

EMILSHUS

Ett Småländskt fastighetsbolag



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

Fastighetsbolaget Emilshus AB

Delårsrapport januari - mars 2020

- **Intäkterna** uppgick till 37 430 Tkr (17 237).
- **Driftöverskottet** var 30 211 Tkr (13 828).
- **Förvaltningsresultatet** var 14 621 Tkr (9 664).
- **Periodens totalresultat** uppgick till 22 236 Tkr (14 487).
- **Eget kapital per aktie** uppgick till 130,6 kr (114,2).

Covid-19

Emilshus påverkas som andra fastighetsbolag av Covid-19 pandemin. Verksamheter inom de områden som blivit mest påverkade av viruset är dock förhållandevis begränsad. Av Emilshus totala hyresintäkter vid periodens utgång var cirka 7 procent relaterade till centrumhandel och endast cirka 1 procent var hänförliga till restaurang och besöksnäringen. Individuella samtal har förts med vissa hyresgäster och månadsvisa hyresbetalningar har i vissa fall godkänts och ändrats från kvartalshyror, motsvarande cirka 8 procent av hyresvärdet.

Emilshus har en stabil finansiell ställning och den tillgängliga likviditeten var i början av april drygt 175 Mkr och mindre än 1 procent Emilshus banklån förfaller till betalning under år 2020.

Viktiga händelser januari-mars 2020

Emilshus förvärvar fastigheter

Emilshus förvärvar i januari 2020 sju fastigheter i Växjö från Norama med ett fastighetsvärde om 112 Mkr.

Emilshus förvärvar i februari 2020 en fastighet i Växjö från Famera Fastigheter AB med ett fastighetsvärde om 220 Mkr.

Emilshus förvärvar i februari 2020 en fastighet i Jönköping från Vättersnäs Förvaltnings AB med ett fastighetsvärde om 141 Mkr.

Emilshus har i mars förvärvat en fastighet i Hillerstorp med ett värde om 53 Mkr.

Emilshus har under februari avyttrat en fastighet i Vetlanda för en köpeskilling om 21,5 Mkr.

NYCKELTAL Tkr	2020	2019	2019
	JAN-MARS	JAN-MARS	JAN-DEC
Hyresintäkter	37 430	17 237	89 928
Driftöverskott	30 211	13 828	73 590
Förvaltningsresultat	14 621	9 664	46 342
Kassaflöde, löpande verksamhet	13 779	16 167	40 238
Totalresultat	22 236	14 487	92 763
Eget kapital	788 943	346 907	766 707
Eget kapital per aktie	130,6	114,2	126,8
Substansvärde per aktie	135,5	118,7	131,4
Fastighetsvärde	2 053 015	795 000	1 542 610
Räntebärande nettoskuld	1 260 037	436 263	720 404
Belåningsgrad, %	49%	52%	47 %
Soliditet, %	37%	42%	42 %

Definitioner se sid 16

Ett småländskt fastighetsbolag

Affärsidé

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

Fastighetsbeståndet skall finnas på tillväxtorter, med 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

Första kvartalet 2020 utvecklades från att ur affärssynpunkt vara en stark inledning på ett nytt verksamhetsår till att avslutas under ovisshet om den närmaste framtiden. När detta skrivs har vi ännu inte sett slutet på Corona pandemin och dess effekter men vi har ändå fått en viss klarhet i hur krisen påverkar Fastighetsbolaget Emilshus AB.

Under första kvartalet 2020 avslutade Emilshus fyra förvärv för en total köpeskilling om 518 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.

Emilshus har idag i april 2020, årliga hyresintäkter om cirka 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.

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

Ytterligare en viktig komponent vid bedömningen av Emilshus finansiella ställning är bolagets likviditetssituation. I början av april 2020 uppgick Emilshus kassa till cirka 175 miljoner SEK.

Sammantaget ger detta Emilshus en stark utgångspunkt till att hantera de utmaningar som Corona pandemin kan ge upphov till.

I anslutning till betalningen av kvartalshyran för andra kvartalet 2020 har ett tiotal av Emilshus hyresgäster har signalerat finansiella problem i varierande grad. Varje sådan situation hanteras nu separat i nära dialog med respektive hyresgäst. Det totala hyresvärdet som berörs understiger 10% av bolagets totala hyresflöde och inte i något fall föreligger en akut vakansrisk. Likt alla fastighetsägare kommer Emilshus att påverkas av krisen men genom fastighetsbeståndets spridning på flera orter och med många hyresgäster i olika branscher förväntar vi oss att de negativa effekterna blir begränsade.

Samtidigt skapar Corona pandemin nya affärsmöjligheter för en finansiellt stark och långsiktig fastighetsinvestorare som Emilshus. Med Emilshus lokala närvaro och goda kunskap om det lokala näringslivet på de orter där vi verkar finns det goda förutsättningar för bolaget att identifiera de nya investeringsmöjligheter som kommer ut ur krisen.

Under andra kvartalet bedöms förvärvsvolymen bli lägre även om Emilshus har god kapacitet att genomföra sådana affärer som ligger i linje med vår affärsidé och som möter våra krav på lönsamhet och stabilitet.

Även om Corona pandemin har inneburit förändringar i marknadsförutsättningarna förändrar den inte vår tro på 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 byggs ett sunt och hållbart fastighetsbolag även i tider av yttre osäkerhet.

Koncernens resultaträkning

KONCERNENS RESULTATRÄKNING Belopp i Tkr	2020 KVARTAL JAN-MARS	2019 KVARTAL JAN-MARS	2019 HELÅR JAN-DEC
Hysesintäkter	37 430	17 237	89 928
Fastighetskostnader	-7 219	-3 409	-16 338
Driftöverskott	30 211	13 828	73 590
Central administration	-5 588	-1 759	-13 038
Finansnetto	-10 002	-2 405	-14 210
Förvaltningsresultat	14 621	9 664	46 342
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	488	-	280
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	9 761	8 156	67 879
Resultat före skatt	24 870	17 820	114 501
Aktuell skatt	-866	-1 653	-6 104
Uppskjuten skatt	-1 768	-1 680	-15 634
Årets resultat	22 236	14 487	92 763
Totalresultaträkning			
Årets resultat	22 236	14 487	92 763
Periodens totalresultat	22 236	14 487	92 763
Resultat per aktie, kronor	5,6	4,8	23,2
Genomsnittligt antal aktier	6 040 530	3 036 610	3 994 812
Antal aktier vid periodens utgång	6 040 530	3 036 610	6 040 530

Emilshus resultat och ställning

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

Resultat

Intäkterna ökade till 37 430 Tkr (17 237) och driftsöverskottet var 30 211 Tkr (13 828) vilket innebar en överskottsgrad om 81 procent (80). Beräknat utifrån förvaltningsfastigheternas genomsnittliga innehavstid under perioden uppgick direktavkastningen till 6,9 procent.

Fastighetskostnaderna var -7 219 Tkr (-3 409) och utgjordes av fastighetsskötsel och drift -5 043 Tkr (-2 516), reparationer och underhåll -893 Tkr (-487) samt kostnader för fastighetsskatt som uppgick till -1 135 Tkr (-406).

Kostnaderna för central administration var -5 588 Tkr (-1 759) och består huvudsakligen av koncerngemensamma kostnader som personalkostnader samt administrativa kostnader avseende företagsledning och ekonomi. Den fortsatt kraftiga tillväxten avseende Emilshus fastighetsportfölj har påverkat omfattningen av kostnaderna för central administration.

Finansnettot var -10 001 Tkr (-2 405) 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 2,3 procent (2,1) exkluderat obligationslånet och 3,2 procent (2,1) inkluderat obligationslånet. Räntetäckningsgraden uppgick till 2,5 ggr (5,0).

Förvaltningsresultatet som utgörs av verksamhetens resultat före värdeförändringar och skatt var 14 622 Tkr (9 665). Resultatökningen beror framför allt på Emilshus fortsatta tillväxt genom förvärv vilket ökat Emilshus fastighetsbestånd.

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter påverkade resultatet positivt med 10 249 Tkr (8 156) varav 487 Tkr (-) utgörs av realiserade värdeförändringar och 9 762 Tkr (8 156) utgörs av orealiserade värdeförändringar. De orealiserade värdeförändringarna är i allt väsentligt hänförliga till de fastighetsförvärv som genomfördes under första kvartalet 2020.

Aktuell skatt var -866 Tkr (-1 653) och uppskjuten skatt var -1 768 Tkr (-1 680). Den låga skattesatsen avseende aktuell skatt förklaras av en skattefri fastighetsavyttring under perioden. Kostnaden för uppskjuten skatt är främst relaterad till temporära skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltnings-fastigheter.

Årets resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 22 237 Tkr (14 488) vilket motsvarar 3,70 kronor per genomsnittligt antal aktier (4,80).

Ställning

Förvaltningsfastigheternas värde uppgick vid periodens slut till 2 053 015 tkr (795 000). Under perioden har fastigheter förvärvats för motsvarande 517 652 tkr (58 844). Förvärven har fortsatt gjorts i linje med Emilshus strategi vad gäller geografi och fastighetstyp.

Utgående likvida medel var 57 120 tkr (24 291). I början av april uppgår Emilshus tillgängliga likviditet till cirka 175 Mkr med anledning av ökade fastighetslån.

Emilshus räntebärande skulder var 1 260 037 tkr (436 263) med en kapitalbindningstid om 2,5 år (2,4). Belåningsgraden uppgick till 49 procent (52).

Emilshus soliditet var vid periodens utgång 37 procent (42) och eget kapital var 788 943 Tkr (766 707). Substansvärde per genomsnittligt antal aktier var 135,5 kronor jämfört med 131,4 kronor vid utgången av föregående år.

Koncernens balansräkning

KONCERNENS BALANSRÄKNING			
Belopp i Tkr	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	2 053 015	795 000	1 542 610
Inventarier	873	694	585
Summa anläggningstillgångar	2 053 888	795 694	1 543 195
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	3 917	458	329
Övriga fordringar	9 680	1 568	2 855
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 899	2 702	6 006
Likvida medel	57 120	24 291	282 471
Summa omsättningstillgångar	76 616	29 019	291 661
SUMMA TILLGÅNGAR	2 130 504	824 713	1 834 856
SKULDER OCH EGET KAPITAL			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	120 812	60 732	120 812
Övrigt tillskjutet kapital	503 216	271 688	503 216
Balanserat resultat inklusive årets resultat	164 915	14 487	142 679
Summa Eget kapital	788 943	346 907	766 707
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld	31 863	13 466	29 679
Skulder till kreditinstitut	928 194	416 055	676 919
Obligationslån	292 690	-	292 012
Övriga skulder	1 285	3 000	1 965
Summa långfristiga skulder	1 254 032	432 521	1 000 575
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	39 831	20 208	33 944
Leverantörsskulder	2 208	2 772	2 603
Skatteskulder	2 350	4 330	8 490
Övriga kortfristiga skulder	6 115	8 686	3 489
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37 025	9 289	19 048
Summa kortfristiga skulder	87 529	45 285	67 574
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	2 130 504	824 713	1 834 856

Fastighetsinnehav

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

Kommun	Antal fastigheter	Yta, kvm
Vetlanda	13	58 535
Värnamo	4	38 537
Gnosjö	3	28 978
Växjö	9	28 841
Jönköping	2	18 875
Kalmar	4	10 954
Vaggeryd	1	10 864
Sävsjö	3	13 194
Nässjö	2	9 800
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
Aneby	1	2 043
Västervik	1	768
Totalt	52	257 292

Förvaltning

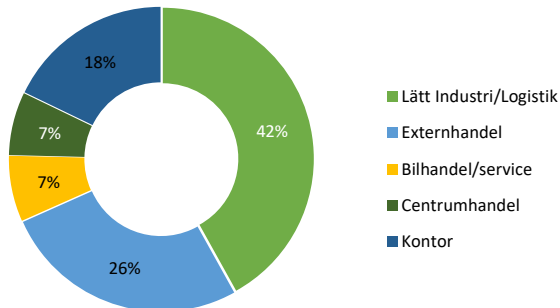
- Uthyrningsgrad 97 %
- Hyresvärde 182 Mkr
- Uthyrningsbar yta 257 292 Kvm
- Vakant yta 7 700 kvm
- Verkligt värde 2 053 Mkr

Finansiering

- Genomsnittlig låneränta 2,3 %
- Kapitalbindning 2,5 år
- Räntetäckningsgrad 2,5 ggr
- Belåningsgrad 49 %

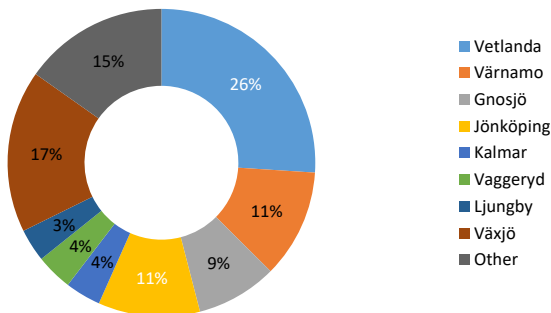
Fastighetsbeståndets Förändring	2020 JAN-MARS	2019 JAN-MARS	2019
Verkligt värde IB	1 542 610	728 000	728 000
Förvärv	517 652	58 844	755 326
Investeringar	2 992	-	3 405
Försäljningar	-20 000	-	-12 000
Värdeförändring	9 761	8 156	67 879
Verkligt Värde UB	2 053 015	795 000	1 542 610

Fastighetsinnehav



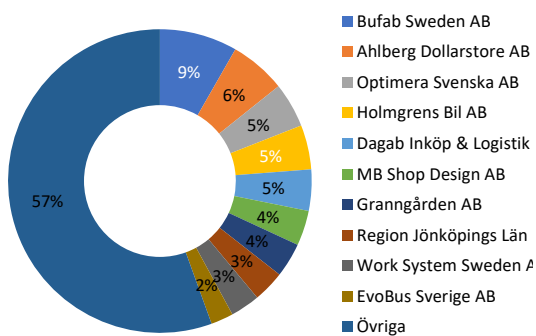
Typ av fastighet

Emilshus fokuserar på kommersiella lokaler och har en tyngdpunkt inom lätt industri och logistik som motsvarar hela 42 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 20 procent av intäkterna kommer från de tre största hyresgästerna. Koncernens hyresgäster utgörs i allt väsentligt av större stabila bolag.

Emilshus finansiering

Jämförelser inom parantes avser ingången av året

Emilshus kapitalstruktur innebar att per den 31 mars 2020 så finansierades 37 procent av eget kapital (42), 59 procent genom räntebärande skulder (55) och 4 procent av övriga poster (3).

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 1 260 037 Tkr (1 002 875) fördelat på banklån om 968 025 Tkr (710 863) samt ett obligationslån om 292 012 Tkr (292 012). Vid periodens utgång uppgick Emilshus likvida medel till 57 120 Tkr (282 471). Räntebärande nettoskuld var 1 203 595 Tkr (720 404) och belåningsgraden, beräknat utifrån räntebärande nettoskuld, var 49 procent (47). Röntetäckningsgraden var 2,5 ggr (4,4). Emilshus har en checkkredit om 15 000 Tkr vilken inte var utnyttjad vid periodens utgång.

Kapitalbindningstiden för Emilshus låneportfölj var vid periodens utgång 2,5 år (2,2).

Räntebärande skulder				
Belopp i Tkr				
				2020-03-31
				2019-12-31
Koncernen				
Banklån				968 025
Obligationslån				<u>292 012</u>
				1 260 037
Förfallostruktur räntebärande skulder				
År	Banklån	Obligationslån	Checkkredit	Totalt
2020	8 769	-	-	8 769
2021	120 316	-	-	120 316
2022	470 017	292 012		762 029
<u>2023</u>	<u>368 923</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>368 923</u>
	968 024	292 012	-	1 260 037

Av de räntebärande skulderna har 300 000 Tkr räntesäkrats genom derivatinstrument. Marknadsvärdet för derivat var vid årets utgång 2 166 Tkr (2 577). Derivaten begränsar eventuella ränteökningars effekt på Emilshus upplåningskostnad. Derivaten har värderats till verkligt värde och värdeförändringen har redovisats över resultaträkningen.

Emilshus likvida medel var vid periodens utgång 57 120 Tkr (282 471).

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 2019-01-01	3 036 610	60 732 200	221 792 814	49 917 272	332 442 286
Nyemissioner	491 970	9 839 400	44 750 652	-	54 590 052
Kvittningsemissioner	2 512 000	50 240 000	236 672 639	-	286 912 639
Årets 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
Nyemissioner	-	-	-	-	-
Kvittningsemissioner	-	-	-	-	-
Årets totalresultat	-	-	-	22 235 626	22 235 626
Eget kapital 2020-03-31	6 040 580	120 811 600	503 216 105	164 914 938	788 942 643
Aktiekapital					
I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet för moderbolaget. Antalet aktier uppgick per 2020-03-31 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 Belopp i Tkr	2020 KVARTAL JAN-MARS	2019 KVARTAL JAN-MARS	2019 HELÅR JAN-DEC
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	14 621	9 664	46 342
Betald inkomstskatt	-866	-1 653	-6 104
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av Rörelsekapital	13 779	8 011	40 238
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-10 306	39 605	35 152
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelseskulder	14 300	-7 718	2 916
Kassaflöde från den löpande verksamheten	17 773	31 887	78 306
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-520 652	-58 844	-756 399
Avyttring av förvaltningsfastigheter	20 000	-	12 220
Avyttring av inventarier, verktyg och installationer	-288	52	161
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-500 964	-58 792	-744 018
Finansieringsverksamheten			
Nyemissioner	-	-	54 590
Kvittningsemissioner	-	-	286 913
Upptagna banklån	263 198	42 438	324 356
Amortering på ägarlån	-	-116	-116
Amortering på banklån	-6 036	-16 827	-24 145
Upptagna obligationslån	678	-	292 012
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	257 840	25 495	933 610
Årets kassaflöde	-225 351	9 717	267 898
Likvida medel vid årets början	282 471	14 574	14 574
Likvida medel vid årets slut	57 120	24 291	282 471

Moderbolagets resultaträkning

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING Belopp i Tkr	2020	2019	2019
	KVARTAL JAN-MARS	KVARTAL JAN-MARS	HELÅR JAN-DEC
Nettoomsättning	1 388	1 188	4 498
Rörelsens kostnader	-5 833	-1714	-13 715
Rörelseresultat	-4 445	-526	-9 217
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	1 077
Ränteintäkt och liknande poster	34	14	1 978
Räntekostnader och liknande poster	-3 163	-139	-2 415
Resultat efter finansnetto	-7 574	-651	-8 577
Koncernbidrag	-	-	17 915
Resultat före skatt	-7 574	-651	9 338
Aktuell skatt	-	-	-1 480
Årets resultat	-7 574	-651	7 858

Moderbolagets balansräkning

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING			
Belopp i Tkr			
	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	<u>286</u>	-	<u>35</u>
	286	-	35
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	<u>675 543</u>	<u>267 992</u>	<u>517 562</u>
Summa anläggningstillgångar	675 829	267 992	517 597
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	655 763	2 834	291 881
Övriga fordringar	23	1 283	124
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 114	2 055	3 196
Likvida medel	<u>7 975</u>	<u>6 804</u>	<u>259 309</u>
Summa omsättningstillgångar	667 875	12 976	554 510
SUMMA TILLGÅNGAR	1 343 704	280 968	1 072 107
SKULDER OCH EGET KAPITAL			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	120 812	60 732	120 812
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust	354 042	219 352	500 775
Årets resultat	<u>-7 574</u>	<u>-651</u>	<u>7 858</u>
Summa Eget kapital	621 870	279 433	629 445
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	422 551	-	144 452
Obligationslån	<u>292 691</u>	-	<u>292 012</u>
Summa Långfristiga skulder	715 242	-	436 464
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	1 490	286	1 552
Skatteskulder	1 607	-	1 607
Övriga kortfristiga skulder	77	291	399
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>3 418</u>	<u>958</u>	<u>2 640</u>
Summa kortfristiga skulder	6 592	1 535	6 198
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	1 343 704	280 968	2 93 848

Övrig information

Personal

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

Risker och osäkerhetsfaktorer

Styrelsen och företagsledningen arbetar kontinuerligt för att uppnå önskad riskprofil, utifrån av styrelsen fastställda policies. Emilshus risker beskrivs i årsredovisningen för 2019. Inga väsentliga förändringar har därefter uppstått som påverkar styrelsens och företagsledningens bedömning.

Uppskattningar och bedömningar

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

Redovisningsprinciper

Denna bokslutsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Jämförelser angivna inom parentes avser belopp för utgången av 2019 respektive första kvartalet 2019. Samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder har tillämpats som i senast avgivna årsredovisning. Derivat värderas till verkligt värde i balansräkningen och övriga finansiella instrument till upplupet anskaffningsvärde. Skillnader mellan anskaffningsvärde för övriga finansiella instrument har bedömts som ej väsentliga.

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

Aktieägare

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

Styrelsens uttalande

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

Vetlanda 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

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

Denna information är sådan information som Emilshus är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades genom nedanstående kontaktpersoners försorg för offentliggörande den 20 april kl 15.00.

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**
(Rörelseresultatet minus centrala administrationskostnader plus finansiella intäkter) i förhållande till finansiella kostnader.

Om Emilshus

Emilshus är ett småländskt fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter med hög direktavkastning. Emilshus fastighetsbeståndet uppgår per 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