

EMILSHUS

Ett Småländskt fastighetsbolag



Årsredovisning

januari – december 2019

Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ)

Innehållsförteckning

Emilshus - Året i korthet 2019	1
VD kommenterar	3
Fastighetsinnehav	4
Finansiering.....	6
Förvaltningsberättelse	7
Koncernens resultaträkning	10
Kommentar till Emilshus resultat.....	11
Koncernens balansräkning	12
Kommentar till Emilshus ställning.....	13
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	13
Koncernens kassaflödesanalys.....	14
Moderbolagets resultaträkning	15
Moderbolagets balansräkning	16
Moderbolagets kassaflödesanalys	17
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital.....	18
Noter	19
Revisionsberättelse	40
Definitioner	44

Emilshus - Året i korthet 2019

Fastighetsbolaget Emilshus AB startade i Vetlanda i juli 2018 och gör nu sitt första bokslut för 12 månader. Emilshus visar ett starkt första helår och har etablerat sig på den småländska fastighetsmarknaden. Emilshus har under året förvärvat ett flertal kommersiella fastigheter med hög direktavkastning runt om i Småland. Jämförelsesiffror i årsredovisningen avser räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2018 och omfattar endast tre månader.

- **Intäkterna** uppgick till 89.928 Tkr (15.366).
- **Driftöverskottet** var 73.590 Tkr (11.748).
- **Förvaltningsresultatet** var 46.342 Tkr (6.835).
- **Årets totalresultat** uppgick till 92.763 Tkr (21.534).
- **Resultatet per aktie före och efter utspädning** uppgick till 23,2 kr (7,1).
- **Eget kapital per aktie** uppgick till 126,8 kr (109,5).

Viktiga händelser 2019

Emilshus stärker sitt ägande och ökar det egna kapitalet

Genom en kontantemission om motsvarande 55,6 Mkr riktad till småländska företagare, vilket ökade bolagets lokala förankring, och NP3 Fastigheter AB breddade Emilshus under juni 2019 sin ägarstruktur samtidigt som bolagets finansiella bas stärktes.

Emilshus får in NP3 Fastigheter AB (publ) som stor ägare

Emilshus förvärvade i juni 2019 en fastighetsportfölj med ett värde om 262 Mkr från NP3 Fastigheter AB mot likvid i nyemitterade aktier.

Emilshus får in AB Sagax (publ) som stor ägare

Emilshus förvärvade i november en fastighetsportfölj med ett värde om 186 Mkr från AB Sagax och genomför i samband med transaktionen en kvittningsemission om 186 Mkr mot AB Sagax.

Emilshus emitterar ett obligationslån om 300 Mkr

I december 2019 emitterar Emilshus ett icke säkerställt obligationslån om 300 Mkr inom en ram av 500 Mkr med en löptid om 36 månader.

NYCKELTAL Tkr	2019	2018*
Hysesintäkter	89 928	15 366
Driftöverskott	73 590	11 748
Förvaltningsresultat	46 342	6 835
Kassaflöde, löpande verksamhet	40 238	5 520
Årets totalresultat	92 763	21 534
Eget kapital	766 707	332 429
Eget kapital per aktie	126,8	109,5
Substansvärde per aktie	131,4	113,4
Fastighetsvärde	1 542 610	728 000
Räntebärande nettoskuld	720 404	396 078
Belåningsgrad, %	47 %	54 %
Soliditet, %	42 %	42 %

*Räkenskapsåret omfattar endast tre månader

Definitioner se sid 44

VD kommenterar

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 tyngdpunkt på lokal närvaro och nära samarbetet med hyresgästerna. Emilshus ska vara en delaktig part i ortens näringsliv och dess utveckling.

VD kommenterar



Jakob Fyrberg, VD Emilshus

En stark lokal partner i en turbulent tid

Ett VD ord i en årsredovisning brukar sammanfatta det gångna året samtidigt som det ger vägledning inför framtiden. När detta skrivs i månadsskiftet mars/april 2020 råder exceptionella förhållanden vilket ingen förutsåg så sent som några månader sedan samtidigt som ingen idag heller vet hur den närmsta framtiden kommer att gestalta sig. I skrivandets stund står stora delar av Sverige stilla och faran är stor att vi får leva med sviterna av detta under lång tid framöver.

I denna oroliga tid står Fastighetsbolaget Emilshus AB stabilt. Emilshus förankring i Småland påverkar hur vi agerar i en tid som denna. Vi känner väl våra många hyresgäster och är vana att vårda samt hushålla med begränsade resurser. Detta i kombination med en stark egen finansiell bas i form av en stabil resultaträkning och en lika stabil balansräkning gör att vi inte hyser någon oro avseende Emilshus förmåga att rida ur den storm som just nu råder.

Emilshus har idag i april 2020, årliga hyresintäkter om 178 mkr på rullande 12 månaders basis och ett förvaltningsresultat överstigande 85 mkr beräknat på samma sätt. Bolaget har ett stort antal hyresgäster verksamma i många olika branscher. Den genomsnittliga återstående löptiden på Emilshus kontraktsstock är över 5 år vilket är längre än för många andra fastighetsbolag.

Emilshus har över 250 hyresgäster med en god riskspridning avseende branschtillhörighet och med fastigheterna belägna i tillväxtorter i Småland. Förvärven under 2019 består av väl underhållna fastigheter med stabila hyresgäster och långa hyresavtal vilket ger en ekonomisk trygghet samt god avkastning, helt i linje med Emilshus affärsidé. Emilshus ekonomiska vakansgrad är väldigt låg, cirka 2%, och inga större hyresavtal löper ut under 2020.

Den starka resultaträkningen grundas i en lika stark balansräkning där fastighetsbeståndet är bokfört till värden som motsvarar en direktavkastning på cirka 7%.

Sammantaget ger detta Emilshus motståndskraft i svåra tider samtidigt som det även möjliggör en fortsatt expansion inom ramen för affärsidén; att förvärva och förvalta högavkastande kommersiella fastigheter i orter präglade av ett starkt och väl fungerande näringsliv. Vår egen hembygd, Småland, erbjuder goda förutsättningar för sådana.

Fastighetsbolaget Emilshus AB grundades utifrån vetskapen att fastighetsägande fungerar bäst när det sker med en stark lokal förankring. Kännedom om orten, hyresgästerna och de lokala villkoren i övrigt ger de bästa förutsättningar för att tillhandahålla bra lokallösningar. På så sätt utvecklas ett sunt och hållbart fastighetsbolag även i tider av yttre oro.

Fastighetsinnehav

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

Kommun	Antal fastigheter	Yta, kvm
Vetlanda	14	60,328
Värnamo	4	38,537
Gnosjö	2	21,424
Sävsjö	3	13,194
Kalmar	5	10,954
Vaggeryd	1	10,864
Nässjö	2	9,800
Jönköping	1	9,775
Tranås	1	9,054
Ljungby	2	6,120
Vimmerby	2	6,007
Eksjö	1	5,174
Nybro	1	4,350
Gislaved	1	3,000
Mörbylånga	1	2,198
Växjö	1	2,132
Aneby	1	2,043
Västervik	1	768
Totalt	44	215,722

Förvaltning

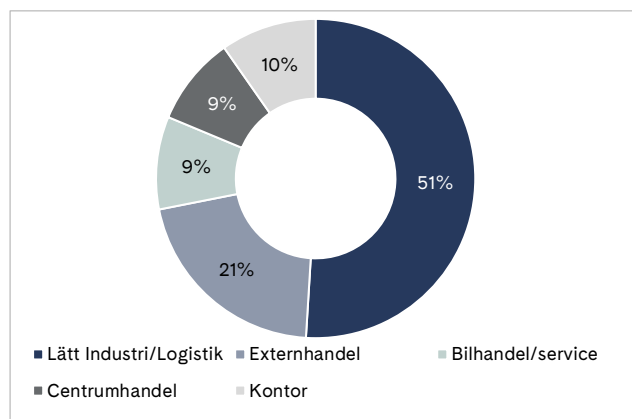
- **Uthyrningsgrad** 97 %
- **Hyresvärde** 137 Mkr
- **Hyresintäkt** 133 Mkr
- **Uthyrningsbar yta** 215 722 Kvm
- **Vakant yta** 1 500 kvm
- **Verkligt värde** 1.543 Mkr

Finansiering

- **Genomsnittlig låneränta** 2,1 %
- **Kapitalbindning** 2,2 år
- **Räntetäckningsgrad** 4,4 ggr
- **Belåningsgrad** 47 %

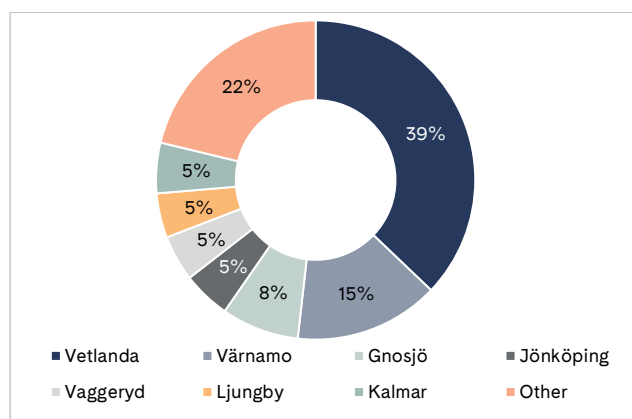
Fastighetsbeståndets Förändring	2019	2018
Verkligt värde IB	728 000	701 000
Förvärv	755 326	6 940
Investeringar	3 405	-
Försäljningar	-12 000	-
Värdeförändring	<u>67 879</u>	<u>20 060</u>
Verkligt Värde UB	1 542 610	728 000

Fastighetsinnehav



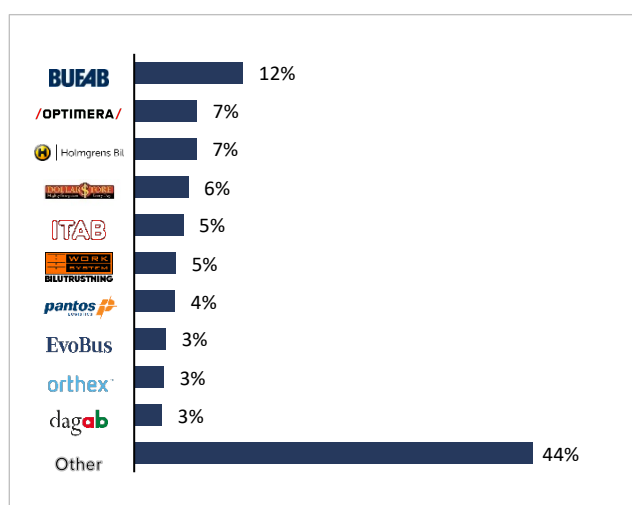
Typ av fastighet

Emilshus fokuserar på kommersiella lokaler och har en tyngdpunkt inom lätt industri och logistik som motsvarar hela 51 procent av fastighetsinnehavets värde.



Geografisk spridning

Emilshus ursprung är från Vetlanda vilket förklarar den höga andelen av fastighetsbeståndets lokalisering till orten. Strategin innebär att fokus är på Småland med koncentration mot tillväxt inom attraktiva områden såsom Jönköping, Växjö, Kalmar och Värnamoregionen. Under första kvartalet 2020 har ytterligare fastighetsförvärv genomförts i Jönköping och Växjö.



Hyresgäster topp tio

Drygt 25 procent av intäkterna kommer från de tre största hyresgästerna. Koncernens hyresgäster utgörs i allt väsentligt av större stabila bolag.

Finansiering

Emilshus kapitalstruktur innebar att per den 31 december 2019 så finansierades 42 procent av eget kapital (42), 47% genom räntebärande nettoskuld (54) och 11 procent av övriga poster (8).

Emilshus soliditet var vid årets utgång 42 procent (42) och eget kapital var 766 707 Tkr (332 429).

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid årets utgång till 1 002 875 Tkr (410 652) fördelat på banklån om 710 863 Tkr (398 767) samt ett obligationslån om 292 012 Tkr (-). Vid årets utgång uppgick Emilshus likvida medel till 282 471 Tkr (14 574). Räntebärande nettoskuld var 766 130 Tkr och belåningsgraden, beräknat utifrån räntebärande nettoskuld, var 47 procent (50). Räntetäckningsgraden var 4,4 ggr (4,0).

Kapitalbindningstiden för Emilshus låneportfölj var vid årets utgång 2,2 år (1,9).

Räntebärande skulder				2019-12-31	2018-12-31
Belopp i Tkr					
Koncernen					
Banklån				710 863	398 767
Obligationslån				292 012	-
Checkkredit				-	11 885
				1 002 875	410 652
<i>Förfallstruktur räntebärande skulder år</i>					
År	Banklån	Obligationslån	Checkkredit	Totalt	
2020	98 689	-	-	98 689	
2021	122 058	-	-	122 058	
2022	<u>490 116</u>	<u>292 012</u>	-	<u>782 128</u>	
	710 863	292 012	-	1002 875	

Av de räntebärande skulderna har 300 000 Tkr räntesäkrats genom derivatinstrument. Marknadsvärdet för derivat var vid årets utgång 2 577 Tkr. 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 årets utgång 282 471 Tkr (14 574), den relativt höga nivån förklaras av likviditet hänförlig till den obligation om 300 000 Tkr som ställdes ut i december 2019.

Förvaltningsberättelse

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

Årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar perioden 1 januari 2019 till den 31 december 2019. Föregående räkenskapsår omfattar perioden 1 oktober 2018 till och med den 31 december 2018, d v s endast tre månader.

Flerårsöversikt och nyckeltal (tkr)		
Koncernen	2019-01-01—2019-12-31	2018-10-01—2018-12-31*
Hysesintäkter	89 928	15 366
Driftsöverskott	73 590	11 748
Förvaltningsresultat	46 342	6 835
Årets totalresultat	92 763	21 534
Eget kapital	766 707	332 429
Räntebärande nettoskuld	720 404	396 078
Belåningsgrad förvaltningsfastigheter, %	47 %	54 %
Soliditet, %	42 %	42 %
Moderföretaget	2019-01-01—2019-12-31	2018-10-01—2018-12-31*
Intäkter	4 498	868
Årets resultat	7 858	-1 791
Eget kapital	629 445	280 084
Soliditet, %	59%	95%

*Räkenskapsåret omfattar endast tre månader

Definitioner se sid 17

Verksamheten

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

Koncernen bestod vid räkenskapsårets utgång av moderbolaget Fastighetsbolaget Emilshus AB med säte i Vetlanda samt dotterbolag. Fastighetsbolaget Emilshus AB är holdingbolag i en koncern som består av 43 fastighetsägande dotterbolag (Not 9).

Bolaget har fram till bokslutsdagen förvärvat 42 fastigheter med ett sammantaget fastighetsvärde om 1 543 Mkr. Parallellt med förvärven har Emilshus breddat sin ägarstruktur genom ett antal riktade emissioner. Eget kapital i koncernen uppgick på bokslutsdagen till 766,7 Mkr (332,4) och soliditeten till 42 procent (42).

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

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

Bolaget kommer i närtid att genomföra ytterligare fastighetsförvärv och under 2020 avser bolaget genomföra en större kapitalanskaffning. Transaktionen kommer att öka bolagets förvärvskapacitet. På sikt är avsikten att notera bolagets aktie på en lämplig marknadsplats.

Resultat

Intäkterna uppgick under verksamhetsåret till 89 928 tkr (15 366) och fastighetskostnaderna var 16 338 tkr (3 618).

Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick till 73 590 tkr (11 748).

Förvaltningsresultat

Kostnaderna för central administration uppgick till 13 038 tkr (2 628) och finansnettot var 14 210 tkr (2 285). Utfallet avseende förvaltningsresultat blev 46 342 tkr (6 835).

Fastigheternas marknadsvärde

Fastigheterna externvärderades per bokslutsdagen den 2019-12-31. Värdet uppgick till 1 543 mkr (728).

Finansiering

Koncernen hade vid periodens utgång banklån om 710,9 mkr (398,8) och obligationslån om 292,0 mkr (0), jämte en checkkredit som var utnyttjad med 0 Mkr (11,9). Låneportföljen löper med en genomsnittsränta om cirka 3,2 procent. Likvida medel uppgick till 282,5 mkr (14,6). Fastigheternas belåningsgrad var 47 procent (54).

Risker

Värdeförändringar på fastigheter

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

Hyresintäkter

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

Kreditrisk

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

Finansiell riskhantering

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

Väsentliga händelser

Under 2019 har Emilshus vuxit kraftigt genom flera fastighetsförvärv och ytterligare kapitalanskaffningar. Emilshus har förvärvat fastigheter för totalt 756 Mkr vilket motsvarar en ökning med hela 61 % avseende bolagets uthyrningsbara area. Vid sidan av ägarkretsen i Småland har Emilshus fått två nya större aktieägare, NP3 Fastigheter och Fastighets AB Sagax. Båda dessa har tillkommit som ägare genom att tillföra Emilshus inte bara fastigheter men även genom riktade kontantemissioner. Efter NP3 Fastigheters och Sagax ägarinträde redovisas Emilshus såsom intressebolag till båda dessa i och med att både NP3 och Sagax vardera innehar mer än 20% av rösterna i Emilshus. Detta innebär att Emilshus idag parallellt med sin starka lokala ägarförankring även har två större marknadsnoterade bolag som större aktieägare.

För att möjliggöra ytterligare expansion samt för att uppnå en lönsammare strukturering av Emilshus balansräkning emitterade Emilshus i november 2019 framgångsrikt en företagsobligation om 300 Mkr. Investerarintresset var mycket stort och obligationen övertecknades kraftigt.

Samtidigt gjordes en räntesäkring om 300 Mkr av existerade banklån i syfte att minska bolagets exponering till räntehöjningar. Nasdaq Stockholm godkänner Emilshus ansökan om upptagande av handel med obligationen och handel startar 5 februari 2020.

Under första kvartalet 2020 avslutade Emilshus fyra förvärv för en total köpeskilling om 526 mkr. Förvärven skedde i Växjö, 26,600 m2, Jönköping 9,100 m2 och Hillerstorp 7,600 m2. Samtliga förvärv kännetecknas av hög direktavkastning till bedömd låg risk.

Covid-19

Emilshus påverkas som andra fastighetsbolag av Covid-19 pandemin men Emilshus har en förhållandevis begränsad verksamhet inom de områden som blivit mest påverkade av viruset. Av Emilshus totala hyresintäkter per den 31 december var cirka 9 procent relaterade till centrumhandel men endast drygt 1 procent var hänförliga till restaurang och besöksnäringen. Emilshus har en stabil finansiell ställning och den tillgängliga likviditeten var i början av april cirka 175 Mkr och mindre än 1 av procent Emilshus banklån förfaller under år 2020.

Moderbolagets

Moderbolagets verksamhet består i huvudsak av att äga och förvalta aktier i dotterbolagen inkluderat att upprätthålla centrala funktioner för dotterbolagens verksamhet. Resultatet före skatt uppgick till 9 338 tkr (-1 791) och soliditeten var cirka 95 procent (53).

Förslag till resultatdisposition

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

Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	219 352 190
Övrigt tillskjutet kapital	281 423 291
Årets resultat	<u>7 857 518</u>
	508 632 999
Disponeras så att:	
	<u>508 632 999</u>
Balanseras i ny räkning	508 632 999

Koncernens resultaträkning

Koncernens resultaträkning		2019-01-01	2018-10-01
Belopp i Tkr	Not	-2019-12-31	-2018-12-31
Hysesintäkter	2	<u>89 928</u>	<u>15 366</u>
		89 928	15 366
Fastighetskostnader	3	<u>-16 338</u>	<u>-3 618</u>
Driftöverskott		73 590	11 748
Central administration	4,5	-13 038	-2 628
Finansnetto	6	<u>-14 210</u>	<u>-2 285</u>
Förvaltningsresultat		46 342	6 835
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	8	280	-
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	8	<u>67 879</u>	<u>20 060</u>
Resultat före skatt		114 501	26 895
Aktuell skatt	7	-6 104	-1 315
Uppskjuten skatt	7	<u>-15 634</u>	<u>-4 046</u>
Årets resultat		92 763	21 534
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		92 763	21 534
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		92 763	21 534
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
		92 763	21 534
Resultat per aktie före och efter utspädning, kronor			
		23,22	7,09
Genomsnittligt antal aktier		3 994 812	3 036 610
Antal aktier vid periodens utgång		6 040 530	3 036 610

*Räkenskapsåret omfattar endast 3 månader

Kommentar till Emilshus resultat

År 2019 var Emilshus första hela verksamhetsår då Emilshus etablerade sin verksamhet under andra halvåret 2018. Jämförelsetalen utgörs därför av utfallet för fjärde kvartalet 2018.

Intäkterna ökade till 89 928 Tkr (15 366) och drifts-överskottet var 73 590 Tkr (11 748) vilket innebar en överskottsgrad om 82 procent (76). Beräknat utifrån förvaltningsfastigheternas genomsnittliga innehavstid under året uppgick direktavkastningen till 7,0 procent.

Fastighetskostnaderna var -16 338 Tkr (-3 618) och fördelades mellan fastighetsskötsel och drift -10 569 Tkr (- 2 289), reparationer och underhåll -2 582 Tkr (-665) samt kostnader för fastighetsskatt som uppgick till -3 187 Tkr (-664).

Kostnaderna för central administration var -13 038 Tkr (-2 628) och består huvudsakligen av koncerngemensamma kostnader som personalkostnader samt administrativa kostnader avseende företagsledning och ekonomi. Den kraftiga tillväxten avseende Emilshus fastighetsportfölj och verksamhet förutsätter en större organisation vilket har påverkat omfattningen av kostnaderna för central administration.

Finansnettot var -14 210 Tkr (-2 285) 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 (2,2) exkluderat obligationslånet och 3,2 procent inkluderat obligationslånet. Räntetäckningsgraden uppgick till 4,4 ggr (4,0).

Förvaltningsresultatet som utgörs av verksamhetens resultat före värdeförändringar och skatt var 46 342 Tkr (6 835). Resultatökningen beror framför allt på Emilshus fortsatta tillväxt genom förvärv vilket ökat Emilshus fastighetsbestånd. Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter påverkade resultatet positivt med 68 159 Tkr (20 060) varav 280 Tkr (-) utgörs av realiserade värdeförändringar och 67 879 Tkr (20 060) utgörs av orealiserade värdeförändringar. Den positiva värdeförändringen är ett resultat av förbättrade driftnetton samt förändringar av värderingsyield. Emilshus har på balansdagen genomfört externa fastighetsvärderingar av hela fastighetsportföljen.

Aktuell skatt var -6 104 Tkr (-1 315) och uppskjuten skatt var -15 634 Tkr (-4 046). Kostnaden för uppskjuten skatt är främst relaterad till temporära skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltnings-fastigheter. De införda begränsningarna av ränteavdragen till 30 procent av skattemässigt EBITDA har inte haft någon väsentlig påverkan för Emilshus skattekostnad.

Årets resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 92 763 Tkr (21 534) vilket motsvarar 23,22 kronor per genomsnittligt antal aktier (7,09).

Koncernens balansräkning

Koncernens balansräkning			
Belopp i Tkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	8	1 542 610	728 000
Inventarier	9	<u>585</u>	<u>746</u>
Summa anläggningstillgångar		1 543 195	728 746
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		329	226
Övriga fordringar		2 855	42 742
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 006	1 374
Likvida medel		<u>282 471</u>	<u>14 574</u>
Summa omsättningstillgångar		291 661	58 916
SUMMA TILLGÅNGAR		1 834 856	787 662
SKULDER OCH EGET KAPITAL			
Eget kapital			
Aktiekapital	18	120 812	60 732
Övrigt tillskjutet kapital		503 216	221 792
Balanserat resultat inklusive årets resultat		<u>142 679</u>	<u>49 905</u>
Summa Eget kapital		766 707	332 429
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	12	29 679	11 786
Skulder till kreditinstitut	14	676 919	378 999
Obligationslån	14	292 012	-
Övriga skulder		<u>1 965</u>	-
Summa långfristiga skulder		1 000 575	390 785
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	33 944	19 768
Checkräkningskredit	16	-	11 885
Leverantörsskulder		2 603	3 808
Skulder till moderföretag		-	116
Skatteskulder		8 490	3 451
Övriga kortfristiga skulder		3 489	11 897
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	<u>19 048</u>	<u>13 523</u>
Summa kortfristiga skulder		67 574	64 448
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		1 834 856	787 662

Kommentar till Emilshus ställning

Förvaltningsfastigheternas värde uppgick vid periodens slut till 1 543 610 tkr (728 000) vilket innebär mer än en fördubbling jämfört med ingången av året. Förvärven har gjorts i linje med Emilshus strategi vad gäller geografi och fastighetstyp. För detaljer avseende fastighetsbeståndet se sid 4-5 samt avseende värdering se not 8.

Utgående likvida medel var 282 471 tkr (14 574). Nivån är hög med anledning av det likvidtillskott som erhöles i december efter etablering av obligationslånet.

Emilshus räntebärande skulder var 1 002 875 tkr (398 767) med en kapitalbindningstid om 2,2 år (1,9). Belåningsgraden uppgick till 47 procent (54). För detaljer avseende räntebärande skulder se not 14.

Emilshus kapitalstruktur innebar att per den 31 december 2019 så finansierades 42 procent av eget kapital (42), 47% genom räntebärande nettoskuld (54) och 11 procent av övriga poster (4).

Emilshus soliditet var vid årets utgång 42 procent (42) och eget kapital var 766 707 Tkr (332 429).

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Rapport över förändring av eget kapital i koncernen					
Belopp i kronor	Antal aktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Totalt eget kapital*
Eget kapital 2018-10-01	1 496 009	29 920 180	103 829 820	28 371 083	162 121 083
Nyemissioner	430 601	8 612 020	35 412 994	-	44 025 014
Kvittningsemission	1 110 000	22 200 000	82 550 000	-	104 750 000
Årets resultat och totalresultat	-	-	-	21 532 858	21 532 858
Eget kapital 2018-12-31	3 036 610	60 732 200	221 792 814	49 903 941	332 428 955
Nyemissioner	491 970	9 839 400	44 750 652	-	54 590 052
Kvittningsemission	2 512 000	50 240 000	236 672 639	-	286 912 639
Årets resultat och totalresultat	-	-	-	92 762 040	92 762 040
Eget kapital 2019-12-31	6 040 580	120 811 600	503 216 105	142 679 312	766 707 017
Aktiekapital					
I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet för moderbolaget. Antalet aktier uppgick per 2019-12-31 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.					
* Eget kapital i sin helhet hänförligt till moderbolagets ägare.					

Koncernens kassaflödesanalys

Koncernens kassaflödesanalys	2019-01-01	2018-10-01
Belopp i Tkr	– 2019-12-31	– 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Förvaltningsresultat	46 342	6 835
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	<u>210</u>	<u>210</u>
	46 552	7 045
Betald inkomstskatt	-6 104	-1 315
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	40 448	5 730
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	35 152	-41 632
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelseskulder	5 467	12 903
Kassaflöde från den löpande verksamheten	81 067	-18 490
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-755 326	-6 940
Investeringar i befintliga fastigheter	-3 405	-
Avyttring av förvaltningsfastigheter	12 000	-
Förvärv av inventarier	-50	-168
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-746 781	-7 108
Finansieringsverksamheten		
Nyemissioner	54 590	44 025
Kvittningsemissioner	286 913	104 750
Upptagna banklån	324 356	-
Amortering på ägarlån	-116	-5 645
Amortering på banklån	-24 145	-10 476
Upptagna obligationslån	292 012	-
Reglerade konvertibla lån	-	-104 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	933 610	27 904
Årets kassaflöde	267 897	2 306
Likvida medel vid årets början	14 574	12 268
Likvida medel vid årets slut	282 471	14 574

Moderbolagets resultaträkning

Moderbolagets resultaträkning		2019-01-01	2018-10-01
Belopp i Tkr	Not	-2019-12-31	-2018-12-31
Intäkter			
Verksamhetsintäkter		4 498	868
		4 498	868
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4, 5	-13 715	-2 308
Rörelseresultat		-9 217	-1 440
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		1 077	
Ränteintäkt och liknande resultatposter		1 978	86
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-2 415	-437
Resultat efter finansiella poster		-8 577	-1 791
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		17 915	-
Resultat före skatt		9 338	-1 791
Skatt på årets resultat	7	-1 480	-
Årets resultat		7 858	-1 791
Årets resultat överensstämmer med totalresultat varmed ingen separat rapport över totalresultat redovisas.			

*Räkenskapsåret omfattar endast 3 månader

Moderbolagets balansräkning

Moderbolagets balansräkning			
Belopp i Tkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	9	35	-
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	10	517 340	247 807
Summa anläggningstillgångar		517 375	247 807
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		291 881	3 567
Övriga fordringar		124	42 293
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>3 418</u>	-
Summa kortfristiga fordringar		295 423	45 860
Kassa och bank		259 309	181
Summa omsättningstillgångar		554 732	46 041
SUMMA TILLGÅNGAR		1 072 107	293 848
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	18	120 812	60 732
Fritt eget kapital			
Överkursfond		503 216	221 793
Balanserat resultat		-2 441	-650
Årets resultat		<u>7 858</u>	<u>-1 791</u>
		508 633	219 352
Summa eget kapital		629 445	280 084
Långfristiga skulder			
Obligationslån	14	292 012	-
Övriga skulder till kreditinstitut	14	144 452	-
Checkräkningskredit	16	-	<u>11 884</u>
Summa Långfristiga skulder		436 464	11 884
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 552	139
Aktuella skatteskulder		1 607	-
Övriga skulder		399	116
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	<u>2 640</u>	<u>1625</u>
Summa kortfristiga skulder		6 198	1 880
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 072 107	293 848

Moderbolagets kassaflödesanalys

Moderbolagets kassaflödesanalys	2019-01-01	2018-10-01
Belopp i Tkr	– 2019-12-31	– 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultatet före skatt	9 338	-1 791
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1	-
Betald skatt	-1480	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	7 859	-1 791
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-257 587	-43 439
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelseskulder	4 318	1 327
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-245 410	-43 903
Investeringsverksamheten		
Förvärv av andelar i koncernföretag	-268 858	-
Lämnade aktieägartillskott	-675	-910
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-269 533	-910
Finansieringsverksamheten		
Nyemissioner	54 590	44 025
Kvittningsemissioner	286 913	104 750
Upptagna lån	432 568	918
Reglerade konvertibla lån	-	-104 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	774 071	44 943
Årets kassaflöde	259 128	131
Likvida medel vid årets början	181	50
Likvida medel vid årets slut	259 309	181

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Rapport över förändring av eget kapital för moderbolaget					
Belopp i kronor	Antal aktier	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Totalt eget kapital*
Eget kapital 2018-10-01	1 496 009	29 920 180	103 829 820	-649 590	133 100 410
Nyemissioner	430 601	8 612 020	35 412 994	-	44 025 014
Kvittningsmission	1 110 000	22 200 000	82 550 000	-	104 750 000
Årets totalresultat	-	-	-	- 1 791 034	-1 791 034
Eget kapital 2018-12-31	3 036 610	60 732 200	221 792 814	-2 440 624	280 084 390
Nyemissioner	491 970	9 839 400	44 750 652	-	54 590 052
Kvittningsmission	909 091	50 240 000	236 672 639	-	286 912 639
Årets totalresultat	-	-	-	7 857 518	7 857 518
Eget kapital 2019-12-31	6 040 580	120 811 600	503 216 105	5 416 894	629 444 599
Aktiekapital					
I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet för moderbolaget. Antalet aktier uppgick per 2019-12-31 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.					
Överkursfond					
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.					

Noter

Fastighetsbolaget Emilshus AB

559164-8752

Belopp i tkr om inget annat anges

Not 1 - Redovisningsprinciper

Grunder för redovisningen

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar Fastighetsbolaget Emilshus AB med dotterbolag och avser bolagets andra verksamhetsår 2019-01-01--2019--12-31. Jämförelse året avser perioden 2018-10-01--2018-12-31.

Koncernredovisningen för Fastighetsbolaget Emilshus AB har upprättats enligt de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC). Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapportering RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner". 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 en av styrelsen fastställd marknadsbedömning. Företagsledningen har gjort antaganden avseende kalkylränta och direktavkastningskrav vilka baseras på erfarenhetsmässiga antaganden för jämförbara fastigheter och lägen. Bedömningar avseende drifts- underhålls- och administrationskostnader baseras på faktiska kostnader samt antaganden för jämförbara fastigheter. Vid förvärv av ett bolag görs en bedömning om förvärvet skall antas vara ett tillgångs- eller ett rörelseförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Samtliga förvärv redovisas som tillgångsförvärv.

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

Klassificeringar

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

Tillgångsförvärv och rörelseförvärv

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

Koncernredovisning

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

Segmentsrapportering

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till den Högste Verkställande Beslutsfattaren (HVB). 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 även återspeglas i företagets interna organisation och rapportering.

Intäkter

Koncernen redovisar en intäkt när dessa kan mätas på ett tillfredsställande sätt, det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att tillfalla företaget. Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i den period hyran avser. Samtliga hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. I hyresintäkterna ingår tillägg såsom utdebiterad fastighetsskatt och värmekostnader med mera. Förskottshyror redovisas som 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 försäljning som kostnader 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, fastighetsskötsel, reparationer och löpande underhåll av fastigheterna.

Central administration

Kostnaderna för central administration består av kostnader för koncerngemensamma funktioner samt bolagskostnader avseende dotterbolagen. Moderbolagets kostnader avseende central administration omfattar bland andra koncernledning, IT, HR, ekonomi, revisionsarvoden mm.

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader avser ränta och andra kostnader som är hänförliga till upptagandet av lån. Kostnader för uttagande av pantbrev betraktas ej som finansiell kostnad utan aktiveras som utgifter direkt hänförliga till förvärvet av förvaltningsfastigheten. 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 samt pågående nyanläggningar. 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, skulder till kredit-institut, övriga kortfristiga skulder och låneskulder. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten klassificeras.

Redovisning och borttagande

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och företagets rätt till ersättning är ovillkorlig. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om en faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång och skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på

annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för en del av en finansiell skuld. 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 hänförs till nivå 2 i värderingshierarkin.

Finansiella instrument värderade till upplupet anskaffningsvärde

Hyresfordringar

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

Andra långfristiga fordringar och Övriga fordringar

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

Likvida medel

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

Leverantörsskulder

Redovisas till nominellt belopp. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits.

Skulder till kreditinstitut

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

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 (ej likvida medel) vilket innebär att bedömning görs utifrån historiska kundförluster samt bedömning av framtida möjlighet att erhålla ersättning. Till de kriterier som koncernen använder för att fastställa om det föreligger objektiva bevis för nedskrivningsbehov hör betydande finansiella svårigheter hos emittenten eller gäldenären, ett avtalsbrott, såsom uteblivna eller försenade betalningar av räntor eller kapitalbelopp eller att det är sannolikt att låntagaren kommer att gå i konkurs eller annan finansiell rekonstruktion. Nedskrivning av finansiella tillgångar redovisas i koncernens resultat. Om nedskrivningsbehovet minskar i en efterföljande period och minskningen objektivt kan hänföras till en händelse som inträffade efter att nedskrivningen redovisades återförs den tidigare redovisade nedskrivningen i koncernens resultat.

Eget kapital

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

Nya redovisningsprinciper

IFRS 16 gäller från 1 januari 2019 och reglerar redovisning av leasingavtal. IFRS 16 ersätter IAS 17 Leasingavtal med tillhörande tolkningar. Enligt IFRS 16 skall leasetagare redovisa tillgångar och skulder hänförliga till leasingavtal med undantag för avtal med en löptid under ett år och avtal med mindre värde. Redovisningen för leasegivare är i allt väsentligt oförändrad. IFRS 16 har inte haft någon större påverkan på koncernens redovisning.

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. Eftersom Emilshus huvudsakligen har gjort tillgångsförvärv bedöms inte ändringen få en påverkan på koncernens redovisning. Ändringen ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2020 eller senare men är ännu inte antagen av EU.

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

Not 2 - Hyresintäkter	2019-01-01	2018-10-01	
Belopp i Tkr	-2019-12-31	-2018-12-31	
Koncernen			
Intäkter per intäktsslag			
Hyresintäkter från förvaltningsverksamheten	83 309	14 235	
Övriga ersättningar från hyresgäster	6 619	1 131	
Summa hyresintäkter	89 928	15 366	
Intäkter per fastighetstyp			
Hyresintäkter från kommersiella lokaler	87 023	15 041	
Hyresintäkter från bostäder	2 905	325	
Summa hyresintäkter	89 928	15 366	
Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Hyrorna för kontrakten betalas i förskott månadsvis och kvartalsvis. Del av hyreskontrakten har indexklausuler kopplade till bashyran som jämförs med konsumentprisindex och justeras den första varje räkenskapsår. Kontraktsförfallostrukturen avseende koncernens bestånd framgår av nedanstående tabell. Den vanligaste löptiden på ett nytecknat kontrakt är 1-10 år med en uppsägningstid om 3-12 månader. Löpande avtal har i tabellen redovisats med 12 månaders hyresintäkt. 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
	2020	136 031	19%
	2021	133 442	18%
	2022	133 598	18%
	2023	133 694	19%
	2024 -	185 605	26%
Summa avtalade hyresintäkter från kommersiella lokaler och bostäder		722 370	100%

Not 3 – Fastighetskostnader

Not 3 - Fastighetskostnader	2019-01-01	2018-10-01
Belopp i Tkr	-2019-12-31	-2018-12-31
Koncernen		
Driftskostnader	-10 569	-2 289
Underhållskostnader	-2 582	-665
Fastighetsskatt	<u>-3 187</u>	<u>-664</u>
	-16 338	-3 618

Not 4 – Personalkostnader

Not 4 – Anställda och personalkostnader	2019-01-01	2018-10-01
Belopp i Tkr	-2019-12-31	-2018-12-31
Koncernen och moderbolaget		
Medelantalet anställda	5	0
Varav män	73 %	0 %
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Löner och ersättningar	4 384	-
Sociala kostnader	<u>2 199</u>	-
Summa löner, andra ersättningar och sociala kostnader	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	225	-
Verkställande direktören	859	-
Övriga ledande befattningshavare	2 179	-
Övriga anställda	<u>1 121</u>	-
Summa Löner, arvoden och förmåner	4 384	-
Styrelsearvoden		
Johan Ericsson	75	-
Liselotte Hjorth	75	-
Elisabeth Thureson	<u>75</u>	-
Summa styrelsearvoden	225	-
Pensionskostnader		
Styrelse	-	-
Verkställande direktören	188	-
Övriga ledande befattningshavare	295	-
Övriga anställda	<u>31</u>	-
Summa Pensionskostnader	514	-
Lagstadgade sociala avgifter inklusive löneskatt		
Styrelse	86	-
Verkställande direktören	330	-
Övriga ledande befattningshavare	838	-
Övriga anställda	<u>431</u>	-
Summa Lagstadgade sociala avgifter inklusive löneskatt	1 685	-
Koncernen och moderbolaget	6 583	
Endast moderbolaget har haft anställd personal under året.		

Not 4 – Personalkostnader forts.

Könsfördelning i styrelse och företagsledning

Vid utgången av 2019 bestod styrelsen i moderbolaget av sex personer (4) varav två kvinnor (2). Under 2019 har bolagets ledningsgrupp bestått av tre personer (3). Samtliga personer i ledningsgruppen var män.

Ersättningsprinciper till ledande befattningshavare

För 2019 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

Not 5 – Centrala administrationskostnader			
Belopp i Tkr		2019-01-01 -2019-12-31	2018-10-01 -2018-12-31
Koncernen			
Administrationskostnader		5 844	2 628
Personalkostnader		<u>7 194</u>	-
		13 038	2 628
Moderföretaget			
Administrationskostnader		6 521	2 307
Personalkostnader		<u>7 194</u>	-
		13 715	2 307
I centrala administrationskostnader ingår samtliga kostnader för koncernledning, HR, IT och inkluderar arvoden för revision och övrigt.			
Ersättning till revisorer			
Revisionsuppdrag		448	272
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag		<u>346</u>	<u>79</u>
		794	351

Not 6 – Räntekostnader och liknande resultatposter

Not 6 – Räntekostnader och liknande resultatposter	2019-01-01	2018-10-01
Belopp i Tkr	-2019-12-31	-2018-12-31
Koncernen		
Räntekostnader	13 952	2 285
Övriga finansiella kostnader	<u>258</u>	-
	14 210	2 285
Moderföretaget		
Räntekostnader	2 157	437
Övriga finansiella kostnader	<u>-258</u>	-
	2 415	437

Not 7 – Aktuell skatt och uppskjuten skatt

Not 7 – Aktuell skatt och uppskjuten skatt	2019-01-01	2018-10-01
Belopp i Tkr	-2019-12-31	-2018-12-31
Koncernen		
<i>Aktuell skatt</i>		
Aktuell skatt för året	-6 104	- 1 315
<i>Uppskjuten skatt</i>		
Uppskjuten skatt avseende förvaltningsfastigheter	-15 792	-4 758
Uppskjuten skatt hänförlig till outnyttjade underskottsavdrag	<u>158</u>	<u>712</u>
	-15 634	-4 046
Totalt redovisad skattekostnad i koncernen	-21 738	-5 361
Avstämning av effektiv skatt	2019-01-01	2018-10-01
	-2019-12-31	-2018-12-31
<i>Resultat före skatt</i>	<i>Procent</i>	<i>Procent</i>
	<i>Belopp</i>	<i>Belopp</i>
	114 501	26 895
Skatt enligt gällande skattesats för företaget	-21,4%	-22,0%
Ej skattepliktiga intäkter	1,0%	0,7%
Effekt av ändrade skattesatser	0,8%	1,4%
Övrigt	<u>0,6%</u>	<u>0,0%</u>
Redovisad effektiv skatt	-19,0%	-19,9%
	-21 738	-5 361

Not 7 – Aktuell skatt och uppskjuten skatt forts.

		2019-01-01		2018-10-01
		-2019-12-31		-2018-12-31
Moderbolaget				
<i>Aktuell skatt</i>				
Aktuell skatt för året		-1 480		-
		2019-01-01		2018-10-01
		-2019-12-31		-2018-12-31
Avstämning av effektiv skatt				
<i>Resultat före skatt</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
		9 338		-1 791
Skatt enligt gällande skattesats för företaget	-21,4%	-1 998	-22,0%	-
Utnyttjade underskottsavdrag	5,6%	522	0,0%	-
Övrigt	<u>0,0%</u>	<u>4</u>	<u>0,0%</u>	-
Redovisad effektiv skatt	-15,8%	-1 480	-22,0%	-

Not 8 – Förvaltningsfastigheter

Not 8 – Förvaltningsfastigheter	2019-01-01	2018-10-01
Belopp i Tkr	-2019-12-31	-2018-12-31
Koncernen		
Ingående värde	728 000	701 000
Förvärv av fastigheter	755 326	6 940
Investeringar i befintliga fastigheter	3 405	-
Försäljningar	-12 000	-
Värdeförändring	67 879	20 060
Redovisat värde vid periodens slut	1 542 610	728 000
Koncernen		
<i>Fastighetsvärde per fastighetstyp</i>		
Kommersiella lokaler	1 521 110	698 706
Bostäder	21 500	29 294
Redovisat värde vid periodens slut	1 542 610	728 000
Koncernen		
<i>Direktavkastning vid värdering, %</i>		
Kommersiella lokaler (genomsnitt)	7,2%	7,2%
Bostäder	5,5%	5,5%
Genomsnitt	7,1%	7,1%

Not 8 – Förvaltningsfastigheter forts

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 7,1%. Vid värderingen beaktas även ägda byggrätter. 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 67 879 tkr.

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	2019-12-31	
	Förändring +/-	Resultateffekt före skatt
Marknadsvärde förvaltningsfastighet	5%	77 100
Direktavkastningskrav	0,25%	55 100
Hysesintäkter	50 kr/kvm	12 900
Fastighetskostnader	10 kr/kvm	2 600
Vakansgrad	1%	1 450

För ytterligare information om fastighetsbeståndet se sidan 4-5.

Not 9 – Inventarier

Not 9 – Inventarier		
Belopp i Tkr	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 133	1 263
Förvärv	50	168
Avyttringar och utrangeringar	-	-177
Omklassificeringar	-	-121
	1 183	1 133
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-388	-446
Avyttringar och utrangeringar	-	108
Omklassificeringar	-	160
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärden	-210	-210
	-598	-388
Redovisat värde vid periodens slut	585	746
Moderbolaget		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	-	-
Förvärv	35	-
	35	-
Redovisat värde vid periodens slut	35	-

Not 10 – Andelar i koncernföretag

Not 10 – Andelar i koncernföretag				
Belopp i Tkr			2019-12-31	2018-12-31
Moderföretaget				
Vid årets början			247 807	246 897
Förvärv/aktieägartillskott			<u>269 533</u>	<u>910</u>
Redovisat värde vid periodens slut			517 340	247 807
<i>Specifikation av moderföretagets innehav av andelar i koncernföretag</i>				
Dotterföretag	Org nr	Säte	Andel i %	Redovisat värde
Cityfastigheter i Vetlanda AB	556971-6599	Vetlanda	100,0	21 900
Emilshus Forsheda AB	559114-3119	Vetlanda	100,0	12 349
Emilshus Slätvaren AB	559114-3093	Vetlanda	100,0	28 244
Emilshus Stenfalkstorpet AB	559114-3101	Vetlanda	100,0	29 750
Emilshus Gravörtorpet AB	559115-8869	Vetlanda	100,0	3 304
Emilshus Stocken AB	556805-1808	Vetlanda	100,0	3 860
Emilshus Lokal AB	556705-1866	Vetlanda	100,0	24 500
Emilshus Rännilen 1 AB	559078-0762	Vetlanda	100,0	3 300
Emilshus Trekanten 5 AB	556533-1187	Vetlanda	100,0	3 200
Handelsstaden i Vetlanda AB	556577-4360	Vetlanda	100,0	94 600
<i>Handelsstaden Nydala i Vetlanda AB</i>	556818-4476	Vetlanda	100,0	-
Handelsstaden Sävsjö AB	559062-6353	Vetlanda	100,0	3 500
Vetlanda Invest AB	556553-7346	Vetlanda	100,0	19 300
Emilshus Stödstorp 2:4 AB	559182-1748	Vetlanda	100,0	21 248
Emilshus Tomasängen 1 AB	559184-8899	Vetlanda	100,0	295
<i>Tomasbacken Fastighets AB</i>	559316-2584	Vetlanda	100,0	0
Emilshus Hillerstorp 2:106 AB	559184-8881	Vetlanda	100,0	139
Emilshus Värnamo AB	559205-9702	Vetlanda	100,0	237
<i>Fastigheten Bagaren 3 i Värnamo AB</i>	559215-0923	Vetlanda	100,0	0
Emilshus Häljaryd AB	559205-9728	Vetlanda	100,0	463
<i>North Castle Fastigheter AB</i>	559018-0930	Vetlanda	100,0	0
Emilshus Ängsdal AB	559010-7289	Vetlanda	100,0	16 045
Emilshus Skruven 4 AB	559023-0941	Vetlanda	100,0	15 933
Emilshus Trädet 3 AB	559013-1545	Vetlanda	100,0	12 173
Emilshus Torslunda 4:27 AB	559203-6635	Vetlanda	100,0	12 034
Raskens Fastigheter AB	556679-2452	Vetlanda	100,0	64 663
Emilshus Jönköping KB	969700-5099	Vetlanda	100,0	22 125
Bårebo 1:17 fastighets AB	559216-6606	Vetlanda	100,0	35 983
Tranås Äptimera AB	559215-4263	Vetlanda	100,0	13 528
Aneby Äptimera AB	559215-4123	Vetlanda	100,0	2275
Nässjö Äptimera AB	559216-6564	Vetlanda	100,0	3862
Eksjö Äptimera AB	559216-6572	Vetlanda	100,0	33 032
Sävsjö Äptimera AB	559216-6580	Vetlanda	100,0	854
Vetlanda Äptimera AB	559216-6598	Vetlanda	100,0	13 842
Emilshus Kalmar AB	559220-5628	Vetlanda	100,0	339
<i>Emilshus Hammaren AB</i>	556732-3471	Vetlanda	100,0	0
Emilshus Traktorn 4 och 5 AB	559226-8246	Vetlanda	100,0	58
Emilshus Bårebo 1:17 AB	559220-5636	Vetlanda	100,0	58
Emilshus Sågen 5 AB	559220-5644	Vetlanda	100,0	58
Emilshus Sköldmön 9 AB	559226-8220	Vetlanda	100,0	58
Emilshus Listen 10 AB	559226-8212	Vetlanda	100,0	58
Emilshus Fiskmåsen 14 AB	559226-8253	Vetlanda	100,0	58
Emilshus Brådan 1 AB	559226-8238	Vetlanda	100,0	58
Stortorget i Vetlanda AB	559228-7477	Vetlanda	100,0	<u>58</u>
			517 340	

Not 11 – Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 – Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Belopp i Tkr		2019-12-31	2018-12-31
Koncernen			
Förutbetalda finansiella kostnader		2 463	-
Övriga förutbetalda kostnader		3 565	1 174
Upplupna hyresintäkter		<u>200</u>	<u>200</u>
		6 228	1 374

Not 12 – Uppskjuten skatt

Not 12 – Uppskjuten skatt				
Belopp i Tkr	2019-12-31		2018-12-31	
Koncernen				
Vid årets början		11 786		7 740
Redovisat över resultaträkningen		15 634		4 046
Övrigt		<u>2 269</u>		<u>-</u>
Redovisat värde vid årets slut		29 679		11 786
	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>
Förvaltningsfastigheter	-	29 027	-	12 121
Obeskattade reserver	-	827	-	520
Underskottsavdrag och övrigt	<u>175</u>	<u>-</u>	<u>855</u>	<u>-</u>
	175	29 854	855	12 641
Kvittning	<u>-175</u>	<u>-175</u>	<u>-855</u>	<u>-855</u>
Netto uppskjuten skatteskuld	-	29 679	-	11 786

Accumulerade underskottsavdrag uppgår per den 2019-12-31 till 770 tkr (4 152) och har beräknats utifrån de totala underskottsavdrag som förelåg vid periodens utgång. En skattefordran om 20,6 procent har därvid redovisats.

Not 13 – Konvertibelt lån

Not 13 – konvertibelt skuldebrev		
Belopp i Tkr	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen		
Konvertibelt skuldebrev	-	104 750
Konvertering	=	<u>-104 750</u>
	.	.
Moderföretaget		
Konvertibelt skuldebrev	-	104 750
Konvertering	=	<u>-104 750</u>
	-	-
Bolaget har under 2018 i samband med förvärvet av ett antal fastighetsägande bolag ställt ut ett konvertibelt skuldebrev om 104 750 tkr. Under räkenskapsåret 2018 har skuldebrevet konverterats till eget kapital. Konverteringsvillkoren innebar en tilldelning av 1 110 000 aktier med ett kvotvärde om 20 kronor per aktie och en teckningskurs om 94:37 kronor per aktie.		

Not 14 – Skulder till kreditinstitut

Not 14 – Skulder till kreditinstitut		
Belopp i Tkr	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen		
Vid årets början	410 652	421 128
Upptagna banklån	324 356	-
Upptagna obligationslån	292 012	-
Amortering på banklån	<u>-24 146</u>	<u>-10 476</u>
Redovisat värde vid årets slut	1 002 875	410 652
<u>Specifikation</u>		
Obligationslån	292 012	-
Banklån	710 863	398 767
Checkkredit	=	<u>11 885</u>
	1 002 875	410 652
Moderföretaget		
Vid årets början	11 885	10 966
Upptagna banklån	144 452	919
Upptagna obligationslån	292 012	-
Amortering på banklån	<u>-11 884</u>	=
Redovisat värde vid årets slut	436 465	11 885
<u>Specifikation</u>		
Obligationslån	292 012	-
Banklån	144 452	-
Checkkredit	=	<u>11 885</u>
	436 465	11 885

Not 14 – Skulder till kreditinstitut forts.

Koncernen förfallostruktur räntebärande skulder

År	Obligationslån	Banklån	Totalt
2020	-	98 689	98 689
2021	-	122 038	122 038
2022	<u>292 012</u>	<u>490 115</u>	<u>782 127</u>
	292 012	710 863	1 002 875

Moderbolaget förfallostruktur räntebärande skulder

År	Obligationslån	Banklån	Totalt
2020	-	-	-
2021	-	-	-
2022 och framåt	<u>300 000</u>	<u>144 452</u>	<u>444 452</u>
	300 000	144 452	444 452

Koncernen - Genomsnittlig ränta

År	Obligationslån	Banklån	Totalt
2020	-	2,0%	2,2%
2021	-	2,0%	2,0%
2022 och framåt	<u>5,9%</u>	<u>2,2%</u>	<u>3,6%</u>
	5,9%	2,1%	3,2%

Moderföretaget - Genomsnittlig ränta

År	Obligationslån	Banklån	Totalt
2020	-	-	-
2021	-	-	-
2022 och framåt	<u>5,9%</u>	<u>2,4%</u>	<u>4,6%</u>
	5,9%	2,4%	4,6%

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

Koncernens räntebärande skulder löper med en medelränta om cirka 3,2 % inklusive obligationslån samt exklusive obligationslån om 2,1%. Räntan baseras på Stibor 3m jämte kreditgivarens marginal. Kapitalbindningstiden för Emilshus låneportfölj var vid årets utgång 2,2 år (1,9).

Känslighetsanalys

Rörlig 3 månaders Stibor +/- 1% innebär cirka +/- 10 Mkr i resultateffekt.

Not 15 – Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Not 15 – Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Belopp i Tkr	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen		
Fastighetsinteckningar	<u>806 739</u>	<u>444 589</u>
	806 739	444 589
Moderföretaget		
Borgensåtagande samt pant av aktier i dotterbolag	För dotterbolags skuld till kreditinstitut	Inga

Not 16 – Checkräkningskredit

Not 16 – Checkräkningskredit		
Belopp i Tkr	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen		
Beviljad kreditlimit	15 000	15 000
Outnyttjad del	<u>-15 000</u>	<u>-3 115</u>
Utnyttjat kreditbelopp	-	11 885
Moderföretaget		
Beviljad kreditlimit	15 000	15 000
Outnyttjad del	<u>-15 000</u>	<u>-3 115</u>
Utnyttjat kreditbelopp	-	11 885

Not 17 – Finansiella instrument

Not 17 – Finansiella instrument

2019-12-31

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2019-12-31

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

Finansiella tillgångar	Finansiella tillgångar	Finansiella tillgångar värderade	Summa redovisat värde
	värderade till verkligt värde	till upplupet anskaffningsvärde	
Hysesfordringar	-	329	329
Derivat	2 350	-	2 350
Likvida medel	-	<u>282 471</u>	<u>282 471</u>
	2 350	285 800	285 150

Finansiella skulder	Finansiella skulder	Finansiella skulder värderade till	Summa redovisat värde
	värderade till verkligt värde	upplupet anskaffningsvärde	
Obligationslån	-	292 012	292 012
Skulder till kreditinstitut	-	710 863	710 853
Leverantörsskulder	-	2 208	2 208
Upplupen ränta	-	<u>1 007</u>	<u>1 007</u>
	-	1 006 090	1 006 090

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 hänförs till nivå 2 i värderingshierarkin. Bolaget har gjort bedömningen att det verkliga värdet motsvarar det redovisade värdet då räntan motsvarar aktuell marknadsränta samt att kreditmarginalen bedöms vara densamma som när lånen ingicks.

Kortfristiga fordringar och skulder

För kortfristiga fordringar och skulder, som kundfordringar och leverantörsskulder, med en livslängd på mindre än sex månader anses det redovisade värdet reflektera verkligt värde. Någon indelning i nivåer enligt värderingshierarkin görs inte för dessa poster.

För beskrivning av redovisningsprinciperna gällande finansiella instrument se not 1. Säkerheter redovisas i not 15 "Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut".

Not 18 – Eget kapital

Not 18 – Eget kapital			
Belopp i Tkr			
			2019-12-31
Koncernen	Antal aktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital
Eget kapital 2019-12-31	<u>6 040 580</u>	<u>120 811 600</u>	<u>503 216 105</u>
	6 040 580	120 811 600	503 216 105
Moderbolaget	Antal aktier	Aktiekapital	Överkursfond
Eget kapital 2019-12-31	<u>6 040 580</u>	<u>120 811 600</u>	<u>503 216 105</u>
	6 040 580	120 811 600	503 216 105

Not 19 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

NOT 19 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Belopp i Tkr		
	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen		
Upplupna fastighetskostnader	5 698	4 385
Upplupen ränta	1 006	-
Övriga upplupna kostnader	1 034	-
Förutbetalda hyresintäkter	<u>11 310</u>	<u>9 138</u>
	19 048	13 523
Moderbolaget		
Upplupen ränta	1 006	
Upplupna kostnader	<u>1 034</u>	<u>1 625</u>
	2 640	1 625

Not 20 – Transaktioner med närstående

Not 20 – Koncernen och moderföretaget	
Belopp i Tkr	
Under året har Emilshus genomfört fastighetsförvärv från NP3 Fastigheter AB (publ) respektive AB Sagax (publ) där del av köpeskillingen har reglerats genom nyemitterade aktier. Förvärvet från NP3 Fastigheter AB avsåg en fastighetsportfölj med ett värde om 262 Mkr där del av likviden utgjordes av 909 091 emitterade aktier. I samband med transaktionen emitterades även 227 073 aktier till ett värde om 25 Mkr i en kontantemission. Förvärvet från AB Sagax avsåg en fastighetsportfölj med ett värde om 186 Mkr där likviden utgjordes av 1 516 776 emitterade aktier. Styrelsens ordförande Johan har genom helägt bolag under året fakturerat Emilshus konsultarvoden om totalt 204 tkr (-). Samtliga transaktioner har genomförts på marknadsmässiga villkor.	

Not 21 – Händelser efter räkenskapsårets utgång

Not 21 – Händelser efter räkenskapsårets utgång

Emilshus har efter räkenskapsårets utgång förvärvat sju fastigheter i Växjö från Norama med ett fastighetsvärde på 112 Mkr.

Emilshus har förvärvat en fastighet i Växjö till ett värde om 220 Mkr från Famera Lokaler AB. Emilshus har även förvärvat en fastighet till ett värde av 141 mkr i Jönköping från Vättersnäs Förvaltnings AB. Emilshus har förvärvat en fastighet i Hillerstorp med ett värde om 53 Mkr.

Emilshus har avyttrat Brogårde, Vetlanda för en köpeskilling om 21,5 Mkr. Efter genomförda förvärv och avyttringar uppgår Emilshus fastighetsvärde till 2 048 Mkr.

Emilshus påverkas som andra fastighetsbolag av Covid-19 pandemin men Emilshus har en förhållandevis begränsad verksamhet inom de områden som blivit mest påverkade av viruset. Av Emilshus totala hyresintäkter per den 31 december var cirka 9 procent relaterade till centrumhandel men endast drygt 1 procent var hänförliga till restaurang och besöksnäringen. Emilshus har en stabil finansiell ställning och den tillgängliga likviditeten var i början av april cirka 175 Mkr. Mindre än 1 procent Emilshus banklån förfaller under år 2020.

Not 22 – Finansiella risker

NOT 22 – Finansiella risker

Belopp i Tkr

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.

Not 22 – Finansiella risker forts.

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 prISRISKE. 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.

2019-12-31						
Löptidsanalys	< 6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	> 5 år	Totalt
Skulder till Kreditgivare	65 386	64 596	450 972	0	0	580 954
Leverantörsskulder	2 603	0	0	0	0	2 603
Övriga kortfristiga skulder	3 489	0	0	0	0	3 489
Summa	71 478	64 596	450 972	0	0	587 046
2018-12-31						
Löptidsanalys	< 6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	> 5 år	Totalt
Skulder till Kreditgivare	21 987	15 913	391 127	0	0	429 027
Leverantörsskulder	3 808	0	0	0	0	3 808
Övriga kortfristiga skulder	11 897	0	0	0	0	11 897
Summa	37 692	15 913	391 127	0	0	444 732

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 766 707 tkr (332 429 tkr). 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 23 – Styrelsens förslag till vinstdisposition

Not 23 – Styrelsens förslag till vinstdisposition

Belopp i Tkr

Till årsstämman förfogande står följande fria egna kapital i moderföretaget (Kronor):	
Balanserade vinstmedel	219 352 190
Övrigt tillskjutet kapital	281 423 291
Årets resultat	<u>7 857 518</u>
	508 632 999
Balanseras i ny räkning	
	<u>508 632 999</u>
	508 632 999

Vetlanda 20 april 2020

Johan Ericsson
Styrelsens ordförande

Jakob Fyrberg
Styrelseledamot och VD

Pierre Folkesson
Styrelseledamot

Lars Göran Bäckvall
Styrelseledamot

Elisabeth Thureson
Styrelseledamot

Liselotte Hjorth
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 20 april 2020
Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ) för år 2019. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 7-39 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 2019 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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. 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 koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompilerade rapport som har överlämnats till moderbolagets styrelse 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 2019 till 1 542 Mkr och värdeförändringarna till 67,9 Mkr. 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. Värderingarna 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 förvaltnings-fastigheter 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 bolagetsprocess för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera tillämpad värderingsmetod och indata i värderingarna. Vi har granskat bolagets modell för fastighetsvärdering. Vi har också granskat rimligheten i gjorda antaganden för ett urval av fastigheterna som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader. Vi har granskat lämnade tilläggsupplysningar i årsredovisningen.

Förvärv av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området	Hur detta område beaktades i revisionen
Koncernen har under året 2019 förvärvat förvaltningsfastigheter för ett belopp om 755,3 Mkr. Fastighetstransaktionernas komplexitet utgörs av specifika villkor i de enskilda transaktionsavtalen, fastighetens prissättning och värdering, bedömningen om huruvida förvärv ska klassificeras som tillgångsalternativt 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 bolagetsprocess 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 granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-6 och 43-44. 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.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 på fel.

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 årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 revisionsbevis 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 samant 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 tillhörande motåtgärder.

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

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ) för år 2019 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.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den 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.
- ▶ 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

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 uttalande.

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.

Ernst & Young AB, Box 7850 103 99 Stockholm utsågs till Fastighetsbolaget Emilshus AB revisor av bolagsstämman den 11 juni 2019 och har varit bolagets revisor sedan 6 september 2018. Stockholm den 20 april 2020
Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Aktieägare

Ägare	A-AKTIER	B-AKTIER	TOTAL	ANDEL %
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 %

Kalendarium

Årsstämma

Emilshus Årsstämma kommer hållas i Vetlanda 18 maj 2020.

Årsredovisning

Emilshus årsredovisning kommer att finnas tillgänglig på bolagets kontor och hemsida den 2020-04-20.

Kalendarium 2020

Årsredovisning 2019	2020-04-20
Årsstämma	2020-05-18
Kvartalsrapport Q1 2020	2020-04-20
Kvartalsrapport Q2 2020	2020-07-10
Kvartalsrapport Q3 2020	2020-10-12

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**
Förvaltningsresultat plus finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader.

Om Emilshus

Emilshus är ett småländskt fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter med hög direktavkastning. Emilshus fastighetsbeståndet uppgår per mars 2020 till cirka 257 000 kvm uthyrningsbar area fördelat på 52 fastigheter inom segmenten lätt industri/logistik, kontor och handel.

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