

EMILSHUS

Inbjudan till teckning av stamaktier av serie B och upptagande till handel av stamaktier av serie B och preferensaktier i

Fastighetsbolaget

Emilshus AB (publ)

JOINT GLOBAL COORDINATORS OCH JOINT BOOKRUNNERS



Swedbank



RETAIL DISTRIBUTOR

AVANZA 

VIKTIG INFORMATION

Detta prospekt ("Prospektet") har upprättats med anledning av erbjudandet av stamaktier av serie B ("B-aktierna") i Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ) ("Emilshus" eller "Bolaget") och tillsammans med sina dotterbolag ("Koncernen") till allmänheten i Sverige och vissa institutionella investerare i Sverige och i utlandet ("Erbjudandet") samt upptagande till handel av B-aktierna och Bolagets preferensaktier ("Preferensaktierna" och tillsammans med B-aktierna "Aktierna") på Nasdaq Stockholm ("Noteringen"). Carnegie Investment Bank AB (publ) ("Carnegie") och Swedbank AB (publ) ("Swedbank") är joint global coordinators ("Joint Global Coordinators") och joint bookrunners i samband med Erbjudandet och Noteringen. Prospektet har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 om prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad ("Prospektförordningen"). Godkännandet och registreringen av Prospektet innebär inte att Finansinspektionen garanterar att sakuppgifterna i Prospektet är riktiga eller fullständiga.

Bolagets Preferensaktier är per dagen för detta Prospekt upptagna till handel på Nasdaq First North Growth Market. Sista dag för handel i Preferensaktierna på Nasdaq First North Growth Market är beräknad till den 10 juni 2022. Första dag för handel på Nasdaq Stockholm är beräknad till den 13 juni 2022. Bolagets Preferensaktier handlas och kommer vid upptagandet till handel på Nasdaq Stockholm fortsätta att handlas under kortnamnet EMIL PREF.

Erbjudandet riktar sig inte till allmänheten i någon annan jurisdiktion än Sverige. I andra medlemsländer inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet i vilka Prospektförordningen gäller, direkt eller genom implementering i nationell lagstiftning, kan ett erbjudande till allmänheten endast lämnas i enlighet med undantag i Prospektförordningen eller nationell lagstiftning. Aktierna har inte registrerats och kommer inte att registreras enligt United States Securities Act från 1933 i dess nuvarande lydelse ("Securities Act") eller värdepapperslagstiftningen i någon delstat eller annan jurisdiktion i USA och får inte erbjudas, säljas eller på annat sätt överföras, direkt eller indirekt, i eller till USA, förutom enligt ett tillämpligt undantag från, eller genom en transaktion som inte omfattas av, registreringskraven i Securities Act och i enlighet med värdepapperslagstiftningen i relevant delstat eller annan jurisdiktion i USA. Erbjudandet riktar sig inte heller till personer med hemvist i Australien, Japan, Hongkong, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz, Singapore eller Sydafrika eller i någon annan jurisdiktion där deltagande i Erbjudandet skulle kräva ytterligare prospekt, registreringar eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt eller om något undantag är tillämpligt. Prospektet och andra handlingar avseende Erbjudandet får följaktligen inte distribueras i eller till nämnda länder respektive något annat land eller någon annan jurisdiktion där sådan distribution eller Erbjudandet kräver sådana åtgärder eller annars strider mot tillämpliga regler. Teckning av Aktier i strid med ovanstående begränsningar kan vara ogiltiga. Personer som mottar detta Prospekt måste informera sig om och följa sådana restriktioner. Åtgärder i strid med sådana restriktioner kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning.

En investering i värdepapper är förenad med vissa risker (se avsnittet "Riskfaktorer"). När investerare fattar ett investeringsbeslut måste de förlita sig på sin egen bedömning av Emilshus och Erbjudandet, inklusive föreliggande sakförhållanden och risker. Inför ett investeringsbeslut bör potentiella investerare anlita sina egna professionella rådgivare samt noga utvärdera och överväga investeringsbeslutet. Ingen person är behörig att

lämna någon annan information eller göra några andra uttalanden än de som finns i detta Prospekt. Om så ändå sker ska sådan information eller sådana uttalanden inte anses ha godkänts av Emilshus, Carnegie eller Swedbank och ingen av dem ansvarar för sådan information eller sådana uttalanden. Varken offentliggörandet eller distributionen av detta Prospekt, eller några transaktioner som genomförs med anledning av Erbjudandet, ska anses innebära att informationen i detta Prospekt är korrekt och gällande vid någon annan tidpunkt än per dagen för dess offentliggörande eller att det inte har förekommit någon förändring i Emilshus verksamhet efter nämnda dag. Om det sker väsentliga förändringar av informationen i Prospektet kommer sådana förändringar att offentliggöras enligt bestämmelserna om tillägg till prospekt i Prospektförordningen.

Prospektet finns tillgängligt på Emilshus webbplats, www.emilshus.com, Carnegies webbplats, www.carnegie.se, Swedbanks webbplats, www.swedbank.se/prospekt och kommer att finnas tillgängligt på Finansinspektionens webbplats, www.fi.se (informationen på webbplatserna ingår inte i Prospektet). Övrig information på Bolagets webbplats är inte införlivad i detta Prospekt och utgör inte en del av detta Prospekt såvida denna information inte införlivas i Prospektet genom hänvisningar.

För Erbjudandet och Prospektet gäller svensk rätt. Tvist med anledning av Erbjudandet eller Prospektet och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol.

Framåtblickande uttalanden

Detta Prospekt innehåller vissa framåtblickande uttalanden som speglar bolagsledningens nuvarande syn på framtida och förväntade finansiella och operativa resultat. Framåtblickande uttalanden kan kännas igen på orden "tro", "förvänta", "förutse", "änna", "kan", "planera", "uppskatta", "kommer", "sträva", "bör", "skulle kunna", "ha för avsikt att" eller "kanske", eller i varje enskilt fall deras negationer eller liknande uttryck. Eftersom dessa uttalanden grundar sig på antaganden eller uppskattningar och är föremål för risker och osäkerheter, kan de faktiska resultaten eller utfallen skilja sig väsentligt från de som anges i de framåtblickande uttalandena till följd av flera faktorer. Faktorer som kan leda till att Emilshus faktiska resultat, prestationer eller insatser skiljer sig väsentligt från de som uttrycks eller antyds i framåtblickande uttalanden innefattar bland annat de faktorer som diskuteras i avsnittet "Riskfaktorer".

Framåtblickande uttalanden gäller endast per dagen för detta Prospekt. Emilshus åtar sig ingen skyldighet att uppdatera eller revidera några framåtblickande uttalanden, oavsett om det beror på ny information, framtida händelser eller andra omständigheter, utöver vad som krävs enligt lag eller andra regler. Investerare uppmanas därför att inte fästa otillbörlig vikt vid något av dessa framåtblickande uttalanden.

Presentation av finansiell information

Förutom när så uttryckligen anges har ingen finansiell information i detta Prospekt blivit reviderad eller granskad av Bolagets revisor. Finansiell information hänförlig till Emilshus i detta Prospekt, som inte är en del av informationen som har reviderats eller granskats av Bolagets revisor som nämnts ovan, har inhämtats från Bolagets interna redovisning och rapporteringssystem. Belopp i detta Prospekt har avrundats i viss utsträckning. Följaktligen summerar inte nödvändigtvis vissa kolumner till det totala belopp som anges. Exempelvis är detta fallet när finansiell information presenteras i tusen, miljoner eller miljarder.

Innehåll

Sammanfattning	2
Risikfaktorer	8
Inbjudan till teckning av B-aktier och upptagande till handel av B-aktier och Preferensaktier i Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ)	14
Bakgrund och motiv	15
Villkor och anvisningar	16
Marknadsöversikt	21
Verksamhetsöversikt	31
Emilshus fastighetsbestånd	43
Värderingsutlåtande	48
Utvald historisk finansiell information	55
Kommentarer till den finansiella utvecklingen	67
Proformaredovisning	69
Revisorsrapport avseende proformaredovisning	80
Aktuell intjäningsförmåga	82
Kapitalisering, nettoskuldssättning och annan finansiell information	84
Styrelse, ledande befattningshavare och revisor	86
Bolagsstyrning	91
Ägarförhållanden	97
Aktier och aktiekapital	99
Utdelningar och utdelningspolicy	103
Legala frågor och kompletterande information	104
Vissa skattefrågor i Sverige	110
Bolagsordning	112
Fastighetsförteckning	115
Definitioner och ordlista	117
Adresser	118

Erbjudandet i sammandrag

Erbjudandepreis per B-aktie	28 kronor
Anmälningsperiod för allmänheten i Sverige	2 juni–10 juni 2022
Anmälningsperiod för institutionella investerare	2 juni–10 juni 2022
Likviddag	15 juni 2022

Övrig information

ISIN-kod för B-aktierna	SE0016785786
ISIN-kod för Preferensaktierna	SE0016785794
Sista dag för handel i Preferensaktierna på Nasdaq First North Growth Market	10 juni 2022
Första dag för handel i B-aktierna och Preferensaktierna på Nasdaq Stockholm	13 juni 2022
Kortnamn (ticker) för B-aktierna på Nasdaq Stockholm	EMIL B
Kortnamn (ticker) för Preferensaktierna på Nasdaq Stockholm	EMIL PREF

Finansiell information

Delårsrapport för perioden 1 januari–30 juni 2022	12 juli 2022
Delårsrapport för perioden 1 januari–30 september 2022	14 oktober 2022

Sammanfattning

Inledning och varningar

Inledning och varningar

Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till prospektet ("**Prospektet**"). Varje beslut om att investera i värdepapperen bör baseras på en bedömning av hela Prospektet från investerarens sida. Investeraren kan förlora hela eller delar av det investerade kapitalet.

Om talan väcks i domstol angående information i Prospektet kan den investerare som är kâränd enligt nationell rätt bli tvungen att stå för kostnaderna för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som har lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet eller om den inte, tillsammans med de andra delarna av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i värdepapperen.

Information om emittenten

Detta Prospekt har upprättats med anledning av erbjudandet av stamaktier av serie B ("**B-aktierna**") i Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ) ("**Emilshus**" eller "**Bolaget**") och tillsammans med sina dotterbolag ("**Koncernen**") till allmänheten i Sverige och vissa institutionella investerare i Sverige och i utlandet ("**Erbjudandet**") samt upptagande till handel av B-aktierna och Bolagets preferensaktier ("**Preferensaktierna**") och tillsammans med B-aktierna "**Aktierna**") på Nasdaq Stockholm ("**Noteringen**"). Bolagets adress är Fabriksgatan 1A, 574 38 Vetlanda och dess LEI-kod är 5493004EO7GR5U8PRK21. ISIN-koden för B-aktierna är SE0016785786. ISIN-koden för Preferensaktierna är SE0016785794.

Behörig myndighet

Finansinspektionen är den behöriga myndighet som ansvarar för att godkänna Prospektet enligt förordning (EU) 2017/1129. Prospektet godkändes av Finansinspektionen den 2 juni 2022. Finansinspektionens postadress är Box 7821, 103 97 Stockholm. Finansinspektionens telefonnummer är +46 (0)8-408 980 00 och dess webbplats är www.fi.se.

Nyckelinformation om emittenten

Vem är emittent av värdepapperen?

Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ), organisationsnummer 559164-8752, är emittent av värdepapperen. Styrelsen har sitt säte i Vetlanda kommun, Jönköpings län. Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag bildat i Sverige enligt svensk rätt. Bolagets verksamhet bedrivs enligt svensk lag och dess verksamhetsform regleras av aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets LEI-kod är 5493004EO7GR5U8PRK21.

Huvudsaklig verksamhet

Emilshus är ett fastighetsbolag med småländska rötter som förvärvar, förvaltar och utvecklar kommersiella fastigheter. Emilshus fastighetsbestånd bestod per den 31 mars 2022 av 102 fastigheter med ett verkligt värde om 5 103,3 mkr. Fastigheterna utgörs främst av industrifastigheter, men även av fastigheter för externhandel, proffshandel, industriservice, dagligvaruhandel, samhällsservice och kontor m.m.

Större aktieägare

I nedanstående tabell framgår ägarförhållandena i Bolaget per den 8 april 2022 och därefter kända förändringar.¹⁾ Per dagen för detta Prospekt finns det inga fysiska eller juridiska personer som äger fem procent eller mer av samtliga aktier och röster i Bolaget såvitt Bolaget känner till utöver vad som framgår i nedanstående tabell.

	Antal stamaktier av serie A	Antal B-aktier	Preferensaktier	Antal aktier	Andel aktier (%)	Andel röster (%)
Aptare Holding AB	4 440 000	20 480 010	0	24 920 010	28,6	34,0
AB Sagax ¹⁾	3 033 550	13 650 980	5 133 320	21 817 850	25,1	25,7
NP3 Fastigheter AB	2 421 120	11 026 350	4 357 558	17 805 028	20,4	20,7
Övriga befintliga aktieägare	1 633 220	9 761 150	11 137 747	22 532 117	25,7	19,4
Totalt	11 527 890	54 918 490	20 628 625	87 075 005	100,0	100,0

1) Aktierna i Bolaget ägs genom dotterbolaget Fastighetsaktiebolaget Apicius.

I enlighet med informationen i tabellen ovan innehar Aptare Holding AB (som kontrolleras av Tomas Carlström, Jakob Fyrberg och Pierre Folkesson), AB Sagax och NP3 Fastigheter AB per den 8 april 2022 tillsammans 74,1 procent av det totala antalet aktier och 80,5 procent av det totala antalet röster i Bolaget.²⁾ Även efter genomförandet av Erbjudandet kommer Aptare Holding AB, AB Sagax och NP3 Fastigheter AB att ha möjlighet att utöva ett betydande inflytande över Bolaget och en väsentlig kontroll över frågor som Bolagets aktieägare röstar om, inklusive bland annat utdelning på B-aktierna och Preferensaktierna, godkännande av resultat- och balansräkning, val och avsättande av styrelseledamöter, kapitalökningar, minskningar av aktiekapitalet och ändringar av Bolagets bolagsordning. Detta innebär att andra aktieägares möjlighet att utöva inflytande i Bolaget genom sina rösträtter kan vara begränsad.

Nyckelpersoner

Bolagets styrelse består av Johan Ericsson (ordförande), Liselotte Hjorth, Jakob Fyrberg, Elisabeth Thuresson, Lars Göran Bäckvall och Björn Garat. Bolagets företagsledning består av Jakob Fyrberg (verkställande direktör), Jonas Karlsson (finanschef), Pierre Folkesson (projektchef), Lisa Johansson (hållbarhetsansvarig) och Helen Arvidsson (redovisningschef).

Revisor

Ernst & Young Aktiebolag är Emilshus revisor, med Mikael Ikonen som huvudansvarig revisor. Ernst & Young Aktiebolags adress är Hamngatan 26, 111 47 Stockholm.

Finansiell nyckelinformation för emittenten*Utvalda resultaträkningsposter*

mkr	Reviderat			Oreviderat	
	2021 Helår	2020 Helår	2019 Helår	2022 1 jan–31 mars	2021 1 jan–31 mars
Hysesintäkter	280,4	182,6	89,9	99,7	59,6
Förvaltningsresultat	131,0	85,6	46,3	48,2	27,2
Periodens resultat	468,9	175,9	92,8	166,5	31,6
Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare	468,9	175,9	92,8	166,5	31,6
Resultat per stamaktie före och efter utspädning (kronor)	7,07	2,91	2,32	2,36	0,52

Utvalda balansräkningsposter

mkr	Reviderat			Oreviderat	
	2021 31 dec	2020 31 dec	2019 31 dec	2022 31 mars	2021 31 mars
Summa tillgångar	4 987,4	2 806,2	1 834,9	5 352,3	3 103,0
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	1 847,8	942,6	766,7	2 159,4	1 058,8
Räntebärande nettoskuld*)	2 746,6	1 651,8	720,4	2 752,9	1 619,3

*) Alternativt nyckeltal. Oreviderat och ej översiktligt granskat.

- 1) Tabellen innefattar samtliga aktier i Bolaget, såväl stamaktier som Preferensaktier. Tabellen innefattar även de 1 504 898 Preferensaktier som avses emitteras till NP3 Fastigheter AB i den kvittningsemission som förväntas beslutas av en extra bolagsstämma i Bolaget den 7 juni 2022.
- 2) Inklusive de 1 504 898 Preferensaktier som avses emitteras till NP3 Fastigheter AB i den kvittningsemission som förväntas beslutas av en extra bolagsstämma i Bolaget den 7 juni 2022.

Sammanfattning

Utvalda kassaflödesposter

mkr	Reviderat			Oreviderat	
	2021 Helår	2020 Helår	2019 Helår	2022 1 jan–31 mars	2021 1 jan–31 mars
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	109,9	74,3	40,4	40,9	23,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	110,5	106,5	81,1	24,7	21,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 655,6	-1 035,2	-746,8	-175,4	-73,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 558,7	725,2	933,6	165,3	265,2
Periodens kassaflöde	13,5	-203,5	267,9	14,6	213,2

Utvalda proformaresultaträkningsposter för räkenskapsåret 2021

mkr	Justering för under 2021 genomförda och tillträdade förvärv och avyttring					Justering för under 2021 och 2022 genomförda och planerade tillträden			
	Reviderad		Oreviderad			Oreviderad		Oreviderad	
	1 jan – 31 dec 2021 IFRS	Förvärvs- justeringar 1 jan – tillträ- destidpunkt	Justeringar avseende finansiella poster	IFRS- justeringar	Proforma 1 jan – 31 dec 2021 IFRS (delsumma)	Förvärvs- justeringar 1 jan – 31 dec 2021	Justeringar avseende finansiella poster	IFRS- justeringar	Proforma 1 jan – 31 dec 2021 IFRS
Driftsöverskott	228,4	48,4	–	9,4	286,2	73,1	–	14,0	373,3
Förvaltningsresultat	131,1	18,7	16,8	9,4	176,0	58,5	-30,6	13,1	217,0
Årets resultat	468,9	14,8	13,4	7,5	504,7	91,6	-24,3	10,4	582,4

Utvalda proformabalansräkningsposter per den 31 december 2021

mkr	Reviderad			Oreviderad				
	31 dec 2021 IFRS	Avtalade förvärv med planerat till- träde 2022 K2	IFRS- justeringar	Proforma- justeringar	Preferens- aktieemission	Upplåning Österängen Fastighets AB	Emission obligationslån	Proforma 31 dec 2021
Summa tillgångar	4 987,4	870,8	56,9	30,4	147,4	27,5	397,0	6 517,4
Summa eget kapital	1 847,8	115,0	45,2	-110,0	147,4	–	–	2 045,4

Utvalda proformabalansräkningsposter per den 31 mars 2022

mkr	Reviderad			Oreviderad			
	31 mars 2022 IFRS	Avtalade förvärv med planerat tillträde 2022 K2/K3	IFRS-justeringar	Proforma- justeringar	Emission obligationslån	Proforma 31 mars 2022	
Summa tillgångar	5 352,3	773,4	56,3	46,8	397,0	6 625,8	
Summa eget kapital	2 159,4	100,8	44,7	-101,0	–	2 203,9	

Specifika nyckelrisker för emittenten

- **Emilshus är föremål för risker relaterade till värdeförändringar i Koncernens fastighetsbestånd** – Fastigheternas värde påverkas av utbud och efterfrågan på Bolagets marknader men även av ett antal andra faktorer, bland annat framåtblickande fastighetsspecifika faktorer som är behäftade med osäkerhet. Detta inkluderar till exempel antaganden om hyresnivåer, uthyrningsgrad, driftkostnader, fastigheternas skick och marknadsspecifika antaganden om exempelvis makroekonomisk utveckling.
- **Emilshus är föremål för risken att tillräcklig finansiering inte är tillgänglig på acceptabla villkor eller överhuvudtaget** – Det finns en risk att Bolaget i framtiden inte kan erhålla nödvändig finansiering alternativt endast kan erhålla nödvändig finansiering till för Bolaget ofördelaktiga villkor eller väsentligt ökade kostnader.
- **Emilshus hyresnivåer och uthyrningsgrad kan minska och fastighetskostnadsnivåer öka vilka kan påverkas av en mängd olika faktorer** – Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker, oavsett skäl, eller om kunderna inte kan betala sina hyror, påverkas Emilshus finansiella ställning och resultat negativt.
- **Emilshus är exponerat för ränterisker** – Bolaget är exponerat för ränterisk och räntekostnader är Emilshus enskilt största kostnads-post. En central faktor för ränterisken är Bolagets kreditmarginal- och räntebindningstider enligt ingångna låne- och derivatavtal, varvid längre kreditmarginal- och räntebindningstid innebär högre förutsebarhet i kassaflödet men normalt även högre räntenivåer.
- **Emilshus är föremål för risker relaterade till förvärv och verkar på en konkurrensutsatt marknad** – Vid förvärv av fastigheter kan det exempelvis föreligga osäkerhet avseende hantering av hyresgäster, kostnader för miljösanering eller personal, ombyggnad och hantering av tekniska problem, myndighetsbeslut samt uppkomsten av tvister relaterade till förvärvet eller fastighetens skick.
- **Emilshus är exponerat för miljörisker och därtill relaterade regulatoriska risker** – Eftersom Koncernen äger en stor mängd fastigheter finns det en risk att krav på sanering eller efterbehandling kan komma att riktas mot Koncernen under vissa omständigheter på grund av förekomst av, eller misstanke om, föroreningar i marken, vattenområden eller grundvatten, i syfte att säkerställa att fastigheten är i ett sådant skick som krävs enligt miljöbalken.

Nyckelinformation om värdepappren*Värdepapprens viktigaste egenskaper**Värdepapper som erbjuds och tas upp till handel*

Erbjudandet omfattar 24 000 000 B-aktier i Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ) (exklusive B-aktierna i Övertilldelningsoptionen). ISIN-koden för B-aktierna är SE0016785786. B-aktierna är denominerade i svenska kronor.

Värdepapper som endast tas upp till handel

Befintliga Preferensaktier i Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ). ISIN-koden för Preferensaktierna är SE0016785794. Preferensaktierna är denominerade i svenska kronor.

Totalt antal aktier i Bolaget

Per dagen för detta Prospekt finns det 85 570 107 aktier i Bolaget, varav 11 527 890 stamaktier av serie A, 54 918 490 B-aktier och 19 123 727 Preferensaktier. Efter Erbjudandets genomförande kommer antalet aktier i Bolaget uppgå till 111 075 005 aktier, varav 11 527 890 stamaktier av serie A, 78 918 490 B-aktier och 20 628 625 Preferensaktier. Om Övertilldelningsoptionen utnyttjas i dess helhet kommer antalet aktier i Bolaget öka med 27 000 000 aktier (från 85 570 107 aktier till 114 075 005 aktier), varav 11 527 890 stamaktier av serie A, 81 918 490 B-aktier och 20 628 625 Preferensaktier.³⁾

Rättigheter som sammanhänger med värdepappren

Varje Preferensaktie och varje B-aktie berättigar till en (1) röst. Varje stamaktie av serie A berättigar till tio (10) röster.

Preferensaktierna medför företrädesrätt framför stamaktier av serie A och B-aktier till årlig utdelning om 2 kronor per Preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om 0,5 kronor per Preferensaktie. Avstämningsdagar för utbetalningarna ska vara den sista bankdagen i mars, juni, september och december.

Om ingen utdelning utbetalats på Preferensaktierna i anslutning till en avstämningsdag, eller om utdelning understigande 0,5 kronor utbetalats, ska Preferensaktierna, förutsatt att bolagsstämman beslutar om vinstutdelning, medföra rätt att i tillägg till framtida utdelning på Preferensaktierna erhålla ett belopp, motsvarande skillnaden mellan vad som skulle ha betalats ut och utbetalat belopp innan utdelning på stamaktierna eller annan värdeöverföring enligt 17 kap. 1 § aktiebolagslagen (2005:551) till stamaktieägarna utbetalas. Sådant inestående belopp ska räknas upp med en årlig räntesats om 8,0 procent, varvid uppräknings ska ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning understigit 0,5 kronor.

Upplöses Bolaget ska Preferensaktierna ha företrädesrätt, framför stamaktier av serie A och B-aktier, att ur Bolagets tillgångar erhålla ett belopp per Preferensaktie uppgående till (i) 32 kronor, jämte (ii) eventuell upplupen del av utdelning på Preferensaktierna, och (iii) eventuellt inestående belopp uppräknat med ett belopp motsvarande årlig räntesats om 8,0 procent, varvid uppräknings ska ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning understigit 0,5 kronor. Preferensaktierna medför i övrigt ingen rätt till skiftesandel.

3) Antal aktier efter nyemissionen i Erbjudandet innefattar de 1 504 898 Preferensaktier som avses emitteras till NP3 Fastigheter AB i den kvittnings-emission som förväntas beslutas av en extra bolagsstämma i Bolaget den 7 juni 2022.

Sammanfattning

Utdelningspolicy

Emilshus övergripande mål är att skapa värde för Bolagets aktieägare. Under de närmaste åren bedöms detta bäst göras genom att återinvestera kassaflödet i verksamheten för att skapa ytterligare tillväxt genom förvärv av fastigheter och investeringar i befintliga fastigheter vilket kan medföra en låg eller utebliven utdelning på stamaktier. Utdelning på Preferensaktier ska ske enligt bolagsordningens bestämmelser.

Var kommer värdepappren att handlas?

Upptagande till handel

Bolagets Preferensaktier är sedan den 1 oktober 2021 noterade på Nasdaq First North Growth Market. Styrelsen i Emilshus avser att ansöka om upptagande till handel av B-aktierna och Preferensaktierna på Nasdaq Stockholm.

Nasdaq Stockholms bolagskommitté har den 18 maj 2022 bedömt att Bolaget uppfyller Nasdaq Stockholms noteringskrav under förutsättning att sedvanliga villkor uppfylls, däribland att spridningskravet för Bolagets B-aktier och Preferensaktier är uppfyllt senast på dagen för upptagandet till handel och att Bolaget ansöker om att Bolagets B-aktier och Preferensaktier upptas till handel på Nasdaq Stockholm. Första dag för handel i B-aktier och Preferensaktier på Nasdaq Stockholm beräknas vara den 13 juni 2022. B-aktierna kommer att handlas under kortnamnet (ticker) EMIL B. Preferensaktierna kommer att handlas under kortnamnet (ticker) EMIL PREF.

Vilka nyckelrisker är specifika för värdepapperen?

- **Priset på B-aktierna kan vara volatilt och potentiella investerare kan förlora en del av eller hela sin investering** – Erbjudandepriset kommer inte nödvändigtvis återspegla det pris till vilket investerare på marknaden är villiga att köpa och sälja B-aktierna för efter Erbjudandet vilket kan få en negativ påverkan på B-aktiernas likviditet och kan resultera i låg handelsvolym vilket i sin tur kan påverka den kurs till vilken en investerare i Bolagets B-aktier kan avyttra stamaktierna.
- **Framtida emissioner av stamaktier av serie A, B-aktier eller Preferensaktier eller andra värdepapper kan komma att späda ut aktieinnehavet och ha en negativ inverkan på aktiepriset** – Emission av ytterligare stamaktier av serie A, B-aktier eller Preferensaktier eller värdepapper med rätt att konvertera till stamaktier av serie A, B-aktier eller Preferensaktier kan negativt påverka marknadspriset på aktierna och späda ut befintliga aktieägares röstmässiga och ekonomiska andel.
- **Emilshus förmåga att betala utdelningar i framtiden beror på flera faktorer** – Det finns en risk att Emilshus verksamhet inte utvecklas positivt och inte generar någon vinst vilket kan medföra att utdelningsbara medel inte finns tillgängliga under något räkenskapsår och att ingen utdelning kommer att kunna föreslås eller fastställas, vilket skulle minska avkastningen på investerarens investerade kapital. Villkoren för Bolagets utestående obligationer innehåller även utdelningsbegränsningar.

Nyckelinformation om erbjudandet av värdepapperen och upptagande till handel på Nasdaq Stockholm

På vilka villkor och enligt vilken tidsplan kan jag investera i B-aktierna?

Erbjudandets former och villkor

Erbjudandet: Erbjudandet omfattar högst 24 000 000 nyemitterade B-aktier (exklusive B-aktierna i Övertilldelningsoptionen). Erbjudandet är uppdelat i två delar: (i) erbjudandet till allmänheten i Sverige och (ii) erbjudandet till institutionella investerare i Sverige och i utlandet. Utfallet av Erbjudandet förväntas offentliggöras genom pressmeddelande omkring den 13 juni 2022.

Pris: Erbjudandepriset är 28 kronor per B-aktie. Priset i Erbjudandet har beslutats av Bolagets styrelse i samråd med Joint Global Coordinators baserat på ett antal faktorer, inklusive förhandlingar med Cornerstoneinvesterarna, sondering med och intresse från andra investerare av institutionell karaktär, marknadspriset för jämförbara börsnoterade fastighetsbolag, värderingsmultiplar vid tidigare genomförda börsnoteringar av fastighetsbolag, rådande marknadsförhållanden samt uppskattningar om Emilshus verksamhetsinriktning, intjäningsförmåga, finansiella ställning och tillväxtförutsättningar. Courtaget utgår ej.

Anmälningsperiod: Anmälan från allmänheten kan ske under perioden 2 juni 2022 till och med den 10 juni 2022. Anmälningsperioden för institutionella investerare i Sverige och övriga länder äger rum under perioden 2 juni 2022 till och med den 10 juni 2022.

Tilldelning: Beslutet om tilldelning av aktier fattas av Bolagets styrelse i samråd med Joint Global Coordinators varvid målet kommer att vara att uppnå en god institutionell ägarbas och en bred spridning av aktierna bland allmänheten i Sverige för att möjliggöra en regelbunden och likvid handel med Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm.

Övertilldelningsoption

Styrelsen i Bolaget har åtagit sig att utfärda en övertilldelningsoption ("Övertilldelningsoptionen") till Joint Global Coordinators, vilken kan utnyttjas helt eller delvis av Carnegie såsom stabiliseringsagent för Joint Global Coordinators. Detta innebär att Carnegie senast 30 dagar från första dagen för handel i Bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm, har rätt att begära att Bolaget emitterar ytterligare högst 3 000 000 B-aktier, motsvarande högst 12,5 procent av totala antalet aktier i Erbjudandet, till Carnegie till ett pris motsvarande priset i Erbjudandet.

Utspädningseffekt

Nyemissionen av B-aktier i Erbjudandet resulterar vid full tilldelning i en ökning av antalet aktier i Bolaget med högst 24 000 000 aktier, motsvarande en utspädning med högst 11,2 procent av rösterna och 21,6 procent av aktierna i Bolaget. Ett fullt utnyttjande av Övertilldelningsoptionen skulle resultera i en total ökning av antalet aktier i Bolaget med högst 27 000 000 aktier, motsvarande en utspädning med 12,4 procent av rösterna och 23,7 procent av aktierna i Bolaget.⁴⁾

Emissionskostnader

Bolagets kostnader hänförliga till Erbjudandet och Noteringen, inklusive ersättningar till Joint Global Coordinators och andra rådgivare, samt andra förväntade emissionskostnader beräknas uppgå till cirka 45 mkr.

Varför upprättas detta Prospekt?*Motiv och användning av emissionslikvid*

En ägarspridning genom nyemission av B-aktier breddar Bolagets aktieägarbas och en samtida notering av Emilshus B-aktier och Preferensaktier ökar Emilshus finansiella beredskap och effektiviteten i den långsiktiga kapitalförsörjningen, vilket främjar Emilshus fortsatta tillväxt och utveckling. Noteringen förväntas även öka kännedomen om Bolaget och dess verksamhet och stärka profilen mot Emilshus befintliga och framtida intressenter. Bolaget kommer i samband med Erbjudandet att genomföra en nyemission om högst 24 000 000 B-aktier (exklusive B-aktierna i Övertilldelningsoptionen). Nyemissionen förväntas vid full teckning tillföra Emilshus en emissionslikvid om cirka 672 mkr före kostnader relaterade till Erbjudandet, vilka beräknas uppgå till högst cirka 45 mkr. Emilshus förväntas således tillföras en nettolikvid om cirka 627 mkr. Under förutsättning att Erbjudandet fulltecknas och att Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo kommer Bolaget att tillföras totalt 756 mkr före emissionskostnader, vilka beräknas uppgå till högst cirka 45 mkr. Emilshus förväntas således tillföras en nettolikvid om cirka 711 mkr om Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo. Bolaget avser att använda nettolikviden från Erbjudandet (inklusive, om tillämpligt, Övertilldelningsoptionen) för att finansiera fortsatt tillväxt genom fastighetsinvesteringar i enlighet med Bolagets affärsidé och strategi.

Bolaget bedömer, mot bakgrund av avtalade men ej tillträdade förvärv och kommande förfall av Bolagets obligationslån 2019/2022 samt med beaktande av bedömda kassaflöden och redan ingångna finansieringsavtal, att det befintliga rörelsekapitalet inte är tillräckligt för Bolagets sammanlagda aktuella behov under den kommande tolv månadersperioden. Bolagets bedömning är att Bolaget har ett sammanlagt rörelsekapitalunderskott om 393,2 mkr som beräknas uppstå i samband med att Bolagets obligationslån 2019/2022 om 500 mkr förfaller till återbetalning den 9 december 2022. Bolaget avser inte att använda likviden från Erbjudandet till avtalade men ej tillträdade förvärv eller refinansiering av Bolagets obligationslån 2019/2022 och har andra planer för finansieringen av dessa ändamål. Om Bolaget misslyckas med sina planer avseende finansieringen skulle Bolaget vara tvunget att använda likviden i Erbjudandet till dessa ändamål och/eller omvärdera sin affärsplan, framtida förvärv av fastigheter (inkl. att ej fullfölja avtalade förvärv) och framtida investeringar samt i förlängningen tvingas avyttra fastigheter eller, ytterst, ställa in betalningar.

Intressen och intressekonflikter

Carnegie och Swedbank är Emilshus finansiella rådgivare och Joint Global Coordinators i samband med Erbjudandet. Joint Global Coordinators kommer att erhålla ersättning om Erbjudandet genomförs och ersättningen beror således på Erbjudandets framgång.

Carnegie och Swedbank (samt till dem närstående företag) har från tid till annan inom ramen för den löpande verksamheten tillhandahållit och kan i framtiden komma att tillhandahålla olika bank-, finansiella-, investerings-, kommersiella och andra tjänster åt Emilshus respektive aktieägarna i Emilshus för vilka de erhållit, och i framtiden kan komma att erhålla, ersättning.

4) Utspädningen är beräknad utifrån att antalet aktier och röster i Bolaget före Erbjudandet innefattar de 1 504 898 Preferensaktier som avses emitteras till NP3 Fastigheter AB i den kvittningsemission som förväntas beslutas av en extra bolagsstämma i Bolaget den 7 juni 2022.

Risikfaktorer

Detta avsnitt innehåller beskrivningar av de risker som Emilshus anser är väsentliga för Emilshus verksamhet och framtida utveckling. Riskerna är hänförliga till Emilshus bransch, marknad, verksamhet och finansiella ställning, legala och regulatoriska förhållanden samt Emilshus B-aktier respektive Preferensaktier. Bedömningen av väsentligheten av varje risk är baserad på sannolikheten för att risken förverkligas och den förväntade omfattningen av negativa effekter till följd av att risken förverkligas. I enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 är de risker som Emilshus beskriver i detta avsnitt begränsade till sådana risker som är specifika för Emilshus, B-aktierna eller Preferensaktierna och som är väsentliga för att fatta ett välgrundat investeringsbeslut. Beskrivningarna i detta avsnitt är baserade på information som är tillgänglig per dagen för detta Prospekt. De risker som Emilshus för närvarande bedömer är mest väsentliga beskrivs först i respektive riskkategori. De efterföljande riskerna är inte rangordnade.

Risker hänförliga till Koncernens bransch, marknad och verksamhet

Emilshus är föremål för risker relaterade till värdeförändringar i Koncernens fastighetsbestånd

Emilshus fastighetsbestånd redovisas i Koncernens balansräkning till verkligt värde, och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Den 31 mars 2022 uppgick Koncernens fastighetsvärde till 5 103,3 mkr och orealiserade värdeförändringar i fastigheter för perioden 1 januari–31 mars 2022 till 99,6 mkr. Fastigheternas värde påverkas av utbud och efterfrågan på Bolagets marknader men även av ett antal andra faktorer, bland annat framåtblickande fastighetsspecifika faktorer som är behäftade med osäkerhet. Detta inkluderar till exempel antaganden om hyresnivåer, uthyrningsgrad, driftkostnader, fastigheternas skick och marknads-specifika antaganden om exempelvis makroekonomisk utveckling, allmänna ekonomiska trender, regional ekonomisk utveckling, sysselsättningsgrad, utbud och produktionstakt för nya fastigheter, förändringar i infrastrukturen, inflation och räntenivåerna i Sverige. Osäkerheten varierar beroende på typ av fastighet, geografiskt läge och fastighetskonjunktur. Det finns därför risk att underliggande antaganden i tidigare eller framtida värderingar av förvaltningsfastigheter kan visa sig vara felaktiga, vilket kan innebära att Koncernens värderingar inte återspeglar ett framtida försäljningsvärde.

Värdet på Emilshus förvaltningsfastigheter kan minska och fastigheternas värde påverkas av flera faktorer, varav vissa är utom Bolagets kontroll. Det avser exempelvis den nationella och regionala ekonomiska utvecklingen, förändringar i räntenivå och inflation, infrastrukturförändringar, nyproduktion samt teknisk och geografisk utveckling som minskar attraktiviteten och efterfrågan på sådana ytor som Emilshus erbjuder. Värdet kan även påverkas av marknadsaktörers intresse för fastighetsinvesteringar, kapitaltillgång och alternativavkastning från andra tillgångsslag. Samtliga av dessa faktorer påverkar avkastningskravet på fastighetsinvesteringar och därmed värdet på Emilshus förvaltningsfastigheter.

En signifikant värdeminskning skulle kunna resultera i att Bolaget bryter mot vissa finansiella kovenanter i Koncernens låneavtal, vilket i sin tur skulle kunna leda till att viss finansiering

måste återbetalas före löptidens slut och därigenom skulle påverka Koncernens likviditet negativt.

En betydande värdeminskning kan också få en väsentlig negativ påverkan på Koncernens möjligheter att refinansiera lån när de förfaller samt dess möjligheter att ta upp nya lån för att finansiera Bolagets tillväxt. Om nyckelantaganden för värderingen av Bolagets fastighetsbestånd förändras eller visar sig felaktiga kan det få en väsentlig negativ effekt på Koncernens resultat och finansiella ställning. En försämrad finansiell position skulle få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet och Bolagets förutsättningar att skapa tillväxt och uppnå sina finansiella mål.

Emilshus är föremål för risken att tillräcklig finansiering inte är tillgänglig på acceptabla villkor eller överhuvudtaget

Likviditets- och finansieringsrisk innebär att nödvändig finansiering inte kan erhållas alternativt endast kan erhållas till för Bolaget ofördelaktiga villkor eller väsentligt ökade kostnader. Emilshus verksamhet är huvudsakligen finansierad genom banklån från fyra svenska banker samt två noterade obligationslån. Den 31 mars 2022 uppgick Koncernens skulder till kreditinstitut till 2 318,1 mkr och obligationslån till 497 mkr, varav 6 procent av Bolagets räntebärande skulder förfaller under 2022, 22 procent förfaller under 2023 och 72 procent förfaller under 2025 eller senare. Det finns ingen garanti för att Koncernen kommer att kunna ta upp ytterligare skulder eller refinansiera befintliga skulder när de förfaller till betalning, vilket även inkluderar Bolagets utestående obligationer 2019/2022 om 500 mkr inom ett ramverk om maximalt 500 mkr som har slutligt förfall den 9 december 2022 samt Bolagets utestående gröna obligationer 2022/2025 om 400 mkr inom ett ramverk om maximalt 1 000 mkr ("Obligationerna") som har slutligt förfall den 14 april 2025. Vidare har Emilshus skriftliga kreditlöften och arbetar kontinuerligt med att ta upp nya lån och omförhandla befintliga lån. I vissa fall löper faciliteterna med särskilda åtaganden som t.ex. att Koncernen måste upprätthålla en viss räntetäckningsgrad eller belåningsgrad (kovenanter). I de fall där dessa särskilda åtaganden inte uppfylls av Koncernen innebär detta att kreditgivare kan ges rätt till att kunna begära återbetalning av lämnade krediter i förtid eller begära ändrade villkor. Om sådan begäran om återbetalning

framställs skulle det kunna ha en negativ påverkan på Bolagets finansiella ställning och likviditetssituation.

Koncernens förmåga att på ett framgångsrikt sätt kunna refinansiera utestående skuldförpliktelser vid förfall, eller vid behov erhålla ytterligare finansiering, beror på kreditmarknadens villkor och Emilshus finansiella ställning vid tidpunkten. Det finns en risk att Bolaget i framtiden inte kan erhålla nödvändig finansiering eller endast kan erhålla nödvändig finansiering till ofördelaktiga villkor eller väsentligt ökade kostnader.

Om Bolaget misslyckas med någon eller samtliga av följande:

i) refinansiera utestående skuldförpliktelser, ii) enbart kan erhålla refinansiering till avsevärt högre kostnader och/eller iii) misslyckas med att erhålla nödvändig finansiering för Bolagets framtida tillväxt eller till godtagbara villkor skulle det kunna få en väsentlig negativ effekt på Koncernens finansiella ställning och resultat. En försämrad finansiell ställning skulle få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet och Bolagets förutsättning att skapa tillväxt och uppnå sina finansiella mål.

Emilshus hyresnivåer och uthyrningsgrad kan minska och fastighetskostnadsnivåer öka vilka kan påverkas av en mängd olika faktorer

Hyresnivåerna och därmed Emilshus hyresintäkter påverkas bland annat av efterfrågan och utbudet på ytor avsedda för lätt industri, extern- och dagligvaruhandel och industriservice/proffshandel på lång sikt. Därutöver påverkas Koncernens hyresintäkter av fastigheternas uthyrningsgrad, hyresnivåernas utveckling och kundernas betalningsförmåga. Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs till stor del av den allmänna och regionala konjunkturutvecklingen och påverkas av flera makro- och regionalekonomiska faktorer såsom sysselsättningsutveckling, förändringar i infrastruktur, befolkningsstillväxt och andra demografiska trender, inflation, räntenivåer och tillgång till finansiering. Uthyrningsgrad och hyresnivåer påverkas även av andra faktorer utanför Koncernens kontroll, såsom det förändrade säkerhetspolitiska läget och de sanktioner som har införts mot Ryssland och Belarus till följd av invasionen av Ukraina och dess direkta och indirekta långsiktiga effekter på världsekonomin och den svenska ekonomin. Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker eller om kunderna inte kan betala sina hyror, påverkas Emilshus finansiella ställning och resultat negativt.

Risken för att vakanser och bortfall av hyresintäkter får en betydande effekt på ett fastighetsbolag ökar ju större kundkoncentration ett fastighetsbolag har. Den 31 mars 2022 hade Koncernen en ekonomisk uthyrningsgrad om 97,6 procent, den genomsnittliga återstående hyrestiden var 6,5 år, Koncernens tio största hyresgäster stod per den 31 mars 2022 för 38 procent av Koncernens intäkter. Det finns en risk att Koncernens större kunder inte förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de löper ut och om det skulle ske finns det en risk att Koncernen inte hittar nya lämpliga kunder att hyra ut lokalerna till. Vidare finns det risk för att makroekonomiska faktorer kan ha en negativ inverkan på efterfrågan och/eller hyresnivåer på ytor för lätt industri, extern- och dagligvaruhandel och industriservice/proffshandel eller på Koncernens kunders betalningsförmåga.

Koncernens fastighetskostnader, vilka innefattar kostnader för drift, media, underhåll och fastighetsskatt, uppgick på årsbasis den 31 december 2021 till 52,0 mkr. Enligt gällande hyresavtal betalar hyresgäster vanligtvis särskilda tillägg avseende media och fastighetskatt och i vissa fall har hyresgästen även ett ansvar

för underhåll. Koncernens kontroll över fastighetskostnadsnivån är i stora delar begränsad. Exempelvis styrs elpriset av utbud och efterfrågan på en öppen, avreglerad och delvis internationell marknad och övriga driftkostnader styrs delvis av lokala monopol, vilket skapar viss osäkerhet i framtida kostnader. Kostnader kan till exempel uppstå genom oförutsedda och omfattande renoveringsbehov och sådana kostnader kan inte alltid kompenseras med hyreshöjningar. Kostnader kan även uppkomma som en följd av bestämmelser i hyresavtal eller regulatoriska krav och om Emilshus inte genomför underhåll och reparationer i enlighet med sådana bestämmelser kan Bolaget ådra sig skadeståndsansvar eller böter. Att anpassa byggnader och lokaler till nya regler är generellt sett förenat med olika kostnader. Fastighetsdriften kan vidare påverkas av konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister (t.ex. asbest eller mögel), skador (t.ex. på grund av brand eller naturpåverkan) och föroreningar som Bolaget kan behöva åtgärda med anledning av kontraktuella eller regulatoriska krav. En ökad vakansgrad kan även medföra att vissa fastighetskostnader (t.ex. mediakostnader) som normalt belastar kunden istället belastar Emilshus resultaträkning.

Om i) vakansgraden i Koncernens fastighetsbestånd skulle öka, ii) hyresnivåerna för lätt industri, extern- och dagligvaruhandel samt industri/proffshandel skulle utvecklas negativt, iii) hyresgäster inte kan erlägga betalningar i enlighet med tecknade hyresavtal eller iv) koncernens fastighetskostnadsnivå ökar så kan det få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Emilshus är exponerat för ränterisker

Bolaget är exponerat för ränterisk och räntekostnader är Emilshus enskilt största kostnadspost. Ränterisk uppkommer genom att svängningar i marknadsräntan påverkar Koncernens resultat, kassaflöde och finansiella ställning. En central faktor för ränterisken är Bolagets kreditmarginal- och räntebindningstider enligt ingångna låne- och derivatavtal, varvid längre kreditmarginal- och räntebindningstid innebär högre förutsebarhet i kassaflödet men normalt även högre räntenivåer. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick den 31 mars 2022 till 1,8 år och den genomsnittliga räntan på Bolagets räntebärande skulder per samma datum var 3,0 procent.

Ökande marknadsränta innebär en högre räntekostnad och det finns således en risk att en framtida generell förhöjning av marknadsräntan innebära högre kostnader och lägre marginaler för Bolaget, vilket skulle kunna få en väsentlig negativ effekt på Bolagets finansiella ställning och resultat. Den 31 mars 2022 uppgick Bolagets räntebärande skulder till 2 860,0 mkr.

Emilshus är föremål för risker relaterade till förvärv och verkar på en konkurrensutsatt marknad

Fastighetstransaktioner utgör en central del av Koncernens verksamhet och under perioden 1 januari–31 mars 2022 tecknade Bolaget avtal om förvärv av fastigheter till ett värde om 1 147 mkr.

Fastighetstransaktioner är förenade med vissa osäkerheter och risker. Vid förvärv av fastigheter kan det exempelvis föreligga osäkerhet avseende hantering av hyresgäster, kostnader för miljösanering eller personal, ombyggnad och hantering av tekniska problem, myndighetsbeslut samt uppkomsten av tvister relaterade till förvärvet eller fastighetens skick. Det finns även en risk att Bolaget gör felaktiga bedömningar i samband med den *due diligence*-granskning som görs av förvärven eller inte uppmärksam-

mar alla relevanta risker förenade med ett särskilt förvärv. Vidare kan säljare av fastigheter ha ekonomiska svårigheter och därför inte vara villiga eller ha förmågan att betala ersättning i form av till exempel garantianspråk till följd av brister i den förvärvade fastigheten. Fastighetsmäklare eller andra parter som agerar för säljarens räkning kan även agera utanför sitt uppdrag eller ge felaktig information och därmed kan det föreligga en risk att Bolaget inte kommer kunna vara framgångsrikt med eventuella skadeståndsanspråk mot sådana parter eller säljaren. Därtill är fastighetstransaktioner förenade med subjektiva bedömningar av antaganden om framtiden, inklusive värderingen av de befintliga hyresgästernas långsiktiga betalningsförmåga samt fastighetstekniska antaganden, vilka kan visa sig vara felaktiga. Felaktiga bedömningar kan leda till nedskrivningsbehov, ökande kostnader och att Koncernen inte uppnår förväntad avkastning på sina genomförda investeringar, vilket skulle ha en väsentlig negativ effekt på Koncernens intjäningsförmåga.

En central del av Emilshus verksamhet och en betydande faktor för att Koncernen ska kunna uppnå sina finansiella mål är förmågan att både identifiera och genomföra förvärv inom ramen för Emilshus strategi. Fastighetsmarknaden är konkurrensutsatt där aktörernas konkurrenskraft bland annat är beroende av förmågan att genomföra fastighetsförvärv till fördelaktiga villkor, att behålla befintliga hyresgäster och att förutse framtida förändringar och trender i fastighetsbranschen. Om fler fastighetsbolag etablerar sig på Emilshus marknader skulle Bolagets konkurrens öka, vilket möjligen hade kunnat påverka Emilshus förmåga att förvärva nya fastigheter. Vidare skulle Bolagets konkurrenskraft kunna påverkas negativt om sådana konkurrenter har större resurser, har större finansiell kapacitet för att stå emot nedgångar på fastighetsmarknaden, är bättre på att behålla kompetent personal eller reagerar snabbare på förändringar i hyresgästernas behov. I samband med att Bolaget expanderar utanför sin primära geografiska marknad finns det dessutom en risk för att Bolagets konkurrenter i större utsträckning kan dra nytta av sin lokala marknadskänedom för att konkurrera med Bolaget. Om Emilshus inte kan konkurrera på ett framgångsrikt sätt och misslyckas med att genomföra förvärv i erforderlig omfattning kan det få en väsentlig negativ inverkan på Emilshus verksamhet och Bolagets framtida intäkter, resultat och förutsättningar att uppnå sina finansiella mål.

Emilshus är föremål för risker hänförliga till förmågan att rekrytera och behålla kvalificerad personal och ledningspersoner Emilshus hade 17 anställda den 31 mars 2022. Koncernen och dess verksamhet är beroende av ett fåtal nyckelpersoner, däribland ledande befattningshavare och personer med specialistkompetens. Dessa nyckelpersoner har stor erfarenhet av fastighetsmarknaden samt fastighetstransaktioner och har byggt upp goda relationer med viktiga aktörer. Dessa personer är därför centrala för att Koncernens verksamhet ska kunna utvecklas på ett framgångsrikt sätt framöver. Vidare är det viktigt för utvecklingen av Emilshus verksamhet att Bolaget fortlöpande rekryterar ny kompetent personal. Koncernen skulle påverkas negativt om ett stort antal av dess anställda skulle lämna samtidigt eller om rekrytering av nya nyckelpersoner eller andra anställda skulle misslyckas. Eftersom rekryteringen av kvalificerad personal är konkurrensutsatt finns det också en risk att Bolaget är tvunget att höja ersättningen till sin kvalificerade personal för att lyckas behålla dem. Om Emilshus inte kan behålla nyckelpersoner och/eller om Bolaget inte kan rekrytera tillräckligt med kvalificerad personal föreligger det en

risk att Koncernen inte kan ta tillvara på affärsmöjligheter. Detta kan i sin tur få en väsentlig negativ effekt på Koncernens framtida verksamhet och Koncernens framtida lönsamhet.

Legala och regulatoriska risker

Emilshus är exponerat för miljörisker och därtill relaterade regulatoriska risker

Enligt svensk lagstiftning är huvudregeln att den nuvarande eller tidigare verksamhetsutövaren är ansvarig för saneringen av en förorenad fastighet. Det kan finnas, eller kan tidigare ha funnits, hyresgäster på de fastigheter som ägs direkt eller indirekt av Koncernen som bedriver tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken, dvs. verksamhetsutövare i miljöbalkens mening. Om verksamhetsutövaren inte kan utföra eller betala för saneringen av en förorenad fastighet kan den part som har förvärvat fastigheten hållas ansvarig för saneringen om parten kände till, eller vid tidpunkten borde ha upptäckt, föroreningarna. Eftersom Koncernen äger en stor mängd fastigheter finns det en risk att krav på sanering eller efterbehandling kan komma att riktas mot Koncernen under vissa omständigheter på grund av förekomst av, eller misstanke om, föroreningar i marken, vattenområden eller grundvatten, i syfte att säkerställa att fastigheten är i ett sådant skick som krävs enligt miljöbalken.

Dessutom kan tidigare verksamhetsutövare ha utfört efterbehandling av en fastighet på ett godartat sätt, i enlighet med vad som krävdes för användningen av fastigheten vid den aktuella tidpunkten. Till följd av att användningen av en fastighet ändras till bostadsändamål kan kraven som ställs på Koncernen bli högre, vilket innebär att Koncernen kan uppbära kostnader för efterbehandling och sanering för att kunna använda en fastighet på det sätt som har avsetts.

Om ändringar i lagstiftning och myndighetsföreskrifter skulle inträffa kan detta leda till ökade kostnader för sanering eller efterbehandling av nuvarande eller framtida förvärvade fastigheter. Alla ovan risker kan, om de inträffar, få en väsentlig negativ effekt på Koncernens kostnader och konsoliderade resultat.

Emilshus är exponerat för risker relaterade till tvister och andra rättsliga förfaranden

Det finns en risk att Bolaget i framtiden involveras i tvister med hyresgäster, säljare eller köpare av fastigheter, leverantörer och andra parter. Tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden kan leda till att Emilshus blir skyldigt att betala skadestånd, reducera eller återbetala hyror eller upphöra med vissa förfaranden. Koncernbolag kan bli inblandade i tvister inom ramen för sin vanliga affärsverksamhet och riskerar att bli föremål för stämning som rör exempelvis hyresavtal, förvärv eller försäljning av fastigheter eller fastighetsägande bolag samt arbetsrelaterade tvister. Dessutom kan Emilshus, eller dess styrelseledamöter, chefer, anställda eller närstående bolag, komma att bli föremål för utredningar eller brottmålsprocesser. Sådana tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden kan vara tidskrävande, störa den dagliga verksamheten, resultera i krav på betydande belopp samt medföra betydande rättegångskostnader. Därutöver kan det ofta vara svårt att förutse utgången i komplexa tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden. Följaktligen kan tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden få en väsentlig negativ inverkan på Emilshus verksamhet och resultat.

Emilshus skattesituation kan försämrats till följd av förändringar i tillämplig skattelagstiftning

Koncernens verksamhet bedrivs i enlighet med Koncernens tolkning av tillämpliga lagar och regler samt gällande praxis på skatteområdet, och i enlighet med rådgivning från skattekonsulter. Det kan inte uteslutas att Koncernens tolkning av tillämplig skattelagstiftning och praxis är felaktig eller att sådana regler eller praxis förändras, eventuellt med retroaktiv verkan. Koncernen kan också, från tid till annan, bli föremål för skattegranskning och skatterevisioner som kan resultera i att Koncernen behöver betala ytterligare skatter, räntor eller avgifter. Det finns till exempel en risk att en skattegranskning eller skatterevision finner att Koncernens hantering av inkomstskatt eller mervärdesskatt har varit felaktig, vilket kan resultera i att Koncernen tvingas betala ytterligare skatt och påförs skattetillägg vilket kan få en väsentlig negativ effekt på Koncernens kostnader och konsoliderade resultat.

Koncernen kan även påverkas av förändringar i skattelagstiftningen. I mars 2017 presenterade den svenska regeringen i sitt betänkande "Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet" (SOU 2017:27) sitt förslag till nya regler för försäljning av aktier i fastighetsägande bolag. Utredarens utgångspunkt var att försöka likställa beskattningen av direktförsäljning genom "paktering", där fastigheterna säljs indirekt genom överlåtelse av aktier i ett fastighetsbolag, vilket för närvarande i regel inte utlöser någon kapitalvinstskatt. Utredningens förslag inkluderade en introduktion av "avskattning" vid försäljning av fastigheter genom paketering, vilket i huvudsak innebär att när det kontrollerande inflytandet över ett bolag upphör, ska det betraktas som skattemässigt avyttrat och återförvärvat till ett pris motsvarande marknadsvärdet. Detta innebär att skillnaden mellan det skattemässiga taxeringsvärdet och fastigheternas marknadsvärde ska beskattas vid en extern försäljning av fastighetsbolag.

Utredningen föreslog även en sänkning av stämpelskatten för juridiska personer från 4,25 till 2,0 procent och att fastighetsbolaget vid upplösningen också skulle redovisa en schablonintäkt motsvarande 7,09 procent av det högsta av fastigheternas marknadsvärde och taxeringsvärdet året före det år då fastigheterna anses vara avyttrade. Avsikten är att standardintäkten ska motsvara den stämpelskatt som skulle ha betalats om fastigheten hade sålts direkt.

Vid tidpunkten för detta prospekt är det osäkert om regeringen har för avsikt att gå vidare med utredningens förslag. Om regeringen skulle gå vidare med förslaget, i dess nuvarande eller ändrade form, kan det innebära ökade skattekostnader för Koncernen vid framtida eventuella fastighetsförsäljningar, eftersom Bolagets fastighetsförsäljningar i huvudsak görs av fastighetsbolag som avyttrar sina fastigheter. När Koncernen förvärvar fastigheter skulle en sådan reglering även kunna innebära högre köpeskillingar för Bolaget, då den ökade skattekostnaden delvis skulle kunna översättas till en högre köpeskillning.

Den 31 mars 2022 överlämnade även Lantmäteriet rapporten "Stämpelskatt vid förvärv av fast egendom med hjälp av fastighetsbildningsåtgärder" till regeringen, innehållandes ett förslag om att införa en generell stämpelskatteplikt vid förvärv genom vissa fastighetsbildningsåtgärder. I det fall en generell stämpelskatteplikt vid förvärv genom vissa fastighetsbildningsåtgärder införs skulle det kunna innebära en högre stämpelskattekostnader för Koncernen vid förvärv av fastigheter genom fastighetsbildningsåtgärder.

Om någon av ovan nämnda risker skulle inträffa skulle det kunna leda till högre skattekostnader och lägre marginaler i Koncernens verksamhet vilket skulle kunna få en väsentlig negativ effekt på Bolagets finansiella ställning och resultat.

Emilshus kan bli skyldigt att betala administrativa sanktionsavgifter eller bli föremål för andra sanktioner på grund av felaktig eller olaglig behandling av personuppgifter

Koncernen behandlar och lagrar personuppgifter av olika slag i både elektronisk och fysisk form, däribland uppgifter om bostadshyresgäster och lokalhyresgästernas företrädare. Koncernen behandlar även personuppgifter hänförliga till anställda och konsulter. När Koncernen behandlar sådana uppgifter är det av stor vikt att behandlingen sker i enlighet med bland annat svensk lag och EU:s regelverk, såsom den allmänna dataskyddsförordningen (EU) 2016/679 ("GDPR"). Det finns exempelvis stränga krav på att upplysa människor om vilka personuppgifter som Koncernen behandlar och att denna behandling äger rum på ett sätt som överensstämmer med det ändamål för vilket personuppgifterna samlats in. Om Koncernen behandlar dessa personuppgifter bristfälligt finns en risk att Koncernen behöver betala sanktionsavgifter för överträdelser av till exempel GDPR som orsakas av sådana händelser. Därutöver finns en risk att Koncernen brister i sin hantering av konfidentiella eller känsliga uppgifter eller att sådana uppgifter offentliggörs eller blir tillgängliga för andra till följd av exempelvis dataintrång eller så kallade utpressningsvirus eller utpressningsprogram (eng. *ransomware*). Om Koncernen brister i hanteringen av personuppgifter, är föremål för lagöverträdelse, inte uppfyller bestämmelser i ingångna avtal eller om konfidentiella eller känsliga uppgifter offentliggörs eller blir tillgängliga för andra kan det komma att få en väsentlig negativ effekt på Koncernens renommé och konsoliderade resultat.

Risker hänförliga till B-aktierna, Preferensaktierna och Erbjudandet

Priset på B-aktierna kan vara volatilt och potentiella investerare kan förlora en del av eller hela sin investering

Erbjudandepriiset har fastställts av Bolagets styrelse i samråd med Joint Global Coordinators. Detta pris kommer inte nödvändigtvis återspegla det pris till vilket investerare på marknaden är villiga att köpa och sälja B-aktierna för efter Erbjudandet, exempelvis kan priset under efterföljande handel efter noteringen komma att avvika från Erbjudandepriiset. Priset på B-aktierna kan bero på ett antal faktorer, t.ex. att Emilshus inte når upp till analytikernas resultatförväntningar eller att Emilshus inte når sina finansiella och operativa mål. Vidare kommer, efter Erbjudandets fullföljande och under antagande av att Övertilldelningsoptionen utnyttjas fullt ut, 71,5 procent av Bolagets B-aktier att vara föremål för lock-up. Ovanstående kan få en negativ påverkan på B-aktiernas likviditet och kan resultera i låg handelsvolym. Likviditeten på värdepapperna kan negativt påverka den kurs till vilken en investerare i Bolagets B-aktier kan avyttra stamaktierna när investeraren avser att genomföra en försäljning inom ett kort tidsspänn, vilket kan påverka investerarens möjlighet att sälja B-aktier vidare till Erbjudandepriiset eller högre pris. Detta utgör en betydande risk för enskilda investerare.

Framtida emissioner av stamaktier av serie A, B-aktier eller Preferensaktier eller andra värdepapper kan komma att späda ut aktieinnehavet och ha en negativ inverkan på aktiepriset

Emilshus kan i framtiden komma att försöka anskaffa ytterligare kapital genom emission av skuldinstrument (inklusive eventuella konvertibla skuldebrev) eller ytterligare stamaktier av serie A, B-aktier eller Preferensaktier, t.ex. i samband med framtida förvärv eller investeringar. Emission av ytterligare stamaktier av serie A, B-aktier eller Preferensaktier eller värdepapper med rätt att konvertera till stamaktier av serie A, B-aktier eller Preferens-

aktier kan negativt påverka marknadspriset på aktierna och späda ut befintliga aktieägares röstmässiga och ekonomiska andel (i förhållande till innehavare av stamaktier av serie A och B-aktier) om sådana emissioner genomförs utan företrädesrätt för befintliga aktieägare. Eftersom tidpunkten och utformningen av ett framtida erbjudande kommer att bero på Emilshus framtida kapitalbehov och marknadsförhållandena vid tiden för ett sådant erbjudande kan Emilshus inte förutsäga eller uppskatta belopp, tidpunkt eller utformningen av framtida erbjudanden. Därmed bär aktieägare en risk för att framtida erbjudanden minskar aktiernas marknadsvärde och/eller späder ut deras aktieinnehav i Bolaget.

Emilshus förmåga att betala utdelningar i framtiden beror på flera faktorer

Utdelning får endast ske om Emilshus har utdelningsbara medel och med ett sådant belopp att det framstår som försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken på eget kapital och Emilshus konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt för ett visst räkenskapsår. Vidare beror framtida utdelningar, och storleken på sådan utdelning, på Emilshus framtida resultat, finansiella ställning, kassaflöde, rörelsekapitalbehov, investeringar samt andra faktorer. Under de närmaste åren planerar Emilshus att återinvestera kassaflödet i verksamheten för att skapa ytterligare tillväxt genom förvärv av fastigheter och investeringar i befintliga fastigheter, vilket kan medföra en låg eller utebliven utdelning på stamaktier. Utdelning på preferensaktier avses att ske i enlighet med bolagsordningens bestämmelser. Det finns en risk att Emilshus verksamhet inte utvecklas positivt och inte generar någon vinst vilket kan medföra att utdelningsbara medel inte finns tillgängliga under något räkenskapsår och att ingen utdelning kommer att kunna föreslås eller fastställas, vilket skulle minska avkastningen på investerarens investerade kapital.

Villkoren för Bolagets utestående obligationer 2022/2025 ("Obligationsvillkoren"), som är bindande för Bolaget fram till att obligationerna har återbetalats (senaste förfallodatum är i april 2025), innehåller även utdelningsbegränsningar som innebär att Bolaget endast får betala utdelningar på sina Preferensaktier under förutsättning av att Bolaget uppfyller vissa finansiella kovenanter enligt Obligationsvillkoren relaterade till ränteteckningsgrad, soliditet och relationen mellan Koncernens nettobelåning och fastigheter samt att Bolaget endast får betala utdelningar på sina stamaktier med högst 50 procent av föregående års förvaltningsresultat och endast under förutsättning av att Bolaget uppfyller de finansiella kovenanterna enligt Obligationsvillkoren. Även Bolagets utestående obligationer 2019/2022, som är bindande för Bolaget fram till att obligationerna har återbetalats (senaste förfallodatum är i december 2022), innehåller utdelningsbegränsningar som innebär att Bolaget får betala utdelningar med högst 50 procent av föregående års förvaltningsresultat och endast under förutsättning av att Bolaget uppfyller vissa finansiella kovenanter relaterade till ränteteckningsgrad, soliditet och relationen mellan Koncernens nettobelåning och fastigheter.

Det finns en risk att utdelningsbegränsningarna i villkoren för Bolagets utestående obligationer kan medföra lägre utdelningar och en lägre avkastning på det kapital som investerarna investerat i B-aktierna eller Preferensaktierna än vad som annars hade varit fallet.

Försäljning av B-aktier eller Preferensaktier av befintliga aktieägare kan leda till att priset på aktierna sjunker

Marknadspriset på Emilshus B-aktier och Preferensaktier kan sjunka om det sker omfattande försäljningar av Bolagets aktier, i synnerhet försäljningar från Bolagets styrelseledamöter, ledande befattningshavare och större aktieägare eller om det annars säljs en stor mängd aktier.

Bolagets styrelseledamöter, ledande befattningshavare samt vissa aktieägare, däribland AB Sagax och NP3 Fastigheter AB, kommer att åta sig att inte utan skriftligt medgivande från Joint Global Coordinators sälja stamaktier eller stamaktierrelaterade instrument i Bolaget eller på annat sätt ingå transaktioner med liknande effekt under en viss tid efter att handel med Bolagets B-aktier och Preferensaktier har inletts på Nasdaq Stockholm (så kallad lock-up). Lock-up-perioderna är 720 dagar för styrelseordföranden Johan Ericsson, verkställande direktörer tillika styrelseledamöterna Jakob Fyrberg och projektchefen Pierre Folkesson, 360 dagar för Bolagets övriga styrelseledamöter och ledande befattningshavare och aktieägarna AB Sagax och NP3 Fastigheter AB samt 180 dagar för vissa ytterligare aktieägare.

Efter att tillämpliga lock-up-perioder har löpt ut kommer det stå de aktieägare som berörts av sådana restriktioner fritt att sälja sina aktier i Bolaget. Försäljning av stora mängder av Bolagets aktier på marknaden av de aktieägare som omfattas av sådana restriktioner eller uppfattning om att en sådan försäljning kommer att ske, kan få marknadspriset på Bolagets aktier att sjunka, vilket utgör en betydande risk för investerare.

Skilnader i valutakurser kan få en väsentlig negativ påverkan på aktieinnehavets värde eller betald utdelning

Bolagets aktier noteras enbart i SEK och en eventuell utdelning betalas i SEK. Efter genomförandet av Erbjudandet kommer Emilshus B-aktier och Preferensaktier att kunna handlas på Nasdaq Stockholm och som en konsekvens därav komma att innehas av personer i ett flertal olika jurisdiktioner utanför Sverige. Aktieägare kan dessutom komma att i framtiden flytta från Sverige till andra jurisdiktioner. Aktieägare i andra jurisdiktioner än Sverige kan drabbas av negativa effekter på värdet av deras aktieinnehav och utdelningar när de konverteras till andra valutor än SEK i det fall SEK förlorar i värde mot den aktuella valutan.

Vissa aktieägare i Emilshus kan komma att ha ett fortsatt betydande inflytande över Emilshus och dess verksamhet och intresset hos dessa aktieägare kan skilja sig från det hos andra aktieägare

Efter genomförandet av Erbjudandet kommer de tre största aktieägarna AB Sagax, NP3 Fastigheter AB och Aptare Holding AB att, direkt eller indirekt, inneha cirka 61,3 procent av det totala antalet aktier i Bolaget respektive cirka 73,0 procent av det totala antalet röster i Bolaget (under antagande av att Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo).⁵⁾ Följaktligen kommer dessa aktieägare att ha ett stort inflytande över beslutpunkter som läggs fram för Bolagets aktieägare för godkännande, inklusive val av styrelseledamöter, emissioner av ytterligare stamaktier, vinstutdelningar och företagstransaktioner (inklusive fusioner och förvärv). Dessa aktieägare kan också komma att utöva kontroll över Emilshus styrelse genom representation i styrelsen och därigenom påverka den inriktning styrelsen väljer för Emilshus verksamhet. Vidare innehar dessa aktieägare indirekt

5) Inklusive de 1 504 898 Preferensaktier som avses emitteras till NP3 Fastigheter AB i den kvittningsemission som förväntas beslutas av en extra bolagsstämma i Bolaget den 7 juni 2022.

positioner inom Bolagets ledning och kommer därmed kunna påverka den dagliga och strategiska verksamheten i Bolaget. Intressena hos dessa aktieägare är inte nödvändigtvis förenliga med Bolagets eller andra aktieägares intressen och det finns en risk att dessa aktieägare utövar sitt respektive inflytande över Emilshus på sätt som inte främjar alla aktieägares intressen, vilket kan få en negativ inverkan på stamaktiernas värde och Emilshus verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Cornerstoneinvesteringarnas åtaganden är föremål för vissa villkor Länsförsäkringar Fondförvaltning, Tredje AP-fonden (AP3), AB Sagax, Odin Förvaltning, NP3 Fastigheter AB, Carnegie Fonder, Lannebo Fonder, PriorNilsson Fonder och NRP Anaxo Management ("Cornerstoneinvesteringarna") har åtagit sig att förvärva B-aktier i Erbjudandet till Erbjudandepriset. Det antal aktier som Cornerstoneinvesteringarna har åtagit sig att förvärva motsvarar 3,9 procent, 3,9 procent, 3,3 procent, 2,8 procent, 2,7 procent, 1,8 procent, 1,8 procent, 1,4 procent respektive 1,0 procent av B-aktierna i Bolaget efter genomförandet av Erbjudandet (exklusive B-aktierna i Övertilldelningsoptionen). Cornerstoneinvesteringarnas respektive åtagande är bland annat villkorat av att (i) första dag för handel med B-aktierna på Nasdaq Stockholm inträffar senast den 24 juni 2022, (ii) varje Cornerstoneinvestering erhåller full tilldelning i förhållande till sitt åtagande, (iii) Erbjudandet resulterar i en aktiespridning som uppfyller spridningskraven för Nasdaq Stockholm, och (iv) att Erbjudandepriset är 28 kronor per B-aktie. Om dessa villkor inte uppfylls är Cornerstoneinvesteringarna inte skyldiga att förvärva några B-aktier i Erbjudandet (eller, såsom tillämpligt, endast skyldiga att förvärva ett lägre antal B-aktier). Åtagandena är inte säkerställda med bankgaranti, spärrade medel eller pantsättning eller liknande arrangemang. Det finns således en risk att Cornerstoneinvesteringarna inte kommer att erlægga betalning för B-aktierna och att leverans av B-aktierna därför inte kan ske i samband med slutförandet av Erbjudandet som planerat, vilket kan få en väsentlig negativ inverkan på genomförandet av Erbjudandet. Utöver AB Sagax och NP3 Fastigheter AB:s åtaganden kommer dessutom Cornerstoneinvesteringarnas åtaganden inte att vara föremål för några lock-up-åtaganden, vilket innebär att Cornerstoneinvesteringarna när som helst kan avyttra hela eller delar av sitt innehav av B-aktier. Försäljningar av ett betydande antal B-aktier kan innebära att priset på B-aktierna sjunker.

Inbjudan till teckning av B-aktier och upptagande till handel av B-aktier och Preferensaktier i Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ)

Bolagets styrelse har beslutat att genomföra en ägarspridning av Bolagets aktier genom ett erbjudande om teckning av nyemitterade B-aktier i Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ) som riktas till allmänheten⁶⁾ i Sverige och till institutionella investerare⁷⁾ i Sverige och internationellt ("**Erbjudandet**") samt att ansöka om upptagande av handel av Bolagets B-aktier och Preferensaktier på Nasdaq Stockholm. Erbjudandet planeras att genomföras med stöd av ett bemyndigande till styrelsen som förväntas erhållas från en extra bolagsstämma den 7 juni 2022.

Nasdaq Stockholms bolagskommitté har den 18 maj 2022 bedömt att Bolaget uppfyller Nasdaq Stockholms noteringskrav, förutsatt att sedvanliga villkor uppfylls, däribland att spridningskravet för Bolagets aktier är uppfyllt senast på första dagen för handel på Nasdaq Stockholm. Handel beräknas påbörjas omkring den 13 juni 2022. Allmänheten i Sverige samt institutionella investerare i Sverige och utlandet erbjuds härmed att, i enlighet med villkoren i Prospektet, teckna högst 24 000 000 nyemitterade B-aktier i Bolaget (exklusive B-aktierna i Övertilldelningsoptionen). Teckningskursen är 28 kronor per aktie. Priset i Erbjudandet har beslutats av Bolagets styrelse i samråd med Joint Global Coordinators baserat på ett antal faktorer, inklusive förhandlingar med Cornerstoneinvesteringarna, sondering med och intresse från andra investerare av institutionell karaktär, marknadspriset för jämförbara börsnoterade fastighetsbolag, värderingsmultiplar vid tidigare genomförda börsnoteringar av fastighetsbolag, rådande marknadsläge samt uppskattningar om Emilshus verksamhetsinriktning, intjäningsförmåga, finansiella ställning och tillväxtförutsättningar. Erbjudandepriiset är detsamma för såväl institutionella investerare som för allmänheten i Sverige. Courtage utgår ej.

Under förutsättning att Erbjudandet fulltecknas kommer Bolaget att tillföras cirka 672 mkr före emissionskostnader som beräknas uppgå till högst cirka 45 mkr (exklusive Övertilldelningsoptionen). Vid fullteckning av Erbjudandet (exklusive Övertilldelningsoptionen) kommer Bolagets aktiekapital att öka med 48 000 000 mkr genom nyemission av högst 24 000 000 B-aktier. Det totala antalet aktier och röster i Bolaget kommer vid fullteckning att öka från 87 075 005 aktier och 190 826 015 röster till 111 075 005 aktier och 214 826 015 röster, motsvarande en utspädningseffekt om 11,2 procent av rösterna och 21,6 procent av aktierna i Bolaget.⁸⁾

För att täcka eventuell övertilldelning i samband med Erbjudandet har Bolaget åtagit sig att utfärda en Övertilldelningsoption till Joint Global Coordinators, vilket innebär att Carnegie, som stabiliseringsagent för Joint Global Coordinators, senast 30 dagar från första dagen för handel i Bolagets B-aktier och Preferensaktier på Nasdaq Stockholm, har rätt att begära att ytterligare högst 3 000 000 B-aktier emitteras, motsvarande högst 12,5 procent av det totala antalet B-aktier i Erbjudandet till ett pris motsvarande Teckningskursen. Under förutsättning att Erbjudandet fulltecknas och att Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo kommer Bolaget att tillföras totalt 756 mkr före emissionskostnader. Om Erbjudandet fulltecknas och Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo kommer Bolagets aktiekapital att öka med 54 mkr genom nyemission av högst 27 000 000 B-aktier. Det totala antalet aktier och röster i Bolaget kommer om Erbjudandet fulltecknas och Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo öka från 87 075 005 aktier och 190 826 015 röster till 114 075 005 aktier och 217 826 015 röster, motsvarande en utspädningseffekt om 12,4 procent av rösterna och 23,7 procent av aktierna i Bolaget.⁹⁾

Cornerstoneinvesteringarna (Länsförsäkringar Fondförvaltning, Tredje AP-fonden (AP3), AB Sagax, Odin Förvaltning, NP3 Fastigheter AB, Carnegie Fonder, Lannebo Fonder, PriorNilsson Fonder och NRP Anaxo Management) har åtagit sig att teckna B-aktier om totalt 571,2 mkr, motsvarande 85 procent av Erbjudandet exkluderat Övertilldelningsoptionen och 75,6 procent av Erbjudandet inkluderat Övertilldelningsoptionen. Åtagandena motsvarar 17,9 procent av det totala antalet aktier i Bolaget och 9,4 procent av det totala antalet röster i Bolaget, under förutsättningen att Erbjudandet fulltecknas och Övertilldelningsoptionen utnyttjas i sin helhet.¹⁰⁾ Var och en av Cornerstoneinvesteringarnas åtaganden är bland annat villkorade av att noteringen av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm sker senast den 24 juni 2022 och att de erhåller full allokering enligt deras respektive åtagande. Se även avsnittet "*Legala frågor och kompletterande information – Åtaganden från Cornerstoneinvesteringarna*".

2 juni 2022

Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ)

Styrelsen

6) Till allmänheten räknas privatpersoner och juridiska personer i Sverige som anmäler sig för teckning av upp till 41 000 B-aktier.

7) Till institutionella investerare räknas privatpersoner och juridiska personer som anmäler sig för teckning av över 41 000 B-aktier.

8) Antalet aktier och röster efter nyemissionen i Erbjudandet innefattar även aktier och röster hänförliga till de 1 504 898 Preferensaktier som avses emitteras till NP3 Fastigheter AB i den kvittningsemission som förväntas beslutas av en extra bolagsstämma i Bolaget den 7 juni 2022.

9) Antalet aktier och röster efter nyemissionen i Erbjudandet innefattar även aktier och röster hänförliga till de 1 504 898 Preferensaktier som avses emitteras till NP3 Fastigheter AB i den kvittningsemission som förväntas beslutas av en extra bolagsstämma i Bolaget den 7 juni 2022.

10) Antalet aktier och röster efter nyemissionen i Erbjudandet innefattar även aktier och röster hänförliga till de 1 504 898 Preferensaktier som avses emitteras till NP3 Fastigheter AB i den kvittningsemission som förväntas beslutas av en extra bolagsstämma i Bolaget den 7 juni 2022.

Bakgrund och motiv

Emilshus är ett fastighetsbolag med huvudkontor i Växjö som, med utgångspunkt i Småland och småländsk företagskultur, fokuserar på kommersiella fastigheter med hög direktavkastning. I sin nuvarande form etablerades verksamheten 2018 med kapital från småländska företagare med en gedigen kunskap om fastigheter och ett drivet entreprenörskap med ambitionen att växa och bli Smålands ledande fastighetsbolag inom kommersiella lokaler. Redan 2019 breddades ägandet genom att de noterade fastighetsbolagen AB Sagax och NP3 Fastigheter AB tillkom som större aktieägare genom att Emilshus förvärvade fastigheter i Småland från AB Sagax och NP3 Fastigheter AB med delvis betalning genom apportemissioner varefter både AB Sagax och NP3 Fastigheter AB fortsatt att tillskjuta kapital till Emilshus för att finansiera Bolagets tillväxt.

Emilshus affärsidé är att förvärva, utveckla och förvalta högavkastande kommersiella fastigheter med Småland som kärnmarknad. Fokus är hög direktavkastning i kombination med långa hyresavtal och hyresgäster med bedömd god betalningsförmåga samt att bygga nära och stabila relationer med sina hyresgäster genom lokal närvaro och engagemang.

Emilshus fastighetsbestånd har sedan 2018 vuxit från 0,7 mdkr till 5,1 mdkr per den 31 mars 2022 (proforma: 6,6 mdkr enligt proforma-balansräkningen per den 31 mars 2022, se avsnittet ”*Proformaredovisning*”). Emilshus har en tydlig tillväxtambition varvid Bolagets övergripande mål är att skapa värde för Bolagets aktieägare genom att generera en genomsnittlig årlig tillväxt i substansvärde per stamaktie (NAV) om minst 15 procent (inklusive eventuella värdeöverföringar) och en genomsnittlig årlig ökning av förvaltningsresultatet om minst 15 procent per stamaktie samt att Bolagets fastighetsbestånd skall uppgå till minst 10 mdkr före utgången av 2024.

Den 31 mars 2022 ägde Emilshus 102 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 594,2 tkvm, främst belägna i Småland. Under första kvartalet 2022 påbörjade Bolaget dock sin expansion till närliggande regioner genom förvärv av fastigheter belägna i Halland och Östergötland.

Emilshus fastigheter delas upp i förvaltningsområdena Jönköping, Kalmar, Vetlanda, Värnamo, Växjö och Halmstad. Fastighetsbeståndet består huvudsakligen av fastighetskategorierna lätt industri, extern- och dagligvaruhandel och industriservice/proffshandel, som tillsammans per 31 mars 2022 motsvarar 87 procent av fastighetsbeståndets samlade fastighetsvärde.

En ägarspridning genom nyemission av stamaktier av serie B (”**B-aktier**”) breddar Bolagets aktieägarbas och en samtida notering av Emilshus B-aktier och Preferensaktier ökar Emilshus finansiella beredskap och effektiviteten i den långsiktiga kapitalförsörjningen, vilket främjar Emilshus fortsatta tillväxt och utveckling. Noteringen förväntas även öka kännedomen om Bolaget och dess verksamhet och stärka profilen mot Emilshus befintliga och framtida intressenter. Bolaget kommer i samband med Erbjudandet att genomföra en nyemission om högst 24 000 000 B-aktier (exklusive B-aktierna i Övertilldelningsoptionen). Nyemissionen förväntas vid full teckning (men exklusive B-aktierna i Övertilldelningsoptionen) tillföra Emilshus en emissionslikvid om cirka 672 mkr före kostnader relaterade till Erbjudandet, vilka beräknas uppgå till högst cirka 45 mkr. Emilshus förväntas således tillföras en nettolikvid om cirka 627 mkr (exklusive Övertilldelningsoptionen). Under förutsättning att Erbjudandet fulltecknas och att Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo kommer Bolaget att tillföras totalt 756 mkr före emissionskostnader, vilka beräknas uppgå till högst cirka 45 mkr. Emilshus förväntas således tillföras en nettolikvid om cirka 711 mkr om Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo. Bolaget avser att använda nettolikviden från Erbjudandet (inklusive, om tillämpligt, Övertilldelningsoptionen) för att finansiera fortsatt tillväxt genom fastighetsinvesteringar i enlighet med Bolagets affärsidé och strategi.

Bolaget bedömer, mot bakgrund av avtalade men ej tillträdade förvärv och kommande förfall av Bolagets obligationslån 2019/2022 samt med beaktande av bedömda kassaflöden och redan ingångna finansieringsavtal, att det befintliga rörelsekapitalet inte är tillräckligt för Bolagets sammanlagda aktuella behov under den kommande tolv månadersperioden. Bolagets bedömning är att Bolaget har ett sammanlagt rörelsekapitalunderskott om 393,2 mkr som beräknas uppstå i samband med att Bolagets obligationslån 2019/2022 om 500 mkr förfaller till återbetalning den 9 december 2022. Bolaget avser inte att använda likviden från Erbjudandet till avtalade men ej tillträdade förvärv eller refinansiering av Bolagets obligationslån 2019/2022 och har andra planer för finansieringen av dessa ändamål. Om Bolaget misslyckas med sina planer avseende finansieringen skulle Bolaget vara tvunget att använda likviden i Erbjudandet till dessa ändamål och/eller omvärdera sin affärsplan, framtida förvärv av fastigheter (inkl. att ej fullfölja avtalade förvärv) och framtida investeringar samt i förlängningen tvingas avyttra fastigheter eller, ytterst, ställa in betalningar. Se vidare ”*Kapitalisering, nettoskuld-sättning och annan finansiell information – Redogörelse för rörelsekapital*”.

Bolagets styrelse ansvarar för innehållet i detta Prospekt och enligt styrelsens kännedom överensstämmer den information som ges i detta Prospekt med sakkförhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats.

2 juni 2022

Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ)

Styrelsen

Villkor och anvisningar

Erbjudandet

Erbjudandet omfattar högst 24 000 000 nyemitterade B-aktier (exklusive B-aktierna i Övertilldelningsoptionen). Erbjudandet är uppdelat i två delar: (i) erbjudandet till allmänheten i Sverige och (ii) erbjudandet till institutionella investerare i Sverige och i utlandet. Utfallet av Erbjudandet förväntas offentliggöras genom pressmeddelande omkring den 13 juni 2022.

Övertilldelningsoption

Styrelsen i Bolaget har åtagit sig att utfärda en övertilldelningsoption ("Övertilldelningsoptionen") till Joint Global Coordinators, vilken kan utnyttjas helt eller delvis av Carnegie såsom stabiliseringsagent för Joint Global Coordinators. Detta innebär att Carnegie senast 30 dagar från första dagen för handel i Bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm, har rätt att begära att Bolaget emitterar ytterligare högst 3 000 000 B-aktier, motsvarande högst 12,5 procent av totala antalet aktier i Erbjudandet, till ett pris motsvarande priset i Erbjudandet. Övertilldelningsoptionen får endast utnyttjas i syfte att täcka eventuell övertilldelning i Erbjudandet. Under förutsättning att Erbjudandet utökas till fullo och att Övertilldelningsoptionen utnyttjas fullt ut omfattar Erbjudandet högst 27 000 000 B-aktier, vilket motsvarar 23,7 procent av aktierna och 12,4 procent av rösterna i Bolaget, efter fullföljandet av Erbjudandet.

Fördelning av aktier

Fördelning av B-aktier till respektive del i Erbjudandet kommer att ske på basis av efterfrågan. Fördelningen kommer att beslutas av Bolagets styrelse i samråd med Joint Global Coordinators.

Erbjudandepreis

Erbjudandepreiset är 28 kronor per B-aktie. Priset i Erbjudandet har beslutats av Bolagets styrelse i samråd med Joint Global Coordinators baserat på ett antal faktorer, inklusive förhandlingar med Cornerstoneinvesterarna, sondering med och intresse från andra investerare av institutionell karaktär, marknadspriset för jämförbara börsnoterade fastighetsbolag, värderingsmultiplar vid tidigare genomförda börsnoteringar av fastighetsbolag, rådande marknadsläge samt uppskattningar om Emilshus verksamhetsriktning, intjäningsförmåga, finansiella ställning och tillväxtförutsättningar. Courtage utgår ej.

Anmälan

Erbjudandet till allmänheten i Sverige

Anmälan om teckning av B-aktier kan ske under perioden 2 juni 2022 till och med den 10 juni 2022. Anmälan från allmänheten om teckning av B-aktier ska avse lägst 200 aktier och högst 41 000 aktier, i jämna poster om 50 aktier.

För sent inkommen anmälan, liksom ofullständig eller felaktigt ifylld anmälan, kan komma att lämnas utan avseende. Endast en anmälan per investerare får göras. Om fler anmälningar görs förbehåller sig Carnegie, Swedbank och Avanza rätten att endast beakta den först mottagna. Notera att anmälan är bindande. Bolagets styrelse i samråd med Joint Global Coordinators, förbehåller sig rätten att förlänga anmälningsperioden. Sådan förlängning kommer att offentliggöras genom pressmeddelande före utgången av anmälningsperioden.

Från och med den 3 januari 2018 behöver alla juridiska personer en global identifieringskod, en så kallad Legal Entity Identifier (LEI), för att kunna genomföra en värdepapperstransaktion. För att äga rätt att delta i börsintroduktionen och tilldelas aktier måste du som juridisk person inneha och uppge ditt LEI-nummer. Tänk på att ansöka om registrering av en LEI-kod i god tid då koden måste anges vid anmälan. Mer information om kraven gällande LEI finns bland annat på Finansinspektionens webbplats (www.fi.se).

Nationellt ID eller National Client Identifier (NID-nummer) är en global identifieringskod för privatpersoner som är obligatorisk vid värdepapperstransaktioner. Har du enbart svenskt medborgarskap består ditt NID-nummer av beteckningen "SE" följt av ditt personnummer. Har du flera eller något annat än svenskt medborgarskap kan ditt NID-nummer vara någon annan typ av nummer. För mer information om hur NID-nummer erhålls vänligen kontakta ditt bankkontor. Tänk på att ta reda på ditt NID-nummer i god tid då numret behöver anges i anmälan.

Den som vill använda konton/depåer med specifika regler för värdepapperstransaktioner, exempelvis kapitalförsäkringar, för teckning av aktier inom ramen för Erbjudandet måste kontrollera med den bank eller det institut som tillhandahåller försäkringen om detta är möjligt.

Anmälan om teckning av aktier ska göras enligt nedan angivna instruktioner för respektive bank. Prospekt finns tillgängligt på Bolagets webbplats (www.emilshus.com), Carnegies webbplats (www.carnegie.se), Swedbanks webbplats (www.swedbank.se/prospekt) och på Avanzas webbplats (www.avanza.se).

Anmälan via Carnegie

Den som anmäler sig för teckning av aktier via Carnegie måste ha en värdepappersdepå alternativt ett investeringssparkonto hos Carnegie.

För kunder med ett investeringssparkonto hos Carnegie kommer Carnegie, om anmälan resulterar i tilldelning, att teckna motsvarande antal aktier i Erbjudandet och vidareförsälja aktierna till kunden till det pris som gäller enligt Erbjudandet. Anmälan kan göras via kontakt med sina rådgivare på Carnegie. Om kunden saknar rådgivare skall denne kontakta Privattjänsten hos Carnegie.

Anmälan via Swedbank

Den som anmäler sig för teckning av aktier hos Swedbank eller sparbank måste ha en värdepappersdepå eller ett investeringssparkonto ("Värdepappersförvar") och likvidkonto hos Swedbank eller sparbank. Likvidkontot som anges för betalning måste disponeras av den som anmäler sig för teckning av aktier samt vara knutet till angiven depå eller investeringssparkonto. Om du inte har ett Värdepappersförvar eller likvidkonto i Swedbank eller sparbank kan du öppna ett sådant via www.swedbank.se/privat/kunder/bjudanden (informationen på webbplatsen ingår inte i Prospektet) med hjälp av ditt Bank-ID.

För kund i Swedbank eller sparbank kan anmälan ske via internetbanken, mobilbanken, kundcenter, rådgivare, personlig mäklare alternativt besök hos valfritt Swedbank- eller sparbankskontor. För kunder med ett investeringssparkonto hos Swedbank eller sparbank kommer Swedbank och sparbank, om anmälan resulterar i tilldelning av aktier, att förvärva ett motsvarande antal

aktier som tilldelningen avser och vidareförsälja dessa till kunden till det pris som gäller enligt Erbjudandet.

Anmälan måste ha inkommit till Swedbank senast klockan 23:59 den 10 juni 2022.

Observera att saldot på likvidkontot hos Swedbank eller sparbank måste, under perioden från och med den 10 juni 2022 klockan 23:59 till och med den 15 juni 2022 klockan 23:59, motsvara lägst det belopp som anmälan avser. Detta innebär att kontohavaren förbinder sig att hålla beloppet tillgängligt på angivet konto under nämnda period och att innehavaren är medveten om att tilldelning av aktier kan komma att utebli om beloppet under tidsperioden är otillräckligt. Observera att beloppet inte kommer att kunna disponeras under den angivna tidsperioden samt att sista tidpunkt för när likvida medel ska finnas tillgängliga på kontot kan komma att justeras om anmälningsperioden förändras. Så snart som möjligt efter det att tilldelning skett kommer det reserverade beloppet att vara fritt tillgängligt för dem som inte erhåller tilldelning.

Anmälan via Avanza

Den som anmäler sig för förvärv av aktier hos Avanza måste ha en värdepappersdepå eller ett investeringssparkonto hos Avanza. Personer som inte har ett konto hos Avanza måste öppna sådant konto före anmälan om förvärv av aktier. Att öppna en värdepappersdepå eller investeringssparkonto hos Avanza är kostnadsfritt och tar cirka tre minuter.

Kunder som har värdepappersdepå eller investeringssparkonto hos Avanza kan anmäla sig för förvärv av aktier via Avanzas internetjänst från den 2 juni 2022 till den 10 juni 2022 klockan 23:59. För att inte förlora sin rätt till eventuell tilldelning ska depåkontokunder hos Avanza ha tillräckliga likvida medel på depå eller investeringssparkonto från sista tidpunkt för anmälan till och med likviddagen, vilken beräknas vara perioden från den 10 juni 2022 klockan 23:59 till och med den 15 juni 2022. Mer information om anmälningsförfarandet via Avanza finns tillgängligt på Avanzas webbplats (www.avanza.se).

Erbjudandet till institutionella investerare

Anmälningsperioden för institutionella investerare i Sverige och övriga länder äger rum under perioden 2 juni 2022 till och med den 10 juni 2022. Bolagets styrelse, i samråd med Joint Global Coordinators, förbehåller sig rätten att förkorta samt att förlänga anmälningsstiden i erbjudandet till institutionella investerare. Anmälan ska ske till Carnegie eller Swedbank i enlighet med särskilda instruktioner.

Tilldelning

Beslutet om tilldelning av aktier fattas av Bolagets styrelse i samråd med Joint Global Coordinators varvid målet kommer att vara att uppnå en god institutionell ägarbas och en bred spridning av aktierna bland allmänheten i Sverige för att möjliggöra en regelbunden och likvid handel med Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm.

Erbjudandet till allmänheten

Tilldelningen är inte beroende av när under anmälningsperioden anmälan inges. I händelse av överteckning kan tilldelning komma att utebli eller ske med ett lägre antal aktier än anmälan avser, varvid tilldelning helt eller delvis kan komma att ske genom slumpmässigt urval. För att Avanzas kunder ska komma ifråga för tilldelning måste saldot på det bankkonto eller den/det värdepappersdepå/investeringssparkonto som angivits i anmälan under

perioden från och med den 10 juni 2022 klockan 23:59 till den 15 juni 2022 motsvara lägst det belopp som anmälan avser per aktie. Härutöver kan till Bolaget närstående parter samt vissa kunder till Carnegie, Swedbank och Avanza komma att särskilt beaktas vid tilldelning. Tilldelning kan också ske till anställda i Carnegie, Swedbank och Avanza, dock utan att dessa prioriteras. Tilldelningen sker i sådant fall i enlighet med Föreningen Svensk Värdepappersmarknads regler och Finansinspektionens föreskrifter.

Erbjudandet till institutionella investerare

Vid beslut om tilldelning av aktier inom ramen för Erbjudandet till institutionella investerare kommer som ovan nämnts eftersträvas att Bolaget får en god institutionell ägarbas. Fördelning bland de institutioner som lämnat intresseanmälan sker helt diskretionärt. Cornerstoneinvestorer är emellertid garanterade tilldelning i enlighet med sina respektive åtaganden.

Besked om tilldelning och betalning

Erbjudandet till allmänheten

Tilldelning beräknas ske omkring den 13 juni 2022. Så snart som möjligt därefter kommer avräkningsnota att sändas ut till de som erhållit tilldelning i Erbjudandet. De som inte tilldelats aktier får inget meddelande.

Anmälningar inkomna till Carnegie

De som anmält sig via Carnegie kan erhålla besked om tilldelning av sin rådgivare alternativt kundansvarige från och med klockan 09:00 den 13 juni 2022. Likvida medel för betalning skall finnas disponibelt på angiven värdepappersdepå eller investeringssparkonto den 15 juni 2022.

Anmälningar inkomna till Swedbank

Snarast efter tilldelning kommer Swedbank att sända ut avräkningsnota till dem som erhållit tilldelning av aktier i Erbjudandet. Besked om tilldelning av aktier kommer även att visas i Värdepappersstjänsten under orderstatus, vilket beräknas ske omkring klockan 09:00 den 13 juni 2022.

Likvid beräknas dras från det i anmälan angivna likvidkontot hos Swedbank eller sparbank den 15 juni 2022. För kunder hos Swedbank och sparbank krävs att likvida medel finns tillgängligt på angivet konto under perioden från och med den 10 juni 2022 klockan 23:59 till och med den 15 juni 2022 klockan 23:59.

Anmälningar inkomna till Avanza

De som anmält sig via Avanzas internetjänst erhåller besked om tilldelning genom att tilldelat antal aktier bokas mot debitering av likvid på angivet konto, vilket beräknas ske omkring den 13 juni 2022. För den som är kund hos Avanza kommer likvid för tilldelade aktier att dras senast på likviddagen den 15 juni 2022. Observera att likvida medel för betalning av tilldelade aktier ska finnas disponibla från och med den 10 juni 2022 klockan 23:59 till och med den 15 juni 2022.

Erbjudandet till institutionella investerare

Institutionella investerare beräknas omkring den 13 juni 2022 i särskild ordning erhålla besked om tilldelning, varefter avräkningsnotor utsänds. Full betalning för tilldelade aktier ska erläggas kontant senast den 15 juni 2022, enligt anvisningar på utsänd avräkningsnota.

Villkor och anvisningar

Bristande eller felaktig betalning

Om full betalning inte görs i rätt tid, kan tilldelade aktier komma att överlåtas till annan. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse understiga priset i Erbjudandet kan den som erhöll tilldelning av aktier i Erbjudandet få stå för mellanskillnaden.

Registrering och redovisning av tilldelade och betalda aktier

Avisering till aktieägare vars innehav är förvaltarregistrerat sker i enlighet med respektive förvaltares rutiner. För de fall aktier tecknats till VP-konto beräknas registrering av tilldelade och betalda aktier hos Euroclear Sweden, för såväl institutionella investerare som för allmänheten i Sverige, ske omkring den 15 juni 2022, varefter Euroclear Sweden sänder ut en VP-avi som utvisar det antal aktier i Bolaget som har registrerats på mottagarens VP-konto eller servicekonto.

Ansökan om notering på Nasdaq Stockholm

Nasdaq Stockholms bolagskommitté har den 18 maj 2022 bedömt att Bolaget uppfyller Nasdaq Stockholms noteringskrav, förutsatt att sedvanliga villkor uppfylls, däribland att spridningskravet för Bolagets B-aktier och Preferensaktier uppfylls senast första dagen för handel i Bolagets B-aktier och Preferensaktier på Nasdaq Stockholm. Bolagets styrelse avser att fullfölja ansökan om upptagande till handel av Bolagets B-aktier och Preferensaktier på Nasdaq Stockholm och handeln beräknas påbörjas omkring den 13 juni 2022.

Detta innebär att handel kommer att påbörjas innan aktier överförs till tecknarens VP-konto, servicekonto eller värdepappersdepå och i vissa fall före avräkningsnota erhållits, se vidare nedan under *"Viktig information rörande möjligheten att sälja tilldelade aktier"*. Detta innebär vidare att handel kommer att inledas innan villkoren för Erbjudandets fullföljande uppfyllts. Handeln kommer att vara villkorad härav och om Erbjudandet inte fullföljs ska eventuella levererade B-aktier återlämnas och eventuella betalningar återgå.

Kortnamnet på Nasdaq Stockholm för Bolagets B-aktier kommer vara EMIL B.

Stabilisering

I samband med Erbjudandet, kan Carnegie, som stabiliseringsagent för Joint Global Coordinators, komma att genomföra transaktioner i syfte att stödja marknadspriset på aktien på en nivå högre än den som i annat fall kanske hade varit rådande på marknaden. Sådana stabiliseringstransaktioner kan komma att genomföras på Nasdaq Stockholm, OTC-marknaden eller på annat sätt, och kan komma att genomföras när som helst under perioden som börjar på första dagen för handel i aktien på Nasdaq Stockholm och avslutas senast 30 kalenderdagar därefter.

Offentliggörande av utfallet i Erbjudandet

Det slutliga utfallet av Erbjudandet kommer att offentliggöras genom ett pressmeddelande som även kommer att vara tillgängligt på Bolagets webbsida www.emilshus.com omkring den 13 juni 2022.

Rätt till utdelning

Aktierna medför rätt till utdelning för första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter att aktierna registrerats hos Bolagsverket. Eventuell utdelning betalas ut efter beslut av bolagsstämma. Utbetalningen ombesörjs av

Euroclear Sweden eller, för förvaltarregistrerade innehav, i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Rätt till utdelning tillkommer den som på den av bolagsstämman fastställda avstämningsdagen var registrerad som ägare i den av Euroclear Sweden förda aktieboken. För mer information, se avsnittet *"Aktiekapital och ägarstruktur"*. Beträffande avdrag för svensk preliminärskatt, se avsnitt *"Skattefrågor i Sverige"*.

Villkor för Erbjudandets fullföljande

Erbjudandet är villkorat av att intresset för Erbjudandet enligt Joint Global Coordinators bedömning är tillräckligt stort för att uppnå ändamålsenlig handel i B-aktien, att Placeringsavtalet ingås, vilket förväntas äga rum omkring den 10 juni 2022, att vissa villkor i avtalet uppfylls samt att avtalet inte sägs upp vilket kan ske fram till likviddagen den 15 juni 2022. Vid bedömningen om intresset är tillräckligt stort för att uppnå ändamålsenlig handel i B-aktien tas till exempel antalet inkomna anmälningar och det aggregerade beloppet för vilket anmälningar om teckning gjorts i beaktande. Denna bedömning görs diskretionärt av Joint Global Coordinators. Placeringsavtalets fullföljandevillkor innefattar bland annat utfärdande av sedvanliga yttranden från legala rådgivare och revisorer samt Nasdaq Stockholms slutliga godkännande av Bolagets ansökan om upptagande till handel. Om ovan angivna villkor inte uppfylls eller om avtalet sägs upp kan Erbjudandet avbrytas. I sådant fall kommer vare sig leverans av eller betalning för aktier genomföras under Erbjudandet.

Viktig information rörande möjligheten att sälja tilldelade aktier

Besked om tilldelning för aktieägare vars innehav är förvaltarregistrerat sker i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Besked om tilldelning till allmänheten i Sverige som tecknat aktier via anmälingssedel kommer ske via avräkningsnota, vilket beräknas ske omkring den 13 juni 2022. Efter det att betalning för tilldelade aktier har kommit Carnegie, Swedbank och Avanza tillhanda kommer vederbörligen betalda aktier att överföras till, av investeraren anvisat, VP konto, servicekonto eller värdepappersdepå. Den tid som erfordras för utskick av avräkningsnotor, överföring av betalning samt överföring av tecknade aktier till investerare i Bolagets aktier medför att dessa investerare inte kommer att ha tecknade aktier tillgängliga på anvisat VP-konto, servicekonto eller värdepappersdepå förrän tidigast den 15 juni 2022, eller några dagar därefter. Kunder till Swedbank och sparbank samt Avanza förväntas kunna se och handla med tilldelade aktier från och med den 13 juni 2022.

Handeln i Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm beräknas inledas omkring den 13 juni 2022. Det faktum att aktierna inte finns tillgängliga på investerarens VP-konto, servicekonto eller värdepappersdepå förrän tidigast den 15 juni 2022 kan innebära att investeraren inte har möjlighet att sälja aktierna på Nasdaq Stockholm från och med den dag då handeln i aktierna påbörjats, utan först när aktierna finns tillgängliga på VP-kontot, servicekontot eller värdepappersdepån. Investeraren kan från och med den 13 juni 2022 erhålla besked om tilldelning. Se vidare under *"Erbjudandet till allmänheten"* i avsnittet *"Besked om tilldelning och betalning"*.

Information om behandling av personuppgifter

Carnegie

Personuppgifter som lämnas till Carnegie, till exempel kontaktuppgifter och personnummer eller som i övrigt registreras i samband med förberedelse eller administration av erbjudandet,

behandlas av Carnegie, som är personuppgiftsansvarig, för administration och utförande av uppdraget. Behandling av personuppgifter sker också för att Carnegie ska kunna fullgöra sina förpliktelser enligt lag.

Personuppgifter kan för angivna ändamål – med beaktande av reglerna om banksekretess – ibland komma att lämnas ut till andra bolag inom Carnegiekoncernen eller till företag som Carnegie samarbetar med, inom och utanför EU/EES i enlighet med EU:s godkända och lämpliga skyddsåtgärder. I vissa fall är Carnegie också skyldig enligt lag att lämna ut uppgifter, till exempel till Finansinspektionen och Skatteverket.

Lagen om bank- och finansieringsrörelse innehåller, liksom lagen om värdepappersmarknaden, en sekretessbestämmelse enligt vilken alla anställda hos Carnegie är bundna av tystnadsplikt avseende Carnegies kunder och andra uppdragsgivare. Tystnadsplikten gäller även mellan och inom de olika bolagen i Carnegiekoncernen.

Information om vilka personuppgifter som behandlas av Carnegie, radering av personuppgifter, begränsning av behandling av personuppgifter, dataportabilitet, eller rättelse av en personuppgift kan begäras hos Carnegies dataskyddsombud. Det går även bra att kontakta dataskyddsombudet om tecknaren vill ha ytterligare information om Carnegies behandling av personuppgifter. I de fall tecknaren vill lämna ett klagomål avseende behandling av personuppgifter har denne rätt att vända sig till Integritetsskyddsmyndigheten i egenskap av tillsynsmyndighet.

Personuppgifter raderas om de inte längre är nödvändiga för de ändamål för vilka de samlats in eller på annat sätt behandlats, förutsatt att Carnegie inte är rättsligt förpliktad att bevara personuppgifterna. Normal lagringstid för personuppgifter är 11 år. Adress till Carnegies dataskyddsombud: dpo@carnegie.se.

Swedbank

Den som tecknar aktier i Erbjudandet kommer att lämna personuppgifter till Swedbank. Personuppgifter som lämnats till Swedbank kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera kundarrangemang i Swedbank. Även personuppgifter som inhämtas från annan än den kund som behandlingen avser kan komma att behandlas. Det kan också förekomma att personuppgifter behandlas i datasystem hos företag eller organisationer med vilka Swedbank samarbetar. Information om behandling av personuppgifter kan inhämtas på Swedbanks webbplats eller genom att kontakta kundcenter eller ett relevant Swedbank- eller Sparbankenkontor. Adressinformation kan komma att inhämtas av Swedbank genom en automatisk datakörning hos Euroclear Sweden.

Avanza

Avanza behandlar sina kunders personuppgifter i enlighet med vad som gäller personuppgiftslagstiftning. Personuppgifter som lämnats till Avanza kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera kundarrangemang. Även personuppgifter som inhämtas från annan än den kund som behandlingen avser kan komma att behandlas. Det kan också förekomma att personuppgifter behandlas i datasystem hos företag eller organisationer med vilka Avanza samarbetar. För mer information, se Avanzas hemsida.

Övrigt

Att Carnegie och Swedbank är Joint Global Coordinators innebär inte i sig att respektive bank betraktar den som anmält sig i Erbjudandet ("**Tecknaren**") som kund hos banken. Tecknaren betraktas för placeringen som kund hos respektive bank endast om banken har lämnat råd till Tecknaren om placeringen eller annars har kontaktat Tecknaren individuellt angående placeringen eller om Tecknaren har anmält sig via respektive banks kontor eller internetbank. Följden av att respektive bank inte betraktar Tecknaren som kund för placeringen är att reglerna om skydd för investerare i lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden inte kommer att tillämpas på placeringen. Detta innebär bland annat att varken så kallad kundkategorisering eller så kallad passandebedömning kommer att ske beträffande placeringen. Tecknaren ansvarar därmed själv för att denne har tillräckliga kunskaper och erfarenheter för att förstå de risker som är förenade med placeringen.

Information till distributörer

Med anledning av produktstyrningskrav i: (a) EU-direktivet 2014/65/EU om marknader för finansiella instrument, ("**MiFID II**"), (b) artiklar 9 och 10 i Kommissionens delegerade direktiv (EU) 2017/593 om komplettering av MiFID II, och (c) kapitel 5 i Finansinspektionens föreskrifter om värdepappersrörelse, FFFS 2017:2, (sammantaget "**MiFID IIs produktstyrningskrav**"), och utan ersättningsansvar för skador som kan åvila en "producent" (i enlighet med MiFID IIs produktstyrningskrav) i övrigt kan ha därtill, har aktier i Bolaget varit föremål för en produktgodkännandeprocess, där målmarknaden för aktier i Bolaget är (i) icke-professionella kunder och (ii) investerare som uppfyller kraven för professionella kunder och jämbördiga motparter, var och en enligt MiFID II ("**Målmarknaden**"). Oaktat målmarknadsbedömningen ska distributörerna notera att: värdet på aktierna i Bolaget kan minska och det är inte säkert att investerare får tillbaka hela eller delar av det investerade beloppet; aktier i Bolaget erbjuder ingen garanterad intäkt och inget kapitalskydd; och en investering i aktier i Bolaget är endast lämpad för investerare som inte behöver en garanterad intäkt eller ett kapitalskydd, som (antingen enbart eller ihop med en lämplig finansiell eller annan rådgivare) är kapabel att utvärdera fördelar och risker med en sådan investering och som har tillräckliga medel för att kunna bära sådana förluster som kan uppstå därav. Målmarknadsbedömningen påverkar inte kraven i några avtalsmässiga, legala eller regulatoriska försäljningsrestriktioner i förhållande till Erbjudandet.

Målmarknadsbedömningen är inte att anses som (a) en lämplighets- eller passandebedömning i enlighet med MiFID II; eller (b) en rekommendation till någon investerare eller grupp av investerare att investera i, införskaffa, eller vidta någon annan åtgärd rörande aktier i Bolaget.

Varje distributör är ansvarig för sin egen målmarknadsbedömning rörande aktier i Bolaget och för att bestämma lämpliga distributionskanaler.

Marknadsöversikt



Marknadsöversikt

Emilshus är ett svenskt fastighetsbolag som förvärvar, förädlar och förvaltar fastigheter för lätt industri, extern- och dagligvaruhandel samt industriservice/proffshandel. Koncernen är idag verksam på fastighetsmarknaden, med huvudsaklig inriktning på västra Småland. Under hösten 2021 och vintern 2022 har Bolaget även påbörjat en expansion mot angränsande marknader i Halland och Östergötland. Nedan följer en översiktlig beskrivning av de marknader och den bransch där Koncernen är verksam. Avsnittet innehåller viss information om de marknader och den bransch där Koncernen bedriver sin verksamhet och dess position i förhållande till dess konkurrenter som har baserats på information från tredje part såväl som på Bolagets uppskattningar baserade på information från tredje part. Tredjepartsinformation har återgivits korrekt och, såvitt Bolaget känner till och kan utröna av information som offentliggjorts av tredje part, har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. Bolaget anser att dessa externa källor är tillförlitliga, men har inte utfört en oberoende verifiering av dem och kan därför inte garantera att informationen är korrekt eller fullständig. Prognoser och framåtriktade uttalanden i Prospektet utgör därmed inga garantier för framtida utfall och faktiska händelser och omständigheter kan komma att skilja sig väsentligt från nuvarande förväntningar. Med anledning av Prospektet har Bolaget beställt och betalat för en marknadsundersökning som utförts av Evidens BLW AB (”**Evidens**”). Evidens erbjuder kvalificerad analys och strategisk rådgivning åt privata och offentliga aktörer på den nordiska fastighetsmarknaden och har sin kontorsadress på Sibyllegatan 32, 114 43 Stockholm.

Internationell och svensk ekonomi

Utfallen för både världsekonomin och den svenska ekonomin i form av BNP-tillväxt under 2021 var starka, även om tillväxten dämpades något när Omikronvarianten av COVID-19-viruset ökade smittspridningen i slutet av 2021 och under inledningen av 2022. Efter krigsutbrottet i Ukraina är dock osäkerheten stor för den ekonomiska utvecklingen de närmaste åren, både i omvärlden och i Sverige.

Coronapandemin satte djupa spår i den globala ekonomiska tillväxten. Under år 2020 föll BNP på global nivå med över 3,0 procent när ekonomierna stängde ner.¹¹⁾ I Europa var den negativa ekonomiska tillväxten särskilt påtaglig. Enligt OECD föll BNP i Eurozonen med 6,6 procent och viktiga svenska exportmarknader som Tyskland och Storbritannien fick se BNP falla med nästan 5,0 respektive 10,0 procent.¹²⁾

Tack vare den snabba utvecklingen, produktionen och distributionen av vaccin mot COVID-19, kunde många ekonomier successivt öppna upp igen under våren 2021. Ett uppdämt konsumtions- och investeringsbehov till följd av pandemin tillsammans med omfattande penning- och finanspolitiskt stöd gav förutsättningar för en snabb återhämtning i världsekonomin. Detta innebar att den ekonomiska tillväxten var stark under 2021. Svensk ekonomi i form av BNP-tillväxt bedöms preliminärt ha

vuxit med 4,7 procent under 2021.¹³⁾ Den höga BNP-tillväxten har samtidigt inneburit att arbetsmarknaden stärkts genom att sysselsättningen ökat och arbetslösheten fallit, se tabell 1.

Samtidigt som tillväxten varit stark ökade inflationstakten framför allt i USA under hösten 2021 och nådde historiskt höga nivåer.¹⁴⁾ I Europa och Sverige var inflationstakten lägre, om än stigande. Riksbanken bedömde så sent som i februari att den ökande inflationstakten i Sverige främst var en följd av energiprisutvecklingen och att prisökningstakten skulle falla tillbaka efter sommaren 2022 för att åter ligga strax under två procent under 2023. Det innebar att Riksbanken samtidigt signalerade att styrrentan fortsatt skulle vara noll och en långsam höjning skulle dröja till framåt år 2024. Aktörer på penningmarknaden bedömde emellertid att reporäntan skulle komma att höjas snabbare än vad Riksbanken redovisat i februari 2022 genom att terminsräntor i februari 2022 indikerade att marknaden förväntade sig snabbare räntehöjningar. Terminsräntebanorna indikerade att räntan skulle börja stiga redan under slutet av 2022, det vill säga avsevärt tidigare än vad Riksbanken signalerat med sin räntebana. I slutet av år 2023 bedömdes terminsräntebanan vara ca 0,5 procentenheter högre än motsvarande räntebana i november 2021.¹⁵⁾

11) Rapport: SEB, Nordic Outlook September 2021.

12) Rapport: Riksbanken, Penningpolitisk rapport 1 juli 2021.

13) Rapport: Riksbanken, Penningpolitisk rapport 28 april 2022.

14) Rapport: Riksbanken, Penningpolitisk rapport 28 april 2022.

15) Rapport: Riksbanken, Penningpolitisk rapport, diagram 16, sidan 26, 10 februari 2022.

I slutet av februari 2022 ändrades emellertid tillväxtförutsättningarna för svensk och internationell ekonomi. Den 24 februari 2022 anföll Ryssland Ukraina och ett brutalt krig bröt ut i Europa. Omvärlden reagerade med militärt stöd i form av vapen och ammunition till Ukraina och med mycket omfattande ekonomiska sanktioner mot Ryssland. Vid sidan av ett stort mänskligt lidande får kriget ekonomiska effekter. Begränsningar av exempelvis Rysslands stora export av olja och naturgas, av Belarus export av konstgödsel och inskränkningar i Ukrainas möjligheter att exportera vete, har på kort sikt fått betydande effekter för den globala prisutvecklingen på framför allt energi, livsmedel och andra råvaror.

Vid det penningpolitiska mötet den 26 april 2022 reviderade Riksbanken sin tillväxt- och inflationsprognos från februari kraftigt, vilket medförde en revidering av räntebanan, se tabell 1. Den reviderade räntebanan innebar att reporäntan höjdes i april 2022 från noll till 0,25 procent och att räntebanan signalerar fortsatta räntehöjningar under perioden 2022 till 2024. Under 2024 bedöms reporäntan vara 1,6 procent, se tabell 1.

	2020	2021	2022 p	2023 p	2024 p
BNP kalenderkorrigerad	-3,2 (-3,2)	4,7 (5,0)	2,8 (3,7)	1,6 (2,2)	1,5 (1,7)
Arbetslöshet	8,5 (8,3)	8,8 (8,8)	7,6 (7,7)	7,4 (7,2)	7,4 (7,0)
Reporänta	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,4 (0,0)	1,2 (0,0)	1,6 (0,2)
KPIF	0,5 (0,5)	2,4 (2,4)	5,5 (2,9)	3,3 (1,9)	2,0 (2,2)
KPIF exkl. energi	1,3 (1,3)	1,4 (1,4)	4,6 (2,2)	3,1 (2,1)	2,0 (2,1)
KPI	0,5 (0,5)	2,2 (2,2)	6,0 (2,9)	5,0 (2,0)	2,8 (2,4)
10-årsränta	0,0 (0,0)	0,3 (0,3)	1,4 (0,6)	1,9 (1,0)	2,2 (1,3)

Tabell 1.¹⁶⁾ Svensk BNP-tillväxt, arbetsmarknad, inflation och räntnivåer. Källa: Riksbanken april 2022. Riksbankens bedömning i februari 2022 inom parentes. p = prognos.

Med stigande priser på energi, livsmedel och transporter dras hushållens konsumtion av övriga varor och tjänster ner, vilket sannolikt minskar konsumtionen och därmed också BNP-tillväxten, både globalt och i Sverige. Tillväxtprognoserna för de närmaste åren från inledningen av 2022 har därför revideras ned under våren 2022. Den stora osäkerheten har inneburit att det är mycket svårt att göra prognoser. Effekterna på ekonomin beror bland annat på hur långvarigt kriget blir och vilka långsiktiga effekter kriget får på energi- och livsmedelspriser samt inflation. Hur långt kriget blir och hur länge sanktionerna mot Ryssland varar samt i vilken utsträckning andra länder kan kompensera minskande rysk olje- och gasexport är i nuläget osäkert. Men några prognosinstitut har trots osäkerheten publicerat prognoser och simuleringar av effekterna på global och svensk ekonomi i form av BNP-tillväxt. Det gäller förutom Riksbanken också Konjunkturinstitutet samt exempelvis det brittiska konjunkturinstitutet och OECD.

I en analys gjord av det brittiska konjunkturinstitutet i början av mars 2022 bedöms den globala tillväxten minska med ca en procentenhet till följd av krigsutbrottet under 2022.¹⁷⁾ Det är dock inte den direkta handeln med Ryssland eller Ukraina som ger negativa tillväxteffekter i världsekonomin eftersom ländernas

direkta handelsutbyte med omvärlden är relativt begränsat. Beräkningarna bygger i stället på att prisökningarna i ekonomin till följd av knapphet på bland annat olja, gas och vete innebär högre inflation, minskad hushållskonsumtion och att förtroendet för de finansiella marknaderna minskar. Beräkningarna indikerar att tillväxten i BNP i Eurozonen minskar med ca en procentenhet under 2022 och ca en och en halv procentenhet under 2023.

Också OECD har gjort simuleringar av de ekonomiska effekterna på världsekonomin av kriget i Ukraina och dragit liknande slutsatser.¹⁸⁾ OECD:s simuleringar visar att världsekonomin mätt som BNP-tillväxt kan komma att bromsa med en procentenhet under ett års tid från och med den 24 februari 2022 och att den globala inflationstakten kan öka med ca 2,5 procentenheter under samma period till följd av kriget. För Eurozonen är motsvarande tal 1,4 respektive 2 procentenheter.

För Sverige redovisar Riksbanken i den penningpolitiska rapporten i april 2022 att tillväxttakten i kalenderkorrigerad BNP bedöms falla till 2,8 procent under 2022, 1,6 procent 2023 och 1,5 procent under 2024, se tabell 1.

Konjunkturinstitutets prognos är mer positiv än Riksbankens och anger i sin rapport Konjunkturläget en tillväxttakt i kalenderkorrigerad BNP för Sverige om 3,4 procent 2022, 2,3 procent 2023 och 1,5 procent 2024.¹⁹⁾

Arbetsmarknaden är normalt en följd av BNP-tillväxten, men med viss fördröjning. Till följd av den starka BNP-tillväxten i Sverige de senaste kvartalen är det enligt både Riksbankens och Konjunkturinstitutets bedömningar sannolikt att arbetsmarknaden fortsätter att vara stark med god sysselsättningstillväxt under 2022 och 2023.²⁰⁾

Drivkrafter bakom fastighetsmarknaden för lätt industri, dagligvaruhandel och externhandel

Tillväxttakten påverkas inte bara av konjunkturen, utan även av regionala tillväxtmönster. De regionala tillväxtvillkoren påverkar var i landet som behoven och efterfrågan på främst lokaler för lätt industri och handel växer. Trots att Emilshus agerar på mindre regionala marknader redovisar företagens marknader positiv tillväxt i både befolkning och lönesumma.

Koncentration av befolkning och tillväxt till större regioner

Förutom konjunkturutvecklingen och den nationella tillväxten påverkas varuflöden och villkoren för fastighetsmarknaden av den regionala utvecklingen.²¹⁾ I Sverige har såväl befolkningstillväxten som tillväxten i sysselsättning och inkomster successivt koncentrerats till färre regionala marknader.²²⁾ Drivkraften bakom denna förändring beror på att stora lokala eller regionala marknader kan rymma fler särskilda lokala resurser och större mångfald av specialiserade verksamheter, särskilt bland tjänsteföretag.²³⁾ Specialiserade verksamheter kan fördela de fasta kostnaderna på fler kunder, vilket möjliggörs i större regioner. Ju större regionen är desto större är utbudet av produkter och tjänster vilket i sin tur tilltalar hushåll och företag att lokalisera sig till den större regionen. Denna process är grunden bakom den självgenererande tillväxten i befolkning och ekonomi som uppstår i större regioner.

16) Rapport: Riksbanken, Penningpolitisk rapport 28 april 2022.

17) Rapport: National Institute of Economic and Social Research, 2 mars 2022.

18) Rapport: OECD, Economic Outlook, Interim Report March 2022: Economic and Social Impacts and Policy Implications of the War in Ukraine, 16 mars 2022.

19) Rapport Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget mars 2022, 30 mars 2022.

20) Rapporter: Riksbanken, Penningpolitisk rapport, april 2022. Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget, mars 2022.

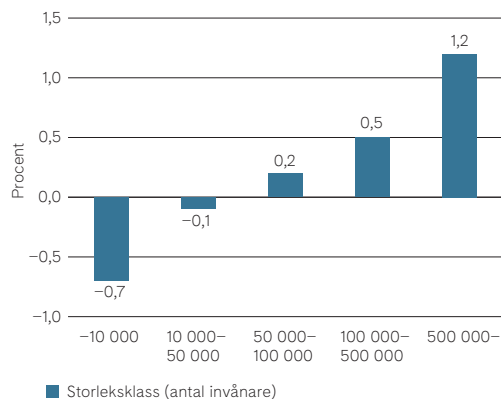
21) Fujita, Krugman & Venables, The Spatial economy: Cities, Regions and international Trade. The MIT Press, 1999.

22) Källa: SCB Statistiskdatabasen, <http://www.statistikdatabasen.scb.se/> hämtad 2021-11-15.

23) Fujita, Krugman & Venables, 1999.

Av figurerna 1 och 2 framgår att både befolknings- och sysselsättningstillväxten varit stark och koncentrerats till de större regionerna i Sverige de senaste decennierna.

Årlig procentuell befolkningstillväxt i landets lokala arbetsmarknader 2000–2021

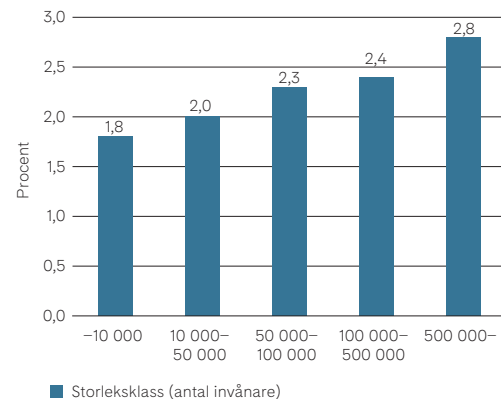


Figur 1.²⁴⁾ Källa: SCB och Evidens.

Emilshus fastighetsbestånd är koncentrerat till delar av Småland och till regioner som angränsar till Småland. Emilshus är därmed verksamt på flera större regionala marknader i denna del av Sverige. Studeras befolkningstillväxten på Emilshus marknader framgår att flertalet marknader, som exempelvis Linköping, Norrköping, Jönköping, Växjö och Halmstad, redovisar en snabbare befolkningstillväxt än genomsnittet för dessa marknaders storleksgrupp i Sverige, se tabell 2. Också de mindre marknaderna redovisar tillväxt i både befolkning och total lönesumma.

Trenden mot en ökad geografisk koncentration i Sverige förväntas fortsätta, vilket innebär en förstärkning av befolkning, sysselsättning, företagande och kulturellt utbud till de större regionala marknaderna.²⁵⁾ Mönstret är inte unikt för Sverige, utan följer en trend som också sker i övriga Västeuropa. Koncentrationen av antalet hushåll (konsumtionsenheter) och inkomsttillväxten ger enligt Evidens bedömningar goda förutsättningar för ökad

Årlig real procentuell tillväxt i lönesumma i Sveriges lokala arbetsmarknader 2000–2020



Figur 2.²⁵⁾ Källa: SCB och Evidens.

konsumtion och därmed fortsatt efterfrågan på lokaler för både dagligvaru-, proffs-, och externhandel samt lokaler för industri-service.

Den totala ekonomiska tillväxten kan beräknas som summan av lönesumma plus företagsvinster. För att förstå de regionala och lokala tillväxtvillkoren för branscher verksamma inom den lätta industrin utgör lönesumman en god indikator. Lönesumman är ett mått på hur den lokala och regionala ekonomiska tillväxten bidrar till efterfrågan på dessa branschens produkter. Dessutom är lätt industri beroende av en allmänt god ekonomisk utveckling i Sverige som helhet, enklast mätt som Sveriges BNP-tillväxt. Också efterfrågan inom partihandel och handel som främst vänder sig till företag, såsom exempelvis byggvaruhandeln, är vid sidan av befolkningsutvecklingen beroende av den allmänna ekonomiska tillväxten i en region.



24) Data från SCB Statistikdatabasen, <http://www.statistikdatabasen.scb.se/> hämtad 2022-04-28. Bearbetning Evidens.

25) Data från SCB Statistikdatabasen, <http://www.statistikdatabasen.scb.se/> hämtad 2022-03-22. Bearbetning Evidens.

26) Fujita, Krugman & Venables, 1999.

Marknadsöversikt

Storleksklass (antal invånare)	Årlig procentuell befolkningstillväxt i landets lokala arbetsmarknader 2000–2021	Årlig procentuell befolkningstillväxt i regionens centralkommun 2000–2020	Årlig procentuell tillväxttakt i regionens lönesumma 2000–2020
–10 000	–0,7	–	1,8
10 000 – 50 000	–0,1	–	2,0
Vetlanda	0,2	0,2	2,1
50 000 – 100 000	0,2	–	2,3
Värnamo	0,1	0,3	1,4
100 000 – 500 000	0,5	–	2,4
Halmstad	0,9	1,0	2,7
Växjö	0,8	1,3	2,4
Jönköping	0,7	1,0	2,6
Linköping	0,7	1,0	3,0
Norrköping	0,6	0,8	2,7
Kalmar	0,5	0,9	2,5
Borås	0,5	0,8	2,5
500 000 –	1,2	–	2,8
Stockholm	1,3	1,3	2,8
Göteborg	0,9	1,1	2,9
Malmö	1,1	1,5	2,9

Tabell 2.²⁷⁾ Källa: SCB och Evidens.

I samtliga Emilshus nuvarande marknader har lönesumman vuxit sedan år 2000, se tabell 2.

Handelsomsättning

Med en växande befolkning och stigande inkomster ökar hushållens konsumtion. Det finns såvitt känt ingen tillgänglig SCB-data rörande tillväxten på kommunal eller regional nivå inom parti-handel och handel som i första hand vänder sig direkt till företag. Däremot finns statistik över omsättningen och omsättnings-utvecklingen för sällanköpshandel och dagligvaruhandel. Den totala omsättningen för dagligvaru- och sällanköpshandel för Emilshus nuvarande marknader framgår av figur 3. Tillväxten i

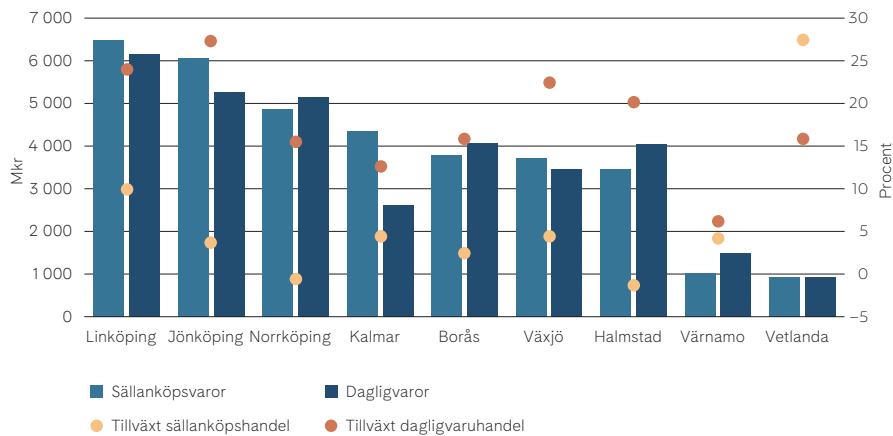
dagligvaruhandeln och i sällanköpshandeln i de olika marknadernas mest attraktiva externhandelsområden redovisas i figurerna 4 respektive 5.

Handelsomsättningen, oavsett om det gäller dagligvaru- eller sällanköpshandeln, är av naturliga skäl högst i de största marknaderna med den största befolkningen. Av figur 4 framgår att omsättningen inom dagligvaruhandeln vuxit med nästan 50 till 240 procent på de olika regionala marknaderna. Vetlanda- och Kalmarregionerna redovisar den lägsta tillväxttakten sedan 1992 och Linköping och Halmstad den högsta. I dessa båda regioner har försäljningen mer än fördubblats under perioden.



27) Data från SCB Statistikdatabasen, <http://www.statistikdatabasen.scb.se/> hämtad 2022-04-28. Bearbetning Evidens.

Omsättning år 2020 samt tillväxt år 2010–2020 i sällanköps- och dagligvaruhandeln i Emilshus prioriterade marknader

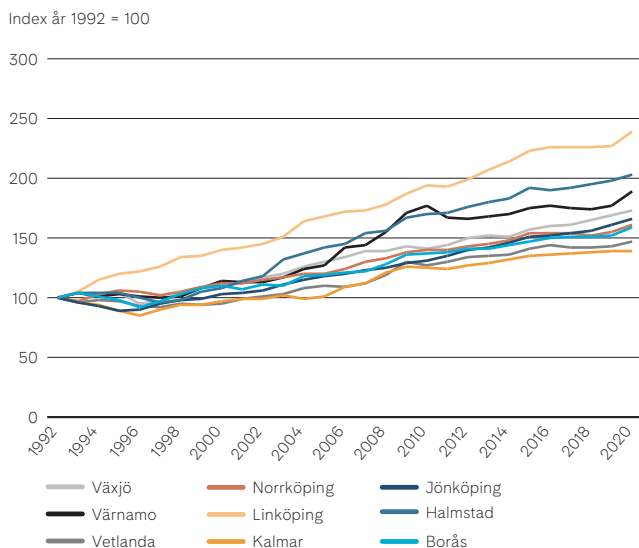


Figur 3.²⁸⁾ Källa: Handelsrådet.

Statistiken visar också att tillväxttakten i handelsomsättning kan vara betydande i små regioner. I Värnamo, som tillhör den näst minsta storleksgruppen av regioner i figurerna 1 och 2, har omsättningen i dagligvaruhandeln ökat med 89 procent mellan åren 1992 och 2020, vilket motsvarar en real genomsnittlig tillväxttakt om 2,3 procent per år.

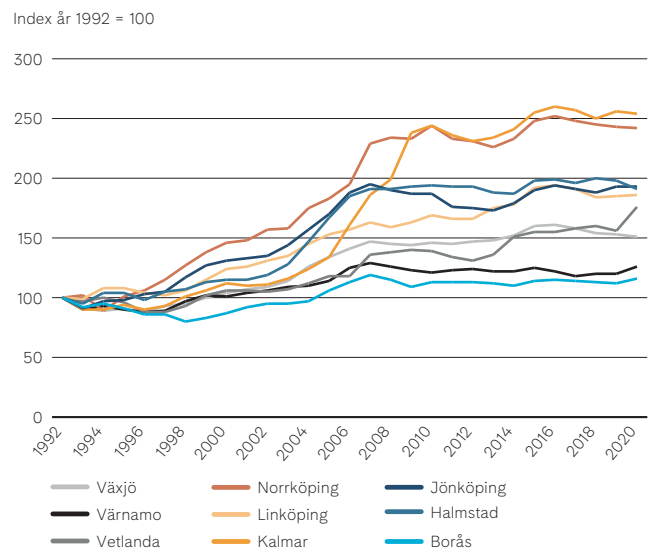
Norrköping och Kalmar redovisar den högsta tillväxttakten inom sällanköpshandel i de olika marknadernas mest attraktiva externhandelsområden, medan Borås och Värnamo redovisar den lägsta tillväxttakten. En bidragande orsak till varierande tillväxt i sällanköps handeln i externhandelsområden är hur omfattande nyinvesteringar, och därmed expansion av nya handelsytor, som skett under perioden. Detta varierar mellan de olika marknaderna.

Försäljningstillväxt för dagligvaruhandeln i Emilshus nuvarande marknader. Fasta priser



Figur 4.²⁹⁾ Källa: Handelsrådet.

Försäljningstillväxt för sällanköpshandeln i det mest attraktiva externhandelsområdet på Emilshus nuvarande marknader. Fasta priser



Figur 5.³⁰⁾ Källa: Handelsrådet.

28) Handelsrådets databas Handelsfakta, drivet av HUI, <http://www.handelsfakta.se/> hämtad 2022-03-22. Bearbetning Evidens.

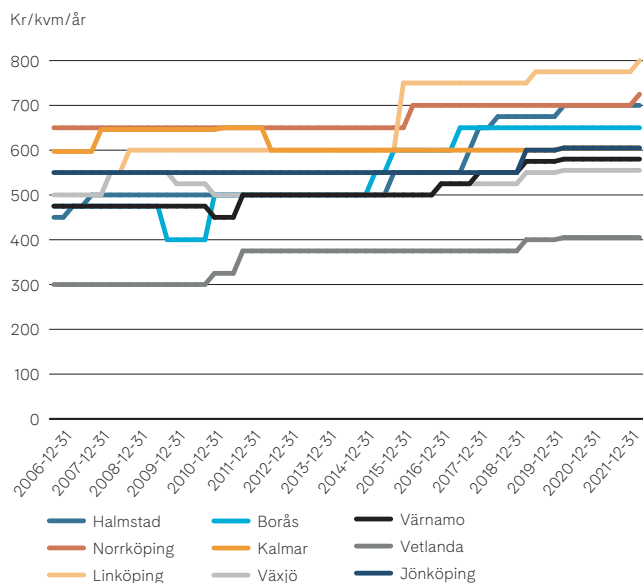
29) Handelsrådets databas Handelsfakta, drivet av HUI, <http://www.handelsfakta.se/> hämtad 2022-03-22. Bearbetning Evidens.

30) Handelsrådets databas Handelsfakta, drivet av HUI, <http://www.handelsfakta.se/> hämtad 2022-03-22. Bearbetning Evidens.

Marknadsöversikt

Av figur 5 framgår att tillväxttakten i omsättning för externhandel på ett flertal av de studerade marknaderna avtagit under den senaste tioårsperioden. En delförklaring är att e-handeln ökat och vunnit marknadsandelar gentemot den fysiska butikshandeln under perioden.³¹⁾ Emilshus inriktning på partihandel som i första hand vänder sig till företagskunder är enligt Evidens bedömning inte lika känslig för konkurrens från e-handel som butikshandel med inriktning mot hushållskunder.

Hyresnivåer för lätt industri i Emilshus nuvarande marknader. Nominella priser

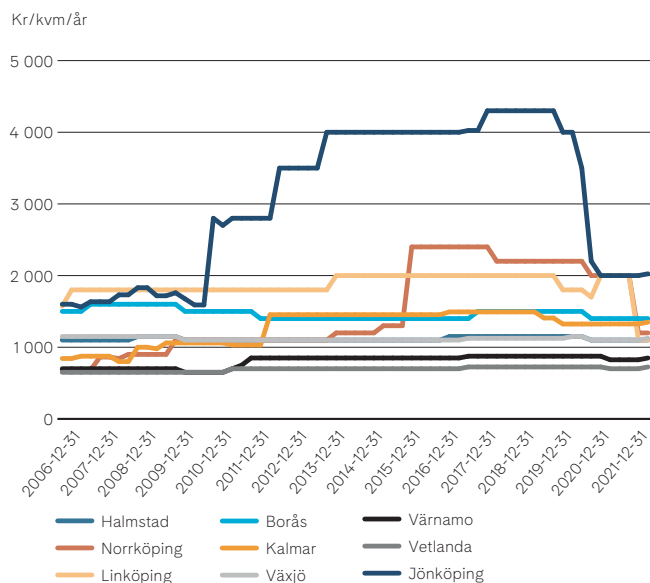


Figur 6.³²⁾ Källa: Datscha, Newsec.

Hyresnivåerna för lätt industri varierar på de olika marknaderna från ca 400 kronor per kvadratmeter och år till ca 800 kronor per kvadratmeter och år, se figur 6. Som framgår är hyresnivå-

Fastigheter för lätt industri, dagligvaruhandel och externhandel
Leverantörer av data över hyres-, vakans- och avkastningsnivåer sårredovisas normalt inte för fastighetstyper som endast innehåller dagligvaruhandel eller partihandel som riktas mot företag. Tillgängliga data redovisas endast för kategorin handelsfastigheter som helhet, inklusive butikshandel mot hushållskonsumenter.

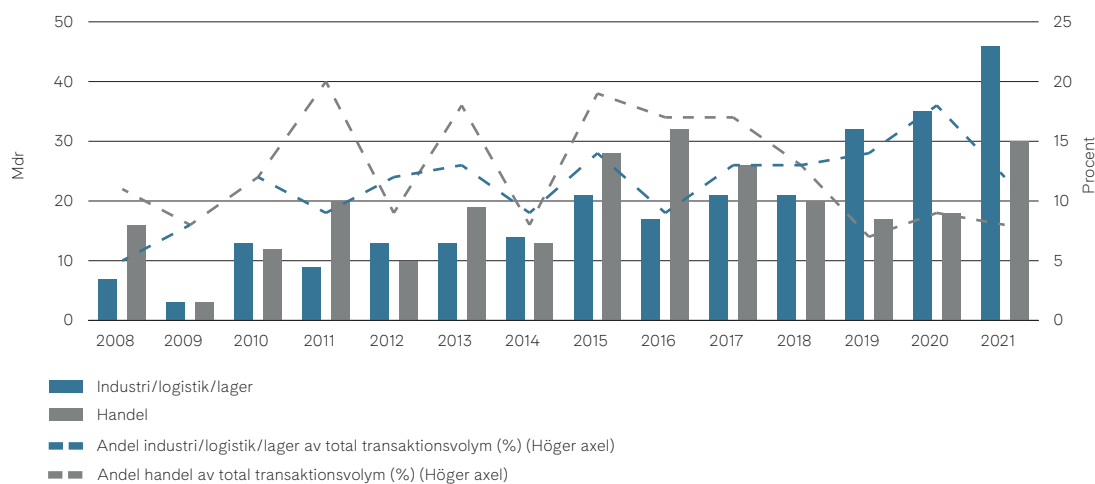
Hyresnivåer för handel i Emilshus nuvarande marknader. Nominella priser



Figur 7.³³⁾ Källa: Datscha, Newsec.

erna relativt stabila över tid. För handelsfastigheter, inklusive fastigheter med handel som riktas till hushållskonsumenter, är hyresnivåerna högre och mer volatila, se figur 7.

Transaktionsvolym för fastigheter för logistik/lager/lätt industri



Figur 8.³⁴⁾ Källa: Nordanö och Evidens.

31) Rapport: Svensk handel, Läget i handeln 2021.

32) Data från Datschas databas levererad av Newsec, hämtad 2022-03-22.

33) Data från Datschas databas levererad av Newsec, hämtad 2022-03-22.

34) Data från Nordanö statistikdatabas. Bearbetning Evidens.

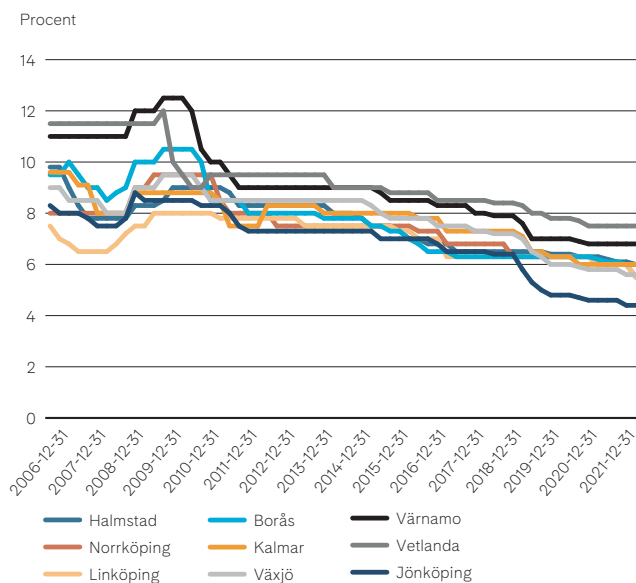
Långa kontrakt och stora hyresgäster gör det intressant för investerare både inom och utanför Sveriges gränser att investera i logistik/lager/lätt industri och handel. Fallande räntenivåer, en gynnsam utveckling för handel och varuflöden samt stabila hyresnivåer har enligt Evidens successivt pressat ner direktavkastningskraven på fastigheter för lätt industri och lager på flera marknader. Fastighetssegmentet handel redovisade en transaktionsvolym i Sverige om 30 mdkr år 2021 vilket år 2020 utgjorde 8 procent av den totala transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden. Motsvarande volym för segmentet industri/logistik/lager var 46 mdkr vilket utgjorde 12 procent av den totala transaktionsvolymen samma år, se figur 8.

Utöver en grundläggande efterfrågan på lokalerna karakteriseras tillgångsslagen lätt industri och externhandelsfastigheter med inriktning mot företagskunder av långa kontraktstider och långsiktiga hyresgäster i form av långsiktiga industri- och handelsföretag. Detta möjliggör en hög riskjusterad avkastning. Ett centralt läge ger fastigheterna och deras hyresgäster hög tillgänglighet till sina kunder i städerna. Dessa fastigheter ligger normalt sett mer centralt i städerna och tillhandahåller olika typer av tjänster

såsom hantverkstjänster och distribution av varor. Utbudet av exploateringsmark i sådana lägen är dock begränsat samtidigt som efterfrågan på bostäder, kontorsarbetsplatser och handelsutbud ökar. Nämnda faktorer medför incitament för ägare av lager- och industrifastigheter att omvandla dessa lokalers användningsområden i centrala lägen och därmed möta efterfrågan från intressenter med högre betalningsvilja. Omvandlingstrycket innebär således att utbudet av lokaler för lager-, logistik- och lätt industri minskar i de största städernas mer centrala delar. Detta kan enligt Evidens bedömningar medföra en större konkurrens bland företag om det befintliga beståndet i kranen utanför de mest centrala industriområdena vilket resulterar i stigande hyresnivåer och högre intjäning för fastighetsägarna.

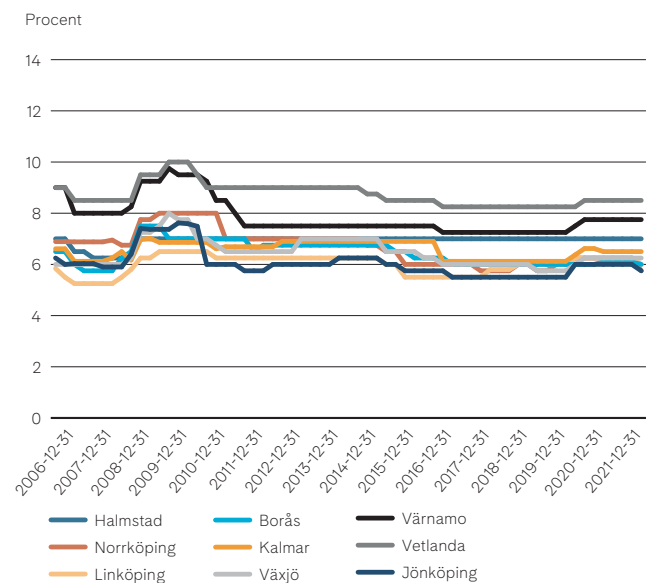
Ur ett investerare- och ägarperspektiv är det enligt Evidens bedömning en nackdel att de äldre fastigheterna normalt sett har högre drift- och underhållskostnader, beroende på deras äldre tekniska standard och högre energiförbrukning. Det innebär dock även att det finns goda möjligheter för aktörer med rätt kunskap och ekonomisk styrka att investera i fastigheter och därigenom höja avkastningsvärdet.

Avkastningskrav för lätt industri i Emilshus prioriterade marknader



Figur 9.³⁵⁾ Källa: Datscha, Newsec.

Avkastningskrav för handel i Emilshus prioriterade marknader



Figur 10.³⁶⁾ Källa: Datscha, Newsec.

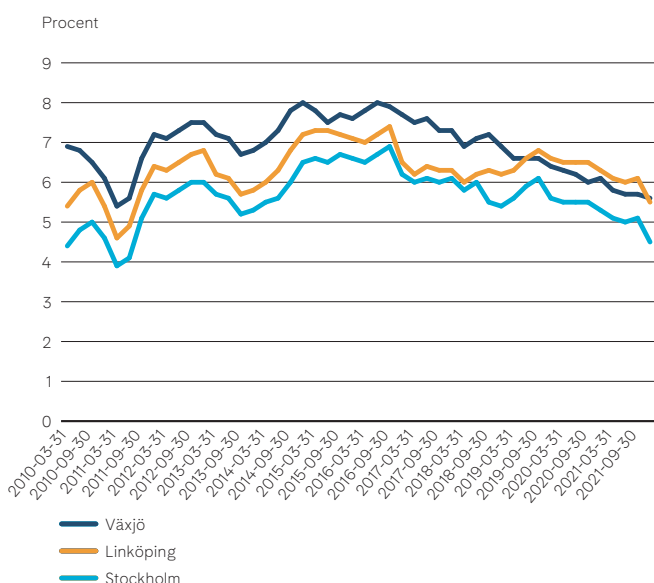
35) Data från Datschas databas levererad av Newsec, hämtad 2022-03-22.

36) Data från Datschas databas levererad av Newsec, hämtad 2022-03-22.

Det pågår en konsolidering bland fastighetsägarna där drivkrafterna är flera. En fördel med konsolideringen är att de administrativa kostnaderna kan delas av flera hyresgäster. Därtill minskar finansieringskostnaderna eftersom fler hyresgäster innebär en lägre risk. Detta följer av att vakansriser knutna till enskilda hyresgäster minskar. Finansieringskostnaderna påverkas enligt Evidens erfarenhet även av att stora fastighetsaktörer har möjlighet att finansiera sig på obligationsmarknaden i stället för genom traditionell bankfinansiering. Detta har visat sig vara attraktivt för ett flertal aktörer under den senaste femårsperioden då volymerna på företagsobligationsmarknaden nästan fördubblats till drygt 1 200 mdkr varav fastighetsföretagen stod för 47 procent.³⁷⁾

Fallande räntenivåer det senaste decenniet, den gynnsamma utvecklingen för varuflöden och stigande hyresnivåer har successivt pressat ner direktavkastningskraven på fastigheter för lätt industri och lager på flera marknader, se figur 9. För handelsfastigheter i de mest attraktiva externhandelsområdena på varje marknad har avkastningskraven inte fallit på samma sätt som för fastigheter för lätt industri utan varit relativt konstanta över tid, se figur 10. Direktavkastning i de båda graferna avser bestånd med varierande standard- och lägesegenskaper, varför direktavkastningsnivåer i faktiska transaktioner kan avvika från dessa nivåer.

Yield gap (Direktavkastningskrav för lätt industri och 5-årig statsobligation) 2006:2–2021:4



Figur 11.³⁸⁾ Källa: Datscha, Riksbanken och Evidens.

Jämfört med direktavkastningen för segmentet lätt industri i exempelvis Stockholm, redovisar de regionala marknaderna högre avkastning över tid samtidigt som skillnaden i direktavkastning mellan fastigheter med lätt industri och riskfria tillgångar i form av femåriga statsobligationer är större för regionala marknader än för Stockholm, se figur 11. En delförklaring är att direktavkastningskraven på de största marknaderna i högre grad inrymmer förväntningar om stigande fastighetsvärden som kompenserar fastighetsägaren för lägre direktavkastning. Givet det nuvarande ekonomiska läget, med risker för att stigande räntor kan leda till ökande avkastningskrav, finns risken enligt Evidens bedömning att investeringar som i högre grad motiveras av förväntningar om framtida värdestegring, inte genererar samma avkastning om räntenivån stiger.

Konkurrenser

Marknaden för lokaler ämnade för dagligvaruhandel, partihandel samt lätt industri och lager, karaktäriseras av ett spritt ägande och en stor andel av ägarna utgörs av egenanvändare. Någon dominerande investerare finns således inte. Emilshus konkurrenser består av flera olika investerarkategorier såsom exempelvis privatägda och börsnoterade fastighetsbolag. Urvalet av konkurrenser har skett baserat på bolag som äger fastigheter inom liknande segment som Emilshus och är av liknande storlek sett till totalt fastighetsvärde och totalt uthyrningsbar yta (med undantag för Castellum, Corem och Nyfosa som är större koncerner).

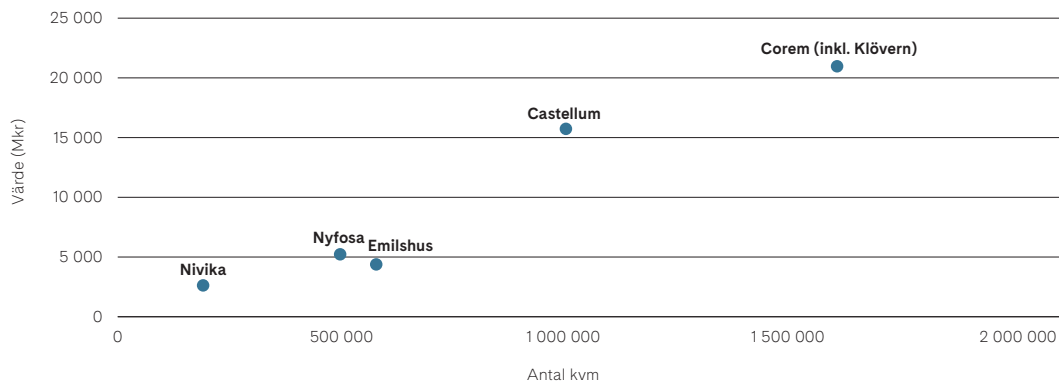
Exempel på större konkurrenser är Castellum, Corem och Nyfosa och exempel på mindre konkurrenser är Nivika och SLP. Castellum redovisar i årsredovisningen för år 2021 en förvaltat volym av lätt industri om totalt drygt 1 miljon kvadratmeter till ett marknadsvärde om drygt 16 mdkr, se figur 12.³⁹⁾ Motsvarande data för Corem är drygt 327 000 kvadratmeter till ett redovisat värde om 22 mdkr och för Nyfosa 500 000 kvadratmeter med ett värde om ca 5 mdkr. Nivika äger knappt 200 000 kvadratmeter lätt industri till ett marknadsvärde om ca 3,1 mdkr. SLP har ett fastighetsbestånd om cirka 627 000 kvadratmeter inom främst logistik till ett marknadsvärde om cirka 6,5 mdkr.

37) Staff memo: Riksbanken, Svenska företagsobligationer under Coronapandemin, oktober 2020.

38) Data från Datschas databas levererad av Newsec, hämtad 2022-03-22, Riksbanken och Evidens.

39) Uppgifter om marknadsvärde och lokalarea är exklusive utländska innehav.

Antal kvm och värde i Sverige för segmenten lätt industri och handel för relevanta konkurrenter



Figur 12.40) Källa: Respektive bolags årsredovisning för år 2021.



40) Årsredovisningar för Castellum, Nyfosa och Nivika, sammanställning av segmentet lätt industri av Evidens.

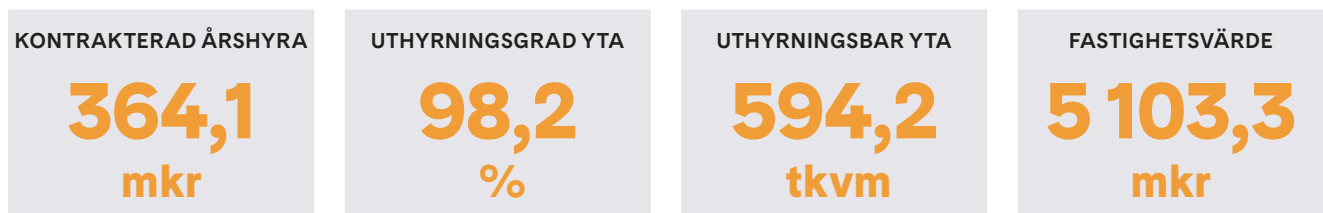
Verksamhetsöversikt



Verksamhetsöversikt

Emilshus i korthet

Emilshus är ett fastighetsbolag som, med utgångspunkt i Småland och småländsk företagskultur, förvärvar, förvaltar och utvecklar kommersiella fastigheter med Småland som kärnmarknad. Under första kvartalet 2022 påbörjade Bolaget sin expansion till närliggande regioner genom förvärv av fastigheter belägna i Halland och Östergötland. Emilshus fastighetsbestånd bestod per den 31 mars 2022 av 102 fastigheter med ett verkligt värde om 5 103,3 mkr (proforma: 120 fastigheter och verkligt värde 6 568,5 mkr enligt proformabalansräkningen per den 31 mars 2022, se avsnittet "Proformaredovisning"). Emilshus fastighetsbestånd utgörs av fastighetskategorierna lätt industri, extern- och dagligvaruhandel, industriservice/proffshandel och övrigt. För mer information om bland annat hyresintäkter, antal fastigheter och uthyrningsbar yta för respektive fastighetskategori inom Bolagets förvaltningsområde, se "Emilshus fastighetsbestånd".



Emilshus historia

- 2018** • Emilshus bildades 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.
 - Emilshus genomför en kontant nyemission av aktier och tillförs 31 mkr.
- 2019** • Emilshus genomför två kontanta nyemissioner av aktier och tillförs sammanlagt 96 mkr.
 - Emilshus förvärvar 18 fastigheter med en total area om cirka 76 000 kvm för totalt 448 mkr. AB Sagax och NP3 Fastigheter AB blir aktieägare i Bolaget.
 - Emilshus emitterar icke säkerställda företagsobligationer 2019/2022 om 300 mkr inom ett totalt ramverk om 500 mkr.
- 2020** • Emilshus förvärvar ett stort antal fastigheter bland annat i Jönköping och Växjö med en total uthyrningsbar yta om cirka 165 465 kvm med ett underliggande fastighetsvärde om totalt 1 184 mkr.
- 2021** • Emilshus emitterar ytterligare icke säkerställda företagsobligationer 2019/2022 om 150 mkr inom det befintliga ramverket om 500 mkr.
 - Emilshus förvärvar ett stort antal fastigheter med en total uthyrningsbar yta om cirka 221 000 kvm, huvudsakligen i Växjö, med ett underliggande fastighetsvärde om totalt cirka 1 965 mkr.
 - Emilshus inför ett nytt aktieslag, Preferensaktier, och emitterar 561 798 Preferensaktier och 187 266 teckningsoptioner, som ger rätt att teckna B-aktier i Bolaget, till de befintliga aktieägarna AB Sagax och NP3 Fastigheter AB och tillförs 150 mkr.
 - Emilshus genomför en uppdelning av Bolagets aktier, innebärandes att varje aktie i Bolaget delas upp på tio aktier av samma serie, i syfte att uppnå ett ändamålsenligt antal aktier i Bolaget.
- Emilshus emitterar 8 333 333 Preferensaktier till allmänheten i Sverige och svenska och internationella investerare och tillförs 230 mkr före transaktionskostnader och noterar därefter Preferensaktierna på Nasdaq First North Growth Market.
- Emilshus emitterar ytterligare icke säkerställda företagsobligationer 2019/2022 om 50 mkr inom det befintliga ramverket om 500 mkr.
- 2022** • Emilshus förvärvar fyra industri-/lagerfastigheter med en uthyrningsbar area om 9 300 kvm i Halmstad samt en industri-/lagerfastighet med en uthyrbar area om 3 200 kvm i Jönköping för sammanlagt 170 mkr. Genom förvärvet i Halmstad genomför Bolaget sitt första fastighetsförvärv utanför Småland.
 - Björn Garat väljs till styrelseledamot i Bolaget.
 - Emilshus emitterar 5 172 414 Preferensaktier till ett antal svenska och internationella institutionella investerare genom ett accelererat bookbuildingförfarande och tillförs 150 mkr.
 - Emilshus förvärvar 13 fastigheter i Småland och Östergötland inom främst lätt industri och lager för totalt 947 mkr och med ett årligt hyresvärde om 76 mkr.
 - Emilshus emitterar gröna företagsobligationer 2022/2025 om 400 mkr inom ett ramverk om maximalt 1 000 mkr.
 - Emilshus styrelse kallar till en extra bolagsstämma i Bolaget att hållas den 7 juni 2022 och föreslår att den extra bolagsstämman fattar beslut om en kvittningsemission av 1 504 898 Preferensaktier till NP3 Fastigheter AB samt om ett bemyndigande för styrelsen att besluta om emission av aktier inom ramen för Erbjudandet.

Emilshus affärsidé och strategi

Affärsidé

Emilshus affärsidé är att med utgångspunkt i småländsk företagskultur:

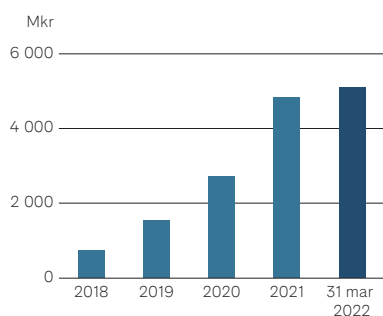
- förvärva, utveckla och förvalta högavkastande kommersiella fastigheter med Småland som kärnmarknad med fokus på direktavkastning i kombination med långa hyresavtal och hyresgäster med bedömd god betalningsförmåga, och
- bygga nära och stabila relationer med Emilshus hyresgäster genom lokal närvaro och engagemang.

Strategi

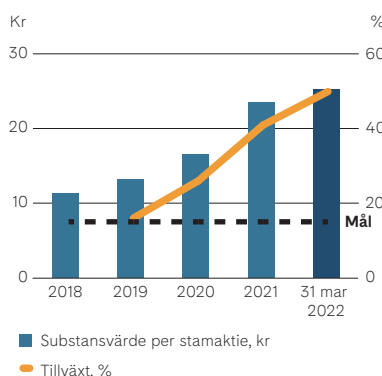
Emilshus ska generera starka kassaflöden genom att:

- förvärva, utveckla och förvalta högavkastande kommersiella fastigheter med Småland som kärnmarknad,
- fokusera på lätt industri, proffshandel/industriservice, externhandel och dagligvaruhandel,
- etablera långsiktiga och nära relationer med Bolagets hyresgäster genom en lokal närvaro och lokalt engagemang på de orter där Bolaget verkar, och
- säkerställa en stabil finansiering av Bolagets verksamhet.

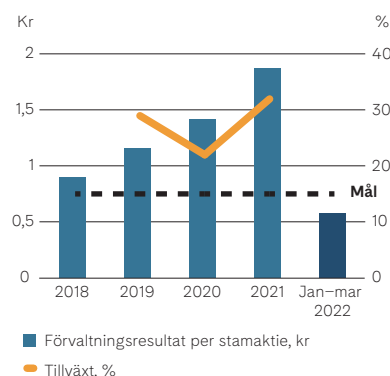
Fastighetsvärde



Substansvärde per stamaktie



Förvaltningsresultat per stamaktie



Finansiella mål*Förvaltningsresultat per stamaktie*

Förvaltningsresultatet per stamaktie ska över tid öka med minst 15 procent i genomsnitt per år.

Substansvärde per stamaktie (NAV)

Substansvärdet per stamaktie (NAV) ska över tid öka med minst 15 procent (inklusive eventuella värdeöverföringar till stamaktieägarna) i genomsnitt per år.

Fastighetsvärde

Fastighetsbeståndets värde ska före utgången av år 2024 uppgå till minst 10 mdkr.

Finansiella riskbegränsningar*Nettobelåningsgrad*

Nettobelåningsgraden ska varaktigt inte överstiga 60 procent.

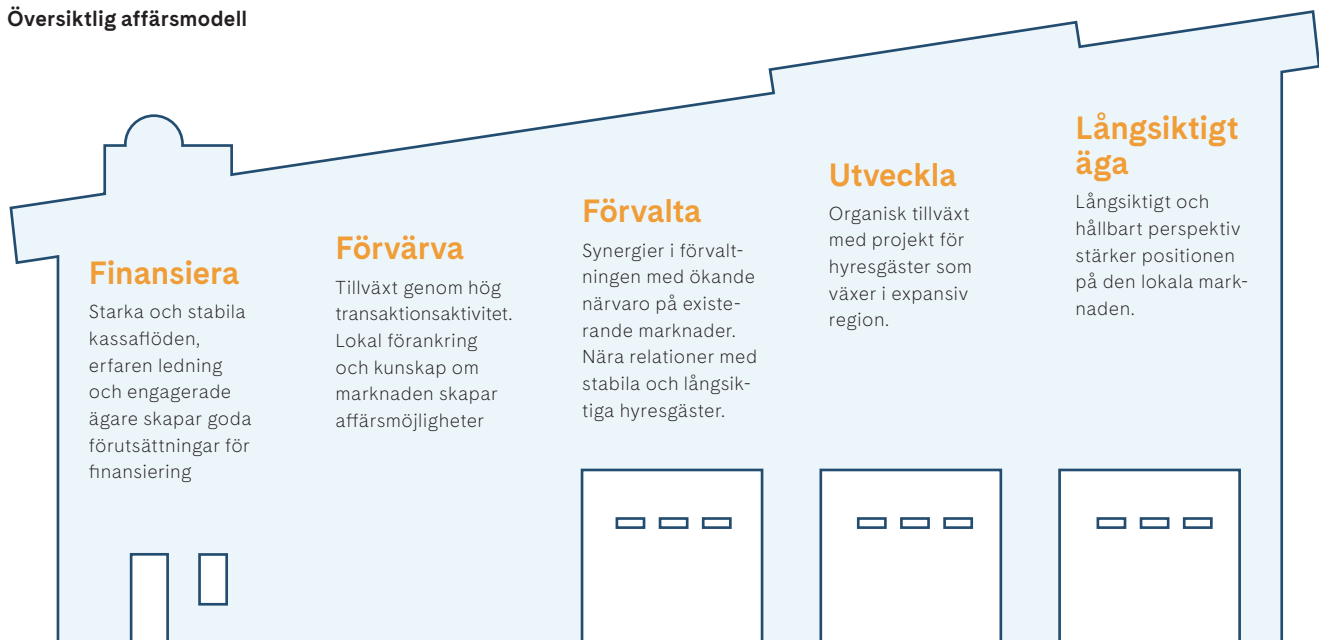
Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden ska varaktigt inte understiga 2,5 ggr.

Utdelningspolicy

Emilshus övergripande mål är att skapa värde för Bolagets aktieägare. Under de närmaste åren bedöms detta bäst göras genom att återinvestera kassaflödet i verksamheten för att skapa ytterligare tillväxt genom förvärv av fastigheter och investeringar i befintliga fastigheter vilket kan medföra en låg eller utebliven utdelning på stamaktier. Utdelning på preferensaktier ska ske enligt bolagsordningens bestämmelser, vilket motsvarar en årlig utdelning om 2 kronor per preferensaktie.

Emilshus finansiella mål som anges ovan utgör framåtriktad information. De finansiella målen baseras på ett antal uppskattningar och antaganden relaterade till bland annat utvecklingen av Bolagets bransch, verksamhet, resultat och finansiella ställning och är föremål för risker och osäkerheter. Se avsnittet "Riskfaktorer".

Översiktlig affärsmodell*Förvärvsstrategi*

Emilshus förvärvsstrategi bygger på att förvärva fastigheter med hög riskjusterad avkastning och Bolaget arbetar proaktivt med att identifiera och genomföra förvärv av fastigheter som möter förvärvskriterierna och som bidragit till uppfyllandet av Koncernens mål. Per dagen för Prospektet är Koncernens fastigheter belägna i förvaltningsområdena Jönköping, Kalmar, Vetlanda, Värnamo, Växjö och Halmstad. Bolaget har i mars 2022 även ingått avtal om förvärv av fastigheter i Östergötland. Bolagets avsikt är att ha långsiktigt ägande och egen förvaltning inom de huvudsakliga fastighetskategorierna lätt industri, extern- och dagligvaruhandel samt industriservice/proffshandel.

Emilshus förvärvar både större fastighetsportföljer och enstaka fastigheter och riktar sig mot lokala fastighetsägare såväl som internationella och nationella aktörer vid förvärv. Tillsammans med Bolagets starka lokala närvaro och breda kontaktnät möjliggör Emilshus förvärvsflexibilitet förvärv av fastigheter med god riskjusterad avkastning. Den lokala närvaron och kontaktnätet i regionen möjliggör även att Bolaget kan identifiera och genomföra så kallade sale and leaseback-transaktioner samt fastighetsförvärv direkt med säljare som inte marknadsförts. Vid förvärv prioriteras fastigheter med förutsägbara och långsiktiga starka befintliga kassaflöden som genereras genom befintliga hyreskontrakt med långa återstående hyrestider. Emilshus fokuserar på

fastigheter med hyresgäster med god kreditvärdighet och långsiktiga verksamheter. Emilshus prioritering av förutsägbara kassaflöden gör det möjligt för Bolaget att växa och förvärva nya fastigheter med egna genererade medel. Samtidigt bidrar kassaflödernas stabilitet och förutsägbarhet till god motståndskraft vid framtida konjunkurlägen som potentiellt kan vara sämre.

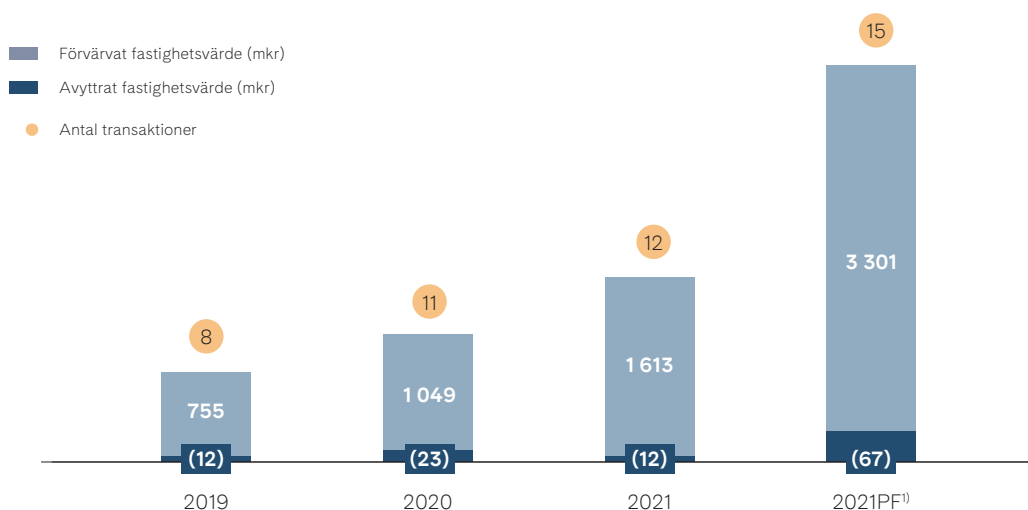
Centralt för Emilshus förvävsstrategi är även att fokusera på förvärv av fastigheter i geografisk närhet av Koncernens befintliga fastighetsbestånd för att på så sätt uppnå skalfördelar i fastighetsförvaltningen. Detta eftersom Emilshus i sådana fall kan utnyttja den befintliga förvaltningsorganisationen i det relevanta geografiska området istället för att etablera en ny lokal förvaltningsorganisation. Utgångspunkten är att om Emilshus ska förvärva fastigheter i nya geografiska områden ska fastigheterna utgöra eller kunna införlivas i ett större fastighetsbestånd för att på så sätt optimera nyetablering av den lokala förvaltningsorganisationen. Bolaget kan även förvärva fastigheter i nya geografiska områden som inte är, eller blir en del av, ett större bestånd om det bedöms bidra till uppfyllande av Bolagets finansiella mål. Det nya geografiska området ska då också generellt uppvisa stabila demografiska trender och förutsättningar för ett starkt affärsklimat.

Vid Emilshus fastighetsförvärv är den aktuella hyresgästen, den kvarvarande hyresavtals tiden, fastighetstypen, fastigheternas läge, förekomsten av alternativa användningsmöjligheter, hyresnivån och den förväntade avkastningen de viktigaste faktorerna i förvävsanalysen. Innan förvärv genomför Emilshus en noggrann utvärdering av dessa faktorer, vilket inkluderar en granskning av de befintliga hyresgästerna och deras historik samt en bedömning av deras betalningsförmåga. Emilshus genomför även kassaflödesberäkningar, kassaflödesanalyser samt fastighetstekniska och miljöorienterade undersökningar. Bolaget inhämtar även värderingar från extern part innan förvärven genomförs.

Emilshus utvärderar för närvarande förvärv av fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om sammanlagt cirka 1,2 mdkr och har inlett, respektive kan komma att inleda, förhandling med ambitionen att ingå avtal avseende dessa potentiella fastighetsförvärv inom den närmaste tiden. Liksom för alla potentiella affärer bolaget utvärderar och/eller förhandlar om som en del av sin verksamhet är det inte säkert att förhandlingen leder till avtal och förvärv.

Nedan graf visar vilket fastighetsvärde Emilshus har förvärvat och sålt per år sedan 2019, samt hur många transaktioner som genomförts för respektive år.

Förvärvat och avyttrat fastighetsvärde samt antal genomförda transaktioner



1) 2021 proforma inklusive förvärv och avyttringar som genomförts sedan den 1 januari 2022.

Nedan följer några exempel på Emilshus genomförda förvärv.

Deltat 4



Fastighet: Deltat 4
Ort: Växjö
Adress: Norremarksvägen 1
Uthyrningsbar yta: 3 922 kvm
Hyresgäst: COOP
Förvärstidpunkt: 2021

Beskrivning: Fastigheten är belägen i området Norremark industriområde vilket är ett verksamhetsområde i den norra delen av Växjö. Fastighetens läge innebär närhet både till centrala Växjö och väg 25 samt väg 37. Fastigheten är uppförd i två plan ovan mark med utvändiga parkeringsplatser.

Stenfalken 1



Fastighet: Stenfalken 1
Ort: Värnamo
Adress: Stenfalksvägen 1 och 3
Uthyrningsbar yta: 12 984 kvm
Hyresgäst: Bufab AB
Förvärstidpunkt: 2018

Beskrivning: Stenfalken 1 består av en byggnad, på ett plan. Fastighet med funktionell planlösning som inrymmer kontor i olika storlekar, produktionslokaler och lager för uthyrning. Parkering knuten till hyresgästen finns på fastigheten.

Österskog 1:40



Fastighet: Österskog 1:40
Ort: Gnosjö, Hillerstorp
Adress: Rocknevägen 16
Uthyrningsbar yta: 7 554 kvm
Hyresgäst: Heco Nordiska Aktiebolag
Förvärstidpunkt: 2020

Beskrivning: Industrifastighet belägen på industriområde i Hillerstorp. På tomten finns en byggnad på ett plan ovan mark i gott skick. Traditionell industribyggnad med god takhöjd och lokaler med flexibel utformning. Byggnaden inrymmer idag kontor, verkstadslokaler samt lager. Parkering och uppsamlingsytor finns på fastigheten.

Sandseryd 2:17



Fastighet: Sandseryd 2:17
Ort: Jönköping
Adress: Flygplatsvägen 1
Uthyrningsbar yta: 19 358 kvm
Hyresgäst: ROL AB
Förvärstidpunkt: 2021

Beskrivning: Fastighet med attraktivt läge nära både Jönköpings flygplats samt riksväg 40. Fastigheten består av en byggnad uppförd i två plan bestående av lager- och produktionshallar samt kontorsytor. Omgivningen utgörs i första hand av flygplatsen samt åkermark och med goda kommunikationsmöjligheter in till centrala Jönköping via buss.

Förvaltningsstrategi

Emilshus strävar efter en hyresgästorienterad, kostnadseffektiv och välfungerande fastighetsförvaltning. Det ställer krav på en hög servicegrad och ett nära samarbete med hyresgästerna, vilket Emilshus uppnår genom att behålla den direkta hyresgästkontakten i egen regi. En viktig del i förvaltningen är att bidra till att utveckla lokaler och dess kringmiljö för att skapa bästa möjliga förutsättningar för hyresgästernas verksamheter. Emilshus har ett långsiktigt perspektiv gällande fastighetsförvaltningen med målet att fortsätta växa den befintliga fastighetsportföljen med fastigheter i geografisk närhet till befintliga förvaltningsorganisationer.

Emilshus förvaltningsstrategi bygger på att arbeta långsiktigt tillsammans med hyresgästerna för att utveckla Bolagets fastigheter och lokaler. Förvaltare och tekniker hjälps åt för att skapa goda relationer till hyresgästerna, vilket är en viktig del i Emilshus förvaltning som skapar mervärde för hyresgästerna och bidrar till det långsiktiga värdeskapandet för Bolaget. I detta arbete kan Emilshus också skapa ett värde för hyresgästerna genom att bistå vid förändringar i hyresgästernas behov, t.ex. genom lokal-anpassningar, om- och tillbyggnader och installation av solcellsanläggningar. Detta möjliggör även för Emilshus att långsiktigt växa med sina hyresgäster.

Emilshus har en kompetent och väl fungerande förvaltningsorganisation. Koncernen bedömer att dess förvaltningsorganisation arbetar effektivt med god kvalitet, vilket medför låga omkostnader och effektiv drift av fastigheterna i beståndet. Emilshus strategi att koncentrera sitt fastighetsbestånd till befintliga lokala förvaltningsorganisationer resulterar i skalfördelar och förvaltningseffektivitet. Enligt Bolagets uppfattning bidrar även förvaltningens starka lokala närvaro till att upprätthålla en god dialog och relation med hyresgästerna vilket är förutsättningar för samarbeten samt för genomförandet av hållbarhetsåtgärder i fastighetsbeståndet. Därutöver arbetar Koncernen kontinuerligt med att utveckla och förbättra förvaltningen genom användandet av stödjande IT-system från bland annat Vitec, vilket möjliggör både sänkta kostnader och en förhöjd förvaltningskvalitet.

Finansieringsstrategi

Att förvärva och förvalta fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet. Bolaget eftersträvar en avvägd kombination av eget kapital och lånat kapital i syfte att optimera avkastningen på eget kapital med beaktande av finansiell risknivå. Lånat kapital utgörs av banklån från välrenommerade nordiska banker som Danske Bank, Nordea, SEB och Swedbank, ett icke säkerställt obligationslån 2019/2022 om 500 mkr inom ett totalt ramverk om 500 mkr samt ett icke säkerställt grönt obligationslån 2022/2025 om 400 mkr inom ett totalt ramverk om 1 000 mkr. Bolaget arbetar löpande med långivare där ambitionen är att uppnå de mest gynnsamma finansieringslösningarna. Vidare har Emilshus ett tydligt fokus på förutsägbarhet i kassaflöden som innebär goda förutsättningar för Bolaget att kunna betala räntor och refinansiera lån som förfaller, vilket i sin tur möjliggör fortsatta fastighetsförvärv och investeringar i det befintliga fastighetsbeståndet.

Emilshus finanspolicy

Emilshus finanspolicy anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten i Bolaget ska bedrivas. Finanspolicyen fastställs av styrelsen och anger hur de olika riskerna i finansverksamheten ska begränsas och vilka finansiella risker Bolaget får ta. I tillägg till Bolagets övergripande finansiella riskbegränsningar avseende nettobelåningsgrad och räntetäckningsgrad reglerar finanspolicyen bland annat följande:

- Högst 25 procent av låneskulden ska förfalla till omförhandling under en 12-månadersperiod.
- Bolagets genomsnittliga kapitalbinding ska inte understiga 2 år.
- Emilshus ränterisk ska begränsas genom att minst 30 procent och maximalt 70 procent av låneportföljen ska räntesäkras med en löptid om minst 1 år och högst 7 år.

Emilshus organisation

Bolagets operativa organisation är uppbyggd kring ett antal individer som har en gedigen erfarenhet från fastighetsförvärv, fastighetsförvaltning och finansiering. Bolagets huvudkontor är beläget i Växjö, men har även två förvaltningskontor belägna i Vetlanda och Växjö. Den 31 mars 2022 hade Emilshus 17 medarbetare.

Medelantalet anställda under 2021 var 13 personer (varav 56 procent kvinnor och 44 procent män), under 2020 var medelantalet anställda 12 personer (varav 38 procent kvinnor och 62 procent män) och under 2019 var medelantalet anställda 5 personer (varav 27 procent kvinnor och 73 procent män).

Emilshus organisation är huvudsakligen uppdelad i verksamhetsområdena förvaltning och transaktion med ekonomi som central stödfunktion. Inom förvaltning arbetar affärsansvariga förvaltare, förvaltningsadministratörer och tekniska förvaltare. Bolagets transaktionsteam består av VD och transaktionsanalytiker med support från ekonomifunktionen. Bolagets ekonomifunktion består av finanschefen, redovisningschefen, fastighetsekonomer samt ansvarig för skatt och juridik.

Emilshus strävar efter att erbjuda en kreativ, öppen och stimulerande arbetsmiljö med fokus på delaktighet och personlig utveckling. Koncernen har valt att ha en förhållandevis liten och effektiv organisation med korta beslutsvägar där alla medarbetare har kännedom om och förståelse för Bolagets mål och strategi. Med närhet till affärsbeslut och delaktighet i affärsutvecklingen ges dessutom förutsättningar för bättre resultat och ökad tillfredsställelse med det egna arbetet. Vidare arbetar Emilshus aktivt med att säkerställa organisationens kompetensutveckling och personalförsörjning i alla led, bland annat genom att låta medarbetarna få växa inom organisationen med successivt ökat ansvar. Därutöver arbetar Emilshus med att tillhandahålla en god och trygg arbetsmiljö för sina medarbetare då det skapar mervärde för samtliga parter. Exempelvis följer Bolaget tillämplig arbetsmiljölagstiftning och andra föreskrifter och krav som Bolaget berörs av.



Emilshus hållbarhetsarbete

Emilshus hållbarhetsarbete utgår från ett internt ramverk som består av Bolagets hållbarhetsstrategi, miljö- och hållbarhetspolicy, arbetsmiljöpolicy samt policy för affärsetik och antikorrup­tion som alla antagits av Bolagets styrelse. Emilshus hållbarhetsstrategi och policyer utgår från behovet av ett ändamålsenligt och ansvarsfullt användande av resurser. Emilshus lokala närvaro med engagerade och kunniga medarbetare ger Koncernen goda förutsättningar till ett värdeskapande och hållbart fastighetsföretagande och Emilshus arbetar kontinuerligt med att förbättra sitt miljöarbete.

Bolagets företagskultur ska präglas av affärsmässighet, medmänsklighet och delaktighet. God affärsetik och förtroendefulla relationer är viktiga utgångspunkter såväl internt som i kontakterna med externa parter. Hälsa och säkerhet är områden som är centrala för såväl medarbetare som hyresgäster och leverantörer. Bolaget ska vara öppet för såväl affärspartners som hyresgästernas synpunkter, och ska, i den utsträckning som är möjligt, använda dessa i syfte att främja hållbar utveckling av verksamheten. Hållbarhetsstrategin och miljö- och hållbarhetspolicyerna ska årligen revideras och fastställas av Emilshus styrelse.

Fokusområden

Utifrån Bolagets interna ramverk har Emilshus identifierat fyra fokusområden i verksamheten som bedöms särskilt viktiga för hållbarhetsarbetet och inom vilka Emilshus har formulerat en långsiktig vision samt satt upp mål och mätområden. Mål och mätområden följs upp årligen och kommer från och med 2022 att

redovisas i en hållbarhetsrapport enligt GRI (Global Reporting Initiative), nivå Core. Nedan beskrivs Emilshus visioner samt mål inom respektive fokusområde.

- Fastigheter
- Medarbetare
- Hyresgäster
- Externa samarbetspartners

Hållbarhetsmål

Fastigheter

- Från och med år 2022 ska den el som Emilshus köper vara fossilfri och så långt som möjligt vara förnybar, ursprungs­märkt och närproducerad.⁴¹⁾

Medarbetare

Emilshus eftersträvar en jämn könsfördelning i hela organisationen.

- Emilshus medarbetare ska ta miljöhänsyn vid val av transportsätt vid tjänsteresor.
- Emilshus kontor ska finnas i verksamhetsanpassade lokaler med fokus på medarbetarnas hälsa och trivsel.

Hyresgäster

- Emilshus ska genomföra en årlig uppföljning med alla hyresgäster med fokus på trivsel, utveckling och hållbarhet.
- 100 procent av nytecknade hyresavtal avseende lokaler om minst 500 kvm ska år 2022 vara gröna hyresavtal.

41) Avser fastigheter som ägts/förvaltats de senaste 12 månaderna och där Emilshus köper el.



Externa samarbetspartner

- Alla externa tekniska förvaltare ska uppfylla Fastighetsbranschens uppförandekod för leverantörer.
- Emilshus ska välja material med hänsyn till människorna som vistas i bolagets fastigheter samt med hänsyn till miljöaspekter i stort.
- Nybyggnation och tillbyggnader ska, där det är möjligt, ha minst 30 procent lägre energianvändning än kraven i Boverkets Byggregler (BBR), uppnå kraven för Energideklaration A eller B alternativt kvalificera för miljöcertifiering.
- Hantering av demonterat och bortfört byggmaterial och inredning i stora projekt (över 2 000 tkr) ska, där det är möjligt, dokumenteras (återanvändning, materialåtervinning och deponering).

Affärsetik

Koncernen följer de lagar och regler som gäller för verksamheten och Bolagets medarbetare förväntas vara väl förtrogna med de regler som gäller inom respektive ansvarsområde. Emilshus ska vara en partner att lita på i alla affärsrelationer, vilket innebär att Bolaget ska stå fast vid sina åtaganden och leva upp till de överenskommelser som ingåtts. Emilshus hyresgäster, samarbetspartners och motparter ska bemötas med respekt och Bolagets service ska vara personlig och förtroendeingivande.

Antikorruption

Bolaget har nolltolerans mot alla former av korruption och följer de lagar och regler som gäller för verksamheten och medarbetarna förväntas vara väl förtrogna med de regler som gäller inom respektive ansvarsområde.

Ingen medarbetare får medverka till korruption genom att ta emot eller lämna personliga gåvor eller tjänster som är olagliga eller ligger utanför normal affärsverksamhet. Även bestickningar (underlättande av betalningar eller gåvor) oavsett storlek är förbjudna såvida de inte uttryckligen är tillåtna enligt lag. Vidare ska Bolagets medarbetare upplysa sin chef vid eventuella intreskonflikter eller misstanke om fall av korruption.

Hyresgäster

Emilshus ska vara en attraktiv hyresvärd med nöjda hyresgäster som är väl informerade om och aktivt bidrar i arbetet mot en hållbar utveckling. Emilshus agerar alltid transparent i relationen med Bolagets hyresgäster. Emilshus ska erbjuda en säker, tillgänglig och hälsosam arbetsplats i och kring Koncernens fastigheter samt utveckla effektiva rutiner och arbetsmetoder för att garantera säkerheten i och kring byggnaderna. I fastigheter kan det av olika anledningar också uppstå behov av sanering eller andra åtgärder för att avhjälpa fel som kan riskera hyresgästernas hälsa eller säkerhet. Koncernen ska bedriva ett systematiskt arbete för att motverka uppkomsten av sådana problem och följa de lagar och regler som gäller. Emilshus service ska vara personlig och förtroendeingivande. Genom en aktiv förvaltning med lokal förankring ska Emilshus stäva efter att möta hyresgästernas behov och bidra till att skapa goda förutsättningar för deras verksamheter. Bolaget ska också bidra till att förenkla för hyresgästerna att agera hållbart. Tecknande av gröna hyresavtal är ett sätt att öka medvetenhet hos hyresgästerna om hur de kan bidra till en minskad miljöpåverkan genom att Bolaget och hyresgästen förbinder sig till vissa insatser. Emilshus använder Fastighetsägarnas gröna hyresavtal, vilket utgör branschens standardmall.

Medarbetare

Emilshus ska erbjuda en kreativ, öppen och stimulerande arbetsmiljö med fokus på delaktighet och personlig utveckling. Koncernen har valt att ha en förhållandevis liten och effektiv organisation med korta beslutsvägar där alla medarbetare har kännedom om och förståelse för Bolagets mål och strategi. Med närhet till affärsbeslut och delaktighet i affärsutvecklingen ges förutsättningar för bättre resultat och ökad tillfredsställelse med det egna arbetet. Med eget ansvarstagande kan anställda också i hög grad själva styra sin tid vilket är av stort värde för att kunna skapa en väl fungerande arbetssituation med balans mellan arbete och fritid. Vidare arbetar Emilshus aktivt med att säkerställa organisationens kompetensutveckling och personalförsörjningen i alla led, bland annat genom att låta medarbetarna få växa inom organisationen med successivt ökat ansvar.

Bolagets medarbetare får inte ta emot personliga gåvor eller tjänster överstigande ett mindre värde eller delta i kostnadsfria aktiviteter som ligger utanför normal affärsverksamhet. Vidare ska chefer inom Koncernen alltid föregå med gott exempel och Bolagets medarbetare ska alltid upplysa sin närmaste chef om personliga intressekonflikter föreligger.

Arbetsmiljö

Emilshus ska vara en mycket attraktiv arbetsplats där Bolaget ska tillhandahålla en god, trygg och utvecklande miljö för sina medarbetare. Emilshus ska tillämpa gällande arbetsmiljölagstiftning samt andra föreskrifter och krav som företaget berörs av. Arbetsmiljöarbetet ska dels bedrivas som en naturlig del i det dagliga arbetet, dels som ett systematiskt arbete med regelbundna undersökningar av arbetsmiljön och dels genom uppföljning av beslutade åtgärder för att bevaka såväl den fysiska som den organisatoriska och sociala arbetsmiljön. Vid behov upprättar Bolaget en åtgärdsplan eller gör insatser för att förbättra arbetsmiljön och utveckla ledarskapet inom organisationen. Som en del i att förebygga ohälsa bland sina medarbetare erbjuder Emilshus friskvård och regelbundna hälsokontroller för samtliga anställda.

Jämställdhet, mångfald och likabehandling

Bolaget ska ge alla medarbetare samma möjlighet till utveckling och utbildning inom ramen för sin kunskap, vilja och förmåga. Fokus på jämställdhet ska vara en naturlig del i Koncernens verksamhet, där kvinnor och mäns villkor, rättigheter och utvecklingsmöjligheter ska vara lika inom hela företaget och ska inte vara beroende av kön eller ursprung. Inom Emilshus ska även alla bemötas med respekt och ingen ska behöva känna sig kränkt, diskriminerad eller uppleva obehag på grund av kön, etnisk tillhörighet, religion, sexuell läggning, ålder, funktionsvariation eller gränsöverskridande identitet eller uttryck. Inom Bolaget tolereras inte heller trakasserier eller mobbing av något slag.

Rekrytering

Bolagets policy avseende jämställdhet, mångfald och likabehandling ska tillämpas fullt ut vid rekrytering av nya medarbetare och rekryteringskandidater ska alltid bedömas på sina meriter oberoende av kön, etnisk tillhörighet, religion, sexuell läggning, ålder, funktionsvariation eller gränsöverskridande identitet eller uttryck.

Föräldraskap och förvärvsarbete

Bolaget ska aktivt verka för att underlätta för föräldrar att kombinera familjeliv och arbetsliv genom att anpassa arbetstider, resor, möten samt personalaktiviteter. Både kvinnor och män ska även ges full möjlighet att vara föräldralediga eller ta ut ledighet för vård av barn.

Leverantörer

Emilshus ska ställa höga hållbarhetskrav på samarbetspartners och leverantörer och vara tydliga i sina förväntningar och vilka hållbarhetskrav som Bolaget ställer samt hur dessa följs upp. I förvaltningen och förädlingen av Emilshus fastigheter strävar Bolaget efter att i första hand välja lokala leverantörer som tillhandahåller exempelvis arbetskraft, råvaror och produkter. De leverantörer Koncernen upphandlar ska åta sig att uppfylla gällande arbetsmiljökrav på arbetsplatsen och säkerställa att de uppfyller fastighetsbranschens uppförandekod för leverantörer samt att de hanterar byggavfall på ett korrekt sätt.

Bolaget utvärderar leverantörer regelbundet i syfte att säkerställa korrekta sociala och miljömässiga villkor genom hela leverantörskedjan. Stora leverantörer och entreprenörer i projektverksamhet ska uppfylla Fastighetsbranschens uppförandekod för leverantörer som är framtagen av Fastighetsägarna Sverige. Fastighetsbranschens uppförandekod behandlar bland annat frågor om hantering av arbetsmiljö, socialt ansvarstagande, regelefterlevnad och uppföljning.



Penningtvätt

Emilshus ska följa de lagar som gäller för att förhindra förekomsten av penningtvätt. Vidare ska Koncernens medarbetare göra allt som är realistiskt möjligt för att identifiera och bedöma hederligheten hos affärspartners samt säkerställa att Emilshus affärer genomförs på ett lagenligt sätt. Uppstår misstankar om felaktigt beteende, oberoende var, ska detta rapporteras till närmaste chef, styrelseordförande eller styrelseledamot.

Bolaget ska även göra en bedömning av risken att dess tjänster används för penningtvätt eller finansiering av terrorism. Riskbedömningen ska utföras med hänsyn till verksamhetens art, omfattning samt komplexitet och ska innehålla en analys av Koncernens kunder, produkter, tjänster och andra affärsrelevanta faktorer såsom distributionskanaler och geografiska områden.

Vidare ska Emilshus följa de lagar och regler som gäller för att motverka finansiella brott. Genom att följa riktlinjerna nedan minskar Bolaget risken för att bli ett led i den typen av verksamhet:

- Bolaget ska genomföra granskningar av nya kunder, leverantörer, underleverantörer och affärspartners.
- Bolaget ska vara medvetet om riskfaktorer när Bolaget påbörjar en affärsrelation och vara vaksamt om Bolaget upptäcker något som inte verkar stämma i de olika transaktionerna som görs.
- Bolaget ska ha rutiner för och vara noggrant med att spara dokumentation kring olika beslut som rör finansiella transaktioner.
- Om en kund, leverantör, partner eller annan kontakt är motvillig att uppge fullständiga uppgifter om transaktionsprocessen (som exempelvis vem betalningen går till) eller om betalningen förknippas med oklarheter eller avvikelser, bör Bolaget bli misstänksamt.
- Bolaget hanterar inte kontanter, oavsett om en kund, leverantör, partner eller annan kontakt specifikt efterfrågar kontantbetalning.
- Bolaget ska dokumentera åtgärder och beslut vid granskning av misstänkta transaktioner.
- Bolaget ska ta avstånd från alla former av korruption och inte ta emot, erbjuda, utlova eller lämna otillbörlig förmån.
- Bolaget ska avstå från handlingar som kan uppfattas som försök till opassande påverkan av beslut.
- Bolaget ska aldrig engagera sig i ett projekt eller en affär som kan innebära att Bolaget medverkar till korruption.

Alla medarbetare är personligen skyldiga att i alla avseenden följa de lagar och förordningar, myndighetskrav samt riktlinjer som finns för att förhindra penningtvätt, finansiella brott och finansiering av terrorism. Uppstår misstankar om felaktigt beteende, oberoende var, ska detta rapporteras i enlighet med den rutin för visselblåsare som Koncernen beslutat om enligt nedan.

Visselblåsare

Emilshus ska uppmuntra medarbetare, affärspartners och andra som Bolaget har kontakt eller gör affärer med, och som hyser allvarliga misstankar om bedrägeri, korruption eller liknande inom Koncernens verksamhet, att träda fram och berätta om dessa misstankar.

I första hand ska Emilshus medarbetare vända sig till sin chef, en annan chef eller någon i Bolagets ledningsgrupp och, om

visselblåsaren är en hyresgäst eller annan affärspartner, till sin kontaktperson inom Koncernen. Berör frågan någon i Bolagets ledningsgrupp ska kontakt tas med styrelseordföranden eller någon av Emilshus styrelseledamöter. Koncernen har en skyldighet att göra sitt yttersta för att skydda meddelarens identitet om meddelaren önskar vara anonym. I andra hand kan en anmälan göras helt anonymt genom Emilshus externa och icke spårbara tjänst som finns tillgänglig på Bolagets hemsida. Bolaget ska vidare säkerställa att inga diskriminerande åtgärder vidtas mot en anställd eller tredje part som rapporterar ett ärende. Om en person anser att han eller hon har utsatts för repressalier efter att ha rapporterat eller deltagit i en utredning, ska personen omedelbart anmäla detta till Koncernens styrelseordförande eller annan styrelseledamot.

Emilshus miljöarbete

Emilshus har som målsättning att hushålla ansvarsfullt med resurser och prioriterar ett aktivt arbete med miljö- och klimatfrågor för att minimera Bolagets och dess hyresgästers miljöpåverkan. Koncernen ska minska energianvändningen samt erbjuda hållbara och attraktiva fastigheter där företag och människor vill vara. Vidare ska Emilshus ställa höga miljökrav på samarbetspartners och leverantörer. Bolaget har till exempel ett miljöinitiativ med hyresgästen Bufab AB där Bolagets fastighet Värnamo Stenfalken 1 utrustas med en solcellsanläggning som förväntas producera cirka 430 500 kWh/år, motsvarandes en årsförbrukning av el för omkring 20 normalstora villor. Under 2021 tecknade Emilshus avtal med elbolaget Bixia som innebär att Bolaget köper in el från två lokala vindkraftsparker. Projektet innebär att Koncernen får tillgång till förnybar energi och ett lokalt engagemang vilket överrensstämmer med Emilshus strategi och värderingar.

Emilshus miljöarbete innebär att Bolaget ska:

- minska sitt och sina kunders energibehov till el och uppvärmning samt sträva efter att enbart använda förnybar energi;
- minska sitt och sina kunders behov av material och sträva efter att enbart använda återanvänt, återvunnet eller förnybart material;
- minska det avfall som uppkommer i sin och sina kunders verksamhet och sträva efter att det kan återanvändas eller återvinnas;
- minska sitt och sina kunders behov av transporter och resor;
- minska sin vatten- och dricksvattenanvändning;
- minimera sin användning och spridning av miljöfarliga ämnen; samt
- vara väl insatta och känna till fastigheternas miljörisiker och miljöskulder samt genomföra långsiktigt hållbara lösningar när åtgärder genomförs.

Miljöhänsyn vid fastighetsförvärv

I samband med att Koncernen förvärvar fastigheter ska miljöanalyser genomföras av såväl mark som byggnader för att identifiera eventuella miljörisiker. Dessutom ska en bedömning ske av vilka åtgärder som kan genomföras för att hantera miljöskulder och minska fastigheternas miljöpåverkan.

Miljöhänsyn i förvaltning och projektutveckling

Vid projektutveckling (som t.ex. renovering, ny-, till- och ombyggnation) ska miljöanalyser i största möjliga mån genomföras och planerade åtgärder ska kompletteras med sådana energibesparande åtgärder som rimligtvis kan vidtas. Därutöver ska Emilshus alltid beakta hållbarhetsaspekter vad gäller arbetsmiljö, avfallshantering och materialval. Bolagets målsättning är att det material som används vid ombyggnation ska uppfylla minst C-nivå i SundaHus klassificering. I samband med varje investeringsbeslut ska Koncernen utöver hållbarhetsaspekterna överväga frågan om certifiering av byggnaden.

I förvaltningen och förädlingen av fastigheterna försöker Bolaget i första hand välja lokala leverantörer som exempelvis tillhandahåller arbetskraft, råvaror och produkter. De leverantörer som Emilshus upphandlar ska åta sig att uppfylla gällande arbetsmiljökrav på arbetsplatsen, säkerställa att de uppfyller fastighetsbranschens uppförandekod för leverantörer samt att de hanterar byggavfall korrekt. Därutöver ska Koncernen vid ny- eller omförhandling av hyresavtal alltid undersöka förutsättningarna för att erbjuda så kallade gröna hyresavtal som utgår från Fastighetsägarnas avtalsmall. Gröna hyresavtal är en samverkansform för hyresgäst och hyresvärd för att gemensamt arbeta med mer hållbara fastigheter. Som hyresgäst i Bolagets fastigheter ska man också alltid ha möjlighet att sortera sitt avfall vid lättillgängliga avfallsstationer.

Miljöhänsyn i energianvändningen

Emilshus strävar alltid efter att minska energianvändningen och vattenförbrukningen i, samt avfallet från, sina fastigheter. Dessutom ska Bolaget använda sig av förnyelsebar el och ska alltid vara öppet för att investera i alternativa energikällor (t.ex. solenergi) där det är motiverat.

Miljöhänsyn i övrigt

Bolaget ska uppnå denna miljöpolicy även genom att:

- samarbeta aktivt med sina kunder och leverantörer så att både kundernas och Bolagets miljöpåverkan minskar samt att miljö- och hållbarhetsarbetet är en naturlig och integrerad del av hela verksamheten;
- teckna gröna hyresavtal och ha ett nära samarbete med sina hyresgäster i miljö- och hållbarhetsfrågor samt låta Bolagets klimatambitioner påverka alla dess beslut;
- arbeta för att alla medarbetare i sitt eget arbete kan bidra till minskad klimatpåverkan och ska besitta bred medvetenhet samt god kompetens i miljö- och hållbarhetsfrågor;
- ställa tydliga miljökrav vid inköp av varor och tjänster och följa upp att de efterlevs;
- arbeta aktivt med energieffektivisering i byggnader och lokaler;
- följa rådande lagar, förordningar och föreskrifter inom miljöområdet; samt
- regelbundet följa upp, redovisa och förbättra sitt arbete så att Bolaget förekommer och förebygger negativ påverkan på miljön.

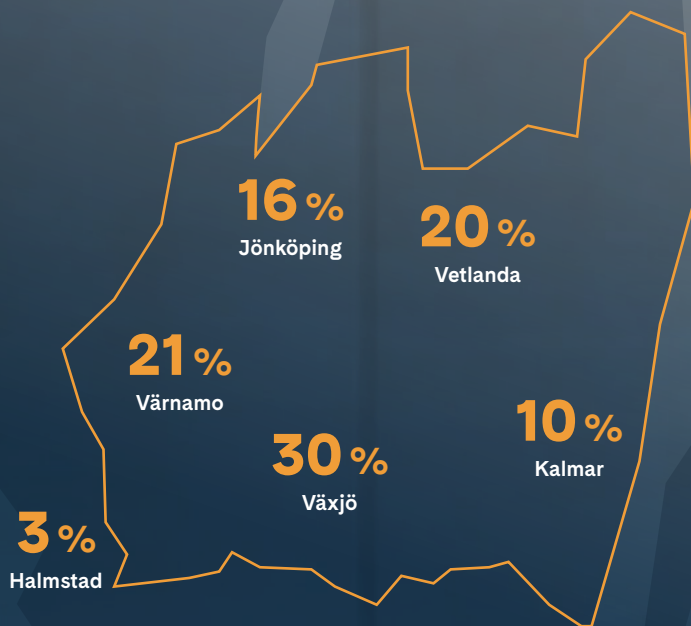
Upprättande av grönt finansiellt ramverk

Under 2021 genomförde Emilshus en genomlysning av delar av fastighetsbeståndet för att identifiera gröna tillgångar och en strategi för omställning till gröna tillgångar fastställdes i syfte att möjliggöra grön finansiering. I september 2021 upprättades ett Grönt finansiellt ramverk som ger Emilshus möjlighet att emittera gröna obligationer och andra finansiella instrument för finansiering av projekt och tillgångar. Emilshus gröna ramverk har granskats av klimatforskningsinstitutet Cicero Shades of Green som avgivit en bedömning där Emilshus klassificerades som Ljusgrön (stark) med styrningsbetyg Bra. Det gröna ramverket ställer krav på regelbunden uppföljning, rapportering och styrning av data rörande bland annat energiförbrukning, energieffektivitet och minskning av koldioxidutsläpp, vilket Emilshus under 2021 har förberett och kommer att inleda under 2022.

Emilshus framtidsutsikter

Emilshus ledning har en positiv syn på Bolagets framtidsutsikter och bedömer att Bolaget har förutsättningarna för att uppnå en fortsatt god tillväxt genom en hög förvärvsintensitet. Flera av Koncernens hyresgäster har stärkt sina verksamheter och har rapporterat en god orderingång samt ökad försäljning under de senaste åren. Detta har i många fall resulterat i ett ökat lokalbehov, vilket har lett till en högre efterfrågan på ny-, till- och ombyggnationer och förlängda hyresavtal. Framöver förväntar sig Emilshus ledning en ökad konkurrens inom Bolagets samtliga fastighetskategorier, dvs. lätt industri, extern- och dagligvaruhandel och industriservice/proffshandel, vilket kan innebära en utmaning för Bolaget att uppnå sina finansiella mål. Bolagets förvärvsstrategi är även beroende av att Bolaget kan lokalisera lämpliga förvärvsobjekt och erhålla finansiering på för Bolaget ändamålsenliga villkor, vilket kan utgöra en framtida utmaning för Bolaget beroende av bland annat det aktuella omvärldsläget och Bolagets finansiella ställning vid den relevanta förvärvs- eller finansieringstidpunkten.

Emilshus fastighetsbestånd



Totalt fastighetsvärde den 31 mars 2022:
5 103,3 mkr

Emilshus fastighetsbestånd

Introduktion

Emilshus fastighetsbestånd finns i dagsläget uteslutande i förvaltningsområdena Jönköping, Kalmar, Vetlanda, Värnamo, Växjö och Halmstad inom de huvudsakliga fastighetskategorierna lätt industri, extern- och dagligvaruhandel och industriservice/proffshandel. Bolaget har i mars 2022 även ingått avtal om förvärv av sex fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om cirka 500 mkr i Östergötland med tillträde under 2022. Den 31 mars 2022 bestod Bolagets fastighetsbestånd av 102 fastigheter med ett fastighetsvärde om 5 103,3 mkr (proforma: 120 fastigheter och verkligt värde 6 568,5 mkr enligt proformabalansräkningen per den 31 mars 2022, se avsnittet ”Proformaredovisning”), en uthyrbar yta om 594,2 tkvm med ett totalt årligt hyresvärde om 373,1 mkr och kontrakterad årshyra om 364,1 mkr.

Lätt industri är Emilshus största fastighetskategori och utgjorde 45 procent av det totala fastighetsvärdet per 31 mars 2022. Hyresgästerna utgörs typiskt sett av tillverkande företag som disponerar lokalerna för produktion, lager och kontor. Fastigheterna är vanligtvis belägna i industriområden eller externhandelsområden, ofta med närhet till en centralort och goda vägförbindelser. Emilshus största hyresgäster inom lätt industri är Spaljisten, tillverkare av folierade fronter för möbler baserad i Åseda, och sängtillverkaren Hilding Anders Sweden med produktion i Rydaholm. Hyresgästerna gör vanligtvis betydande investeringar i maskiner och annan utrustning i sina lokaler, vilket motiverar till att förlänga hyresavtal. En betydande andel av hyresavtalen inom lätt industri utgörs av så kallade triple net-avtal där hyresgäster står för merparten av de rörliga kostnaderna för lokalerna, vilket bidrar till jämna och stabila kassaflöden. Emilshus upplever att hyresgästerna inom lätt industri har gynnats av generellt stark utveckling av näringslivet i Småland under året och att det sker satsningar och investeringar i takt med att effekterna av pandemin klingar av. Detta bidrar till efterfrågan på utökade lokalytor, och Emilshus tecknade under året avtal om investeringar i tillbyggnationer som innebär förlängda avtal och ökade hyresflöden.

Extern- och dagligvaruhandel utgjorde 27 procent av det totala fastighetsvärdet per 31 mars 2022. Inom extern- och dagligvaruhandel återfinns hyresgäster med verksamheter främst inom dagligvaruhandel, livsmedel, lågpriskedjor, bilhandel samt annan livskraftig handel i externhandelsområden. Emilshus fastigheter återfinns bland annat i välbesökta handelsområden med goda kommunikationer. Ett mindre antal fastigheter är belägna i citykärnor, till exempel i Växjö och Vetlanda, uthyrda främst till dagligvaruhandel. Coop Väst, Holmgrens Bil och Ahlberg Dollarstore är Bolagets största hyresgäster inom kategorin extern- och dagligvaruhandel. Emilshus hyresgäster består i hög grad av etablerade och stabila kedjor inom handel som utvecklas väl. Då det inom handelsfastighetssegmentet återfinns hyresgäster och lägen med väldigt olika förutsättningar och utveckling är Emilshus selektiva vid förvärv av handelsfastigheter för att säkerställa stabil avkastning och begränsad risk.

Industriservice/proffshandel utgjorde 15 procent av det totala fastighetsvärdet per 31 mars 2022. Kategorin omfattar fastigheter med hyresgäster som bedriver service, tjänster och handel riktad främst till industri och företag. Lokalerna är i stor utsträckning belägna i handels- och industriområden. Den största hyresgästen inom industriservice/proffshandel är Optimera som driver bygghandel för yrkeskunder nationellt. Andra större hyresgäster är Cramo och Beijer Byggmaterial. Emilshus hyresgäster är vanligtvis större aktörer som är långsiktiga med sina verksamheter och i hög grad förlänger sina hyresavtal. Investeringar i om- och tillbyggnader är vanligt förekommande för dessa hyresgäster.

Emilshus äger även en mindre andel fastigheter anpassade för kommersiella kontor, samhällsservice och cityhandel, vilka klassificeras under fastighetskategorin ”övrigt”. Kategorin utgjorde 13 procent av det totala fastighetsvärdet per 31 mars 2022. Den största hyresgästen i kategorin är Region Jönköpings Län. Fastigheter i oprioriterade kategorier som ingår i ”övrigt” har ingått som en mindre del vid portföljförvärv som Emilshus genomfört. Dessa kan behållas i beståndet om de motsvarar Emilshus avkastningskriterier eller avyttras om det bedöms som mer fördelaktigt.

Emilshus expansion till Halland och Östergötland

I februari 2022 genomförde Emilshus sitt första förvärv utanför Småland genom ett strategiskt förvärv i Halmstad av fyra industri-/lagerfastigheter. Bolaget anser att förvärvet passar väl strategiskt då det inkluderar fastigheter inom lätt industri med fokus på kreditvärdiga hyresgäster. Dessutom är det ett tydligt tecken på att det finns goda möjligheter till förvärv av högavkastande fastigheter inom Emilshus segment även i närliggande regioner utanför Småland. Fastigheterna hade ett sammanlagt redovisat värde om 151,4 mkr, ett hyresvärde om 9,5 mkr och en uthyrbar area om 9 172 kvm. Fastigheterna var fullt uthyrda med hyresgäster såsom Ahlsell, Samhall, General Electric och Batteriexperten samt hade en genomsnittlig återstående avtalslängd som uppgick till 3,7 år per 1 januari 2022. Tillträde av fastigheterna skedde i mars 2022.

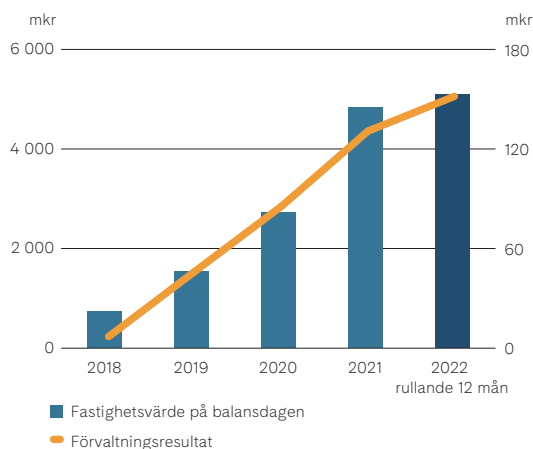
I mars 2022 gjorde Emilshus sitt andra förvärv utanför kärnmarknaden Småland när Bolaget förvärvade en portfölj i Östergötland som huvudsakligen bestod av industri-/lagerfastigheter. Emilshus anser att Östergötland är ett naturligt steg i den fortsatta expansionsresan då regionen angränsar till Småland och därmed möjliggör utveckling av den effektiva och lokalt förankrade förvaltningen som är Emilshus signum. Därutöver påvisar det Bolagets förmåga att kunna förvärva fastigheter med noga utvalda och kreditvärdiga hyresgäster. Fastigheterna hade ett sammanlagt redovisat värde om 500 mkr, ett hyresvärde om 35 mkr och en uthyrbar area om 57 258 kvm. Fastigheterna var uthyrda till 95 procent med hyresgäster såsom Saab, Seco, Optimera och Proton Lighting samt hade en genomsnittlig återstående avtalslängd som uppgick till 2,9 år per 1 januari 2022. Tillträde av fastigheterna är planerat till den 1 september 2022.

Emilshus fastighetsbestånd

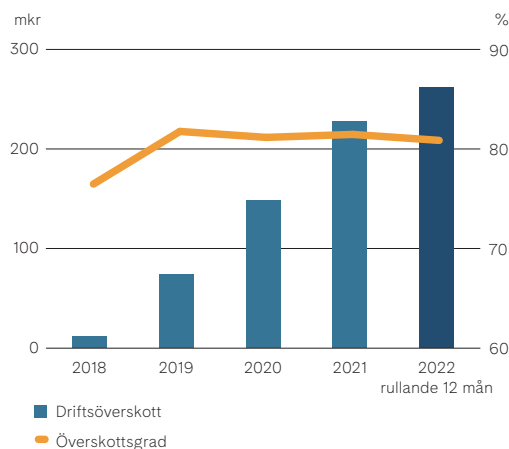
Fördelning per fastighetskategori inom respektive förvaltningsområde

mkr	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta, tkvm	Redovisat värde	Hyresvärde mkr	Hyresvärde kr/kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra
Halmstad							
Lätt industri	–	–	–	–	–	–	–
Extern- och dagligvaruhandel	–	–	–	–	–	–	–
Industriservice/proffshandel	2	5	82,7	5,1	1 032	100,0	5,1
Övrigt	2	4	68,7	4,4	1 018	100,0	4,4
Totalt Halmstad	4	9	151,4	9,5	1 025	100,0	9,5
Jönköping							
Lätt industri	5	45	448,6	27,5	619	100,0	27,5
Extern- och dagligvaruhandel	3	7	97,4	6,4	889	100,0	6,4
Industriservice/proffshandel	3	14	58,0	3,4	240	100,0	3,4
Övrigt	2	10	177,5	15,2	1 459	100,0	15,2
Totalt Jönköping	13	77	781,5	52,6	688	100,0	52,6
Kalmar							
Lätt industri	2	10	85,4	7,1	702	100,0	7,1
Extern- och dagligvaruhandel	8	17	196,1	13,8	795	99,4	13,7
Industriservice/proffshandel	7	24	185,4	12,6	517	94,7	11,9
Övrigt	1	4	23,2	1,9	530	100,0	1,9
Totalt Kalmar	18	55	490,1	35,3	639	97,9	34,6
Vetlanda							
Lätt industri	5	85	392,6	37,8	447	100,0	37,8
Extern- och dagligvaruhandel	7	26	338,9	23,6	904	92,7	21,9
Industriservice/proffshandel	4	19	112,7	10,1	526	81,6	8,3
Övrigt	5	18	201,6	20,5	1 111	90,6	18,6
Totalt Vetlanda	21	149	1 045,8	92,1	620	94,0	86,6
Värnamo							
Lätt industri	14	150	1 002,5	73,4	490	99,8	73,3
Extern- och dagligvaruhandel	1	3	39,1	2,5	850	100,0	2,5
Industriservice/proffshandel	2	9	40,7	1,6	182	100,0	1,6
Övrigt	2	14	16,7	1,6	115	100,0	1,6
Totalt Värnamo	19	176	1 099,0	79,3	450	99,8	79,1
Växjö							
Lätt industri	4	52	313,5	23,5	448	99,4	23,3
Extern- och dagligvaruhandel	9	42	649,8	43,1	1 018	96,9	41,8
Industriservice/proffshandel	7	20	301,3	21,1	1 044	98,8	20,9
Övrigt	7	14	270,9	16,6	1 218	94,8	15,7
Totalt Växjö	27	129	1 536	104,3	811	97,5	101,7
Totalt	102	594	5 103,3	373,1	628	97,6	364,1

Fastighetsvärde och förvaltningsresultat

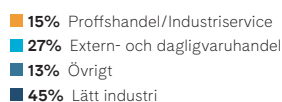


Driftsöverskott och överskottsgrad



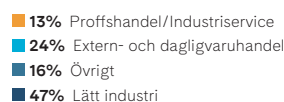
Fastighetsvärde per kategori

Totalt 5 103,3 mkr



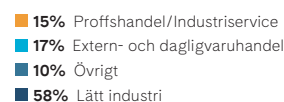
Hyresvärde per kategori

Totalt 364,1 mkr



Uthyrbar yta per kategori

Totalt 594,2 tkvm



Kontrakterad årshyra per fastighetskategori och förvaltningsområde

mkr	Reviderat		
	2021 Helår	2020 Helår	2019 Helår
Fastighetskategori			
Lätt industri	165,0	86,4	–
Extern- och dagligvaruhandel	87,2	74,1	–
Industriservice/proffshandel	46,2	19,9	–
Övrigt	51,9	47,0	–
Förvaltningsfastigheter ¹⁾	–	–	120
Övriga ersättningar från hyresgäster ¹⁾	–	–	8,5
Summa kontrakterad årshyra	350,3	227,4	128,5

1) Före räkenskapsåret 2021 redovisade Emilshus kontrakterad årshyra fördelat på förvaltningsfastigheter och övriga ersättningar från hyresgäster.

mkr	Reviderat		
	2021 Helår	2020 Helår	2019 Helår
Förvaltningsområde			
Jönköping	51,0	29,7	–
Kalmar	33,8	27,3	–
Vetlanda	84,9	73,1	–
Värnamo	78,4	53,1	–
Växjö	102,2	44,2	–
Kontrakterad årshyra från kommersiella lokaler ¹⁾	–	–	120
Kontrakterad årshyra från bostäder ¹⁾	–	–	8,5
Summa kontrakterad årshyra	350,3	227,4	128,5

1) Före räkenskapsåret 2021 redovisade Emilshus kontrakterad årshyra fördelat på förvaltningsfastigheter och övriga ersättningar från hyresgäster.

Fastighetsbeståndets utveckling

Nedan tabell visar fastighetsbeståndets utveckling under räkenskapsåren 2019, 2020 och 2021 samt perioden 1 januari–31 mars 2022, med angivelse av fastighetsvärde (mkr), antal fastigheter och antalet förvärvade samt avyttrade fastigheter. Fastighetsvärdet och antal fastigheter anges per balansdagarna 31 december 2019, 2020 och 2021 samt 31 mars 2022. Se även avsnittet ”Proformaredovisning” för information om fastighetsvärde och antal fastigheter enligt proformabalansräkningen per den 31 mars 2022.

mkr	31 dec 2019	31 dec 2020	31 dec 2021	31 mars 2022
Fastighetsvärde	1 543	2 715	4 827	5 103,3
Antal fastigheter	44	69	97	102
Antal förvärvade fastigheter sedan senaste balansdagen	25	27	29	5
Antal avyttrade fastigheter sedan senaste balansdagen	1	2	1	–
Direktavkastning (%)	6,8	7,0	6,1	6,5

Projekt

Emilshus genomför för närvarande investeringar i ett antal fastigheter i form av tillbyggnader och lokalanpassningar. De största pågående projekten framgår av tabellen nedan. Total beräknad investering för dessa projekt är 20,9 mkr varav upparbetade kostnader vid periodens utgång uppgick till 7,0 mkr. Årshyran för tecknade tillägg till befintliga hyresavtal uppgår till 1,8 mkr. Under 2021 investerade Emilshus 30,6 mkr i tillbyggnader, anläggnings- och lokalanpassningar och installation av solcellsanläggning, vilka resulterade i en sammanlagd förändring av årshyran om 3,8 mkr.

Projekt

Pågående projekt

Fastighet	Kommun	Kategori	Hyresgäst	Projekttyp	Beräknat färdigställande	Total beräknad investering, mkr	Upparbetade kostnader vid periodens utgång, mkr	Förändrad årshyra, mkr	Hyresavtal
Eksjöhovgård 7:5	Sävsjö	Lätt industri	Orwak	Tillbyggnad, produktionslokaler och kontor	Q2 2022	9,9	6,9	0,9	Nytt 10-årigt avtal tecknat
Hammaran 1, Gislaved	Gislaved	Lätt industri	Formateknik	Tillbyggnad	Q3 2022	11,0	0,1	0,9	Tilläggsavtal tecknat
TOTAL						20,9	7,0	1,8	

Avslutade projekt

Fastighet	Kommun	Kategori	Hyresgäst	Projekttyp	Färdigställdes	Total investering, mkr	Förändrad årshyra, mkr	Hyresavtal
Stenfalken Värnamo	Värnamo	Lätt industri	Bufab	Tillbyggnad	Q4 2021	15,8	1,2	Tilläggsavtal tecknat
Muttern 9 Vetlanda	Vetlanda	Externhandel	Holmgrens Bil	Anpassningar av anläggning för BMW	Q4 2021	4,6	0,4	Nytt 10-årigt avtal tecknat
Södra Delfin 4 Vetlanda	Vetlanda	Lätt industri	Nöjet i Vetlanda	Anpassning av lokal	Q4 2021	6,7	1,9	Nytt 5-årigt avtal tecknat
Stenfalken Värnamo	Värnamo	Lätt industri	Bufab	Installation av solcellsanläggning	Q4 2021	3,5	0,3	Tilläggsavtal tecknat
TOTAL						30,6	3,8	

Hyresgäster och hyresavtalsstruktur

Vid periodens utgång den 31 mars 2022 hade Emilshus 370 hyresgäster fördelade på 430 hyresavtal. Emilshus hyreskontrakt hade den 31 mars 2022 en genomsnittlig återstående avtalslängd på 6,5 år och 60,2 procent av kontraktsvärdet har ett förfall år 2030 eller senare. I kontraktsvärdet är tidsbegränsade avdrag såsom hyresrabatter om 6,2 mkr ej avräknade vilka har en genomsnittlig återstående period om 6,4 år och påverkar kontrakterad årshyra med 0,8 mkr per år.

Emilshus använder sig av så kallade triple net-avtal för en stor del av hyresförhållandena, vilket innebär att Bolaget kvarstår som ägare och hyresvärd, men där hyresgästen åtar sig att svara för de kostnader som normalt åligger fastighetsägaren såsom kostnader för försäkring, fastighetsskatt samt underhåll. Triple net-avtalen

innehåller även bestämmelser som medför att hyresgästen bär ansvaret för att fastigheten skadas eller förstörs. Denna avtalsmodell innebär således lägre omkostnader och ett stabilare kassaflöde för Koncernen och medför även att hyresgästerna inte har rätt till nedsättning av hyran eller andra sanktioner för hinder eller men i nyttjandet av fastigheten. Vid periodens utgång den 31 mars 2022 bestod hyresavtal motsvarande 314 tkvm eller 53 procent (54) av fastighetsbeståndet av avtal med triple net-karaktär.

En väsentlig andel av Emilshus hyresavtal uppräknas årligen med en nivå motsvarande minst KPI. Vid periodens utgång utgjorde dessa avtal 95 procent av Emilshus kontrakterade årshyra och resterande avtal utgörs huvudsakligen av hyresavtal för bostäder, parkeringsytor samt avtal med kortare löptid än ett år vilka uppräknas på annat sätt.

I enlighet med Emilshus strategi så återfinns bland Emilshus hyresgäster ett flertal stora och kreditvärdiga företag och myndigheter med god betalningsförmåga. Vid periodens utgång den 31 mars 2022 utgjorde Emilshus tio största hyresgäster 38 procent av den kontrakterade årshyran och deras hyreskon-

trakt hade en genomsnittlig återstående avtalslängd om 8,8 år. De övriga hyresgästerna utgjorde 62 procent av den kontrakterade årshyran och deras hyresavtal hade en genomsnittlig återstående avtalslängd om 4,7 år. Nedan tabell visar Bolagets tio största hyresgäster per den 31 mars 2022.

Emilshus största hyresgäster

Hyresgäster	Kontraktsvärde, mkr	Kontrakterad årshyra, mkr	Genomsnittlig kontraktslängd, år
Bufab Sweden AB	120,4	17,2	7,0
Spaljisten AB	373,0	16,5	22,6
Trivselhus AB	94,8	16,5	5,8
Coop Väst AB	85,6	16,1	5,3
Hilding Anders Sweden	264,9	15,8	16,8
Holmgrens Bil AB	116,8	14,8	7,9
ROL AB	117,2	13,0	9,0
Ahlberg Dollarstore AB	50,9	11,0	4,6
Optimera Svenska AB	39,1	10,1	3,9
T-Emballage AB	40,7	8,6	4,8
Övriga	1 051,0	224,5	4,7
Totalt	2 354,5	364,1	6,5

Förfallostruktur hyresavtal

Förfalloår	Antal hyresavtal	Kontrakterad årshyra, mkr	Andel kontrakterad årshyra, %	Yta, tkvm	Andel yta, %
2022	207	22,7	7	32	6
2023	56	31,0	8	32	5
2024	42	33,3	10	32	6
2025	51	63,6	23	87	15
2026	27	35,9	9	64	11
2027+	47	177,6	43	336	58
Summa	430	364,1	100	583	100

Hyreskontrakt och löptider

Förfalloår	Kontraktsvärde, mkr	Andel av total, %
2022	22,7	1,0
2023	44,4	1,9
2024	77,2	3,3
2025	217,2	9,2
2026	157,6	6,7
2027	132,5	5,6
2028	22,6	1,0
2029	263,7	11,2
2030+	1 416,7	60,2
Summa	2 354,5	100

Värderingsutlåtande

Nedanstående värderingsutlåtande avseende Emilshus fastigheter har utfärdats av Newsec Advisory Sweden AB ("Newsec") på uppdrag av Bolaget. Newsec, med adress Stureplan 3, Box 7795, 103 96 Stockholm, är ett oberoende sakkunnigt värderingsinstitut och har samtyckt till att värderingsutlåtandet tagits in i Prospektet.

Newsecs värdering av Bolagets fastigheter per den 31 mars 2022 uppgick till sammanlagt 5 124,5 mkr. Bolagets bokförda värde avseende fastigheterna uppgick per den 31 december 2021 till 4 827,2 mkr enligt Bolagets årsredovisning för 2021. Differensen

mellan värdet av fastigheterna enligt Bolagets årsredovisning för 2021 och dess värde enligt värderingsrapporten kan främst förklaras av ett ökat antal fastigheter, förändrade marknadsförutsättningar och förändringar i uthyrningssituation.

Informationen i nedanstående värderingsutlåtanden har återgivits exakt och inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Det har inte skett några väsentliga förändringar efter det att respektive värderingsutlåtande utfärdades.



Newsec Advisory Sweden AB

Stureplan 3
P.O Box 7795
SE-103 96 Stockholm
Tel +46 8 454 40 00
Fax +46 8 454 40 01
VAT SE 556305-7008

Utlåtande avseende marknadsvärdebedömning

Syfte och uppdragsgivare

Av Emilshus AB genom Pierre Folkesson, har undertecknat företag erhållit uppdraget att bedöma marknadsvärdet av nedanstående 100 fastigheter med värdetidpunkt 31 mars 2022. Värderingarna avser de enskilda fastigheterna och eventuella portföljpremier-/rabatter har ej beaktats. För värderingsuppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande".

Värderingen syftar till att bedöma fastigheternas marknadsvärde, det vill säga det mest sannolika priset vid en försäljning på en öppen och fri fastighetsmarknad vid en viss given tidpunkt.

Värderingsobjekten

De 100 fastigheterna utgörs till stor del av industri-, kontors-, handelsfastigheter. Fastigheterna är i huvudsak belägna i Småland. Samtliga fastigheter innehas med äganderätt.

Översiktlig besiktning av samtliga värderingsobjekt har skett inom en 3-årsperiod förutom Vetlanda Brudabäck 2 som ej besiktigats. Utförd besiktning är ej av sådan omfattning att den kan läggas till grund för talan enligt 4 kap Jordabalken.

Datum när fastigheterna besiktigats framgår i bilaga 1, *objektslista*.

Ekonomisk redovisning

Information om de rådande hyresvillkoren har främst hämtats från hyresdebiteringslista. I de fall hyrorna har bedömts avvika från marknadshyror, har de anpassats vid avtalslut. Med hänsyn till objektens storlek, karaktär och läge, varierar den långsiktiga vakans- och hyresrisken.

Kostnaderna för drift och löpande underhåll samt avsättning för periodiskt underhåll har bedömts med hjälp av statistik, uppgifter från Emilshus AB och jämförelser med liknande fastigheter. Kostnaderna för drift och underhåll bedöms i genomsnitt följa inflationsutvecklingen under kalkylperioden.



Värdebedömning

Grunden för alla marknadsvärdebedömningar är analyser av försålda objekt i kombination med kunskaper om aktörernas syn på olika typer av objekt, deras sätt att resonera samt kännedom om marknadsmässiga hyresnivåer etc.

Värdet för fastigheterna har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl i vilken man genom simulering av de beräknade framtida intäkterna och kostnaderna (i de flesta 10 år om inte kontrakten löper längre då har kalkylperioden förlängts) analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjektet. Avkastningskrav som används i kalkylen har härletts ur försäljningar av jämförbara fastigheter. Faktorer av stor betydelse vid val av förräntningskrav är bedömningen av objektets framtida hyresutveckling, värdeförändring och eventuella förädlingsmöjligheter samt fastighetens underhållsskick och investeringsbehov.

Värderingsstandard

Värderingarna har utförts i enlighet med IVS värderingsstandard (senaste upplagan). Värderingsutlåtandet uppfyller kraven i punkterna 128-130 i ESMA uppdateringen av CESR's rekommendationer för ett konsekvent genomförande i Europeiska kommissionens förordning nr 809/2004 om genomförande av prospektdirektivet.

Definitioner och värdebegrepp är i enlighet med International Valuation Standards 2017 (IVS 2017), fastställda av International Valuation Standard Council (IVCS). Marknadsvärdet definieras som det bedömda priset till vilken en tillgång skulle säljas för vid värdetidpunkten, mellan en villig köpare och villig säljare utan intressegemenskap, där båda agerar välinformerade och utan tvång, samt efter normal marknadsföring.

Värderingarna har utförts av värderare kvalificerade för uppdraget som har agerat som externa värderare. Vi anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningarna.

Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.



Slutbedömning

Enligt den värdebedömning som redovisas i respektive fastighets kalkyl bedömer Newsec det sammantagna marknadsvärdet, per värdetidpunkten 31 mars 2022, till **5 124 500 000 SEK (fem miljarder etthundratjugofyra miljoner femhundra tusen kronor)**.

Stockholm 2022-04-11

Newsec Advisory Sweden AB

A handwritten signature in blue ink that reads "Linus Åhs".

Linus Åhs

Av Samhällsbyggarna
auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**





Bilaga 1

EMILSHUS AB, OBJEKTSLISTA

Fastighet	Kommun	Besiktningens datum
Hillerstorp 2:106	Gnosjö	2021-11-16
Skomakaren 5	Vaxjö	2021-11-17
Traktorn 4, 5	Aneby	2021-11-16
Brådan 1	Eksjö	2021-11-16
Trumpeten 3	Eksjö	2020-12-09
Gullivian 6	Emmaboda	2020-12-09
Hamnaren 1	Gislaved	2021-01-22
Slangen 7	Gislaved	2021-04-16
Ångsdal 9	Gislaved	2021-11-16
Bårebo 1:17	Gnosjö	2021-11-16
Hillerstorp 2:98	Gnosjö	2021-03-04
Hillerstorp 4:154	Gnosjö	2021-03-04
Osterskog 1:40	Gnosjö	2021-11-16
Attarp 2:553	Jönköping	2020-12-09
Bankeryds-Nyarp 1:267	Jönköping	2020-09-28
Hällaryd 1:241	Jönköping	2021-11-16
Hällaryd 1:299	Jönköping	2020-12-09
Postiröden 1	Jönköping	2021-11-16
Sandseryd 2:17	Jönköping	2021-02-09
Vinkelhaken 5	Jönköping	2021-10-18
Babianen 5	Kalmar	2021-11-17
Borret 11	Kalmar	2021-11-17
Hamnaren 2	Kalmar	2021-11-17
Hamnaren 3	Kalmar	2021-11-17
Mejseln 1	Kalmar	2021-04-16
Muttern 3	Kalmar	2020-10-29
Plåten 5	Kalmar	2021-11-17
Pumpen 6	Kalmar	2021-04-16
Spettet 7	Kalmar	2021-04-16
Svetsen 1	Kalmar	2021-11-17
Svetsen 9	Kalmar	2021-11-17
Hjulet 9	Ljungby	2021-11-16
Trädet 5	Ljungby	2021-11-16
Torslunda 4:27	Mörbylånga	2021-11-17
Skruvan 4	Nybro	2021-11-17
Gränshaga 9	Nässjö	2021-11-16
Skoldmön 9	Nässjö	2021-11-16
Eksjöhovgård 7:5	Sävsjö	2021-12-18
Hamnaren 1 & 2	Sävsjö	2020-12-09
Sågen 5	Sävsjö	2021-11-18
Sävsjö 12:4	Sävsjö	2021-11-18
Fiskmäsen 14	Tranås	2021-11-16
Norra Framnäs 1	Tranås	2020-12-09
Släggan 2	Uppvidinge	2021-07-14
Stodstorp 2:4	Vaggeryd	2021-11-16
Björnen 1	Vetlanda	2021-11-18
Broby 47:1 & Broby 25:1	Vetlanda	2020-09-28
Brogårdshemmet 14	Vetlanda	2021-11-18
Brudabäck 6	Vetlanda	2021-11-18
Kolmlan 1	Vetlanda	2021-11-18
Listen 10	Vetlanda	2021-11-18
Lunden 13	Vetlanda	2021-11-18
Mejseln 1	Vetlanda	2021-10-25
Muttern 9	Vetlanda	2021-11-18
Norra Delfin 4	Vetlanda	2021-11-18
Stocken 11	Vetlanda	2021-11-18
Södra Delfin 4	Vetlanda	2021-11-18
Tomassången 1	Vetlanda	2021-11-18
Trekanten 5	Vetlanda	2021-11-18
Brudabäck 2	Vetlanda	Ej besiktigad
Rödspåtten 3	Vimmerby	2021-11-17
Rödspåtten 5	Vimmerby	2021-11-17
Bagaren 3	Värnamo	2021-11-16
Bor 1:252	Värnamo	2021-11-16
Forsgheda 5:119	Värnamo	2021-11-16
Horda 4:42	Värnamo	2021-11-16
Horda 4:55	Värnamo	2021-11-16
Piggvaren 1	Värnamo	2021-04-16
Slatvaren 1	Värnamo	2021-11-16
Stenfalken 1	Värnamo	2021-11-16
Hjortsjö 7:17	Värnamo	2021-07-14
Släpvagnen 2	Västervik	2021-11-17
Spettet 5	Västervik	2021-04-16
Laxen 8	Vaxjö	2021-10-25
Deilat 4	Vaxjö	2021-02-25
Gravören 21	Vaxjö	2021-11-17
Gravören 5	Vaxjö	2021-11-17
Gravören 9	Vaxjö	2021-11-17
Handlaren 2	Vaxjö	2021-02-25
Klostret 8	Vaxjö	2021-02-25
Kronhöjden 3	Vaxjö	2021-11-17
Ljungdalen 5	Vaxjö	2020-11-04
Lågan 22	Vaxjö	2021-11-17
Mjålan 5	Vaxjö	2021-02-25
Mjölner 17	Vaxjö	2021-02-25
Pressaren 1	Vaxjö	2021-02-25
Pressaren 7	Vaxjö	2021-02-25
Rättaren 8	Vaxjö	2021-02-25
Saluten 1	Vaxjö	2021-11-17
Skraddaren 1	Vaxjö	2021-02-25
Snörnakaren 1	Vaxjö	2021-02-25
Tunnbindaren 6	Vaxjö	2021-11-17
Vinga 1	Vaxjö	2021-11-17
Ymer 1	Vaxjö	2021-11-17
Linné 5, 9, 11 & Erik 4	Ålmhult	2020-12-08
Konen 4	Halmstad	2022-01-13
Fanan 6	Halmstad	2022-01-13
Fanan 12	Halmstad	2022-01-13
Flygaren 11	Halmstad	2022-01-13
Backen 1:122	Jönköping	2022-03-09

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advisory Sweden AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2022-01-27 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande:

1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.1 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utlämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".

2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

4 Besiktning, tekniskt skick

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som den okulära besiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för:

- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.
- Brister i de delar som ej besiktats

5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.

2022-01-27



KONTAKT

NEWSEC ADVISORY SWEDEN

VAT SE 556695-7592

Stockholm

Stureplan 3
P.O Box 7795
SE-103 96 Stockholm
Tel +46 8 454 40 00
info@newsec.se

Göteborg

Kungssportsavenyen 33
SE-411 36 Göteborg
Tel +46 31 721 30 00

Öresund

Davidshallsgatan 16
SE-211 45 Malmö
Tel +46 40 631 13 00

Örebro

Drottninggatan 15
SE-702 10 Örebro
Tel +46 790 74 10 25

NEWSEC ASSET MANAGEMENT

Stockholm

Humlegårdsgatan 14
P.O Box 5365
SE-102 49 Stockholm
Tel +46 8 55 80 50 00
info@newsec.se

Göteborg

Sankt Eriksgatan 4
P.O Box 11405
SE-404 29 Göteborg
Tel +46 31 721 30 00

Öresund

Davidshallsgatan 16
SE-211 45 Malmö
Tel +46 40 631 13 00

NEWSEC FINLAND

Mannerheimsplatsen 1 A
PB 52
FI - 00101 Helsingfors
tel. +358 207 420 400
info@newsec.fi

NEWSEC NORWAY

Haakon VIIs gate 2
0160 Oslo
tel +47 23 00 31 00
post@newsec.no

NEWSEC DENMARK

Silkegade 8,
1113 København
Tel +45 33 14 50 70
info@newsec.dk

NEWSEC ESTONIA

Pärnu mnt 12,
Workland Vabaduse
EE-10146 Tallinn
Tel +372 6640 540
info@newsec.ee

NEWSEC LATVIA

Vesetas iela 7
LV-1013 Riga
Tel +371 6750 8400
info@newsec.lv

NEWSEC LITHUANIA

Konstitucijos pr. 21C
Quadrum North, 8 aukštas
LT-08130 Vilnius
Tel +370 5 252 6444
info@newsec.lt

THE FULL SERVICE PROPERTY HOUSE

Utväld historisk finansiell information



Utvald historisk finansiell information

I detta avsnitt finns utvald historisk finansiell information avseende räkenskapsåren 2019, 2020 och 2021 samt perioderna 1 januari–31 mars 2021 och 1 januari–31 mars 2022.

Den finansiella informationen avseende räkenskapsåren 2019, 2020 och 2021 har hämtats från Emilshus koncernredovisningar som Ernst & Young Aktiebolag har reviderat i enlighet med de revisorsrapporter som finns fogad till dessa koncernredovisningar. Emilshus koncernredovisning för räkenskapsåren 2019, 2020 och 2021 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen samt International Financial Reporting Standards ("IFRS") och tolkningsuttalanden från FRS Interpretation Committee (IFRIC) så som de har antagits av EU.

Den finansiella delårsinformationen avseende perioderna 1 januari–31 mars 2021 och 1 januari–31 mars 2022, har hämtats från Emilshus delårsrapporter avseende perioderna 1 januari–31 mars 2021 och 1 januari–31 mars 2022. Den finansiella delårsinformationen avseende perioderna 1 januari–31 mars 2021 och 1 januari–31 mars 2022 har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. Den finansiella delårsinformationen avseende perioden 1 januari–31 mars 2022 har inte reviderats men är översiktligt granskad av Ernst & Young Aktiebolag i enlighet med den revisorsrapport som finns fogad till delårsrapporten.

Koncernens resultaträkning i sammandrag

mkr	Oreviderat		Reviderat		
	2022 1 jan–31 mars	2021 1 jan–31 mars	2021 Helår	2020 Helår	2019 Helår
Hysesintäkter	99,7	59,6	280,4	182,6	89,9
Fastighetskostnader	-19,1	-12,6	-52,0	-34,3	-16,3
Driftöverskott	80,6	47,0	228,4	148,3	73,6
Central administration	-8,7	-5,9	-23,1	-18,6	-13,0
Finansnetto	-23,8	-13,9	-74,2	-44,1	-14,2
Förvaltningsresultat	48,2	27,2	131,0	85,6	46,3
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-	0,6	0,6	0,5	0,28
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	99,6	9,8	453,2	137,5	67,9
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	62,9	3,5	12,8	-2,9	-
Resultat före skatt	210,7	41,1	597,6	220,6	114,5
Aktuell skatt	-7,7	-3,8	-21,0	-14,1	-6,1
Uppskjuten skatt	-36,6	-5,6	-107,7	-30,6	-15,6
Periodens resultat	166,5	31,6	468,9	175,9	92,8
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	166,5	31,6	468,9	175,9	92,8
Periodens resultat och totalresultat hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare	166,5	31,6	468,9	175,9	92,8
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-
	166,5	31,6	468,9	175,9	92,8
Resultat per stamaktie, kr	2,36	0,52	7,07	2,91	2,32
Genomsnittligt antal stamaktier	66 446 380	64 936 235	64 936 235	60 405 800	39 948 120
Antal stamaktier vid periodens utgång	66 446 380	66 446 380	66 446 380	60 405 800	60 405 800
Genomsnittligt antal preferensaktier	14 813 382	-	4 892 323	-	-
Antal preferensaktier vid periodens utgång	19 123 727	-	13 951 313	-	-

Koncernens balansräkning i sammandrag

mkr	Oreviderat		Reviderat		
	2022 1 jan–31 mars	2021 1 jan–31 mars	2021 31 dec	2020 31 dec	2019 31 dec
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	5 103,3	2 798,4	4 827,2	2 714,7	1 542,6
Balanserade utgifter för IT-system	0,3	0,4	0,3	0,5	–
Inventarier	1,4	0,7	1,4	0,8	0,6
Derivat	74,6	2,7	11,8	–	2,6
Summa anläggningstillgångar	5 179,6	2 802,2	4 840,8	2 716,0	1 545,8
Omsättningstillgångar					
Hysesfordringar	1,3	–	0,5	0,8	3,3
Övriga fordringar	37,0	1,8	36,0	5,3	2,9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27,2	6,8	17,7	5,1	3,4
Likvida medel	107,2	292,2	92,6	79,0	282,5
Summa omsättningstillgångar	172,7	300,8	146,7	90,2	289,1
Summa tillgångar	5 352,3	3 103,0	4 987,4	2 806,2	1 834,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
Aktiekapital	171,1	132,9	160,8	120,8	120,8
Övrigt tillskjutet kapital	1 053,7	575,7	916,3	503,2	503,2
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	934,6	350,2	770,7	318,6	142,7
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	2 159,4	1 058,8	1 847,8	942,6	766,7
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	1 868,2	1 203,4	2 004,4	1 191,4	583,8
Obligationslån	–	443,7	–	294,7	292,0
Skulder till aktieägare	45,0	–	45,0	–	–
Derivat	–	–	–	0,7	–
Uppskjuten skatteskuld	207,6	65,1	170,5	59,6	29,7
Övriga långfristiga skulder	1,0	1,0	1,0	1,0	2,0
Summa långfristiga skulder	2 121,8	1 713,1	2 220,9	1 547,4	907,4
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	449,9	264,3	237,2	244,6	127,1
Obligationslån	497,0	–	495,9	–	–
Checkräkningskredit	–	–	56,6	–	–
Leverantörsskulder	10,0	6,5	8,0	7,2	2,6
Skatteskulder	5,6	3,0	15,1	6,4	8,4
Övriga kortfristiga skulder	18,5	6,8	12,9	3,5	3,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	90,1	50,3	93,0	54,5	19,0
Summa kortfristiga skulder	1 071,1	331,0	918,7	316,2	160,7
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 352,3	3 103,0	4 987,4	2 806,2	1 834,9

Utvald historisk finansiell information

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

mkr	Oreviderat		Reviderat		
	2022 1 jan–31 mars	2021 1 jan–31 mars	2021 Helår	2020 Helår	2019 Helår
Den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	48,2	27,2	131,0	85,6	46,6
Betald inkomstskatt	-7,7	-3,8	-21,1	-14,1	-6,1
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	0,3	0,3	0	2,9	0,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	40,9	23,7	109,9	74,3	40,4
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital					
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-11,4	2,6	-56,8	-4,6	35,2
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-4,8	-5,1	57,4	36,8	5,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	24,7	21,1	110,5	106,5	81,1
Investeringsverksamheten					
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-170,0	-78,5	-1 609,6	-1 048,8	-755,3
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-5,4	-7,3	-58,0	-8,3	-3,4
Förvärv av inventarier	0,1	-	-0,5	-0,8	-0,05
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	12,6	12,6	22,7	12,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-175,4	-73,2	-1 655,6	-1 035,2	-746,8
Finansieringsverksamheten					
Upptagna banklån	119,6	44,7	905,5	772,1	324,4
Upptagna ägarlån	-	-	295,0	-	-
Nyemissioner stamaktiekapital	-	84,6	84,6	-	54,6
Nyemissioner preferensaktiekapital	147,0	-	268,5 ¹⁾	-	-
Kvittningsemissioner	-	-	-	-	286,7
Utdelning	-2,6	-	-2,8	-	-
Amortering på banklån	-99,7	-13,0	-43,3	-46,9	-24,1
Amortering på ägarlån	-	-	-150,0	-	-0,1
Upptagna obligationslån	1,0	149,0	201,2	-	292,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	165,3	265,2	1 558,7	725,2	933,6
Periodens kassaflöde	14,6	213,2	13,5	-203,5	267,9
Likvida medel vid periodens början	92,6	79,0	79,0	282,5	14,6
Likvida medel vid periodens slut	107,2	292,2	92,6	79,0	282,5

1) Varav 100 mkr betalades genom kvittning av aktieägarlån.

Utvalda nyckeltal

I detta avsnitt presenterar Emilshus vissa finansiella och operativa nyckeltal, inklusive vissa nyckeltal som inte är mått över finansiellt resultat eller finansiell ställning enligt IFRS (så kallade alternativa nyckeltal). De alternativa nyckeltalen är baserade på information som hämtats ifrån Emilshus årsredovisningar för räkenskapsåren 2019, 2020 och 2021 samt den oreviderade men översiktligt granskade delårsrapporten för perioden 1 januari–31 mars 2022 samt interna redovisnings- och rapporteringssystem som är föremål för Emilshus interna kontroll över den finansiella rapporteringen. De alternativa nyckeltal som Emilshus presenterar är inte vedertagna mått på finansiellt resultat enligt IFRS, utan mått som Emilshus använder för att följa den underliggande utvecklingen av Emilshus verksamhet. Alternativa nyckeltal bör inte betraktas som substitut för resultaträknings-, balansräknings- eller kassaflödesposter som beräknas i enlighet med IFRS. De alternativa nyckeltalen indikerar inte nödvändigtvis om Emilshus kassaflöde kommer att vara tillräckligt eller tillgängligt för att möta Emilshus likviditetsbehov och är inte nödvändigtvis indikativa för Emilshus historiska resultat. Alternativa nyckeltal är inte heller avsedda att utgöra någon form av indikation avseende Emilshus framtida resultat. Emilshus använder IFRS-nyckeltal och alternativa nyckeltal för flera ändamål i förvaltningen och ledningen av Emilshus och presenterar dessa nyckeltal eftersom de anser att de är viktiga och hjälper investerare att förstå Emilshus utveckling från period till period samt underlättar en jämförelse med liknande bolag. Eftersom inte alla bolag beräknar dessa och andra alternativa nyckeltal på samma sätt kan det sätt på vilket Emilshus har valt att beräkna de alternativa nyckeltal som presenteras i detta Prospekt innebära att dessa nyckeltal inte är jämförbara med liknande mått som presenteras av andra bolag. I avsnitten ”*Avstämningar av alternativa nyckeltal*” och ”*Definitioner av alternativa nyckeltal*” nedan finns information om hur Emilshus beräknar de alternativa nyckeltalen och Emilshus syfte med att redovisa dem.

Utvald historisk finansiell information

		2022 1 jan–31 mars	2021 1 jan–31 mars	2021 Helår	2020 Helår	2019 Helår
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Antal fastigheter	st	102	70	97	69	44
Uthyrningsbar yta	tkvm	594,2	373,4	580,7	360,4	215,7
Fastigheternas verkliga värde	mkr	5 103,3	2 798,4	4 827,2	2 714,7	1 542,6
Fastigheternas verkliga värde	kr/kvm	8 589	7 495	8 312	7 532	7 151
Hyresvärde	mkr	373,1	240,5	360,7	234,6	132,3
Hyresvärde	kr/kvm	628	644	621	651	613
Återstående hyrestid	år	6,5	4,8	6,3	5,0	5,4
Nettouthyrning	mkr	1,6	-0,5	-3,2	-0,5	-
Ekonomisk uthyrningsgrad	%	97,6	98,5	97,1	96,9	97,1
Ytmässig uthyrningsgrad	%	97,9	98,0	97,9	98,0	99,3
Direktavkastning	%	6,5	6,8	6,1	7,0	6,8
Överskottsgrad	%	80,9	78,9	81,5	81,2	81,8
Aktierelaterade nyckeltal, stamaktier						
Antal stamaktier vid periodens slut	st	66 446 380	66 446 380	66 446 380	60 405 800	60 405 800
Genomsnittligt antal stamaktier	st	66 446 380	60 405 800	64 936 235	60 405 800	39 948 120
Förvaltningsresultat per stamaktie	kr	0,58	0,45	1,87	1,42	1,16
Förändring i förvaltningsresultat per stamaktie	%	29	87	32	22	29
Periodens resultat per stamaktie	kr	2,36	0,52	7,07	2,91	2,32
Eget kapital per stamaktie	kr	23,29	15,94	21,09	15,60	12,69
Periodens kassaflöde	mkr	40,9	23,7	109,9	74,3	40,4
Substansvärde per stamaktie (NAV)	kr	25,29	16,87	23,48	16,60	13,18
Förändring i substansvärde (NAV) per stamaktie	%	50	26	41	26	16
Avkastning på eget kapital per stamaktie	%	42,9	15,0	37,1	20,9	17,2
Aktierelaterade nyckeltal, preferensaktier						
Antal preferensaktier vid periodens slut	st	19 123 727	-	13 951 313	-	-
Genomsnittligt antal preferensaktier	st	14 813 382	-	4 892 323	-	-
Eget kapital per preferensaktie	kr	32,00	-	32,00	-	-
Periodens resultat per preferensaktie	kr	0,50	-	0,70	-	-
Periodens utdelning per preferensaktie	kr	0,50	-	0,70	-	-
Finansiella nyckeltal						
Soliditet	%	40,3	34,0	37,0	33,6	41,8
Avkastning på eget kapital	%	33,3	15,0	33,6	20,9	17,2
Nettobelåningsgrad	%	53,9	57,9	56,9	60,8	46,7
Nettobelåningsgrad fastigheter	%	43,3	42,0	45,7	50,0	27,8
Räntebärande nettoskuld	mkr	2 752,9	1 619,3	2 746,6	1 651,8	720,4
Belåningsgrad	%	56,0	68,3	58,8	63,8	65,0
Belåningsgrad fastigheter	%	45,4	52,4	48,8	52,9	46,1
Genomsnittlig låneränta vid periodens utgång	%	3,0	2,8	3,0	2,8	3,2
Genomsnittlig kapitalbindning vid periodens utgång	år	2,3	1,8	2,6	2,2	2,2
Räntetäckningsgrad	ggr	3,0	3,0	2,8	2,9	4,3

Definitioner av alternativa och operationella nyckeltal

Definition	Förklaring	Användningsområde
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Hyresvärde	Kontrakterad årshyra som löper direkt efter periodens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.	Nyckeltalet visar på Emilshus intäktpotential utifrån aktuellt fastighetsinnehav.
Hyresintäkter	Utdebiterad hyra, plus utdebiterade tillägg såsom värme, el, fastighetskatt m.m.	Hyresintäkter används för att belysa Emilshus intäkter från uthyrningsverksamheten.
Nettouthyrning	Under perioden ingångna nya hyresavtal inklusive befintliga avtal vilka omförhandlats reducerad med uppsägningar för avflyttningar.	Belyser Koncernens intäktpotential.
Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkt i förhållande till hyresvärdet.	Nyckeltalet visar på den ekonomiska utnyttjandegraden för Emilshus förvaltningsfastigheter.
Ytmässig uthyrningsgrad	Uthyrd yta i förhållande till uthyrningsbar yta.	Nyckeltalet visar på den ytmässiga utnyttjandegraden för Emilshus förvaltningsfastigheter.
Överskottsgrad	Driftöverskott i förhållande till hyresintäkter.	Överskottsgrad visar på förvaltningsverksamhetens lönsamhet.
Direktavkastning	Driftöverskott omräknad till 12 månader, i procent av fastighetsportföljens värde vid periodens utgång, justerad för innehavstid. Nyckeltalet visar avkastningen från den operativa verksamheten i förhållande till fastighetens värde.	Nyckeltalet visar på Emilshus finansiella risk.
Driftöverskott	Periodens hyresintäkter minus fastighetskostnader.	Nyckeltalet visar på förvaltningens lönsamhet före kostnader för central administration och finansnetto.
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.	Nyckeltalet visar på Emilshus lönsamhet före värdeförändringar.
Hyresduration	Den vägda genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen.	Nyckeltalet visar på Emilshus risk för framtida vakanser.
Aktierelaterade nyckeltal, stamaktier		
Förvaltningsresultat per stamaktie	Periodens resultat före skatt och värdeförändringar reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning i förhållande till vägt genomsnittligt antal stamaktier.	Förvaltningsresultat per stamaktie visar på Emilshus lönsamhet före värdeförändringar med hänsyn tagen till utdelning på preferensaktier.
Periodens resultat per stamaktie	Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för perioden, i förhållande till genomsnittligt antal stamaktier.	Resultat per stamaktie visar på stamaktieägarnas andel av resultatet med hänsyn tagen till utdelning på preferensaktier.
Eget kapital per stamaktie	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avräkning av preferenskapitalet i förhållande till antalet stamaktier vid periodens utgång.	Eget kapital per stamaktie visar stamaktieägarnas andel av eget kapital.
Substansvärde per stamaktie (NAV)	Redovisat eget kapital, efter hänsyn tagits till preferenskapitalet och innehav utan bestämmande inflytande, med återläggning av derivat och uppskjuten skatt, i förhållande till antalet stamaktier vid periodens utgång.	Substansvärde per stamaktie (NAV) visar på hur stor del av Emilshus substansvärde som är hänförligt till stamaktieägarna efter att andelen hänförligt till preferensaktieägarna har avräknats.
Avkastning på eget kapital per stamaktie	Resultatet efter skatt omräknat till 12 månader, reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för perioden och resultatandel för innehav utan bestämmande inflytande, i procent av genomsnittligt eget kapital efter avräkning av preferenskapital och innehav utan bestämmande inflytande.	Nyckeltalet visar hur ägarnas kapital förräntas under perioden med beaktande av preferensaktieägarnas rätt till utdelning.

Definitioner av alternativa och operationella nyckeltal, *forts.*

Definition	Förklaring	Användningsområde
Aktierelaterade nyckeltal, preferensaktier		
Eget kapital per preferensaktie	Eget kapital per preferensaktie motsvarar aktiens lösenpris vid likvidation (32 kronor per preferensaktie) jämte upplupen utdelning.	Nyckeltalet visar preferensaktieägarnas andel av eget kapital.
Periodens resultat per preferensaktie	Preferensaktieägarnas andel av resultatet vilket motsvarar den årliga utdelningen per preferensaktie.	Nyckeltalet visar på preferensaktieägarnas andel av resultatet.
Preferenskapital	Antalet preferensaktier multiplicerat med eget kapital per preferensaktie.	Nyckeltalet visar eget kapital hänförligt till preferensaktieägarna.
Finansiella nyckeltal		
Soliditet	Eget kapital i förhållande till balansomslutning.	Soliditeten visar på hur stor andel av Emilshus tillgångar som är finansierade med eget kapital och belyser Emilshus finansiella stabilitet.
Avkastning på eget kapital	Periodens resultat, omräknat till 12 månader, i förhållande till genomsnittligt eget kapital (ingående balans + utgående balans)/2 under perioden.	Avkastning på eget kapital visar hur ägarnas kapital förräntas under perioden.
Räntebärande nettoskuld	Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel.	Nyckeltalet används för att belysa Emilshus räntekänslighet och finansiella risk.
Belåningsgrad	Räntebärande nettoskulder i förhållande till verkligt värde förvaltningsfastigheter.	Belåningsgraden visar Emilshus finansiella risk.
Räntetäckningsgrad	Förvaltningsresultat plus finansnetto i förhållande till finansnetto.	Räntetäckningsgraden visar på Emilshus förmåga att betala ränta utifrån finansiellt utfall för den operativa verksamheten.
Belåningsgrad fastigheter	Räntebärande nettoskulder med säkerhet i fastigheter i förhållande till verkligt värde.	Belåningsgraden fastigheter visar Emilshus finansiella risk.
Genomsnittlig låneränta	Vägd ränta på räntebärande skulder med beaktande av räntederivat på balansdagen.	Genomsnittlig räntenivå visar på Emilshus genomsnittliga ränta och ger en bild av Emilshus ränterisk.
Nettobelåningsgrad	Räntebärande nettoskulder i förhållande till verkligt värde förvaltningsfastigheter.	Nyckeltalet visar på Emilshus finansiella risk.
Nettobelåningsgrad fastigheter	Räntebärande nettoskulder med säkerhet i fastigheter i förhållande till verkligt värde förvaltningsfastigheter.	Nyckeltalet visar på Emilshus finansiella risk.

Avstämningar av alternativa och operationella nyckeltal

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Ekonomisk uthyrningsgrad

			Oreviderat		
	2022 1 jan–31 mars	2021 1 jan–31 mars	2021 Helår	2020 Helår	2019 Helår
Kontrakterad årshyra, mkr	364,1	236,9	350,3	227,4	128,5
Hyresvärde, mkr	373,1	240,5	360,7	234,6	132,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,6	98,5	97,1	96,9	97,1

Nettouthyrning

			Oreviderat		
	2022 1 jan–31 mars	2021 1 jan–31 mars	2021 Helår	2020 Helår	2019 Helår ¹⁾
Årshyra periodens uthyrningar, mkr	15,3	0,9	8,1	2,1	–
Årshyra periodens uppsägningar, mkr	13,7	–1,4	–11,3	–2,6	–
Nettouthyrning, mkr	1,6	–0,5	–3,2	–0,5	–

1) Bolaget redovisade inte nettouthyrning för räkenskapsåret 2019.

Hyresvärde

			Oreviderat		
	2022 1 jan–31 mars	2021 1 jan–31 mars	2021 Helår	2020 Helår	2019 Helår
Kontrakterad årshyra vid periodens utgång, mkr	364,1	233,3	350,3	227,7	128,5
Bedömd marknadshyra för vakanta ytor, mkr	9,0	7,2	10,4	7,0	3,8
Hyresvärde, mkr	373,1	240,5	360,7	234,7	132,3

Hyresvärde kr/kvm

			Oreviderat		
	2022 1 jan–31 mars	2021 1 jan–31 mars	2021 Helår	2020 Helår	2019 Helår
Kontrakterad årshyra vid periodens utgång, mkr	364,1	233,3	350,3	227,7	128,5
Bedömd marknadshyra för vakanta ytor, mkr	9,0	7,2	10,4	7,0	3,8
Uthyrningsbar yta exkl. pågående projekt, kvm/1 000 000	594,2	373,4	580,7	360,4	215,7
Hyresvärde, kr/kvm	627,9	644,0	621,1	651,2	613,4

Ytmässig uthyrningsgrad

			Oreviderat		
	2022 1 jan–31 mars	2021 1 jan–31 mars	2021 Helår	2020 Helår	2019 Helår
Total uthyrningsbar yta, kvm	580 732	360 427	580 732	360 427	215 722
Kontrakterad yta, kvm	568 504	353 269	568 504	353 269	214 140
Ytmässig uthyrningsgrad, %	97,9	98,0	97,9	98,0	99,3

Överskottsgrad

			Oreviderat		
	2022 1 jan–31 mars	2021 1 jan–31 mars	2021 Helår	2020 Helår	2019 Helår
Driftnetto, mkr	80,6	47,0	228,4	148,3	73,6
Hyresintäkter, mkr	99,7	59,6	280,4	182,6	89,9
Överskottsgrad, %	80,9	78,9	81,5	81,2	81,8

Utvald historisk finansiell information

Avstämningar av alternativa och operationella nyckeltal, forts.

Direktavkastning

			Oreviderat		
	2022 1 jan–31 mars	2021 1 jan–31 mars	2021 Helår	2020 Helår	2019 Helår
Driftnetto, mkr	80,6	47,0	228,4	148,3	73,6
Tillägg för omräkning till årsvärde, mkr	241,9	140,9	–	–	–
Justerat driftnetto, mkr	322,5	187,9	228,4	148,3	73,6
Genomsnittligt fastighetsvärde, mkr	4 943,7	2 753,4	3 760,6	2 123,4	1 081,5
Direktavkastning, %	6,5	6,8	6,1	7,0	6,8

Aktierelaterade nyckeltal, stamaktier

Förvaltningsresultat per stamaktie

			Oreviderat		
	2022 1 jan–31 mars	2021 1 jan–31 mars	2021 Helår	2020 Helår	2019 Helår
Förvaltningsresultat, mkr	48,2	27,2	131,0	85,6	46,3
Utdelning till preferensaktier, mkr	9,8	–	9,8	–	–
Genomsnittligt antal stamaktier under perioden, st	66 446 380	60 405 800	64 936 235	60 405 800	39 948 120
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,58	0,45	1,87	1,42	1,16

Periodens resultat per stamaktie

			Oreviderat		
	2022 1 jan–31 mars	2021 1 jan–31 mars	2021 Helår	2020 Helår	2019 Helår
Periodens resultat, mkr	166,5	31,6	468,9	175,9	92,8
Preferensaktiers del av resultatet, mkr	9,8	–	9,8	–	–
Genomsnittligt antal stamaktier under perioden, st	66 446 380	60 405 800	64 936 235	60 405 800	39 948 120
Periodens resultat per stamaktie, kr	2,36	0,52	7,07	2,91	2,32

Eget kapital per stamaktie

			Oreviderat		
	2022 1 jan–31 mars	2021 1 jan–31 mars	2021 Helår	2020 Helår	2019 Helår
Eget kapital, mkr	2 159,4	1 058,8	1 847,8	942,6	766,7
Eget kapital hänförligt till preferensaktier, mkr	612,0	–	446,4	–	–
Antal stamaktier vid periodens utgång, st	66 446 380	66 446 380	66 446 380	60 405 800	60 405 800
Eget kapital per stamaktie, kr	23,29	15,94	21,09	15,60	12,69

Substansvärde per stamaktie (NAV)

			Oreviderat		
	2022 1 jan–31 mars	2021 1 jan–31 mars	2021 Helår	2020 Helår	2019 Helår
Eget kapital, mkr	2 159,4	1 058,8	1 847,8	942,6	766,7
Eget kapital tillhörande preferensaktier, mkr	612,0	–	446,4	–	–
Återläggning av derivat, mkr	–74,6	–2,7	–11,8	0,7	–
Återläggning av uppskjuten skatt temporära skillnader, mkr	207,6	65,1	170,5	59,6	29,7
Substansvärde, mkr	1 680,5	1 121,2	1 560,1	1 002,9	796,4
Antalet stamaktier vid periodens utgång, st	66 446 380	66 446 380	66 446 380	60 405 800	60 405 800
Substansvärde per stamaktie, kr (NAV)¹⁾	25,29	16,87	23,48	16,60	13,18

1) Justerat för uppdelning av aktier 1:10 som beslutades på extra bolagsstämma den 18 augusti 2021.

Avstämningar av alternativa och operationella nyckeltal, forts.

Avkastning på eget kapital per stamaktie

	2022 1 jan–31 mars	2021 1 jan–31 mars	Oreviderat		
			2021 Helår	2020 Helår	2019 Helår
Periodens resultat, mkr	166,5	31,6	468,9	175,9	92,8
Tillägg för omräkning till årsvärde, mkr	499,4	94,9	–	–	–
Periodens resultat hänförligt till preferensaktier, mkr	9,8	–	9,8	–	–
Genomsnittligt eget kapital, mkr	2 003,6	841,1	1 395,2	841,1	538,9
Genomsnittligt preferenskapital, mkr	474,0	–	156,6	–	–
Avkastning på eget kapital per stamaktie, %	42,9	15,0	37,1	20,9	17,2

Aktierelaterade nyckeltal, preferensaktier

Eget kapital per preferensaktie

	2022 1 jan–31 mars	2021 1 jan–31 mars	Oreviderat		
			2021 Helår	2020 Helår	2019 Helår
Preferensaktieägares företrädesrätt vid likvidation, mkr	612,0	–	446,4	–	–
Uplupen utdelning hänförligt till preferensaktier, mkr	9,6	–	14,0	–	–
Antal utestående preferensaktier	19 123 727	–	13 951 313	–	–
Eget kapital per preferensaktie, kr	32,0	–	32,0	–	–

Finansiella nyckeltal

Soliditet

	2022 1 jan–31 mars	2021 1 jan–31 mars	Oreviderat		
			2021 Helår	2020 Helår	2019 Helår
Eget kapital, mkr	2 159,4	1 058,8	1 847,8	942,6	766,7
Totala tillgångar, mkr	5 352,3	3 103,0	4 987,4	2 806,2	1 834,9
Soliditet, %	40,3	34,0	37,0	33,6	41,8

Avkastning på eget kapital

	2022 1 jan–31 mars	2021 1 jan–31 mars	Oreviderat		
			2021 Helår	2020 Helår	2019 Helår
Periodens resultat, mkr	166,5	31,6	468,9	175,9	92,8
Tillägg för omräkning till årsvärde, mkr	499,4	94,9	–	–	–
Genomsnittligt eget kapital, mkr	2 003,6	841,1	1 395,2	841,1	538,9
Avkastning på eget kapital, %	33,2	15,0	33,6	20,9	17,2

Nettobelåningsgrad

	2022 1 jan–31 mars	2021 1 jan–31 mars	Oreviderat		
			2021 Helår	2020 Helår	2019 Helår
Räntebärande skulder, mkr	2 860,0	1 911,4	2 839,2	1 730,8	1 002,9
Likvida medel, mkr	107,2	292,2	92,6	79,0	282,5
Räntebärande nettoskulder, mkr	2 752,9	1 619,3	2 746,6	1 651,8	720,4
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	5 103,3	2 798,4	4 827,2	2 714,7	1 542,6
Nettobelåningsgrad, %	53,9	57,9	56,9	60,8	46,7

Utvald historisk finansiell information

Avstämningar av alternativa och operationella nyckeltal, forts.

Nettobelåningsgrad fastigheter

	2022		Oreviderat		
	1 jan–31 mars	2021 1 jan–31 mars	2021 Helår	2020 Helår	2019 Helår
Räntebärande skulder, mkr	2 860,0	1 911,4	2 839,2	1 730,8	1 002,9
Räntebärande skulder utan säkerhet i fastigheter, mkr	542,0	443,7	540,9	294,7	292,0
Likvida medel, mkr	107,2	292,2	92,6	79,0	282,5
Räntebärande nettoskuld med säkerhet i fastigheter, mkr	2 210,9	1 175,6	2 205,7	1 357,0	428,4
Verkligt värde förvaltningsfastigheter, mkr	5 103,3	2 798,4	4 827,2	2 714,7	1 542,6
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	43,3	42,0	45,7	50,0	27,8

Räntebärande nettoskuld

	2022		Oreviderat		
	1 jan–31 mars	2021 1 jan–31 mars	2021 Helår	2020 Helår	2019 Helår
Räntebärande skulder, mkr	2 860,0	1 911,4	2 839,2	1 730,8	1 002,9
Likvida medel, mkr	107,2	292,2	92,6	79,0	282,5
Räntebärande nettoskuld, mkr	2 752,9	1 619,3	2 746,6	1 651,8	720,4

Belåningsgrad

	2022		Oreviderat		
	1 jan–31 mars	2021 1 jan–31 mars	2021 Helår	2020 Helår	2019 Helår
Räntebärande skulder, mkr	2 860,0	1 911,4	2 839,2	1 730,8	1 002,9
Verkligt värde förvaltningsfastigheter, mkr	5 103,3	2 798,4	4 827,2	2 714,7	1 542,6
Belåningsgrad, %	56,0	68,3	58,8	63,8	65,0

Belåningsgrad fastigheter

	2022		Oreviderat		
	1 jan–31 mars	2021 1 jan–31 mars	2021 Helår	2020 Helår	2019 Helår
Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter, mkr	2 318,0	1 467,7	2 298,3	1 436,1	710,9
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	5 103,3	2 798,4	4 827,2	2 714,7	1 542,6
Belåningsgrad fastigheter, %	45,4	52,4	48,8	52,9	46,1

Räntetäckningsgrad

	2022		Oreviderat		
	1 jan–31 mars	2021 1 jan–31 mars	2021 Helår	2020 Helår	2019 Helår
Förvaltningsresultat, mkr	48,2	27,2	131,0	85,6	46,3
Finansnetto, mkr	23,8	13,9	74,2	44,1	14,2
Förvaltningsresultat före finansnetto, mkr	71,9	41,0	205,3	129,6	60,6
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	3,0	2,8	2,9	4,3

Kommentarer till den finansiella utvecklingen

Kommentarer till den finansiella utvecklingen i detta avsnitt är avsedda att underlätta förståelsen och utvärderingen av trender och faktorer som påverkar rörelseresultatet och den finansiella ställningen för Emilshus. Avsnittet bör läsas tillsammans med avsnitten ”Utvald finansiell information” och ”Kapitalisering och annan finansiell information” ovan.

Perioden 1 januari–31 mars 2022 jämfört med perioden 1 januari–31 mars 2021

Hyresintäkter

Under perioden 1 januari–31 mars 2022 ökade hyresintäkterna med 40,1 mkr till 99,7 mkr (59,6). Tillväxten är hänförlig till fastighetsförvärv, hyresjusteringar samt ökade hyresintäkter från genomförda investeringar som inneburit högre hyresnivåer. Ökningen av hyresintäkter i jämförbart bestånd uppgick under perioden till 2,6 procent.

Fastighetskostnader

Under perioden 1 januari–31 mars 2022 uppgick fastighetskostnaderna till –19,1 mkr (–12,6). Fastighetskostnaderna utgjordes av kostnader för fastighetsskötsel och drift –13,9 mkr (–9,1), reparationer och underhåll –2,1 mkr (–1,5) samt kostnader för fastighetsskatt som uppgick till –3,1 mkr (–2,0).

Central administration

Under perioden 1 januari–31 mars 2022 uppgick kostnaderna för central administration till –8,7 mkr (–5,9) och bestod huvudsakligen av koncerngemensamma kostnader som personalkostnader samt administrativa kostnader avseende företagsledning och ekonomi. Kostnaderna för central administration som andel av Emilshus intäkter var 8,7 procent, att jämföra med 9,9 procent under motsvarande period föregående år.

Finansnetto

Under perioden 1 januari–31 mars 2022 uppgick finansnettot till –23,8 mkr (–13,9). Ökningen var framför allt en följd av en ökad upplåning i bank samt räntekostnader för obligationslån. Genomsnittlig ränta på låneportföljen inklusive kostnader för räntesäkring var på balansdagen 2,4 procent (2,1) exkluderat obligationslånet och 3,0 procent (2,8) inkluderat obligationslånet. Räntetäckningsgraden uppgick till 3,0 ggr (3,0).

Värdeförändring fastigheter och derivat

Under perioden 1 januari–31 mars 2022 påverkade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter resultatet positivt med 99,6 mkr (9,8). De orealiserade värdeförändringarna är främst hänförliga till effekten av förbättrade driftnetton för befintliga fastigheter. Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument består av derivat för räntesäkring och uppgick till 62,9 mkr (3,5).

Skatt

Under perioden 1 januari–31 mars 2022 uppgick aktuell skatt till –7,7 mkr (–3,8) och uppskjuten skatt var –36,6 mkr (–5,6). Kostnaden för uppskjuten skatt är främst relaterad till temporära skillna-

der mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter.

Kassaflöde och investeringar

Under perioden 1 januari–31 mars 2022 uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital till 40,9 (23,7).

Förvärv av fastigheter direkt eller via dotterbolag påverkade kassaflödet med –170 mkr (–78,5). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till –5,4 mkr (–7,3), vilket huvudsakligen avsåg anpassningar och ombyggnader enligt befintliga och nya hyresgästers behov.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 165,3 mkr (265,2) och förklaras till största delen av ny upplåning som uppgick till 119,6 mkr (44,7) samt genomförda emissioner om 147,0 mkr (84,6) samt amortering på lån om 99,7 mkr (13,0) inkluderat återbetalning på checkräkningskrediten om 56,6 mkr samt återbetalning av del av en facilitet om 26,8 mkr.

Eget kapital och substansvärde per stamaktie (NAV)

Emilshus egna kapital uppgick den 31 mars 2022 till 2 159,4 mkr (1 058,8). Den positiva utvecklingen förklaras huvudsakligen av periodens resultat och genomförda emissioner. Soliditeten uppgick till 40 procent (34).

Per den 31 mars 2022 uppgick det totala antalet stamaktier till 66 446 380 (64 936 235) och Bolagets substansvärde per stamaktie (NAV) till 25,29 kronor (16,87).

Räkenskapsåret 2021 jämfört med räkenskapsåret 2020

Hyresintäkter

Under räkenskapsåret 2021 ökade hyresintäkterna med 97,8 mkr till 280,4 mkr (182,6). Tillväxten är hänförlig till fastighetsförvärv, hyresjusteringar samt ökade hyresintäkter från genomförda investeringar som inneburit högre hyresnivåer. Ökningen av hyresintäkter i jämförbart bestånd uppgick under perioden till 0,8 procent.

Fastighetskostnader

Under räkenskapsåret 2021 uppgick fastighetskostnaderna till –52,0 mkr (–34,3). Fastighetskostnaderna utgjordes av kostnader för fastighetsskötsel och drift –34,8 mkr (–19,7), reparationer och underhåll –7,4 mkr (–7,5) samt kostnader för fastighetsskatt som uppgick till –9,9 mkr (–7,1).

Central administration

Under räkenskapsåret 2021 uppgick kostnaderna för central administration till –23,1 mkr (–18,6) och bestod huvudsakligen av koncerngemensamma kostnader som personalkostnader samt

Kommentarer till den finansiella utvecklingen

administrativa kostnader avseende företagsledning och ekonomi. Kostnaderna för central administration som andel av Emilshus intäkter var 8,2 procent, att jämföra med 10,2 procent under motsvarande period föregående år.

Finansnetto

Under räkenskapsåret 2021 uppgick finansnettot till -74,2 mkr (-44,1). Ökningen var framför allt en följd av en ökad upplåning i bank samt räntekostnader för obligationslån. Genomsnittlig ränta på låneportföljen inklusive kostnader för räntesäkring var på balansdagen 2,4 procent (2,1) exkluderat obligationslånet och 3,0 procent (2,9) inkluderat obligationslånet. Räntetäckningsgraden uppgick till 2,8 ggr (2,9).

Värdeförändring fastigheter och derivat

Under räkenskapsåret 2021 påverkade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter resultatet positivt med 453,8 mkr (138,0), varav 0,6 mkr (0,5) utgjordes av realiserade värdeförändringar och 453,2 mkr (137,5) utgjordes av orealiserade värdeförändringar. De orealiserade värdeförändringarna är främst hänförliga till effekten av sänkta avkastningskrav men också fastighetsförvärv som genomfördes under perioden samt förbättrade driftnetton på befintliga fastigheter. Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument består av derivat för räntesäkring och uppgick till 12,8 mkr (-2,9).

Skatt

Under räkenskapsåret 2021 uppgick aktuell skatt till -21,0 mkr (-14,1) och uppskjuten skatt var -107,7 mkr (-30,6). Kostnaden för uppskjuten skatt är främst relaterad till temporära skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter.

Kassaflöde och investeringar

Under räkenskapsåret 2021 uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 110,5 mkr (106,5).

Förvärv av fastigheter direkt eller via dotterbolag påverkade kassaflödet med -1 609,6 mkr (-1 048,8). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -58,0 mkr (-8,3), vilket huvudsakligen avsåg anpassningar och ombyggnader enligt befintliga och nya hyresgästers behov.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 1 558,7 mkr (725,2) och var främst hänförligt till upptagna banklån, aktieägarlån och genomförda nyemissioner.

Eget kapital och substansvärde per stamaktie (NAV)

Emilshus egna kapital uppgick den 31 december 2021 till 1 847,8 mkr (942,6). Den positiva utvecklingen förklaras huvudsakligen av periodens resultat och genomförda emissioner. Soliditeten uppgick till 37,0 procent (33,6).

Per den 31 december 2021 uppgick det totala antalet stamaktier till 66 446 380 (60 405 800) och Bolagets substansvärde per stamaktie (NAV) till 23,48 kronor (16,60).

Räkenskapsåret 2020 jämfört med räkenskapsåret 2019

Hyresintäkter

Under räkenskapsåret 2020 ökade hyresintäkterna med 92,7 mkr till 182,6 mkr (89,9). Tillväxten var främst en konsekvens av fastighetsförvärv och till viss del nyuthyrningar samt investeringar som inneburit högre hyresnivåer.

Fastighetskostnader

Under räkenskapsåret 2020 uppgick fastighetskostnaderna till -34,3 mkr (-16,3) och bestod av fastighetskötsel och drift -19,7 mkr (-10,6), reparationer och underhåll -7,5 mkr (-2,6) samt kostnader för fastighetsskatt som uppgick till -7,1 mkr (-3,2).

Central administration

Under räkenskapsåret 2020 uppgick kostnaderna för central administration till -18,6 mkr (-13,0) och bestod huvudsakligen av koncerngemensamma kostnader som personalkostnader samt administrativa kostnader avseende företagsledning och ekonomi. Kostnaderna som en andel av Emilshus intäkter var 10,2 procent att jämföra med nivån 2019 som var 14,5 procent.

Finansnetto

Under räkenskapsåret 2020 uppgick finansnettot till -44,1 mkr (-14,2). Ökningen var framför allt hänförlig till ökad upplåning i bank samt räntekostnader för obligationslånet. Genomsnittlig ränta på låneportföljen var den 31 december 2020 2,2 procent (2,1) exklusive obligationslånet och 2,8 procent (3,2) inklusive obligationslånet. Räntetäckningsgraden uppgick till 2,9 ggr (4,3).

Värdeförändring fastigheter och derivat

Under räkenskapsåret 2020 påverkade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter resultatet positivt med 138,0 mkr (68,2), varav 0,5 mkr (0,3) utgjordes av realiserade värdeförändringar och 137,5 mkr (67,9) utgjordes av orealiserade värdeförändringar. De orealiserade värdeförändringarna var i allt väsentligt hänförliga till de fastighetsförvärv som genomfördes under första och fjärde kvartalet 2020 samt förändrade avkastningskrav. Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument bestod av derivat för räntesäkring och uppgick till -2,9 mkr (-).

Skatt

Under räkenskapsåret 2020 uppgick aktuell skatt till -14,1 mkr (-6,1) och uppskjuten skatt till -30,6 mkr (-15,6). Kostnaden för uppskjuten skatt var främst hänförlig till temporära skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter.

Kassaflöde och investeringar

Under räkenskapsåret 2020 uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 74,3 mkr (40,4).

Förvärv av 27 (25) fastigheter direkt eller via dotterbolag påverkade kassaflödet med -1 048,7 mkr (-755,3). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -8,3 mkr (-3,4), vilket huvudsakligen avsåg anpassningar och ombyggnader enligt befintliga och nya hyresgästers behov.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 725,2 mkr (933,6) och var främst hänförligt till upptagna banklån och ägarlån samt genomförda nyemissioner.

Eget kapital och substansvärde per stamaktie (NAV)

Emilshus egna kapital uppgick den 31 december 2020 till 942,6 mkr (766,7). Den positiva utvecklingen förklaras huvudsakligen av periodens resultat och genomförda emissioner. Soliditeten uppgick till 33,6 procent (41,8).

Per den 31 december 2020 uppgick det totala antalet stamaktier till 60 405 800 (60 405 800) och Bolagets substansvärde per stamaktie (NAV) till 16,60 kronor (13,13).⁴²⁾

42) Justerat för uppdelning av aktier 1:10 som beslutades på extra bolagsstämma den 18 augusti 2021.

Proformaredovisning

Inledning

Sedan den 1 januari 2021 har Emilshus genomfört totalt 15 förvärv innebärande att 39 fastighetsägande bolag har förvärvats och tillträtts från den 1 januari 2021 fram till den 31 mars 2022 och Emilshus har ingått avtal om förvärv av ytterligare 18 fastighetsägande bolag som har tillträtts och förväntas tillträdas under det andra till fjärde kvartalet 2022. Mot bakgrund av att de genomförda förvärven har en väsentlig påverkan på Emilshus resultat och finansiella ställning presenteras en proformaresultaträkning för perioden 1 januari 2021 till och med den 31 december 2021 samt en proformabalansräkning per den 31 december 2021 och per den 31 mars 2022.

Syftet med proformaredovisningen

Den finansiella proformainformationen syftar endast till att illustrera de hypotetiska effekter som ovanstående förvärv skulle kunna haft på Emilshus:

- resultaträkning för räkenskapsåret 2021 om transaktionerna hade genomförts den 1 januari 2021,
- balansräkning per den 31 december 2021 om samtliga transaktioner hade genomförts vid denna tidpunkt, och
- balansräkning per den 31 mars 2022 om samtliga transaktioner hade genomförts vid denna tidpunkt.

Bolaget har inkluderat två proformabalansräkningar för att ge en rättvisande bild av Bolaget och för att en potentiell investerare ska kunna göra en välgrundad bedömning av Koncernens finansiella ställning, med beaktande av de förvärv som Bolaget genomfört under 2021 och 2022. Eftersom Bolaget upprättar en proformaresultaträkning för räkenskapsåret 2021 för att på ett rättvisande sätt redovisa säsongsvariationer över året anser Bolaget att en proformabalansräkning per den 31 december 2021 (det vill säga den balansräkning som hypotetiskt skulle ha genererat motsvarande proformaresultaträkning) behövs för att ge en potentiell investerare en rättvisande bild av Bolaget. Eftersom Bolaget dock publicerat en senare balansräkning vill Bolaget även ge potentiella investerare information om hur balansräkningen skulle sett ut om ännu ej tillträdade förvärv hade tillträtts per den 31 mars 2022.

Det hypotetiska resultatet och den hypotetiska finansiella ställningen kan skilja sig från det faktiska resultatet och den faktiska finansiella ställning som Emilshus hade haft om transaktionerna hade genomförts per ovanstående datum. Den finansiella proformainformationen syftar inte till att indikera Emilshus framtida resultat eller finansiella ställning. Läsare av Prospektet bör därför inte lägga för stor vikt vid den finansiella proformainformationen vid ett eventuellt beslut att investera i aktier i Emilshus. Den finansiella proformainformationen i Prospektet bör läsas tillsammans med övrig information i Prospektet, däribland avsnittet "Utvald historisk finansiell information", "Kommentarer till den finansiella utvecklingen" och "Kapitalisering, nettoskuldssättning och annan finansiell information".

Bakgrund

Tillträdade förvärv under 2021

Emilshus har tillträtt nedanstående fastighetsägande bolag under 2021.

Fastighetsägande bolag som tillträtts under 2021	Tillträdesdatum
Emilshus Nyarp 1:267 AB	31 januari 2021
Emilshus Gislaved Hammaren 1 AB	15 mars 2021
Emilshus Sandseryd 2:27 AB	6 april 2021
Emilshus Skomakaren 5 AB	30 april 2021
Emilshus Hillerstorp 2:98 AB	30 april 2021
Emilshus Hillerstorp 4:154 AB	30 april 2021
Kalmar Pumpen 6 och Spettet 7 AB	15 maj 2021
Emilshus Växjö Handlaren 2 AB	31 maj 2021
Emilshus Växjö Klostret 8 AB	31 maj 2021
Emilshus Växjö Mjälän 5 AB	31 maj 2021
Emilshus Växjö Skräddaren 1 AB	31 maj 2021
Emilshus Växjö Mjölner 17 AB	31 maj 2021
Emilshus Växjö Pressaren 1 och Pressaren 7 AB	31 maj 2021
Emilshus Växjö Rättaren 8 AB	31 maj 2021
Emilshus Växjö Snörmakaren 1 AB	31 maj 2021
Emilshus Växjö Deltat 4 AB	31 maj 2021
Emilshus Kalmar Mejseln 1 AB	1 september 2021
Emilshus Värnamo Piggvaren 1 AB	1 september 2021
Emilshus Gislaved Slangen 7 AB	1 september 2021
Emilshus Västervik Spettet 5 AB	1 september 2021
Emilshus Vetlanda Mejseln 1 AB	1 november 2021
Emilshus Växjö Laxen 8 AB	1 november 2021
Emilshus Vetlanda Brudabäck AB	1 december 2021
Emilshus Åseda Släggan 2 AB	1 december 2021
Emilshus Rydaholm Hjortsjö 7:17 AB	1 december 2021
Österängen Fastighets AB	15 december 2021

I vissa transaktioner sker en ompaketering av den förvaltningsfastighet som ingår i förvärvet till ett nybildat aktiebolag. De bolag som Emilshus tillträtt under 2021 och där en ompaketering har skett framgår av tabellen nedan. För dessa bolag föreligger inte någon historisk finansiell information före förvärvstidpunkten varvid proformaredovisningen, för den tid som inte konsoliderats i Emilshus koncernresultaträkning för 2021, baseras på ingångna hyresavtal och tillhörande åtaganden enligt hyresavtalen.

Fastighetsägande bolag som ompaketerats vid tillträdet	Tillträdesdatum
Emilshus Nyarp 1:267 AB	31 januari 2021
Emilshus Gislaved Hammaren 1 AB	15 mars 2021
Emilshus Sandseryd 2:27 AB	6 april 2021
Emilshus Hillerstorp 2:98 AB	30 april 2021
Emilshus Hillerstorp 4:154 AB	30 april 2021
Kalmar Pumpen 6 och Spettet 7 AB	15 maj 2021
Emilshus Kalmar Mejseln 1 AB	1 september 2021
Emilshus Värnamo Piggvaren 1 AB	1 september 2021
Emilshus Gislaved Slangen 7 AB	1 september 2021
Emilshus Västervik Spettet 5 AB	1 september 2021

Tillträdde förvärv under första och andra kvartalet 2022

Nedanstående fastighetsägande bolag har tillträtts under första och andra kvartalet 2022. För förvärv där historisk finansiell information föreligger i form av reviderade årsredovisningar har de reviderade årsredovisningarna använts. För förvärv där ingen reviderad historisk finansiell information föreligger har underlag från kostnadsställedovisning använts vid upprättandet av proformaredovisningen. För Emilshus Bankeryd Backen 1:122 AB har ett nytecknat triple net-avtal ingåtts i samband med transaktionen varvid det ingångna hyresavtalet och tillhörande åtaganden använts vid upprättandet av proformaredovisningen. APP Fast 2 AB och APP Fast 8 AB utgör så kallade projektfastigheter och för dessa bolag saknas historisk finansiell information varvid ingångna hyresavtal och åtaganden därtill använts vid upprättande av proformaredovisningen.

Fastighetsägande bolag som tillträtts under första och andra kvartalet 2022	Tillträdesdatum
Emilshus Bankeryd Backen 1:122 AB	15 januari 2022
Emilshus Halmstad Fanan AB	15 mars 2022
Emilshus Halmstad Konen 4 AB	15 mars 2022
Emilshus Halmstad Flygaren 1 AB	15 mars 2022
APP Fast 2 AB	1 april 2022
APP Fast 8 AB	1 april 2022
Nyfosa Industrihuset 17 AB	1 juni 2022
Nyfosa Cementhuset 10 AB	1 juni 2022
Nyfosa Vågenhuset AB	1 juni 2022
Nyfosa Ljungby Vagnen 6 Fastighets AB	1 juni 2022
Nyfosa Svedjan 2 Fastighets AB	1 juni 2022
Nyfosa Jungfrun 11 Fastighets AB	1 juni 2022
Nyfosa Armaturen 1 Fastighets AB	1 juni 2022
Nyfosa Katten 18 Fastighets AB	1 juni 2022
Nyfosa Plinten 4 Fastighets AB	1 juni 2022
Nyfosa NYAB 155 AB	1 juni 2022
Nyfosa NYAB 157 AB	1 juni 2022
Nyfosa NYAB 158 AB	1 juni 2022
Nyfosa NYAB 159 AB	1 juni 2022

Avtalade men ej tillträdde förvärv

Under 2021 har Emilshus även ingått avtal avseende nedanstående förvärv vilka avser så kallade projektfastigheter och där tillträdet förväntas att ske efter det andra kvartalet 2022. För dessa bolag saknas historisk finansiell information varvid ingångna hyresavtal och åtaganden därtill använts vid upprättandet av proformaredovisningen.

Fastighetsägande bolag som förväntas att tillträdas under 2022 (projektfastigheter)	Tillträdesdatum ¹⁾
APP Fast 5 AB	2022
APP Fast 7 AB	2022
APP Fast 14 AB	2022

1) Tillträde avseende projektfastigheterna är bland annat avhängigt att projekten för respektive fastighet färdigställs och andra villkor.

Grunder för proformaredovisningen

Den finansiella proformainformationen för räkenskapsåret 2021 och per den 31 december 2021 är baserad på Emilshus reviderade konsoliderade finansiella rapporter som har hämtats från Emilshus årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Årsredovisningen har reviderats av Emilshus oberoende revisor Ernst & Young i enlighet med vad som anges i den tillhörande revisorsrapporten. Den finansiella proformainformationen för perioden 1 januari–31 mars 2022 är hämtad från Emilshus oreviderade delårsrapport för perioden som översiktligt granskats av Emilshus oberoende revisor Ernst & Young i enlighet med vad som anges i den tillhörande revisorsrapporten.

Emilshus tillämpade redovisningsprinciper är årsredovisningslagen, RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee, till den del de antagits av EU. De förvärvade företagens finansiella rapporter som ligger till grund för proformaredovisningen är i de flesta fall upprättad i enlighet med K2 eller K3.

Proformaredovisningen har upprättats i enlighet med Emilshus redovisningsprinciper såsom de är beskrivna i Emilshus årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Beskrivningen av redovisningsprinciperna framgår i not 1 i årsredovisningen 2021 och är införlivade genom hänvisning och utgör en del av detta Prospekt. Emilshus har baserat proformajusteringsarna på reviderad finansiell information om den finns tillgänglig och annars på oreviderad finansiell information.

Huruvida förvärven av bolagen som omfattas av proformaredovisningen klassas som rörelse- eller tillgångsförvärv får betydelse för proformaredovisningens utformning. Skillnaden mellan dessa två typer av förvärv avser främst hanteringen av uppskjuten skatt i de förvärvade bolagen. Med anledning av detta har Emilshus gjort en bedömning av transaktionerna enligt de kriterier som framgår av IFRS 3. Emilshus bedömning är att samtliga förvärv utgör så kallade tillgångsförvärv.

Proformajusteringar för 2021

Proformaresultaträkning

Vid upprättandet av proformaredovisningen har Emilshus gjort nedanstående proformajusteringar.

Beräkningen av proformaresultaträkningen utgår från den reviderade resultaträkningen för Koncernen för perioden 1 januari 2021–31 december 2021. Justeringarna som har gjorts utgår från uppgifter från Emilshus ekonomisystem. De förvärvade bolagen har inte tillämpat IFRS tidigare varvid en anpassning av bolagens redovisning har genomförts. För tiden efter respektive förvärv ingår bolagen i den konsoliderade resultaträkningen med de anpassningar som gjorts enligt IFRS.

Driftöverskott

Hysesintäkter avseende tiden före Emilshus tillträde av företagen har justerats så att eliminerade intäkter har återlagts avseende hyresintäkter om 58,4 mkr. Därutöver har justeringar för eliminerade kostnader om motsvarande –17,1 mkr samt IFRS-justeringar avseende avskrivningar om 9,4 mkr skett.

Hysesintäkter för tiden före Emilshus tillträde av bolagen och där historisk ekonomisk information inte föreligger har justerats utifrån ingångna hyresavtal genom att intäkter har återlagts med 7,4 mkr och därtill hörande åtaganden avseende fastighetskostnader om –0,3 mkr justerats. Hyresavtalen utgörs normalt av så kallade triple net-avtal.

Hysesintäkter för förvärv som har tillträtts under första kvartalet 2022 har inneburit en justering utifrån bolagens reviderade årsredovisningar för 2021 och har inneburit en justerad hyresintäkt om 10,9 mkr samt därtill hörande åtaganden avseende fastighetskostnader om motsvarande –2,7 mkr samt IFRS-justeringar avseende avskrivningar om 1,1 mkr.

För förvärv som förväntas att tillträdas under 2022 och där historisk finansiell information för 2021 föreligger har en justering av hyresintäkterna gjorts med motsvarande 106,2 mkr och med fastighetskostnader om –40,9 mkr samt IFRS-justeringar avseende avskrivningar om 12,9 mkr. Avseende förvärv av projekt-fastigheter som förväntas att tillträdas under 2022 har intäkterna justerats utifrån ingångna hyresavtal och tillhörande åtaganden.

Emilshus har ingått avtal om avyttring av Emilshus Växjö Laxen 8 AB varvid hyresintäkterna har justerats med –0,6 mkr och fastighetskostnaden har justerats med 0,1 mkr vilket motsvarar bolagets utfall för 2021 utifrån den reviderade årsredovisningen.

Totalt har justeringarna inneburit justerade hyresintäkter om 182,2 mkr och justerade fastighetskostnader om –60,8 mkr samt IFRS-justeringar avseende avskrivningar om 23,5 mkr vilket innebär ett justerat driftöverskott om 144,9 mkr.

Central administration

Vid bedömning av kostnader för central administration har inte några proformajusteringar gjorts. Kostnader för central administration baseras på vad som redovisats av Emilshus och vad som belastat respektive förvärv.

Finansiella intäkter samt kostnader

Finansiella kostnader har beräknats som om förvärven genomförts den 1 januari 2021 baserat på den upplåning som etablerats för respektive proformaberäknat förvärv. Räntenivån har baserats på Koncernens genomsnittliga bankränta vid periodens utgång. Vidare har även beaktats den emission av preferensaktier om 150,0 mkr vilken genomfördes under första kvartalet 2022 samt den emission av obligationslån om 400,0 mkr som slutfördes under april 2022 och där räntekostnaden för obligationen har använts i beräkningen. Totalt har detta inneburit en justering av räntekostnaderna för Emilshus om 57,0 mkr. Således har de finansiella kostnader som bokförts i de förvärvade bolagen ersatts av den genomsnittliga finansieringskostnad som hade förelegat om Emilshus varit ägare till bolagen under hela 2021.

Avskrivningar

De förvärvade bolagens redovisning är normalt upprättad enligt K2 eller lokal svensk GAAP innebärande att avskrivningar redovisas i resultaträkningen. Vid konvertering av de förvärvade bolagens redovisning till IFRS har avskrivningar om motsvarande 23,5 mkr återlagts.

Skatt

Skatt på gjorda proformajusteringar har beräknats med en skattesats om 20,6 procent.

Proformaresultaträkning för räkenskapsåret 2021

Mkr	Justering för under 2021 genomförda och tillträdde förvärv och avyttring				Justering för under 2021 och 2022 genomförda och under 2022 genomförda och planerade tillträden				
	Reviderad Emilshus-koncernen 1 jan – 31 dec 2021 IFRS	Oreviderad Förvärvs-justeringar 1 jan – tillträdes-tidpunkt	Oreviderad Justeringar avseende finansiella poster Not 1, 3	Oreviderad IFRS-justeringar Not 2, 3	Oreviderad Proforma 1 jan – 31 dec 2021 IFRS (delsumma)	Oreviderad Förvärvs-justeringar 1 jan – 31 dec 2021	Oreviderad Justeringar avseende finansiella poster Not 1, 3	Oreviderad IFRS-justeringar Not 2, 3	Oreviderad Proforma 1 jan – 31 dec 2021 IFRS
Hysesintäkter	280,4	65,7	–	–	346,1	116,5	–	–	462,6
Fastighetskostnader	-52,0	-17,3	–	9,4	-59,9	-43,4	–	14,0	-89,3
Driftsöverskott	228,4	48,4	–	9,4	286,2	73,1	–	14,0	373,3
Central administration	-23,1	–	–	–	-23,1	-1,9	–	–	-25,0
Finansnetto	-74,2	-29,7	16,8	–	-87,1	-12,7	-30,6	-0,9	-131,3
Förvaltningsresultat	131,0	18,7	16,8	9,4	175,9	58,5	-30,6	13,1	216,9
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	0,6	–	–	–	0,6	–	–	–	0,6
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	453,2	–	–	–	453,2	56,9	–	–	510,1
Orealiserade värdeförändringar derivat	12,8	–	–	–	12,8	–	–	–	12,8
Resultat före skatt	597,7	18,7	16,8	9,4	642,6	115,4	-30,6	13,1	740,4
Aktuell skatt	-21,0	-2,3	–	–	-23,3	-2,8	–	–	-26,2
Uppskjuten skatt	-107,7	-1,5	-3,5	-1,9	-114,7	-21,0	6,3	-2,7	-132,0
Årets resultat	468,9	14,8	13,4	7,5	504,6	91,6	-24,3	10,4	582,3

Noter till proformaresultaträkningen

Not 1 - Finansiella intäkter samt kostnader

Finansiella kostnader har beräknats som om förvärven genomförts den 1 januari 2021 baserat på den upplåning som etablerats för respektive proformaberäknat förvärv. Räntenivån har baserats på Koncernens genomsnittliga kostnad avseende bankränta vid periodens utgång. Vidare har även beaktats den emission av Preferensaktier om 150 mkr som genomfördes under första kvartalet 2022 jämte den emission av obligationslån om 400 mkr som slutfördes under april 2022 och där räntekostnaden för obligationen har använts i beräkningen. Totalt har detta inneburit en justering av räntekostnaderna för Emilshus om 57,0 mkr. Således har de finansiella kostnader som bokförts i de förvärvade bolagen ersatts av den genomsnittliga finansieringskostnad som förelegat om Emilshus varit ägare till bolagen under hela 2021. De nya räntekostnaderna bedöms ha en kontinuerlig inverkan på bolagen.

Not 2 - Avskrivningar

De förvärvade bolagens redovisning är normalt upprättad enligt K2 eller lokal svensk GAAP innebärande att avskrivningar redovisas i resultaträkningen. Vid konvertering av de förvärvade bolagens redovisning till IFRS har avskrivningar om motsvarande 23,5 mkr återlagts. Justeringen bedöms vara av engångskaraktär.

Not 3 – Uppskjuten skatt

Skatt på gjorda proformajusteringar har beräknats med en skattesats om 20,6 procent. Justeringen bedöms vara av engångskaraktär.

Proformabalansräkning per den 31 december 2021

Proformabalansräkningen har utgått från Emilshus balansräkning per den 31 december 2021 och upprättats som om transaktionerna hade genomförts vid denna tidpunkt. Den emission av preferensaktier respektive emissionen av obligationslån som Emilshus genomförde under 2022 har inkluderats då likviden finansierar delar av förvärven som tillträds under 2022.

Mkr	Reviderad Emilshus-koncernen 31 dec 2021 IFRS	Oreviderad Avtalade med planerat tillträde 2022 K2	Oreviderad IFRS-justeringar	Oreviderad Proforma-justeringar	Oreviderad Preferens-aktie emission	Oreviderad Upplåning Österängen Fastighets AB	Oreviderad Emission Obligationslån	Oreviderad Proforma Emilshus-koncernen 31 dec 2021
Förvaltningsfastigheter	4 827,2	823,4	–	823,1				6 473,8
Derivat	11,8	–	–	–				11,8
Övriga anläggningstillgångar	1,7	–	–	–				1,7
Likvida medel	92,6	30,2	56,9	–794,5	147,4	27,5	397,0	–42,9
Övriga omsättningstillgångar	54,1	17,2	–	1,8				73,1
Summa tillgångar	4 987,4	870,8	56,9	30,4	147,4	27,5	397,0	6 517,4
Eget kapital	1 847,8	115,0	45,2	–110,0	147,4			2 045,4
Uppskjuten skatt	170,5	24,8	11,7	–24,8				182,2
Derivat	–	–	–	–				–
Räntebärande långfristiga skulder till kreditinstitut	2 049,4	676,7	–	229,6		27,5		2 983,2
Långfristigt obligationslån	–	–	–	–			397,0	397,0
Övriga långfristiga skulder	1,0	25,5	–	–25,5				1,0
Räntebärande kortfristiga skulder till kreditinstitut	293,8	4,0	–	–4,0				293,8
Kortfristigt obligationslån	495,9	–	–	–				495,9
Övriga kortfristiga skulder	129,0	24,8	–	–34,9				118,9
Summa eget kapital och skulder	4 987,4	870,8	56,9	30,4	147,4	27,5	397,0	6 517,4

Noter till proformabalansräkningen

Not 1 – IFRS Justeringar

Ändring av redovisningsprinciper från K3 till IFRS medför i samband med förvärven som genomfördes under första kvartalet 2022 samt de som kommer att genomföras under innevarande år ökar likvida medel med 56,9 mkr samt innebär ett ökat eget kapital om 45,2 mkr justerat för uppskjuten skatt om 11,7 mkr.

Not 2 – Oreviderad proformajusteringar

I samband med förvärven som tillträdades under första kvartalet 2022 samt de förvärv från Nyfosa och APP vilka kommer att tillträdas under innevarande år erhålls proformajusteringar enligt nedan.

De oreviderade proformajusteringarna består av marknadsvärdet för fastigheter om 823,1 mkr. Erlagd likvid i samband med förvärven om 794,5 mkr samt resultatförändringar med påverkan på eget kapital om 110,0 mkr med hänsyn till uppskjuten skatt om 24,8 mkr.

Räntebärande skulder har beräknats baserat på den upplåning som etablerats för respektive proformaberäknat förvärv och medför en justering om 229,6 mkr.

Den emission av Preferensaktier respektive emissionen av obligationslån som Emilshus genomförde under 2022 har inkluderats då likviderna finansierar delar av förvärven som tillträds under 2022.

Not 3 – Oreviderad Preferensaktieemission

Per den 10 mars 2022 genomförde Bolaget en riktad nyemission av Preferensaktier om 150 mkr före emissionskostnader. Nettobeloppet efter emissionskostnader tillför bolaget en likvid om 147,4 mkr som används i syfte att finansiera Bolagets förvärv.

Not 4 – Oreviderad upplåning

Förvärvet av Österängen Fastighets AB finansieras med en räntebärande kreditsskuld om 27,5 mkr.

Not 5 – Oreviderad emission obligationslån

Per den 14 april 2022 emitterade Emilshus seniora icke säkerställda gröna obligationer om 400 mkr inom ett ramverk om 1 000 mkr. Erhållen likvid minskas med emissionskostnad om 3 mkr.

Proformabalansräkning per den 31 mars 2022

Proformabalansräkningen har utgått från Emilshus balansräkning per den 31 mars 2022 och upprättats som om transaktionerna hade genomförts vid denna tidpunkt. Den emission av obligationslån som Emilshus genomförde under 2022 har inkluderats då likviden finansierar delar av förvärven som tillträds under 2022.

Mkr	Reviderad	Oreviderad	Oreviderad	Oreviderad	Oreviderad	Oreviderad
	Emilshus-koncernen	Avtalade förvärv med planerat tillträde				
	31 mar 2022	2022				31 mar 2022
	IFRS	K2/K3				
Förvaltningsfastigheter	5 103,3	715,0	–	759,2	–	6 577,5
Derivat	74,6	–	–	–	–	74,6
Övriga anläggningstillgångar	1,7	–	–	–	–	1,7
Likvida medel	107,2	53,8	56,3	–717,2	397,0	–102,9
Övriga omsättningstillgångar	65,5	4,6	–	4,8	–	74,9
Summa tillgångar	5 352,3	773,4	56,3	46,8	397,0	6 625,8
Eget kapital	2 159,4	100,8	44,7	–101,0	–	2 203,9
Uppskjuten skatt	207,6	24,8	11,6	–24,8	–	219,2
Derivat	–	–	–	–	–	–
Räntebärande långfristiga skulder till kreditinstitut	1 868,2	633,6	–	207,5	–	2 709,3
Långfristigt obligationslån	–	–	–	–	397,0	397,0
Övriga långfristiga skulder	46,0	–	–	–	–	46,0
Räntebärande kortfristiga skulder till kreditinstitut	449,9	–	–	–	–	449,9
Kortfristigt obligationslån	497,0	–	–	–	–	497,0
Övriga kortfristiga skulder	124,2	14,2	–	–34,9	–	103,5
Summa eget kapital och skulder	5 352,3	773,4	56,3	46,8	397,0	6 625,8

Noter till proformabalansräkningen

Not 1 – IFRS Justeringar

Ändring av redovisningsprinciper från K3 till IFRS medför i samband med förvärven som genomfördes under första kvartalet 2022 samt de som kommer att genomföras under innevarande år ökar likvida medel med 56,3 mkr samt innebär ett ökat eget kapital om 44,7 mkr justerat för uppskjuten skatt om 11,6 mkr.

Not 2 – Oreviderad proformajusteringar

I samband med förvärven som tillträdades under första kvartalet 2022 samt de förvärv från Nyfosa och APP vilka kommer att tillträdas under innevarande år erhålls proformajusteringar enligt nedan.

De oreviderade proformajusteringarna består av marknadsvärdet för fastigheter om 759,2 mkr. Erlagd likvid i samband med förvärven om 717,2 mkr samt resultatförändringar med påverkan på eget kapital om 101,0 mkr med hänsyn till uppskjuten skatt om 24,8 mkr.

Räntebärande skulder har beräknats baserat på den upplåning som etablerats för respektive proformaberäknat förvärv och medför en justering om 207,5 mkr.

Den emission av Preferensaktier respektive emissionen av obligationslån som Emilshus genomförde under 2022 har inkluderats då likviderna finansierar delar av förvärven som tillträds under 2022.

Not 3 – Oreviderad emission obligationslån

Per den 14 april 2022 emitterade Emilshus seniora icke säkerställda gröna obligationer om 400 mkr inom ett ramverk om 1 000 mkr. Erhållen likvid minskas med emissionskostnad om 3 mkr.

Tilläggsupplysningar till proformaredovisningen

Proformaresultaträkning för räkenskapsåret 2021

Mkr	Noter	Grund för finansiell information	Tillträde	Hyres-intäkter	Fastighets-kostnader	Drift-överskott	Central administr-ation	Finans-netto	Förvalt-nings-resultat	Realiserade värdeför-ändringar förvalt-nings-fastigheter	Orealise-rade värdeför-ändringar förvalt-nings-fastigheter	Orealise-rade värde-föränd-erivat	Resultat före skatt	Aktuell skatt	Upp-skjuten skatt	Årets resultat
Emilshuskoncernen				280,4	-52,0	228,4	-23,1	-74,2	131,1	0,6	453,2	12,8	597,7	-21,0	-107,7	469,0
GENOMFÖRDA TRANSAKTIONER UNDER 2021 MED TILLTRÄDE TILL OCH MED 31 DECEMBER 2021																
Emilshus Skomakaren 5 AB	1, 6	Förvävsjusteringar 1 jan – 30 apr 2021	K2 Resultat-rapport 30 apr 2021	0,1	-0,3	-0,3			-0,3				-0,3		0,1	-0,2
		Justering avseende finansiella kostnader														
		IFRS justeringar														
		Summa		0,1	-0,3	-0,2			-0,2				-0,2			-0,2
Växjöförvärvet från APP	1, 3, 6, 7	Förvävsjusteringar 1 jan – 31 maj 2021	K3 Resultat-rapport 31 maj 2021	18,2	-4,6	13,6		-2,2	11,4				11,4	-2,3	-0,1	9,1
	4	Justering avseende finansiella kostnader						-0,9	-0,9				-0,9		0,2	-0,7
		IFRS justeringar														
		Summa		18,2	-4,6	13,6		-3,0	10,6				10,6	-2,3	0,1	8,4
Emilshus Vetlanda Mejseln 1 AB Emilshus Växjö Laxen 8 AB	1, 3, 6	Förvävsjusteringar 1 jan – 1 nov 2021	K3 Resultat-rapport 1 nov 2021	0,6	-0,3	0,3		-0,6	-0,3				-0,3		0,1	-0,3
	4	Justering avseende finansiella kostnader						0,3	0,3				0,3		-0,1	0,3
		IFRS justeringar														
		Summa		0,6	-0,3	0,3		-0,3								
Emilshus Vetlanda Brudabäck AB Emilshus Åseda Släggan 2 AB	1, 3, 6	Förvävsjusteringar 1 jan – 1 dec 2021	K2 Resultat-rapport 1 dec 2021	36,0	-11,4	24,6		-24,7	-0,2				-0,2			-0,1
Emilshus Rydaholm Hjortsjö 7:17 AB	4	Justering avseende finansiella kostnader						18,5	18,5				18,5		-3,8	14,7
	5	IFRS justeringar			9,1	9,1			9,1				9,1		-1,9	7,3
		Summa		36,0	-2,3	33,7		-6,2	27,5				27,5		-5,7	21,9
Österängen Fastighets AB	1, 3, 6	Förvävsjusteringar 1 jan – 15 dec 2021	K2 Resultat-rapport 15 dec 2021	3,5	-0,4	3,1		-0,1	3,0				3,0		-0,6	2,4
	4	Justering avseende finansiella kostnader						-1,2	-1,2				-1,2		0,2	-0,9
	5	IFRS justeringar			0,2	0,2			0,2				0,2			0,2
		Summa		3,5	-0,2	3,3		-1,3	2,0				2,0		-0,4	1,6
Oreviderade förvärv med grund i K2/K3 samt avyttring Summa		Förvävsjusteringar 1 jan – tillträdestid-punkten		58,4	-17,1	41,3		-27,6	13,7				13,7	-2,3	-0,5	10,8
		Justering avseende finansiella kostnader						16,8	16,8				16,8		-3,5	13,4
		IFRS justeringar			9,4	9,4			9,4				9,4		-1,9	7,5
		Summa		58,4	-7,6	50,7		-10,8	39,9				39,9	-2,3	-5,9	31,7
Emilshus Nyarp 1:267 AB	1, 3, 6	Förvävsjusteringar 1 jan – 31 jan 2021	Ingångna hyres-avtal och åtagan-den därtill 31 jan 2021	0,3		0,3			0,3				0,3		-0,1	0,2
		Justering avseende finansiella kostnader														
		IFRS justeringar	K2													
		Summa		0,3		0,3			0,3				0,3		-0,1	0,2
Emilshus Gislaved Hammaren 1 AB	1, 3, 6	Förvävsjusteringar 1 jan – 15 mar 2021	Ingångna hyres-avtal och åtagan-den därtill 15 mar 2021	0,4		0,4		-0,1	0,3				0,3		-0,1	0,2
		Justering avseende finansiella kostnader														
		IFRS justeringar	K2													
		Summa		0,4		0,4		-0,1	0,3				0,3		-0,1	0,2

Proformaredovisning

Proformaresultaträkning för räkenskapsåret 2021, forts.

Mkr	Noter	Grund för finansiell information	Tillträde	Hyres-intäkter	Fastighets-kostnader	Drift-överskott	Central administr-ation	Finans-netto	Förvalt-nings-resultat	Realiserade värdeför-ändringar förvalt-nings-fastigheter	Orealise-rade värdeför-ändringar förvalt-nings-fastigheter	Orealise-rade värdeför-ändringar derivat	Resultat före skatt	Aktuell skatt	Upp-skjuten skatt	Årets resultat
Emilshus Sandseryd 2:27 AB	1, 3, 6	Förvävsjusteringar 1 jan – 6 apr 2021	Ingångna hyres-avtal och åtagan-den därtill	6 apr 2021	1,3	–	1,3	–0,8	0,5				0,5		–0,1	0,4
		Justering avseende finansiella kostnader				–			–				–		–	–
		IFRS justeringar	K2			–			–				–		–	–
		Summa			1,3	–	1,3	–0,8	0,5	–	–	–	0,5	–	–0,1	0,4
Emilshus Hillerstorp 2:98 AB Emilshus Hillerstorp 4:154 AB	1, 3, 6	Förvävsjusteringar 1 jan – 30 apr 2021	Ingångna hyres-avtal och åtagan-den därtill	30 apr 2021	0,9	–	0,8	–0,2	0,6				0,6		–0,1	0,5
		Justering avseende finansiella kostnader				–			–				–		–	–
		IFRS justeringar	K2			–			–				–		–	–
		Summa			0,9	–	0,8	–0,2	0,6	–	–	–	0,6	–	–0,1	0,5
Kalmar Pumpen 6 och Spettet 7 AB	1, 3, 6	Förvävsjusteringar 1 jan – 15 maj 2021	Ingångna hyres-avtal och åtagan-den därtill	15 maj 2021	0,4	–	0,3	–0,1	0,2				0,2		–	0,2
		Justering avseende finansiella kostnader				–			–				–		–	–
		IFRS justeringar	K2			–			–				–		–	–
		Summa			0,4	–	0,3	–0,1	0,2	–	–	–	0,2	–	–	0,2
Emilshus Kalmar Mejseln 1 AB Emilshus Värnamo Piggvaren 1 AB	1, 3, 6	Förvävsjusteringar 1 jan – 1 sep 2021	Ingångna hyres-avtal och åtagan-den därtill	1 sep 2021	4,1	–0,1	4,0	–0,9	3,1				3,1		–0,6	2,5
Emilshus Gislaved Slangen 7 AB Emilshus Västerвик Spettet 5 AB		Justering avseende finansiella kostnader				–			–				–		–	–
		IFRS justeringar				–			–				–		–	–
		Summa			4,1	–0,1	4,0	–0,9	3,1	–	–	–	3,1	–	–0,6	2,5
Oreviderade förvärv med grund i ingångna hyresavtal och åtaganden därtill		Förvävsjusteringar 1 jan – tillträdestid-punkten			7,4	–0,3	7,1	–2,1	5,0				5,0		–1,0	4,0
		Justering avseende finansiella kostnader			–	–	–	–	–				–		–	–
		IFRS justeringar			–	–	–	–	–				–		–	–
		Summa			7,4	–0,3	7,1	–2,1	5,0	–	–	–	5,0	–	–1,0	4,0
Oreviderade förvärv och avyttringar under 2021		Förvävsjusteringar 1 jan – tillträdestid-punkten			65,7	–17,3	48,4	–29,7	18,7				18,7	–2,3	–1,5	14,8
		Justering avseende finansiella kostnader			–	–	–	16,8	16,8				16,8	–	–3,5	13,4
		IFRS justeringar			–	9,4	9,4	–	9,4				9,4	–	–1,9	7,5
		Summa			65,7	–7,9	57,8	–12,9	44,9	–	–	–	44,9	–2,3	–7,0	35,7
GENOMFÖRDA TRANSAKTIONER UNDER 2021 OCH 2022 MED TILLTRÄDE EFTER 31 DECEMBER 2021																
Lundqvist & Wådikson AB AB Halmstad Konen 4	2, 3, 6	Förvävsjusteringar 1 jan – 31 dec 2021	K2 ÅR	15 mar 2022	9,3	–2,5	6,8	–1,2	5,6				5,6	–1,8	0,6	4,5
AB Halmstad Flygaren 11	4	Justering avseende finansiella kostnader				–		–1,2	–1,2				–1,2		0,2	–0,9
	5	IFRS justeringar				1,0	1,0	–0,7	0,3				0,3		–0,1	0,3
		Summa			9,3	–1,5	7,9	–	–3,1	4,8	–	–	4,8	–1,8	0,8	3,8
Emilshus Bankeryd Backen 1:122 AB	2, 3, 6	Förvävsjusteringar 1 jan – 31 dec 2021	Ingångna hyres-avtal och åtagan-den därtill	15 jan 2022	1,6	–0,2	1,4	–0,3	1,1		0,6		1,7		–0,4	1,4
	4	Justering avseende finansiella kostnader				–			–				–		–	–
	5	IFRS justeringar				0,1	0,1	–0,2	–0,1				–0,1		–	–0,1
		Summa			1,6	–0,1	1,5	–	–0,5	1,1	0,6	–	1,7	–	–0,3	1,3

Proformaresultaträkning för räkenskapsåret 2021, forts.

Mkr	Noter	Grund för finansiell information	Tillträde	Hyres-intäkter	Fastighets-kostnader	Drift-överskott	Central administ-ration	Finans-netto	Förvalt-nings-resultat	Realiserade värdeför-ändringar förvalt-nings-fastigheter	Orealise-rade värdeför-ändringar förvalt-nings-fastigheter	Orealise-rade värde-ändringar derivat	Resultat före skatt	Aktuell skatt	Upp-skjuten skatt	Årets resultat
Nyfosaförvärvet	2, 3, 6, 8	Förvärvsjusteringar 1 jan – 31 dec 2021	K2 ÅR samt resultat-rapporter 1 juni 2022	68,1	-34,1	34,0	-1,9	-4,8	27,2		41,7		68,9	-1,0	-13,2	54,7
	4	Justering avseende finansiella kostnader				-		-28,7	-28,7				-28,7		5,9	-22,8
	5	IFRS justeringar			11,4	11,4			11,4				11,4		-2,4	9,1
		Summa		68,1	-22,7	45,4	-1,9	-33,5	10,0	-	41,7	-	51,7	-1,0	-9,6	41,1
APP (projekt under genom-förande som tillträds efter färdigställande)	2, 3, 6, 9	Förvärvsjusteringar 1 jan – 31 dec 2021	Ingångna hyres-avtal och åtagan-den därtill	38,1	-6,8	31,2		-6,9	24,3		14,6		38,9		-8,0	30,9
	4	Justering avseende finansiella kostnader				-		-0,7	-0,7				-0,7		0,2	-0,6
	5	IFRS justeringar			1,5	1,5			1,5				1,5		-0,3	1,2
		Summa		38,1	-5,3	32,7	-	-7,7	25,1	-	14,6	-	39,7	-	-8,2	31,5
Avyttring Emilshus Laxen 8 AB	2, 3, 6	Förvärvsjusteringar 1 jan – 31 dec 2021	K2 ÅR 4 apr 2022	-0,6	0,3	-0,3		0,5	0,2				0,2		-	0,2
		Justering avseende finansiella kostnader				-			-				-		-	-
	5	IFRS justeringar			-0,2	-0,2			-0,2				-0,2		-	-0,1
		Summa		-0,6	0,2	-0,4	-	0,5	0,1	-	-	-	0,1	-	-	-
Oreviderade förvärv med tillträde efter 31 dec 2021		Förvärvsjusteringar 1 jan – 31 dec 2021		116,5	-43,4	73,1	-1,9	-12,7	58,5		56,9		115,4	-2,8	-21,0	91,6
		Justering avseende finansiella kostnader				-		-30,6	-30,6				-30,6		6,3	-24,3
		IFRS justeringar			14,0	14,0		-0,9	13,1				13,1		-2,7	10,4
		Summa		116,5	-29,4	87,1	-1,9	-44,2	41,0	-	56,9	-	97,9	-2,8	-17,4	77,7
Oreviderad proforma summa		1 jan – 31 dec 2021		462,6	-89,3	373,3	-25,0	-131,3	217,0	0,6	510,1	12,8	740,5	-26,1	-132,0	582,4
		IFRS														

Proformabalansräkning per den 31 december 2021

Mkr	Noter	Grund för finansiell information	Tillträde	Förvaltningsfastigheter	Derivat	Övriga anläggningstillgångar	Likvida medel	Övriga omsättningstillgångar	Summa tillgångar	Eget kapital	Uppskjuten skatt	Derivat	Räntebärande långfristiga skulder	Övriga långfristiga skulder	Räntebärande kortfristiga skulder	Övriga kortfristiga skulder	Summa eget kapital och skulder
Lundqvist & Widikson AB AB Halmstad Konen 4		Balansräkning 31 dec 2021	K2 (rev ÅR) 2022-03-15	103,4		-	2,0	12,6	118,0	9,0			69,9	25,5	4,0	9,6	118,0
AB Halmstad Flygaren 11		IFRS justeringar					0,6		0,6	0,5	0,1						0,6
Emilshus Bankeryd Backen 1:122 AB		Proformajusteringar	2022-01-15	63,9			-77,3	-3,0	-16,4	-9,0			22,2	-25,5	-4,0		-16,3
		Summa		167,4			-74,7	9,6	102,3	0,5	0,1	-	92,1	-	-	9,6	102,3
Nyfosaförvärvet	8	Balansräkning 31 dec 2021	RFR 2 (rev ÅR + kst red) Planerat till 1 juni 2022	286,8			-	4,2	291,0	16,3	5,8		258,9			1-	291,0
		IFRS justeringar					41,7		41,7	33,1	8,6						41,7
		Proformajusteringar		660,4			-426,2		234,2	-16,3	-5,8		262,1			-5,8	234,2
		Summa		947,2			-384,5	4,2	566,9	33,1	8,6		521,0			4,2	566,9
APP (projekt under genomförande som tillträds efter färdigställande)	9	Balansräkning 31 dec 2021	K3 (SPA) Planerat till 2022	483,2				0,4	483,6	84,7	19,0		374,7			5,2	483,6
		IFRS justeringar					14,6		14,6	11,6	3,0						14,6
		Proformajusteringar		98,8	-	-	-291,0	4,8	-187,4	-84,7	-19,0	-	-54,6	-	-	-29,1	-187,4
		Summa		582,0	-	-	-276,4	5,2	310,8	11,6	3,0	-	320,1	-	-	-23,9	310,8
Avyttring Emilshus Laxen 8 AB		Balansräkning 31 dec 2021	K3 (SPA) Planerat till 2022	-50,0			28,2		-21,9	5,0			-26,9				-21,9
		IFRS justeringar															
		Proformajusteringar															
		Summa		-50,0	-	-	28,2	-	-21,9	5,0	-	-	-26,9	-	-	-	-21,9
Oreviderade förvärv med tillträde efter 31 dec 2021		Balansräkning 31 dec 2021		823,4	-	-	30,2	17,2	870,8	115,0	24,8	-	676,7	25,5	4,0	24,8	870,8
		IFRS justeringar		-	-	-	56,9	-	56,9	45,2	11,7	-	-	-	-	-	56,9
		Proformajusteringar		823,1	-	-	-794,5	1,8	30,4	-110,0	-24,8	-	229,6	-25,5	-4,0	-34,9	30,4
		Summa		1646,6	-	-	-707,4	19,0	958,1	50,2	11,7	-	906,3	-	-	-10,1	958,1

Proformabalansräkning per den 31 mars 2022

Nyfosaförvärvet		Balansräkning 31 dec 2021	RFR 2 (rev ÅR + kst red) Planerat till 1 juni 2022	286,8			-	4,2	291,0	16,3	5,8		258,9			10,0	291,0
		IFRS justeringar					41,7		41,7	33,1	8,6						41,7
		Proformajusteringar		660,4			-426,2		234,2	-16,3	-5,8		262,1			-5,8	234,2
		Summa		947,2			-384,5	4,2	566,9	33,1	8,6		521,0			4,2	566,9
APP (projekt under genomförande som tillträds efter färdigställande)		Balansräkning 31 dec 2021	K3 (SPA) Planerat till 2022	483,2				0,4	483,6	84,7	19,0		374,7			5,2	483,6
		IFRS justeringar					14,6		14,6	11,6	3,0						14,6
		Proformajusteringar		98,8	-	-	-291,0	4,8	-187,4	-84,7	-19,0	-	-54,6	-	-	-29,1	-187,4
		Summa		582,0	-	-	-276,4	5,2	310,8	11,6	3,0	-	320,1	-	-	-23,9	310,8
Avyttring Emilshus Laxen 8 AB		Balansräkning 31 dec 2021	K3 (SPA) Planerat till 2022	-55,0			53,8		-1,2	-0,2						-1,0	-1,2
		IFRS justeringar															
		Proformajusteringar															
		Summa		-55,0	-	-	53,8	-	-1,2	-0,2	-	-	-	-	-	-1,0	-1,2
Oreviderade förvärv med tillträde efter 31 mar 2022		Balansräkning 31 dec 2021		715,0	-	-	53,8	4,6	773,4	100,8	24,8	-	633,6	-	-	14,2	773,4
		IFRS justeringar		-	-	-	56,3	-	56,3	44,7	11,6	-	-	-	-	-	56,3
		Proformajusteringar		759,2	-	-	-717,2	4,8	46,8	-101,0	-24,8	-	207,5	-	-	-34,9	46,8
		Summa		1474,2	-	-	-607,1	9,4	876,5	44,5	11,6	-	841,1	-	-	-20,7	876,5

1. Driftöverskott avseende transaktioner under 2021 med tillträde till och med den 31 december 2021

Hysesintäkter och fastighetskostnader för bolag där historisk ekonomisk information föreligger avseende tiden före Emilshus tillträde av bolagen har justerats genom att eliminerade intäkter om 58,6 mkr och eliminerade fastighetskostnader för om motsvarande -17,3 mkr.

För bolag där historisk ekonomisk information inte föreligger har hyresintäkterna justerats utifrån ingångna hyresavtal genom att hyresintäkter har inkluderats med 7,4 mkr och därtill hörande åtaganden avseende fastighetskostnader om -0,3 mkr. Fastighetskostnaderna är fastställda per fastighet utifrån erfarenhetstal från ett normalårs nivå.

2. Driftöverskott avseende transaktioner under 2021 med tillträde till och med den 31 december 2021

Hysesintäkter och fastighetskostnader för förvärv vilka har tillträtts under första kvartalet 2022 har justerats utifrån reviderade årsredovisningar för 2021 och har inneburit en justerad hyresintäkt om 119,0 mkr samt därtill hörande åtaganden avseende fastighetskostnader om motsvarande -43,6 mkr. Vid förvärvet av Emilshus Bankeryd Backen 1:122 AB har ett nytt hyresavtal ingåtts i samband med tillträdet varvid intäkter och åtaganden därtill har använts i beräkningen.

Under första kvartalet 2022 har tillträde genomförts avseende Emilshus Halmstad Fanan AB, Emilshus Halmstad Konen 4 AB, Emilshus Halmstad Flygaren 1 AB samt Emilshus Bankeryd Backen 1:122 AB.

Avseende förvärvet från Nyfosa om 13 fastighetsägande bolag vilka avses tillträdas under 2022 har proformaredovisningen baserats på respektive bolags reviderade årsredovisning från 2021 och i de fall det inte finns någon reviderad historisk finansiell information har kostnadsställerapporter använts.

Avseende förvärvet från APP om fem projektfastigheter vilka avses tillträdas under 2022 baseras proformaredovisningen på ingångna hyresavtal för hyresintäkter och tillhörande åtaganden avseende fastighetskostnader. Fastighetskostnaderna är fastställda per fastighet utifrån erfarenhetstal från ett normalårs nivå.

Beträffande Emilshus Laxen 8 AB som avyttrades den 4 april 2022 har justering gjorts med det belopp som inkluderades i Emilshus koncernredovisning för 2021.

3. Central administration

Vid bedömning av kostnader för central administration har inte några proformajusteringar gjorts. Kostnader för central administration baseras på vad som redovisats av Emilshus och vad som belastat respektive förvärv.

4. Finansiella intäkter samt kostnader

Finansiella kostnader har beräknats som om förvärven genomförts den 1 januari 2021 baserat på den upplåning som etablerats för respektive proformaberäknat förvärv. Räntenivån har baserats på Koncernens genomsnittliga ränta vid periodens utgång. Vidare har även beaktats den emission av preferensaktier om 150 mkr vilken genomfördes under första kvartalet 2022 jämte den emission av obligationslån om 400 mkr som slutfördes under april 2022. Totalt har detta inneburit en justering av räntekostnaderna för Emilshus om 57,1 mkr.

5. Avskrivningar

Vid konvertering av de förvärvade bolagens redovisning till IFRS har avskrivningar om motsvarande 23,5 mkr återlagts.

6. Skatt

Skatt på gjorda proformajusteringar har beräknats med en skattesats om 20,6 procent.

7. Växjöförvärvet från APP

Förvärvet omfattade Emilshus Växjö Handlaren 2 AB, Emilshus Växjö Klostret 8 AB, Emilshus Växjö Mjälän 5 AB, Emilshus Växjö Skräddaren 1 AB, Emilshus Växjö Mjölnar 17 AB, Emilshus Växjö Pressaren 1 och Pressaren 7 AB, Emilshus Växjö Rättaren 8 AB, Emilshus Växjö Snörmakaren 1 AB, Emilshus Växjö Deltat 4 AB och tillträde skedde den 31 maj 2021.

8. Nyfosaförvärvet

Förvärvet omfattar Nyfosa Cementhuset 10 AB, Nyfosa Vågenhuset AB, Nyfosa Ljungby Vagnen 6 Fastighets AB, Nyfosa Svedjan 2 Fastighets AB, Nyfosa Jungfrun 11 Fastighets AB, Nyfosa Armaturen 1 Fastighets AB, Nyfosa Katten 18 Fastighets AB, Nyfosa Plinten 4 Fastighets AB, Nyfosa NYAB 155 AB (efter införsäljning), Nyfosa NYAB 157 AB (efter införsäljning), Nyfosa NYAB 158 AB (efter införsäljning), Nyfosa NYAB 159 AB (efter införsäljning) och tillträde skedde den 1 juni 2022.

9. Växjöförvärvet från APP (projektfastigheterna)

Förvärvet omfattar APP Fast 2 AB, APP Fast 8 AB, APP Fast 5 AB, APP Fast 14 AB, APP Fast 7 AB och tillträde sker löpande under 2022.

Revisorsrapport avseende proformaredovisning

Till styrelsen i Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ), org.nr 559164-8752 ("Bolaget")

Rapport om sammanställning av finansiell proformainformation i ett prospekt

Vi har slutfört vårt bestyrkandeuppdrag att rapportera om styrelsens sammanställning av finansiell proformainformation för Bolaget. Den finansiella proformainformationen består av en proformabalansräkning per den 31 mars 2022 och den 31 december 2021 och en proformaresultaträkning för räkenskapsåret som slutade den 31 december 2021 och tillhörande noter som återfinns på sidorna 72–74 i det prospekt som är utfärdat av Bolaget. De tillämpliga kriterierna som är grunden utifrån vilken styrelsen har sammanställt den finansiella proformainformationen är angivna i den delegerade förordningen (EU) 2019/980 och beskrivs på sida 70.

Den finansiella proformainformationen har sammanställts av styrelsen för att illustrera effekten av förvärven som beskrivs på sidorna 75–78 i prospektet på Bolagets finansiella ställning per den 31 mars 2022 och den 31 december 2021 och dess finansiella resultat för räkenskapsåret som avslutades 31 december 2021 som om förvärven som beskrivs på sidorna 75–78 hade ägt rum den 31 mars 2022, den 31 december 2021 samt den 1 januari 2021. Som del av processen har information om Bolagets finansiella ställning och finansiella resultat hämtats av styrelsen från Bolagets finansiella rapporter för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2021, om vilka en revisors rapport har publicerat, samt för tremånadersperioden som slutade den 31 mars 2022, om vilken en rapport om översiktlig granskning har publicerats.

Styrelsens ansvar för den finansiella proformainformationen

Styrelsen är ansvarig för sammanställningen av den finansiella proformainformationen i enlighet med kraven i den delegerade förordningen (EU) 2019/980.

Vårt oberoende och vår kvalitetskontroll

Vi har följt krav på oberoende och andra yrkesetiska krav i Sverige, som bygger på grundläggande principer om hederlighet, objektivitet, professionell kompetens och vederbörlig omsorg, sekretess och professionellt uppträdande.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om huruvida den finansiella proformainformationen, i alla väsentliga avseenden, har sammanställts korrekt av styrelsen i enlighet med den delegerade förordningen (EU) 2019/980, på de angivna grunderna samt att dessa grunder överensstämmer med bolagets redovisningsprinciper.

Vi har utfört uppdraget enligt International Standard on Assurance Engagements ISAE 3420

Bestyrkandeuppdrag att rapportera om sammanställning av finansiell proformainformation i ett prospekt, som har utfärdats av International Auditing and Assurance Standards Board. Standarden kräver att revisorn planerar och utför åtgärder i syfte att skaffa sig rimlig säkerhet om huruvida styrelsen har sammanställt, i alla väsentliga avseenden, den finansiella proformainformationen i enlighet med den delegerade förordningen.

För detta uppdrags syfte, är vi inte ansvariga för att uppdatera eller på nytt lämna rapporter eller lämna uttalanden om någon historisk information som har använts vid sammanställningen av den finansiella proformainformationen, inte heller har vi under uppdragets gång utfört någon revision eller översiktlig granskning av den finansiella information som har använts vid sammanställningen av den finansiella proformainformationen.

Syftet med finansiell proformainformation i ett prospekt är enbart att illustrera effekten av en betydelsefull händelse eller transaktion på bolagets ojusterade finansiella information som om händelsen hade inträffat eller transaktionen hade genomförts vid en tidigare tidpunkt som har valts i illustrativt syfte. Därmed kan vi inte bestyrka att det faktiska utfallet av förvärven per den 31 mars 2022, den 31 december 2021 samt den 1 januari 2021 hade blivit som den har presenterats.

Ett bestyrkandeuppdrag, där uttalandet lämnas med rimlig säkerhet, att rapportera om huruvida den finansiella proformainformationen har sammanställts, i alla väsentliga avseenden, med grund i de tillämpliga kriterierna, innefattar att utföra åtgärder för att bedöma om de tillämpliga kriterier som används av styrelsen i sammanställningen av den finansiella proformainformationen ger en rimlig grund för att presentera de betydande effekter som är direkt hänförliga till händelsen eller transaktionen, samt att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis för att:

- Proformajusteringarna har sammanställts korrekt på de angivna grunderna.
- Den finansiella proformainformationen avspeglar den korrekta tillämpningen av dessa justeringar på den ojusterade finansiella informationen.
- De angivna grunderna överensstämmer med bolagets redovisningsprinciper.

De valda åtgärderna beror på revisorns bedömning, med beaktande av hans eller hennes förståelse av karaktären på bolaget, händelsen eller transaktionen för vilken den finansiella proformainformationen har sammanställts, och andra relevanta uppdragsförhållanden.

Uppdraget innefattar även att utvärdera den övergripande presentationen av den finansiella proformainformationen. Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalande

Enligt vår uppfattning har den finansiella proformainformationen sammanställts, i alla väsentliga avseenden, enligt de grunder som anges på sida 70 och dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av Bolaget.

Stockholm den 2 juni 2022

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Aktuell intjäningsförmåga

Detta avsnitt innehåller framåtriktade uttalanden som avspeglar Koncernens planer, uppskattningar och bedömningar. Förvaltningsresultatet kan komma att skilja sig väsentligt från det som uttrycks i dessa framtidsinriktade uttalanden. Faktorer som kan orsaka eller bidra till sådana skillnader inkluderar, men är inte begränsat till, de antaganden som ligger till grund för dessa uttalanden samt i andra delar av Prospektet, inklusive avsnittet ”Riskfaktorer”.

I tabellen nedan redovisar Emilshus sin intjäningsförmåga under tolv månader per den 31 mars 2022. Intjäningsförmågan är inte och ska inte jämföras med en prognos för innevarande år eller för nästa tolv månadersperiod och bör endast ses som en teoretisk ögonblicksbild som redovisas uteslutande i informations syfte.

Aktuell intjäningsförmåga inbegriper inte en bedömning av framtida utveckling av hyresnivåer, vakanser, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar, förvärv eller försäljningar av fastigheter eller andra faktorer. Aktuell intjäningsförmåga baseras på de fastigheter som innehas per den 31 mars 2022 och deras finansiering samt avtalade men ej tillträdde förvärv per den 31 mars 2022. Därmed illustrerar den aktuella intjäningsförmågan Emilshus årliga intäkter utifrån dessa fastigheter.

Emilshus resultaträkning påverkas också av fastighetsbeståndets värdeutveckling och framtida förvärv/försäljningar av fastigheter. Resultatet påverkas även av värdeförändringar av derivat. Inget av ovanstående har tagits med vid beräkning av aktuell intjäningsförmåga.

Intjäningsförmågan baseras på kontrakterade hyresintäkter på årsbasis, med beaktande av hyrestillägg och hyresrabatter, aktuella fastighetskostnader och administrationskostnader för fastighetsbeståndet. Fastighetskostnaderna baseras på erfarenhetstal med normala underhållsåtgärder. Fastighetsskatt har beräknats utifrån aktuella taxeringsvärden. Kostnaden för central administration har baserats på nuvarande organisation och omfattning för verksamheten. Finansnettot baseras på nuvarande ränteläge samt den skuldsättning som förelåg vid periodens utgång.

Följande information och antaganden ligger till grund för den aktuella intjäningsförmågan per den 31 mars 2022:

- Kontrakterade hyres- och övriga till hyresavtal knutna intäkter på årsbasis per den 31 mars 2022 utifrån gällande hyreskontrakt.
- Fastighetskostnader baseras på erfarenhetstal med normala underhållsåtgärder, underhållskostnader och tomträttsavgäld. I driftkostnaderna ingår fastighetsrelaterad administration.
- Fastighetsskatt har beräknats utifrån fastigheternas taxeringsvärde för 2021.

- Kostnaderna för central administration har beräknats utifrån befintlig organisation och fastighetsbeståndets storlek.
- Finansnettot baseras på nuvarande ränteläge samt den skuldsättning som förelåg per den 31 mars 2022.
- Finansiella kostnader baseras på att avtalade men ej tillträdde förvärv finansieras till fullo med räntebärande instrument baserat på nuvarande ränteläge utifrån befintliga krediter och kreditlöften.
- Avtalade men ej tillträdde förvärv avser de fastighetsägande bolag som Bolaget ingått avtal om att förvärva men som per den 31 mars 2022 inte tillträtts. För mer information om avtalade men ej tillträdde förvärv se avsnittet ”Kapitalisering, netto-skuldsättning och annan finansiell information – Pågående och beslutade investeringar”.
- Hyresintäkter för avtalade men ej tillträdde förvärv bedöms uppgå till 110,0 mkr totalt fördelat på (i) 71,6 mkr baserat på kontrakterad årshyra för Nyfosaförvärvet⁴³⁾ som tillträtts den 1 juni 2022 och (ii) 39,0 mkr för Växjöförvärvet från APP (projektfastigheterna)⁴⁴⁾, fastigheterna tillträds löpande under 2022 och hyresintäkterna förväntas under året uppgå till cirka 18,4 mkr, baserat på den kontrakterade årshyran och viktat baserat på de uppskattade tillträdesdatumen, samt (iii) justerat för en minskning av hyresintäkterna om -0,6 mkr till följd av avyttringen av Emilshus Laxen 8 AB som avyttrades den 4 april 2022.

I övrigt har inga justeringar eller andra bedömningar inkluderats i beräkningen av den aktuella intjäningsförmågan. Emilshus bedömer att samtliga antaganden, med undantag för beräkningen av fastighetsskatt som bedöms ligga helt utanför Bolagets kontroll, är faktorer som Bolagets styrelse och ledande befattningshavare kan påverka.

Informationen i detta avsnitt överensstämmer med den i delårsrapporten för perioden 1 januari–31 mars 2022 offentliggjorda aktuella intjäningsförmågan. Den är jämförbar med Bolagets historiska finansiella information och har utarbetats i enlighet med Bolagets redovisningsprinciper. Informationen om aktuell intjäning har inte granskats av Bolagets revisor.

43) Förvärvet omfattar Nyfosa Cementhuset 10 AB, Nyfosa Vågenhuset AB, Nyfosa Ljungby Vagnen 6 Fastighets AB, Nyfosa Svedjan 2 Fastighets AB, Nyfosa Jungfrun 11 Fastighets AB, Nyfosa Armatyren 1 Fastighets AB, Nyfosa Katten 18 Fastighets AB, Nyfosa Plinten 4 Fastighets AB, Nyfosa NYAB 155 AB (efter införsäljning), Nyfosa NYAB 157 AB (efter införsäljning), Nyfosa NYAB 158 AB (efter införsäljning), Nyfosa NYAB 159 AB (efter införsäljning).

44) Förvärvet omfattar APP Fast 2 AB, APP Fast 8 AB, APP Fast 5 AB, APP Fast 14 AB och APP Fast 7 AB.

Belopp i mkr	31 mars 2022	Avtalade men ej tillträdade förvärv per den 31 mars 2022	31 mars 2022 inklusive avtalade men ej tillträdade förvärv
Hysesintäkter	364,1	110,0	474,1
Fastighetskostnader	-68,6	-26,4	-95,1
Driftöverskott	295,5	83,6	379,0
Central administration	-29,8	-5,5	-35,3
Finansiella kostnader	-90,1	-40,7	-130,8
Förvaltningsresultat	175,6	37,3	212,9
<i>Förvaltningsfastigheter (mkr)</i>	<i>5 103,3</i>	<i>1 479,2</i>	<i>6 582,5</i>
<i>Överskottsgrad (procent)</i>	<i>80,9</i>	<i>76,0</i>	<i>79,9</i>
<i>Direktavkastning (procent)</i>	<i>5,8</i>	<i>5,6</i>	<i>5,8</i>

Kapitalisering, nettoskuldsättning och annan finansiell information

Eget kapital och skuldsättning

Tabellen nedan redovisar Emilshus egna kapital och skuldsättning per den 31 mars 2022. Den information som presenteras i nedanstående avsnitt bör läsas tillsammans med avsnittet "Kommentarer till den finansiella utvecklingen", "Utvald historisk finansiell information" och Bolagets finansiella rapporter med tillhörande noter som är införlivade genom hänvisning och utgör del av detta Prospekt.

mkr	31 mars 2022
Summa kortfristiga skulder (inklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder)	1 071,1
För vilka garanti ställts	–
Mot annan säkerhet ¹⁾	449,9
Utan säkerhet	621,2
Summa långfristiga skulder (exklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder)	2 121,8
Garanterade	–
Med säkerhet ²⁾	1 868,2
Utan garanti/utan säkerhet	253,6
Eget kapital	2 159,4
Aktiekapital	171,1
Reservfonder	–
Övriga reserver	1 988,3
Totalt	5 352,3

- 1) Skulderna utgörs av kortfristiga skulder till kreditinstitut som har säkerställts genom pantsättningar av fastighetsinteckningar, dotterbolagsaktier och interreverser.
- 2) Skulderna utgörs av långfristiga skulder till kreditinstitut som har säkerställts genom pantsättningar av fastighetsinteckningar, dotterbolagsaktier och interreverser.

Emilshus finansieras per den 31 mars 2022 genom eget kapital (40 procent av den totala finansieringen), räntebärande skulder (53 procent) och övriga skulder (7 procent), där huvuddelen av skulderna utgörs av räntebärande skulder. Räntebärande skulder består främst av banklån och obligationslån.

Det egna kapitalet uppgick per den 31 mars 2022 till 2 159,4 mkr. Emilshus har per den 31 mars 2022 långfristiga skulder uppgående till 2 121,8 mkr, varav 1 868,2 mkr mot säkerhet och 253,6 mkr var icke säkerställda skulder.

Emilshus kortfristiga skulder uppgick per den 31 mars 2022 till 1 071,1 mkr varav 449,9 mkr mot säkerhet och 621,2 mkr var blanco-krediter.

Nettoskuldsättning

Tabellen nedan redogör för Emilshus räntebärande nettoskuld-sättning per den 31 mars 2022.

mkr	31 mars 2022
(A) Kassa och bank	107,2
(B) Andra likvida medel	–
(C) Övriga finansiella tillgångar	–
(D) Likviditet (A) + (B) + (C)	107,2
(E) Kortfristiga finansiella skulder (inklusive skuld-instrument, men exklusive den kortfristiga andelen av långfristiga finansiella skulder)	621,2
(F) Kortfristig andel av långfristiga finansiella skulder	449,9
(G) Kortfristig finansiell skuldsättning (E) + (F)¹⁾	1 071,1
(H) Kortfristig finansiell skuldsättning netto (G) – (D)	963,9
(I) Långfristiga finansiella skulder (exklusive kort-fristig andel och skuldinstrument)	1 913,2
(J) Skuldinstrument	–
(K) Långfristiga leverantörsskulder och andra skulder	208,6
(L) Långfristig finansiell skuldsättning (I) + (J) + (K)²⁾	2 121,8
(M) Total finansiell skuldsättning (H) + (L)	3 085,7

- 1) Kortfristiga bankskulder uppgick till 449,9 mkr, emitterade obligationslån uppgick till 497,0 mkr och övriga kortfristiga skulder uppgick till totalt 124,2 mkr.
- 2) Långfristiga räntebärande bankskulder uppgick till 1 868,2 mkr, räntebärande ägarlån uppgick till 45,0 mkr, uppskjuten skatteskuld uppgick till 207,6 mkr och övriga långfristiga skulder uppgick till 1,0 mkr.

Redogörelse för rörelsekapital

Det är Bolagets uppfattning, med beaktande av bedömda kassa-flöden och redan ingångna finansieringsavtal, att det befintliga rörelsekapitalet inte är tillräckligt för Bolagets sammanlagda aktuella behov under den kommande tolv månadersperioden. Med rörelsekapital avses Bolagets möjlighet att få tillgång till likvida medel för att fullgöra sina betalningsförpliktelser vartefter de förfaller till betalning.

Koncernen har per dagen för detta Prospekt ingått avtal om förvärv av 16 fastighetsägande bolag för vilka tillträde ännu inte skett men som Bolaget, förutsatt att vissa villkor uppfylls, kommer att tillträda under den närmaste tolv månadersperioden. Den sammanlagda köpeskillingen som ska erläggas i samband med tillträde av förvärven uppgår till 1 282,3 mkr. Därutöver förfaller Bolagets utestående obligationslån 2019/2022 om 500 mkr till återbetalning den 9 december 2022.

Bolaget bedömer, med beaktande av bedömda kassaflöden och redan ingångna finansieringsavtal, att Bolaget har ett sammanlagt rörelsekapitalunderskott om 393,2 mkr för den kommande tolv månadersperioden som beräknas uppstå i samband med att Bolagets obligationslån förfaller till återbetalning den 9 december 2022, om Bolaget inte dessförinnan erhållit ytterligare finansiering.

Bolaget bedömer att befintliga likvida medel, bedömda kassaflöden och redan ingångna finansieringsavtal är tillräckligt för att finansiera avtalade men ej tillträdade förvärv under den kommande tolv månadersperioden. Om bedömningen av Bolagets kassaflöden visar sig vara felaktig kan Bolaget vara tvunget att söka alternativ finansiering i form av obligationslån, banklån, nyemission av aktier och/eller säljarlån. Bolaget kan även behöva omförhandla tillträdesvillkor.

I förhållande till Bolagets utestående obligationslån 2019/2022 om 500,0 mkr bedömer Bolaget att Koncernens befintliga finansiella ställning medför goda förutsättningar för att Bolaget ska kunna ta upp ny finansiering i form av exempelvis obligationslån och/eller banklån för att refinansiera det utestående obligationslånet när det förfaller till betalning.

I det fall Bolaget inte lyckas (i) finansiera avtalade men ej tillträdade förvärv med alternativ finansiering i form av obligationslån, banklån, nyemission av aktier och/eller säljarlån och/eller lösa finansieringen med omförhandlade tillträdesvillkor och/eller (ii) erhålla refinansiering av Bolagets utestående obligationslån 2019/2022 och inte heller lyckas omförhandla villkoren för obligationslånet 2019/2022 eller kan refinansiera lånen med nyemission av aktier skulle Bolaget vara tvunget att använda likviden i Erbjudandet och/eller omvärdera sin affärsplan, framtida förvärv av fastigheter (inkl. att ej fullfölja avtalade förvärv) och framtida investeringar samt i förlängningen tvingas avyttra fastigheter eller, ytterst, ställa in betalningar.

Indirekt skuldsättning och eventalförpliktelser

Koncernen hade per den 31 mars 2022 externa eventalförpliktelser och externt ställda säkerheter i form av bland annat aktier i dotterbolag och företagsinteckningar för banklån om 2 318,1 mkr.

Derivat

Emilshus har räntesäkrat motsvarande 1 250 mkr genom derivat som begränsar eventuella framtida ränteökningars effekt på Emilshus upplåningskostnad. Marknadsvärdet för derivaten uppgick per den 31 mars 2022 till 74,6 mkr. Derivaten har värderats till verkligt värde och värdeförändringen har redovisats över resultaträkningen. Derivaten begränsar eventuella framtida ränteökningars effekt på Emilshus upplåningskostnad.

Pågående och beslutade investeringar

Utöver de investeringar som framgår av avsnittet ”Emilshus fastighetsbestånd–Projekt”, finns inga väsentliga åtaganden att utföra till- eller ombyggnationer, reparationer eller underhåll annat än vad som följer av god fastighetsförvaltning. Investeringarna avses att finansieras med löpande kassaflöden.

Koncernen har per dagen för detta Prospekt ingått avtal om tre fastighetsägande bolag för vilka tillträde ännu inte skett men som Bolaget, förutsatt att vissa villkor uppfylls, förväntar sig att tillträda under den närmaste tolv månadersperioden. Den sammanlagda köpeskillingen som ska erläggas i samband med tillträde av förvärven uppgår till 408 mkr. Förvärven avses finansieras genom befintligt kassaflöde samt befintlig extern finansiering bestående av banklån och obligationslån. Fastigheterna är belägna inom Småland och Östergötland.

Avtalade förvärv av fastighetsägande bolag vilka förväntas att tillträdas under 2022

Förvärv	Tillträdesdatum
Växjöförvärvet från APP (projektfastigheterna)	
APP Fast 5 AB	2022
APP Fast 7 AB	2022
APP Fast 14 AB	2022

Den senaste utvecklingen och aktuella trender

De senaste utvecklingstrenderna sedan den 31 december 2021 framgår av avsnittet ”Riskfaktorer” och ”Marknadsöversikt”. Utöver det som beskrivs i nämnda avsnitt samt i detta avsnitt under ”Betydande förändringar efter den 31 mars 2022”, finns det per dagen för Prospektet inte några för Bolaget kända trender, osäkerheter, krav, åtaganden eller händelser som med rimlig sannolikhet kommer att få en väsentlig inverkan på Bolagets utsikter under det innevarande räkenskapsåret.

Betydande förändringar av Koncernens finansiella ställning eller resultat efter den 31 mars 2022

Utöver Bolagets emission av gröna obligationer 2022/2025 om 400 mkr inom ett totalt ramverk om 1 000 mkr vilket tillförde Bolaget 397 mkr efter finansieringskostnader har inga betydande förändringar av Koncernens finansiella ställning eller resultat inträffat efter den 31 mars 2022.

Styrelse, ledande befattningshavare och revisor

Styrelsen

Enligt Bolagets bolagsordning ska styrelsen bestå av tre till tio styrelseledamöter. Styrelsen består för närvarande av nedanstående sex ledamöter.

Namn	Födelseår	Styrelseledamot sedan	Befattning	Oberoende i förhållande till Bolaget och ledande befattningshavare	Oberoende i förhållande till större aktieägare ¹⁾
Johan Ericsson	1951	2018	Ordförande	Nej	Ja
Liselotte Hjorth	1957	2019	Ledamot	Ja	Ja
Jakob Fyrberg	1974	2019	Ledamot	Nej	Nej
Elisabeth Thureson	1961	2019	Ledamot	Ja	Ja
Lars Göran Bäckvall	1946	2019	Ledamot	Ja	Nej
Björn Garat	1975	2022	Ledamot	Ja	Nej

1) Med "större aktieägare" avses ägare som direkt eller indirekt kontrollerar tio procent eller mer av Aktierna eller rösterna i Bolaget. Om ett företag äger mer än 50 procent av aktierna, andelarna eller rösterna i ett annat företag, anses det förstnämnda företaget indirekt kontrollera det senare företags ägande i det andra företaget.



Johan Ericsson

Styrelseordförande sedan september 2018.

Född: 1951.

Huvudsaklig utbildning: Civilekonomexamen, Handelshögskolan i Stockholm.

Nuvarande uppdrag utanför Koncernen: Styrelseordförande i Konstmässan Market AB, Market Art Fair Intressenter AB, Nyfosa AB, Prinsessan Estelles Kulturstiftelse och Torekovs Kulturstiftelse. Styrelseledamot i Brinova Fastigheter AB (publ) och Torekov By AB. Extern verkställande direktör i Solnberg Property AB (publ) och Solnberg Bladet 3 PropCo AB.

Tidigare uppdrag utanför Koncernen (senaste fem åren): Styrelseordförande i Master Training AB, SBB Importen 4 Fastighets AB, Brasil Development AB, SK Service & Leasing AB, Braheberget Holding AB, Braheberget Acquisition AB, Aktiebolaget Oscar Robur, Castar Europe AB och SHH Bostad AB (publ). Styrelseledamot i Konstmässan Market AB, SBG Partners AB, ACWSBGP Förvaltning i Stockholm AB och Nyfosa AB. Styrelsesuppleant i Skvalan Kompanjon AB. Extern verkställande direktör i Catena Umeå Två AB, Logistea AB (publ), Klockarbäcken Bildhuggaren AB och Klockarbäcken Property Investment AB (publ).

Aktieinnehav i Emilshus: 320 000 stamaktier av serie A, 1 762 980 B-aktier och 225 000 preferensaktier (genom bolag).

Oberoende (enligt bestämmelserna i Svensk kod för bolagsstyrning): Inte oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen eftersom Johan arbetar som konsult för Bolaget. Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.



Liselotte Hjorth

Styrelseledamot sedan januari 2019.

Född: 1957.

Huvudsaklig utbildning: Ekonomexamen, Lunds universitet.

Nuvarande uppdrag utanför Koncernen: Styrelseordförande i White Arkitekter Aktiebolag, White Intressenter AB, Eastnine AB (publ) och Brunswick Real Estate Debt Advisory AB. Styrelseledamot i Rikshem AB (publ).

Tidigare uppdrag utanför Koncernen (senaste fem åren): Styrelseledamot i Ativo Finans AB, BNP Paribas Real Estate Investment Management GmbH, Hoist Finance AB (publ), HOIST Kredit AG och Kungsleden Aktiebolag.

Aktieinnehav i Emilshus: 61 200 stamaktier av serie A och 275 410 B-aktier.

Oberoende (enligt bestämmelserna i Svensk kod för bolagsstyrning): Oberoende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen och Bolagets större aktieägare.



Jakob Fyrberg

Styrelseledamot sedan februari 2019.

Född: 1974.

Huvudsaklig utbildning: Civilekonomexamen, Högskolan i Gävle.

Nuvarande uppdrag utanför Koncernen: Ägare, styrelseledamot och verkställande direktör i Rerum Fastigheter AB. Delägare och styrelseordförande i Aptare Holding AB. Styrelseordförande i Aptare Förvaltning AB, Bostaden Västra Götaland Intressenter Fastigheter AB och Aptare Entreprenad AB.

Tidigare uppdrag utanför Koncernen (senaste fem åren): Styrelseledamot i Dekundus Framsteget Trygghetsboende AB och Aptare Hygiea AB. Styrelseledamot, verkställande direktör och extern verkställande direktör i Heimstaden Projektutveckling AB. Styrelseledamot och extern verkställande direktör i Heim Kronan 1 i Luleå AB, Heimstaden ProInvest 2 AB och Heimstaden ProInvest 1 AB. Styrelsesuppleant i Bostadsrättsföreningen Vendledal och Bostadsrättsföreningen Kiosken.

Aktieinnehav i Emilshus: Inget. Jakob är dock delägare och styrelseordförande i Aptare Holding AB som innehar 4 440 000 stamaktier av serie A och 20 480 010 B-aktier.

Oberoende (enligt bestämmelserna i Svensk kod för bolagsstyrning): Inte oberoende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen eller Bolagets större aktieägare eftersom Jakob är Bolagets verkställande direktör och styrelseordförande i Aptare Holding AB som kontrollerar över 10 procent av aktierna och rösterna i Bolaget.



Elisabeth Thureson

Styrelseledamot sedan januari 2019.

Född: 1961.

Huvudsaklig utbildning: Högre ekonomisk specialkurs, Hvitfeldtska gymnasiet.

Nuvarande uppdrag utanför Koncernen: Delägare och styrelseledamot i Thureda Gruppen AB, Östra Härads Fastighets AB, Brudabäck Fastighets AB, Vetlanda Valvet AB och Papegojtulpanen AB. Delägare och styrelsesuppleant i Archimedes Invest AB. Styrelseledamot i Friluftsförbundet lokalavdelning i Vetlanda och Tillväxtstiftelsen. Styrelsesuppleant i AB Boken Vetlanda, et al invest AB och Käpphästen Vetlanda AB.

Tidigare uppdrag utanför Koncernen (senaste fem åren): Delägare och styrelseledamot i T-Emballage Bygg AB, Brudabäck Fastighets AB och i Innovexa AB. Styrelseledamot i T-Emballage Förpackning AB och Rädda Barnens lokalavdelning i Vetlanda. Styrelsesuppleant i Thureda Gruppen AB, Brudabäck Fastighets AB, Vetlanda Valvet AB och Östra Härads Fastighets AB.

Aktieinnehav i Emilshus: Inget. Elisabeth är dock delägare och styrelseledamot i Thureda Gruppen AB som innehar 412 020 stamaktier av Serie A och 1 854 070 B-aktier.

Oberoende (enligt bestämmelserna i Svensk kod för bolagsstyrning): Oberoende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen och Bolagets större aktieägare.



Lars Göran Bäckvall

Styrelseledamot sedan oktober 2019.

Född: 1946.

Huvudsaklig utbildning: Väg- och vattenbyggnadsingenjör, Stockholms Tekniska Institutet.

Nuvarande uppdrag utanför Koncernen: Ägare, styrelseledamot och verkställande direktör i Norrlandspojarkarna Aktiebolag. Delägare och styrelseledamot i NP3 Fastigheter AB, Poularde AB, Vallsundet Holding AB och Frösö Park Fastighets AB. Styrelseordförande i Poularde Consulting AB, Norrlandspojarkarna Utveckling AB, Villa Norrmalm AB och Cibola AB. Styrelseledamot i Kinema Sverige AB, BBFV i Norrland AB och Hemstänget AB.

Tidigare uppdrag utanför Koncernen (senaste fem åren): Styrelseordförande i Diös Vallsundet Handelsfastigheter AB, Odensskog Industrifastigheter AB, Frösö Park Arena AB, Diös Vallsundet Mark AB och Målås Fastigheter AB. Styrelseordförande och styrelseledamot i NP2 Fastigheter Timrå AB. Styrelseordförande och styrelsesuppleant i NP2 Fastigheter Sundsvall AB. Styrelseledamot i Birsta Centrum Aktiebolag, NP8 Fastigheter Sundsvall AB, Bergsåker 5:18 AB, Norrlandspojarkarna Entreprenad AB, Poularde Consulting AB, Planfast Sverige AB, Davidstad Fastigheter AB, Klöver Visby AB, Industrifastigheter i Timrå AB, NP9 Industrifastigheter Timrå AB, Nedberga AB, Triphon Capital AB, Norrlandspojarkarna Utveckling AB, Peckas naturodlingar AB, Målås Fastighets AB 2 och Norrlandspojarkarna Invest AB. Styrelsesuppleant i Gussjö Fastighets Aktiebolag.

Aktieinnehav i Emilshus: Inget. Lars Göran är dock delägare och styrelseledamot i NP3 Fastigheter AB som innehar 2 421 120 stamaktier av serie A, 11 026 350 B-aktier, 4 357 558 Preferensaktier¹⁾ och 624 220 teckningsoptioner av serie 2021:1.

Oberoende (enligt bestämmelserna i Svensk kod för bolagsstyrning): Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Inte oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare eftersom Lars Göran är styrelseledamot i NP3 Fastigheter AB som kontrollerar över 10 procent av aktierna och rösterna i Bolaget.

1) Innefattande de 1 504 898 Preferensaktier som avses emitteras till NP3 Fastigheter AB i den kvittnings-emission som förväntas beslutas av en extra bolagsstämma i Bolaget den 7 juni 2022.



Björn Garat

Styrelseledamot sedan februari 2022.

Född: 1975.

Huvudsaklig utbildning: Internationella ekonomiprogrammet, Linköpings universitet.

Nuvarande uppdrag utanför Koncernen: Finanschef och vice verkställande direktör för AB Sagax (samt uppdrag i dotterbolag till AB Sagax), styrelseledamot i Volati AB och Paco Holding AB samt styrelsesuppleant i Manolo Holding AB och LMG Distribution Aktiebolag.

Tidigare uppdrag utanför Koncernen (senaste fem åren): Uppdrag i dotterbolag till AB Sagax.

Aktieinnehav i Emilshus: Inget.

Oberoende (enligt bestämmelserna i Svensk kod för bolagsstyrning): Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Inte oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare eftersom Björn är finanschef och vice VD samt aktieägare i AB Sagax som kontrollerar över 10 procent av aktierna och rösterna i Bolaget.

Ledande befattningshavare



Jakob Fyrberg

Verkställande direktör sedan april 2019.

Se ovan under avsnittet ” –Styrelse”



Pierre Folkesson

Projektchef sedan januari 2021.

Född: 1971.

Huvudsaklig utbildning: –

Nuvarande uppdrag utanför Koncernen: Ägare, styrelseledamot och verkställande direktör i Nästagård Fastigheter AB. Ägare och styrelseledamot i Pierre Folkesson Invest AB. Delägare och styrelseledamot i Byggbolaget i Vetlanda AB, Backseda Fastighets AB, Aptare Förvaltning AB, Aptare Holding AB, Aptare Entreprenad AB, Bostaden Västra Götaland Intressenter Fastigheter AB, Byggbö Hus AB och Byggbö i Vetlanda AB. Delägare och styrelsesuppleant i Granbackens Fastighets AB och Fastighets AB Kiosken i Vimmerby.

Tidigare uppdrag utanför Koncernen (senaste fem åren): Styrelseordförande i Cafono Holding AB. Styrelseordförande och styrelsesuppleant i Vetlanda Hotellfastigheter AB. Styrelseledamot i Centralhotellet i Vetlanda AB, Dekundus Framsteget Trygghetsboende AB och Carlfo Holding AB. Styrelseledamot och verkställande direktör i Östanå i Vetlanda Fastighets AB och Aptare Hygiea AB. Styrelsesuppleant i Cafono Bar & Åt i Vetlanda AB och Vetlanda Resecentrum Fastighets AB.

Aktieinnehav i Emilshus: Inget. Pierre är dock delägare och styrelseledamot i Aptare Holding AB som innehar 4 440 000 stamaktier av serie A och 20 480 010 B-aktier.



Jonas Karlsson

CFO sedan juli 2018.

Född: 1963.

Huvudsaklig utbildning: Civilekonomexamen, Linnéuniversitetet.

Nuvarande uppdrag utanför Koncernen: Styrelseordförande i Östers IF. Styrelseledamot i Fotbollsfastigheter i Växjö AB, Öster Holding AB, Öster Arena AB, Öster Event och Restaurang AB och Famkar Invest AB.

Tidigare uppdrag utanför Koncernen (senaste fem åren): Styrelseledamot APEA Mobile Security Solutions AB. Styrelsesuppleant och CFO i Holmgrens Bil AB. Styrelsesuppleant i Holmgrens Autofinans AB, Lars Levin Bil Aktiebolag, Bilhuset Nr 1 i Helsingborg AB, Västra Frölunda Bil & Transport Center Aktiebolag, Hisingens Franska Center Aktiebolag, Bilexpo Örebro Aktiebolag, H bilförsäljning i Sisjön Aktiebolag, Göteborgs Transportbils Center AB, RJL Älghunden 4 AB, Frölunda Bilcenter AB, Göteborgs Bilfinans AB, Nivika Lokal AB, Nivika Arkadien AB, Stena Fastigheter Rud 51:10 AB, Holmgrens Bil i Göteborg AB, Nivika Handelsfastigheter AB, Nivika Holding AB, Nivika Sandstenen AB, Nivika Industrifastigheter AB, HBS Bilhandel i Växjö AB, HBS Bilhandel i Skövde AB, HBS Bilservice i Helsingborg AB och Vetlanda Centrumfastigheter AB. CFO i Aptare Holding AB.

Aktieinnehav i Emilshus: 120 000 stamaktier av serie A och 492 000 B-aktier (genom bolag).



Helen Arvidsson

Redovisningschef sedan september 2021.

Född: 1976.

Huvudsaklig utbildning: Civilekonomexamen, Växjö universitet.

Nuvarande uppdrag utanför Koncernen: Styrelsesuppleant i Arese Management Consulting AB.

Tidigare uppdrag utanför Koncernen (senaste fem åren): Vice verkställande direktör och styrelseledamot i Abena AB. Group CFO på APP Equity AB samt ekonomi-, IT- och Fastighetschef på Konsumentföreningen Göta, ekonomisk förening. Styrelseledamot i Abena Fastigheter AB, Göta Redovisning AB och Sydöstbagerierna, ekonomisk förening. Styrelsesuppleant i HSB Bostadsrättsförening Centrum i Lessebo, LNI Livs i Ankarsrum AB, Hågglundsfastigheterna Holding AB och Göta Movingon AB.

Aktieinnehav i Emilshus: Inget.



Lisa Johansson

Hållbarhetsansvarig sedan april 2021.

Född: 1989.

Huvudsaklig utbildning: Juristexamen, Stockholms universitet.

Nuvarande uppdrag utanför Koncernen: Inga.

Tidigare uppdrag utanför Koncernen (senaste fem åren): Delägare och styrelseordförande i Mäklarcentrum Syd AB. Styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Hörnet 2.

Aktieinnehav i Emilshus: Inget.

Ytterligare information om styrelseledamöterna och de ledande befattningshavarna

Samtliga styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via Bolagets adress: Fabriksgatan 1A, 574 38 Vetlanda.

Det föreligger inga familjeband mellan styrelseledamöterna och de ledande befattningshavarna. Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna har några privata eller andra intressen som kan stå i strid med Bolagets intressen. Vissa styrelseledamöter och ledande befattningshavare äger dock, direkt eller indirekt, aktier i Bolaget. Det föreligger inga överenskommelser mellan Bolaget och kunder, leverantörer eller andra parter enligt vilka någon styrelseledamot har valts in i styrelsen eller tillsatts som ledande befattningshavare. Styrelseledamoten Lars Göran Bäckvall har dock valts till styrelseledamot i Bolaget på basis av ett aktieägaravtal mellan Aptare Holding AB, NP3 Fastigheter AB och Castar Europe AB, enligt vilket NP3 Fastigheter AB har rätt att tillsätta en styrelseledamot i Bolaget. Aktieägaravtalet kommer att upphöra i samband med Noteringen, se avsnittet "Ägarförhållanden–Aktieägaravtal".

Styrelseledamoten Lars Göran Bäckvall var styrelsesuppleant i Lusitano Cars AB när bolagets konkurs inleddes i november 2020. Den ledande befattningshavaren Jonas Karlsson var styrelseledamot i APEA Mobile Security Solutions AB mindre än ett år innan bolagets konkurs inleddes i juni 2017 (konkursen avslutades i februari 2018).

Under de senaste fem åren har ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna dömts i bedrägerirelaterade mål, varit inblandad i eller representerat företag som försatts i konkurs eller konkursförvaltning (utöver vad som anges i ovanstående stycke) eller varit föremål för tvångslikvidation eller förbjudits av domstol att vara medlem i ett företags förvaltnings-, lednings- eller tillsynsorgan eller att utöva ledande eller övergripande funktioner hos en emittent. Under de senaste fem åren har inte heller någon reglerings- eller tillsynsmyndighet (inbegripet godkända yrkessammanslutningar) officiellt bundit någon styrelseledamot eller ledande befattningshavare vid och/eller utfärdat påföljder mot en sådan person för brott.

Revisor

Årsstämman den 20 april 2022 omvalde Ernst & Young Aktiebolag som revisor för tiden intill nästa årsstämma. Mikael Ikonen är sedan den 2 juli 2021 huvudansvarig revisor. Mikael Ikonen är auktoriserad revisor och medlem i FAR (branschorganisationen för revisorer). Ingemar Rindstig vid Ernst & Young Aktiebolag var huvudansvarig revisor från den 6 september 2018 till den 2 juli 2021. Ingemar Rindstig är auktoriserad revisor och medlem i FAR (branschorganisationen för revisorer). Ernst & Young Aktiebolags adress är Hamngatan 26, 111 47 Stockholm.

Bolagsstyrning

Bolagsstyrning i Emilshus

Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag. Emilshus bolagsstyrning grundar sig huvudsakligen på svensk lag, främst aktiebolagslagen, bolagets bolagsordning och interna regler, innefattande policyer och instruktioner samt Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter av räntebärande finansiella instrument respektive Nasdaq First North Growth Markets regelverk för emittenter eftersom Bolaget har ett grönt obligationslån noterat på Nasdaq Stockholms lista för gröna företagsobligationer och Preferensaktier noterade på Nasdaq First North Growth Market. I och med upptagandet till handel av Bolagets B-aktier och Preferensaktier på Nasdaq Stockholm kommer Bolaget att tillämpa Nasdaq Stockholms regelverk för aktieemittenter (Nordic Main Market Rulebook for Issuers of Shares) och Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"). Koden gäller för alla svenska bolag vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad i Sverige. Koden anger en norm för god bolagsstyrning på en högre ambitionsnivå än aktiebolagslagens och andra reglers minimikrav. Emilshus behöver inte följa alla regler i Koden, utan kan välja andra lösningar som bedöms bättre svara mot omständigheterna i det enskilda fallet, förutsatt att Bolaget öppet redovisar varje sådan avvikelse, beskriver den lösning Bolaget har valt i stället och anger skälen för detta i sin bolagsstyrningsrapport enligt principen "följ eller förklara". Emilshus kommer att tillämpa Koden från och med tidpunkten för upptagandet till handel av Bolagets B-aktier och Preferensaktier på Nasdaq Stockholm och avser inte göra några avvikelser från bestämmelserna i Koden.

Bolagsstämma

Allmänt

Enligt aktiebolagslagen är bolagsstämman Bolagets högsta beslutande organ. Vid bolagsstämman utövar aktieägarna sin rösträtt i nyckelfrågor om exempelvis fastställande av resultat och balansräkningar, disposition av Bolagets resultat, beviljande av ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och den verkställande direktören, val av styrelseledamöter och revisorer samt arvode till styrelseledamöter och revisorer.

Årsstämma ska hållas inom sex månader från utgången av varje räkenskapsår. Utöver årsstämma kan extra bolagsstämmor sammankallas. Enligt bolagsordningen ska kallelse till bolagsstämma ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på Bolagets webbplats. Bolaget ska även annonsera i Svenska Dagbladet om att kallelse har skett.

Rätt att delta på bolagsstämma

Den som vill delta på bolagsstämma i Bolaget ska dels vara införd som aktieägare i utskrift eller annan framställning av hela aktieboken avseende förhållandena sex bankdagar före bolagsstämman, dels anmäla sin avsikt att delta till Bolaget senast den dag som anges i kallelsen till bolagsstämman. För att få delta i bolagsstämman måste den som har låtit förvaltarregistrera sina aktier, utöver att anmäla sig, låta registrera aktierna i eget namn så att han eller hon är rösträttsregistrerad i bolagsstämмоaktieboken senast fyra bankdagar före bolagsstämman. Aktieägare som önskar bli rösträttsregistrerade bör informera sina förvaltare i god

tid före denna dag. Aktieägare kan närvara vid bolagsstämma personligen eller genom ombud och får ha med sig högst två biträden.

Aktieägares initiativrätt

Aktieägare som vill få ett ärende behandlat vid bolagsstämma ska begära det skriftligen hos styrelsen. Ärendet ska tas upp vid bolagsstämman om begäran har kommit in till styrelsen senast en vecka före den tidpunkt då kallelse enligt aktiebolagslagen tidigast får utfärdas eller efter denna tidpunkt men i sådan tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till bolagsstämman.

Valberedning

Enligt Koden ska svenska bolag vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad i Sverige ha en valberedning. Inför årsstämman 2022 består valberedningen av advokat Erik Borgblad (valberedningens ordförande), utsedd av Aptare Holding AB, David Mindius, utsedd av AB Sagax, Andreas Wahlén, utsedd av NP3 Fastigheter AB samt Emilshus styrelseordföranden Johan Ericsson. Årsstämman den 20 april 2021 beslutade att anta följande instruktion för att utse valberedningen och för valberedningens arbete att gälla tills vidare.

Instruktion för valberedningen i Emilshus

Valberedningens sammansättning

Emilshus valberedning utgörs av tre aktieägarrepresentanter samt Bolagets styrelseordförande. Styrelseordföranden i Emilshus ska årligen ta kontakt med de tre röstmässigt största aktieägarna i Bolaget enligt Euroclear Sweden AB:s utskrift av aktieboken per den 30 september varje år i syfte att inbjuda dessa till medverkan i Bolagets valberedning. Styrelseordföranden ansvarar för att en valberedning konstitueras.

Om någon av de tre röstmässigt största aktieägarna inte önskar ingå i valberedningen övergår rätten att utse en ledamot till den till röstetalet närmast följande största aktieägare som inte redan är tillfrågad.

Valberedningens ordförande ska vara den ledamot av valberedningen som representerar den till röstetalet största aktieägaren, om inte valberedningen beslutar om annat. Emilshus styrelseordförande kan inte utses till valberedningens ordförande.

Namnen på valberedningens ledamöter ska offentliggöras så snart valberedningen utsetts, dock senast sex månader före nästkommande årsstämma. Valberedningens mandat och ansvar för arbetets fullgörande är från den tidpunkt då dess sammansättning offentliggörs fram till dess att en ny valberedning utsetts.

Om Bolagets ägarstruktur ändras efter den 30 september men före det att valberedningens fullständiga beslutsförslag offentliggjorts, och om en ny aktieägare kommit att utgöra en av de tre till röstetalet största aktieägarna i Bolaget samt om denne framställer önskemål till valberedningens ordförande om att ingå i valberedningen, ska denna aktieägare ha rätt att utse en ytterligare ledamot av valberedningen.

Avgår ledamot som utsetts av aktieägare från valberedningen under mandatperioden eller blir sådan ledamot förhindrad att fullfölja sitt uppdrag ska valberedningen uppmana den aktieägare som utsett ledamoten att utse ny ledamot. Om aktieägaren väljer

Bolagsstyrning

att inte utse någon ny ledamot övergår rätten att utse sådan ledamot till den till röstetalet närmast följande största aktieägare som inte redan utsett eller avstått från att utse ledamot av valberedningen.

Förändringar i valberedningens sammansättning ska offentliggöras så snart sådana skett.

Valberedningens arbetsuppgifter

Valberedningen ska utföra sitt uppdrag i enlighet med denna instruktion och tillämpliga regler. I uppdraget ingår att valberedningen ska arbeta fram förslag i nedanstående frågor att föreläggas årsstämman för beslut:

- förslag till antal styrelseledamöter och revisorer samt, i förekommande fall, revisorssuppleanter,
- förslag till stämмоordförande,
- förslag till styrelse,
- förslag till styrelseordförande,
- förslag till styrelsearvodet med uppdelningen mellan ordförande och övriga ledamöter i styrelsen samt ersättning för utskottsarbete,
- förslag till revisorer och, i förekommande fall, revisors-suppleanter,
- förslag till arvodering av revisor, och
- förslag till ändringar i gällande instruktion för valberedningen om så anses behövligt.

Valberedningens förslag ska senast sex veckor före årsstämma tillställas Bolaget genom dess styrelseordförande och ska vara utformat på så sätt att Bolaget kan uppfylla aktiebolagslagens krav och punkt 4.1 i Svensk kod för bolagsstyrning avseende val av styrelse.

Sammanträden

Valberedningen ska sammanträda så ofta som erfordras för att valberedningen ska kunna fullgöra sina uppgifter, dock minst en gång per år. Kallelse till sammanträde utfärdas av valberedningens ordförande.

Valberedningen är beslutsför om mer än två ledamöter är närvarande. Som valberedningens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande ledamöterna röstar, vid lika röstetal, den mening som biträds av valberedningens ordförande.

Arvode

Inget arvode ska utgå till valberedningens ledamöter. Bolaget ska dock svara för skäligena kostnader förenade med valberedningens uppdrag.

Valberedningens närvaro vid bolagsstämma

Företrädare för valberedningen bör alltid närvara vid årsstämman.

Ändringar av denna instruktion

Valberedningen ska löpande utvärdera sitt arbete och denna instruktion och till årsstämman lämna förslag på sådana ändringar av instruktionen som valberedningen bedömt vara lämpliga.

Styrelse

Sammansättning och oberoende

Styrelseledamöter utses som huvudregel vid årsstämma för tiden intill slutet av nästkommande årsstämma. Enligt Bolagets bolagsordning ska bolagsstämman utse lägst tre och högst tio styrelse-

ledamöter. Enligt Koden ska styrelsens ordförande utses vid bolagsstämma. Högst en bolagsstämмоvalda styrelseledamot får arbeta i Bolagets ledning eller i ledningen för Bolagets dotterbolag. Majoriteten av de bolagsstämмоvalda styrelseledamöterna ska vara oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Minst två av de styrelseledamöter som är oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen ska även vara oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare. För en redogörelse av styrelseledamöterna och deras oberoende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen och Bolagets större aktieägare, se avsnittet "Styrelse, ledande befattningshavare och revisor–Styrelse".

Ansvar och arbete

Styrelsen är Bolagets näst högsta beslutande organ efter bolagsstämman. Styrelsens uppgifter regleras huvudsakligen i aktiebolagslagen, Bolagets bolagsordning och Koden. Därutöver regleras styrelsens arbete av bolagsstämman's instruktioner och styrelsens interna arbetsordning. Styrelsens arbetsordning reglerar arbetsfördelningen inom styrelsen. Styrelsen antar även instruktioner för styrelsens utskott, en instruktion för den verkställande direktören och en instruktion för den finansiella rapporteringen till styrelsen. Styrelsen svarar för Bolagets organisation och förvaltningen av Bolagets angelägenheter, vilket bland annat innefattar ett ansvar för upprättande av övergripande, långsiktiga strategier och mål, budgetar och affärsplaner, fastställande av riktlinjer för att säkerställa att verksamheten är långsiktigt värdeskapande, granskning och godkännande av bokslut, att fatta beslut i frågor rörande investeringar och försäljningar, kapitalstruktur och utdelningspolicy, utveckling och antagande av centrala policyer, tillse att kontrollsystem finns för uppföljning av att policyer och riktlinjer efterlevs, tillse att system finns för uppföljning och kontroll av Bolagets verksamhet och risker, betydande förändringar i Bolagets organisation och verksamhet, att utse verkställande direktör och, i enlighet med riktlinjerna som antagits av bolagsstämman, fastställa lön och andra anställningsförmåner för den verkställande direktören och andra ledande befattningshavare. Styrelseordföranden ska se till att styrelsens arbete bedrivs effektivt och att styrelsen fullgör sina åligganden. Styrelsen sammanträder enligt ett årligen fastställt schema. Utöver dessa ordinarie sammanträden kan ytterligare styrelsesammanträden sammankallas om styrelseordföranden anser att det behövs eller om en styrelseledamot eller den verkställande direktören begär det.

Ersättning till styrelsen

Nedanstående tabell visar de arvoden som utgått till styrelsens ledamöter under räkenskapsåret 2021.

tkr	Styrelse-arvode	Övrig ersättning	Totalt
Jakob Fyrberg	0	0	0
Johan Ericsson	100	602 ¹⁾	702
Lars Göran Bäckvall	100	0	100
Pierre Folkesson (styrelseledamot fram till den 11 februari 2022)	0	0	0
Liselotte Hjorth	100	0	100
Elisabeth Thuresson	100	0	100
Totalt	400	602	1002

1) Styrelsens ordförande Johan Ericsson har genom ett närstående bolag fakturerat Emilshus konsultervoden om totalt 602 tkr under räkenskapsåret 2021.

Årsstämman den 20 april 2022 beslutade att arvode ska utgå med 250 tkr till styrelsens ordförande, 125 tkr vardera till styrelseledamöter, som inte är anställda i koncernen, och 75 tkr till styrelsens utskott, att fritt fördelas av styrelsen.

Emilshus har inte ingått några avtal med styrelseledamöterna rörande förmåner efter det att styrelseuppdraget avslutas.

Som framgår av tabellen ovan har styrelsens ordförande Johan Ericsson genom ett närstående bolag fakturerat Emilshus konsultarvoden om totalt 602 tkr under räkenskapsåret 2021. Styrelsen beslutade den 5 maj 2022 att ingå ett nytt konsultavtal med Johan Ericsson. Varken Johan Ericsson eller Bolagets verkställande direktör Jakob Fyrberg deltog vid beredningen eller beslutet i frågan. Det uppdaterade avtalet har ingåtts för att säkerställa en tydligare uppdelning mellan Johan Ericssons styrelseuppdrag och de tjänster på konsultbasis som tillhandahålls Bolaget utöver styrelseuppdraget samt att tydliggöra att Johan Ericsson rapporterar sitt arbete inom ramen för konsultuppdraget direkt till styrelsen och inte arbetsleds eller rapporterar till den verkställande direktören. Det nya avtalet löper till och med den 30 april 2023. Enligt det nya avtalet ska Johan Ericsson tillhandahålla konsulttjänster efter avrop från styrelsen. Styrelsen har även antagit en uppdaterad arbetsordning i anledning av det nya konsultavtalet, bl.a. för att förtydliga att Johan Ericsson och Jakob Fyrberg inte deltar i styrelsens avropsbeslut avseende konsulttjänster från Johan Ericsson.

Styrelsens utskott och utskottens arbete

Vid tiden för detta Prospekt har Bolaget inrättat två utskott: ersättningsutskottet och revisionsutskottet.

Ersättningsutskottet

Styrelsen har inrättat ett ersättningsutskott. Ersättningsutskottet består för närvarande av Johan Ericsson (ordförande) och Lars Göran Bäckvall. Lars Göran Bäckvall, men inte Johan Ericsson, är oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Ersättningsutskottets huvudsakliga uppgifter är att:

- bereda styrelsens beslut i frågor om principer för ersättning och andra anställningsvillkor för VD och Bolagets andra ledande befattningshavare som ska läggas fram för beslut av bolagsstämman i Bolaget. Principerna bör åtminstone omfatta (i) förhållandet mellan fast och eventuell rörlig ersättning samt sambandet mellan prestation och ersättning, (ii) huvudsakliga villkor för eventuellt bonus- och incitamentsprogram, (iii) huvudsakliga villkor för ickemonetära förmåner, pension, uppsägning och avgångsvederlag, samt (iv) vilken krets av befattningshavare som omfattas;
- föreslå styrelsen individuell ersättning till VD;
- föreslå styrelsen lämpliga anställningsvillkor för VD och andra ledande befattningshavare;
- bereda eventuella förslag till stämmobeslut avseende aktie- eller aktiekursrelaterade incitamentsprogram till Bolagets ledande befattningshavare, varvid särskilt ska anges motiven för programmet, väsentliga villkor, eventuell utspädning samt vad programmet kan beräknas kosta Bolaget vid olika tänkbara utfall;

- bereda Styrelsens utvärdering av VD;
- godkänna förslag till lön och annan ersättning för övriga ledande befattningshavare som föreslagits av Bolagets VD;
- biträda Styrelsen i att övervaka det system genom vilket Bolaget uppfyller tillämpliga lagar och regelverk och gällande bestämmelser om offentliggörande av information som har med ersättning till VD och andra ledande befattningshavare att göra;
- tillse att Bolagets revisor i god tid före det att bolaget ska offentliggöra kallelsen till varje årsstämma lämnar ett skriftligt yttrande till Styrelsen om huruvida de riktlinjer för ersättningar som gällt sedan föregående årsstämma har följts; samt
- följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som årsstämman enligt lag fattar beslut om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i Bolaget.

Revisionsutskottet

Styrelsen har inrättat ett revisionsutskott. Revisionsutskottet består för närvarande av Björn Garat (ordförande), Liselotte Hjort och Elisabeth Thuresson. Samtliga ledamöter i revisionsutskottet är oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Revisionsutskottets huvudsakliga uppgifter är att:

- övervaka Bolagets finansiella rapportering samt lämna rekommendationer och förslag för att säkerställa rapporteringens tillförlitlighet;
- med avseende på den finansiella rapporteringen övervaka effektiviteten i Bolagets interna kontroll, internrevision och riskhantering;
- hålla sig informerat om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen samt om slutsatserna av Revisorsnämndens kvalitetskontroll;
- informera styrelsen om resultatet av revisionen och om på vilket sätt revisionen bidrog till den finansiella rapporteringens tillförlitlighet samt om vilken funktion utskottet har haft;
- granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet och då särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandahåller Bolaget andra tjänster än revisionstjänster;
- biträda vid upprättandet av förslag till bolagsstämmans beslut om revisorsval; samt
- bereda policyer.

Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare

Den verkställande direktören är underordnad styrelsen och ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och den verkställande direktören anges i styrelsens arbetsordning och instruktionen för den verkställande direktören. Den verkställande direktören är ansvarig för att styrelsen erhåller information och nödvändigt beslutsunderlag. Den verkställande direktören leder arbetet i bolagsledningen och fattar beslut efter samråd med övriga medlemmar i bolagsledningen. Den verkställande direktören är även föredragande vid styrelsesammanträden och ska tillse att styrelseledamöterna regelbundet erhåller den information som krävs för att följa Bolagets och Koncernens finansiella ställning, likviditet och utveckling.

Ersättning till ledande befattningshavare

Under räkenskapsåret 2021 uppgick den totala ersättningen till den verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare till 7 469 tkr, fördelat enligt tabellen nedan.

tkr	Grundlön	Rörlig ersättning	Övriga förmåner ^{*)}	Pensionsförmåner	Totalt
Jakob Fyrberg	1 949	-	89	427	2 465
Övriga ledande befattningshavare (totalt fyra personer utöver VD)	3 770	-	315	919	5 004
Totalt	5 719	-	404	1 346	7 469

* Övriga förmåner innefattar icke-monetära ersättningar som till exempel bilförmåner och företagshälsövård.

Nuvarande anställningsvillkor för den verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare

Den verkställande direktören har rätt till en fast månadslön om 175 tkr och premiebetalningar avseende pensionsförsäkring motsvarande 25 procent av den fasta lönen. Den verkställande direktören är även berättigad till en årlig rörlig ersättning som ska baseras på mätbara kriterier som årligen ska fastställas av Bolagets styrelse. Den rörliga ersättningen är inte pensionsgrundande och får högst uppgå till ett belopp motsvarande fem månadslöner.

Mellan den verkställande direktören och Bolaget gäller en uppsägningstid om tolv månader vid uppsägning från Bolagets sida respektive sex månader vid uppsägning från den verkställande direktörens sida.

För de övriga ledande befattningshavarna gäller ömsesidiga uppsägningstider om sex eller tre månader vid uppsägning från såväl Bolagets som den ledande befattningshavarens sida.

Emilshus har inte ingått några avtal med de ledande befattningshavarna rörande förmåner efter det att uppdraget avslutas.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Årsstämman den 20 april 2022 beslutade att anta nedan angivna riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare i Bolaget.

Riktlinjernas främjande av Bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet

Bolagets affärsidé är att förvärva, utveckla och förvalta högavkastande kommersiella fastigheter med Småland som kärnmarknad.

En framgångsrik implementering av Bolagets affärsstrategi och tillvaratagandet av Bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, förutsätter att Bolaget kan rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare. För detta krävs att Bolaget kan erbjuda konkurrenskraftig ersättning.

Vid beredningen av ersättningsutskottets förslag till dessa ersättningsriktlinjer har lön och anställningsvillkor för Bolagets anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas totala ersättning, ersättningens komponenter samt ökningen av denna över tid har utgjort en del av beslutsunderlaget vid utvärdering av skäligheten av riktlinjerna och de begränsningar som följer av dessa.

Styrelsen ska ha rätt att tillfälligt, helt eller delvis, frångå riktlinjerna, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det och sådant avsteg är nödvändigt för att tillgodose Bolagets långsiktiga intressen och hållbarhet eller för att säkerställa Bolagets ekonomiska bärkraft. Ärende om frångående av riktlinjerna ska beredas av ersättningsutskottet och beslutas av styrelsen.

Formerna för ersättning m.m.

Ersättningen till ledande befattningshavare kan bestå av en fast och en rörlig del samt pensionsförmåner och andra förmåner. Bolagsstämman kan därutöver – och oberoende av riktlinjerna – besluta om exempelvis aktie- och aktiekursrelaterade incitamentsprogram, vilket således inte omfattas av dessa riktlinjer.

Fast grundlön

Ledande befattningshavare som är anställda ska erbjudas en fast lön som är marknadsmässig och baserad på den ledande befattningshavarens kompetens, erfarenhet, ansvar och uppförande. Lön ska fastställas för varje verksamhetsår.

Rörlig ersättning

Den rörliga ersättningen ska utgå kontant och baseras på utfallet i förhållande till uppsatta mål och sammanfalla med aktieägarnas intressen. Den rörliga ersättningen är inte pensionsgrundande och ska utgå från uppfyllandegraden avseende ett antal kriterier som fastställts av Bolagets styrelse.

Kriterier för den rörliga kontantersättningen ska vara utformade med hänsyn till att bidra till Bolagets långsiktiga intressen, hållbarhet och affärsstrategier. Den rörliga kontantersättningen ska vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier som kan vara finansiella eller icke-finansiella. Mättidpunkt för samtliga mål utgör kalenderår. Rörlig ersättning till respektive ledande befattningshavare ska inte överstiga fem månadslöner. Såvitt avser finansiella mål ska bedömningen baseras på den av Bolaget senast offentliggjorda finansiella informationen. Likaledes sker utvärdering och beslut om utfall av Bolagets styrelse.

Uppställda mål ska i huvudsak vara gemensamma för ledande befattningshavare men kan även i mindre omfattning avse den individuella prestationen.

Pensionsförmån

Ledande befattningshavare har rätt till premiebetalningar avseende pensionsförsäkring motsvarande högst 30 procent av den pensionsgrundande lönen. Pensionsåldern för VD och andra ledande befattningshavare följer allmän pensionsålder.

Övriga förmåner

Utöver ovan, erbjuds ledande befattningshavare förmåner såsom förmånsbil och sedvanlig företagshälsövård.

Ersättning till styrelsen utöver av stämman beslutade styrelsearvode

Stämموvalda styrelseledamöter ska i särskilda fall kunna erhålla arvode och annan ersättning för arbete som utförs för Bolagets räkning, vid sidan av styrelsearbetet. För sådana tjänster ska

kunna utgå ett marknadsmässigt arvode som ska godkännas av styrelsen. Dessa riktlinjer ska tillämpas på sådan ersättning.

Uppsägningstid

Ledande befattningshavares anställnings- eller uppdragsavtal ska gälla tills vidare. För VD gäller en uppsägningstid om tolv månader för det fall uppsägning sker från Bolagets sida, och sex månader vid uppsägning från VD:ns sida. För övriga ledande befattningshavare gäller uppsägningstider om sex månader vid uppsägning från Bolagets sida, och tre månader vid uppsägning från den ledande befattningshavarens sida.

Beslutandeprocessen

Styrelsen har inrättat ett ersättningsutskott. I utskottets uppgifter ingår att bereda styrelsens beslut om förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Styrelsen ska upprätta förslag till nya riktlinjer åtminstone vart fjärde år och lägga fram förslaget för beslut vid årsstämman. Riktlinjerna ska gälla till dess att nya riktlinjer antagits av bolagsstämman. Ersättningsutskottet ska även följa och utvärdera program för rörliga ersättningar för ledande befattningshavare, tillämpningen av ersättningsriktlinjer samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i Bolaget.

Ersättningsutskottets ledamöter är oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Vid styrelsens behandling av och beslut i ersättningsrelaterade frågor närvarar inte VD:n eller andra personer i bolagsledningen, i den mån de berörs av frågorna.

Som följer av ersättningsutskottets arbetsordning, bereder och lämnar ersättningsutskottet rekommendationer till styrelsens beslut i frågor om ersättningar och andra anställningsvillkor för Bolagets ledande befattningshavare.

Beskrivning av betydande förändringar av riktlinjerna och beaktning av aktieägarnas synpunkter

Dessa riktlinjer har utarbetats i enlighet med de krav som gäller inför årsstämman 2022 med anledning av att Bolagets B-aktier och Preferensaktier under 2022 avses noteras på den reglerade marknaden Nasdaq Stockholm. Bolaget har genom dessa riktlinjer fastställt principer med koppling till Bolagets affärsstrategi beträffande ersättning, övriga förmåner, anställningsvillkor etc., för vilka synpunkter från aktieägarna har beaktats löpande vid arbetet.

Intern kontroll

Allmänt

Emilshus har inrättat ett ramverk för intern kontroll som syftar till att uppnå en effektiv organisation som når de målsättningar som har satts upp av styrelsen. Detta ramverk innefattar ett arbete med att säkerställa att Bolagets verksamhet bedrivs korrekt och effektivt, att lagar och regler efterlevs samt att den finansiella rapporteringen är korrekt och tillförlitlig och i enlighet med tillämpliga lagar och regler. Bolagets arbete med intern kontroll innefattar följande moment: riskidentifiering, riskbedömning, kontrollaktiviteter samt utvärdering och rapportering.

Styrelsen har det yttersta ansvaret för Bolagets verksamhet och har därmed även det yttersta ansvaret för Bolagets riskhantering och intern kontroll och ansvarar för att säkerställa att lämp-

liga processer och rutiner för riskhantering finns på plats och övervakar riskhanteringen genom löpande rapportering från den verkställande direktören, revisionsutskottet och andra personer inom Bolagets organisation.

Revisionsutskottet i Bolaget ansvarar för att övervaka riskhanteringen utifrån den finansiella rapporteringen, och har till uppgift att tillse att riskhantering och intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen är ändamålsenlig.

Bolagets verkställande direktör är ansvarig för att riskhanteringen i organisationen tillämpas i enlighet med gällande policy för riskhantering och intern kontroll och säkerställer att de metoder, kontroller och rapportering av identifierade risker implementeras i verksamheten och att organisationen är effektiv samt har tillräckliga resurser för att hantera och kontrollera verksamhetens risker. Den verkställande direktören rapporterar direkt till styrelsen och säkerställer goda kommunikationskanaler för spridning av väsentliga styrdokument inom Bolaget.

Riskidentifiering

Det första steget i riskhanteringsprocessen är riskidentifiering, som syftar till att hitta och beskriva risker som kan motverka Emilshus långsiktiga mål och/eller förmåga att uppnå sin vision. Riskidentifieringen har som mål att identifiera nya risker samt att uppdatera Emilshus syn på tidigare identifierade risker.

Enligt Bolagets ramverk identifieras, värderas och kategoriseras risker i följande fem områden:

- Strategiska risker
- Operativa risker
- Hållbarhetsrisker
- Finansiella risker
- Omvärldsrisker

Riskbedömning

Det andra steget i riskhanteringsprocessen är riskbedömning, som syftar till att ge en bild av vilken påverkan de identifierade riskerna har på Emilshus genom att granska orsakerna och källorna till riskerna samt göra en analys av sannolika konsekvenser.

Kontrollaktiviteter

Baserat på den genomförda riskidentifieringen och riskbedömning fattas beslut om åtgärder för att hantera de förestående riskerna för att justera riskexponeringen i relation till Bolagets riskaptit.

Emilshus har inrättat en riskhanteringsprocess som innefattar ett antal kontrollaktiviteter av sådant som ska vara etablerat och fungera i riskhanteringsprocesserna. Kontrollaktiviteterna, som dokumenteras i ett internt kontrollramverk, är formulerade som krav i syfte att beskriva en miniminivå på motåtgärder som krävs för att säkerställa en effektiv intern kontrollmiljö inom respektive kontrollområde och utgör viktiga verktyg som möjliggör för styrelsen att utvärdera information från bolagsledningen och tillse en ändamålsenlig hantering av identifierade risker.

Utvärdering och rapportering

Kontrollaktiviteternas effektivitet utvärderas av utpekade process- och kontrollägare inom organisationen som sedan rapporterar till den verkställande direktören. Vid utvärderingen

Bolagsstyrning

av kontrollaktiviteternas effektivitet bedöms både kontrollaktivitetens utformning och effektivitet. Verkställande direktören är ansvarig för att sammanställa resultatet av kontrollutvärderingen och presentera detta till revisionsutskottet och styrelsen. Bolagets styrelse, som har det yttersta ansvaret för Bolagets riskhantering och intern kontroll, utvärderar Bolagets risker och interna kontroller minst en gång varje år.

Information och kommunikation

Emilshus styrelse har antagit en informationspolicy och en insiderpolicy som bland annat innehåller riktlinjer för Emilshus hantering och kommunikation av insiderinformation och andra externa informationsskyldigheter. Genom sin kommunikationsverksamhet avser Emilshus att bland annat informera om viktiga händelser, särskilt sådana som utgör insiderinformation, kontinuerligt informera om den finansiella ställningen i Bolaget, samt skapa intresse och bygga förtroende för verksamheten. Kommunikationen ska vara korrekt, relevant och tydlig samt inte vilseledande. Information ska lämnas till innehavare av obligationer, kapitalmarknaden i övrigt och allmänheten vid samma tidpunkt.

Extern revision

Revisorn ska granska Emilshus årsredovisning och bokföring samt styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning. Eftersom Bolaget är ett moderbolag ska revisorn även granska koncernredovisningen och Koncernföretagens inbördes förhållanden. Revision av Emilshus finansiella rapporter och räkenskaper samt styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning utförs i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Efter varje räkenskapsår ska revisorn lämna en revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse till årsstämman.

Emilshus revisor är Ernst & Young Aktiebolag. Mikael Ikonen är huvudansvarig revisor. För mer information om revisorn, se avsnittet ”Styrelse, ledande befattningshavare och revisor–Revisor”.

Under räkenskapsåret 2021 uppgick den totala ersättningen till Emilshus revisor till 2,5 mkr (varav 1,6 mkr avsåg Ernst & Young Aktiebolags revisionsuppdrag för Emilshus).

Ägarförhållanden

I nedanstående tabell framgår ägarförhållandena i Bolaget per den 8 april 2022 och därefter kända förändringar.⁴⁵⁾ Det finns per dagen för detta Prospekt inga fysiska eller juridiska personer som äger fem procent eller mer av samtliga aktier och röster i Bolaget såvitt Bolaget känner till utöver vad som framgår i nedanstående tabell.

	Före Erbjudandet			Efter Erbjudandet (om Övertilldelnings- optionen inte utnyttjas)			Efter Erbjudandet (om Övertilldelnings- optionen utnyttjas till fullo)		
	Antal aktier	Andel aktier (%)	Andel röster (%)	Antal aktier	Andel aktier (%)	Andel röster (%)	Antal aktier	Andel aktier (%)	Andel röster (%)
Aptare Holding AB	24 920 010	28,6	34,0	24 920 010	22,4	30,2	24 920 010	21,8	29,8
AB Sagax ¹⁾	21 817 850	25,1	25,7	24 787 850	22,3	24,2	24 787 850	21,7	23,9
NP3 Fastigheter AB	17 805 028	20,4	20,7	20 235 028	18,2	19,6	20 235 028	17,7	19,3
Övriga befintliga aktieägare ²⁾	22 416 221	25,7	19,4	22 416 221	20,2	17,3	22 416 221	19,7	17,0
Cornerstoneinvestorer och övriga investerare i Erbjudandet³⁾									
Länsförsäkringar Fondförvaltning	0	0,0	0,0	3 571 400	3,2	1,7	3 571 400	3,1	1,6
Tredje AP-fonden (AP3)	0	0,0	0,0	3 571 400	3,2	1,7	3 571 400	3,1	1,6
Odin Förvaltning	0	0,0	0,0	2 500 000	2,3	1,2	2 500 000	2,2	1,1
Carnegie Fonder	49 000	0,1	0,0	1 656 100	1,5	0,8	1 656 100	1,5	0,8
Lannebo Fonder	0	0,0	0,0	1 607 100	1,4	0,7	1 607 100	1,4	0,7
PriorNilsson Fonder	66 896	0,1	0,0	1 316 896	1,2	0,6	1 316 896	1,2	0,6
NRP Anaxo Management	0	0,0	0,0	893 000	0,8	0,4	893 000	0,8	0,4
Övriga investerare i Erbjudandet	0	0,0	0,0	3 600 000	3,2	1,7	6 600 000	5,8	3,0
Totalt (samtliga aktieägare)	87 075 005	100,0	100,0	111 075 005	100,0	100,0	114 075 005	100,0	100,0

1) Aktierna i Bolaget ägs genom dotterbolaget Fastighetsaktiebolaget Apicius.

2) Exklusive Carnegie Fonders och PriorNilsson Fonders innehav om 49 000 respektive 66 896 aktier.

3) Exklusive Cornerstoneinvestorer AB Sagax och NP3 Fastigheter AB som redovisas ovan.

I enlighet med informationen i tabellen ovan innehar Aptare Holding AB (som kontrolleras av Tomas Carlström, Jakob Fyrberg och Pierre Folkesson), AB Sagax och NP3 Fastigheter AB per den 8 april 2022 tillsammans 74,1 procent av det totala antalet aktier och 80,5 procent av det totala antalet röster i Bolaget.⁴⁶⁾ Även efter genomförandet av Erbjudandet kommer Aptare Holding AB, AB Sagax och NP3 Fastigheter AB att ha möjlighet att utöva ett betydande inflytande över Bolaget och en väsentlig kontroll över frågor som Bolagets aktieägare röstar om, inklusive bland annat utdelning på B-aktierna och Preferensaktierna, godkännande av resultat- och balansräkning, val och avsättande av styrelseledamöter, kapitalökningar, minskningar av aktiekapitalet och ändringar av Bolagets bolagsordning. Detta innebär att andra aktieägares möjlighet att utöva inflytande i Bolaget genom sina rösträtter kan vara begränsad.

För att säkerställa att kontrollen över Bolaget inte missbrukas följer Bolaget de regler för bolagsstyrning som gäller för Bolaget,

inklusive Koden, se avsnittet ”*Bolagsstyrning*” ovan. Genom att följa sådana regler säkerställer Bolaget att en god bolagsstyrning upprätthålls där ansvaret är tydligt fördelat mellan ägare, styrelse och ledning.

Aktieägaravtal

Aptare Holding AB, NP3 Fastigheter AB och Castar Europe AB har ingått ett aktieägaravtal avseende sina respektive aktieäganden i Bolaget. Aktieägaravtalet kommer att upphöra i samband med Noteringen.

Såvitt Bolagets styrelse känner till kommer det inte, efter upptagandet till handel av Bolagets B-aktier och Preferensaktier på Nasdaq Stockholm, finnas några aktieägaravtal eller motsvarande avtal i syfte att skapa ett gemensamt inflytande över Bolaget. Bolagets styrelse känner inte heller till några avtal eller motsvarande arrangemang som skulle kunna leda till att kontrollen över Bolaget förändras.

45) Tabellen innefattar samtliga aktier i Bolaget, såväl stamaktier som Preferensaktier. Tabellen innefattar även de 1 504 898 Preferensaktier som avses emitteras till NP3 Fastigheter AB i den kvittningsemission som förväntas beslutas av en extra bolagsstämma i Bolaget den 7 juni 2022.

46) Inklusive de 1 504 898 Preferensaktier som avses emitteras till NP3 Fastigheter AB i den kvittningsemission som förväntas beslutas av en extra bolagsstämma i Bolaget den 7 juni 2022.

Teckningsoptioner, konvertibler, m.m.

Per dagen för Prospektet finns 187 266 utestående teckningsoptioner av serie 2021:1 i Bolaget ("Teckningsoptionerna"). Vid fullt utnyttjande av dessa kommer Emilshus aktiekapital att öka med 3 745 320 kronor⁴⁷⁾ genom nyemission av B-aktier i Bolaget. I övrigt finns per dagen för Prospektet inte några konvertibler eller andra aktierelaterade finansiella instrument i Bolaget som, om de utnyttjas, skulle innebära en utspädningseffekt för aktieägarna i Bolaget.

Teckningsoptionerna emitterades i juni 2021. Teckningsoptionerna tecknades, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, av AB Sagax och NP3 Fastigheter AB. Med beaktande av den omräkning av teckningskursen och antalet B-aktier som varje Teckningsoption ger rätt att teckna, som skett till följd av den uppdelning av Bolagets aktier 10:1 som beslutades av en extra bolagsstämma den 18 augusti 2021, berättigar varje Teckningsoption till teckning av tio (10) B-aktier till en teckningskurs om 22,6 kronor per B-aktie under perioden 30 juni 2021–30 juni 2024. Ytterligare omräkning av antalet B-aktier som varje Teckningsoption ger rätt att teckna, liksom teckningskursen för sådan teckning, kan komma att ske till följd av bland annat nyemissioner, sammanläggning eller uppdelning av aktier och extraordinära utdelningar i Bolaget.

47) Med förbehåll för ändrat kvotvärde och den omräkning av antalet aktier som varje teckningsoption berättigar till teckning av som kan ske i enlighet med de fullständiga villkoren för teckningsoptionerna.

Aktier och aktiekapital

Aktier och aktiekapital

Samtliga aktier i Bolaget är emitterade i enlighet med svensk rätt, fullt betalda och är denominerade i svenska kronor. Enligt Bolagets bolagsordning ska aktiekapitalet vara lägst 60 732 200 kronor och högst 242 928 800 kronor fördelat på lägst 30 366 100 aktier och högst 121 464 400 aktier. Per den 31 december 2021 uppgick Bolagets registrerade aktiekapital till 160 795 386 kronor fördelat på 80 397 693 aktier med ett kvotvärde om 2 kronor. Per den 31 mars 2022 samt per dagen för Prospektet uppgår Bolagets registrerade aktiekapital till 171 140 214 kronor fördelat på 85 570 107 aktier (varav 11 527 890 stamaktier av serie A, 54 918 490 B-aktier och 19 123 727 Preferensaktier) med ett kvotvärde om 2 kronor. En extra bolagsstämma i Bolaget den 7 juni 2022 förväntas besluta om en nyemission av 1 504 898 Preferensaktier till NP3 Fastigheter AB genom en kvittningsemission som efter registrering kommer öka Bolagets aktiekapital till 174 150 010 kronor och antalet aktier i Bolaget till 87 075 005.

Förändringar i antalet aktier och aktiekapitalet i samband med Erbjudandet

För att genomföra Erbjudandet om högst 24 000 000 B-aktier (exklusive B-aktierna i Övertilldelningsoptionen) (se avsnittet ”Inbjudan till teckning av B-aktier i Fastighetsbolaget Emilshus”) kommer Emilshus styrelse, med stöd av ett emissionsbemyndigande, att besluta om en nyemission av högst 24 000 000 B-aktier. Nyemissionen i samband med Erbjudandet kommer att öka Bolagets aktiekapital med högst 48 mkr (från 174 150 010 kronor till högst 222 150 010 kronor). Antalet aktier kommer att öka med högst 24 000 000 aktier (från 87 075 005 aktier till högst 111 075 005 aktier). Om Övertilldelningsoptionen utnyttjas i dess helhet kommer Erbjudandet medföra att Bolagets aktiekapital ökar med 54 mkr (från 174 150 010 kronor till 228 150 010 kronor) och att antalet aktier i Bolaget ökar med 27 000 000 aktier (från 87 075 005 aktier till 114 075 005 aktier).⁴⁸⁾

För mer information om aktiekapitalets utveckling sedan Bolaget bildades, se avsnittet ”Aktiekapitalets utveckling” nedan.

Central värdepappersförvaring

Bolagets stamaktier av serie A, B-aktier och Preferensaktier är registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Registret förs av Euroclear Sweden (Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm). ISIN-koden för B-aktierna är SE0016785786 och ISIN-koden för Preferensaktierna är SE0016785794.

Vissa rättigheter förenade med aktierna

Rösträtt vid bolagsstämma

Varje stamaktie av serie A berättigar till tio röster och varje B-aktie samt Preferensaktie berättigar till en röst vid bolagsstämma i Emilshus. Varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget.

Företrädesrätt till nya aktier

Vid ökning av Bolagets aktiekapital genom kontantemission eller kvittningsemission ger en befintlig aktie företrädesrätt till ny aktie av samma slag. Aktier som inte tecknas av de i första hand berättigade aktieägarna ska erbjudas samtliga aktieägare. Om inte hela antalet aktier som tecknas på grund av sistnämnda erbjudande kan ges ut ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier som de äger sedan tidigare och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

Om Bolaget beslutar att ge ut teckningsoptioner eller konvertibler genom kontantemission eller kvittningsemission har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner, som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av optionsrätten respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas ut mot.

Vad som nämnts ovan ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Ökning av aktiekapitalet genom fondemission får ske endast genom utgivande av stamaktier av serie A och B-aktier. Det inbördes förhållandet mellan de stamaktier av serie A och B-aktier som ges ut genom fondemissionen och redan utgivna stamaktier av serie A och B-aktier ska vara oförändrat. Fondaktierna ska fördelas mellan stamaktieägarna i förhållande till det antal stamaktier av samma aktieslag som de äger sedan tidigare. Vad som nu nämnts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

Rätt till utdelning

Preferensaktier har företrädesrätt framför stamaktier av serie A och B-aktier till årlig utdelning om 2 kronor per Preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om 0,5 kronor per Preferensaktie (”**Preferensutdelning**”). Avstämningsdagar för utbetalningar är den sista bankdagen i mars, juni, september och december. Om ingen utdelning utbetalas på Preferensaktier i anslutning till en avstämningsdag eller om utdelning understigande 0,5 kronor utbetalas har Preferensaktier, förutsatt att bolagsstämman beslutar om vinstutdelning, rätt att i tillägg till framtida Preferensutdelning erhålla ett belopp motsvarande skillnaden mellan vad som skulle ha betalats ut och utbetalt belopp (”**Innestående Belopp**”) innan utdelning på stamaktier av serie A och B-aktier eller annan värdeöverföring enligt 17 kap. 1 § aktiebolagslagen sker till stamaktieägarna. Innestående Belopp ska räknas upp med en årlig räntesats om 8,0 procent, varvid uppräkningsen ska ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalningen understigit 0,5 kronor. Preferensaktier medför i övrigt inte någon rätt till utdelning.

Stamaktier av serie A och B-aktier har rätt till utdelning utan företrädesrätt sinsemellan.

För ytterligare information om utdelning, se avsnittet ”Utdelningar och utdelningspolicy”.

48) Aktiekapital och antal aktier innan nyemissionen i Erbjudandet innefattar även de 1 504 898 Preferensaktier som avses emitteras till NP3 Fastigheter AB i den kvittningsemission som förväntas beslutas av en extra bolagsstämma i Bolaget den 7 juni 2022.

Överskott vid likvidation

Vid Bolagets upplösning har Preferensaktier företrädesrätt framför stamaktier av serie A och B-aktier att ur Bolagets tillgångar erhålla ett belopp per Preferensaktie uppgående till (i) 32 kronor, jämte (ii) eventuell upplupen del av Preferensutdelning, jämte (iii) eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan enligt avsnittet ”*Rätt till utdelning*” ovan innan utskiftning sker till stamaktieägarna. Preferensaktier medför i övrigt inte någon rätt till skiftesandel.

Vid Bolagets upplösning har stamaktier av serie A och B-aktier sinsemellan lika rätt till utbetalning ur Bolagets behållna tillgångar.

Inlösen av Preferensaktier

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan ske genom inlösen av ett visst antal eller samtliga Preferensaktier efter beslut av bolagsstämman. Fördelningen av Preferensaktier som ska lösas in ska ske *pro rata* i förhållande till det antal Preferensaktier som varje Preferensaktieägare äger vid tidpunkten för bolagsstämmans beslut om inlösen. Om fördelningen enligt ovan inte går jämnt ut ska styrelsen besluta om fördelningen av överskjutande Preferensaktier som ska lösas in. Om beslutet biträds av samtliga Preferensaktieägare kan dock bolagsstämman besluta vilka Preferensaktier som ska inlösas.

För beräkning av lösenbelopp och närmare beskrivning av de villkor som gäller i samband med inlösen av Preferensaktier, se avsnittet ”*Bolagsordning*”.

Konvertering av aktier

Stamaktie av serie A kan omvandlas (konverteras) till B-aktie om ägare till sådan aktie begär det. Styrelsen är skyldig att behandla frågor om omvandling från stamaktie av serie A till B-aktie utan dröjsmål.

Aktiernas överlåtbarhet

Stamaktier av serie A omfattas av hembudsförbehåll, vilket innebär att om en stamaktie av serie A har övergått till en person som inte är ägare av stamaktie av serie A sedan tidigare, ska aktien ofördröjligen erbjudas ägare av stamaktie av serie A till inlösen genom skriftlig anmälan hos Bolagets styrelse. För närmare beskrivning av hembudsförbehållet, se vidare avsnittet ”*Bolagsordning*”.

B-aktier och Preferensaktier är fritt överlåtbara.

Aktiekapitalets utveckling

Nedanstående tabell sammanfattar den historiska utvecklingen av Bolagets aktiekapital sedan Bolaget bildades 2018 (fram till och med dagen för detta Prospekt) samt de förändringar i antalet aktier och aktiekapitalet som Bolaget avser att genomföra i samband med Erbjudandet.

År	Händelse	Förändring i antalet aktier	Totalt antal stamaktier av serie A	Totalt antal B-aktier	Totalt antal Preferensaktier	Förändring i aktiekapitalet (kr)	Aktiekapital (kr)	Kvotvärde (kr)
2018	Nybildning	–	50 000	–	–	50 000	50 000	1
2018	Sammanläggning 1:20	–47 500	2 500	–	–	–	50 000	20
2018	Nyemission ¹⁾	177 500	180 000	–	–	3 550 000	3 600 000	20
2018	Nyemission ²⁾	206 009	386 009	–	–	4 120 180	7 720 180	20
2018	Nyemission ³⁾	1 110 000	1 496 009	–	–	22 200 000	29 920 180	20
2018	Nyemission ⁴⁾	20 601	1 516 610	–	–	412 020	30 332 200	20
2019	Utbyte av konvertibler ⁵⁾	1 110 000	2 626 610	–	–	22 200 000	52 532 200	20
2019	Nyemission ⁶⁾	410 000	3 036 610	–	–	8 200 000	60 732 200	20
2019	Omvandling ⁷⁾	–	607 322	2 429 288	–	–	60 732 200	20
2019	Nyemission ⁸⁾	909 091	789 141	3 156 560	–	18 181 820	78 914 020	20
2019	Nyemission ⁹⁾	373 637	789 141	3 530 197	–	7 472 740	86 386 760	20
2019	Nyemission ¹⁰⁾	118 333	789 141	3 648 530	–	2 366 660	88 753 420	20
2019	Nyemission ¹¹⁾	1 602 909	1 152 789	4 887 791	–	32 058 180	120 811 600	20
2021	Nyemission ¹²⁾	604 058	1 152 789	5 491 849	–	12 081 160	132 892 760	20
2021	Nyemission ¹³⁾	561 798	1 152 789	5 491 849	561 798	11 235 960	144 128 720	20
2021	Uppdelning 10:1	64 857 924	11 527 890	54 918 490	5 617 980	–	144 128 720	2
2021	Nyemission ¹⁴⁾	7 246 377	11 527 890	54 918 490	12 864 357	14 492 754	158 621 474	2
2021	Nyemission ¹⁵⁾	1 086 956	11 527 890	54 918 490	13 951 313	2 173 912	160 795 386	2
2022	Nyemission ¹⁶⁾	5 172 414	11 527 890	54 918 490	19 123 727	10 344 828	171 140 214	2
2022	Nyemission ¹⁷⁾	1 504 898	11 527 890	54 918 490	20 628 625	3 009 796	174 150 010	2
2022	Nyemission i Erbjudandet ¹⁸⁾	24 000 000	11 527 890	78 918 490	20 628 625	48 000 000	222 150 010	2

1) Kontantemission av 177 500 aktier. Teckningskursen uppgick till 50 kronor per aktie.

2) Kontantemission av 206 009 aktier. Teckningskursen uppgick till 97,0833391 kronor per aktie.

3) Kvittningsemision av 1 110 000 aktier. Teckningskursen uppgick till 94,37 kronor per aktie.

4) Kontantemission av 20 601 aktier. Teckningskursen uppgick till 97,0826658901 kronor per aktie.

5) Utbyte av konvertibler mot 1 110 000 aktier. Teckningskursen uppgick till 20 kronor per aktie.

6) Kontantemission av 410 000 aktier. Teckningskursen uppgick till 102,50 kronor per aktie.

7) Beslut om ändring av bolagsordningen och införande av två aktieslag (stamaktie av serie A och stamaktie av serie B) och beslut om omvandling av var femte aktie till stamaktier av serie A och resterande aktier till B-aktier. Efter omvandlingen fanns det 607 322 stamaktier av serie A och 2 429 288 B-aktier i Bolaget.

8) Kvittningsemision av 181 819 stamaktier av serie A och 727 272 B-aktier. Teckningskursen uppgick till 110 kronor per aktie.

9) Kontantemission av 373 637 B-aktier. Teckningskursen uppgick till 110 kronor per aktie.

10) Kontantemission av 118 333 B-aktier. Teckningskursen uppgick till 114 kronor per aktie.

11) Kvittningsemision av 363 648 stamaktier av serie A och 1 239 261 B-aktier. Teckningskursen uppgick till 116,60837 kronor per aktie.

12) Kontantemission av 604 058 B-aktier. Teckningskursen uppgick till 140 kronor per aktie.

13) Kontant- och kvittningsemision av 561 798 Preferensaktier. I samband med nyemissionen beslutade bolagsstämman om ändring av bolagsordningen och införande av tre aktieslag (stamaktier av serie A, B-aktier och Preferensaktier). Teckningskursen uppgick till 267 kronor per Preferensaktie.

14) Kontantemission av 7 246 377 Preferensaktier i samband med Bolagets erbjudande av Preferensaktier till allmänheten i Sverige och svenska och internationella institutionella investerare med efterföljande notering på First North Growth Market. Av emissionstekniska skäl och för att underlätta leverans av Preferensaktier till investerarna tecknades nyemissionen med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt av Swedbank, som erlade en teckningslikvid motsvarande aktiernas kvotvärde (2 kronor), för vidare leverans till investerarna i erbjudandet. Teckningskursen i erbjudandet uppgick till 27,60 kronor per Preferensaktie.

15) Kontantemission av 1 086 956 Preferensaktier inom ramen för den övertilldelningsoption som Bolaget ställde ut i samband med dess erbjudande av Preferensaktier till allmänheten i Sverige och svenska och internationella institutionella investerare med efterföljande notering på First North Growth Market. Teckningskursen motsvarade aktiernas kvotvärde om 2 kr.

16) Kontantemission av 5 172 414 Preferensaktier. Teckningskursen uppgick till 29,50 kronor per aktie.

17) Kvittningsemision av 1 504 898 Preferensaktier som förväntas beslutas av en extra bolagsstämma i Bolaget den 7 juni 2022. Teckningskursen uppgår till 30,33 kronor per aktie.

18) Kontantemission av högst 24 000 000 B-aktier i samband med Erbjudandet (exklusive B-aktierna i Övertilldelningsoptionen) (se avsnittet "Förändringar i antalet aktier och aktiekapitalet i samband med Erbjudandet" ovan). Av emissionstekniska skäl och för att underlätta leverans av aktier till investerare i samband med Erbjudandet kommer nyemissionen, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, att tecknas av Carnegie till en teckningskurs som motsvarar aktiernas kvotvärde om 2 kronor. När B-aktierna i Erbjudandet har betalats av, och levererats till, de investerare som tilldelats aktier i Erbjudandet kommer Carnegie att vara skyldig att, som tilläggslikvid för nyemissionen, till Bolaget betala ett belopp per aktie som erbjuds till försäljning av Bolaget motsvarande mellanskillnaden mellan teckningskursen om 28 kronor och erbjudandepriiset, efter avdrag för avtalade ersättningar och avgifter. B-aktier kommer, under förutsättning att Erbjudandet inte avbryts dessförinnan, att registreras hos Bolagsverket omkring den 15 juni 2022.

Substansvärde per stamaktie per den 31 mars 2022 jämfört med priset per B-aktie i Erbjudandet

Per den 31 mars 2022 uppgick Emilshus substansvärde (NAV) per stamaktie till 25,29 kronor (baserat på ett eget kapital om 2 159,4 mkr och 66 446 380 stamaktier). Priset per B-aktie i Erbjudandet uppgår till 28 kronor (se avsnittet ”Villkor och anvisningar–Erbjudandepris”).

Bemyndigande för styrelsen att fatta beslut om nyemissionen av B-aktier

Styrelsen har föreslagit en extra bolagsstämma i Bolaget den 7 juni 2022 att besluta om att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen under perioden fram till nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, fatta beslut om nyemission av B-aktier. Skälet till avvikelsen från aktieägarnas företrädesrätt är att kunna genomföra en ägarspridning av nyemitterade B-aktier till allmänheten i Sverige och vissa institutionella investerare i Sverige och utlandet samt upptagande till handel av Bolagets B-aktier och Preferensaktier på Nasdaq Stockholm. Styrelsens bemyndigande ska vara begränsat sålunda att styrelsen får besluta om nyemission av högst 25 800 000 B-aktier. Nyemission med stöd av bemyndigandet med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt ska ske på marknadsmässiga villkor.

Styrelsen har även bemyndigats av årsstämman som hölls den 20 april 2022 att, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om nyemission av B-aktier, Preferensaktier samt teckningsoptioner och/eller konvertibler med rätt att teckna/konvertera till B-aktier eller Preferensaktier. Betalning ska kunna ske kontant, genom apport, genom kvittning eller eljest förenas med villkor. Det totala antalet aktier som omfattas av sådana nyemissioner får motsvara sammanlagt högst tio (10) procent av det totala antalet aktier i Bolaget vid tidpunkten för årsstämman 2022.

Information om offentliga uppköpserbjudanden och inlösen av minoritetsaktier

Efter upptagandet till handel av Bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm kommer lagen (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden (”LUA”), Nasdaq Stockholms takeover-regler, Aktiemarknadsnämndens tolkningar och tillämpningar av Nasdaq Stockholms takeover-regler samt, i förekommande fall, Aktiemarknadsnämndens tolkningar av Näringslivets Börskommittés tidigare gällande regler om offentliga uppköpserbjudanden att vara tillämpliga på offentliga uppköpserbjudanden avseende aktierna i Bolaget. I enlighet med LUA kommer den som inte innehar några aktier eller innehar aktier som representerar mindre än tre tiondelar av röstetalet för samtliga aktier i Bolaget och genom förvärv av aktier i Bolaget, ensam eller tillsammans med någon som är närstående enligt LUA, uppnår ett aktieinnehav i Bolaget som representerar minst tre tiondelar av röstetalet för samtliga aktier i Bolaget att vara skyldig att (i) omedelbart offentliggöra hur stort hans eller hennes aktieinnehav i Bolaget är och (ii) inom fyra veckor därefter lämna ett offentligt uppköpserbjudande avseende resterande aktier i Bolaget (så kallad budplikt).

Enligt aktiebolagslagen har en aktieägare som innehar mer än nio tiondelar av aktierna i ett svenskt aktiebolag rätt att av de övriga aktieägarna i bolaget lösa in återstående aktier. Den vars aktier kan lösas in har rätt att få sina aktier inlösta av majoritetsaktieägaren.

Aktierna i Bolaget är inte föremål för något erbjudande som har lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningskyldighet. Det har inte förekommit några offentliga uppköpserbjudanden beträffande Bolagets aktier under det innevarande eller föregående räkenskapsåret.

Utdelningar och utdelningspolicy

Allmänt

Bolaget betalade inte någon vinstutdelning på bolagets stamaktier av serie A eller B-aktier under räkenskapsåren 2019–2021. På den extra bolagsstämman den 18 augusti 2021 beslutades, i enlighet med bestämmelserna i bolagsordningen, om en vinstutdelning för räkenskapsåret 2020 om 1,5 kronor per Preferensaktie, att betalas kvartalsvis med 0,5 kronor per preferensaktie, och att avstämningsdagar för vinstutdelning ska vara den sista bankdagen i september 2021, den sista bankdagen i december 2021 och den sista bankdagen i mars 2022. På årsstämman den 20 april 2022 beslutades, i enlighet med bestämmelserna i bolagsordningen, om en vinstutdelning på preferensaktierna fram till nästkommande årsstämma om totalt 2 kronor per preferensaktie med utbetalning kvartalsvis om 0,5 kronor per preferensaktie. Avstämningsdagar för den ordinarie kvartalsvisa utdelningen är torsdagen den 30 juni 2022, fredagen den 30 september 2022, fredagen den 30 december 2022, och fredagen den 31 mars 2023.

Bolagets möjlighet att genomföra vinstutdelningar begränsas enligt villkoren för sitt utestående seniora gröna obligationslån 2022/2025 och obligationslånet 2019/2022 ("**Obligationsvillkoren**") genom att Bolaget måste uppfylla vissa finansiella kovenanter rörande bland annat relationen mellan EBITDA och räntekostnader, belåningsgrad och soliditet (sådana kovenanter beräknade *pro forma* inklusive den tilltänkta utdelningen). Bolagets möjligheter enligt Obligationsvillkoren att betala utdelningar på sina stamaktier begränsas dessutom av att Bolaget endast får betala utdelningar på sina stamaktier motsvarande högst 50 procent av föregående års förvaltningsresultat.

Bolagets Preferensaktier, inklusive Preferensaktierna i Erbjudandet, har företräde framför Bolagets stamaktier av serie A och B-aktier till en årlig utdelning om 2 kronor per Preferensaktie, med kvartalsvisa utbetalningar om 0,5 kronor per Preferensaktie. Om ingen utdelning utbetalats på Preferensaktier i anslutning till en avstämningsdag, eller om utdelning understigande 0,5 kronor utbetalats, ska Preferensaktierna, förutsatt att bolagsstämman beslutar om vinstutdelning, medföra rätt att i tillägg till framtida Preferensutdelning erhålla ett belopp, motsvarande skillnaden mellan vad som skulle ha betalats ut och utbetalat belopp ("**Innestående Belopp**") innan utdelning på stamaktierna eller annan värdeöverföring enligt 17 kap. 1 § aktiebolagslagen till stamaktieägarna utbetalas. Innestående Belopp ska räknas upp med en årlig räntesats om 8,0 procent, varvid uppräknings ska ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning understigit 0,5 kronor.

Utdelningspolicy

Emilshus övergripande mål är att skapa värde för bolagets aktieägare. Under de närmaste åren bedöms detta bäst göras genom att återinvestera kassaflödet i verksamheten för att skapa ytterligare tillväxt genom förvärv av fastigheter och investeringar i befintliga fastigheter vilket kan medföra en låg eller utebliven utdelning på stamaktier av serie A och B-aktier. Utdelning på Preferensaktier ska ske enligt bolagsordningens bestämmelser.

Utdelningar enligt svensk rätt

Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämman. Vinstutdelning får endast äga rum om det efter utdelningen finns full täckning för Bolagets bundna egna kapital (den så kallade beloppsspärren) och endast om utdelningen framstår som försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av Bolagets och Koncernens egna kapital samt Bolagets och Koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt (den så kallade försiktighetsregeln). Bolagsstämman får som huvudregel inte besluta om utdelning av ett större belopp än vad styrelsen har föreslagit eller godkänt.

Enligt aktiebolagslagen har ägare till minst en tiondel av samtliga aktier i Bolaget rätt att begära utdelning (till samtliga aktieägare) av Bolagets vinst. Har sådan begäran framställts ska årsstämman besluta om utdelning av hälften av vad som återstår av årets vinst enligt den fastställda balansräkningen sedan avdrag gjorts för (i) balanserad förlust som överstiger fria fonder, (ii) belopp som enligt lag eller bolagsordning ska avsättas till bundet eget kapital och (iii) belopp som enligt bolagsordningen ska användas för något annat ändamål än utdelning till aktieägarna. Bolagsstämman är dock inte skyldig att besluta om högre utdelning än fem procent av Bolagets egna kapital. Utdelningen får inte heller strida mot bestämmelserna i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen (se den så kallade beloppsspärren och försiktighetsregeln ovan).

Utbetalning av utdelningar

Innehavare av aktier som är registrerade i den av Euroclear Sweden förda aktieboken på av bolagsstämman beslutad avstämningsdag är berättigade till utdelning. Utdelning betalas normalt ut som ett kontant belopp per aktie genom Euroclear Sweden, men utdelning kan även ske i annat än kontanter (så kallad sakutdelning). Om en aktieägare inte kan nås genom Euroclear Sweden kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende utdelningsbeloppet, dock med beaktande av lagregler om tioårig preskription. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget. Varken aktiebolagslagen eller Bolagets bolagsordning innehåller några restriktioner avseende rätt till utdelning till aktieägare utanför Sverige. För information om eventuell utdelningsbeskattning, se avsnittet "*Vissa skattefrågor i Sverige*".

Legala frågor och kompletterande information

Prospektets godkännande och registrering

Detta Prospekt regleras av svensk rätt. Svensk domstol har exklusiv rätt att avgöra tvister som uppkommer till följd av eller i samband med Prospektet. Detta Prospekt har godkänts av Finansinspektionen som behörig myndighet enligt Prospektförordningen. Finansinspektionen godkänner detta Prospekt enbart i så motto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen. Detta godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för den emittent eller kvaliteten på de värdepapper som avses i detta Prospekt. Investerare bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper. Finansinspektionens besöksadress är Brunnsgatan 3, 111 38 Stockholm, och postadress är box 7821, 103 97 Stockholm. Finansinspektionens telefonnummer är 08 408 980 00 och dess webbplats är www.fi.se.

Detta Prospekt är giltigt i högst tolv månader från datumet för godkännandet. Skyldigheten att upprätta tillägg till detta Prospekt med anledning av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter kommer inte vara tillämplig när Prospektet inte längre är giltigt.

Företag i Koncernen

Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ) är moderbolag i Koncernen som även består av följande direkt eller indirekt helägda svenska dotterföretag.

Dotterföretag	Org.nr
Emilshus Holding 1 AB	559246-9919
Emilshus Holding 2 AB	559246-9927
Emilshus Holding 3 AB	559246-9943
Emilshus Holding 4 AB	559336-1149
Emilshus Option AB	559256-2523
City Fastigheter i Vetlanda AB	556971-6599
Emilshus Forsheda AB	559114-3119
Emilshus Gravörtorpet AB	559115-8869
Emilshus Hillerstorp 2:106 AB	559184-8881
Emilshus Häljeryd AB	559205-9728
Kommanditbolaget Emilshus Jönköping	969668-8077
Emilshus Kalmar AB	559220-5628
Emilshus Lokal AB	556705-1866
Emilshus Hillerstorp 2:98 AB	559078-0762
Emilshus Slätvaren AB	559114-3093
Emilshus Stenfalkstorpet AB	559114-3101
Emilshus Stocken AB	556805-1808
Emilshus Tomasängen 1 AB	559184-8899
Emilshus Trekanten 5 AB	556533-1187
Emilshus Värnamo AB	559205-9702
Emilshus Stödorp 2:4 AB	559182-1748

Allmän bolagsinformation

Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag. Bolaget bildades och registrerades hos Bolagsverket i Sverige den 5 juli 2018. Stiftare av Bolaget var Bolagsrätt Sundsvall AB. Bolagets nuvarande företagsnamn, Fastighetsbolaget Emilshus AB, registrerades hos Bolagsverket den 6 september 2018. Bolagets styrelse har sitt säte i Vetlanda kommun, Jönköpings län, Sverige. Bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med svensk rätt och Bolagets verksamhetsform regleras av aktiebolagslagen. Bolagets organisationsnummer är 559164-8752 och dess LEI-kod är 5493004EO7GR5U8PRK21. Bolagets telefonnummer är 010-303 93 00 och adressen till Bolagets webbplats är www.emilshus.com. Informationen på Bolagets webbplats ingår inte i Prospektet om inte sådan information uttryckligen har införlivats i Prospektet genom hänvisning.

Dotterföretag	Org.nr
Emilshus Sävsjö 12:4 AB	559062-6353
Handelsstaden Vetlanda AB	556577-4360
Handelsstaden Nydala i Vetlanda AB	556818-4476
Raskens Fastigheter AB	556679-2452
Vetlanda Invest AB	556553-7346
Emilshus Österskog 1:40 Fastighets AB	559237-7971
Emilshus Gislaved Hammaren 1 AB	559290-7017
Emilshus Sandseryd 2:17 AB	559303-5776
Emilshus Skomakaren 5 AB	556923-3504
Emilshus Hillerstorp 4:154 AB	559285-0746
Emilshus Kalmar Pumpen 6 och Spettet 7 AB	559320-5171
Emilshus Borret 11 AB	556122-9443
Emilshus Svetsarna i Kalmar AB	556313-0987
Horda Fastigheten 4:42 AB	559261-5602
Emilshus Hjortsjö AB	559270-6864
Emilshus Horda AB	559270-6872
Emilshus Ängsdal 9 AB	559010-7289
Emilshus Skruven 4 AB	559023-0941
Emilshus Trädet 3 AB	559013-1545
Emilshus Toroslunda 4:27 AB	559203-6635
Emilshus Jönköping Kommanditbolag	969700-5099

Dotterföretag	Org.nr
Emilshus Bårebo 1:17 AB	559220-5636
Emilshus Fiskmåsen 14 AB	559226-8253
Emilshus Traktorn 4 och 5 AB	559226-8246
Emilshus Sköldmön 9 AB	559226-8220
Emilshus Brådan 1 AB	559226-8238
Emilshus Sågen 5 AB	559220-5644
Emilshus Listen 10 AB	559226-8212
Emilshus Gravören AB	556884-8773
Emilshus Gravören 9 AB	556916-1978
Emilshus Kronhjorten AB	556868-1000
Emilshus Lågan AB	556573-9173
Emilshus Ymer AB	556923-2605
Emilshus Tunnbindaren AB	556724-9148
Emilshus Vinga AB	556069-6998
Emilshus Saluten 1 AB	556722-0073
Emilshus Fastigheten Linné 5 AB	559290-7702
Emilshus Framnäs 1 AB	559290-7736
Emilshus Häljaryd 1:299 AB	559290-7827
Emilshus Attarp 2:553 AB	559290-7819
Emilshus Gullvivan 6 AB	559290-7843
Emilshus Trumpeten 3 AB	559290-7835
Emilshus Hammaren 1 AB	559290-7728
Emilshus Muttern 3 AB	559280-1434
Emilshus Vetlanda AB	559274-9815
Emilshus Ljungadal 5 AB	556898-3943
Bankeryds-Nyarp 1:267 AB	559279-5768
Emilshus Växjö Handlaren 2 AB	559052-0366

Dotterföretag	Org.nr
Emilshus Växjö Klostret 8 AB	556775-7645
Emilshus Växjö Mjålan 5 AB	559123-9388
Emilshus Växjö Skräddaren 1 AB	559137-0100
Emilshus Växjö Mjölner 17 AB	559142-1861
Emilshus Växjö Pressaren 1 och Pressaren 7 AB	559161-0356
Emilshus Växjö Rättaren 8 AB	559161-0364
Emilshus Växjö Snörmakaren 1 AB	559161-0372
Emilshus Växjö Deltat 4 AB	559210-0191
Emilshus Västervik Spettet 5 AB	559326-2529
Västervik Spettet 5 AB	559278-7583
Emilshus Värnamo Piggvaren 1 AB	559326-2552
Värnamo Piggvaren 1 AB	559278-7575
Emilshus Kalmar Mejseln 1 AB	559326-2537
Kalmar Mejseln 1 AB	559278-7567
Emilshus Gislaved Slangen 7 AB	559326-2545
Gislaved Slangen 7 AB	559278-7559
Emilshus Åseda Släggan 2 AB	556759-4550
Emilshus Rydaholm Hjortsjö 7:17 AB	559176-0086
Emilshus Vetlanda Mejseln 1 AB	559194-4243
Emilshus Vetlanda Brudabäck AB	559336-1156
Brudabäck Fastighets AB	556794-5745
Österängen Fastighets AB	556090-9219
Emilshus Bankeryd Backen 1:122 AB	556983-9896
Emilshus Halmstad Fanan AB	559026-9675
Emilshus Halmstad Flygaren 1 AB	556813-8191
Emilshus Halmstad Konen 4 AB	556313-3445

Väsentliga avtal

Nedan följer en sammanfattning av väsentliga avtal, utom sådana som ingåtts inom ramen för den normala verksamheten, som ingåtts av Koncernen under de senaste två räkenskapsåren samt andra avtal som ingåtts av Koncernen och som innehåller rättigheter eller skyldigheter av väsentlig betydelse för Koncernen.

Finansieringsavtal

Koncernen har ingått väsentliga låneavtal med Swedbank, Danske Bank, SEB och Nordea. Låneavtalen innehåller sedvanliga villkor, garantier och åtaganden samt bestämmelser om att vissa ägarförändringar kan medföra att långivaren har rätt att säga upp lånen i förtid (så kallade change of control-bestämmelser). Finansieringsavtalen innehåller i vissa fall även finansiella åtaganden avseende bl.a. räntetäckningsgrad, soliditet, storlek på det egna kapitalet och belåningsgrad avseende vissa av Koncernens fastigheter. Säkerheter har normalt lämnats i form av pant över fastigheter, aktier i de dotterbolag som omfattas av respektive fastighetsgrupp, internreverser och bankkonton samt borgensåtaganden från koncernbolag för dotterbolags skulder.

Swedbank

Koncernen har ingått totalt fem låneavtal med Swedbank under perioden 2019–2021 omfattande en ursprunglig låneram om cirka 1 054 mkr. Därutöver har Swedbank i samband med ett låneavtal ingånget den 27 maj 2021 tillhandahållit 355 mkr i form av en revolverande kreditfacilitet. Lånen har slutlig återbetalningsdag mellan Q1 2023 och Q3 2025 varav det låneavtal som löper ut först ska återbetalas senast den 24 februari 2023 och det låneavtal som löper ut sist ska återbetalas 22 september 2025.

Danske Bank

Koncernen har ingått två facilitetsavtal med Danske Bank omfattande en ursprunglig låneram om 770 mkr, varav det första facilitetsavtalet omfattande 540 mkr ingicks den 28 maj 2021 och det andra facilitetsavtalet uppgående till 230 mkr ingicks den 1 december 2021. Den första faciliteten har slutlig återbetalningsdag den 28 maj 2025 och den andra faciliteten har slutlig återbetalningsdag den 1 december 2025.

SEB

Koncernen har ingått ett avtal med SEB avseende finansieringen av totalt 13 fastigheter omfattande en ursprunglig låneram om 218,5 mkr samt ett avtal avseende finansiering av två fastigheter omfattande en ursprunglig låneram om 220 mkr. Emilshus har i enlighet med lånevillkoren förbundet sig att tillse att alla lån upptagna från dess direkta eller indirekta ägare är efterställda lånen. Lånen har slutlig återbetalningsdag den 17 december 2025 respektive den 1 december 2025.

Nordea

Koncernen har ingått två låneavtal med Nordea den 25 november 2021 omfattande en ursprunglig låneram om totalt 63 mkr samt ett låneavtal den 14 mars 2022 omfattande en ursprunglig låneram om totalt 119,6 mkr. Lånen ska återbetalas senast den 31 december 2025 respektive den 2 april 2026.

Ränteavtal

Bolaget har, i syfte att säkerställa en ändamålsenlig räntenivå i Koncernen, ingått ränte-derivatkontrakt med Danske Bank, Swedbank och SEB. Det totala underliggande nominella beloppet för samtliga ränteswappar uppgår till 1 250 mkr. Bolaget har därutöver ingått ett räntetakavtal med Danske Bank om 300 mkr.

Obligationer

Obligationer 2019/2022

Emilshus har den 9 december 2019 respektive den 17 mars 2021 och 9 november 2021 emitterat icke säkerställda obligationer 2019/2022 om totalt 500 mkr inom ett totalt ramverk om 500 mkr. Sista inlösendatum för obligationerna är den 9 december 2022 och obligationerna löper med en rörlig ränta om tre månader STIBOR plus 5,75 procent per år. Villkoren för obligationerna innehåller vissa åtaganden för Bolaget, inklusive finansiella kovenanter kopplade till räntetäckningsgrad, soliditet och belåningsgrad avseende Koncernens fastigheter. Obligationsvillkoren innehåller även vissa begränsningar för Bolaget och andra Koncernbolag att uppta ny skuld samt förlänga befintlig skuld. Obligationsvillkoren anger även att aktieägarlån ska vara efterställda i förhållande till obligationen.

Obligationer 2022/2025

Emilshus emitterade den 14 april 2022 icke säkerställda inlösenbara obligationer 2022/2025 om totalt 400 mkr inom ett totalt ramverk om 1 000 mkr. Sista inlösendatum för obligationerna är den 14 april 2025 och obligationerna löper med en rörlig ränta om 3 månaders STIBOR plus 5,25 procent per år. Villkoren för obligationerna innehåller vissa åtaganden för Bolaget, inklusive finansiella kovenanter kopplade till räntetäckningsgrad, soliditet och belåningsgraden avseende Koncernens fastigheter. Obligationsvillkoren innehåller även vissa begränsningar för Bolaget och andra Koncernbolag att uppta ny skuld samt förlänga befintlig skuld. Obligationsvillkoren anger även att aktieägarlån ska vara kortfristiga och efterställda i förhållande till obligationen i händelse av insolvens, konkurs, likvidation eller företagsrekonstruktion. Likviden från obligationsemissionen ska enligt obligationsvillkoren användas i enlighet med principerna i Bolagets ramverk för gröna obligationer

Rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

Emilshus har inte varit part i några myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inbegripet förfaranden som ännu inte är avgjorda eller som enligt Emilshus kännedom riskerar att inledas) under de senaste tolv månaderna som kan få eller under den senaste tiden har haft betydande effekter på Koncernens finansiella ställning eller lönsamhet.

Försäkringar

Emilshus har försäkringar som omfattar risker relaterade till Emilshus verksamhet samt styrelseledamöternas och den verkställande direktörens ansvar. Emilshus anser att försäkringsskyddet är tillräckligt och överensstämmer med branschstandard och täcker de risker som uppstår i verksamheten.

Transaktioner med närstående

Transaktioner med närstående under perioden 1 januari 2019–31 december 2021

Bolaget har under räkenskapsåren 2019–2021 genomfört nedan transaktioner med närstående.

Styrelsens ordförande Johan Ericsson har genom ett närståendebolag fakturerat Emilshus konsultarvoden om totalt 602 tkr under räkenskapsåret 2021, 658 tkr under räkenskapsåret 2020 och 204 tkr under räkenskapsåret 2019.

Emilshus har genomfört inköp från ett närståendebolag där tidigare styrelseledamoten Pierre Folkesson har ägarintressen. Inköpen har skett till ett värde om 25,3 mkr under räkenskapsåret 2021 och 6,5 mkr under räkenskapsåret 2020. Inköpen avser huvudsakligen inköp av byggentreprenader. Från samma bolag har Bolaget erhållit hyresintäkter motsvarande 200 tkr under räkenskapsåret 2021 respektive 341 tkr under räkenskapsåret 2020.

Under räkenskapsåret 2019 genomförde Emilshus fastighetsförvärv från de större aktieägarna NP3 Fastigheter AB respektive AB Sagax där del av köpeskillingen reglerades genom nyemitterade stamaktier. Förvärvet från NP3 avsåg en fastighetsportfölj med ett underliggande fastighetsvärde om 262 mkr och där del av likviden utgjordes av 909 091 emitterade aktier (181 819 stamaktier av serie A och 727 272 B-aktier). I samband med transaktionen emitterades även 491 970 B-aktier till ett värde om 54,5 mkr i en kontantemission. Förvärvet från AB Sagax avsåg en fastighetsportfölj med ett värde om 186 mkr där likviden utgjordes av 1 602 909 emitterade aktier (363 648 stamaktier av serie A och 1 239 261 B-aktier).

Under räkenskapsåret 2021 ingick Emilshus ett kortfristigt låneavtal med AB Sagax om totalt 250 mkr. Ränta har utgått med en räntesats motsvarande fyra procent på årsbasis. Lånet är i sin helhet reglerat.

Under andra kvartalet 2021 genomförde Bolaget en riktad nyemission av 5 617 980 preferensaktier och 1 872 660 teckningsoptioner om 150 mkr. Teckningskursen för preferensaktierna uppgick till 26,70 kronor per preferensaktie. Teckningsoptionerna emitterades vederlagsfritt och var en del av den kommersiella överenskommelsen relaterad till den riktade emissionen av Preferensaktier. En teckningsoption berättigar till teckning av en B-aktie i bolaget för 22,60 kronor per B-aktie under en period som löper till och med den 30 juni 2024. Emissionen riktades till de större aktieägarna AB Sagax och NP3 Fastigheter AB, varav AB Sagax tecknade 3 745 320 Preferensaktier och 124 844 teckningsoptioner och NP3 Fastigheter AB tecknade 1 872 660 Preferensaktier och 62 422 teckningsoptioner. AB Sagax betalade sin del av teckningskursen om 100 mkr genom kvittning mot en del av aktieägarlånet till Bolaget om totalt 250 mkr samt upplupen och obetald ränta. NP3 Fastigheter AB betalade sin del av teckningskursen om 50 mkr kontant.

Den 30 september 2021 förvärvades Brudabäck Fastighets AB från Östra Härads Fastighets AB som är ett närståendebolag till styrelseledamoten Elisabeth Thureson. Förvärvet baserades på ett fastighetsvärde om 109 mkr jämte eget kapital. Styrelseledamoten Elisabeth Thureson deltog inte i styrelsebeslutet avseende förvärvet.

Den 14 december 2021 hölls en extra bolagsstämma som, i enlighet med styrelsens förslag, beslutade att godkänna förvärv av Österängen Fastighets AB från NP3 Fastigheter AB. Förvärvet baserades på ett fastighetsvärde om 50 mkr jämte eget kapital. I anslutning till förvärvet ingick Bolaget ett låneavtal med NP3 Fastigheter AB om 45 mkr.

Transaktioner med närstående under perioden 1 januari 2022–31 mars 2022

Inköp från ett närstående bolag där den ledande befattningshavaren Pierre Folkesson har ägarintressen har under perioden skett med 0,2 mkr där huvudsaklig del avser inköp av byggentreprenader. Intäkter från samma bolag har under perioden erhållits med 0,1 mkr och avser hyresintäkter.

Styrelsens ordförande Johan Ericsson har genom ett närståendebolag under perioden fakturerat Emilshus för konsultarvoden om 0,2 mkr.

Ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare
För information om ersättningar till styrelseledamöter och ledande befattningshavare, se avsnitten "Bolagsstyrning–Ersättning till styrelsen" och "Bolagsstyrning–Ersättning till ledande befattningshavare".

Kvittningsemission

Bolagets styrelse har föreslagit att en extra bolagsstämma i Bolaget den 7 juni 2022 fattar beslut om en nyemission av 1 504 898 Preferensaktier till aktieägaren NP3 Fastigheter AB med betalning genom kvittning av NP3 Fastigheter AB:s fordran mot Bolaget om 45 643 561 kronor. Under förutsättning att den extra bolagsstämman beslutar därom och NP3 Fastigheter AB tecknar sig i emissionen kommer antalet aktier i Bolaget öka med 1 504 898 och Bolagets aktiekapital öka med 3 009 796 kronor.

Miljöfaktorer

Från tid till annan påträffas miljöproblem avseende såväl mark som byggnader i Emilshus fastigheter. Per dagen för detta Prospekt finns det inga tvister eller krav som riktas mot Emilshus i anledning av miljöskada.

Inför förvärv av fastigheter genomför Emilshus intern så kallad *due diligence*-granskning, och vid behov extern *due diligence*-granskning, avseende bland annat miljö- och hälsorisker. Vid sådana granskningar undersöks bland annat huruvida tidigare verksamheter har bedrivits på den aktuella fastigheten som kan ha relevans ur ett miljöperspektiv. Om Emilshus anser det påkallat anlitas konsulter för att genomföra bland annat provtagning för eventuella miljöskador på fastigheten. Vid påträffade föroreningar eller miljöfarligt byggmaterial tar Emilshus höjd för nödvändiga åtgärder i förvärvspriset, kräver att säljaren åtgärdar miljöriskerna eller kräver garantier och skadeståndförbindelser. Ibland resulterar även identifierade miljörisker i att Emilshus inte förvärvar den aktuella fastigheten.

Placeringsavtal

Bolaget, Aptare Holding AB och Joint Global Coordinators avser att ingå ett Placeringsavtal omkring den 10 juni 2022. För mer information om villkoren i Placeringsavtalet, se "Villkor och anvisningar–Villkor för erbjudandets fullföljande".

Åtaganden från Cornerstoneinvestorerna

Cornerstoneinvestorerna har åtagit sig att teckna B-aktier i Erbjudandet till ett pris motsvarande erbjudandepriiset i Erbjudandet. Cornerstoneinvestorernas åtaganden är bl.a. villkorade av att (i) första dag för handel med B-aktierna på Nasdaq Stockholm inträffar senast den 24 juni 2022, (ii) varje Cornerstoneinvestorare erhåller full tilldelning i förhållande till sitt åtagande och (iii) att Erbjudandepriiset är 28 kronor per B-aktie. Om dessa villkor inte uppfylls är Cornerstoneinvestorerna inte skyldiga att teckna några B-aktier i Erbjudandet. Cornerstoneinvestorerna erhåller ingen ersättning för sina åtaganden. Cornerstoneinvestorernas åtaganden är inte säkerställda genom bankgaranti, spårmedel eller pantsättning eller liknande arrangemang. Det finns således en risk att Cornerstoneinvestorare inte kommer att erlagga betalning för B-aktier i Erbjudandet och att leverans av dessa B-aktier därför inte kan ske i samband med slutförandet av Erbjudandet. Utöver AB Sagax och NP3 Fastigheter AB har Cornerstoneinvestorerna inte ingått några lock up-åtaganden avseende sina åtaganden.

Lock up-åtaganden

Bolagets styrelseledamöter, ledande befattningshavare, vissa större aktieägare, däribland AB Sagax och NP3 Fastigheter AB, och vissa ytterligare stamaktieägare kommer att åta sig att inte sälja stamaktier eller stamaktierrelaterade instrument i Bolaget eller på annat sätt ingå transaktioner med liknande effekt under en viss tid efter att handel med Bolagets B-aktier och Preferensaktier har inletts på Nasdaq Stockholm. Lock up-perioderna är 720 dagar för styrelseordföranden Johan Ericsson, verkställande direktörer tillika styrelseledamöterna Jakob Fyrberg och projektchefen Pierre Folkesson samt aktieägarna AB Sagax och NP3 Fastigheter AB, 360 dagar för Bolagets övriga styrelseledamöter och ledande befattningshavare och 180 dagar för ytterligare stamaktieägare.

Lock up-åtagandena är föremål för vissa sedvanliga undantag, däribland (i) accept av offentliga uppköpserbjudanden, (ii) accept av återköpserbjudanden från Bolaget och (iii) situationer då överlåtelse behöver ske på grund av rättsliga krav. Joint Global Coordinators kan dessutom besluta, efter eget gottfinnande och när som helst, att medge undantag från begränsningarna under lock up-perioden av andra skäl än de redan överenskomna undantagen.

Bolaget kommer i det placeringsavtal som kommer ingås mellan Bolaget, Aptare Holding AB och Joint Global Coordinators omkring den 10 juni 2022 att gentemot Joint Global Coordinators åta sig att inte utan skriftligt medgivande besluta eller föreslå bolagsstämman att besluta om nyemission eller på annat sätt vidta åtgärder avseende stamaktier eller stamaktierrelaterade instrument i Bolaget, under en period om 360 dagar från den första dagen för handel i Bolagets B-aktier och Preferensaktier på Nasdaq Stockholm. Åtagandet är föremål för vissa sedvanliga undantag, däribland emission av B-aktier i Erbjudandet.

Stabiliseringsåtgärder

I samband med Erbjudandet kan Joint Global Coordinators genom Carnegie som stabiliseringsagent komma att genomföra transaktioner i syfte att hålla marknadspriset på B-aktierna och Preferensaktierna på en högre nivå än den som i annat fall kanske hade varit rådande på marknaden. Sådana stabiliseringstransaktioner kan komma att genomföras på Nasdaq Stockholm, OTC-marknaden eller på annat sätt, och kan komma att genomföras när som helst under perioden som börjar den första dagen för handel i B-aktierna och Preferensaktien på Nasdaq Stockholm och avslutas senast 30 kalenderdagar därefter.

Joint Global Coordinators är inte skyldigt att vidta stabiliseringstransaktioner och det finns inga garantier att stabilisering kommer att ske. Påbörjad stabilisering kan upphöra när som helst. Stabiliseringstransaktioner kommer inte att genomföras till högre pris än priset i Erbjudandet. Senast vid slutet av den sjunde handelsdagen efter dagen då en stabiliseringstransaktion genomfördes ska Joint Global Coordinators offentliggöra information om stabiliseringstransaktionen i enlighet med artikel 5.4 i marknadsmissbruksförordningen (EU) 596/2014. Inom en vecka efter utgången av stabiliseringsperioden ska Joint Global Coordinators offentliggöra om stabiliseringstransaktioner har vidtagits, de datum då stabiliseringstransaktioner i förekommande fall vidtagits, inklusive sista datum för sådana åtgärder, och inom vilket prisintervall som stabiliseringstransaktionerna genomfördes, för vart och ett av de datum då stabiliseringstransaktioner genomfördes.

Rådgivares intressen

Carnegie och Swedbank är Emilshus finansiella rådgivare och Joint Global Coordinators i samband med Erbjudandet. Joint Global Coordinators kommer att erhålla ersättning om Erbjudandet genomförs och ersättningen beror således på Erbjudandets framgång.

Carnegie och Swedbank (samt till dem närstående företag) har från tid till annan inom ramen för den löpande verksamheten tillhandahållit och kan i framtiden komma att tillhandahålla olika bank-, finansiella-, investerings-, kommersiella och andra tjänster åt Emilshus respektive aktieägarna i Emilshus för vilka de erhållit, och i framtiden kan komma, att erhålla ersättning.

Emilshus kostnader relaterade till Erbjudandet

Bolagets kostnader hänförliga till Erbjudandet och Noteringen, inklusive betalning till Joint Global Coordinators och andra rådgivare, samt andra förväntade emissionskostnader beräknas uppgå till cirka 45 mkr.

Handlingar som införlivats genom hänvisning

Följande handlingar är införlivade genom hänvisning och utgör en del av detta Prospekt:

Information	Sidor	Dokument
Koncernens finansiella information med tillhörande noter och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2019	Resultaträkningar på sidorna 10 och 15, balansräkningar på sidorna 12 och 16, rapporter över förändringar i eget kapital på sidorna 13 och 18, kassaflödesanalyser på sidorna 14 och 17, redovisningsprinciper och noter på sidorna 19–39 och revisionsberättelse på sidorna 40–42.	Emilshus årsredovisning för räkenskapsåret 2019 ⁴⁹⁾
Koncernens finansiella information med tillhörande noter och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2020	Resultaträkningar på sidorna 23 och 27, balansräkningar på sidorna 24 och 28, rapporter över förändringar i eget kapital på sidorna 25 och 29, kassaflödesanalys på sida 26, redovisningsprinciper och noter på sidorna 30–47 och revisionsberättelse på sidorna 48–50.	Emilshus årsredovisning för räkenskapsåret 2020 ⁵⁰⁾
Koncernens finansiella information med tillhörande noter och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2021	Resultaträkningar på sidorna 56 och 60, balansräkningar på sidorna 57 och 61, rapporter över förändringar i eget kapital på sidorna 58 och 62, kassaflödesanalys på sida 59, redovisningsprinciper och noter på sidorna 63–78 och revisionsberättelse på sidorna 80–83.	Emilshus årsredovisning för räkenskapsåret 2021 ⁵¹⁾
Koncernens finansiella information med tillhörande noter för perioden januari–mars 2022	Resultaträkningar på sidorna 6 och 20, balansräkningar på sidorna 8 och 21, rapport över förändringar i eget kapital på sidorna 9 och 22, kassaflödesanalyser på sida 17, redovisningsprinciper på sida 24 och granskningsrapport på sida 26.	Emilshus delårsrapport för perioden januari–mars 2022 ⁵²⁾

Emilshus årsredovisningar för räkenskapsåren 2019, 2020 och 2021 har reviderats av Bolagets revisor och revisionsberättelserna är fogade till årsredovisningarna. Delårsrapporten för perioden januari–mars 2022 har översiktligt granskats av Bolagets revisor. Proformaredovisningen som har inkluderats i detta Prospekt har granskats av Bolagets revisor i enlighet med den revisorsrapport som finns inkluderad i Prospektet (se avsnitten ”*Proformaredovisning*” och ”*Revisorsrapport avseende proformaredovisning*”). Utöver nämnda årsredovisningar, delårsrapport och proformaredovisning har ingen information i detta Prospekt granskats eller reviderats av Bolagets revisor.

När finansiell information för Emilshus avseende räkenskapsåren 2021, 2020 och 2019 i detta Prospekt presenteras och inkluderar upplysningen ”reviderat” innebär det att sådan finansiell information är hämtad från Emilshus konsoliderade finansiella rapporter för räkenskapsåren 2021, 2020 och 2019 som har reviderats av Bolagets revisor.

När finansiell information för Emilshus avseende perioden 1 januari–31 mars 2022 i detta Prospekt presenteras och inkluderar upplysningen ”oreviderat” innebär det att sådan finansiell information är hämtad från Emilshus oreviderade konsoliderade finansiella rapporter för perioden 1 januari–31 mars 2022 som har översiktligt granskats av Bolagets revisor.

Handlingar som hålls tillgängliga för inspektion

Kopior av följande handlingar finns tillgängliga för granskning på Emilshus kontor på Fabriksgatan 1A, 574 38 Vetlanda på vardagar under vanliga kontorstider:

- Bolagets bolagsordning och registreringsbevis.
- Värderingsintyget avseende Koncernens fastigheter.
- Bolagets historiska finansiella information för räkenskapsåren 2021–2019.
- Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari–31 mars 2022.

Ovanstående handlingar finns även tillgängliga i elektronisk form på Emilshus webbplats www.emilshus.com.

49) <https://emilshus.com/sv/wp-content/uploads/sites/4/2022/02/wkr0006-52.pdf>

50) <https://emilshus.com/sv/wp-content/uploads/sites/4/2022/02/wkr0006-34.pdf>

51) <https://emilshus.com/sv/wp-content/uploads/sites/4/2022/03/Emilshus-A%CC%8Aarsredovisning-2021-2.pdf>

52) <https://emilshus.com/sv/wp-content/uploads/sites/4/2021/10/wkr0006-7.pdf>

Vissa skattefrågor i Sverige

Skattelagstiftningen i investerarens hemland och i Sverige (emittentens registreringsland) kan inverka på inkomsterna från Emilshus B-aktier och Preferensaktier.

Nedan sammanfattas vissa svenska skattefrågor som kan aktualiseras med anledning av Noteringen för fysiska personer och aktiebolag som är obegränsat skattskyldiga i Sverige, om inte annat anges. Sammanfattningen är baserad på gällande lagstiftning i Sverige och behandlar inte alla skattekonsekvenser som kan uppkomma utan är endast avsedd som allmän information. Sammanfattningen omfattar exempelvis inte:

- situationer då aktier innehas som lagertillgångar i näringsverksamhet,
- situationer då aktier innehas av kommandit- eller handelsbolag,
- situationer då aktier förvaras på ett investeringssparkonto alternativt ägs via kapitalförsäkring,
- de särskilda reglerna för skattefri kapitalvinst (inklusive avdragsförbud vid kapitalförlust) och utdelning i bolagssektorn som kan bli tillämpliga då investeraren innehar aktier i Bolaget som anses vara näringsbetingade,
- de särskilda reglerna som i vissa fall kan bli tillämpliga på aktier i bolag som är eller har varit fåmansföretag eller på aktier som förvärvats med stöd av sådana aktier,
- de särskilda regler som kan bli tillämpliga för fysiska personer som gör eller återför ett investeraravdrag,
- utländska företag som bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige,
- utländska företag som varit svenska företag, eller
- vissa kategorier av skattskyldiga, exempelvis investmentföretag, värdepappersfonder och försäkringsföretag.

Den skattemässiga behandlingen av varje enskild aktieägare beror delvis på dennes speciella situation. Varje aktieägare bör därför rådfråga en oberoende skatterådgivare om de skattekonsekvenser som Noteringen kan medföra för dennes del, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och skatteavtal.

Fysiska personer

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige beskattas kapitalinkomster såsom utdelningar och kapitalvinster i inkomstslaget kapital. Skattesatsen i inkomstslaget kapital är 30 procent.

Kapitalvinsten eller kapitalförlusten beräknas normalt som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet. Omkostnadsbeloppet för alla aktier av samma slag och sort beräknas gemensamt i enlighet med genomsnittsmetoden. Vid försäljning av marknadsnoterade aktier får omkostnadsbeloppet alternativt bestämmas enligt schablonmetoden till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter.

Kapitalförluster på marknadsnoterade aktier får dras av fullt ut mot skattepliktiga kapitalvinster som uppkommer samma år dels på aktier, dels på marknadsnoterade värdepapper som beskattas som aktier (dock inte andelar i värdepappersfonder eller specialfonder som innehåller endast svenska fordringsrätter, så kallade räntefonder). Av kapitalförlust som inte dragits av genom nu nämnda kvittningsmöjligheter medges avdrag i inkomstslaget kapital med 70 procent.

Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges reduktion av skatten på inkomst av tjänst och näringsverksamhet samt fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Skattereduktionen är 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger 100 000 kronor och 21 procent av det återstående underskottet. Underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige innehålls preliminärskatt på utdelningar med 30 procent. Den preliminära skatten innehålls normalt av Euroclear Sweden eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren.

Aktiebolag

För aktiebolag beskattas all inkomst, inklusive skattepliktiga kapitalvinster och skattepliktiga utdelningar, i inkomstslaget näringsverksamhet med en skattesats om 20,6 procent.

Kapitalvinster och kapitalförluster beräknas på samma sätt som beskrivits ovan avseende fysiska personer. Avdragsgilla kapitalförluster på aktier får endast dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier. En sådan kapitalförlust kan även, om vissa villkor är uppfyllda, kvittas mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier i bolag inom samma koncern, under förutsättning att koncernbidragsrätt föreligger mellan bolagen. En kapitalförlust som inte har kunnat utnyttjas ett visst år får sparas och dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden.

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige

För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som erhåller utdelning på aktier i ett svenskt aktiebolag uttas normalt svensk kupongskatt. Skattesatsen är 30 procent. Skattesatsen är dock i allmänhet reducerad genom skatteavtal som Sverige ingått med andra länder för undvikande av dubbelbeskattning. I Sverige verkställer normalt Euroclear Sweden, eller beträffande förvaltarregistrerade aktier, förvaltaren avdrag för kupongskatt. Flertalet av Sveriges skatteavtal möjliggör nedsättning av den svenska skatten till avtalets skattesats direkt vid utdelningstillfället om erforderliga uppgifter om den utdelningsberättigade föreligger. Om personen som erhöll utdelningen är berättigad till en lägre skattesats enligt tillämpligt skatteavtal och om svensk kupongskatt innehålls med 30 procent, kan återbetalning begäras om yrkande framställs till Skatteverket före utgången av det femte kalenderåret efter utdelningstillfället.

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige, och som inte bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige, kapitalvinstbeskattas normalt inte i Sverige vid avyttring av aktier. Enligt en särskild regel är dock fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige föremål för kapitalvinstbeskattning i Sverige vid avyttring av aktier, om de vid något tillfälle under det kalenderår då avyttringen sker eller under de tio föregående kalenderåren har varit bosatta i Sverige eller vistats i Sverige. Tillämpligheten av regeln är dock i flera fall begränsad genom skatteavtal.

Regeringen har föreslagit en förändring av kupongskattelagen (1970:624) som enligt den nuvarande tidsplanen kommer att implementeras delvis i juli 2023, delvis i januari 2024. Lagförslaget har emellertid ännu inte presenterats tillfullo vid tidpunkten för detta Prospekt.

Bolagsordning

§ 1 Företagsnamn

Bolagets företagsnamn är Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ). Bolaget är publikt.

§ 2 Styrelsens säte

Styrelsen har sitt säte i Vetlanda kommun, Jönköpings län.

§ 3 Verksamhet

Bolaget ska direkt eller indirekt äga och förvalta fast och lös egendom, samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

§ 4 Aktiekapital och antal aktier

Aktiekapitalet utgör lägst 60 732 200 kronor och högst 242 928 800 kronor. Antalet aktier ska vara lägst 30 366 100 stycken och högst 121 464 400 stycken.

§ 5 Aktieslag

Aktier ska kunna ges ut i tre slag, stamaktier av serie A, stamaktier av serie B och preferensaktier. Av respektive slag kan utges högst ett antal motsvarande etthundra (100) procent av bolagets aktiekapital.

Stamaktie av serie A medför tio röster och stamaktie av serie B medför en röst. Preferensaktie medför en röst.

§ 6 Vinstutdelning

Preferensaktierna ska medföra företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning om 2 kronor per aktie med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kronor per aktie ("Preferensutdelning"). Avstämningsdagar för utbetalningarna ska vara den sista bankdagen i mars, juni, september och december. Med "bankdag" avses dag som inte är söndag, annan allmän helgdag eller dag som vid betalning av skuldebrev är jämställd med allmän helgdag (sådana likställda dagar är för närvarande lördagar, midsommarafton, julafton samt nyårsafton).

Om ingen utdelning utbetalats på preferensaktier i anslutning till en avstämningsdag, eller om utdelning understigande 0,50 kronor utbetalats, ska preferensaktierna, förutsatt att bolagsstämman beslutar om vinstutdelning, medföra rätt att i tillägg till framtida Preferensutdelning erhålla ett belopp, motsvarande skillnaden mellan vad som skulle ha betalats ut och utbetalat belopp ("Innestående Belopp") innan utdelning på stamaktierna eller annan värdeöverföring enligt 17 kap. 1 § aktiebolagslagen (2005:551) till stamaktieägarna utbetalas. Innestående Belopp ska räknas upp med en årlig räntesats om 8,0 procent, varvid uppräknings ska ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning understigit 0,50 kronor.

Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.

För det fall antalet preferensaktier ändras genom sammanläggning, uppdelning eller liknande bolagshändelse ska de belopp som preferensaktien berättigar till enligt §§ 6–8 i denna bolagsordning omräknas för att återspegla förändringen.

Alla stamaktier ska ha rätt till utdelning utan företrädesrätt sinsemellan.

§ 7 Inlösen av preferensaktier

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan ske genom inlösen av ett visst antal eller samtliga preferensaktier efter beslut av bolagsstämman.

Fördelningen av preferensaktier som ska lösas in ska ske *pro rata* i förhållande till det antal preferensaktier som varje preferensaktieägare äger vid tidpunkten för bolagsstämmans beslut om inlösen. Om fördelningen enligt ovan inte går jämnt ut ska styrelsen besluta om fördelningen av överskjutande preferensaktier som ska lösas in. Om beslutet biträds av samtliga preferensaktieägare kan dock bolagsstämman besluta vilka preferensaktier som ska inlösas.

Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie ska vara (i) 32 kronor, jämte (ii) eventuell upplupen del av Preferensutdelning, jämte (iii) eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan enligt § 6 ovan.

Med "upplupen del av Preferensutdelning" avses upplupen Preferensutdelning för perioden som börjar med dagen efter den senaste avstämningsdagen för beräkning av Innestående Belopp till och med dagen för utbetalning av lösenbeloppet. Antalet dagar ska beräknas utifrån det faktiska antalet dagar i förhållande till 90 dagar.

Ägare av preferensaktier som anmälts för inlösen ska vara skyldig att inom tre månader från erhållande av skriftlig underrättelse om bolagsstämmans beslut om inlösen motta lösenbeloppet för preferensaktien eller, där Bolagsverkets eller rättens tillstånd till minskningen erfordras, efter erhållande av underrättelse att beslut om sådant tillstånd har vunnit laga kraft.

§ 8 Bolagets upplösning

Vid bolagets upplösning ska preferensaktier ha företrädesrätt, framför stamaktier, att ur bolagets tillgångar erhålla ett belopp per preferensaktie uppgående till (i) 32 kronor, jämte (ii) eventuell upplupen del av Preferensutdelning, jämte (iii) eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan enligt § 6 ovan innan utskiftning sker till ägarna av stamaktierna. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

Vid bolagets upplösning ska samtliga stamaktier sinsemellan ha lika rätt till utbetalning ur bolagets behållna tillgångar.

§ 9 Företrädesrätt vid nyemission och rätt till nya aktier vid fondemission

Vid ökning av aktiekapitalet genom kontantemission eller kvittningsemmission ska gammal aktie ge företrädesrätt till ny aktie av samma slag. Aktier som inte tecknas av de i första hand berättigade aktieägarna ska erbjudas samtliga aktieägare. Om inte hela antalet aktier som tecknas på grund av sistnämnda erbjudande kan ges ut ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier som de förut äger och, i den mån detta inte kan ske, genom lottnings.

Om aktiebolaget beslutar att ge ut teckningsoptioner eller konvertibler genom kontantemission eller kvittningsemmission, har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner, som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på

grund av optionsrätten respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas ut mot.

Vad som ovan sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt.

Ökning av aktiekapitalet genom fondemission får ske endast genom utgivning av stamaktier av serie A och serie B. Det inbördes förhållandet mellan de stamaktier av serie A och serie B som ges ut genom fondemissionen och redan utgivna stamaktier av serie A och serie B ska vara oförändrat. Fondaktierna ska fördelas mellan stamaktieägarna i förhållande till det antal stamaktier av samma aktieslag som de förut äger. Vad nu sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

§ 10 Majoritetskrav vid vissa bolagsstämmobeslut

Beslut i nedan angivna frågor är endast giltigt om det biträts av minst två tredjedelar av vid bolagsstämman företrädde preferensaktier, såvida inte tillämplig aktiebolagslag föreskriver högre majoritet.

- Beslut om ändring av bolagsordningen vilket påverkar den rätt som följer med preferensaktie i något avseende; och
- Beslut om nyemission av preferensaktier med i något avseende bättre rätt till bolagets resultat än preferensaktierna.

§ 11 Konvertering av aktier

Stamaktie av serie A ska kunna omvandlas (konverteras) till stamaktie av serie B om ägare till sådan aktie begär det. Framställning om detta ska göras skriftligen hos bolagets styrelse. Därvid ska anges hur många aktier som önskas omvandlade och, om omvandlingen inte avser ägarens hela innehav av stamaktier av serie A, vilka av dessa omvandlingen avser.

Styrelsen är skyldig att utan dröjsmål behandla frågor om omvandling till stamaktier av serie B av de stamaktier av serie A, vilkas ägare begärt sådan omvandling. Omvandlingen ska anmälas för registrering utan dröjsmål och är verkställd när registrering har skett och anteckning i aktieboken/avstämningsregistret gjorts. Utbyte av aktiebrev ska därefter ske snarast.

§ 12 Styrelse

Styrelsen ska bestå av 3–10 ledamöter med högst 10 suppleanter.

§ 13 Revisorer

Bolaget ska ha 1–2 revisorer med högst 2 revisorssuppleanter eller ett registrerat revisionsbolag.

§ 14 Kallelse till bolagsstämma m.m.

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Samtidigt som kallelse sker ska bolaget genom annonsering i Svenska Dagbladet upplysa om att kallelse har skett.

Bolagsstämma ska avhållas i Vetlanda, Växjö eller Stockholm.

Aktieägare som vill delta i förhandlingarna vid bolagsstämma ska göra anmälan till bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Denna dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

Styrelsen får samla in fullmakter enligt det förfarande som anges i 7 kap. 4 § andra stycket aktiebolagslagen (2005:551). Styrelsen får inför en bolagsstämma besluta att aktieägarna ska kunna utöva sin rösträtt per post före bolagsstämman. Poströstning ska om styrelsen så beslutar kunna ske med elektroniska medel.

§ 15 Öppnande av stämma

Styrelsens ordförande eller den styrelsen därtill utser öppnar bolagsstämman och leder förhandlingarna till dess ordförande valts.

§ 16 Årsstämma

Årsstämma ska hållas årligen inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

På årsstämma ska följande ärenden förekomma:

1. Val av ordförande vid stämman,
2. Upprättande och godkännande av röstlängd,
3. Godkännande av dagordning,
4. Val av en eller två justeringsmän,
5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad,
6. Föredragning av framlagd årsredovisning och revisionsberättelse samt, i förekommande fall, koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse,
7. Beslut om
 - a) fastställande av resultaträkning och balansräkning samt, i förekommande fall, koncernresultaträkning och koncernbalansräkning,
 - b) dispositioner beträffande vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen,
 - c) ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och verkställande direktör när sådan förekommer,
8. Fastställande av styrelse- och revisorssarvoden,
9. Val av styrelse och revisionsbolag eller revisorer,
10. Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

§ 17 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår ska omfatta kalenderår.

§ 18 Hembud

Har en stamaktie av serie A övergått till person, som inte förut är ägare av stamaktie av serie A i bolaget, ska aktien ofördröjligen hembjudas ägare av stamaktie av serie A till inlösen genom skriftlig anmälan hos bolagets styrelse. Åtkomsten av aktien ska därvid styrkas samt, där aktien övergått genom köp, uppgift lämnas om den betingade köpeskillingen.

Hembudet ska inte kunna utnyttjas för ett mindre antal aktier än erbjudandet omfattar.

När aktien sålunda hembjuds, ska styrelsen genast skriftligen meddela detta till varje lösningsberättigad, vars postadress är införd i aktieboken eller eljest är känd för bolaget, med anmodan till den som önskar begagna sig av lösningsrätten, att skriftligen anmäla sig hos styrelsen inom två månader räknat från anmälan hos styrelsen om aktiens övergång.

Anmäler sig fler än en lösningsberättigad ska samtliga aktier så långt det är möjligt fördelas mellan de lösningsberättigade i förhållande till deras tidigare innehav av stamaktier av serie A i bolaget. Återstående aktier fördelas genom lottning av bolagets styrelse eller, om någon lösningsberättigad begär det, av notarius publicus.

Har en aktie som är underkastad lösningsrätt överlåtits mot vederlag i pengar ska lösenbeloppet motsvara vederlaget om inte särskilda skäl föranleder annat. Om lösningsberättigade och den nye ägaren av aktien inte kan enas om ett lösenbelopp, ska lösenbeloppet bestämmas av en oberoende värderingsman utsedd av Stockholms Handelskammare. Lösenbeloppet ska erläggas inom en månad från den tidpunkt lösenbeloppet blev bestämt.

Talan i en fråga om hembud måste väckas inom två månader från den dag då lösningsanspråket framställdes hos bolaget.

Om ej inom stadgad tid någon anmäler sig vilja lösa hembjuden aktie eller lösen inte erläggs inom föreskriven tid, ska den, som gjort hembudet, bli registrerad för aktien.

§ 19 Avstämningsförbehåll

Den aktieägare eller förvaltare, som på avstämningsdagen är införd i aktieboken och antecknad i ett avstämningsregister, enligt 4 kap. lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument, eller den, som är antecknad på avstämningskonto, enligt 4 kap. 18 § första stycket 6–8 nämnda lag, ska antas vara behörig att utöva de rättigheter som framgår av 4 kap. 39 § aktiebolagslagen (2005:551) och av 7 kap. 28–29 §§ aktiebolagslagen.

§ 20 Utomstående närvaro vid bolagsstämma

Styrelsen får besluta att den som inte är aktieägare i bolaget ska, på de villkor som styrelsen bestämmer, ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid en bolagsstämma.

Fastighetsförteckning

Bolagets ägda fastigheter per den 31 mars 2022 anges nedan.

Fastighetsbeteckning	Område	Uthyrningsbar yta (kvm)
Aneby Traktorn 4 och 5	Aneby	2 043
Eksjö Brådan 1	Eksjö	5 274
Eksjö Trumpeten 3	Eksjö	2 286
Emmaboda Gullvivan 6	Emmaboda	1 847
Gislaved Hammaren 1	Gislaved	4 971
Gislaved Slangen 7	Gislaved	2 223
Gislaved Ångsdal 9	Gislaved	3 000
Gnosjö Bårebo 1:17	Gnosjö	7 127
Gnosjö Hillerstorp 2:98	Hillerstorp	7 330
Gnosjö Hillerstorp 2:106	Hillerstorp	14 297
Gnosjö Hillerstorp 4:154	Hillerstorp	8 050
Gnosjö Hillerstorp 4:96	Hillerstorp	0
Gnosjö Österskog 1:40	Hillerstorp	7 554
Halmstad Flygaren 1 1	Halmstad	3 416
Halmstad Konen 4	Halmstad	2 800
Halmstad Fanan 6	Halmstad	2 116
Halmstad Fanan 12	Halmstad	940
Jönköping Attarp 2:553	Bankeryd	1 869
Jönköping Bankeryds-Nyarp 1:267	Bankeryd	7 345
Jönköping Backen 1:122	Bankeryd	2 800
Jönköping Häljaryd 1:241	Tenhult	9 775
Jönköping Häljaryd 1:299	Tenhult	1 194
Jönköping Positronen 1	Huskvarna	9 825
Jönköping Sandseryd 2:17	Jönköping	19 358
Jönköping Vinkelhaken 5	Jönköping	5 231
Kalmar Babianen 5	Kalmar	2 064
Kalmar Borret 11	Kalmar	2 559
Kalmar Hammaren 2	Kalmar	2 758
Kalmar Hammaren 3	Kalmar	1 250
Kalmar Mejseln 1	Kalmar	9 624
Kalmar Muttern 3	Kalmar	3 700
Kalmar Plåten 5	Kalmar	6 344
Kalmar Pumpen 6	Kalmar	1 275
Kalmar Spettet 7	Kalmar	688
Kalmar Svetsen 1	Kalmar	3 514
Kalmar Svetsen 9	Kalmar	4 329
Ljungby Hjulet 9	Ljungby	3 120
Ljungby Trädet 3	Ljungby	3 000
Mörbylånga Torsslunda 4:27	Färjestaden	2 198

Fastighetsbeteckning	Område	Uthyrningsbar yta (kvm)
Nybro Skruven 4	Nybro	4 350
Nässjö Gränshaga 9	Nässjö	3 486
Nässjö Sköldmön 9	Nässjö	6 314
Sävsjö Eksjöhovgård 7:5	Sävsjö	9 911
Sävsjö Hammaren 1 och 2	Sävsjö	1 578
Sävsjö Sågen 5	Sävsjö	1 490
Sävsjö Sävsjö 12:4	Sävsjö	1 793
Tranås Fiskmåsen 14	Tranås	6 000
Tranås Norra Framnäs 1	Tranås	1 877
Uppvidinge Släggan 2	Uppvidinge	41 200
Vaggeryd Stödorp 2:4	Vaggeryd	11 118
Vetlanda Björnen 1	Vetlanda	1 627
Vetlanda Broby 47:1 & Broby 25:1	Landsbro	44 540
Vetlanda Brogårdshemmet 14	Vetlanda	5 919
Vetlanda Brudabäck 6	Vetlanda	6 645
Vetlanda Kolmilan 1	Vetlanda	11 368
Vetlanda Listen 10	Vetlanda	5 849
Vetlanda Lunden 13	Vetlanda	5 499
Vetlanda Mejseln 1	Vetlanda	2 835
Vetlanda Muttern 9	Vetlanda	3 250
Vetlanda Norra Delfin 4	Vetlanda	3 548
Vetlanda Stocken 11	Vetlanda	3 003,4
Vetlanda Södra Delfin 4	Vetlanda	8 317,5
Vetlanda Tomasängen 1	Vetlanda	2 585
Vetlanda Trekanten 5	Vetlanda	3 030
Vetlanda Brudabäck 2	Vetlanda	20 150
Vimmerby Rödspättan 3	Vimmerby	3 775
Vimmerby Rödspättan 5	Vimmerby	2 900
Värnamo Bagaren 3	Värnamo	4 379,5
Värnamo Bor 1:252	Bor	7 353
Värnamo Forsheda 5:119	Forsheda	8 485
Värnamo Horda 4:42	Värnamo	8 404
Värnamo Horda 4:55	Värnamo	14 150
Värnamo Piggvaren 1	Värnamo	6 816
Värnamo Slätvaren 1	Värnamo	12 688
Värnamo Stenfalken 1	Värnamo	12 984
Värnamo Hjortsjö 7:17	Värnamo	33 396
Västervik Släpvagnen 2	Västervik	768
Västervik Spettet 5	Västervik	3 119

Fastighetsförteckning

Fastighetsbeteckning	Område	Uthyrningsbar yta (kvm)
Växjö Deltat 4	Växjö	3 922
Växjö Gravören 5	Växjö	2 078
Växjö Gravören 9	Växjö	1 530
Växjö Gravören 21	Växjö	3 950
Växjö Handlaren 2	Växjö	6 610
Växjö Klostret 8	Växjö	2 422
Växjö Kronhjorten 3	Växjö	2 175,5
Växjö Ljungadal 5	Växjö	5 064
Växjö Laxen 8	Växjö	936
Växjö Lågan 22	Växjö	1 948
Växjö Lågan 21	Växjö	0
Växjö Mjälän 5	Växjö	3 226
Växjö Mjölner 17	Växjö	5 717
Växjö Pressaren 1	Växjö	2 571
Växjö Pressaren 7	Växjö	2 782
Växjö Rättaren 8	Växjö	7 058
Växjö Saluten 1	Växjö	14 327
Växjö Skomakaren 5	Växjö	1 823
Växjö Skräddaren 1	Växjö	2 560
Växjö Snörmakaren 1	Växjö	5 406
Växjö Tunnbindaren 6	Växjö	1 185
Växjö Vinga 1	Växjö	468,5
Växjö Ymer 1	Växjö	1 316
Älmhult Linné 5, 9, 11 samt Erik 4	Älmhult	2 393

Definitioner och ordlista

Bolaget	Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ).
Carnegie	Carnegie Investment Bank AB (publ).
Erbjudandet	Erbjudandet att teckna nya aktier av serie B i Bolaget i enlighet med villkoren i Prospektet.
Euroclear Sweden	Euroclear Sweden AB.
Koncernen	Den koncern i vilken Bolaget är moderbolag.
Joint Global Coordinators	Carnegie och Swedbank.
Swedbank	Swedbank AB (publ).
Övertilldelningsoption	Den övertilldelningsoption som beskrivs i avsnittet " <i>Villkor och anvisningar–Övertilldelningsoption</i> ".
Koden	Svensk kod för bolagsstyrning.
kr	Svenska kronor.
tkr	Tusen svenska kronor.
mkr	Miljoner svenska kronor.
mdkr	Miljarder svenska kronor.
Nasdaq Stockholm	Den reglerade marknad som drivs av Nasdaq Stockholm Aktiebolag.

Adresser

Bolaget

Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ)
Fabriksgatan 1A
574 38 Vetlanda
Sverige

Joint Global Coordinators och Joint Bookrunners

Carnegie Investment Bank AB (publ)
Regeringsgatan 56
111 56 Stockholm
Sverige

Swedbank AB (publ)
Malmskillnadsgatan 23
111 57 Stockholm
Sverige

Legal rådgivare till Bolaget

Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB
Hamngatan 2, Box 5747
114 87 Stockholm
Sverige

Legal rådgivare till Joint Global Coordinators och Joint Bookrunners

Wigge & Partners Advokat KB
Birger Jarlsgatan 25
111 45 Stockholm
Sverige

Bolagets revisor

Ernst & Young Aktieföretag
Hamngatan 26
111 47 Stockholm
Sverige

EMILSHUS

Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ)
Fabriksgatan 1A, 574 38 Vetlanda