörande tolkningar. Enligt IFRS 16 skall leasetagare redovisa tillgångar och skulder hänförliga till leasingavtal med undantag för avtal med en löptid under ett år och avtal med mindre värde. Redovisningen för leasegivare är i allt väsentligt oförändrad. Koncernens slutsats är att då koncernen främst är leasegivare så kommer inte standarden att ha någon större påverkan på koncernens redovisning.

**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 förlustrisering. 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 (ej likvida medel) 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.

**Fastighetsbolaget Emilshus AB**

559164-8752

**Not 2 Hyresintäkter**

	2018-10-01 -2018-12-31	2018-07-05 -2018-09-30
<b>Koncernen</b>		
<i>Intäkter per väsentligt intäktsslag</i>		
Hyresintäkter från förvaltningsverksamheten	14 235	766
Övriga ersättningar från hyresgäster	1 131	20
Summa hyresintäkter	<u>15 366</u>	<u>766</u>
<i>Intäkter per väsentligt segment</i>		
Hyresintäkter från kommersiella lokaler	15 041	786
Hyresintäkter från bostäder	325	-
Summa hyresintäkter	<u>15 366</u>	<u>786</u>

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. Kontraktsförfallstrukturen avseende koncernens bestånd framgår av nedanstående tabell. Den vanligaste löptiden på ett nytecknat kontrakt är 1-10 år med en uppsägningstid om 3-12 månader. Löpande avtal har i tabellen redovisats med 12 månaders hyresintäkt.

Nedan framgår avtalade hyresintäkter utifrån aktuella hyreskontrakt

Kontrakterad hyra		Årshyra	% av total
	2019	60 537	22%
	2020	44 228	16%
	2021	37 176	14%
	2022	29 365	11%
	2023 och senare	104 000	38%
Summa avtalade hyresintäkter från kommersiella lokaler och bostäder		<u>275 306</u>	100%

**Not 3 Fastighetskostnader**

	2018-10-01 -2018-12-31	2018-07-05 -2018-09-30
<b>Koncernen</b>		
Driftskostnader	-2 289	-62
Underhållskostnader	-665	-
Fastighetsskatt	-664	-
	<u>-3 618</u>	<u>-62</u>

**Not 4 Anställda och personalkostnader****Koncernen**

Koncernen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd personal.

**Not 5 Centrala administrationskostnader**

	2018-10-01 -2018-12-31	2018-07-05 -2018-09-30
<b>Koncernen</b>		
Administrationskostnader	2 628	630
	<u>2 628</u>	<u>630</u>
<b>Moderföretaget</b>		
Administrationskostnader	2 307	630
	<u>2 307</u>	<u>630</u>

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

*Ersättningar till revisorer*

Revisionsuppdrag	272	150
Övrigt	79	-
	<u>351</u>	<u>150</u>

**Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2018-10-01 -2018-12-31	2018-07-05 -2018-09-30
<b>Koncernen</b>		
Räntekostnader	2 285	103
Övriga finansiella kostnader	-	-
	<u>2 285</u>	<u>103</u>
<b>Moderföretaget</b>		
Räntekostnader	437	16
Övriga finansiella kostnader	-	-
	<u>437</u>	<u>16</u>

**Fastighetsbolaget Emilshus AB**  
559164-8752

**Not 7**                      **Aktuell skatt och uppskjuten skatt**

<b>Koncernen</b>		<i>2018-10-01</i>	<i>2018-07-05</i>
<i>Aktuell skatt</i>		<i>-2018-12-31</i>	<i>-2018-09-30</i>

**Koncernen**

<i>Aktuell skatt</i>			
Aktuell skatt för året		-1 315	-142
		-1 315	-142

*Uppskjuten skatt*

Uppskjuten skatt avseende förvaltningsfastigheter		-4 758	-7 363
Uppskjuten skatt hänförlig till outnyttjade underskottsavdrag		712	143
		-4 046	-7 220

**Totalt redovisad skattekostnad i koncernen**

**-5 361**                      **-7 362**

**Moderbolaget**

<i>Aktuell skatt</i>			
Aktuell skatt för året		-	-

<b>Avstämning av effektiv skatt</b>	<i>Procent</i>	<i>2018-10-01</i>	<i>Procent</i>	<i>2018-07-05</i>
		<i>-2018-12-31</i>		<i>-2018-09-30</i>
		<i>Belopp</i>		<i>Belopp</i>
Resultat före skatt		26 895		35 733
Skatt enligt gällande skattesats för företaget	-22,0%	-5 917	-22,0%	-7 862
Ej avdragsgilla kostnader	0,0%	-	0,0%	-
Ej skattepliktiga intäkter	0,7%	188	0,0%	-
Effekt av ändrade skattesatser	1,4%	368	0,0%	510
Redovisad effektiv skatt	-19,9%	-5 361	-20,6%	-7 352

Aktuell skatt avser den beräknade skattekostnaden för verksamhetsåret. Uppskjuten skatt består av temporära skillnader avseende fastigheternas skattemässiga värde och verkligt värde. Uppskjuten skatt har beräknats till 20,6% som är den skattesats vilken beslutats gälla från 2021.

**Not 8**                      **Förvaltningsfastigheter**

*2018-12-31*                      *2018-09-30*

**Koncernen**

*Värdeförändring förvaltningsfastigheter*

Ingående värde	701 000	-
Förvärv av fastigheter	-	665 258
Investeringar i befintliga fastigheter	6 940	-
Orealiserad värdeförändring	20 060	35 742

**Redovisat värde vid periodens slut**

**728 000**                      **701 000**

**Koncernen**

*Fastighetsvärde per fastighetstyp*

Kommersiella lokaler	698 706	671 706
Bostäder	29 294	29 294
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>728 000</b>	<b>701 000</b>

*2018-12-31*                      *2018-09-30*

**Koncernen**

*Direktavkastningskrav vid värdering, %*

Kommersiella lokaler (genomsnitt)	7,2%	7,2%
Bostäder	5,5%	5,5%
<b>Vägt genomsnitt</b>	<b>7,1%</b>	<b>7,1%</b>

Koncernen redovisar fastigheternas verkliga värde. Verkligt värde definieras som det belopp som tillgången vid balansdagen skulle kunna överlätas mellan externa parter. Värdering sker enligt koncernens värderingspolicy. I enlighet med denna görs värderingar av oberoende fastighetsvärderare som besitter de kvalifikationer som krävs för att utföra uppdraget. Utsedda fastighetsvärderare skall ha erfarenhet av förhållanden aktuell geografisk marknad och fastighetstyp. Angivna direktavkastningskrav baseras på aktuellt driftsnetto och ligger i spannet 5,5% till 8,5% med ett vägt genomsnitt om 7,1%. Vid värderingen beaktas även ägda byggrätter. Värderingarna har gjorts av extern värderare per 2018-12-31, vilka värden bedöms utgöra verkligt värde. Verkligt värde har bestämts enligt nivå 3 i IFRS 13.

De realiserade värdeförändringarna på förvaltningsfastigheter har redovisats på raden "Värdeförändringar förvaltningsfastigheter" i resultaträkningen. Årets värdeförändring uppgick netto till 20 060 tkr.

G

RF

Fastighetsbolaget Emilshus AB  
559164-8752

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

2018-12-31 2018-09-30

**Koncernen**

*Akkumulerade anskaffningsvärden*

Vid årets början	1 263	–
Förvärv	168	1 263
Avyttringar och utrangeringar	-177	–
Omklassificeringar	-121	–
	<u>1 133</u>	<u>1 263</u>

*Akkumulerade avskrivningar enligt plan*

Vid årets början	-446	–
Förvärv	-2	-446
Avyttringar och utrangeringar	108	–
Omklassificeringar	162	–
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-210	–
	<u>-388</u>	<u>-446</u>

**Redovisat värde vid periodens slut**

**746 817**

Moderföretaget äger inte några inventarier.

**Not 10 Andelar i koncernföretag**

2018-12-31 2018-09-30

**Moderföretaget**

Vid årets början	246 897	–
Förvärv/aktieägartillskott	910	246 897
	<u>247 807</u>	<u>246 897</u>

**Redovisat värde vid periodens slut**

**247 807 246 897**

**Specifikation av moderföretagets innehav av andelar i koncernföretag**

2018-12-31

Dotterföretag	Org nr	Säte	Andel i %	Redovisat värde
Cityfastigheter i Vetlanda AB	556971-6599	Vetlanda	100,0	21 900
Emilshus Forsheda AB	559114-3119	Vetlanda	100,0	12 349
Emilshus Slätvaren AB	559114-3093	Vetlanda	100,0	28 244
Emilshus Stenfalkstorpet AB	559114-3101	Vetlanda	100,0	29 750
Emilshus Gravörtorpet AB	559115-8869	Vetlanda	100,0	3 304
Emilshus Stocken AB	556805-1808	Vetlanda	100,0	3 860
Emilshus Lokal AB	556705-1866	Vetlanda	100,0	24 500
Emilshus Rännilen 1 AB	559078-0762	Vetlanda	100,0	3 300
Emilshus Trekanten 5 AB	556533-1187	Vetlanda	100,0	3 200
Handelsstaden i Vetlanda AB	556577-4360	Vetlanda	100,0	94 600
Handelsstaden Nydala i Vetlanda AB	556818-4476	Vetlanda	100,0	–
Handelsstaden Sävsjö AB	559062-6353	Vetlanda	100,0	3 500
Vetlanda Invest AB	556553-7346	Vetlanda	100,0	19 300
				<u>247 807</u>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

2018-12-31 2018-09-30

**Koncernen**

Förutbetalda kostnader	1 174	164
Upplupna intäkter	200	265
	<u>1 374</u>	<u>429</u>

**Not 12 Avsättningar för uppskjuten skatt**

2018-12-31

2018-09-30

**Koncernen**

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Förvaltningsfastigheter	–	12 121	–	7 363
Periodiseringsfonder	–	520	–	520
Underskottsavdrag	855	–	143	–
	<u>855</u>	<u>12 641</u>	<u>143</u>	<u>7 883</u>
Kvittning	-855	-855	-143	-143
Netto uppskjuten skattefordran	–	11 786	–	7 740

Akkumulerade underskottsavdrag uppgår per den 2018-12-31 till 4 149 tkr.

**Fastighetsbolaget Emilshus AB**

559164-8752

**Not 13 Konvertibelt lån**

	2018-12-31	2018-09-30
<b>Koncernen</b>		
Konvertibelt skuldebrev	104 750	104 750
Konvertering	-104 750	-
	-	104 750
<b>Moderföretaget</b>		
Konvertibelt skuldebrev	104 750	104 750
Konvertering	-104 750	-
	-	104 750

Bolaget har i samband med förvärvet av ett antal fastighetsägande bolag ställt ut ett konvertibelt skuldebrev om 104 750 tkr. Under räkenskapsåret har skuldebrevet konverteras till eget kapital. Konverteringsvillkoren innebar en tilldelning av 1 110 000 aktier med ett kvotvärde om 20 kronor per aktie och en teckningskurs om 94:37 kronor per aktie.

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

	2018-12-31	2018-09-30
<b>Koncernen</b>		
Banklån	398 767	410 162
Checkkredit	11 885	10 966
	410 652	421 128
<b>Moderföretaget</b>		
Checkkredit	11 885	10 966
	11 885	10 966

*Förfallostruktur räntebärande skulder*

År	Banklån	Checkkredit	Totalt
2019	19 768	11 885	31 653
2020	255 121	-	255 121
2021	123 878	-	123 878
			410 652

Koncernens räntebärande skulder löper med en medelränta om cirka 2,0 %.

*Känslighetsanalys*

Rörlig 3 månaders Stibor +/- 1% innebär cirka +/- 4,1 Mkr i resultateffekt.

**Not 15 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

	2018-12-31	2018-09-30
<b>Koncernen</b>		
Fastighetsinteckningar	444 589	444 589
	444 589	444 589
<b>Moderföretaget</b>		
Borgensåtagande	För dotterbolags skuld till kreditinstitut	Inga

**Not 16 Checkräkningskredit**

	2018-12-31	2018-09-30
<b>Koncernen</b>		
Beviljad kreditlimit	15 000	15 000
Outnyttjad del	-3 115	-4 034
Utnyttjat kreditbelopp	11 885	10 966
<b>Moderföretaget</b>		
Beviljad kreditlimit	15 000	15 000
Outnyttjad del	-3 115	-4 034
Utnyttjat kreditbelopp	11 885	10 966

**Fastighetsbolaget Emilshus AB**  
559164-8752

**Not 17 Finansiella instrument**

2018-12-31

2018-09-30

*Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2018-12-31*

Finansiella tillgångar och skulder per värderingskategori. Nedan framgår koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde respektive verkligt värde och klassificerade enligt enligt IFRS 9.

	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
<b>Finansiella tillgångar</b>			
Hyresfordringar	–	226	226
Övriga fordringar	–	42 742	42 742
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	–	1 374	1 374
Likvida medel	–	14 574	14 574
	–	58 916	58 916

	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
<b>Finansiella skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	–	410 652	410 652
Leverantörsskulder	–	3 808	3 808
Övriga kortfristiga skulder	–	15 464	15 464
Upplupna kostnader och förutbetalade intäkter	–	13 523	13 523
	–	443 447	443 447

*Värdering till verkligt värde*

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

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

Nivå 2 - Andra observerbara indata för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1,

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

*Beräkning av verkligt värde:*

Räntebärande fordringar och skulder

I upplysnings syfte 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 hänförs 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.

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 15 "Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut".

**Not 18 Eget kapital**

2018-12-31

**Koncernen**

	Antal aktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital
Eget kapital 2018-12-31	3 036 610	60 732 200	221 792 814
	3 036 610	60 732 200	221 792 814

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

2018-12-31

2018-09-30

**Koncernen**

Upplupna kostnader	4 385	4 474
Förutbetalda intäkter	9 138	4 740
	13 523	9 214
<b>Moderföretaget</b>		
Upplupna kostnader	1 625	553
	1 625	553

**Fastighetsbolaget Emilshus AB**  
559164-8752

**Not 20 Transaktioner med närstående**

**Koncernen och moderföretaget**

Bolaget har under räkenskapsåret konverterat ett konvertibelt skuldebrev om 104 750 tkr. Skuldebrevet var utställt till moderföretaget Aptare Holding AB. I samband med konverteringen erhöll Aptare Holding AB 1 110 000 aktier med ett kvotvärde om 20 kronor per aktie och en teckningskurs om 94:37 kronor per aktie.

**Not 21 Händelser efter räkenskapsårets utgång**

Bolaget har efter räkenskapsårets utgång förvärvat Emilshus Stödorp 2:4 AB som är ägare till en logistikfastighet belägen i Vaggeryd. Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till 76 000 tkr.

Bolaget beslutade i december 2018 att genomföra en nyemission om 410 000 aktier med ett kvotvärde om 20 kronor per aktie och en teckningskurs om 102,50 kronor per aktie. Total emissionslikvid var 42 025 tkr. Beloppet inbetalades i januari 2019 och har i årsredovisningen redovisats som en kortfristig fordran.


**Not 22 Styrelsens förslag till vinstdisposition**

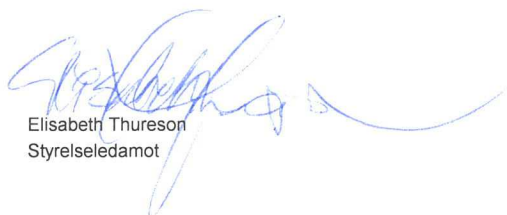
Till årsstämmans förfogande står följande fria egna kapital i moderföretaget (kronor):

Balanserade vinstmedel	-649 590
Övrigt tillskjutet kapital	221 792 814
Årets resultat	-1 791 034
	<hr/>
	219 352 190
Balanseras i ny räkning	<hr/>
	219 352 190

**Vetlanda den 2019-04-04**

  
Johan Ericsson  
Styrelsens ordförande

  
Liselotte Hjorth  
Styrelseledamot

  
Elisabeth Thureson  
Styrelseledamot

  
Jakob Fyrberg  
Styrelseledamot och Verkställande Direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-05  
Ernst & Young AB

  
Ingemar Rindstig  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fastighetsbolaget Emilshus AB för räkenskapsåret 2018-10-01 - 2018-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

#### 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 revisionssed 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 och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. 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 och koncernens 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.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighetsbolaget Emilshus AB för räkenskapsåret 2018-10-01 - 2018-12-31 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den 5 april 2019

Ernst & Young AB



Ingemar Rindstig  
Auktoriserad revisor