

**Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ)**

559164-8752

# **Delårsrapport**

1 januari - 30 juni 2019

**Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ)**  
559164-8752

**Redogörelse för perioden 1 januari - 30 juni 2019**

- \* Hyresintäkterna uppgick till 35,9 Mkr
- \* Driftöverskottet var 28,4 Mkr
- \* Förvaltningsresultatet var 18,8 Mkr

Delårsrapporten omfattar perioden 1 januari 2019 till den 30 juni 2019. Koncernen bildades den 7 juli 2018 och som jämförelsetal har använts utfallet för 2018.

<b>Finansiell översikt</b>		
<b>Koncernen</b>	<b>2019-01-01–2019-06-30</b>	<b>2018-07-06–2018-12-31</b>
Hyresintäkter	35 934	16 152
Driftöverskott	28 449	12 472
Förvaltningsresultat	18 767	6 826
Årets totalresultat	27 998	49 905
Eget kapital	515 031	332 429
Eget kapital/aktie	116,1	109,5
Fastighetsvärde	1 159 000	728 000
Räntebärande nettoskuld	647 907	396 078
Belåningsgrad förvaltningsfastigheter, %	56%	54%
Soliditet, %	42%	42%
<b>Moderföretaget</b>	<b>2019-01-01–2019-06-30</b>	<b>2018-07-06–2018-12-31</b>
Intäkter	2 159	868
Årets resultat	-3 154	-2 441
Eget kapital	431 549	280 084
Soliditet, %	70%	95%

**Väsentliga händelser under perioden**

Under perioden har Emilshus förvärvat fastigheterna Hillerstorp 2:106 i Gnosjö, Släpavagnen 2 i Västervik, Rödspåtten 3 och 5 i Vimmerby, Gränshaga 9 i Nässjö, Hjulet 9 i Ljungby, Muttern 9 i Vetlanda, Trädet 3 i Ljungby, Ångsdal 9 i Gislaved, Torstunda 4:27 i Mörbylånga, Skruven 4 i Nybro samt Tomasbacken 1 i Vetlanda. Förvärven har genomförts som bolagsförvärv och sammantagen area för de förvärvade fastigheterna uppgår till cirka 46 300 kvm.

Koncernen har under perioden breddat sin ägarkrets genom ett antal riktade emissioner och bolaget har även utfärdat aktier av aktieslag A respektive aktieslag B. Eget kapital i koncernen uppgick vid periodens utgång till 515 Mkr. Under juni månad beslutades att bolaget skall vara ett publikt aktiebolag. Bolaget har under perioden även tecknat avtal om avyttring av fastighets Blixten 6, Vetlanda till ett fastighetsvärde om 12,5 Mkr.

Bolaget 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.

**Väsentliga händelser efter periodens utgång**

Bolaget har förvärvat fastigheterna Häljaryd 1:204, Jönköping respektive Bagaren 3, Värnamo. Förvärven har genomförts som bolagsförvärv och har en total area om cirka 14 200 kvm.

Utifrån en fortsatt starkt fastighetsmarknad med låga räntor erhålls en aktiv transaktionsmarknad både nationellt och lokalt. Stor likviditet på kapitalmarknaden som söker god avkastning vilket fastighetssektorn erbjuder. Bolaget kommer att fortsätta expandera enligt de tillväxtplaner som tidigare presenterats med målsättningen att nå ett fastighetsvärde om 5 Mdr under år 2023. Bolaget kommer i närtid att genomföra ytterligare fastighetsförvärv och avser även att genomföra en större kapitalanskaffning. Transaktionen kommer att öka bolagets förvärvskapacitet. På sikt är avsikten att notera bolagets aktier på en lämplig marknadsplats.

Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ)  
559164-8752

**Koncernens rapport över totalresultatet**

Belopp i tkr	2019-01-01 -2019-06-30	*2018-07-05 -2018-12-31
Hyresintäkter	35 934	16 152
	35 934	16 152
Fastighetskostnader	-7 485	-3 680
<b>Driftsöverskott</b>	28 449	12 472
Central administration	-4 653	-3 258
Finansiella kostnader	-5 029	-2 388
<b>Förvaltningsresultat</b>	18 767	6 826
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	16 421	55 802
<b>Resultat före skatt</b>	35 188	62 628
Aktuell skatt	-3 716	-1 457
Uppskjuten skatt	-3 474	-11 266
<b>Årets resultat</b>	27 998	49 905
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Årets totalresultat</b>	27 998	49 905

\*(Summan av räkenskapsåren 2018-07-05–2018-09-30 och 2018-10-01–2018-12-31)

Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ)  
559164-8752

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i tkr	2019-06-30	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	1 159 000	728 000
Inventarier, verktyg och installationer	643	746
	1 159 643	728 746
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 159 643</b>	<b>728 746</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Hysesfordringar	–	226
Övriga fordringar	54 870	42 742
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 488	1 374
Likvida medel	15 737	14 574
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>75 095</b>	<b>58 916</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 234 738</b>	<b>787 662</b>

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i tkr	2019-06-30	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
Aktiekapital	60 732	60 732
Aktiekapital under registrering	28 021	–
Kapital under registrering	126 569	–
Balanserat resultat	271 711	250 165
Årets resultat	27 998	21 532
<b>Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>	<b>515 031</b>	<b>332 429</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Säljarreverser	2 647	–
Skulder till kreditinstitut	607 102	378 999
Uppskjuten skatteskuld	15 568	11 786
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>625 317</b>	<b>390 785</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	25 059	19 768
Checkräkningskredit	10 836	11 885
Ågarlån	25 400	116
Leverantörsskulder	2 453	3 808
Skatteskulder	4 582	3 451
Övriga skulder	10 672	11 897
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 388	13 523
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>94 390</b>	<b>64 448</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 234 738</b>	<b>787 662</b>

Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ)  
559164-8752

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>
<b>Eget kapital 2019-01-01</b>	<b>3 036 610</b>	<b>60 732 200</b>	<b>221 792 814</b>	<b>49 917 272</b>	<b>332 428 955</b>
Nyemissioner:	491 970	9 839 400	44 750 652	–	54 590 052
Kvittningsemission	909 091	18 181 820	81 818 180	–	100 000 000
Årets totalresultat	–	–	–	27 998 658	27 998 658
<b>Eget kapital 2019-06-30</b>	<b>4 437 671</b>	<b>88 753 420</b>	<b>348 361 646</b>	<b>77 915 930</b>	<b>515 030 996</b>

**Aktiekapital**

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet för moderbolaget. Antalet aktier uppgick per 2019-06-30 till 4 437 671 st med ett kvotvärde om 20 kronor per aktie. Antalet A-aktier uppgick till 789 141 stycken och antalet B-aktier var 3 648 530 stycken. Varje B-aktie berättigar till en röst och varje A-aktie berättigar till tio röster. De under perioden genomförda nyemissionerna har registrerats av bolagsverket först efter periodens utgång varvid de i balansräkningen har rubricerats som kapital under registrering.

**Övrigt tillskjutet kapital**

Avser eget kapital som tillskjutits företaget av aktieägarna i samband med genomförda ny- och kvittningsemissioner.

**Balanserade vinstmedel**

Avser de ackumulerade vinster som genererats i koncernen.

Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ)  
559164-8752

**Moderföretagets resultaträkning**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2019-01-01 -2019-06-30</i>	<i>*2018-07-05 -2018-12-31</i>
<b>Intäkter</b>		
Verksamhetsintäkter	2 159	868
	2 159	868
<b>Rörelsens kostnader</b>		
Övriga externa kostnader	-5 058	-2 938
<b>Rörelseresultat</b>	-2 899	-2 071
<b>Resultat från finansiella poster</b>		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	86
Räntekostnader och liknande resultatposter	-255	-456
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	-3 154	-2 441
<b>Resultat före skatt</b>	-3 154	-2 441
Skatt på årets resultat	-	-
<b>Årets resultat</b>	-3 154	-2 441

\*(Summan av räkenskapsåren 2018-07-05--2018-09-30 och 2018-10-01--2018-12-31)

Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ)  
559164-8752

**Moderföretagets balansräkning**

<i>Belopp i tkr</i>	2019-06-30	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andelar i koncernföretag	389 174	247 807
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>389 174</b>	<b>247 807</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Fordringar hos koncernföretag	168 631	3 567
Övriga fordringar	54 717	42 293
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 475	–
	226 823	45 860
<b>Kassa och bank</b>	<b>448</b>	<b>181</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>227 271</b>	<b>46 041</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>616 445</b>	<b>293 848</b>

**Moderföretagets balansräkning**

<i>Belopp i tkr</i>	2019-06-30	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Aktiekapital	60 732	60 732
Aktiekapital under registrering	28 021	–
	88 753	60 732
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserad vinst eller förlust	219 381	221 793
Kapital under registrering	126 569	–
Årets resultat	-3 154	-2 441
	342 796	219 352
<b>Summa eget kapital</b>	<b>431 549</b>	<b>280 084</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Checkräkningskredit	10 836	11 884
Skulder till kreditinstitut	141 504	–
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>152 340</b>	<b>11 884</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	5 896	–
Ågarlån	25 400	116
Leverantörsskulder	38	139
Övriga skulder	362	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	860	1 625
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>32 556</b>	<b>1 880</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>616 445</b>	<b>293 848</b>

Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ)  
559164-8752

Rapport över förändring av eget kapital för moderbolaget

<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>
<b>Eget kapital 2019-01-01</b>	<b>3 036 610</b>	<b>60 732 200</b>	<b>221 792 814</b>	<b>-2 440 624</b>	<b>280 084 390</b>
Nyemissioner:	491 970	9 839 400	44 750 652	–	54 590 052
Kvittningsemission	909 091	18 181 820	81 818 180	–	100 000 000
Årets totalresultat	–	–	–	-3 124 977	-3 124 977
<b>Eget kapital 2019-06-30</b>	<b>4 437 671</b>	<b>88 753 420</b>	<b>348 361 646</b>	<b>-5 565 601</b>	<b>431 549 465</b>

**Aktiekapital**

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet för moderbolaget. Antalet aktier uppgick per 2019-06-30 till 4 437 671 st med ett kvotvärde om 20 kronor per aktie. Antalet A-aktier uppgick till 789 141 stycken och antalet B-aktier var 3 648 530 stycken. Varje B-aktie berättigar till en röst och varje A-aktie berättigar till tio röster. De under perioden genomförda nyemissionerna har registrerats av bolagsverket först efter periodens utgång varvid de i balansräkningen har rubricerats som kapital under registrering.

**Övrigt tillskjutet kapital**

Avser eget kapital som tillskjutits företaget av aktieägarna i samband med genomförda ny- och kvittningsemissioner.

**Balanserade vinstmedel**

Avser de ackumulerade resultat som genererats i koncernen.



**Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ)**  
559164-8752

**Redovisningsprinciper**

*Belopp i tkr*

**Redovisningsprinciper**


**Grunder för koncernredovisningen**

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar som utfärdats av IFRS Interpretations Committee (IFRIC). Vidare har Årsredovisningslagen (ÅRL) och "RFR1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendationen RFR 2 Redovisnings för juridiska personer. Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Samma redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i den senaste årsredovisningen, se Emilshus årsredovisning 2018.

**Vetlanda den 2019-10-21**



Johan Ericsson  
Styrelsens ordförande



Pierre Folkesson  
Styrelseledamot



Elisabeth Thureson  
Styrelseledamot



Liselotte Hiorth  
Styrelseledamot



Lars-Göran Bäckvall  
Styrelseledamot



Jakob Fyrberg  
Styrelseledamot och Verkställande Direktör

## Revisors granskningsrapport

Fastighetsbolaget Emilshus AB org.nr 559164-8752

### Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Fastighetsbolaget Emilshus AB per 30 juni 2019 och den sexmånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

### Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionsred i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

### Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 21 oktober, 2019

Ernst & Young AB



Ingemar Rindstig  
Auktoriserad revisor