

EMILSHUS

Med fokus på Småland



Bokslutskommuniké januari – december 2019

Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ)

Org nr 559164-8752

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 fastighetsmarknaden. Emilshus har under året förvärvat ett flertal kommersiella fastigheter med hög direktavkastning runt om i Småland. Jämförelsesiffror i bokslutskommunikén 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 breddar 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 stark 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 stark 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*	2019 Q4	2018 Q4
Hysesintäkter	89 928	15 366	29 575	15 366
Driftöverskott	73 590	11 748	25 565	11 748
Förvaltningsresultat	46 342	6 835	15 182	6 835
Kassaflöde, löpande verksamhet	40 238	5 520	14 565	5 520
Årets totalresultat	92 763	21 534	52 644	21 534
Eget kapital	766 707	332 429	766 707	332 429
Eget kapital per aktie	126,8	109,5	126,8	109,5
Substansvärde per aktie	131,4	113,4	131,4	113,4
Fastighetsvärde	1 542 610	728 000	1 542 610	728 000
Räntebärande nettoskuld	720 404	396 078	720 404	396 078
Belåningsgrad, %	47 %	50 %	47 %	50 %
Soliditet, %	42 %	42 %	42 %	42 %

*Räkenskapsåret omfattar endast tre månader

Definitioner se sid 17

Tillväxten för Emilshus har varit kraftig 2019

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

Fastighetsbolaget Emilshus AB grundades av smålänningar utifrån vetskapen att fastighetsägande fungerar bäst om det sker med en stark lokal förankring. Kännedom om orten, hyresgäster och de lokala villkoren i övrigt ger förutsättningar för att tillhandahålla bra lokallösningar. På så sätt byggs ett fastighetsbolag med hög lönsamhet.

Även om Emilshus formellt har en kort historik har bolaget en stabil förankring i Småland såväl på ägarsidan som inom verksamheten. Med utgångspunkt i fastighetsbolaget Aptare i Vetlanda etablerades Emilshus under 2018. Detta skedde dels genom fastighetsförvärv i bl.a. Värnamo och Växjö dels genom att bolagets ägarkrets breddades genom ett antal nyemissioner. Tillsammans skapade detta ett större bolag med en stark småländsk prägel.

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 Sagaxs 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.

Sammantaget ger den nya ägarbilden Emilshus en stark grund att stå på vilket möjliggör Emilshus fortsatta expansion. Förutom den finansiella styrkan bland Emilshus ägare innebär kopplingen till NP3 och Sagax verksamhetsmässiga fördelar avseende erfarenhetsutbyte inom exempelvis finansiering och administration. Det sistnämnda är inte minst viktigt i syfte att bygga ett starkt och stabilt företag.

Emilshus har som affärsidé att förvärva och förvalta högavkastande kommersiella fastigheter i orter präglade av ett starkt och väl fungerande näringsliv. Småland erbjuder dessa förutsättningar samtidigt som de flesta av de stora rikstäckande fastighetsbolagen varken har intresse eller tillräcklig kunskap och närvaro för att kunna konkurrera om de affärer som Emilshus hittar genom sin lokala närvaro.

Under 2019 genomfördes flera affärer som innebar att Emilshus kom att etablera sig på ett antal nya orter såsom Jönköping, Kalmar och Växjö. Flera av affärerna kännetecknades av att de gjordes med egenanvändare vilka tecknade långa hyresavtal i direkt anslutning till att fastigheten såldes till Emilshus. Dessa är de affärer som känns bäst att göra. I ömsesidigt förtroende med en fastighetsägare och brukare träffas avtal som innebär att Emilshus köper fastigheten samtidigt som säljaren kvarstår som en långsiktig nyttjare och hyresgäst.

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.

Emilshus har idag, februari 2020, årliga hyresintäkter om 178 Mkr på rullande 12 månaders basis och ett förvaltningsresultat överstigande 100 Mkr beräknat på samma sätt. Bolagets hyresavtal har en genomsnittlig löptid om över 5 år vilket skapar stabilitet i verksamheten. Kassaflödet i verksamheten ger Emilshus en räntetäckningsgrad om ca 4,4 ggr vilket även ger trygghet. Vår starka resultaträkning grundas i en balansräkning där fastighetsbeståndet är bokfört till värden som motsvara 7% direktavkastning.

Sammantaget speglar dessa siffror vår ambition att bygga ett stabilt och lönsamt fastighetsbolag genom fokus på lokal förankring och lokal närvaro. Bolaget kännetecknas av våra småländska rötter. Detta gäller inte bara var vi verkar rent geografiskt utan även hur vi tänker. Att hushålla med begränsade resurser och vårda det vi äger är nyckelord. På så sätt bygger vi ett hållbart företag som väl tjänar våra hyresgäster och ägare.

Jakob Fyrberg

VD

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Emilshus obligation tas upp till handel

Nasdaq Stockholm godkänner Emilshus ansökan om upptagande av handel med obligationen och handel startar 5 februari 2020. Obligationslånet uppgår till 300 Mkr med ett rambelopp på 500 Mkr.

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.

Koncernens resultaträkning

KONCERNENS RESULTATRÄKNING Belopp i Tkr	2019 HELÅR JAN-DEC	2018* 3 MÅN OKT-DEC	2019 KVARTAL OKT-DEC	2018 KVARTAL OKT-DEC
Hysesintäkter	89 928	15 366	29 575	15 366
Fastighetskostnader	-16 338	-3 618	-4 010	-3 618
Driftöverskott	73 590	11 748	25 565	11 748
Central administration	-13 038	-2628	-5 378	-2 628
Finansnetto	-14 210	-2 285	-5 005	-2 285
Förvaltningsresultat	46 342	6 835	15 182	6 835
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	280	-	5	-
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	67 879	20 060	49 294	20 060
Resultat före skatt	114 501	26 895	64 481	26 895
Aktuell skatt	-6 104	-1 315	-617	- 315
Uppskjuten skatt	-15 634	-4 046	-11 220	-4 046
Årets resultat	92 763	21 534	52 644	21 534
Totalresultaträkning				
Årets resultat	92 763	21 534	52 644	21 534
Periodens totalresultat	92 763	21 534	52 644	21 534
Resultat per aktie, kronor	23,2	7,1	9,8	7,1
Genomsnittligt antal aktier	3 994 812	3 036 610	5 381 606	3 036 610
Antal aktier vid periodens utgång	6 040 530	3 036 610	6 040 530	3 036 610

*Räkenskapsåret omfattar endast 3 månader

Emilshus resultat

Januari-december 2019

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 driftsöverskottet 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 utgjordes av 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, ekonomi och övrigt. Kostnadens andel av de totala intäkterna var drygt 14 procent. Den kraftiga tillväxten avseende Emilshus fastighetsportfölj 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 värderingsantaganden finns i ett spann för yield från 8,5 % till 5,5 %. 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 förvaltningsfastigheter. 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 23,2 kronor per genomsnittligt antal aktier (7,1).

Fjärde kvartalet 2019

Hyresintäkterna under fjärde kvartalet uppgick till 29 575 Tkr (15 366). De totala fastighetskostnaderna var -4 010 Tkr (-3 618) och driftsöverskottet därmed 25 565 tkr vilket innebar en överskottsgrad om 86,4 procent.

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 15 182 Tkr (6 835). Finansnettot påverkades i december av räntekostnader för obligationslånet.

Resultat före skatt var 64 491 Tkr (26 895) och påverkades positivt av värdeförändringar på förvaltningsfastigheter med 49 299 Tkr (20 060).

Resultatet efter skatt var 52 644 Tkr (21 534) vilket innebar ett resultat per genomsnittligt antal aktier om 9,8 kronor (7,1).

Koncernens balansräkning

KONCERNENS BALANSRÄKNING		
Belopp i Tkr	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	1 542 610	728 000
Inventarier	<u>585</u>	<u>746</u>
Summa anläggningstillgångar	1 543 195	728 746
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
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		
<i>Eget kapital</i>		
Aktiekapital	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
<i>Långfristiga skulder</i>		
Uppskjuten skatteskuld	29 679	11 786
Skulder till kreditinstitut	676 919	378 999
Obligationslån	292 012	-
Övriga skulder	<u>1 965</u>	-
Summa långfristiga skulder	1 000 575	390 785
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	33 944	19 768
Checkräkningskredit	-	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	<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

Förvaltningsfastigheter

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	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

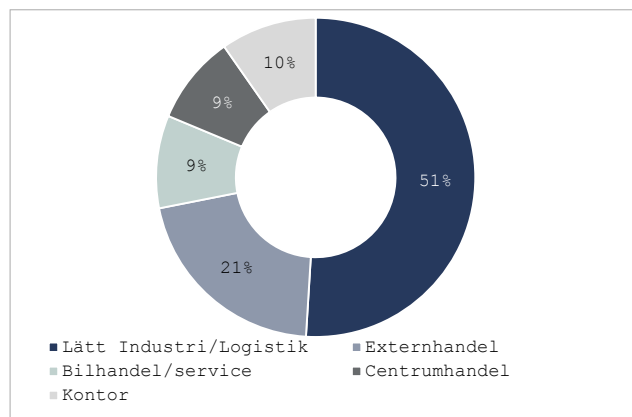
- Uthyrningsgrad 97 %
- Hyresvärde 137 Mkr
- Hyresintäkt 133 Mkr
- Uthyrningsbar yta 215 722 Kvm
- Vakant yta 1 500 kvm
- Verkligt värde 1.543 Mkr

Finansiering

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

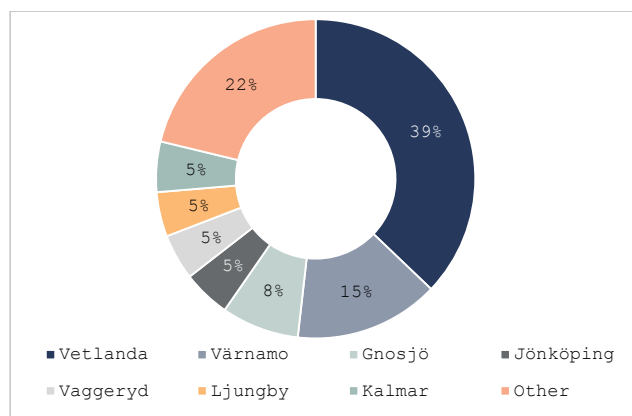
Fastighetsbeståndets Förändring	2019	2018
Verkligt värde IB	728 000	701 000
Förvärv	755 326	6 940
Investeringar	3 405	-
Försäljningar	-12 000	-
Värdeförändring	67 879	20 060
Verkligt Värde UB	1 542 610	728 000

Förvaltningsfastigheter



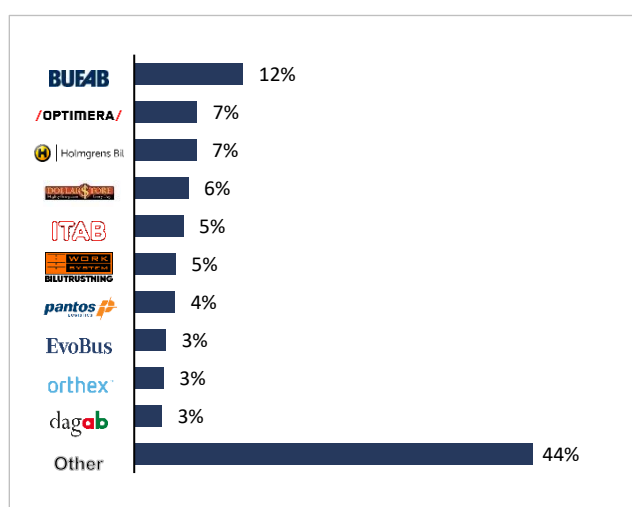
Typ av fastighet

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 fastighetsbeståndets lokalisering. Strategin innebär att fokus är på Småland med ett särskilt fokus på ytterligare tillväxt inom attraktiva områden såsom Jönköping, Växjö, Kalmar och Värnaregionen. 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.

Emilshus finansiering

Emilshus kapitalstruktur innebar att per den 31 december 2019 så finansierades 42 procent av eget kapital (42), 47% genom räntebärande nettoskuld (50) 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
Förfallostruktur räntebärande skulder år					
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.

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Rapport över förändring av eget kapital i koncernen					
<i>Belopp i kronor</i>	<i>Antal aktier</i>	<i>Aktiekapital</i>	<i>Övrigt tillskjutet kapital</i>	<i>Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat</i>	<i>Totalt eget kapital*</i>
Eget kapital 2018-10-01	1 496 009	29 920 180	103 829 820	28 384 414	162 134 414
Nyemissioner	430 601	8 612 020	35 412 994	-	44 025 014
Kvittningsemission	1 110 000	22 200 000	82 550 000	-	104 750
Årets totalresultat	-	-	-	21 532 858	21 532 858
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
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 – 2019-12-31	2018-10-01 – 2018-12-31
<i>Belopp i Tkr</i>		
Den löpande verksamheten		
Förvaltningsresultat	46 342	6 835
Betald inkomstskatt	-6 104	-1 315
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	40 238	5 520
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	35 152	-41 632
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelseskulder	2 916	12 903
Kassaflöde från den löpande verksamheten	78 306	-23 209
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-756 399	-6 940
Avyttring av förvaltningsfastigheter	12 220	-
Avyttring av inventarier, verktyg och installationer	161	70
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-744 018	-6 870
Finansieringsverksamheten		
Nyemissioner	54 590	44 028
Kvittningsmissioner	286 913	104 750
Upptagna banklån	324 356	-
Amortering på ägarlån	-116	-
Amortering på banklån	-24 145	-11 640
Upptagna obligationslån	292 012	-
Reglerade konvertibla lån	-	-104 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	933 610	32 385
Årets kassaflöde	267 898	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	2018*	2019	2018
Belopp i Tkr		HELÅR	3 MÅN	KVARTAL	KVARTAL
		JAN-DEC	OKT-DEC	OKT-DEC	OKT-DEC
Nettoomsättning		4 498	868	1 387	868
Rörelsens kostnader		-13 715	-2 308	-5 456	-2 308
Rörelseresultat		-9 217	-1 440	-4 069	-1 440
Resultat från andelar i koncernföretag		1 077	-	1 077	-
Ränteintäkt och liknande poster		1 977	86	1 774	86
Räntekostnader och liknande poster		-2 415	-437	-2 119	-437
Resultat efter finansnetto		-8 577	-1 791	-3 337	-1 791
Koncernbidrag		17 915	-	17 915	-
Resultat före skatt		9 338	-1 791	14 578	-1 791
Aktuell skatt		-1 480	-	-1 480	-
Årets resultat		7 858	-1 791	13 098	-1 791

*Räkenskapsåret omfattar endast 3 månader

Moderbolagets balansräkning

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING		
Belopp i Tkr		
	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Inventarier	<u>35</u>	-
	35	-
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernföretag	<u>517 562</u>	<u>247 807</u>
	517 562	247 807
Summa anläggningstillgångar	517 597	247 807
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Fordringar hos koncernföretag	291 881	3 567
Övriga fordringar	124	42 293
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 196	-
Likvida medel	<u>259 309</u>	<u>181</u>
Summa omsättningstillgångar	554 510	46 041
SUMMA TILLGÅNGAR	1 072 107	293 848
SKULDER OCH EGET KAPITAL		
<i>Eget kapital</i>		
<i>Bundet eget kapital</i>	120 812	60 732
Aktiekapital		
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserad vinst eller förlust	500 775	221 143
Årets resultat	<u>7 858</u>	<u>-1 791</u>
Summa Eget kapital	629 445	280 084
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	144 452	-
Checkräkningskredit	-	11 884
Obligationslån	<u>292 012</u>	<u>-</u>
Summa Långfristiga skulder	436 464	11 884
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut		
Checkräkningskredit		
Leverantörsskulder	1 552	139
Skatteskulder	1 607	-
Övriga kortfristiga skulder	399	116
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>2 640</u>	<u>1 625</u>
Summa kortfristiga skulder	6 198	1 880
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	1 072 107	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 2018. 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 2018 respektive fjärde kvartalet 2018 vilket utgjorde Emilshus senaste räkenskapsår. 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 bokslutskommunikén 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 21 februari 2020

Johan Ericsson
Styrelsens ordförande

Jakob Fyrberg
Styrelseledamot och VD

Pierre Folkesson
Styrelseledamot

Lars Göran Bäckvall
Styrelseledamot

Elisabeth Thureson
Styrelseledamot

Liselotte Hjorth
Styrelseledamot

Denna bokslutskommuniké 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 21 Februari kl 15.00.

Kalendarium

Årsstämma

Emilshus årsstämma kommer hållas i Vetlanda 25 juni 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 januari 2020 till cirka 228 000 kvm uthyrningsbar area fördelat på 50 fastigheter inom segmenten lätt industri/logistik, kontor och handel.

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