

EMILSHUS

Ett Småländskt fastighetsbolag



Delårsrapport januari – juni 2020
Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ)
Org nr 559164-8752

Fastighetsbolaget Emilshus AB

Delårsrapport januari - juni 2020

- **Intäkterna** uppgick till 83 860 Tkr (35 934)
- **Driftöverskottet** var 67 719 Tkr (28 449)
- **Förvaltningsresultatet** var 35 616 Tkr (18 767)
- **Periodens totalresultat** uppgick till 40 852 Tkr (27 998)
- **Substansvärde per aktie** uppgick till 139,3 kr (119,7)

Covid-19

Emilshus har påverkats av Covid-19 pandemin men 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. Vid kvartalets utgång var summan av de lämnade hyresrabatterna dock mycket begränsad. Uppgörelser om avbetalning av hyresfordringar relaterade till tredje kvartalets hyror motsvarade cirka 1 procent av hyresvärdet. Inga uppgörelser har gjorts med effekt på verksamheten 2021. Emilshus har en fortsatt stabil finansiell ställning och den tillgängliga likviditeten var i början av juli drygt 170 Mkr.

Viktiga händelser januari-juni 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 Vättersnäs 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 tecknade i juni månad avtal om förvärv av två fastigheter i Kalmar till ett fastighetsvärde om 38 Mkr. Fastigheterna tillträdde i början av juli
- Emilshus avyttrade under februari en fastighet i Vetlanda för en köpeskilling om 22 Mkr

NYCKELTAL Tkr	2020 JAN-JUN	2019 JAN-JUN	2019 JAN-DEC
Hysesintäkter	83 860	35 934	89 928
Driftöverskott	67 719	28 449	73 590
Förvaltningsresultat	35 616	18 767	46 342
Kassaflöde, löpande verksamhet	40 615	774	40 238
Totalresultat	40 852	27 998	92 763
Eget kapital	807 559	515 031	766 707
Eget kapital per aktie	133,7	116,1	126,8
Substansvärde per aktie	139,3	119,7	131,4
Fastighetsvärde	2 074 006	1 159 000	1 542 610
Räntebärande nettoskuld	1 199 082	647 907	720 404
Belåningsgrad, %	58%	56%	47 %
Soliditet, %	36%	42%	42 %

Definitioner se sid 16

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

Första halvåret 2020 har varit turbulent med en pandemi som slagit hårt mot oss som individer och som företagare.

I mars månad befarade vi att Emilshus skulle påverkas negativt av hyresförluster på grund av hyresgäster med betalningssvårigheter. Glädjande nog kan vi konstatera, efter några månader in i pandemin och baserat på hyresdebiteringarna gjorda för tredje kvartalet att effekten på Emilshus hyresintäkter har varit mycket begränsad. Flertalet av Emilshus stora hyresgäster har klarat sig bra eller relativt bra första halvåret. En förklaring är troligen den hyresgästmix som Emilshus har där industridelen av fastighetsbeståndet står för cirka 40 procent av de totala hyresintäkterna. Flertalet av de stora industrihyresgästerna rapporterar att verksamheterna har klarat påfrestningarna väl och att många nu åter ser en ökad orderingång.

Pandemin är dock långt ifrån över vilket kräver fortsatt stor försiktighet och vaksamhet avseende marknadsförändringar och förhållanden som kan påverkar hyresgäster förmåga att betala hyra och därmed Emilshus ekonomi. Vi håller en tät kontakt med våra hyresgäster och vill vara behjälplig där det är möjligt. Emilshus har givit viss hyreslättnad till ett mindre antal

hyresgäster i utsatta branscher, främst genom att gå från kvartal till månadsbetalning samt i några fall lämnat tillfälliga hyresrabatter.

För att öka vår lokala närvaro har Emilshus stärkt organisationen inom förvaltning dels inom uthyrning dels genom att etablerat en ny tjänst som fastighetschef för marknadsområdet Växjö/Kalmar. Emilshus hela verksamhet baseras på en djup tro på värdet av en stark lokal förankring med en god kännedom om orten, hyresgästerna och det lokala näringslivet.

Emilshus har under de första sex månaderna förvärvat fastigheter till ett värde om cirka 570 Mkr innebärande en ökning med cirka 37 procent av det totala fastighetsinnehavet sedan årsskiftet. Förvärv har skett främst i Växjö, Jönköping och Kalmar vilket är orter där vi avser att fortsätta växa. På grund av situationen i omvärlden gick förvärvstakten ner under andra kvartalet 2020 då enbart två förvärv genomfördes för en total köpeskilling om 58 Mkr. Förvärven skedde i Kalmar och avsåg fastigheter med välkända hyresgäster och bra kontraktslängder.

Per juli 2020 kan Emilshus redovisa hyresintäkter om cirka 181 Mkr på rullande 12 månaders basis med ett förvaltningsresultat överstigande 85 mkr. En stark resultat- och balansräkning, ett diversifierat fastighetsinnehav, hyresgäster i många olika branscher samt en hög direktavkastning ger stabilitet i en turbulent tid. Därtill kommer att Emilshus idag har en kassa om cirka 170 Mkr. Bolagets finansiering baseras vidare på starka relationer med ledande affärsbanker. Sammantaget innebär detta att Emilshus har kapacitet att klara eventuella sämre tider som komma kan.

Pandemin med alla dess effekter kan även vara gynnsam för en stark och fokuserad aktör som Emilshus och vi ser med spänning fram mot andra halvåret 2020. Trots den osäkerhet som pandemin skapat är vår avsikt för hösten att fortsätta bolagets tillväxtresa. Utgående från strikta krav avseende typ av fastighet, stabila hyresgäster, långa hyresavtal med rimliga hyresnivåer söker vi löpande nya förvärvsmöjligheter.

Koncernens resultaträkning

KONCERNENS RESULTATRÄKNING Belopp i Tkr	2020 KVARTAL APRIL-JUNI	2019 KVARTAL APRIL-JUNI	2020 HALVÅR JAN-JUNI	2019 HALVÅR JAN-JUNI	2019 HELÅR JAN-DEC
Hysesintäkter	46 430	18 697	83 860	35 934	89 928
Fastighetskostnader	-8 922	-4 076	-16 141	-7 485	-16 338
Driftöverskott	37 508	14 621	67 719	28 449	73 590
Central administration	-4 080	-2 894	-9 668	-4 653	-13 038
Finansnetto	-12 433	-2 624	-22 435	-5 029	-14 210
Förvaltningsresultat	20 995	9 103	35 616	18 767	46 342
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-	-	488	-	280
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	3 210	8 265	12 971	16 421	67 879
Resultat före skatt	24 205	17 368	49 075	35 188	114 501
Aktuell skatt	-3 207	-2 063	-4 073	-3 716	-6 104
Uppskjuten skatt	-2 382	-2 624	-4 150	-3 474	-15 634
Årets resultat	18 616	13 511	40 852	27 998	92 763
Totalresultaträkning					
Årets resultat	18 616	13 511	40 852	27 998	92 763
Periodens totalresultat	18 616	13 511	40 852	27 998	92 763
Resultat per aktie, kronor	3,08	4,25	6,76	9,01	23,22
Genomsnittligt antal aktier	6 040 530	3 178 024	6 040 530	3 107 317	3 994 812
Antal aktier vid periodens utgång	6 040 530	3 945 701	6 040 530	3 945 701	6 040 530

Emilshus resultat och ställning

Jämförelser inom parantes avser motsvarande period föregående år vid resultatposter. För balansposter avser jämförelser inom parantes motsvarande period föregående år.

Resultat

Intäkterna för första halvåret ökade till 83 860 Tkr (35 934) och driftöverskottet var 67 719 Tkr (28 449) vilket innebar en ökning med cirka 138 procent.

Överskottsgraden uppgick till 81 procent (79). Beräknat utifrån förvaltningsfastigheternas genomsnittliga innehavstid under perioden uppgick direktavkastningen till cirka 7,4 procent.

Fastighetskostnaderna var -16 141 Tkr (-7 485) och utgjordes av fastighetsskötsel och drift -10 652 Tkr (-5 455), reparationer och underhåll -2 290 Tkr (-1 105) samt kostnader för fastighetsskatt som uppgick till -3 199 Tkr (-925).

Kostnaderna för central administration var -9 688 Tkr (-4 653) och består huvudsakligen av koncern-gemensamma kostnader som personalkostnader samt administrativa kostnader avseende företagsledning och ekonomi. Den kraftiga tillväxten avseende Emilshus fastighetsportfölj har påverkat omfattningen av kostnaderna för central administration.

Finansnettot var -22 435 Tkr (-5 029) 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 2,1 procent (1,9) exkluderat obligationslånet och 2,9 procent (1,9) inkluderat obligationslånet. Räntetäckningsgraden uppgick till 2,6 ggr (4,7).

Förvaltningsresultatet som utgörs av verksamhetens resultat före värdeförändringar och skatt var 35 616 Tkr (18 767). Resultatökningen beror framför allt på Emilshus fortsatta tillväxt genom förvärv vilket ökat Emilshus fastighetsbestånd.

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter påverkade resultatet positivt med 13 459 Tkr (16 421) varav 488 Tkr (-) utgörs av realiserade värdeförändringar och 12 971 Tkr (16 421) utgörs av orealiserade värdeförändringar. De orealiserade värdeförändringarna är i allt väsentligt hänförliga till de fastighetsförvärv som genomfördes under första kvartalet 2020.

Aktuell skatt var -4 073 Tkr (-3 716) och uppskjuten skatt var -4 150 Tkr (-3 474). Den låga skattesatsen avseende aktuell skatt 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 hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 40 852 Tkr (27 998) vilket motsvarar 6,76 kronor per genomsnittligt antal aktier (9,01).

Ställning

Förvaltningsfastigheternas värde uppgick vid periodens slut till 2 074 006 tkr (1 159 000). Under perioden har fastigheter förvärvats för motsvarande 532 578 tkr (414 579). Förvärven har fortsatt gjorts i linje med Emilshus strategi vad gäller geografi och fastighetstyp.

Utgående likvida medel var 171 149 tkr (15 737). Emilshus räntebärande skulder var 1 370 231 tkr (642 997) med en kapitalbindningstid om 2,3 år (2,6). Belåningsgraden uppgick till 59 procent (56).

Emilshus soliditet var vid periodens utgång 36 procent (42) och eget kapital var 807 559 Tkr (515 031). Substansvärdet per aktie var 139,3 kronor jämfört med 131,4 kronor vid utgången av föregående år.

Andra kvartalet 2020

Andra kvartalets förvaltningsresultat var 20 995 Tkr (9 103) och driftöverskottet var 37 508 Tkr (14 621) vilket motsvarade en överskottsgrad om 81 procent (78).

Hyresintäkterna var 46 430 Tkr (18 097) och har således ökat med cirka 156 procent vid jämförelse.

Resultatet före skatt var 24 205 Tkr (17 368).

Koncernens balansräkning

KONCERNENS BALANSRÄKNING			
Belopp i Tkr	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	2 074 006	1 159 000	1 542 610
Inventarier	<u>1 302</u>	<u>643</u>	<u>585</u>
Summa anläggningstillgångar	2 075 308	1 159 643	1 543 195
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	3 928	-	329
Övriga fordringar	2 157	58 870	2 855
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 770	4 488	6 006
Likvida medel	<u>171 149</u>	<u>15 737</u>	<u>282 471</u>
Summa omsättningstillgångar	182 004	75 095	291 661
SUMMA TILLGÅNGAR	2 257 312	1 234 738	1 834 856
SKULDER OCH EGET KAPITAL			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	120 812	60 732	120 812
Pågående nyemission	-	154 590	-
Övrigt tillskjutet kapital	503 216	-	503 216
Balanserat resultat inklusive årets resultat	<u>183 531</u>	<u>299 709</u>	<u>142 679</u>
Summa Eget kapital	807 559	515 031	766 707
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld	34 702	15 568	29 679
Skulder till kreditinstitut	1 032 690	607 102	676 919
Obligationslån	293 370	-	292 012
Övriga skulder	<u>1 042</u>	<u>2 647</u>	<u>1 965</u>
Summa långfristiga skulder	1 361 804	625 317	1 000 575
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	44 171	35 895	33 944
Leverantörsskulder	1 859	2 453	2 603
Skatteskulder	1 820	4 582	8 490
Övriga kortfristiga skulder	7 416	35 172	3 489
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>32 683</u>	<u>15 388</u>	<u>19 048</u>
Summa kortfristiga skulder	87 949	94 390	67 574
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	2 257 312	1 234 738	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	56 636
Värnamo	4	38 536
Gnosjö	3	28 978
Växjö	9	28 815
Jönköping	2	20 703
Kalmar	6	13 578
Vaggeryd	1	11 150
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	54	258 403

Förvaltning

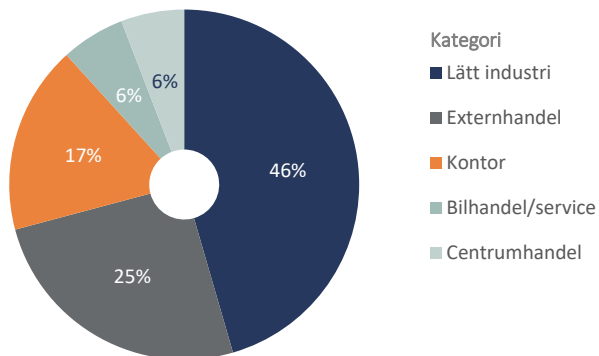
- Uthyrningsgrad 96 %
- Hyresvärde 181 Mkr
- Uthyrningsbar yta 258 403 Kvm
- Vakant yta 11 500 kvm
- Verkligt värde 2 074 Mkr

Finansiering

- Genomsnittlig låneränta 2,1 %
- Kapitalbindning 2,3 år
- Räntetäckningsgrad 2,6 ggr
- Belåningsgrad 58 %

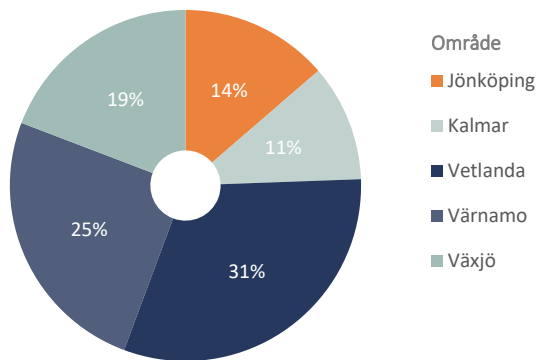
Fastighetsbeståndets Förändring	2020 JAN-JUNI	2019 JAN-JUNI	2019 HELÅR
Verkligt värde IB	1 542 610	728 000	728 000
Förvärv	532 578	414 579	755 326
Investeringar	5 847	-	3 405
Försäljningar	-20 000	-	-12 000
Värdeförändring	12 971	16 421	67 879
Verkligt Värde UB	2 074 006	1 159 000	1 542 610

Fastighetsinnehav



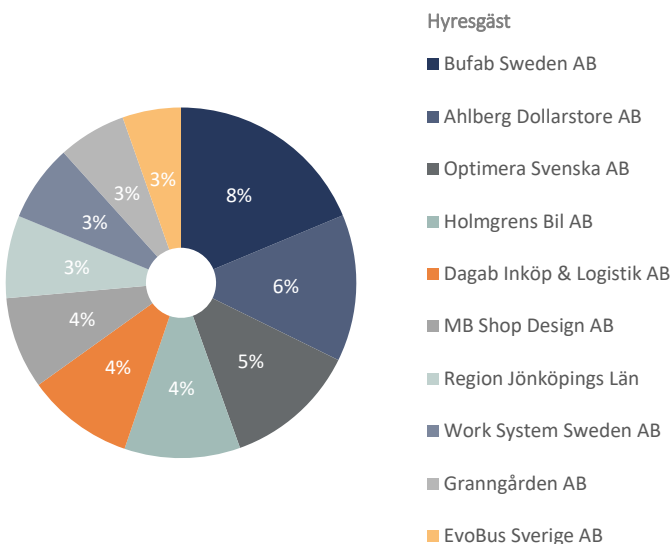
Typ av fastighet

Emilshus fokuserar på kommersiella lokaler och har en tyngdpunkt inom lätt industri och logistik som motsvarar hela 46 procent av fastighetsinnehavets värde.



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.



Hyresgäster topp tio

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\$TÖRE
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

Emilshus kapitalstruktur innebar att per den 30 juni 2020 så finansierades 36 procent av eget kapital (42), 59 procent genom räntebärande skulder (55) och 5 procent av övriga poster (3).

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 1 370 231 Tkr (1 002 875) fördelat på banklån om 1 076 861 Tkr (710 863) samt ett obligationslån om 293 370 Tkr (292 012). Vid periodens utgång uppgick Emilshus likvida medel till 171 149 Tkr (282 471). Räntebärande nettoskuld var 1 199 082 Tkr (720 404) och belåningsgraden, beräknat utifrån räntebärande nettoskuld, var 58 procent (47). Räntetäckningsgraden var 2,6 ggr (4,3). Emilshus har en checkkredit om 15 000 Tkr vilken inte var utnyttjad vid periodens utgång.

Kapitalbindningstiden för Emilshus låneportfölj var vid periodens utgång 2,3 år (2,2).

Räntebärande skulder				
Belopp i Tkr				
				2020-06-30
				2019-12-31
Koncernen				
Banklån				1 076 861
Obligationslån				710 863
				<u>293 370</u>
				<u>292 012</u>
				1 370 231
				1 002 875
Förfallostruktur räntebärande skulder				
År	Banklån	Obligationslån	Checkkredit	Totalt
2020	8 649	-	-	8 649
2021	118 594	-	-	118 594
2022	464 590	293 370		757 690
<u>2023</u>	<u>485 028</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>485 028</u>
	1 076 862	293 370	-	1 370 231

Av de räntebärande skulderna har 600 000 Tkr räntesäkrats genom derivatinstrument. Marknadsvärdet för derivat var vid årets utgång 1 079 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 171 149 Tkr (282 471) jämte outnyttjad checkkredit om 15 000 Tkr (15 000).

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	-	-	-	40 652	40 652
Eget kapital 2020-06-30	6 040 580	120 812	503 216	183 531	807 559
Aktiekapital					
I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet för moderbolaget. Antalet aktier uppgick per 2020-06-30 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 APR-JUNI	2019 KVARTAL APR-JUNI	2020 HALVÅR JAN-JUNI	2019 HALVÅR JAN-JUNI	2019 HELÅR JAN-DEC
Den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	20 995	9 103	35 616	18 767	46 342
Betald inkomstskatt	-3 207	-2 063	-4 073	-3 716	-6 104
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av Rörelsekapital	17 788	7 040	31 543	15 051	40 238
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	8 641	-54 229	- 1 665	-14 694	35 152
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelseskulder	-3 563	5 134	10 737	416	2 916
Kassaflöde från den löpande verksamheten	22 866	-42 055	40 615	773	78 306
Investeringsverksamheten					
Förvärv av och investeringar förvaltningsfastigheter	-17 924	-355 735	-538 575	-414 579	-756 399
Förvärv av inventarier	-429	-	-717	-	-
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	-	20 000	-	12 220
Avyttring av inventarier, verktyg och installationer	-	51	-	103	161
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-18 353	-355 684	-519 292	-413 703	-744 018
Finansieringsverksamheten					
Nyemissioner	-	54 590	-	54 590	54 590
Kvittningsemissioner	-	100 000	-	100 000	286 913
Upptagna banklån	111 286	209 311	374 484	234 992	324 356
Upptagna ägarlån	-	25 284	-	25 284	-
Amortering på ägarlån	-	-	-	-	-116
Amortering på banklån	-2 450	-	- 8 486	-	-24 145
Upptagna obligationslån	680	-	1 358	-	292 012
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	109 516	389 185	367 356	414 866	933 610
Årets kassaflöde	114 029	-8 554	-111 321	1 163	267 898
Likvida medel vid årets början	57 120	24 291	282 471	14 574	14 574
Likvida medel vid årets slut	171 149	15 737	171 149	15 737	282 471

Moderbolagets resultaträkning

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING Belopp i Tkr	2020 KVARTAL APRIL-JUNI	2019 KVARTAL APRIL-JUNI	2020 HALVÅR JAN-JUNI	2019 HALVÅR JAN-JUNI	2019 HELÅR JAN-DEC
Nettoomsättning	1 537	971	2 925	2 159	4 498
Rörelsens kostnader	-4 867	-3 344	-10 700	-5 058	-13 715
Rörelseresultat	-3 330	-2 373	-7 775	-2 899	-9 217
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-	1 077
Ränteintäkt och liknande poster	-	-	34	-	1 978
Räntekostnader och liknande poster	-3 355	-130	-6 518	-255	-2 415
Resultat efter finansnetto	-6 685	-2 503	-14 259	-3 154	-8 577
Koncernbidrag	-	-	-	-	17 915
Resultat före skatt	-6 685	-2 503	-14 259	-3 154	9 338
Aktuell skatt	-	-	-	-	-1 480
Årets resultat	-6 685	-2 503	-14 259	-3 154	7 858

Moderbolagets balansräkning

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING			
Belopp i Tkr			
	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	<u>776</u>	-	<u>35</u>
	776	-	35
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	<u>684 309</u>	<u>389 174</u>	<u>517 562</u>
Summa anläggningstillgångar	685 085	389 174	517 597
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	585 537	168 631	291 881
Övriga fordringar	571	54 717	124
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 245	3 475	3 196
Likvida medel	<u>57 371</u>	<u>448</u>	<u>259 309</u>
Summa omsättningstillgångar	684 724	227 271	554 510
SUMMA TILLGÅNGAR	1 333 809	616 445	1 072 107
SKULDER OCH EGET KAPITAL			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	120 812	60 732	120 812
Pågående nyemission	-	154 590	-
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust	480 612	219 381	500 775
Årets resultat	<u>-14 259</u>	<u>-3 154</u>	<u>7 858</u>
Summa Eget kapital	615 186	431 549	629 445
<i>Långfristiga skulder</i>			
Checkräkningskredit	-	10 836	-
Skulder till kreditinstitut	418 980	141 504	144 452
Obligationslån	<u>293 370</u>	-	<u>292 012</u>
Summa Långfristiga skulder	712 350	152 340	436 464
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	-	5 896	-
Leverantörsskulder	746	38	1 552
Skatteskulder	1 480	-	1 607
Övriga kortfristiga skulder	211	25 762	399
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>3 836</u>	<u>860</u>	<u>2 640</u>
Summa kortfristiga skulder	6 273	32 556	6 198
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	1 333 809	616 445	2 93 848

Övrig information

Personal

Antal anställda uppgick vid utgången av perioden till 9 personer (5).

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.

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 till verkligt värde i balansräkningen och övriga finansiella instrument till upplupet anskaffningsvärde. Skillnader mellan anskaffningsvärde för övriga finansiella instrument har bedömts som ej väsentliga.

Derivat värderas i enlighet med nivå 2 i verkligt värdehierarkin. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med nivå 3 i verkligt värdehierarkin. Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Emilshus verksamhet består av ett rörelsesegment för vilket rapportering sker.

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 10 juli 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 10 juli klockan 15.00.

Kalendarium

Delårsrapporter

Kvartalsrapport Q1 2020	2020-04-20
Kvartalsrapport Q2 2020	2020-07-10
Kvartalsrapport Q3 2020	2020-10-12
Bokslutskommuniké 2020	2021-02-19

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 juni 2020 till cirka 258 400 kvm uthyrningsbar area fördelat på 54 fastigheter inom segmenten lätt industri/logistik, kontor och handel.

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