EMILSHUS

Ett småländskt fastighetsbolag

ÅRSREDOVISNING

2020



Innehållsförteckning

Ett småländskt fastighetsbolag 3
VD har ordet 5
Året i korthet 6
Väsentliga händelser 6
Aktuell intjäningsförmåga 7
Risker och riskhantering 8
Vårt hållbarhetsarbete 9
Medarbetare 10
Våra fastigheter 11
Våra hyresgäster 15
Förvaltningsberättelse 17
Finansiella rapporter 23
Noter och redovisningsprinciper 31
Underskrifter 47
Revisionsberättelse 48
Aktieägare 51
Definitioner 51

Ljungadal 5 – Växjö

Ett småländskt fastighetsbolag

Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ) är ett småländskt fastighetsbolag som har sitt ursprung i Vetlanda och som etablerades 2008. Emilshus i sin nuvarande form bildades 2018 och äger och förvaltar idag 69 kommersiella fastigheter med ett totalt fastighetsvärde om 2 715 mkr.

Med småländskt kapital skapade ett antal småländska företagare ett fastighetsbolag som med en gedigen kunskap om fastigheter i kombination med ett drivet entreprenörskap skall växa och bli Smålands ledande fastighetsbolag inom kommersiella lokaler.

Affärsidé

Emilshus affärsidé är att förvärva, utveckla och förvalta högavkastande kommersiella fastigheter i Småland. Fokus är hög direktavkastning i kombination med långa hyresavtal och hyresgäster med bedömd god betalningsförmåga.

Fastighetsbeståndet skall finnas på tillväxtorter, med en förvaltning som fokuserar på lokal närvaro och nära samarbete med hyresgästerna. Emilshus ska vara en delaktig part i ortens näringsliv och dess utveckling.

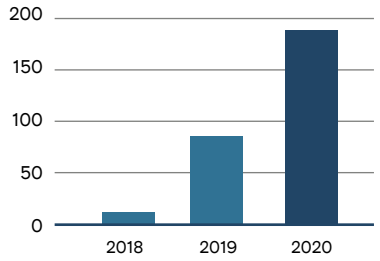
Strategi

Emilshus skall generera starka kassaflöden genom;

- att förvärva högavkastande kommersiella fastigheter i Småland med fokus på tillväxtorterna Jönköping, Växjö, Kalmar och Värnamo.
- att fokusera på lätt industri, proffshandel/industriservice, externhandel och dagligvaruhandel.
- att etablera långsiktiga och nära relationer med bolagets hyresgäster.
- att säkerställa en stabil finansiering av bolagets verksamhet.

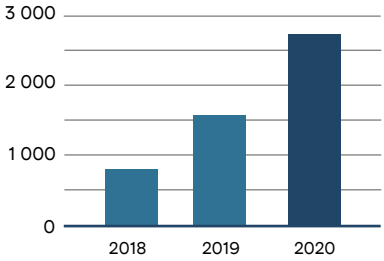
183

Hyresintäkter – mkr



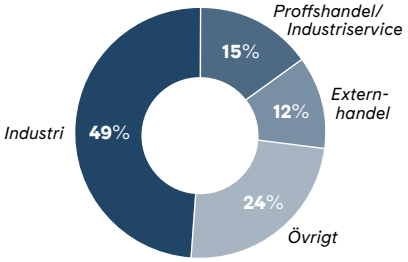
2 715

Fastighetsvärde – mkr



360 427

Uthyrbar area – kvm





Broby 47:1 & 25:1 – Vetlanda

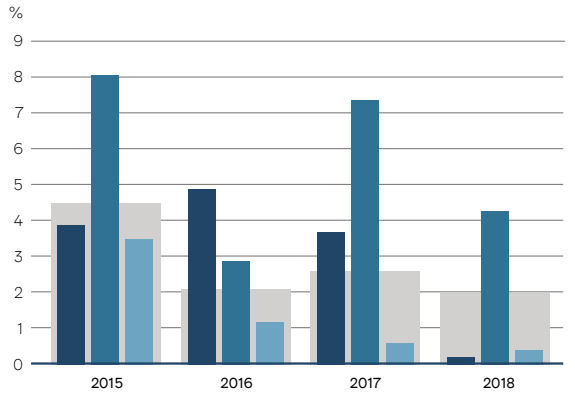
Entreprenörsandan är framträdande

Företagsklimatet i regionen kännetecknas av en gynnsam blandning av innovation och industriell tradition.

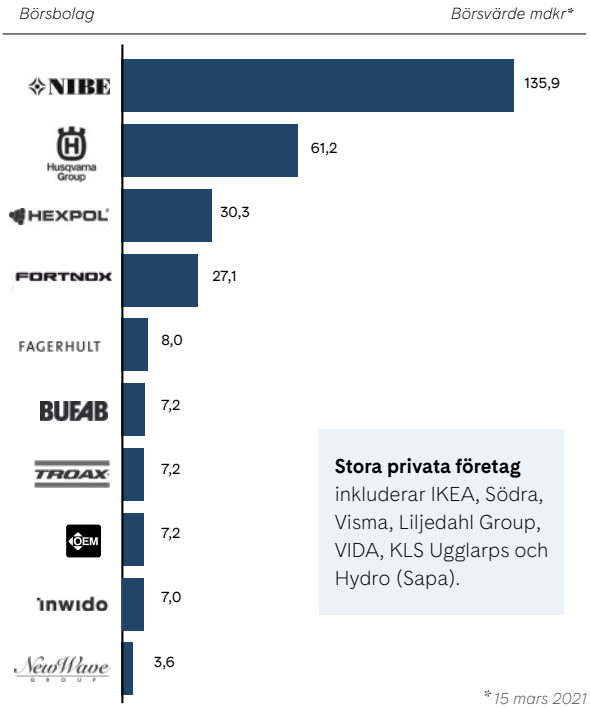
Det finns flera världsledande företag i sina respektive segment, inklusive IKEA och Nibe, samt Gnosjö-distriktet som är ett av de mest aktiva i Skandinavien.

Dessutom finns det en väldifferentierad affärssektor med högteknologiska och kunskapsintensiva företag i Växjö och dess omgivning, vilket gör kommunen till en av de mest IT-täta kommunerna i landet.

Genomsnittlig tillväxttakt* i Småland jämfört med Sverige



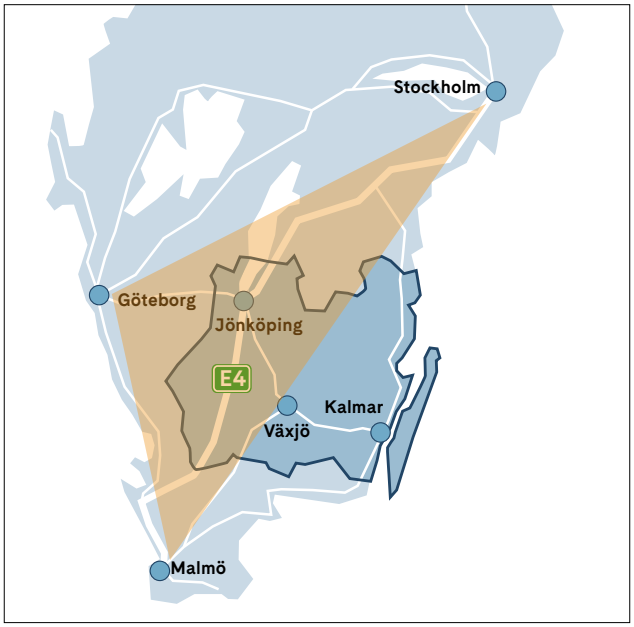
Stora bolag med småländskt ursprung



Stark plats för industri och logistik

Sveriges främsta logistikområde finns mellan Stockholm, Göteborg och Malmö, även kallat ”Logistiktriangeln”. Småland är till stor del beläget inom detta område och tack vare det korta avståndet mellan städerna gör det regionen till ett av de bästa centren för logistik.

Småland är även en strategisk plats för lätt industri och logistikfastigheter då E4:an korsar regionen.





Källa: SCB, FactSet

VD har ordet

Emilshus är ett småländskt fastighetsbolag, grundat av småländningar och utgår från vetskapen att fastighetsägande fungerar bäst när det sker med stark lokal förankring. Värde skapas genom närvaro och kännedom om orten, hyresgäster och de lokala möjligheterna. Med enkla arbetsformer och eftertänksamhet byggs på så sätt ett stabilt fastighetsbolag med god och hållbar lönsamhet. Kombineras detta, som i vårt fall, med god kunskap om och tillgång till kapitalmarknaden, skapas ett framgångsrikt och snabbväxande fastighetsbolag.

Expansiv tillväxtplan

När Emilshus etablerades under hösten 2018 som ett fastighetsbolag med fokus på högavkastande fastigheter i Småland formulerades en expansiv tillväxtplan med mål att inom fem år uppnå ett fastighetsinnehav om 5 mdkr. Nu, 2,5 år senare, har Emilshus positionerat sig som ett väletablerat småländskt fastighetsbolag med över 270 hyresgäster och ett fastighetsvärde om 2,7 mdkr per utgången av 2020. Samtidigt fortsätter tillväxten och per februari 2021 redovisar bolaget på helårsbasis framtida hyresintäkter på drygt 230 mkr samtidigt som fastighetsvärdet närmar sig 3 mdkr.

Pandemins påverkan

Pandemin har påverkat oss alla under 2020 men effekten av pandemin var ytterst begränsad för Emilshus med endast 82 tkr i förlorade intäkter. Under andra delen av föregående år har industrin dessutom återhämtat sig väl och orderläget hos Emilshus stora industrihyresgäster är mycket gott. Inom handel, där merparten av Emilshus hyresgäster återfinns inom kategorierna dagligvaruhandel och externhandel, redovisar flertalet hyresgäster generellt bra försäljningssiffror. Som en effekt av detta har flera av Emilshus hyresgäster kontaktat oss och presenterat expansionsplaner och ökande framtida lokalbehov. Allt naturligtvis avhängigt av hur pandemin kommer att utvecklas i en nära framtid.

Expanderande orter

Emilshus primära fokus är fastigheter inom lätt industri med långa hyresavtal. Under året har flera förvärv gjorts inom området lätt industri med hyresgäster som Heco, HordaGruppen och Trivselhus. En annan kategori som Emilshus ser som attraktiv är proffshandel/industriservice. Geografiskt har Emilshus särskilt fokus på starka orter som Jönköping, Växjö, Kalmar och Värnamo. Den fortsatta expansionen kommer i första hand att ske inom dessa marknadsområden och på dessa orter. Ytterligare en viktig parameter i bolagsbyggandet är Emilshus arbete inom hållbarhetsområdet. Att ansvarsfullt hushålla med resurser är inte bara en småländsk dygd utan även en bidragande faktor till lönsamhet.

Förutsättningar 2021

Trots en pågående pandemi har 2021 goda förutsättningar att bli ett mycket aktivt år för Emilshus. Med en god löpande intjäning byggd på starka kassaflöden från stabila hyresavtal i kombination med låga räntor har Emilshus goda förutsättningar att fortsätta sin snabba utveckling. Parallellt med en fortsatt tillväxt av fastighetsportföljen sker också en successiv förstärkning av bolagets organisation och arbetsformer samtidigt som ytterligare kapital kommer att tillföras. Allt syftande till att fortsätta bygga ett lönsamt och stabilt fastighetsbolag.

Vetlanda i mars 2021
***Jakob Fyrberg** VD*



Året i korthet

HYRESINTÄKTER

+103%

till 182 595 tkr
(89 928 tkr)

DRIFTÖVERSKOTT

+101%

till 148 271 tkr
(73 590 tkr)

FÖRVALTNINGS-RESULTAT

+85%

till 85 553 tkr
(46 342 tkr)

SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

+26%

till 166,1 kr
(131,4 kr)

Sammandrag		***2020***	*2019*
Hyresintäkter	*tkr*	182 595	89 928
Driftsöverskott	*tkr*	148 271	73 590
Förvaltningsresultat	*tkr*	85 553	46 342
Årets resultat	*tkr*	175 920	92 763
Eget kapital	*tkr*	942 656	766 707
Fastighetsvärde	*tkr*	2 714 747	1 542 610
Räntebärande nettoskuld	*tkr*	1 651 757	720 404
Kassaflöde från den löpande verksamheten	*tkr*	106 520	81 067
Belåningsgrad	%	61	47
Soliditet	%	34	42
Förvaltningsresultat per aktie	*kr*	14,2	11,6
Året resultat per aktie	*kr*	29,1	23,2
Eget kapital per aktie	*kr*	156,0	126,8
Substansvärde per aktie	*kr*	166,1	131,4

Definitioner se sid 51

Väsentliga händelser 2020

- Emilshus har under året genomfört 11 fastighetstransaktioner och därigenom förvärvat 27 fastigheter för en köpeskilling om totalt 1 048 762 tkr.
- Året har präglats av stark tillväxt samt forsatt utveckling av verksamheten. Under året har investeringar genomförts i systemstöd samtidigt som organisationen förstärkts.
- Emilshus har under året avyttrat två fastigheter för en köpeskilling om totalt 22 700 tkr.
- En koncernintern omstrukturering har genomförts där moderbolaget har avyttrat samtliga fastighetsägande bolag till tre nybildade dotterbolag. Omstruktureringen har inte påverkat koncernens resultat och ställning.
- Emilshus har påverkats av covid-19-pandemin. Effekten har dock varit mycket begränsad.

Aktuell intjäningsförmåga

Emilshus intjäningsförmåga vid årets utgång framgår av tabellen till höger. Intjäningsförmågan baseras på det fastighetsbestånd som Emilshus ägde per årsskiftet och för en kommande period om tolv månader.

Bedömningen utgår från kontrakterade hyresintäkter på årsbasis, beaktade tillägg och hyresrabatter. Fastighetskostnader baseras på erfarenhetstal med normala underhållsåtgärder. Fastighetsskatt har beräknats utifrån aktuella taxeringsvärden. Kostnader för central administration har baserats på nuvarande organisation och omfattning för verksamheten. Finansnetto baseras på nuvarande ränteläge samt den skuldsättning som förelåg vid årets utgång.

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

Lönsam tillväxt

Baserat på det fastighetsbestånd som förelåg vid periodens utgång uppgår hyresintäkterna för den kommande tolvmånadersperioden till cirka 231 mkr och fastighetskostnaderna bedöms uppgå till cirka -45 mkr vilket innebär ett driftöverskott om cirka 186 mkr. Överskottsgraden bedöms uppgå till cirka 80,5 procent och direktavkastningen till drygt 6,8 procent. Utifrån nuvarande omfattning av organisation och verksamhet bedöms de centrala administrationskostnaderna uppgå till cirka -19 mkr och finansnettot till -52 mkr vilket innebär ett bedömt förvaltningsresultat om cirka 115 mkr. Förvaltningsresultatet per aktie bedöms uppgå till drygt 19 kronor. Efter den 31 december 2020 har Emilshus tecknat förvärv om två fastigheter som inte har beaktats i denna uppställning, men som bedöms påverka driftöverskottet positivt med cirka 6 mkr per år.

Genomförda fastighetsförvärv under 2020 har bidragit till att öka Emilshus driftsöverskott med ca 70 procent jämfört med föregående år. I linje med Emilshus strategi att förvärva högavkastande fastigheter inom prioriterade områden förväntas fortsatt lönsam tillväxt.

Belopp i mkr		***2020-12-31***	*Förändring*	*2019-12-31*
Hyresintäkter		**230,8**	**98,2**	**132,6**
Fastighetskostnader		-45,1	-22,0	-23,1
Driftsöverskott		**185,7**	**76,2**	**109,5**
Central administration		-18,7	-3,9	-14,8
Finansiella kostnader		-51,9	-34,0	-17,9
Förvaltningsresultat		**115,1**	**38,3**	**76,8**
Förvaltningsfastigheter	*mkr*	2 714,7	1 172,1	1 542,6
Eget kapital	*mkr*	942,6	177,9	766,7
Totalt antal aktie	*st*	6 040 580	–	6 040 580
Överskottsgrad	%	80,5	-2,1	82,6
Direktavkastning	%	6,8	-0,3	7,1
Förvaltningsresultat	*kr/aktie*	19,05	6,34	12,71



Hillerstorp 2:106 – Gnosjö

Risker och riskhantering

Emilshus är exponerat för risker som kan få betydelse för bolagets 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 att nå uppsatt mål. Emilshus fastighetsbestånd är inriktat mot kommersiella fastigheter belägna i Småland med fokus på tillväxtområden.

Riskerna som Emilshus identifierat är:

Omvärldsrisker utgör makroekonomiska faktorer såsom svag konjunktur och skatter samt ändrad lagstiftning. Emilshus har en kontinuerlig omvärldsbevakning och följer finansieringskällor och kreditavtal samt är proaktiv avseende bedömningar av fastighetsbeståndet liksom hyresgästers kreditvärdighet.

Emilshus redovisar uppskjuten skatteskuld beräknat på skillnaden mellan fastigheters bokförda värde och deras skattemässiga värde, uppskjuten skattefordran avseende utrullade ej nyttjande ränteavdrag samt uppskjuten skattefordran på ackumulerade skattemässiga underskott. Emilshus bedriver en kapitalintensiv verksamhet med betydande räntekostnader och påverkas av, till exempel en ändrad avdragsrätt. Emilshus resultat och egna kapital är således exponerat för förändringar i svenska skattelagstiftning.

Emilshus betalar fastighetsskatt för alla fastigheter och har i de flesta hyreskontrakt avtalat att denna kostnad ska ersättas av hyresgästerna.

Emilshus hanterar risken genom att följa processen i samband med lagförslag som påverkar verksamheten samt att vid förändring genomföra konsekvensbedömningar.

Operativa och strategiska risker som avser Emilshus intäkter påverkas av den långsiktiga efterfrågan av kommersiella lokaler, fastigheternas uthyrningsgrad och erhållen hyresnivå. För att begränsa Emilshus exponering mot avflyttningar och hyresförluster strävar Emilshus efter långa löptider på hyreskontrakten samt att prioritera hyresgäster med hög kreditvärdighet. Emilshus expansion med förvärv av fastigheter minskar också beroendet av enskilda hyresgäster. Emilshus strategi med långa hyresavtal reducerar risker med sjunkande hyresnivåer under överskådlig tid. Emilshus exponeras för kreditrisker avseende hyresgäster. Emilshus motpartsrisk utgörs av att hyresgästerna inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden enligt hyreskontrakten. I samband med uthyrningar värderas risken och kontrakten kompletteras vid behov med säkerheter i form av depositioner, bankgarantier, moderbolagsborgen och liknande.

Emilshus förvaltningsstrategi, att finnas nära hyresgästerna, gör att Emilshus löpande kan följa och utvärdera hyresgästernas verksamhet och även finansiella ställning.

Förvärv av fastigheter och aktier i fastighetsförvaltande företag är en del av Emilshus löpande verksamhet och är av sin natur förenade med risker och osäkerhet. Riskerna utgörs av framtida bortfall av hyresgäster, rådighetsinskränkningar, tekniska brister, skatter och juridiska tvister etc. Emilshus gör omfattande fastighets- och företagsbesiktningar före förvärv och bedömer sig ha adekvat kompetens för att genomföra förvärv och integrera dessa i förvaltningsverksamheten.

Emilshus är exponerat mot förändringar av fastighetsportföljens marknadsvärde. För att bedöma marknadsvärdet använder Emilshus externa värderingsföretag. Emilshus anser att användandet av välrenomerade oberoende värderingsföretag skapar de bästa förutsättningarna för rättvisande och trovärdiga bedömningar av fastigheternas marknadsvärden.

Emilshus redovisar sitt fastighetsinnehav till verkligt värde som bestämts enligt nivå 3 i IFRS 13, vilket innebär att fastigheternas koncernmässiga bokförda värde motsvarar deras bedömda marknadsvärde. Detta innebär att sjunkande marknadsvärden kommer inverka negativt på Emilshus resultat- och balansräkningar. Emilshus arbetar aktivt för att identifiera och hantera risker som har stor betydelse för verksamheten till följd av försvagad konjunktur, förändrat ränteläge eller fastighetsspecifika omständigheter såsom avflyttning, försämrad teknisk standard och materiella skador. Emilshus vidtar löpande åtgärder för att begränsa sin exponering genom exempelvis en aktiv förvaltning, tecknande av fastighetsförsäkringar och hyresavtal med adekvata avtalsvillkor.



Muttern 3 – Kalmar

Organisatoriska risker utgörs av beroendet av medarbetare och nyckelpersoner. Emilshus har en relativt liten organisation vilket medför ett beroende av enskilda medarbetare. Emilshus har, genom nyanställningar, minskat denna risk. Emilshus framtida utveckling beror i hög grad på företagsledningens och nyckelpersoners engagemang, erfarenhet och kunskap. Personalomsättningen har varit låg de senaste åren och anställningsavtalen bedöms vara träffade på marknadsmässiga villkor. Emilshus arbetar kontinuerligt med att förbättra arbetsklimat och värdegrund samt att säkerställa att ersättningar till medarbetare är marknadsmässiga.

Miljörisker utgörs av riskerna att få efterbehandla föroreningar på en fastighet. Utgångspunkten för ansvaret avseende föroreningar och andra miljöskador är enligt miljölagstiftning att verksamhetsutövaren bör ansvaret. Emilshus bedriver ingen verksamhet som kräver tillstånd enligt miljöbalken och inte heller bedriver Emilshus någon verksamhet som riskerar förorena mark. Däremot kan Emilshus hyresgäster bedriva verksamhet som är anmälningspliktig enligt miljöbalken och som kan orsaka föroreningsskada. Emilshus gör inför varje förvärv en miljöbesiktning av fastigheten och dessutom sker löpande besiktningar. Om en verksamhetsutövare inte kan utföra eller bekosta en efterbehandling av en fastighet, kan den som förvärvat fastigheten bli ansvarig om denne vid förvärvet känt till eller borde ha känt till föroreningarna, bli ansvarig. Under vissa omständigheter kan således Emilshus bli ansvariga för efterbehandlingsåtgärder. Sådana åtgärder påverkar Emilshus negativt.

Emilshus hanterar risken genom att, inför varje fastighetsförvärv och i den löpande förvaltningen genomföra kontroller för att identifiera eventuella miljörisker men även för att identifiera möjligheter till energieffektiviseringar och minska förekomsten av material med negativ effekt på människa och miljö.

Finansiella risker beskrivs närmare i not 21 på sid 46.

Vårt hållbarhetsarbete

Att ansvarsfullt hushålla med resurser är inte bara en småländsk dygd utan även en bidragande faktor till uthållig lönsamhet.

Starkt engagemang och en företagskultur bestående av affärsmässighet, delaktighet och medmänsklighet präglar verksamheten i Emilhus.

I Emilshus externa kontakter är god affärsetik samt förtroendefulla och stabila relationer ett måste. För en lokal aktör med fokus på de lokala affärerna är detta inte ett uttalande utan en förutsättning för affärsverksamheten.

Samma sak gäller även internt i organisationen. Fokus på medarbetare och deras utveckling, hälsa och säkerhet är hörnstenar i byggandet av bolaget.

Ytterligare komponenter är att viktiga styrdokument avseende hållbarhet, miljö, hälsa och säkerhet, jämställdhet och likabehandling m.m. inte bara finns utan även tillämpas.

Sammantaget skapar detta basen för ett ansvarsfullt företagande som i det dagliga arbetet genomsyrar allt från allmänna arbetsformer till mer konkreta åtgärder som energieffektivisering, riskeliminering samt kravställande på underleverantörer avseende arbetsmiljö, uppförandekod och exempelvis avfallshantering.

I ett ansvarsfullt fastighetsägande ingår också att i nära samarbete med hyresgästen skapa miljöförbättrande och energibesparande åtgärder som kan vidtas i syfte att minska fastighetens och hyresgästens miljöavtryck.

Emilshus miljöarbete skall präglas av att:

- Arbeta aktivt med energieffektivisering i sina byggnader och lokaler.
- Känna till fastigheternas miljörisker och miljöskulder och genomföra långsiktigt hållbara lösningar när åtgärder genomförs.
- Tillsammans med Emilshus hyresgäster arbeta för en god inom- och utomshusmiljö.
- Tillse att de ombyggnationer och eventuella nyproduktioner som görs är miljöanpassade avseende materialval och byggmetodik.
- Ställa tydliga miljö- och hållbarhetskrav på våra leverantörer.
- Medarbetare ska besitta bred medvetenhet och god kompetens i miljö och hållbarhetsfrågor.



Bankeryds Nyarp 1:267

Medarbetare

Emilshus ska erbjuda en kreativ, öppen och stimulerande arbetsmiljö med fokus på delaktighet och personlig utveckling. Bolaget har valt att ha en förhållandevis liten och effektiv organisation med korta beslutsvägar och där alla medarbetare har kännedom om och förståelse för bolagets mål och strategi. Med närhet till affärsbeslut och delaktighet i affärsutvecklingen ges förutsättningar för bättre resultat och ökad tillfredställelse med det egna arbetet.

Emilshus arbetar aktivt med att säkerställa organisationens kompetensutveckling och personalförsörjningen i alla led bland annat genom att låta medarbetarna få växa inom organisationen med successivt ökat ansvar.

Emilshus ska tillhandahålla en god och trygg arbetsmiljö för sina medarbetare. En god hälsa och en trygg arbetsmiljö skapar ett mervärde för alla. Emilshus ska tillämpa gällande arbetsmiljölagstiftning, samt andra föreskrifter och krav som företaget berörs av.

Fokus på jämställdhet ska vara en naturlig del i Emilshus verksamhet. Kvinnor och mäns villkor, rättigheter och utvecklingsmöjligheter ska vara lika inom hela företaget och inte vara beroende av kön eller ursprung.



Martin Stedt – *Fastighetschef*

”Frihet under ansvar med lokal närvaro i fokus.”

Tillsammans med Lisa Johansson, Mattias Lager och Sylvia Karlsson utgör de teamet med ansvar för Emilshus förvaltningsenhet.

– Vi är en ganska liten personalstyrka, men har hela Småland som arbetsplats. Det kräver att vi hjälper varandra, säger Martin Stedt, som anställdes under sensommaren 2020.

Som inflyttad smålänning har Martin fått en positiv bild av fastighetsbranschen i Småland.

– Det finns en väldigt kreativ ådra i Småland med ett smart och kostnadseffektivt tänk, säger han.

Kan du beskriva din roll som fastighetschef?

– Stor del handlar om att lyssna på våra hyresgäster och vad de har för behov. Lokalkännedomen är väldigt viktig för att lyckas skapa kontaktytor hos företagen.

– Och eftersom Emilshus är en relativt ung aktör i fastighetsbranschen får vi internt vara med och bygga upp något från början. Det känns väldigt stimulerande.

Effektivare möten

Under coronapandemins utveckling har medarbetarna på Emilshus till viss del gått mot ett mer digitalt arbetssätt.

Martin Stedt lyfter fram effektivare möten som en stor fördel, samt att fler personer kan involveras i möten på ett smidigare sätt.

– Det negativa är så klart att vi inte kan träffa våra hyresgäster i samma utsträckning och på sättet som vi har gjort tidigare, säger Martin Stedt.

– Däremot upplever jag att dialogen med hyresgästerna, liksom internt, fortsatt fungerar väldigt bra, även digitalt. Det känns som samhället i stort har accepterat ett mer digitalt arbetssätt.

Vad tycker du kännetecknar Emilshus som arbetsplats?

– Att det är en modern och utvecklande arbetsplats med ett lokalt fokus. Som medarbetare känner man ett högt förtroende kring att få vara med och påverka, vilket gör att vi även kan utveckla våra fastigheter på ett bra sätt.

– Det gäller även arbetet kring arbetsmiljöfrågor, något som vi diskuterar på våra månadsmöten. Eftersom vi har en så tät dialog på daglig basis kan vi ha högt i tak där alla får komma till tals, säger Martin Stedt.

Våra fastigheter

HYRESVÄRDE	UTHYRNINGSGRAD	UTHYRNINGSBAR YTA	FASTIGHETSVÄRDE
235 mkr	97%	360 427 kvm	2 715 mkr

Emilshus strategi är fastighetsägande i Småland och inom Småland riktas särskilt fokus på attraktiva områden såsom Jönköping, Växjö, Kalmar och Värnamoregionen. Därtill kommer Vetlanda, där Emilshus har sitt ursprung.

Hälften av Emilshus totala hyresintäkter utgörs av verksamhetslokaler för lätt industri och proffshandel/industriservice.

Fastighetsbestånd

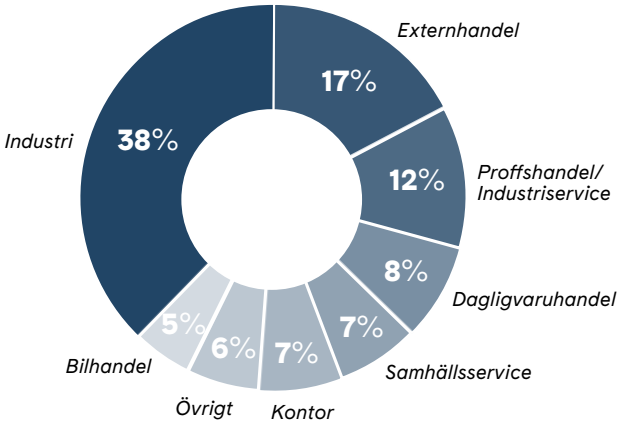
Emilshus ägde per den 31 december 2020 69 (44) fastigheter med en total uthyrningsbar area om 360 427 kvm (215 722). Fastigheterna är koncentrerade till Småland.

Beståndet, kategoriserat efter hyresgästernas verksamhet, utgörs av industri, proffshandel/industriservice, externhandel, dagligvaruhandel, bilhandel, samhällsservice, kontor och övrigt.

Emilshus fokuserar på kommersiella lokaler och har en tyngdpunkt inom industri och proffshandel/industriservice, som motsvarar 50% av hyresvärdet. Även externhandel är en prioriterad lokaltyp för Emilshus. Under fjärde kvartalet har Emilshus ökat sitt innehav inom kategorin dagligvaruhandel genom ett större förvärv.

Fastigheternas värde och värdeförändring

Förvaltningsfastigheternas värde uppgick vid periodens slut till 2 714 747 tkr (1 542 610). Under året har fastigheter förvärvats för motsvarande 1 048 760 tkr (755 326). Förvärven har gjorts i linje med Emilshus strategi vad gäller geografi och fastighetstyp. Fastigheternas värdeförändringar uppgick till 137 988 tkr (68 159) under året. I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar om 488 tkr (280) och orealiserade värdeförändringar om 137 500 tkr (67 879). Emilshus fastighetsbestånd har per årsskiftet värderats med ett genomsnittligt avkastningskrav på 6,5 procent. Samtliga fastigheter i beståndet har varit föremål för extern värdering i samband med upprättandet av denna rapport. Externvärderingarna har genomförts av Newsec. De orealiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet. För mer utförlig beskrivning av värderingsprinciper, se not 8.



Emilshus fastighetsvärde fördelat efter lokaltyp.

Fastighetsbeståndets förändring

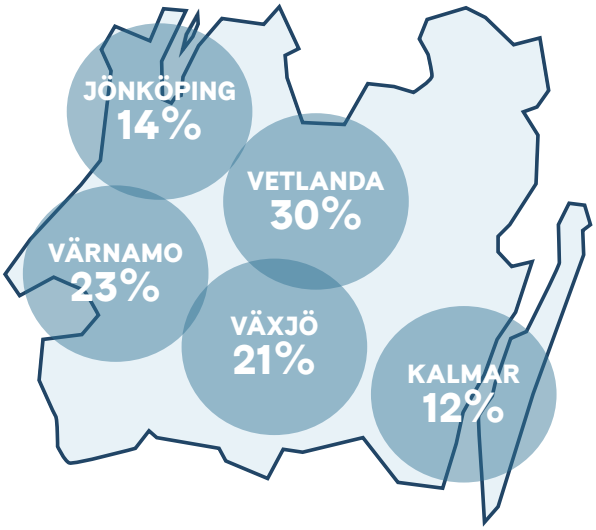
Belopp i tkr	***2020***	*2019*
Verkligt värde IB	**1 542 610**	**728 000**
Förvärv	1 048 760	755 326
Investeringar	8 577	3 405
Försäljningar	-22 700	-12 000
Värdeförändring	137 500	67 879
Verkligt värde UB	**2 714 747**	**1 542 610**



Gravören 21 – Växjö

Geografisk spridning

Emilshus strategi innebär fokus på Småland med en koncentration mot tillväxt inom attraktiva områden såsom Jönköping, Växjö, Kalmar och Värnamoregionen. Emilshus har sitt ursprung från Vetlanda som fortsatt är det område där det största fastighetsinnehavet är lokaliserat. Under året har ytterligare fastighetsförvärv genomförts över hela Emilshus fokusområde med tyngdpunkt på Jönköping, Växjö, Kalmar och Värnamoregionen som tillsammans svarar för 70% av hela beståndets fastighetsvärde.



Emilshus fastighetsvärde fördelat per område.



Brädan 1 – Eksjö

Fastighetsinnehav

Område *Kommun*	*Antal fastigheter*	*Yta kvm*
Jönköping		
Aneby	1	2 043
Jönköping	4	21 998
Nässjö	2	9 800
Tranås	2	7 877
Summa	**9**	**41 718**
Kalmar		
Emmaboda	1	1 847
Kalmar	9	26 206
Mörbylånga	1	2 198
Nybro	1	4 350
Vimmerby	2	6 007
Västervik	1	768
Summa	**15**	**41 376**
Vetlanda		
Eksjö	2	7 640
Sävsjö	4	14 772
Vetlanda	14	100 794
Summa	**19**	**123 206**
Värnamo		
Gislaved	1	3 000
Gnosjö	3	28 978
Vaggeryd	1	11 214
Värnamo	7	68 444
Summa	**12**	**111 636**
Växjö		
Ljungby	2	6 120
Växjö	10	33 978
Älmhult	1	2 393
Summa	**13**	**42 491**
Totalt	**69**	**360 427**

Hyresintäkter

Intäkterna för helåret ökade med 92 667 tkr till 182 595 tkr (89 928) och driftsöverskottet var 148 271 tkr (73 590) vilket innebar en ökning med cirka 101 procent. Överskottsgraden var stabil och uppgick till 81,2 procent (81,8). Beräknat utifrån förvaltningsfastigheternas genomsnittliga innehavstid under perioden uppgick direktavkastningen under året till cirka 7,2 procent. Covid-19 har fortsatt haft en mycket begränsad resultatpåverkan under perioden med en effekt motsvarande -82 tkr.

Utveckling direktavkastning

Belopp i tkr	***2020*** *jan - dec*	*2019 jan - dec*	*Förändring %*
Genomsnittligt fastighetsvärde	2 065 986	1 081 505	91
Hyresintäkter	182 595	89 928	103
Driftnetto	148 271	73 590	101
Direktavkastning %	7,2	6,8	6

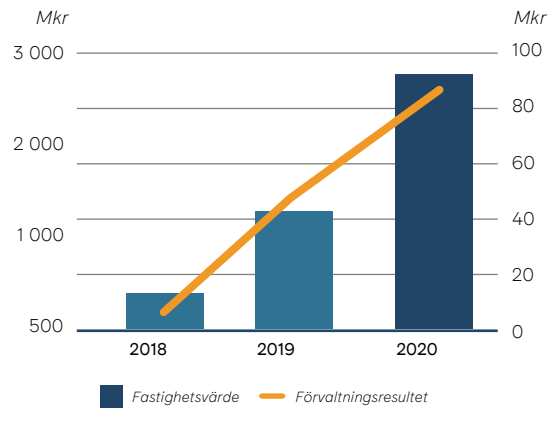
Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna var -34 324 tkr (-16 338) och utgjordes av fastighetsskötsel och drift -19 710 tkr (-10 569), reparationer och underhåll -7 547 tkr (-2 582) samt kostnader för fastighetsskatt som uppgick till -7 067 tkr (-3 187).

Administration

Kostnaderna för central administration var -18 626 tkr (-13 038) och består huvudsakligen av koncerngemensamma kostnader som personalkostnader samt administrativa kostnader avseende företagsledning och ekonomi.

Fastighetsvärde och förvaltningsresultat



Förteckning över fastighetstransaktioner *jan - dec 2020*

Fastighet	*Kvartal*	*Kommun*	*Yta – kvm*
Avyttrade fastigheter			
Brogärde 4	1	Vetlanda	1 793
Fiskmåsen 15	4	Tranås	1 253
Summa			**2 046**
Förvärvade fastigheter			
Positronen 1	1	Jönköping	9 160
Vinga 1	1	Växjö	468
Kronhjorten 3	1	Växjö	2 176
Gravören 9	1	Växjö	1 530
Gravören 21	1	Växjö	3 950
Lågan 22	1	Växjö	1 948
Ymer 1	1	Växjö	1 252
Tunnbindaren 6	1	Växjö	1 185
Saluten 1	1	Växjö	14 327
Österskog 1:40	1	Gnosjö	7 554
Borret 11	2	Kalmar	2 612
Svetsen 1 och 9	3	Kalmar	7 843
Norra Framnäs 1	4	Tranås	1 877
Linné 5 mfl	4	Älmhult	2 393
Attarp 2:553 och 2:554	4	Jönköping	1 869
Broby 47:1	4	Vetlanda	44 540
Muttern 3	4	Kalmar	3 700
Ljungadal 5	4	Växjö	5 064
Horda 4:55	4	Värnamo	14 510
Horda 4:42	4	Värnamo	8 404
Bor 1:252	4	Värnamo	7 353
Häljaryd 1:299	4	Jönköping	1 194
Gullvivan 6	4	Emmaboda	1 847
Trumpeten 3	4	Eksjö	2 366
Hammaren 1	4	Sävsjö	1 578
Summa			**150 700**


Muttern 3 – Kalmar

Emilshus 15 största fastigheter – *kvm*



Broby 47:1 & 25:1 – Vetlanda – 44 540



Hillerstorp 2:106 – Gnosjö – 14 297



Saluten 1 – Växjö 1 – 14 327



Värnamo Horda 4:55 – Värnamo – 14 510



Kolmilan 1 – Vetlanda – 13 415



Stenfalken 1 – Värnamo – 12 984



Slätvaren 1 – Värnamo – 12 688



Stödstorp 2:4 – Vaggeryd – 11 242



Eksjöhovgård 7:5 – Sävsjö – 9 911



Häljaryd 1:241 – Jönköping – 9 775



Positronen 1 – Jönköping – 9 160



Värnamo Horda 4:42 – Värnamo – 8 404



Forsheda 5:119 – Värnamo – 8 204



Österskog 1:40 – Gnosjö – 7 554



Värnamo Bor 1:252 – Värnamo – 7 353

Våra hyresgäster

Hyresgästens långsiktiga hyresbetalningsförmåga och fastighetens alternativanvändning är avgörande faktorer i urvalet av förvärvsprojekt. Med ett lokalt fokus är Emilshus en trygg aktör i hyresgästernas utveckling på respektive ort.

Hyresgäster

Emilshus har vid årets utgång 270 (170) hyresgäster och den genomsnittliga återstående hyrestiden är 5,0 år (5,4). Cirka 42 % (56) av intäkterna kommer från de 10 största hyresgästerna.

Koncernens hyresgäster utgörs i allt väsentligt av större stabila bolag. Cirka 80% av kontraktsvärdena är hänförliga till kontrakt som förfaller fyra år eller senare från balansdagen.

Hyreskontrakt och löptider

Förfalloår	*Kontrakts-värde – tkr*	*Andel av total – %*
2021	16 433	1
2022	53 818	5
2023	59 407	5
2024	104 782	9
2025+	894 805	80
Summa	**1 129 245**	**100**

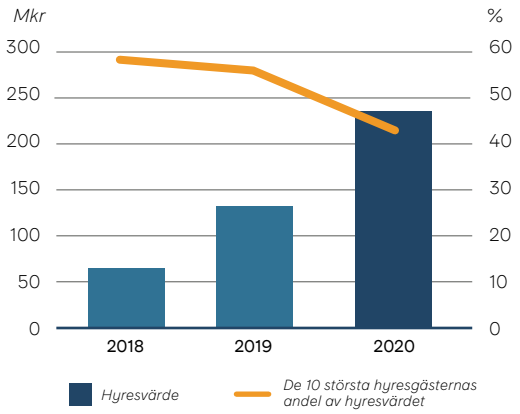
Kontrakterade årliga hyresintäkter

År	*Kontrakterade hyresintäkter – tkr*	*Andel av total – %*
2021	230 800	20
2022	210 967	19
2023	175 910	16
2024	153 434	14
2025+	358 133	32
	1 129 245	**100**

Emilshus 10 största hyregäster

Hyresgäster	*Årligt kontraktsvärde tkr*	*Genomsnittlig kontraktstid år*
Trivselhus AB	16 046	9,3
Bufab Sweden AB	14 805	8,3
Coop Väst AB	11 247	5,0
Ahlberg Dollarstore AB	10 690	5,9
Optimera Svenska AB	9 846	5,1
Holmgrens Bil AB	8 455	5,2
Dagab Inköp & Logistik AB	7 729	3,8
Hordagruppen AB	7 662	9,7
MB Shop Design AB	6 728	8,3
Region Jönköpings Län	6 022	2,6

De 10 största hyresgästernas andel



Bufab satsar grönt med Emilshus



Handelsföretaget Bufab har samarbetat med Emilshus i flera år och i etapper har lokalerna utvecklats. Nästa satsning görs för att få till en mer hållbar anläggning.

Johan Lindqvist är segmentschef på Bufab och den inom företaget som har den mesta kontakten med fastighetsägaren Emilshus.
– Vi tror att den lokala förankringen är väldigt viktig och den får vi genom att samarbeta med Emilshus, säger han.

Under åren har Bufabs lokaler rustats upp och för stunden görs även en tillbyggnad av ett kontor. Samtidigt är diskussionerna långt gångna om att förse Bufabs anläggning med solceller för elproduktion.
– Jag hoppas att vi ska kunna komma i mål med detta i närtid, säger Johan Lindqvist och förklarar att den gröna satsningen görs av flera anledningar.
– Vi kan inte bara se det ur ett ekonomiskt perspektiv utan också vad som är hållbart på lång sikt. Det finns en fantastiskt stor uppsida att fylla med det här projektet.

Som ett börsnoterat företag finns det bland annat krav på en hållbarhetsrapport, men det är inte den enda förklaringen till initiativet menar Johan Lindqvist.
– För oss handlar det om visa våra anställda, liksom framtida anställda, att vi har ett tänk med en tydlig profil. Dessutom ställer våra kunder och ägare krav på oss att utvecklas i den riktningen. Jag tror att den här processen är betydelsefull för Emilshus också.



DETTA ÄR BUFAB

- *Ett handelsföretag med säte i Värnamo.*
- *En marknadsledande leverantör av komponenter och tjänster till den globala tillverkningsindustrin.*
- *Under 2020 uppgick omsättningen till 4,8 mdkr och antalet anställda uppgick i december 2020 till 1 295 personer.*
- *Emilshus äger två industrifastigheter i Värnamo där Bufab är hyresgäst.*
- *Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till cirka 25 700 kvm.*

”En samarbete som fungerar åt båda hållen”

Bufab är en av Emilshus största hyresgäster. Pierre Folkesson, projektchef på Emilshus, berättar om samarbetet med det börsnoterade handelsföretaget från Värnamo.

– Så som vi arbetar med Bufab är så som vi vill verka och vara, säger han.

Emilshus blev fastighetsägare för Bufabs lokaler under Q3 2018. Pierre Folkesson förklarar att hyresgästen från Värnamo har blivit en av de hyresgäster som Emilshus har arbetat mycket med.
– Vi vill alltid skapa en samarbete som fungerar åt båda hållen, med ett tätt samarbete där båda parter förstår och respekterar varandra. Det krävs många samtal och diskussioner, men det är också det som bidrar till att man hittar en gemensam målbild.

Nära och tät dialog

När samarbetet inleddes var Bufab i behov av större lokalyta.

2019 stod ett nytt lunchrum klart och under 2020 påbörjades en tillbyggnation av ett nytt kontor för koncernledningen. Det beräknas vara färdigställt till sommaren 2021.

Under tiden som Emilshus har varit hyresvärd för Bufab har lokalerna renoverats. Även ett lasthus är utbyggt. Diskussioner som förs nu är att förse fastigheten med solceller för elproduktion.

Ytterligare ett resultat av samarbetet är att Emilshus erhållit förtroende genom att tioåriga hyresavtal har nytecknats.
– Bufab har kommit att bli en stor och viktig samarbetspartner för oss. Det är ju ett stort företag som är börsnoterat, men vi känner att vi kan ha en nära och tät dialog. Jag själv är nog i kontakt med någon på Bufab minst en gång i månaden, säger Pierre Folkesson.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ) org nr 559164-8752, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2020. Bolaget har sitt säte i Vetlanda, med adress Fabriksgatan 1A, Vetlanda.

Årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar perioden 1 januari 2020 till den 31 december 2020.

Allmänt om Fastighetsbolaget Emilshus AB

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

Koncernen bestod vid räkenskapsårets utgång av moderbolaget Fastighetsbolaget Emilshus AB med säte i Vetlanda samt dotterbolagen Emilshus Holding 1 AB, Emilshus Holding 2 AB, Emilshus Holding 3 AB samt Emilshus Option AB. Holdingbolagen äger koncernens fastighetsförvaltande bolag med 69 fastigheter, not 10.

Emilshus avser att fortsatta sin expansion genom förvärv av högavkastande fastigheter på utvalda orter i, primärt, Småland.

Mer om Emilshus fastigheter och hyresgäster framgår på sidorna 12-17.

På sikt är avsikten att notera bolagets aktie på en lämplig marknadsplats.

Resultat

Hyresintäkterna uppgick under verksamhetsåret till 182 595 tkr (89 298) och fastighetskostnaderna var 34 324 tkr (16 338).

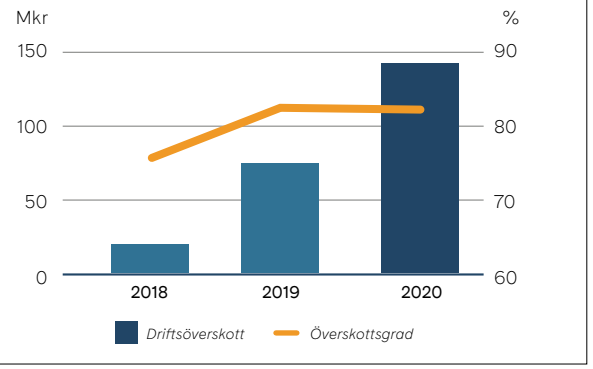
Driftsöverskottet

Driftsöverskottet uppgick till 148 271 tkr (73 590).

Förvaltningsresultatet

Kostnaderna för central administration uppgick till 18 626 tkr (13 038) och finansnettot var -44 092 tkr (-14 210). Förvaltningsresultat uppgick till 85 553 tkr (46 342).

Driftsöverskott och överskottsgrad



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året har präglats av stark tillväxt och fortsatt utveckling av verksamheten. Ytterligare 27 fastigheter har förvärvats genom 11 fastighetstransaktioner för en köpeskilling om totalt 1 048 762 Tkr. Året har präglats av en stark tillväxt av verksamheten. Under året har investeringar genomförts i systemstöd och förstärkning av organisationen. Emilshus har öppnat ett kontor i Växjö. Emilshus har under året avyttrat två fastigheter för en köpeskilling om totalt 22 700 tkr. En koncernintern omstrukturering har genomförts där moderbolaget avyttrat samtliga fastighetsägande bolag till tre nybildade dotterbolag. Omstruktureringen har inte påverkat koncernens resultat och ställning.

Fastigheternas marknadsvärde

Emilshus samtliga fastigheter externvärderades av värderingsföretaget Newsec per bokslutsdagen 2020-12-31. Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 2 714 747 tkr (1 542 610).

Covid-19

Emilshus har påverkats av covid-19-pandemin. Effekten har fortsatt varit mycket begränsad med endast 82 tkr i förlorade hyresintäkter under 2020. Emilshus följer noga utvecklingen och har en nära dialog med våra hyresgäster. Vi noterar att orderläget hos våra stora industrigäster är mycket bra och inom handel där merparten av Emilshus hyresgäster återfinns, redovisar flertalet hyresgäster generellt bra försäljningssiffror.

Hållbarhet

Emilshus bedriver ett aktivt hållbarhetsarbete. Detta kommer till uttryck i hållbarhets- och miljöpolicys. Mer om Emilshus hållbarhetsarbete framgår på sidan 9.

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 nå uppsatta mål. Bolaget fastighetsbestånd är inriktat mot kommersiella fastigheter i Småland med fokus på tillväxtområden. Emilshus arbetar aktivt för att identifiera och hantera de risker och möjlighet som har stor betydelse för verksamheten. Koncernens enskilt största risk är hänförlig till eventuella värdeförändringar på förvaltningsfastigheter. Värdet påverkas av externa faktorer och av hyresutveckling, vakanser samt utveckling avseende fastighetskostnader. Mer om Emilshus arbete med risker och riskhantering framgår av sidan 8 samt not 21.

Finansiering

Kapitalstruktur

Emilshus kapitalstruktur innebar vid årets utgång att 34 procent finansierades av eget kapital (42), 62 procent av räntebärande skulder (55) och 4 procent av övriga poster (3).

Likviditet

Utgående likvida medel var vid årets utgång 79 011 tkr (282 471) jämte outnyttjade checkräkningskrediter om 15 500 tkr (15 500).

Eget kapital

Emilshus soliditet var vid årets utgång 34 procent (42) och eget kapital var 942 626 tkr (766 707). Substansvärdet per aktie var 166,10 kronor jämfört med 131,80 kronor vid utgången av föregående år.

Räntebärande skulder

Emilshus räntebärande skulder var 1 730 768 tkr (1 002 875). Belåningsgraden, beräknad utifrån räntebärande nettoskuld, uppgick till 61 procent (47). Av de räntebärande skulderna utgörs 294 727 tkr (292 012) av en obligation som emitterades i december 2019. Obligationen förfaller till betalning i december 2022 och löper med STIBOR-golv

Räntebärande skulder

	2020-12-31	*2019-12-31*
Koncernen		
Banklån	1 436 041	710 863
Obligationslån	294 727	292 012
	1 730 768	**1 002 875**

och med en ränta motsvarande 5,75 % plus 3 månaders STIBOR. Obligationen är noterad på Nasdaq OMX Stockholm. För banklånen om 1 436 041 tkr (710 863) har säkerhet ställts. Banklånen är fördelade på 3 (3) banker. Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder var 2,8%. Räntan på obligationslånet uppgick till 5,75%.

Finansiella instrument

Emilshus har genom derivat räntesäkrat motsvarande 600 000 tkr. Marknadsvärdet för derivaten var vid årets utgång -696 tkr (2 659). Derivaten begränsar eventuella framtida ränteökningars effekt på Emilshus upplåningskostnad. Derivaten har värderats till verkligt värde och värdeförändringen har redovisats över resultaträkningen.

Kapitalbindning

Kapitalbindningstiden för Emilshus låneportfölj var vid årets utgång 2,0 år (2,6).

Förfallostruktur räntebärande skulder år

År	*Banklån*	*Obligationslån*	*Totalt*
2021	244 642	–	244 642
2022	340 757	294 727	635 484
2023	850 642	–	850 642
	1 436 041	**294 727**	**1 730 768**

Väsentliga händelser efter balansdagen

Emilshus har förvärvat fyra fastigheter med ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde på 289 mkr. Dels en industri/ lagerfastighet i Jönköping om 7 345 kvm med ett årligt hyresvärde för fastigheten som uppgår till 3,7 mkr. Fastigheten kommer förhyras av Addbrand Sweden AB med en avtalstid om 10 år. Dels en industrifastighet i Gislaved om 5 000 kvm med ett årligt hyresvärde för fastigheten som uppgår till 2,4 mkr. Fastigheten kommer förhyras av Formteknik i Gislaved AB med en avtalstid om 10 år. Dels en industri-/lagerfastighet i Jönköping om 19 400 kvm med ett årligt hyresvärde för fastigheten som uppgår till 12,3 mkr. Fastigheten kommer att förhyras av ROL AB med en avtalstid om 10 år. Dels en kontor-/lagerfastighet i Växjö om 1 800 kvm.

Med stöd av bemyndigande från årsstämman har styrelsen beslutat om en företrädesemission om högst 604 058 B-aktier på totalt 84 568 tkr. Avstämningsdag var den 19 februari 2021. Emissionen har fulltecknats. Bolagets största aktieägare Aptare Fastigheter, Sagax och NP3 har tecknat sina respektive pro rataandelar av emissionen. Den 11 mars 2021 har Emilshus, under ramen för befintligt obligationslån, emitterat ytterligare obligationslån på 150 mkr. Emissionen har fulltecknats.

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 6 184 tkr (9 338) och soliditeten var 38% (59).

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande fria egna kapital i moderföretaget.

Förslag till resultatdisposition – *belopp i kronor*

Balanserat resultat	227 209 708
Övrigt tillskjutet kapital	281 423 291
Årets resultat	3 315 198
	511 948 197
Disponeras så att:	
Balanseras i ny räkning	511 948 197



Saluten 1 – Växjö

Flerårsöversikt

Nyckeltal		**2020**	2019	2018
FASTIGHETSRELATERADE				
Antal fastigheter	st	**69**	44	18
Fastigheternas verkliga värde	tkr	**2 714 747**	1 542 610	728 000
Hyresvärde	tkr	**234 629**	132 290	62 837
Uthyrningsbar area	kvm	**360 427**	215 722	98 323
Ekonomisk uthyrningsgrad	%	**98**	97	97
Ytmässig uthyrningsgrad	%	**98**	99	97
Överskottsgrad	%	**81,2**	81,8	76,5
AKTIERELATERADE				
Förvaltningsresultat per aktie	kr	**14,2**	11,6	2,3
Årets resultat per aktie	kr	**29,1**	23,2	28,4
Eget kapital per aktie	kr	**156,0**	126,8	109,5
Substansvärde per aktie	kr	**166,1**	131,4	113,4
FINANSIELLA				
Soliditet	%	**34**	42	42
Avkastning på eget kapital	%	**20,9**	17,2	25,9
Belåningsgrad	%	**61**	47	50
Belåningsgrad fastigheter	%	**50**	28	54
Genomsnittlig låneränta	%	**2,8**	3,2	2,2
Kapitalbindning	år	**2,0**	2,2	1,9
Räntetäckningsgrad	ggr	**2,9**	4,3	4,0
Räntebärande nettoskuld	tkr	**1 651 757**	720 404	396 078

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

Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. På sidan 51 i årsredovisningen återfinns definitioner av nyckeltal.

Bolagsstyrningsrapport

Emilshus tillämpar svenska lagar och interna riktlinjer för sin bolagsstyrning. Emilshus har upprättat den här bolagsstyrningsrapporten i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) 6 kap 6§ och 7§.

System för intern kontroll och riskhantering

Den interna kontrollen har som utgångspunkt att reglera ansvarsfördelningen mellan styrelsen och den verkställande direktören och bygger på interna riktlinjer, ansvarsfördelningar och arbetsfördelningar som följs upp för efterlevnad och som utvärderas kontinuerligt. Rapportering och kontroll av ekonomiskt utfall sker regelbundet av såväl ekonomi- och förvaltningsfunktion som styrelsen. Närmare om Emilshus riskhantering framgår av sidan 8.

Aktieägare

Antalet utgivna aktier i Emilshus är totalt 6 040 580 aktier varav 1 152 789 A-aktier och 4 887 791 B-aktier. Röstetalet för A-aktier är 10 röster per aktie och för B-akter 1 röst per aktie. Emilshus innehade vid årsskiftet 2020-12-31 inga egna aktier.

Följande ägare innehar, direkt eller indirekt, aktier som representerar en tiondel eller mer av röstetalet för samtliga aktier i bolaget:

Innehav – %	***2020-12-31***
Aptare Holding AB *(Tomas Carlström, Jakob Fyrberg, Pierre Folkesson)*	38,1%
AB Sagax (publ)	25,9%
NP3 Fastigheter AB (publ)	20,7%

Årsstämman

Årsstämman ska, enligt bolagets bolagsordning, fatta beslut om:

- Fastställelse av resultat och balansräkningen samt disposition av resultat och bolagets fria vinstmedel.
- Ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och den verkställande direktören.
- Val av styrelseledamöter och revisor.
- Fastställande av styrelse- och revisionsarvoden, samt annat ärende som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

Vid stämman har A-aktier 10 röster och B-aktier 1 röst. Samtliga aktieägare har möjlighet till inflytande i den utsträckning deras aktieinnehav representerar. Styrelsen ska, enligt bolagsordningen, bestå av 3 till 10 ledamöter med högst 10 suppleanter.

Årsstämman, vilket är Emilshus högsta beslutande organ, hölls den 11 juni 2020 i Vetlanda. Fullständig kommuniké från årsstämman finns på www.emilshus.com. Stämman fattade bland annat följande beslut:

- Årets resultat och fria vinstmedel balanserades i ny räkning.
- Styrelsen och verkställande direktören beviljades ansvarsfrihet.
- Beslutades att styrelsen ska bestå av sex ordinarie ledamöter utan suppleanter samt att styrelsearvode ska utgå med 100 000 kronor till envar av styrelseledamöterna som inte är anställda i bolaget.
- Stämman omvalde Lars-Göran Bäckvall, Johan Ericsson, Pierre Folkesson, Jakob Fyrberg, Liselotte Hjorth och Elisabeth Thuresson för tiden intill nästa årsstämma .
- Till revisorer utsågs Ernst & Young Aktiebolag med huvudansvarig revisor Ingemar Rindstig.

Styrelsen bemyndigades att under tiden fram till nästa årsstämma besluta om nyemission av B-aktier, teckningsoptioner till B-aktier och/eller konvertibler som kan konverteras till B-aktier, med eller utan företrädesrätt till aktieägarna, till ett högsta antal motsvarande 10% av antalet aktier i bolaget.

Beslutades att inrätta en valberedning bestående av företrädare för var och en av bolagets tre största aktieägare samt bolagets styrelseordförande. Styrelsens ordförande är sammankallande av valberedningen. Valberedning utsågs den 29 oktober 2020 och består av Advokat Erik Borgblad som utsetts av Aptare Holding AB, Björn Garat som utsetts av AB Sagax (publ), Andreas Wahlén utsedd av NP3 Fastigheter AB (publ) samt sammankallande Johan Ericsson, styrelseordförande i Fastighetsbolaget Emilshus AB.

Det beslutades om ändring i bolagsordningen som ger möjlighet att avhålla bolagsstämma i Vetlanda, Växjö eller Stockholm.



Värnamo Horda 4:42 – Värnamo

Styrelse

Johan Ericsson



Styrelseordförande sedan 2018

Bakgrund: Tidigare koncernchef för Catella AB, har flera styrelseposter inom fastighetsbranschen, däribland som styrelseordförande för SHH Bostad AB respektive Nyfosa AB och som styrelseledamot i bl.a. Brinova Fastigheter. VD i Logistea AB och Solnaberg Property AB.

Ej anställd i Emilshus.

Antal aktier: 120 000
via Caster Europe.

Liselotte Hjorth



Styrelseledamot sedan 2018

Bakgrund: Pågående uppdrag som styrelseordförande White Intressenter och Eastnine. Styrelseledamot Hoist Finance, Rikshem samt Brunswick Real Estate Capital Advisory.

Tidigare verksam inom SEB som vice VD, koncernkreditchef och globalt ansvarig för fastigheter.

Ej anställd i Emilshus.

Antal aktier: 30 601.

Elisabeth Thuresson

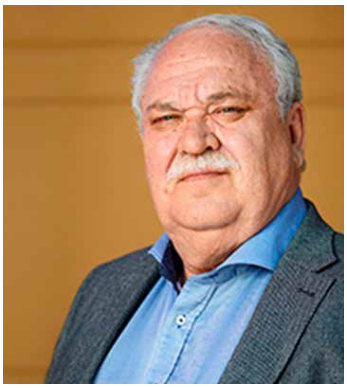


Styrelseledamot sedan 2018

Bakgrund: Tidigare verksam som revisor. Under en längre tid engagerad som ägare och styrelseledamot samt ekonomi och personalchef i T-Emballage AB. Styrelseledamot i Danske Banks regionstyrelse. Ej anställd i Emilshus.

Antal aktier: 206 009
via Thuredagruppen.

Lars Göran Bäckvall



Styrelseledamot sedan 2019

Bakgrund: Aktiv huvudägare i Norrlandspojkarnas Fastighetsaktiebolag och NP3 Fastigheter. Lars Göran har en gedigen bakgrund från ett flertal branscher och är en framgångsrik entreprenör.

Ej anställd i Emilshus.

Antal aktier: Ägande via NP3 Fastigheter.

Pierre Folkesson



Styrelseledamot sedan 2018

Bakgrund: Har arbetat i fastighetsbranschen i över 20 år med senaste erfarenheten inom förvaltning och förvärv på Aptare Fastigheter. VD på Carlfo Fastighets AB i Vetlanda i sex år. Fastighetskarriären inleddes på Bostaden AB som projektledare och byggherre för en rad olika projekt

Anställd i Emilshus.

Antal aktier: Ägande via Aptare Holding.

Jakob Fyrberg



Styrelseledamot sedan 2018

Bakgrund: VD för Emilshus. Tidigare VD för Heimstaden Projektutveckling AB, grundare av Aptare Fastigheter. Jakob har tidigare arbetslivserfarenhet som affärsutvecklingsansvarig på Ikano Bostad samt som senior partner på Catella där han jobbat med fastighetsrådgivning i 15 år.

Anställd i Emilshus.

Antal aktier: Ägande via Aptare Holding.

Ledande befattningshavare

Jakob Fyrberg



VD

Styrelseledamot sedan 2018

Bakgrund: VD för Emilshus. Tidigare VD för Heimstaden Projektutveckling AB, grundare av Aptare Fastigheter. Jakob har tidigare arbetslivserfarenhet som affärsutvecklingsansvarig på Ikano Bostad samt som senior partner på Catella där han jobbat med fastighetsrådgivning i 15 år.

Anställd i Emilshus.

Antal aktier: Ägande via Aptare Holding.

Jonas Karlsson



CFO.

Bakgrund: Lång erfarenhet som CFO i flertalet bolag t ex CFO på Holmgrens Bil i Jönköping, CFO på OBOS Sverige i Vetlanda samt CFO på ProfilGruppen i Åseda m fl.

Tidigare revisor på PWC i Värnamo.

Anställd i Emilshus.

Antal aktier: 60 000.

Martin Stedt



FASTIGHETSCHEF

Bakgrund: Har arbetat i Fastighetsbranschen i över 10 år och kommer närmst från en roll på Axcell Fastighetspartner som operativ chef och Vice VD. Har tidigare erfarenheter från HSB där han arbetade som Förvaltningschef för Kronoberg, Kalmar och Blekinge.

Anställd i Emilshus.

Antal aktier: 0.

Pierre Folkesson



PROJEKTCHEF

Styrelseledamot sedan 2018

Bakgrund: Har arbetat i fastighetsbranschen i över 20 år med senaste erfarenheten inom förvaltning och förvärv på Aptare Fastigheter. VD på Carlfo Fastighets AB i Vetlanda i sex år. Fastighetskarriären inleddes på Bostaden AB som projektledare och byggherre för en rad olika projekt

Anställd i Emilshus.

Antal aktier: Ägande via Aptare Holding.

Koncernens resultaträkning

Belopp i tkr	*Not*	***2020***	*2019*
Hyresintäkter	*2*	182 595	89 928
Fastighetskostnader	*3*	-34 324	-16 338
Driftöverskott		**148 271**	**73 590**
Central administration	*4, 5*	-18 626	-13 038
Finansnetto	*6*	-44 092	-14 210
Förvaltningsresultat		**85 553**	**46 342**
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	*8*	488	280
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	*8*	137 500	67 879
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument		-2 908	–
Resultat före skatt		**220 633**	**114 501**
Aktuell skatt	*7*	-14 112	-6 104
Uppskjuten skatt	*7*	-30 601	-15 634
Årets resultat		**175 920**	**92 763**
Övrigt totalresultat		–	–
Årets totalresultat		**175 920**	**92 763**
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		175 920	92 763
Innehav utan bestämmande inflytande		–	–
		175 920	**92 763**
Resultat per aktie före och efter utspädning – *kr*		**29,12**	**23,22**
Genomsnittligt antal aktier		6 040 530	3 994 812
Antal aktier vid periodens utgång		6 040 530	6 040 530

Koncernens balansräkning

Belopp i tkr	*Not*	***2020-12-31***	*2019-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	*8*	2 714 747	1 542 610
Balanserade utgifter för IT-system		482	–
Inventarier	*9*	758	585
Derivat	*16*	–	2 577
Summa anläggningstillgångar		**2 715 987**	**1 545 772**
Omsättningstillgångar			
Hyresfordringar		786	329
Övriga fordringar		5 310	2 855
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*11*	5 136	3 429
Likvida medel	*22*	79 011	282 471
Summa omsättningstillgångar		**90 243**	**289 084**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 806 230**	**1 834 856**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	*17*		
Aktiekapital		120 812	120 812
Övrigt tillskjutet kapital		503 216	503 216
Balanserat resultat inklusive årets resultat		318 598	142 679
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		**942 626**	**766 707**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*13, 15*	1 191 399	583 789
Obligationslån	*13*	294 727	292 012
Derivat	*16*	696	–
Uppskjuten skatteskuld	*12*	59 554	29 679
Övriga skulder		1 000	1 965
Summa långfristiga skulder		**1 547 376**	**907 445**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*13*	244 642	127 074
Leverantörsskulder		7 177	2 603
Skatteskulder		6 373	8 490
Övriga skulder		3 541	3 489
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*18*	54 495	19 048
Summa kortfristiga skulder		**316 228**	**160 704**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2 806 230**	**1 834 856**

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

Belopp i tkr	*Antal aktier*	*Aktiekapital*	*Övrigt tillskjutet kapital*	*Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat**	*Totalt eget kapital**
Eget kapital 2019-01-01	**3 036 610**	**60 732**	**221 793**	**49 917**	**332 442**
Nyemissioner	491 970	9 839	44 751	–	54 590
Kvittningsemission	2 512 000	50 240	236 673	–	286 913
Årets resultat och totalresultat	–	–	–	92 762	92 762
Eget kapital 2019-12-31	**6 040 580**	**120 812**	**503 216**	**142 679**	**766 707**
Eget kapital 2020-01-01	**6 040 580**	**120 812**	**503 216**	**142 679**	**766 707**
Årets resultat och totalresultat	–	–	–	175 920	175 920
Eget kapital 2020-12-31	**6 040 580**	**120 812**	**503 216**	**318 599**	**942 626**

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

Aktiekapital
I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet för moderbolaget. Antalet aktier uppgick per 2020-12-31 till 6 040 580 st med ett kvotvärde om 20 kronor per aktie. Antalet A-aktier uppgick till 1 152 789 stycken och antalet B-aktier var 4 887 791 stycken. Varje B-aktie berättigar till en röst och varje A-aktie berättigar till 10 röster.

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.

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i tkr	***2020***	*2019*
Den löpande verksamheten		
Förvaltningsresultat	85 553	46 552
Betald inkomstskatt	-14 112	-6 104
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	2 899	210
Kassflöde från den löpande verksamheten	**74 340**	**40 448**
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-4 619	35 152
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelseskulder	36 799	5 467
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**106 520**	**81 067**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-1 048 760	-755 326
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-8 259	-3 405
Förvärv av inventarier	-839	-50
Avyttring av förvaltningsfastigheter	22 700	12 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-1 035 158**	**-746 781**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna banklån	772 107	324 356
Nyemission	–	54 590
Kvittningsemissioner	–	286 913
Amortering på ägarlån	–	-116
Amortering på banklån	-46 929	-24 145
Upptagna obligationslån	–	292 012
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**725 178**	**933 610**
Årets kassaflöde	**-203 460**	**267 897**
Likvida medel vid årets början	282 471	14 574
Likvida medel vid årets slut	**79 011**	**282 471**
Not till kassaflödesanalysen – *Justering för poster som ej ingår i kassaflödet*		
Aktiverade kostnader obligationslån	2 715	–
Avskrivningar inventarier	184	210
	2 899	**210**

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	*Not*	***2020***	*2019*
Intäkter			
Verksamhetsintäkter		5 427	4 498
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	*4, 5*	-21 536	-13 715
Rörelseresultat		**-16 109**	**-9 217**
Resutat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		–	1 077
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 622	1 978
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-29 623	-2 415
Resultat efter finansiella poster		**-29 110**	**-8 577**
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag		35 294	17 915
Resultat före skatt		**6 184**	**9 338**
Skatt på årets resultat	*7*	-2 869	-1 480
Årets resultat		**3 315**	**7 858**
Övrigt totalresultat		–	–
Årets totalresultat		**3 315**	**7 858**

Kommentar till moderbolagets resultat och ställning
Moderbolaget tillhandahåller koncernledande funktioner avseende företagsledning, ekonomi och fastighetsförvaltning. Moderbolagets intäkter består av vidarefakturerade kostnader till fastighetsägande dotterbolag. Moderbolagets kostnader har ökat jämfört med föregående år vilket primärt förklaras av koncernens tillväxt. Ränteintäkterna utgörs av erhållen ränta på moderbolagets fordringar på dotterbolag. De ökade räntekostnaderna förklaras av upptagna obligations- och banklån. Årets resultat uppgick till 3 315 tkr (7 858). Under året har en koncernintern omstrukturering genomförts där moderbolaget avyttrade samtliga aktier i fastighetsägande bolag till tre nybildade dotterbolag. Omstruktureringen har inte påverkat moderbolagets resultat. Moderbolagets egna kapital uppgick vid periodens utgång till 632,8 mkr (629,4).

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	*Not*	***2020-12-31***	*2019-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för IT-system		482	–
Inventarier	*9*	357	35
Andelar i koncernföretag	*10*	123	517 340
Summa anläggningstillgångar		**962**	**517 375**
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		1 622 243	291 881
Övriga fordringar		215	124
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 585	3 418
		1 627 043	**295 423**
Kassa och bank		22 109	259 309
Summa omsättningstillgångar		**1 649 152**	**554 732**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 650 114**	**1 072 107**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	*17*		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		120 812	120 812
		120 812	**120 812**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		508 633	500 773
Årets resultat		3 315	7 858
		511 948	**508 631**
Summa eget kapital		**632 760**	**629 443**
Långfristiga skulder			
Obligationslån	*13*	294 727	292 012
Skulder till kreditinstitut	*13, 15*	617 190	138 556
Summa långfristiga skulder		**911 917**	**430 568**
Kortfristiga skulder	*13*		
Skulder till kreditinstitut		95 571	5 896
Leverantörsskulder		1 239	1 552
Skatteskulder		4 349	1 607
Övriga skulder		46	399
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*18*	4 232	2 642
Summa kortfristiga skulder		**105 437**	**12 096**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 650 114**	**1 072 107**

Moderbolagets rapport över förändring av eget kapital

		Bundet eget kapital	Fritt eget kapitel		
Belopp i tkr	*Antal aktier*	*Aktiekapital*	*Övrigt tillskjutet kapital*	*Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat*	*Totalt eget kapital*
Eget kapital 2019-01-01	**3 036 610**	**60 732**	**221 793**	**-2 441**	**280 084**
Nyemissioner	491 970	9 839	44 751	–	54 590
Kvittningsemissioner	2 512 000	50 240	236 673	–	286 913
Årets resultat och totalresultat	–	–	–	7 858	7 858
Eget kapital 2019-12-31	**6 040 580**	**120 811**	**503 217**	**5 417**	**629 445**
Eget kapital 2020-01-01	**6 040 580**	**120 811**	**503 217**	**5 417**	**629 445**
Årets resultat och totalresultat	–	–	3 315	3 315	–
Eget kapital 2020-12-31	**6 040 580**	**120 811**	**503 217**	**8 732**	**632 760**

Noter (1-23)

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 tredje verksamhetsår 2020-01-01 – 2020-12-31.

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 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 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 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. Samtliga förvärv har redovisats 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.

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

Koncernredovisning

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

Segmentsrapportering

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

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

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. I hyresintäkterna ingår tillägg såsom utdebiterad fastighetsskatt och värmekostnader med mera. Förskottshyror redovisas som förskottbetalda hyresintäkter. Hyresrabatter periodiseras över hyresavtalets löptid. Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas normalt på frånträdesdagen om inte risker och förmåner har övergått vid ett tidigare tillfälle. Resultat från försäljning av fastighet redovisas som värdeförändring och motsvarar skillnaden mellan erhållet försäljningspris efter avdrag för försäljningsomkostnader och senast redovisat värde, med tillägg för gjorda investeringar efter senaste värderingstidpunkt.

Fastighetskostnader

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

Central administration

Kostnaderna för central administration består av kostnader för koncerngemensamma funktioner samt bolagskostnader avseende

dotterbolagen. Moderbolagets kostnader avseende central administration omfattar bland andra koncernledning, IT, HR, ekonomi, revisionsarvoden mm.

Finansiella kostnader

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

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda omfattar kostnader för lön och semester samt tillkommande kostnader för sociala avgifter. Kostnaderna redovisas i takt med att tjänster utförs. Bolaget har enbart pensionslösningar för bolagets anställda som är att betrakta som avgiftsbestämda pensionsplaner. Det innebär att företagets rättsliga eller informella förpliktelser begränsas till det belopp företaget accepterat att betala och att storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning beror på de avgifter som företaget betalar i planer till ett försäkringsbolag, jämte den kapitalavkastning som avgifterna ger.

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 21,4% förutom avseende uppskjuten skatt avseende fastigheter som beräknas utifrån en nominell skattesats i Sverige om 20,6%.

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.

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. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Not 1 *Redovisningsprinciper forts*

Andra långfristiga fordringar och Övriga fordringar

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

Likvida medel

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

Leverantörsskulder

Redovisas till nominellt belopp. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits.

Skulder till kreditinstitut

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

Nedskrivning av finansiella tillgångar

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

Eget kapital

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

Nya redovisningsprinciper

Den 22 oktober 2018 gav IASB ut ändringar avseende definitionen av rörelseförvärv i IFRS 3. Klassificeringen av ett förvärv som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv kan ge upphov till stora skillnader i redovisningen. De ändringar som införs i IFRS 3 kan påverka klassificeringen av förvärv och leda till att fler förvärv klassificeras som tillgångsförvärv. Ändringarna innebär att klassificeringen görs individuellt vid varje enskilt förvärv genom ett frivilligt 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 tillgångsförvärv. Någon ytterligare bedömning görs inte.

Eftersom Emilshus enbart har gjort tillgångsförvärvhar inte koncernens redovisning påverkats. Ändringen ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2020 eller senare.

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 moderföretagets resultat- och balansräkningar utgörs främst av redovisning av eget kapital.

Dotterbolag

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

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..

Not 2 *Hyresintäkter*

	2020	*2019*
KONCERNEN		
Intäkter per intäktsslag		
Hyresintäkter från förvaltningsverksamheten	173 644	83 309
Övriga ersättningar från hyresgäster	8 951	6 619
Summa hyresintäkter	**182 595**	**89 928**
Intäkter per fastighetstyp		
Hyresintäkter från kommersiella lokaler	180 440	87 023
Hyresintäkter från bostäder	2 155	2 905
Summa hyresintäkter	**182 595**	**89 928**

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Hyrorna för kontrakten betalas i förskott månadsvis och kvartalsvis. Normalt sett löper hyreskontrakten med indexklausuler kopplade till bashyran. Den vanligaste löptiden för nytecknade kontrakt avseende befintligt fastighetsbestånd är 3 år och i samband med nya fastighetsförvärv 10 år. Kontraktsförfallostrukturen avseende koncernens bestånd framgår av nedanstående tabell. Löpande avtal har i tabellen redovisats med 12 månaders hyresintäkt.

Ingen fastighetstyp har en enskild kund som står för 10% eller mer av omsättningen. Intäkter från svenska kunder utgör 100% koncernens totala intäkter. Av anläggningstillgångar (som inte är finansiella instrument eller uppskjutna skattefordringar) är 100% fördelade till Sverige.

Nedan framgår avtalade hyresintäkter utifrån aktuella hyreskontrakt.

Kontrakterad hyra	**År**	**Årshyra**	**% av total**
	2021	230 800	20%
	2022	210 967	19%
	2023	175 910	16%
	2024	153 434	14%
	2025-	358 133	32%
Summa avtalade hyresintäkter från kommersiella lokaler och bostäder		**1 129 245**	**100%**

Not 3 *Fastighetskostnader*

	2020	*2019*
KONCERNEN		
Driftskostnader	-19 710	-10 569
Underhållskostnader	-7 547	-2 582
Fastighetsskatt	-7 067	-3 187
	-34 324	**-16 338**

Not 4 *Personalkostnader*

	2020	2019
KONCERNEN OCH MODERBOLAGET		
Medelantalet anställda	12	5
Varav män	62 %	75 %
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Löner och ersättningar	7 114	4 834
Sociala kostnader	3 079	2 199
Summa löner, andra ersättningar och sociala kostnader	**10 193**	**6 583**

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

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

Löner, arvoden och förmåner		
Styrelse	400	225
Verkställande direktören	1 573	859
Övriga ledande befattningshavare	2 460	2 179
Övriga anställda	2 681	1 121
Summa Löner, arvoden och förmåner	**7 114**	**4 384**
Styrelsearvoden		
Johan Ericsson	100	75
Liselotte Hjorth	100	75
Elisabeth Thureson	100	75
Lars-Göran Bäckvall	100	–
Summa styrelsearvoden	**400**	**225**
Pensionskostnader		
Styrelse	–	–
Verkställande direktören	429	188
Övriga ledande befattningshavare	631	295
Övriga anställda	334	31
Summa Pensionskostnader	**1 394**	**514**
Lagstadgade sociala avgifter inklusive löneskatt		
Styrelse	82	86
Verkställande direktören	502	330
Övriga ledande befattningshavare	811	838
Övriga anställda	846	431
Summa Lagstadgade sociala avgifter inklusive löneskatt	**2 241**	**1 685**
Koncernen och moderbolaget	**10 593**	**6 583**

Endast moderbolaget har haft anställd personal under året.

Not 4 *Personalkostnader forts.*

Könsfördelning i styrelse och företagsledning

Vid utgången av 2020 bestod styrelsen i moderbolaget av sex personer (4) varav två kvinnor (2). Under 2020 har bolagets ledningsgrupp bestått av fyra personer (3). Samtliga personer i ledningsgruppen var män.

Ersättningsprinciper till ledande befattningshavare

För 2020 bestod ersättningen till VD och övriga ledande befattningshavare av fast lön, övriga förmåner och pension. Pensionsåldern är 65 år. Uppsägningstiden för VD är 12 månader vid uppsägning från bolagets sida samt 6 månader vid uppsägning av VD. Övriga ledande befattningshavare har en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader.

Pensioner

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

Not 5 *Centrala administrationskostnader*

	2020	*2019*
KONCERNEN		
Administrationskostnader	6 358	5 844
Personalkostnader	12 268	7 194
	18 626	**13 038**
MODERFÖRETAGET		
Administrationskostnader	9 268	6 521
Personalkostnader	12 268	7 194
	21 536	**13 715**

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

Ersättning till revisorer		
Revisonsuppdrag	1 187	448
Övriga lagstadgade uppdrag	55	77
Skatterådgivning	12	17
Övriga tjänster	184	252
	1 438	**794**

Med Revisionsuppdrag avses arvode för den lagstadgade revisionen, d v s sådant arbete som varit nödvändighet för att kunna avge revisionsberättelse.

Not 6 *Räntekostnader och liknande resultatposter*

	2020	*2019*
KONCERNEN		
Räntekostnader	43 943	13 952
Övriga finansiella kostnader	149	258
	44 092	**14 210**
MODERFÖRETAGET		
Räntekostnader	29 473	2 157
Övriga finansiella kostnader	149	258
	29 622	**2 415**

Not 7 *Aktuell skatt och uppskjuten skatt*

	%	2020	%	2019
KONCERNEN				
Aktuell skatt				
Aktuell skatt för året		**-14 112**		**- 6 104**
Uppskjuten skatt				
Uppskjuten skatt avseende förvaltningsfastigheter		-31 531		-15 792
Uppskjuten skatt hänförlig till outnyttjade underskottsavdrag mm		930		158
		-30 601		**-15 634**
Totalt redovisad skattekostnad i koncernen		**-44 713**		**-21 738**
Avstämning av effektiv skatt				
Resultat före skatt		220 633		114 501
Skatt enligt gällande skattesats för företaget	-21,4	-47 215	-21,4	-24 504
Ej skattepliktiga intäkter	0,6	1 360	1,0	1 137
Effekt av ändrade skattesatser	0,6	1 188	0,8	916
Övrigt	0,0	36	0,6	713
Redovisad effektiv skatt	**-20,2**	**-44 713**	**-19,0**	**-21 738**
MODERBOLAGET				
Aktuell skatt				
Aktuell skatt för året		-2 869		-1 480
Avstämning av effektiv skatt				
Resultat före skatt		6 184		9 338
Skatt enligt gällande skattesats för företaget	-21,4	-1 323	-21,4	-1 988
Ej avdragsgillt räntenetto	-24,9	-1 543	0,0	–
Utnyttjat underskottsavdrag	–	–	5,6	522
Övrigt	0,0	-3	0,0	4
Redovisad effektiv skatt	**-46,3**	**-2 869**	**-15,8**	**-1 480**

Not 8 *Förvaltningsfastigheter*

	2020	2019
KONCERNEN		
Ingående värde	1 542 610	728 000
Förvärv av fastigheter	1 048 760	755 326
Investeringar i befintliga fastigheter	8 577	3 405
Försäljningar	-22 700	-12 000
Värdeförändring	137 500	67 879
Redovisat värde vid periodens slut	**2 714 747**	**1 542 610**

Koncernen redovisar fastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde definieras som det belopp som tillgången per balansdagen skulle kunna överlåtas till 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 för aktuell geografisk marknad och fastighetstyp. Värderingarna är baserade på bedömda kassaflöden, kalkylränta och direktavkastningskrav. Direktavkastningskraven ligger i spannet 5,5% till 8,5% med ett vägt genomsnitt om 6,5%. Vid värderingen beaktas även ägda byggrätter vilka har värderats enligt ortprismetoden och var värderade till totalt 11,1 Mkr vid årets utgång. Samtliga fastigheter i beståndet har varit föremål för extern värdering . Externvärderingen har utförts av Newsec. Verkligt värde har bestämts enligt nivå 3 i IFRS 13.

De orealiserade värdeförändringarna på förvaltningsfastigheter har redovisats på raden ”Värdeförändringar förvaltningsfastigheter” i resultaträkningen. Årets värdeförändring uppgick netto till 137 500 tkr.

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 s k Triple Net.

Indata vid fastighetsvärdering		**2020-12-31**					
		Bostäder	*Kontor*	*Lager*	*Industri*	*Handel*	*Totalt vägt genomsnitt*
Direktavkastning,	%	4,2	6,3	7,3	7,0	6,2	6,5
Driftskostnader	*kronor/kvm*	360	210	50	30	70	70
Underhållskostnader	*kronor/kvm*	80	60	30	30	35	35
Långsiktig vakansgrad	%	0,3	5,7	9,0	8,7	5,2	6,5
Hyresintäkter,	*kronor/kvm*	785	915	325	500	650	590

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

Känslighetsanalys fastighetsvärdering	**2020-12-31**		**2019-12-31**
	Förändring +/-	*Resultateffekt före skatt*	*Resultateffekt före skatt*
KONCERNEN			
Marknadsvärde förvaltningsfastighet	5 %	135 700	77 100
Direktavkastningskrav	0,25 %	104 400	55 100
Hyresintäkt	50 kr/kvm	18 000	12 900
Fastighetskostnader	10 kr/kvm	3 600	2 600
Vakansgrad	1 %	2 350	1 450

För ytterligare information om fastighetsbeståndet se sidorna 11-14.

Not 9 *Inventarier*

	2020	*2019*
KONCERNEN		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 183	1 133
Förvärv	839	50
	2 022	**1 183**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-598	-388
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärden	-666	-210
	-1 264	**-598**
Redovisat värde vid periodens slut	**758**	**585**
MODERBOLAGET		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	35	–
Förvärv	372	35
	407	**35**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Årets avskrivningar enlig plan på anskaffningsvärden	-50	–
	-50	–
Redovisat värde vid periodens slut	**357**	**35**

Not 10 *Andelar i koncernföretag*

	2020	*2019*
MODERFÖRETAGET		
Vid årets början	517 340	247 807
Förvärv/aktieägartillskott	166 620	269 533
Ayttringar	-684 082	–
Redovisat värde vid periodens slut	**123**	**517 340**

Under året har en koncernintern omstrukturering genomförts där moderbolaget har avyttrat samtliga sina aktier i fastighetsägande bolag till tre nybildade dotterbolag.

Specifikation av moderföretagets innehav av andelar i koncernföretag

Dotterföretag	**Org nr**	**Säte**	**Andel i %**	**Redovisat värde**
Emilshus Holding 1 AB	559246-9919	Vetlanda	100,0	**33**
Cityfastigheter i Vetlanda AB	556971-6599	Vetlanda	100,0	
Emilshus Forsheda AB	559114-3119	Vetlanda	100,0	
Emilshus Slätvaren AB	559114-3093	Vetlanda	100,0	
Emilshus Stenfalkstorpet AB	559114-3101	Vetlanda	100,0	
Emilshus Gravörtorpet AB	559115-8869	Vetlanda	100,0	
Emilshus Stocken AB	556805-1808	Vetlanda	100,0	
Emilshus Lokal AB	556705-1866	Vetlanda	100,0	
Emilshus Rännilen 1 AB	559078-0762	Vetlanda	100,0	
Emilshus Trekanten 5 AB	556533-1187	Vetlanda	100,0	
Handelsstaden i Vetlanda AB	556577-4360	Vetlanda	100,0	
Handelsstaden Nydala i Vetlanda AB	556818-4476	Vetlanda	100,0	
Handelsstaden Sävsjö AB	559062-6353	Vetlanda	100,0	
Vetlanda Invest AB	556553-7346	Vetlanda	100,0	
Emilshus Värnamo AB	559205-9702	Vetlanda	100,0	
Emilshus Häljaryd AB	559205-9728	Vetlanda	100,0	
Kommanditbolaget Emilshus Jönköping AB	969668-8077	Vetlanda	100,0	
Emilshus Österskog 1:40 Fastighets AB	559237-7971	Vetlanda	100,0	
Emilshus Holding 2 AB	559246-9927	Vetlanda	100,0	**33**
Emilshus Stödstorp 2:4 AB	559182-1748	Vetlanda	100,0	
Emilshus Tomasängen 1 AB	559184-8881	Vetlanda	100,0	
Emilshus Hillerstorp 2:106 AB	559184-8881	Vetlanda	100,0	
Emilshus Kalmar AB	559220-5628	Vetlanda	100,0	
Emilshus Svetsarna i Kalmar AB	556313-0987	Vetlanda	100,0	
Emilshus Borret 11 AB	556122-9443	Vetlanda	100,0	
Hordafastigheten 4:42 AB	559261-5602	Vetlanda	100,0	
Emilshus Hjortsjö AB	559270-6864	Vetlanda	100,0	
Hjortsjö Fastighets AB	556698-0302	Vetlanda	100,0	
Emilshus Horda AB	559270-6872	Vetlanda	100,0	
Horda Fastigheten 4:55 AB	559261-5594	Vetlanda	100,0	
Emilshus Holding 3 AB	559246-9943	Vetlanda	100,0	**32**
Emilshus Ängsdal 9 AB	559010-7289	Vetlanda	100,0	
Emilshus Skruven 4 AB	559023-0941	Vetlanda	100,0	
Emilshus Trädet 3 AB	559013-1545	Vetlanda	100,0	
Emilshus Torslunda 4:27 AB	559203-6635	Vetlanda	100,0	
Raskens Fastigheter AB	556679-2452	Vetlanda	100,0	
Emilshus Jönköping KB	969700-5099	Vetlanda	100,0	
Emilshus Traktorn 4 och 5 AB	559226-8246	Vetlanda	100,0	
Emilshus Bårebo 1:17 AB	559220-5636	Vetlanda	100,0	
Emilshus Sågen 5 AB	559220-5644	Vetlanda	100,0	

Not 10 *Andelar i koncernföretag forts.*

Specifikation av moderföretagets innehav av andelar i koncernföretag

Dotterföretag	Org nr	Säte	Andel i %	Redovisat värde
Emilshus Sköldmön 9 AB	559226-8220	Vetlanda	100,0	
Emilshus Listen 10 AB	559226-8212	Vetlanda	100,0	
Emilshus Fiskmåsen 14 AB	559226-8253	Vetlanda	100,0	
Emilshus Brädan 1 AB	559226-8238	Vetlanda	100,0	
Emilshus Gravören 21 AB	556884-8773	Vetlanda	100,0	
Emilshus Gravören 9 AB	596916-1978	Vetlanda	100,0	
Emilshus Kronhjorten AB	556868-1000	Vetlanda	100,0	
Emilshus Lågan AB	556573-9173	Vetlanda	100,0	
Emilshus Ymer AB	556923-2605	Vetlanda	100,0	
Emilshus Tunnbindaren AB	556724-9148	Vetlanda	100,0	
Emilshus Vinga AB	556069-6998	Vetlanda	100,0	
Emilshus Saluten 1 AB	556722-0073	Vetlanda	100,0	
Modsu Fastighets AB	559285-0746	Sundsvall	100,0	
Emilshus Linné 5 AB	559290-7702	Vetlanda	100,0	
Älmhult Linné 5 AB	556950-9218	Vetlanda	100,0	
Emilshus Framnäs 1 AB	559290-7736	Vetlanda	100,0	
Tranås Framnäs 1 AB	556950-9226	Vetlanda	100,0	
Emilshus Häljaryd 1:299 AB	559290-7827	Vetlanda	100,0	
Jönköping Häljaryd 1:299 AB	556950-9275	Vetlanda	100,0	
Emilshus Attarp 2:553 AB	559290-7819	Vetlanda	100,0	
Jönköping Attarp 2:553 AB	556950-9242	Vetlanda	100,0	
Emilshus Gullvivan 6 AB	559290-7843	Vetlanda	100,0	
Älmhult Gullvivan 5 AB	556950-9267	Vetlanda	100,0	
Emilshus Trumpeten 3 AB	559290-7835	Vetlanda	100,0	
Eksjö Trumpeten 3 AB	556950-9234	Vetlanda	100,0	
Emilshus Hammaren 1 AB	559290-7228	Vetlanda	100,0	
Sävsjö Hammaren 1 AB	556950-9283	Vetlanda	100,0	
Emilshus Muttern 3 AB	559280-1434	Vetlanda	100,0	
Emilshus Vetlanda AB	559274-9815	Vetlanda	100,0	
Vetlanda Broby 1:47 AB	559279-3870	Vetlanda	100,0	
Emilshus Ljungadal 5 AB	556898-3943	Vetlanda	100,0	
Emilshus Option AB	559256-2523	Vetlanda	100,0	**25**
				123

Not 11 *Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

	2020	*2019*
KONCERNEN		
Övriga förutbetalda kostnader	4 893	3 229
Upplupna hyresintäkter	243	200
	5 136	**3 429**

Not 12 *Uppskjuten skatt*

	2020	2019
KONCERNEN		
Vid årets början	29 679	11 786
Redovisat över resultaträkningen	30 601	15 634
Övrigt	-726	2 269
Redovisat värde vid årets slut	**59 554**	**29 679**

	Uppskjuten skattefordran	*Uppskjuten skatteskuld*	*Uppskjuten skattefordran*	*Uppskjuten skatteskuld*
Förvaltningsfastigheter	–	61 136	–	29 027
Obeskattade reserver	–	1 524	–	827
Underskottsavdrag och övrigt	3 106	–	–	175
	3 106	62 660	175	29 854
Kvittning	-3 106	-3 106	-175	-175
Netto uppskjuten skatteskuld	–	59 554	–	29 679

Ackumulerade underskottsavdrag samt ränteavdrag carry forward uppgår till 12 171 tkr (770) och har beräknats utifrån de totala underskottsavdrag som förelåg vid periodens utgång. En skattefordran om 20,6 procent har därvid redovisats.

Not 13 *Skulder till kreditinstitut*

	2020	2019
KONCERNEN		
Vid årets början	1 002 875	410 652
Upptagna banklån	772 107	324 356
Upptagna obligationslån	–	292 012
Värdeförändring obligationslån	2 715	–
Amortering på banklån	-46 929	-24 146
Redovisat värde vid årets slut	**1 730 768**	**1 002 875**
Specifikation		
Obligationslån	294 727	292 012
Banklån	1 436 041	710 863
Checkkredit	–	–
	1 730 768	**1 002 875**
MODERFÖRETAGET		
Vid årets början	436 465	11 885
Upptagna banklån	580 434	144 452
Upptagna obligationslån	2 715	292 012
Amortering på banklån	-12 186	-11 884
Redovisat värde vid årets slut	**1 007 488**	**436 465**

Not 13 *Skulder till kreditinstitut forts*

Specifikation

Obligationslån	292 727	292 012
Banklån	712 761	-144 452
Checkkredit	–	–
	1 007 488	**436 465**

År	Obligationslån	Banklån	Totalt
Koncernen förfallostruktur räntebärande skulder			
2021	–	244 642	244 642
2022	294 727	340 757	635 484
2023	–	850 642	850 642
	294 727	**1 436 041**	**1 730 768**
Moderbolaget förfallostruktur räntebärande skulder			
2021	–	95 571	95 771
2022	294 727	26 365	321 092
2023 och framåt	–	590 625	590 625
	294 727	**712 761**	**1 007 488**
KONCERNEN - Genomsnittlig ränta			
2021	5,9%	2,2%	2,8%
2022	5,9%	2,2%	2,8%
2023 och framåt	-	2,2%	2,2%
	5,9%	**2,2%**	**2,6 %**
MODERFÖRETAGET - Genomsnittlig ränta			
2021	5,9%	2,3%	2,8%
2022	5,9%	2,1%	2,6%
2023 och framåt	–	2,1%	2,1%
	5,9%	**2,2%**	**2,4%**

Skulden för obligationslånet uppgår till 300 mkr med en löptid om 36 månader. Skulden för obligationslånet har nettoredovisats med anskaffningskostnaderna för obligationen. Anskaffningskostnaderna redovisas linjärt över obligationslånets löptid.

Koncernens räntebärande skulder löper med en medelränta om cirka 2,8 % inklusive obligationslån samt exklusive obligationslån om 2,2%. Räntan baseras på Stibor 3m jämte kreditgivarens marginal. Kapitalbindningstiden för Emilshus låneportfölj var vid årets utgång 2,0 år (2,2).

Känslighetsanalys
Känslighetsanalys +/- 1%> +/- 17 mkr

Not 14 *Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut*

	2020	*2019*
KONCERNEN		
Fastighetsinteckningar	1 528 825	806 739
	1 528 825	**806 739**
MODERFÖRETAGET		
Borgensåtagande samt pant av aktier i dotterbolag	För dotterbolags skuld till kreditinstitut	För dotterbolags skuld till kreditinstitut

Not 15 *Checkräkningskredit*

	2020	*2019*
KONCERNEN		
Beviljad kreditlimit	15 000	15 000
Outnyttjad del	-15 000	-15 000
Utnyttjat kreditbelopp	–	–
MODERFÖRETAGET		
Beviljad kreditlimit	15 000	15 000
Outnyttjad del	-15 000	-15 000
Utnyttjat kreditbelopp	–	–

Not 16 *Finansiella instrument*

Räntederivat	***2020***	*2019*
Anskaffningsvärde vid årets ingång	2 684	–
Anskaffat under året under året		2 684
Anskaffningsvärde vid årets utgång	**2 684**	**2 684**
Värdeförändring vid årets ingång	-334	-334
Årets värdeförändring	-3 046	–
Värdeförändring vid årets utgång	**-3 380**	**-334**
Marknadsvärde vid årets utgång	**-696**	**2 350**

Emilshus har genom derivat räntesäkrat motsvarande 600 Mkr.
Derivaten består dels av ränteswappar om 300 Mkr med en löptid till december 2025 och dels en räntetaksprodukt om 300 Mkr med en löptid till maj 2026.
Derivaten begränsar eventuella ränteökningars effekt på Emilshus upplåningskostnader.
Derivaten har värderats till verkligt värde.

Not 16 *Finansiella instrument forts*

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2020-12-31
Finansiella tillgångar och skulder per värderingskategori. Nedan framgår koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde respektive verkligt värde.

Finansiella tillgångar	*Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde*	*Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde*	*Summa redovisat värde*
Hyresfordringar	–	786	786
Derivat	–	–	–
Likvida medel	–	79 011	79 011
	-	**79 797**	**79 797**

Finansiella skulder	*Finansiella skulder värderade till verkligt värde*	*Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde*	*Summa redovisat värde*
Obligationslån	–	294 727	294 727
Skulder till kreditinstitut	–	1 436 041	1 436 041
Derivat	696	–	696
Leverantörsskulder	–	7 177	7 177
Upplupen ränta	–	1 590	1 590
	696	**1 739 535**	**1 740 231**

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

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

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

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

Beräkning av verkligt värde:

• Räntebärande fordringar och skulder
I upplysningssyfte beräknas ett verkligt värde för räntebärande fordringar och fordringar och skulder genom en diskontering av framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till aktuell marknadsränta. Dessa poster hänför sig till nivå 2 i värderingshierarkin. Bolaget har gjort bedömningen att det verkliga värdet motsvarar det redovisade värdet då räntan motsvarar aktuell marknadsränta samt att kreditmarginalen bedöms vara densamma som när lånen ingicks.

• 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”.

Not 17 *Eget kapital*

KONCERNEN	*Antal aktier*	*Aktiekapital*	*Övrigt tillskjutet kapital*
Eget kapital 2020-12-31	6 040 580	120 811 600	503 216 105
	6 040 580	**120 811 600**	**503 216 105**

MODERBOLAGET	*Antal aktier*	*Aktiekapital*	*Överkursfond*
Eget kapital 2020-12-31	6 040 580	120 811 600	503 216 105
	6 040 580	**120 811 600**	**503 216 105**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020	*2019*
Koncernen		
Upplupna fastighetskostnader	14 084	5 698
Upplupen ränta	1 590	1 006
Övriga upplupna kostnader	3 755	1 034
Förutbetalda hyresintäkter	35 066	11 310
	54 495	**19 048**
Moderbolaget		
Upplupen ränta	477	1 006
Upplupna kostnader	3 755	1 034
	4 242	**2 640**

Not 19 *Transaktioner med närstående*

Styrelsens ordförande Johan Ericsson har genom helägt bolag under året fakturerat Emilshus konsultarvoden om totalt 658 tkr (204). Samtliga transaktioner har genomförts på marknadsmässiga villkor. Byggbolaget i Vetlanda AB, där styrelseledamoten och ledande befattningshavaren Pierre Folkesson är delägare, har under året utfört byggnadsentreprenader till ett värde om 6 516 tkr. Inköpen har skett på marknadsmässiga villkor. Hyresintäkter från närstående har under året erhållits med 341 tkr. Hyran har satts med marknadsmässiga villkor.

Not 20 *Händelser efter räkenskapsårets utgång*

Emilshus har förvärvat fyra fastigheter med ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde på 289 mkr. Dels en industri/ lagerfastighet i Jönköping om 7 345 kvm med ett årligt hyresvärde för fastigheten som uppgår till 3,7 mkr. Fastigheten kommer förhyras av Addbrand Sweden AB med en avtalstid om 10 år. Dels en industrifastighet i Gislaved om 5 000 kvm med ett årligt hyresvärde för fastigheten som uppgår till 2,4 mkr. Fastigheten kommer förhyras av Formteknik i Gislaved AB med en avtalstid om 10 år. Dels en industri-/lagerfastighet i Jönköping om 19 400 kvm med ett årligt hyresvärde för fastigheten som uppgår till 12,3 mkr. Fastigheten kommer att förhyras av ROL AB med en avtalstid om 10 år. Dels en kontor-/lagerfastighet i Växjö om 1 800 kvm.

Med stöd av bemyndigande från årsstämman har styrelsen beslutat om en företrädesemission om högst 604 058 B-aktier på totalt 84 568 tkr. Avstämningsdag var den 19 februari 2021. Emissionen har fulltecknats. Bolagets största aktieägare Aptare Fastigheter, Sagax och NP3 har tecknat sina respektive pro rataandelar av emissionen. Den 11 mars 2021 har Emilshus, under ramen för befintligt obligationslån, emitterat ytterligare obligationslån på 150 mkr. Emissionen har fulltecknats.

Not 21 *Finansiella risker*

Koncernens affärsverksamhet är utsatt för olika slags finansiella risker; kreditrisk, marknadsrisker (valutarisk, ränterisk och annan prisrisk) samt likviditetsrisk 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.

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 tex. centrumhandel.

Marknadsrisk är risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Marknadsrisker indelas av IFRS i tre typer; valutarisk, ränterisk och andra prisrisker. De marknadsrisker som påverkar koncernen utgörs främst av ränterisker.

Ränterisk

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

Likviditetsrisk

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

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

Löptidsanalys	***2020-12-31***					
	< 6 mån	*6-12 mån*	*1-3 år*	*3-5 år*	*> 5 år*	*Totalt*
Skulder till Kreditgivare	122 321	122 321	1 191 399	–	–	1 436 041
Obligationslån	–	–	294 727	–	–	294 727
Leverantörsskulder	7 177	–	–	–	–	7 177
Övriga kortfristiga skulder	3 541	–	–	–	–	3 541
Summa	**133 039**	**122 321**	**1 486 126**	–	–	**1 741 486**

	2019-12-31					
Skulder till Kreditgivare	65 386	65 386	450 972	–	–	580 954
Leverantörsskulder	2 603	–	–	–	–	2 603
Övriga kortfristiga skulder	3 489	–	–	–	–	3 489
Summa	**71 478**	**64 596**	**450 972**	–	–	**587 046**

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 942 626 tkr (766 702).

I vissa av bolagets finansieringsavtal finns finansiella lånevillkor 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*

	2020	2019
Koncernen		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel		
Kassa och bank	**79 011**	282 471

Ovanstående har klassificerats som likvida medel med ugångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer
- De kan lätt omvandlas till kassamedel
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten

Not 23 *Styrelsens förslag till vinstdisposition*

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

Balanserade vinstmedel	227 209 708
Övrigt tillskjutet kapital	281 423 291
Årets resultat	3 315 198
	511 948 197
Balanseras i ny räkning	511 948 197
	511 948 197

Vetlanda 30 mars 2021

Pierre Folkesson
Styrelseledamot

Johan Ericsson
Styrelsens ordförande

Jakob Fyrberg
Styrelseledamot och VD

Lars Göran Bäckvall
Styrelseledamot

Elisabeth Thureson
Styrelseledamot

Liselotte Hjorth
Styrelseledamot

Revisionsberättelse

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

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ) för år 2020 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 20-22. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 17–47 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 2020 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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredo-visningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrnings-rapporten på sidorna 20-22. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncern-redovisningen 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

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området	Hur detta område beaktades i revisionen
Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick den 31 december 2020 till 2 714 747 Tkr och den orealiserade värdeförändringen uppgick till 137 500 Tkr. Förvaltningsfastigheter är beloppsmässigt den mest väsentliga posten i koncernens balansräkning. Värdering till verkligt värde är till sin natur behäftat med subjektiva bedömningar där en liten förändring i gjorda antaganden som ligger till grund för värderingarna kan få väsentlig effekt i redovisade värden. Externvärderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden. Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheter anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår i not 8 och väsentliga uppskattningar och bedömningar i not 1.	I vår revision har vi utvärderat och granskat bolagets process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera tillämpad värderingsmetod och indata i värderingarna. Vi har också gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Vi har utvärderat den externa värderarens kompetens och objektivitet. Vi har med stöd av våra värderingsspecialister granskat den externa värderingsbyråns modell för fastighetsvärdering. Med stöd av våra värderingsspecialister har vi också granskat rimligheten i gjorda antaganden för ett urval av fastigheterna som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader. Vi har bedömt huruvida lämnade upplysningar i årsredovisningen är ändamålsenliga.

Förvärv av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området	Hur detta område beaktades i revisionen
Koncernen har under året 2020 förvärvat förvaltningsfastigheter för ett belopp om 1 048 760 Tkr. Fastighetstransaktionernas komplexitet utgörs av specifika villkor i de enskilda transaktionsavtalen, fastighetens prissättning och värdering, bedömningen om huruvida förvärv ska klassificeras som tillgång alternativt rörelseförvärv samt bedömning av tidpunkt för redovisning av förvärvet. Med anledning av den komplexitet och de antaganden och bedömningar som sker vid fastighetstransaktioner anser vi att detta område är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. En beskrivning av redovisningsprinciper för förvärv av förvaltningsfastigheter och väsentliga uppskattningar och bedömningar framgår i not 1	I vår revision har vi utvärderat och granskat bolagets process för bedömning av klassificering och redovisning av förvärvade förvaltningsfastigheter. Vi har granskat redovisningen av genomförda förvärv med avseende på tidpunkt för redovisning, köpeskilling och eventuella särskilda villkor mot underliggande avtal. 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 1-16 och 51-52. 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 årsredovis-ningen 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 förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisions-bevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
UUtöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ) för år 2020 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

Revisionsberättelse *forts.*

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 20-22 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovis-ningslagen.

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.

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 årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Ernst & Young AB, Box 7850 103 99 Stockholm utsågs till Fastighetsbolaget Emilshus AB revisor av bolagsstämman den 11 juni 2020 och har varit bolagets revisor sedan den 6 september 2018.

Stockholm den 31 mars 2021

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Aktieägare

Ägare	*A-aktier*	*B-aktier*	*Total*
Aptare Holding AB	444 000	1 821 455	2 265 455
AB Sagax (publ)	303 355	1 213 421	1 516 776
NP3 Fastigheter AB (publ)	242 112	980 385	1 222 497
Övriga aktieägare	163 322	872 530	1 035 852
Totalt antal aktier	**1 152 789**	**4 887 791**	**6 040 580**

Definitioner

FINANSIELLA

Förvaltningsresultat – tkr

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.

Soliditet – %

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Resultat per aktie – kr

Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

Eget kapital per aktie – kr

Eget kapital i förhållande till antal aktier vid periodens utgång.

Substansvärde per aktie – kr

Redovisat eget kapital med återläggning av derivat och uppskjuten skatt i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

Avkastning på eget kapital – %

Årets resultat efter skatt i relation till genomsnittligt eget kapital.

Belåningsgrad – %

Räntebärande nettoskulder i förhållande till verkligt värde förvaltningsfastigheter.

Belåningsgrad fastigheter – %

Räntebärande nettoskulder med säkerhet i fastigheter i förhållande till verkligt värde förvaltningsfastigheter.

Räntetäckningsgrad – ggr

Förvaltningsresultat plus finansnetto i förhållande till finansnetto.

Räntebärande nettoskuld – tkr

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel.

FASTIGHETSRELATERADE

Hyresvärde – tkr

Hyresintäkt, plus uppskattad marknadshyra för outhyrda ytor tolv månader framåt från balansdagen.

Hyresintäkter – tkr

Utdebiterad hyra, plus utdebiterade tillägg såsom värme, el, fastighetsskatt m.m.

Uthyrningsgrad, ekonomisk – %

Hyresintäkt i förhållande till hyresvärdet.

Uthyrningsgrad, yta – %

Uthyrd yta i förhållande till uthyrningsbar yta.

Överskottsgrad – %

Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter.

Kalendarium

Årsstämma
Emilshus årsstämma kommer att avhållas den 20 april 2021 i enlighet med vad som anges i den kallelse som publicerades den 18 mars 2021 och som återfinns på Emilshus hemsida.

Årsredovisning
Emilshus årsredovisning kommer att finnas tillgänglig på bolagets kontor och hemsida under mars månad 2021.

Kalendarium 2021

Årsredovisning 2020	Mars 2021
Årsstämma 2020	2021-04-20
Delårsrapport Q1 2021	2021-04-20
Delårsrapport Q2 2021	2021-07-08
Delårsrapport Q3 2021	2021-10-20

Kontaktuppgifter

Jakob Fyrberg VD
0383-212 05
jakob.fyrberg@emilshus.com

Jonas Karlsson CFO
0383-212 01
jonas.karlsson@emilshus.com

Om Emilshus

Emilshus är ett småländskt fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter med hög direktavkastning. Emilshus fastighetsbestånd uppgår per december 2020 till cirka 360 000 kvm uthyrningsbar yta fördelat på 69 fastigheter med tyngdpunkt på industri, proffshandel/industriservice och externhandel.

Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ)
Organisationsnummer: 559164-8752

www.emilshus.com

EMILSHUS

Ett småländskt fastighetsbolag