

EMILSHUS

Ett Småländskt fastighetsbolag



Delårsrapport januari – september 2020

Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ)

Org nr 559164-8752

Fastighetsbolaget Emilshus AB

Delårsrapport januari - september 2020

- **Intäkterna** uppgick till 128 597 Tkr (60 353)
- **Driftöverskottet** var 104 943 Tkr (48 025)
- **Förvaltningsresultatet** var 57 452 Tkr (31 160)
- **Periodens totalresultat** uppgick till 58 615 Tkr (40 119)
- **Substansvärde per aktie** uppgick till 142,60 kr (122,50)

Covid-19

Emilshus har påverkats av Covid-19 pandemin. Effekten har dock varit förhållandevis begränsad. Till följd av pandemin har uppgörelser gjorts i form av att kvartalshyror har ändrats till månadsvisa hyresbetalningar för vissa hyresgäster samt att avbetalningsuppgörelser avseende hyresfordringar och vissa hyresrabatter har beviljats några hyresgäster. Uppgörelser om avbetalning av hyresfordringar har gjorts relaterade till tredje kvartalets hyror motsvarade cirka 1 procent av hyresvärdet. Uppgörelser om hyresrabatter har påverkat periodens resultat med -82 tkr. Inga uppgörelser har gjorts med effekt på verksamheten 2021.

NYCKELTAL Tkr	2020 JAN-SEPT	2019 JAN-SEPT	2019 JAN-DEC
Hysesintäkter	128 597	60 353	89 928
Driftöverskott	104 943	48 025	73 590
Förvaltningsresultat	55 526	31 160	46 342
Kassaflöde, löpande verksamhet	75 324	76 427	40 238
Totalresultat	58 615	40 119	92 763
Eget kapital	825 322	527 152	766 707
Eget kapital per aktie	136,6	118,8	126,8
Substansvärde per aktie	142,6	122,5	131,4
Fastighetsvärde	2 114 008	1 150 966	1 542 610
Räntebärande nettoskuld	1 203 466	550 994	720 404
Belåningsgrad, %	57%	48%	47 %
Soliditet, %	36%	43%	42 %

Viktiga händelser januari-september 2020

Emilshus förvärvar fastigheter

- Emilshus förvärvade i januari 2020 sju fastigheter i Växjö från Norama med ett fastighetsvärde om 112 Mkr
- Emilshus förvärvade i februari 2020 en fastighet i Växjö från Famera Fastigheter AB med ett fastighetsvärde om 220 Mkr
- Emilshus förvärvade i februari 2020 en fastighet i Jönköping från Vätternäs Förvaltnings AB med ett fastighetsvärde om 141 Mkr
- Emilshus har i mars förvärvat en fastighet i Hillerstorp med ett värde om 53 Mkr
- Emilshus har i maj förvärvat en fastighet i Kalmar med ett värde om 17 Mkr
- Emilshus tillträdde i juli månad två fastigheter i Kalmar till ett fastighetsvärde om 38 Mkr
- Emilshus har i september månad tecknat avtal om förvärv av tre fastigheter i Värnamo med till ett fastighetsvärde om 77 Mkr. Fastigheterna har tillträtts under oktober månad
- Emilshus avyttrade under februari en fastighet i Vetlanda för en köpeskilling om 22 Mkr vilket gav ett mindre överskott

Emilshus omstrukturerar

- En koncernintern omstrukturering har skett där moderbolaget avyttrat samtliga fastighetsförvaltande bolag till tre nybildade dotterföretag. Omstruktureringen har inte påverkat koncernens resultat och ställning.

Ett småländskt fastighetsbolag

Affärsidé

Emilshus affärsidé är att förvärva, utveckla och förvalta högavkastande kommersiella fastigheter i Småland. Fokus är hög direktavkastning i kombination med långa hyresavtal tecknade av 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.

VD kommenterar



Jakob Fyrberg, VD Emilshus

Emilshus står starkt

Svensk ekonomi har trots Coronapandemin återhämtat sig väl och industrin börjar återgå till ett mer normaliserat läge efter ett osäkert första halvår 2020.

Emilshus står efter omständigheterna starkt och verksamheten går bra. Samtidigt gör osäkerheten som följer i spåren av Corona att det är för tidigt att andas ut. Emilshus kommer därför att även fortsättningsvis ha en tät dialog med våra hyresgäster och bistå med åtgärder som är möjliga. Vår bedömning är dock att vårens oro kring pandemin och efterföljande diskussioner om hyreslättnader kommer att bli begränsade. Flera av Emilshus industrihyresgäster upplever en bra orderingång och flera är nu uppe i full produktionsvolym. Vi ser även en stärkt efterfrågan på lokaler främst inom proffshandel och lätt industri/lager.

Generellt kan även konstateras att Corona krisen har inneburit att det låga ränteläget med stor sannolikhet kommer att bestå vilket är positivt för såväl fastighetsbranschen som industrin i övrigt.

För Emilshus del känner vi också av ett alltmer ökat intresse för oss som företag. Vi har en tydlig affärsidé, en sund ekonomi och en stark ägarbild. Emilshus ambition att växa till den dubbla storleken tilldrar sig även intresse vilket i sig skapar nya affärsmöjligheter.

Trots att transaktionsmarknaden varit låg under våren och sommaren som en effekt av pandemin har Emilshus kunnat förvärva bra förvaltningsfastigheter i Kalmar och Värnamo med stabila hyresgäster och bra kassaflöden. Samtidigt som vi lärt känna nya hyresgäster av god kvalitet har affärerna stärkt våra nyckeltal.

I takt med ökade förvaltningsvolymerna har Emilshus under året även lagt mycket kraft på att implementera nya och moderna administrationssystem inom ekonomi och förhyrning. Bolaget har dessutom stärkt förvaltningsorganisationen genom nya rekryteringar och förbättrat marknadsnärvaron genom att skapa två förvaltningsområden, Norr och Söder, innebärande att Emilshus har öppnat ett nytt förvaltningskontor i Växjö.

Trots en utmanande tid har hösten börjat bra och Emilshus kommer att fortsätta sin tillväxtresa genom selektiva förvärv i syfte att stärka bolaget och generera god avkastning.

Koncernens resultaträkning

KONCERNENS RESULTATRÄKNING Belopp i Tkr	2020 KVARTAL JULI-SEPT	2019 KVARTAL JULI-SEPT	2020 DELÅR JAN-SEPT	2019 DELÅR JAN-SEPT	2019 HELÅR JAN-DEC
Hyresintäkter	44 737	24 419	128 597	60 353	89 928
Fastighetskostnader	-7 513	-4 843	-23 654	-12 328	-16 338
Driftöverskott	37 224	19 576	104 943	48 025	73 590
Central administration	-3 713	-3 007	-13 381	-7 660	-13 038
Finansnetto	-13 601	-4 176	-36 036	-9 205	-14 210
Förvaltningsresultat	19 910	12 393	55 526	31 160	46 342
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-	275	488	275	280
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	1 542	2 164	14 514	18 585	67 879
Resultat före skatt	21 452	14 557	70 528	50 020	114 501
Aktuell skatt	-2 464	-1 771	-6 537	-5 487	-6 104
Uppskjuten skatt	-1 226	-940	-5 376	-4 414	-15 634
Årets resultat	17 762	11 846	58 615	40 119	92 763
Totalresultaträkning					
Årets resultat	17 762	11 846	58 615	40 119	92 763
Periodens totalresultat	17 762	11 846	58 615	40 119	92 763
Resultat per aktie, kronor	2,94	2,67	9,70	11,35	23,22
Genomsnittligt antal aktier	6 040 530	4 437 671	6 040 530	3 532 547	3 994 812
Antal aktier vid periodens utgång	6 040 530	4 437 671	6 040 530	4 437 671	6 040 530

Emilshus resultat och ställning

Jämförelsetal inom parantes avser motsvarande period föregående.

Resultat

Intäkterna för årets första tre kvartal ökade till 128 597 Tkr (60 353) och driftsöverskottet var 104 943 Tkr (48 025) vilket innebar en ökning med cirka 118 procent. Överskottsgraden uppgick till 82 procent (80). Beräknat utifrån förvaltningsfastigheternas genomsnittliga innehavstid under perioden uppgick direktavkastningen till cirka 7,1 procent. Covid-19 har haft en mycket begränsad resultatpåverkan om -82 tkr under perioden.

Fastighetskostnaderna var -23 654 Tkr (-12 328) och utgjordes av fastighetsskötsel och drift -14 306 Tkr (-10 298), reparationer och underhåll -4 276 Tkr (-1 105) samt kostnader för fastighetsskatt som uppgick till -5 072 Tkr (-925).

Kostnaderna för central administration var -13 381 Tkr (-7 660) och består huvudsakligen av koncern-gemensamma kostnader som personalkostnader samt administrativa kostnader avseende företagsledning och ekonomi. Den kraftiga tillväxten avseende Emilshus fastighetsportfölj har fortsatt påverkat omfattningen av kostnaderna för central administration.

Finansnettot var -36 036 Tkr (-9 205) där ökningen framförallt är en följd av en ökad upplåning i bank samt räntekostnader för obligationslånet. I finansnettot ingår förutom ränta och kostnader för räntesäkring även kostnader för periodiserade lånekostnader. Genomsnittlig ränta på låneportföljen var på balansdagen cirka 2,0 procent (1,9) exkluderat obligationslånet och 2,8 procent (-) inkluderat obligationslånet. Koncernens derivat har marknadsvärderats vilket har inneburit en kostnad om -3 794 tkr. Räntetäckningsgraden uppgick till 2,5 ggr (4,0). Justerat för kostnader hänförliga till derivat var räntetäckningsgraden 2.8 ggr.

Förvaltningsresultatet som utgörs av verksamhetens resultat före värdeförändringar och skatt var 55 526 Tkr (31 160). Resultatökningen beror framför allt på Emilshus fortsatta tillväxt genom förvärv vilket ökat Emilshus fastighetsbestånd.

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter påverkade resultatet positivt med 15 002 Tkr (18 860) varav 488 Tkr (275) utgörs av realiserade värdeförändringar och 14 514 Tkr (18 585) utgörs av orealiserade värdeförändringar. De orealiserade värdeförändringarna är i allt väsentligt hänförliga till de fastighetsförvärv som genomfördes under första kvartalet 2020.

Aktuell skatt var -6 537 Tkr (-5 487) och uppskjuten skatt var -5 376 Tkr (-4 414). Den låga skattesatsen förklaras av en skattefri fastighetsavyttring under perioden. Kostnaden för uppskjuten skatt är främst relaterad till temporära skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter.

Årets resultat efter skatt uppgick till 58 615 Tkr (40 119) vilket motsvarar 9,70 kronor per genomsnittligt antal aktier (11,35).

Ställning

Förvaltningsfastigheternas värde uppgick vid periodens slut till 2 114 008 tkr (1 150 966). Under perioden har fastigheter förvärvats för motsvarande 570 599 tkr (618 017). Förvärven har fortsatt gjorts i linje med Emilshus strategi vad gäller geografi och fastighetstyp.

Utgående likvida medel var 189 981 Tkr (67 023). Emilshus räntebärande skulder var 1 393 446 Tkr (638 486) med en kapitalbindningstid om 2,2 år (2,4). Belåningsgraden uppgick till 57 procent (48).

Emilshus soliditet var vid periodens utgång 36 procent (43) och eget kapital var 825 322 Tkr (527 152). Substansvärdet per aktie var 142,60 kronor jämfört med 131,40 kronor vid utgången av föregående år.

Tredje kvartalet 2020

Tredje kvartalets förvaltningsresultat var 19 910 Tkr (12 393) och driftsöverskottet var 37 224 Tkr (19 576) vilket motsvarade en överskottsgrad om 83 procent (80). Den genomsnittliga direktavkastningen uppgick till cirka 7,0 procent.

Hysesintäkterna var 44 737 Tkr (24 419) och har således ökat med cirka 83 procent vid jämförelse.

Finansnettot uppgick till -13 601 Tkr (-4 176) inklusive värdeförändring av derivat som uppgick till -2 519 Tkr (-).

Resultatet efter skatt var 17 762 Tkr (11 846).

Koncernens balansräkning

KONCERNENS BALANSRÄKNING			
Belopp i Tkr	2020-09-30	2019-09-30	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	2 114 008	1 150 966	1 542 610
Inventarier	<u>1 253</u>	<u>613</u>	<u>585</u>
Summa anläggningstillgångar	2 115 261	1 151 579	1 543 195
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	605	-	329
Övriga fordringar	5 984	787	2 855
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 539	1 078	6 006
Likvida medel	<u>189 981</u>	<u>67 023</u>	<u>282 471</u>
Summa omsättningstillgångar	200 109	68 888	291 661
SUMMA TILLGÅNGAR	2 315 370	1 220 467	1 834 856
SKULDER OCH EGET KAPITAL			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	120 812	88 753	120 812
Övrigt tillskjutet kapital	503 216	348 362	503 216
Balanserat resultat inklusive årets resultat	<u>201 294</u>	<u>90 037</u>	<u>142 679</u>
Summa Eget kapital	825 322	527 152	766 707
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld	35 928	16 508	29 679
Skulder till kreditinstitut	1 054 325	587 544	676 919
Obligationslån	294 048	-	292 012
Övriga skulder	<u>1 042</u>	<u>2 313</u>	<u>1 965</u>
Summa långfristiga skulder	1 385 343	606 365	1 000 575
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	45 073	30 473	33 944
Leverantörsskulder	2 789	3 161	2 603
Skatteskulder	3 250	4 465	8 490
Övriga kortfristiga skulder	5 094	28 762	3 489
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>48 499</u>	<u>20 089</u>	<u>19 048</u>
Summa kortfristiga skulder	104 705	86 950	67 574
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	2 315 370	1 220 467	1 834 856

Fastighetsinnehav

Emilshus strategi är att förvärva kommersiella fastigheter belägna i Småland och med hög direktavkastning. Nedan framgår fastighetsbeståndets sammansättning vid periodens utgång.

Kommun	Antal fastigheter	Yta, kvm
Vetlanda	13	56 667
Värnamo	4	38 537
Gnosjö	3	28 978
Växjö	9	30 591
Jönköping	2	19 079
Kalmar	8	21 421
Vaggeryd	1	11 118
Sävsjö	3	13 194
Nässjö	2	9 800
Tranås	1	7 253
Ljungby	2	6 120
Vimmerby	2	6 007
Eksjö	1	5 274
Nybro	1	4 350
Gislaved	1	3 000
Mörbylånga	1	2 198
Aneby	1	2 043
Västervik	1	768
Totalt	56	266 398

Förvaltning

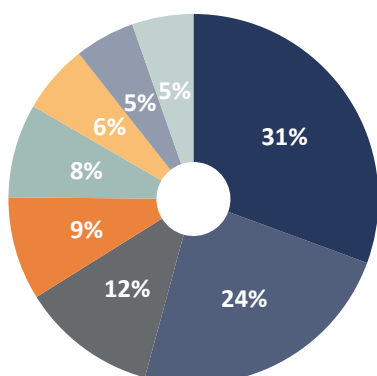
- Hyresvärde 186 Mkr
- Uthyrningsgrad 96 %
- Uthyrningsbar yta 266 398 Kvm
- Vakant yta 11 370 Kvm
- Verkligt värde 2 114 Mkr

Finansiering

- Genomsnittlig låneränta 2,8 %
- Kapitalbindning 2,2 år
- Räntetäckningsgrad 2,5 ggr
- Belåningsgrad 57 %

Fastighetsbeståndets Förändring	2020 JAN-SEPT	2019 JAN-SEPT	2019 HELÅR
Verkligt värde IB	1 542 610	728 000	728 000
Förvärv	570 593	416 381	755 326
Investeringar	6 532	-	3 405
Försäljningar	-20 000	-12 000	-12 000
Värdeförändring	14 273	18 585	67 879
Verkligt Värde UB	2 114 008	1 150 966	1 542 610

Fastighetsinnehav

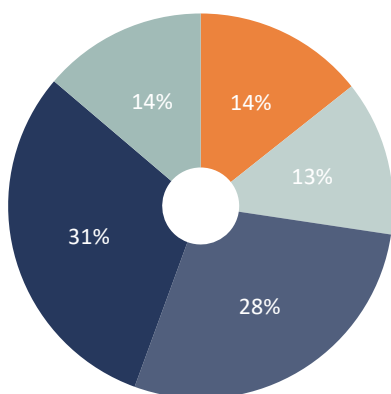


Kategori

- Industri
- Externhandel
- Kontor
- Proffshandel
- Samhällsservice
- Bilhandel
- Centrumhandel
- Övrigt

Typ av fastighet

Emilshus fokuserar på kommersiella lokaler och har en tyngdpunkt inom industri och proffshandel som motsvarar hela 40 procent av fastighetsinnehavets värde.

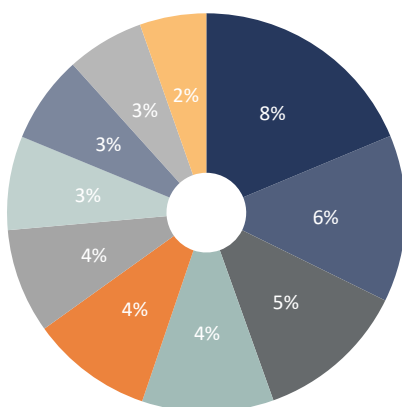


Område

- Jönköping
- Kalmar
- Vetlanda
- Värnamo
- Växjö

Geografisk spridning

Strategin innebär att fokus är på Småland med koncentration mot tillväxt inom attraktiva områden såsom Jönköping, Växjö, Kalmar och Värnamoregionen. Under första och andra kvartalet 2020 har ytterligare fastighetsförvärv genomförts i Jönköping, Växjö och Kalmar.



Hyresgäst

- Buefab Sweden AB
- Ahlberg Dollarstore AB
- Optimera Svenska AB
- Holmgrens Bil AB
- Dagab Inköp & Logistik AB
- MB Shop Design AB
- Region Jönköpings Län
- Work System Sweden AB
- Granngården AB
- EvoBus Sverige AB

Hyresgäster

Cirka 42 procent av intäkterna kommer från de 10 största hyresgästerna och cirka 20 procent av intäkterna kommer från de tre största hyresgästerna. Koncernens hyresgäster utgörs i allt väsentligt av större stabila bolag.

BUFAB
DOLLAR\$TORE
Mighty fine prices Every Day

OPTIMERA


Holmgrens Bil

WILLY:S
ITAB
GRANNGÅRDEN
ETABL. 1880

 Region
Jönköpings län

WORK
SYSTEM

EvoBus

Emilshus finansiering

Jämförelser inom parantes avser ingången av året.

Räntebärande skulder					2020-09-30	2019-12-31
Belopp i Tkr						
Koncernen						
Banklån					1 099 398	710 863
Obligationslån					<u>294 048</u>	<u>292 012</u>
					1 393 446	1 002 875
<i>Förfallostruktur räntebärande skulder,</i>						
<i>Belopp i Tkr</i>						
År	Banklån	Obligationslån	Checkkredit			Totalt
2020	-	-	-			-
2021	116 872	-	-			116 872
2022	362 149	294 048				656 197
<u>2023</u>	<u>620 377</u>	<u>-</u>	<u>-</u>			<u>620 377</u>
Summa	1 099 398	294 048	-			1 393 446

Emilshus kapitalstruktur innebar att per den 30 september 2020 så finansierades 36 procent av eget kapital (42), 60 procent genom räntebärande skulder (55) och 4 procent av övriga poster (3).

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 1 393 446 Tkr (1 002 875) fördelat på banklån om 1 099 398 Tkr (710 863) samt ett obligationslån om 294 048 Tkr (292 012). Vid periodens utgång uppgick Emilshus likvida medel till 189 981 Tkr (282 471). Räntebärande nettoskuld var 1 203 466 Tkr (720 404) och belåningsgraden, beräknat utifrån räntebärande nettoskuld, var 57 procent (47). Röntetäckningsgraden var 2,5 ggr (4,3). Emilshus har en checkkredit om 15 500 Tkr vilken inte var utnyttjad vid periodens utgång.

Kapitalbindningstiden för Emilshus låneportfölj var vid periodens utgång 2,2 år (2,2).

Av de räntebärande skulderna har 600 000 Tkr räntesäkrats genom derivatinstrument. Marknadsvärdet för derivat var vid kvartalets utgång -1 471 Tkr (2 577). Derivaten begränsar eventuella ränteökningars effekt på Emilshus upplåningskostnad. Derivaten har värderats till verkligt värde och värdeförändringen har redovisats över resultaträkningen.

Emilshus likvida medel var vid periodens utgång 189 981 Tkr (282 471) jämte outnyttjad checkkredit om 15 500 Tkr (15 500).

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Rapport över förändring av eget kapital i koncernen					
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
Kvittningsemissioner	2 512 000	50 240	236 673	-	286 913
Årets totalresultat	-	-	-	92 762	92 762
Eget kapital 2019-12-31	6 040 580	120 812	503 216	142 679	766 707
Årets totalresultat	-	-	-	58 615	58 615
Eget kapital 2020-09-30	6 040 580	120 812	503 216	201 294	825 322
Aktiekapital					
I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet för moderbolaget. Antalet aktier uppgick per 2020-09-30 till 6 040 580 stycken 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.					
* Eget kapital i sin helhet hänförligt till moderbolagets ägare.					

Koncernens kassaflödesanalys

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS Belopp i Tkr	2020 KVARTAL JULI-SEPT	2019 KVARTAL JULI-SEPT	2020 DELÅR JAN-SEPT	2019 DELÅR JAN-SEPT	2019 HELÅR JAN-DEC
Den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	19 910	12 393	55 526	31 160	46 342
Betald inkomstskatt	-2 464	-1 771	-6 537	-5 487	-6 104
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av Rörelsekapital	17 446	10 622	48 989	25 673	40 238
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	727	57 171	- 938	42 477	35 152
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelseskulder	16 536	7 861	27 273	8 277	2 916
Kassaflöde från den löpande verksamheten	34 709	75 654	75 324	76 427	78 306
Investeringsverksamheten					
Förvärv av och investeringar förvaltningsfastigheter	-38 556	-1 752	-577 131	-416 331	-756 399
Förvärv av inventarier	-537	-	-1 254	-	-
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	12 225	20 000	12 225	12 220
Avyttring av inventarier, verktyg och installationer	-	30	-	133	161
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-39 093	10 503	-558 385	-403 973	-744 018
Finansieringsverksamheten					
Nyemissioner	-	-	-	54 590	54 590
Kvittningsemissioner	-	-	-	100 000	286 913
Upptagna banklån	33 579	48 151	416 547	225 473	324 356
Upptagna ägarlån	-	-	-	18 040	-
Amortering på ägarlån	-	- 7 244	-	-	-116
Amortering på banklån	-11 042	-6 036	- 28 014	-18 108	-24 145
Upptagna obligationslån	680	-	2 038	-	292 012
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	23 217	34 871	390 571	379 995	933 610
Årets kassaflöde	18 832	51 286	-92 490	52 449	267 898
Likvida medel vid årets början	171 149	15 737	282 471	14 574	14 574
Likvida medel vid årets slut	189 981	67 023	189 981	67 023	282 471

Moderbolagets resultaträkning

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING Belopp i Tkr	2020 KVARTAL JULI-SEPT	2019 KVARTAL JULI-SEPT	2020 DELÅR JAN-SEPT	2019 DELÅR JAN-SEPT	2019 HELÅR JAN-DEC
Nettoomsättning	1 341	952	4 266	3 111	4 498
Rörelsens kostnader	-4 901	-3 201	-15 601	-8 259	-13 715
Rörelseresultat	-3 560	-2 249	-11 335	-5 148	-9 217
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-	1 077
Ränteintäkt och liknande poster	-	204	34	204	1 978
Räntekostnader och liknande poster	-3 717	-41	-10 235	-296	-2 415
Resultat efter finansnetto	-7 277	-2 086	-21 536	-5 240	-8 577
Koncernbidrag	-	-	-	-	17 915
Resultat före skatt	-7 277	-2 086	-21 536	-5 240	9 338
Aktuell skatt	-	-	-	-	-1 480
Årets resultat	-7 277	-2 086	-21 536	-5 240	7 858

Moderbolagets balansräkning

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING			
Belopp i Tkr			
	2020-09-30	2019-09-30	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	897	-	35
	897	-	35
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag*	123	389 174	517 562
Summa anläggningstillgångar	1 020	389 174	517 597
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag*	1 301 777	168 631	291 881
Övriga fordringar	4 416	54 717	124
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 426	3 475	3 196
Likvida medel*	12 732	448	259 309
Summa omsättningstillgångar	1 322 351	227 271	554 510
SUMMA TILLGÅNGAR	1 323 371	616 445	1 072 107
SKULDER OCH EGET KAPITAL			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	120 812	88 753	120 812
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat inklusive årets resultat	487 096	342 796	509 262
Summa Eget kapital	607 908	431 549	629 445
<i>Långfristiga skulder</i>			
Checkräkningskredit	-	10 836	-
Skulder till kreditinstitut	415 409	141 504	144 452
Obligationslån	294 048	-	292 012
Summa Långfristiga skulder	709 457	152 340	436 464
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	-	5 896	-
Leverantörsskulder	826	38	1 552
Skatteskulder	1 858	-	1 607
Övriga kortfristiga skulder	602	25 762	399
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 720	860	2 640
Summa kortfristiga skulder	6 006	32 556	6 198
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	1 323 371	616 445	1 072 107
*Förändringen är huvudsakligen en följd av den koncernmässiga omstrukturering som beskrivs på sidan 1.			

Övrig information

Personal

Antal anställda uppgick vid utgången av perioden till 11 personer (6).

Risker och osäkerhetsfaktorer

Styrelsen och företagsledningen arbetar kontinuerligt för att uppnå önskad riskprofil, utifrån av styrelsen fastställda policys. Emilshus risker beskrivs i årsredovisningen för 2019. Inga väsentliga förändringar har därefter uppstått som påverkar styrelsens och företagsledningens bedömning. Covid-19 bedöms ha begränsad påverkan för Emilshus verksamhet.

Uppskattningar och bedömningar

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger till grund för värderingen av förvaltningsfastigheterna.

Redovisningsprinciper

Denna bokslutsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Jämförelser angivna inom parentes avser belopp för utgången av 2019 respektive andra kvartalet 2019. Samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder har tillämpats som i senast avgivna årsredovisning.

Derivat värderas i enlighet med nivå 2 i verkligt värdehierarkin. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med nivå 3 i verkligt värdehierarkin. Derivat värderas till verkligt värde i balansräkningen och övriga finansiella instrument till upplupet anskaffningsvärde. Skillnader mellan anskaffningsvärde och verkligt värde för övriga finansiella instrument har bedömts som ej väsentliga. Emilshus verksamhet består av ett rörelsesegment för vilket rapportering sker.

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Aktieägare

Ägare	A-AKTIER	B-AKTIER	TOTAL	ANDEL AKTIER %
Aptare Holding AB	444 000	1 821 455	2 265 455	37,5%
AB Sagax (publ)	303 355	1 213 421	1 516 776	25,1%
NP3 Fastigheter AB (publ)	242 112	980 385	1 222 497	20,2%
Övriga aktieägare	163 322	872 530	1 035 852	17,2%
Totalt antal aktier	1 152 789	4 887 791	6 040 580	100 %

Styrelsens uttalande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av företagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Vetlanda 12 oktober 2020

Johan Ericsson
Styrelsens ordförande

Jakob Fyrberg
Styrelseledamot och VD

Pierre Folkesson
Styrelseledamot

Lars Göran Bäckvall
Styrelseledamot

Elisabeth Thureson
Styrelseledamot

Liselotte Hjorth
Styrelseledamot

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Denna information är sådan information som Emilshus är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades genom nedanstående kontaktpersoners försorg för offentliggörande den 12 oktober klockan 15.00.

Kalendarium

Finansiella rapporter

Delårsrapport Q3 2020	2020-10-12
Bokslutskommuniké 2020	2021-02-19
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

Definitioner

- **Förvaltningsresultat**
Förvaltningsresultat är ett specifikt resultatmått som är praxis i fastighetsbranschen och används för att underlätta jämförbarheten inom branschen. Beräknas som summan av driftnetto, försäljnings- och administrationskostnader samt finansnetto.
- **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.
- **Belåningsgrad**
Räntebärande nettoskulder i förhållande till verkligt värde förvaltningsfastigheter.
- **Hyresvärde**
Hyresintäkt, plus uppskattad marknadshyra för outhyrda ytor.
- **Hyresintäkter**
Utdebiterad hyra på årsbasis, 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.
- **Räntetäckningsgrad, ggr**
(Rörelseresultatet minus centrala administrationskostnader plus finansiella intäkter) i förhållande till finansiella kostnader.

Om Emilshus

Emilshus är ett småländskt fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter med hög direktavkastning. Emilshus fastighetsbeståndet uppgår per oktober 2020 till cirka 294 000 kvm uthyrningsbar area fördelat på 58 fastigheter inom segmenten lätt industri/logistik, kontor och handel.

Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ) - Org. Nr. 559164-8752 - www.emilshus.com