

Inbjudan till teckning av preferensaktier i

Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ)

Nasdaq First North Growth Market är en registrerad tillväxtmarknad för små och medelstora företag i enlighet med direktiv 2014/65/EU om marknader för finansiella instrument, såsom implementerat i den nationella lagstiftningen i Danmark, Finland och Sverige, och drivs av en börs inom Nasdaq-koncernen. Emittenter på Nasdaq First North Growth Market är inte föremål för samma regler som emittenter på reglerad marknad, såsom definierat i EU-lagstiftning och implementerat i nationell lagstiftning. De är istället föremål för mindre omfattande regler anpassade för mindre tillväxtföretag. Riskerna hänförliga till en investering i en emittent på Nasdaq First North Growth Market kan därför vara högre än en investering i en emittent på den reglerade marknaden. Alla emittenter som har aktier upptagna till handel på Nasdaq First North Growth Market har en Certified Adviser som övervakar att reglerna efterlevs. Det är respektive börs inom Nasdaq-koncernen som godkänner ansökan om upptagande till handel.

SOLE GLOBAL COORDINATOR AND BOOKRUNNER



RETAIL DISTRIBUTOR



EMILSHUS
Ett småländskt fastighetsbolag

VIKTIG INFORMATION

Detta prospekt (**"Prospektet"**) har upprättats med anledning av erbjudandet av preferensaktier i Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ) (**"Preferensaktie"**, **"Preferensaktier"** eller **"Preferensaktierna"**) (**"Emilshus"** eller **"Bolaget"**) och tillsammans med sina dotterbolag (**"Koncernen"**) till allmänheten i Sverige och vissa institutionella investerare i Sverige och i utlandet (**"Erbjudandet"**). I samband med Erbjudandet kommer Emilshus Preferensaktier noteras på Nasdaq First North Growth Market. Swedbank AB (publ) (**"Swedbank"**) är sole global coordinator (**"Sole Global Coordinator"**) 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.

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. Preferensaktierna 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 Preferensaktier 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 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, 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", "ämnas", "kan", "planeras", "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 Preferensaktier i Fastighetsbolaget Emilshus	14
Bakgrund och motiv	15
Preferensaktierna i korthet	16
Villkor och anvisningar	17
Marknadsöversikt	23
Verksamhetsöversikt	27
Emilshus fastighetsbestånd	35
Värderingsutlåtande	37
Utvald historisk finansiell information	43
Kommentarer till den finansiella utvecklingen	52
Proformaredovisning	54
Revisorsrapport avseende proformaredovisning	64

Aktuell intjäningsförmåga	66
Kapitalisering, nettoskuldsättning och annan finansiell information	67
Styrelse, ledande befattningshavare och revisor	70
Bolagsstyrning	74
Ägarförhållanden	78
Aktier och aktiekapital	80
Utdelningar och utdelningspolicy	83
Legala frågor och kompletterande information	84
Bolagsordning	89
Fastighetsförteckning	92
Definitioner och ordlista	93
Adresser	94

Erbjudandet i sammandrag

Erbjudandepreis

Anmälningssperiod för allmänheten i Sverige

Anmälningssperiod för institutionella investerare

Första dag för handel på Nasdaq First North Growth Market

Likviddag

27,60 kronor

22–29 september 2021

22–30 september 2021

1 oktober 2021

5 oktober 2021

Övrig information

ISIN-kod för Preferensaktierna

SE0016785794

Kortnamn (ticker) för Preferensaktierna på Nasdaq First North Growth Market

EMIL PREF

Sammanfattning

Inledning och varning

Inledning och varningar

Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till 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 kärande 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 Bolagets erbjudande till allmänheten i Sverige och vissa institutionella investerare i Sverige och i utlandet av Preferensaktier i Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ). Bolagets adress är Fabriksgatan 1A, 574 38 Vetlanda och dess LEI-kod är 5493004EO7GR5U8PRK21. ISIN-koden för Preferensaktierna är SE0016785794.

Behörig myndighet

Prospektet har godkänts och registrerats av Finansinspektionen den 21 september 2021. 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), 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 småländskt fastighetsbolag som förvärvar, förvaltar och utvecklar kommersiella fastigheter. Emilshus fastighetsbestånd bestod per den 30 juni 2021 av 87 fastigheter med ett verkligt värde om 3 706 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 dagen för detta Prospekt.

Aktieägare	Antal aktier	Andel aktier (%)
Aptare Holding AB	24 920 010	34,6 %
AB Sagax	20 429 850	28,3 %
NP3 Fastigheter AB	15 320 130	21,3 %
Övriga aktieägare	11 394 370	15,8 %
Totalt (samtliga aktieägare)	72 064 360	100 %

Nyckelpersoner

Bolagets styrelse består av Johan Ericsson (ordf.), Liselotte Hjorth, Jakob Fyrberg, Elisabeth Thuresson, Lars Göran Bäckvall och Pierre Folkesson. Bolagets företagsledning består av Jakob Fyrberg (verkställande direktör), Jonas Karlsson, Pierre Folkesson, Martin Stedt, Lisa Johansson och Helen Arvidsson.

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

Tkr	Reviderat				Oreviderat	
	2020 Helår	2019 Helår	2018 1 okt–31 dec	2018 5 juli–30 sep	2021 1 jan–30 jun	2020 1 jan–30 jun
Totala intäkter	182 595	89 928	15 366	786	124 926	83 860
Rörelseresultat*)	85 553	46 342	6 835	–9	56 712	35 616
Nettoresultat**)	175 920	92 763	21 534	28 371	120 461	40 852
Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare	175 920	92 763	21 534	28 371	120 461	40 852
Resultat per aktie före och efter utspädning (kronor)	29,12	23,22	7,09	– ¹⁾	18,99	6,76

*) Koncernen använder begreppet "Förvaltningsresultat" i sina finansiella rapporter.

**) Koncernen använder begreppet "Årets resultat" respektive "Periodens resultat" i sina finansiella rapporter.

Utvalda balansräkningsposter

Tkr	Reviderat				Oreviderat	
	2020 31 dec	2019 31 dec	2018 31 dec	2018 30 sep	2021 30 jun	2020 30 jun
Summa tillgångar	2 806 230	1 834 856	787 662	716 795	3 896 681	2 257 312
Summa eget kapital	942 626	766 707	332 429	162 121	1 297 656	807 559
Finansiell nettoskuld*	1 651 757	720 404	396 078**)	– ¹⁾	2 248 341	1 199 082

*) Alternativt nyckeltal. Oreviderat och ej översiktligt granskat. Beräknat som långfristiga och kortfristiga räntebärande skulder minus likvida medel.

**) Denna post har hämtats från Emilshus årsredovisning för räkenskapsåret 1 oktober–31 december 2018.

Utvalda kassaflödesposter

Tkr	Reviderat				Oreviderat	
	2020 Helår	2019 Helår	2018 1 okt–31 dec	2018 5 juli–30 sep	2021 1 jan–30 jun	2020 1 jan–30 jun
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	74 340	40 448	5 730 ²⁾	–151	49 673	31 543
Kassaflöde från den löpande verksamheten	106 520	81 067	18 490 ³⁾	48 684	67 963	40 615
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–1 035 158	–746 781	–7 108 ⁴⁾	665 555	–899 116	–519 292
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	725 178	933 610	27 904 ⁵⁾	629 139	889 242	367 356
Periodens kassaflöde	–203 460	267 897	2 306	12 268	58 089	–111 321

1) Emilshus redovisar inte dessa poster i årsredovisningen för räkenskapsåret 5 juli–30 september 2018.

2) Denna post har hämtats från Emilshus årsredovisning för 2019.

3) Denna post har hämtats från Emilshus årsredovisning för 2019.

4) Denna post har hämtats från Emilshus årsredovisning för 2019.

5) Denna post har hämtats från Emilshus årsredovisning för 2019.

Utvalda proformaresultaträkningsposter för räkenskapsåret 2020

<i>Tkr</i>	<i>Emilshus</i>	<i>Tillträdde och signerade förvärv</i>	<i>Proforma</i>
Driftöverskott	148 271	48 151	196 422
Förvaltningsresultat	85 553	20 095	115 843
Årets resultat	175 920	10 936	201 475

Utvalda proformaresultaträkningsposter för perioden 1 januari–30 juni 2021

<i>Tkr</i>	<i>Emilshus</i>	<i>Tillträdde och signerade förvärv</i>	<i>Proforma</i>
Driftöverskott	101 468	12 573	114 041
Förvaltningsresultat	56 712	7 011	63 771
Periodens resultat	120 461	15 600	126 455

Utvalda proformabalansräkningsposter per den 30 juni 2021

<i>Tkr</i>	<i>Emilshus</i>	<i>Signerade företag</i>	<i>Proforma</i>
Summa tillgångar	3 896 681	53 971	3 950 652
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	1 297 656	–	1 297 656

Vilka nyckelrisker är specifika för emittenten?

- **Hyresintäkter och vakansgrader** – Koncernens hyresintäkter är starkt korrelerande med hyresnivåerna och vakansgraden i Koncernens fastigheter. Både hyresnivåer och vakansgrad påverkas i hög grad av den allmänna tillväxten i den svenska ekonomin, men även av tillväxten på regional (i dagsläget Småland) och lokal nivå (d.v.s. de orter där Koncernens fastigheter är belägna) samt utvecklingen i de generella marknads-hyrorna avseende kommersiella fastigheter. Därtill är minskande hyresintäkter eller ökande vakanser också hänförliga till koncentrationen av hyresgäster och av den avtalsstruktur som Koncernen tillämpar i sina hyreskontrakt. Sjunkande hyresnivåer eller ökande vakanser kan ha en väsentlig negativ påverkan på Koncernens intäkter och Koncernens konsoliderade resultat.
- **Koncernen är i viss utsträckning beroende av extern- och detaljhandelshyresgäster** – Koncernens enda inkomstkälla är hyresintäkter. För att generera hyresintäkter förlitar sig Koncernen på vissa typer av hyresgäster, inklusive extern- och detaljhandelshyresgäster. Om även extern- och Koncernens detaljhandelshyresgäster skulle bli insolventa och nödgas flytta ut från Koncernens lokaler och om det inte går att kompensera för sådana ökande vakanser i butikslokaler inom extern- och detaljhandeln eller i andra branscher kan det få en väsentlig negativ effekt på Koncernens totala hyresintäkter och Koncernens konsoliderade resultat.

- **Ökade eller oförutsedda drifts- och underhållskostnader** – Driftskostnader består främst av kostnader för el, städning, vatten, värme och snöröjning. Flera av dessa kostnader avser produkter som endast kan köpas från en eller ett fåtal motparter, vilket riskerar att påverka kostnaden för sådana produkter. Det kan vara omöjligt att kompensera för högre drifts- och underhållskostnader, vilket innebär att Koncernen kan få absorbera hela kostnadsökningen, och i den mån Bolaget inte kan lämpa över på, eller dela dessa kostnader med, hyresgästen, kan detta ha en negativ inverkan på Koncernens kostnader och konsoliderade resultat.
- **Finansierings- och refinansieringsrisk** – Koncernens förmåga att finansiera sin verksamhet är beroende av ett antal faktorer, såsom marknadsförhållanden, kassaflöden från verksamheten och tillgång till ytterligare skuld- och aktiefinansiering. Det finns ingen garanti för att sådan finansiering kommer att vara tillgänglig till en kommersiellt rimlig kostnad, eller överhuvudtaget. Ett misslyckande att erhålla tillräcklig finansiering på skäliga villkor kan ha en väsentlig negativ effekt på Koncernens möjligheter att finansiera sina kapitalinvesteringar, vilket i sin tur kan få en väsentlig negativ effekt på Bolagets framtidsutsikter och framtida intäkter och Koncernens konsoliderade resultat.

- **Ränterisk** – Koncernens verksamhet finansieras huvudsakligen med eget kapital, lån från kreditinstitut och marknads-lån. Räntekostnaderna är därför en av Koncernens viktigaste kostnadsposter. Räntefluktuationer kan leda till förändringar i fastigheters marknadsvärden och kan därmed ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens finansiella ställning.
- **Risker relaterade till dotterbolag** – En stor del av Koncernens tillgångar, intäkter och kassaflöden kan hänföras till Bolagets dotterbolag. Dotterbolagen är separata legala enheter och har inga skyldigheter att infria Emilshus förpliktelser eller att ställa medel till förfogande för Emilshus att kunna infria sina förpliktelser, såsom utdelning på Preferensaktierna. Skulle värdet på den verksamhet som bedrivs i Bolagets dotterbolag minska och/eller skulle Bolaget inte erhålla tillräckliga medel från sina dotterbolag, kan det få en väsentlig negativ effekt på Emilshus finansiella ställning och möjligheterna att lämna utdelning på Preferensaktierna skulle påverkas negativt eller helt upphöra.
- **Miljöriser** – 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. Eftersom Koncernen äger 87 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, vilket kan få en väsentlig negativ effekt på Koncernens kostnader och konsoliderade resultat.

Nyckelinformation om värdepappren

Värdepapprens viktigaste egenskaper

Värdepappren som erbjuds

Erbjudandet omfattar 7 246 377 Preferensaktier i Fastighetsbolagets Emilshus AB (publ). ISIN-koden för Preferensaktierna är SE0016785794. Aktierna är denominerade i svenska kronor.

Totalt antal aktier i Bolaget

Per dagen för detta Prospekt finns det 72 064 360 aktier i Bolaget, varav 11 527 890 stamaktier av serie A, 54 918 490 stamaktier av serie B och 5 617 980 Preferensaktier. Efter Erbjudandets genomförande kommer antalet aktier i Bolaget uppgå till 79 310 737 aktier, varav 11 527 890 stamaktier av serie A, 54 918 490 stamaktier av serie B och 12 864 357 Preferensaktier.

Rättigheter som sammanhänger med värdepappren

Varje Preferensaktie berättigar till en (1) röst.

Preferensaktierna medför företrädesrätt framför stamaktierna 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 utbetalt 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, att ur Bolagets tillgångar erhålla ett belopp per Preferensaktie uppgående till (i) 32 kronor, jämte (ii) eventuellt upplupen del av utdelning på Preferensaktierna, jämte (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, innan utskiftning sker till ägarna av stamaktierna. Preferensaktierna medför i övrigt ingen rätt till skiftesandel.

Utdelningspolicy

Emilshus har de närmsta åren som målsättning att återinvestera Bolagets vinstmedel, som inte delas ut till preferensaktieägare, i verksamheten för att tillvarata affärsmöjligheter, skapa tillväxt och nå Emilshus övriga finansiella och operationella mål.

Var kommer värdepappren att handlas?

Notering

Styrelsen i Emilshus avser att ansöka om notering av Preferensaktierna på den multilaterala handelsplattformen Nasdaq First North Growth Market. Nasdaq First North Growth Market är inte en reglerad marknad.

Nasdaq har den 14 september 2021 beslutat att Bolaget uppfyller Nasdaq First North Growth Markets noteringskrav under förutsättning att sedvanliga villkor uppfylls, däribland att Bolaget ansöker om notering av Bolagets Preferensaktier på Nasdaq First North Growth Market. Första dag för handel på Nasdaq First North Growth Market beräknas vara den 1 oktober 2021. Preferensaktierna kommer att handlas under kortnamnet (tickern) EMIL PREF.

Vilka nyckelrisker är specifika för värdepappren?

- **Oförutsebar framtida aktiekurs** – Den slutliga kursen i Erbjudandet har fastställts av Bolagets styrelse i samråd med Bolagets finansiella rådgivare Swedbank. Detta pris kommer inte nödvändigtvis att spegla det pris som investerare på marknaden är villiga att köpa och sälja Preferensaktierna för efter Erbjudandet och den framtida aktiekursen kan vara föremål för betydande fluktuationer. Det finns således en risk att kursen för Preferensaktierna faller till en nivå som understiger teckningskursen i Erbjudandet och att investerare gör en förlust vid eventuell avyttring av Preferensaktierna.

- **Likviditetsrisk** – Vid handel av Bolagets Preferensaktier på Nasdaq First North Growth Market finns en risk att likviditeten i Preferensaktierna kommer att vara låg och det är heller inte möjligt att förutse aktiemarknadens framtida intresse för Preferensaktierna. Om likviditeten är låg kan detta innebära svårigheter för preferensaktieägare att förändra sitt innehav samt att fluktuationer i Preferensaktiernas pris kan komma att förstärkas.
- **Framtida emissioner av värdepapper** – Emilshus kan i framtiden söka finansiering på kapitalmarknaden genom emission av ytterligare aktier, obligationslån eller andra värdepapper. En sådan emission kan påverka priset på Preferensaktierna negativt och leda till en utspädning av ekonomiska rättigheter och rösträtt för befintliga aktieägare.

Nyckelinformation om erbjudandet av värdepapperen och noteringen på Nasdaq First North Growth Market

På vilka villkor och enligt vilken tidsplan kan jag investera i detta värdepapper?

Erbjudandets former och villkor

Erbjudandet: Erbjudandet omfattar upp till 7 246 377 nyemitterade Preferensaktier i Bolaget (exklusive utnyttjande av övertilldelningsoption) och är uppdelat i två delar: (i) Erbjudandet till allmänheten i Sverige och (ii) Erbjudandet till institutionella investerare i Sverige och i utlandet.

Pris: Erbjudandepriiset har fastställts till 27,60 kronor per Preferensaktie. Priset i Erbjudandet har fastställts av Bolagets styrelse i samråd med Sole Global Coordinator, baserat på det förväntade investeringsintresset från institutionella investerare.

Anmälningssperiod: Anmälan om teckning av Preferensaktier inom ramen för Erbjudandet till allmänheten ska ske under perioden 22 september 2021 till och med den 29 september 2021. Anmälan från allmänheten om teckning av Preferensaktier ska avse lägst 300 Preferensaktier och högst 39 000 Preferensaktier¹⁾, i jämna poster om 100 Preferensaktier.

Anmälan om teckning av Preferensaktier inom ramen för Erbjudandet till institutionella investerare ska ske under perioden 22 september 2021 till och med den 30 september 2021. Anmälan från institutionella investerare i Sverige och utlandet ska ske till Sole Global Coordinator (i enlighet med särskilda instruktioner).

Tilldelning: Beslut om tilldelning av Preferensaktier fattas av styrelsen för Emilshus i samråd med Sole Global Coordinator, varvid målet kommer att vara att uppnå en stark institutionell ägarbas och en bred spridning av Preferensaktierna bland allmänheten, samt att möjliggöra en regelbunden och likvid handel med Preferensaktierna på Nasdaq First North Growth Market.

Övertilldelningsoption

Bolagets styrelse har åtagit sig att lämna en Övertilldelningsoption till Sole Global Coordinator, vilket innebär att Sole Global Coordinator senast 30 dagar från första dagen för handel i Bolagets Preferensaktie på Nasdaq First North Growth Market, har rätt att begära att ytterligare högst 1 086 956 Preferensaktier emitteras, motsvarande högst 15 procent av totala antalet Preferensaktier i Erbjudandet till ett pris motsvarande priset i Erbjudandet. Övertilldelningsoptionen får endast utnyttjas i syfte att täcka eventuell övertilldelning i Erbjudandet. Under förutsättning att Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo omfattar Erbjudandet högst 8 333 333 Preferensaktier, vilket motsvarar 10,4 procent av aktierna och 4,5 procent av rösterna i Bolaget, efter fullföljandet av Erbjudandet.

Utspädningseffekt

Nyemissionen av Preferensaktier i Erbjudandet resulterar vid full tilldelning i en ökning av antalet aktier i Bolaget med högst 7 246 377 aktier, motsvarande en utspädning med högst 4,0 procent av rösterna och 9,1 procent av aktierna i Bolaget. Ett fullt utnyttjande av Övertilldelningsoptionen skulle resultera i en total ökning av antalet aktier i Bolaget med högst 8 333 333 aktier, motsvarande en utspädning med 4,5 procent av rösterna och 10,4 procent av aktierna i Bolaget.

Emissionskostnader

Bolagets kostnader hänförliga till Erbjudandet och godkännandet av noteringen av Preferensaktierna på Nasdaq First North Growth Market, inklusive betalning till Sole Global Coordinator och andra rådgivare, samt andra förväntade emissionskostnader beräknas uppgå till 12 mkr.

Vem är erbjudaren och/eller den person som ansöker om notering?

Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ), 559164-8752, är emittent av värdepapperen och avser att ansöka om notering av värdepappren på Nasdaq First North Growth Market. 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.

Varför upprättas detta Prospekt?

Motiv och användning av emissionslikvid

Mot bakgrund av Bolagets höga ambitioner om stark framtida tillväxt är det styrelsens uppfattning att Emilshus skulle gynnas av en notering av Bolagets Preferensaktier, vilket både skulle expandera ägarbasen och förbättra tillgången till kapital. Emilshus ser Preferensaktier som ett väl lämpat finansieringsalternativ för såväl den existerande fastighetsportföljen som för framtida förvärv, då Preferensaktier är i linje med den långsiktiga investeringsfilosofin. Bolaget överväger förvärv löpande och

1) Den som anmäler sig för teckning av fler än 39 000 Preferensaktier ska kontakta Swedbank i enlighet med vad som anges under avsnittet "Villkor och anvisningar—Anmälan—Erbjudandet till institutionella investerare".

utvärderar för närvarande ett antal olika förvärv, vilka likviden från Erbjudandet kan komma att finansiera. Erbjudandet och noteringen av Bolagets Preferensaktier är vidare ett logiskt och viktigt steg i Emilshus utveckling som ytterligare kommer att öka kännedomen om Emilshus och dess verksamhet bland nuvarande och potentiella hyresgäster och leverantörer. Av ovan anledningar avser styrelsen att genomföra Erbjudandet och ansöka om notering av Preferensaktierna på Nasdaq First North Growth Market.

Genom den nyemission som Bolaget kommer att genomföra i samband med Erbjudandet beräknas Emilshus tillföras 200 mkr före emissionskostnader som förväntas uppgå till 12 mkr, innebärande en nettolikvid om 188 mkr, under förutsättning att Erbjudandet fulltecknas. Om Övertilldelningsoptionen utnyttjas tillfullo beräknas Emilshus sammanlagt tillföras 230 mkr före emissionskostnader som förväntas uppgå till 12 mkr innebärande en nettolikvid om 218 mkr. Bolaget avser att använda nettolikviden från Erbjudandet för att finansiera fastighetsförvärv och därigenom en fortsatt långsiktig tillväxt i Bolaget.

Intressen och intressekonflikter

Swedbank är Emilshus finansiella rådgivare och Sole Global Coordinator i samband med Erbjudandet. Som ersättning kommer Swedbank att erhålla en provision uppgående till en viss andel av bruttointäkterna från placeringen av Preferensaktier i Erbjudandet. Den totala kompensationen som Swedbank kommer att erhålla beror på Erbjudandets framgång.

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.



Mjälän 5, Växjö

Riskfaktorer

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 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 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.

Riskfaktorer som är specifika och väsentliga för Emilshus och Koncernen

Risker hänförliga till Koncernens bransch, marknad och verksamhet

Hyresintäkter och vakansgrader

Koncernens hyresintäkter är starkt korrelerande med hyresnivåerna och vakansgraden i Koncernens fastigheter. Koncernens intäkter härrör uteslutande från hyresintäkter och Koncernens vakansgrad var 3 procent per den 30 juni 2021.

Både hyresnivåer och vakansgrad påverkas i hög grad av den allmänna tillväxten i den svenska ekonomin, men även av tillväxten på regional (i dagsläget Småland) och lokal nivå (d.v.s. de småländska orter där Koncernens fastigheter är belägna) där Koncernen bedriver verksamhet och påverkas i övrigt av flera andra makroekonomiska faktorer såsom sysselsättningsutveckling, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt och andra demografiska trender, inflation, räntenivåer, tillgång till finansiering och andra faktorer utanför Koncernens kontroll, såsom spridningen av covid-19 och pandemins finansiella effekter på världsekonomin och den svenska ekonomin. Därtill är minskande hyresintäkter eller ökande vakanser också hänförliga till koncentrationen av hyresgäster och av den avtalsstruktur som Koncernen tillämpar i sina hyreskontrakt. Få stora hyresgäster, en stor geografisk koncentration, korta hyresavtal, en koncentration av hyresavtal med liknande utgångsdatum eller en kombination av dessa kan öka Koncernens exponering mot högre vakansgrader eller minskade hyresintäkter. Per den 30 juni 2021 stod hyresavtalen med Koncernens tio största hyresgäster för 37 procent av Koncernens totala hyreskontraktsvärde och den genomsnittliga kvarvarande hyrestiden enligt dessa hyresgästers hyresavtal var 5,86 år. Bolagets största hyresgäst stod per den 30 juni 2021 för ett årligt hyreskontraktsvärde om 15 986 tkr, motsvarande 5 procent av Koncernens totala hyresvärde.

Om hyresgäster inte fullt ut uppfyller sina förpliktelser i enlighet med hyresavtalet kan det leda till högre vakansgrad, vilket i sin tur leder till minskade fastighetsvärden (se riskfaktorn *”Värdeförändringar i Emilshus fastighetsbestånd”*).

Om en eller flera av Koncernens större hyresgäster inte förnyar eller förlänger sitt/sina hyresavtal när de löper ut och om Koncernen inte kan attrahera nya hyresgäster och erhålla

motsvarande hyresintäkter från sådana nya hyresgäster kan det leda till högre vakansnivåer och minskade hyresintäkter. Beräknat för räkenskapsåret 2020 skulle en ökning av vakansgraden med 1,0 procentenheter på årsbasis ha försämrat Koncernens konsoliderade resultat med 2 350 tkr.

Emilshus hyresnivåer är vidare beroende av utvecklingen i de generella marknadshyrorna avseende kommersiella fastigheter. En långsiktigt nedåtgående trend på marknaden som påverkar Bolagets hyresgästers finansiella ställning kan påverka Koncernens hyresintäkter negativt och en lågkonjunktur ökar risken för storskaliga vakanser i fastighetsportföljen. När en vakans uppstår kan det medföra kostnader för att anpassa lokalerna till en ny hyresgäst och det finns en risk för att vakansen i fråga blir långvarig. Sjunkande hyresnivåer eller ökande vakanser kan ha en väsentlig negativ påverkan på Koncernens intäkter och Koncernens konsoliderade resultat. Per den 30 juni 2021 var Bolagets hyresvärde 294 356 tkr och en minskning av hyresvärdet med 50 kronor per kvm skulle försämra Koncernens konsoliderade resultat med 23 000 tkr på årsbasis.

Koncernen är i viss utsträckning beroende av extern- och detaljhandelshyresgäster

Koncernens enda inkomstkälla är hyresintäkter. För att generera hyresintäkter förlitar sig Koncernen på vissa typer av hyresgäster, inklusive extern- och detaljhandelshyresgäster som per den 30 juni 2021 står för 29,9 procent av Koncernens totala hyresvärde. Till följd av den snabba expansionen inom e-handeln, som påskyndats ytterligare av spridningen av covid-19, har särskilt extern- och detaljhandeln utsatts för högre fallissemangsgrader som lett till ökade vakanser i detaljhandelsutrymmen Sverige över. Om även extern- och detaljhandelshyresgäster skulle bli insolventa och nödgas flytta ut från Koncernens lokaler och om det inte går att kompensera för sådana ökande vakanser i butikslokaler inom extern- och detaljhandeln eller i andra branscher kan det få en väsentlig negativ effekt på Koncernens totala hyresintäkter och Koncernens konsoliderade resultat. En förlust av 30 procent av hyresintäkterna från Koncernens extern- och detaljhandelshyresgäster för räkenskapsåret 2020 skulle ha minskat Koncernens konsoliderade resultat med 7 procent.

Ökade eller oförutsedda drifts- och underhållskostnader

Under räkenskapsåret 2020 hade Koncernen sammanlagda drifts- och underhållskostnader om totalt 34 324 tkr. Driftskostnader består främst av kostnader för el, städning, vatten, värme och snöröjning. Flera av dessa kostnader avser produkter som endast kan köpas från en eller ett fåtal motparter, vilket riskerar att påverka kostnaden för sådana produkter. Beräknat per den 31 december 2020 var de genomsnittliga drifts- och underhållskostnaderna per kvm 165 kronor och en ökning av drifts- och underhållskostnaderna med 10 kronor per kvm skulle försämra Koncernens konsoliderade resultat med 3 600 tkr. Vidare är kostnaderna för elvärme och snöröjning beroende av väderförhållandena som helt ligger utanför Bolagets kontroll. Det kan vara omöjligt att kompensera för högre drifts- och underhållskostnader genom att reglera dem i hyresvillkoren eller omförhandla hyresavtalet för att höja hyran, vilket innebär att Koncernen kan få absorbera hela kostnadsökningen, vilket har en väsentlig negativ effekt på Koncernens kostnader och Koncernens konsoliderade resultat.

Underhållskostnader är främst hänförliga till åtgärder som syftar till att upprätthålla fastighetens standard på lång sikt eller till att underhålla eller modernisera den. För att uppfylla krav från marknaden, specifika hyresgäster eller lagstadgade krav, kan sådana kostnader vara betydande eller oförutsedda, och de kan i den mån Bolaget inte kan lämpa över på, eller dela dessa kostnader med, hyresgästen, ha en negativ inverkan på Koncernens kostnader och konsoliderade resultat.

Risker hänförliga till förmågan att rekrytera och behålla kvalificerad personal och ledningspersoner

Koncernen har en relativt liten organisation, med 14 anställda per den 30 juni 2021. Koncernen och dess verksamhet är beroende av ett fåtal nyckelpersoner, däribland ledande befattningshavare och personer med specialistkompetens. Dessa nyckelpersoner har lång erfarenhet av och kompetens avseende fastighetstransaktioner samt fastighetsmarknaden och har genom sin erfarenhet byggt upp goda relationer med andra aktörer på fastighetsmarknaden och kreditgivare. Dessa personer är därför viktiga för en framgångsrik framtida utveckling av Koncernens verksamhet och Bolaget är således särskilt beroende av att dessa personer kvarblir i Koncernen. För utvecklingen av Koncernens verksamhet är det vidare viktigt att den fortlöpande rekryterar ny skicklig personal. Koncernen skulle påverkas negativt om ett flertal av dess anställda samtidigt skulle lämna Koncernen eller om Koncernens nyrekrytering av nyckelpersoner och andra anställda skulle misslyckas. Eftersom rekryteringen av ny skicklig personal är utsatt för konkurrens finns det också en risk att ersättningen till personalen ökar. Om Emilshus inte kan behålla sina nyckelpersoner och/eller om Bolaget inte kan rekrytera tillräckligt med personal, finns en möjlighet att Koncernen inte kan ta tillvara alla möjligheter som presenteras vilket kan få en väsentlig negativ effekt på Koncernens framtida verksamhet och Koncernens framtida konsoliderade resultat.

Risker hänförliga till förvärv och avyttringar av fastigheter

Fastighetstransaktioner utgör en viktig del av Koncernens verksamhet och under det första halvåret 2021 ingick Bolaget avtal om att förvärva fastigheter till ett sammanlagt värde om 1,7 mdkr.

Fastighetstransaktioner är förenade med vissa osäkerheter och risker. Vid förvärv av fastigheter föreligger exempelvis osäkerhet om hantering av hyresgäster, oförutsedda kostnader för miljösanering eller personal, ombyggnad och hantering av tekniska problem, myndighetsbeslut samt uppkomsten av tvister relaterade till förvärvet eller fastighetens skick, inklusive risk för felaktiga bedömningar i samband med *due diligence*-granskning inför förvärven. Säljare av fastigheter kan vidare ha ekonomiska svårigheter och därför inte vara villig eller ha förmågan att betala ersättning i samband med garantianspråk till följd av förvärvet. Fastighetsmäklare eller andra parter som agerar för någon annans räkning kan även agera utanför sitt uppdrag eller ge felaktig information, och det finns risk för tvister avseende de arvoden som betalas till sådana mellanhänder, vilka kan vara kostsamma för Bolaget.

Koncernens förmåga att sälja delar av sitt fastighetsbestånd på gynnsamma villkor beror på fastighets- och transaktionsmarknadens hälsa. Om Koncernen tvingas sälja delar av sitt fastighetsbestånd för att finansiera sin verksamhet finns det en risk att Koncernen inte lyckas genomföra dessa försäljningar på gynnsamma villkor, eller överhuvudtaget. Om Koncernen skulle tvingas sälja hela eller delar av sitt fastighetsbestånd på kort varsel är det dessutom troligt att priset skulle bli lägre än det pris som Koncernen annars skulle kunna få vid en frivillig försäljning.

Sådana osäkerheter kan leda till ökade eller oförutsedda kostnader avseende fastigheterna eller transaktionerna, vilket skulle kunna få en väsentlig negativ effekt på Koncernens resultat. Dessa risker kan förstärkas i de fall som Emilshus i framtiden skulle göra förvärv på nya geografiska marknader eftersom Koncernen i sådana fall kan vara mindre bekant med relevanta förhållanden på sådana geografiska marknader. Likaså kan dessa risker förstärkas i samband med större framtida fastighetsförvärv till följd av förvärvens relativa storlek i förhållande till Koncernens storlek. Därtill är fastighetstransaktioner förenade med subjektiva bedömningar av såväl befintliga som framtida förhållanden, inklusive värderingen av de befintliga hyresgästernas långsiktiga betalningsförmåga samt fastighets-tekniska antaganden, vilka kan visa sig vara felaktiga. Felaktiga bedömningar av sådana förhållanden kan leda till ökande kostnader och att Koncernen inte uppnår förväntad avkastning på sina investeringar, vilket skulle ha en väsentlig negativ effekt på Koncernens konsoliderade resultat.

Risker hänförliga till Koncernens finansiella ställning

Finansierings- och refinansieringsrisk

Koncernens förmåga att finansiera sin verksamhet är beroende av ett antal faktorer, såsom marknadsförhållanden, kassaflöden från verksamheten och tillgång till ytterligare skuld- och aktiefinansiering. Det finns ingen garanti för att sådan finansiering kommer att vara tillgänglig till en kommersiellt rimlig kostnad, eller överhuvudtaget. Per den 30 juni 2021 uppgick Koncernens räntebärande skulder till 2 385 442 tkr med en genomsnittlig löptid på 2,5 år, varav 4 procent av Koncernens räntebärande skulder förfaller 2021, 11 procent förfaller 2022 och 85 procent förfaller 2023 eller senare. Det finns ingen garanti för att Koncernen kommer att kunna ta upp ytterligare skulder eller refinansiera sina befintliga skulder när de förfaller.

Ett misslyckande att erhålla tillräcklig finansiering på skäliga villkor kan ha en väsentlig negativ effekt på Koncernens möjligheter att finansiera sina framtida potentiella kapitalinvesteringar, vilket kan hindra förverkligandet av dess planer om fortsatta fastighetsförvärv och kan leda till att Koncernen måste avstå från förvärvsmöjligheter som kan uppstå i framtiden, vilket i sin tur kan få en väsentlig negativ effekt på Bolagets framtidsutsikter och framtida intäkter och Koncernens konsoliderade resultat.

Ränterisk

Räntefluktuationer kan leda till förändringar i fastigheters marknadsvärden och kan därmed ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens finansiella ställning. Koncernens verksamhet finansieras huvudsakligen med eget kapital, lån från kreditinstitut och marknads lån. Räntekostnaderna är därför en av Koncernens viktigaste kostnadsposter. Koncernens nuvarande kreditavtal innehåller rörliga räntor baserade på 3-månaders STIBOR. Per den 30 juni 2021 var den genomsnittliga räntan på Koncernens räntebärande skulder 3,4 procent. Beräknat per den 30 juni 2021 skulle en ökning av de genomsnittliga räntorna med 1,0 procentenheter medföra ytterligare räntekostnader om cirka 14 850 tkr. En väsentlig ökning av Koncernens räntekostnader skulle få en väsentlig negativ effekt på Koncernens totala kostnader vilket i sin tur skulle påverka Koncernens konsoliderade resultat. En ökning av Koncernens räntekostnader för 2020 med 1,0 procentenheter skulle exempelvis innebära en negativ effekt på Koncernens konsoliderade resultat för 2020 med 6 procent.

Värdeförändringar i Emilshus fastighetsbestånd

Koncernens fastighetsbestånd redovisas i Koncernens balansräkning till verkligt värde, och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Per den 30 juni 2021 uppgick Koncernens fastighetsvärde till 3 706 mkr med realiserade förändringar i fastighetsvärdet om 92 008 tkr. Fastigheternas värde påverkas inte bara av utbud och efterfrågan på de relevanta marknaderna utan även av ett antal andra faktorer, dels fastighetsspecifika faktorer såsom vakansgrad, hyressättning och driftskostnader, dels marknadsspecifika faktorer såsom avkastningskrav och kapitalkostnad, vilka härleds från jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Om värdet på Koncernens fastigheter skulle sjunka kan det föranleda att Koncernen måste skriva ned värdet på sina fastigheter. Sådana avskrivningar kan i sin tur leda till brott mot villkor i något av Bolagets finansieringsavtal, vilket i sin tur kan leda till en accelerering av sådana finansieringsavtal och att de förfaller i förtid, vilket påverkar Koncernens likviditet och möjlighet att genomföra betalningar av räntor under sina kvarvarande finansieringar. En väsentlig nedskrivning av Bolagets fastigheter i balansräkningen skulle få en motsvarande väsentlig negativ effekt på Koncernens konsoliderade resultat, vilket i sin tur begränsar Bolagets möjligheter att betala utdelningar till dess aktieägare.

Legala och regulatoriska risker

Risker relaterade till dotterbolag

En stor del av Koncernens tillgångar, intäkter och kassaflöden kan hänföras till Bolagets dotterbolag. Bolaget har för avsikt att även i framtiden i huvudsak bedriva sin operativa verksamhet genom sådana dotterbolag. Bolaget kommer således vara

beroende av sina dotterbolag även i framtiden. Dotterbolagen är separata legala enheter och har inga skyldigheter att infria Emilshus förpliktelser eller att ställa medel till förfogande för Emilshus att kunna infria sina förpliktelser, såsom utdelning på Preferensaktierna. Dotterbolagens möjlighet att genomföra betalningar till Bolaget är beroende av ett flertal faktorer, bland annat dotterbolagens finansieringsavtal, restriktioner i aktieägaravtal, tillgång till medel samt bolagsrättsliga- och skatte-relaterade restriktioner. Skulle värdet på den verksamhet som bedrivs i dessa dotterbolag minska och/eller skulle Bolaget inte erhålla tillräckliga medel från sina dotterbolag, kan det få en väsentlig negativ effekt på Emilshus finansiella ställning och möjligheterna att lämna utdelning på Preferensaktierna skulle påverkas negativt eller helt upphöra.

Miljörisker

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, d.v.s. 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. Efter som Koncernen äger 87 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.

Ändring av 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 inkomst-

skatt 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 av skattelagstiftningen. I mars 2017 presenterade den svenska regeringen i sitt betänkande *"Vissa frågor inom fastighets- och stämpel-skatteområdet"* (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 "paketering", 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 förvärvat fastigheter skulle en sådan reglering även kunna innebära högre köpeskillingar för Bolaget, då den ökade skattekostnaden delvis skulle kunna översättas till en högre köpeskilling.

Felaktig eller bristfällig behandling av känsliga uppgifter

Koncernen behandlar och lagrar information samt uppgifter av olika slag i både elektronisk och fysisk form, däribland uppgifter om hyresgästers företrädare och, i den mån sådan förekommer, insiderinformation. Koncernen behandlar bland annat personuppgifter hänförliga till anställda, konsulter och hyresgäster. 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 förknippade med bolagets utestående obligationer 2019/2022

Den 9 december 2019 emitterade Emilshus icke säkerställda obligationer 2019/2022 med ett initialt belopp om 300 000 tkr inom ett totalt ramverk om 500 000 tkr och den 17 mars 2021 emitterade Bolaget ytterligare obligationer om 150 000 tkr under samma ramverk (**"Obligationerna"**). Sista inlösendatum för Obligationerna är den 9 december 2022 och Obligationerna löper med en rörlig ränta om 3 månader STIBOR plus 5,75 procent per år. Villkoren för Obligationerna (**"Obligationsvillkoren"**) innehåller vissa åtaganden för Bolaget, inklusive finansiella kovenanter kopplade till ränteteckningsgrad, soliditet och belåningsgraden avseende Koncernens fastigheter. Ett brott mot sådana åtaganden kan leda till ett fallissemang enligt Obligationsvillkoren, vilket kan resultera i att Bolaget måste återbetala Obligationernas nominella belopp tillsammans med en tillämplig premie. Dessutom innebär ett Koncernbolags misslyckande att betala annan skuld vid förfall också ett fallissemang under Obligationsvillkoren.

Därtill innehåller Obligationsvillkoren vissa begränsningar för Bolaget och andra Koncernbolag att uppta ny skuld samt förlänga befintlig skuld. Det finns en risk att Koncernen kommer behöva ytterligare skuldfinansiering utöver Obligationernas totala ramverk och att sådan skuldfinansiering är förbjuden enligt Obligationsvillkoren. Om Bolaget skulle vara förhindrad att uppta sådan skuldfinansiering kan Koncernen hindras från att genomföra nödvändiga och/eller fördelaktiga investeringar och förvärv, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ effekt på Koncernens framtidsutsikter och resultat.

Riskfaktorer som är specifika och väsentliga för Preferensaktien och Erbjudandet

Oförutserbar framtida aktiekurs

Den slutliga kursen i Erbjudandet har fastställts av Bolagets styrelse i samråd med Bolagets finansiella rådgivare Swedbank. Detta pris kommer inte nödvändigtvis att spegla det pris som investerare på marknaden är villiga att köpa och sälja Preferensaktierna för efter Erbjudandet. Aktiekursen för Preferensaktierna kan vara föremål för betydande fluktuationer, till följd av en förändrad uppfattning på aktiemarknaden avseende Preferensaktierna, fastighetsbranschen och olika omständigheter och händelser, som ändringar i tillämpliga lagar och andra regler som påverkar Bolagets verksamhet, resultat och utveckling och det allmänna ränteläget i Sverige. Aktiemarknader kan från tid till annan uppvisa betydande fluktuationer avseende pris och volym, som inte behöver vara relaterade till Bolagets verksamhet eller framtidsutsikter. Därutöver kan Bolagets resultat och framtidsutsikter, från tid till annan, komma att vara lägre än förväntningarna från aktiemarknadens analytiker eller investerare. En eller flera av dessa faktorer kan resultera i att kursen för

Preferensaktierna faller till en nivå som understiger teckningskursen i Erbjudandet och att investerare gör en förlust vid eventuell avyttring av Preferensaktierna.

Likviditetsrisk

Före noteringen på Nasdaq First North Growth Market finns ingen publik marknad för Preferensaktierna. Vid handel av Bolagets Preferensaktier på Nasdaq First North Growth Market finns en risk att likviditeten i Preferensaktierna kommer att vara låg och det är heller inte möjligt att förutse aktiemarknadens framtida intresse för Preferensaktierna. Om likviditeten är låg kan detta innebära svårigheter för preferensaktieägare att förändra sitt innehav samt att fluktuationer i Preferensaktiernas pris kan komma att förstärkas.

Framtida emissioner av värdepapper

Emilshus kan i framtiden söka finansiering på kapitalmarknaden genom emission av ytterligare aktier, obligationslån eller andra värdepapper. En sådan emission kan påverka priset på Preferensaktierna negativt och leda till en utspädning av ekonomiska rättigheter och rösträtt för befintliga aktieägare. Exempelvis kommer Erbjudandet, under förutsättning att Erbjudandet genomförs, innebära en utspädning (beräknad såsom antal nyemitterade aktier dividerat på nytt totalt antal aktier), för befintliga aktieägare i Bolaget som inte deltar i Erbjudandet, om 9,1 procent av aktierna och 4,0 procent av rösterna i Bolaget.

Framtida utdelning

Enligt svensk lag beslutar bolagsstämman om utdelning med enkel majoritet. Ägare till Preferensaktier har därmed begränsat inflytande på bolagsstämma, eftersom varje Preferensaktie berättigar till en röst samtidigt som varje stamaktie av serie A berättigar till tio röster. Om samtliga Preferensaktier i Erbjudandet tecknas kommer de tillsammans endast motsvara en mindre andel av rösterna i Bolaget. Stamaktieägarna har inte heller åtagit sig att rösta för utdelningar. Det är därför inte säkert att Bolagets bolagsstämma kommer att besluta om utdelning på Preferensaktierna. Bolagets förmåga att i framtiden lämna utdelning beror på en mängd olika faktorer, bland annat Bolagets verksamhet, finansiella ställning, resultat, utdelningsbara medel, kassaflöde, framtidsutsikter, kapitalbehov samt generella finansiella och legala restriktioner.

Framtida utdelningar och storleken på likviden är således i hög utsträckning beroende av bland annat Bolagets framtida verksamhet och resultat. Det finns många riskfaktorer som kan komma att påverka Bolagets framtida verksamhet negativt och det är inte säkert att Bolaget kommer att kunna prestera resultat som möjliggör utdelning, inklusive eventuell ackumulerad utbliven utdelning på Preferensaktierna i framtiden. På motsvarande sätt finns det även en risk att preferensaktieägare inte fullt ut, endast till viss del, eller inte alls kan kompenseras i enlighet med vad som föreskrivs i bolagsordningen i händelse av eventuell upplösning av Bolaget.

Obligationsvillkoren innehåller även ett utdelningsförbud innebärandes att Bolaget är förbjudet att betala utdelningar på aktierna i Bolaget, däribland Preferensaktierna i Erbjudandet, innan en notering sker av aktier i Bolaget på en reglerad eller oreglerad marknad. Om Preferensaktierna i Erbjudandet inte noteras på Nasdaq First North Growth Market eller annan

oreglerad eller reglerad marknad kommer Bolaget således vara kontraktuellt förbjudet att betala utdelning på Preferensaktierna. Även efter en notering av aktier i bolaget kommer Bolaget vara begränsat enligt Obligationsvillkoren till att betala utdelningar upp till 50 procent av föregående års förvaltningsresultat och endast under förutsättning av att Bolaget uppfyller vissa finansiella kovenanter enligt Obligationsvillkoren.

Ägare med betydande inflytande

Emilshus tre största aktieägare Aptare Holding AB, AB Sagax och NP3 Fastigheter AB innehar tillsammans 84,2 procent av aktierna och 85,2 procent av rösterna i Bolaget. Efter Erbjudandet kommer dessa aktieägare, vid full teckning i Erbjudandet, att inneha 76,5 av aktierna och 81,8 av rösterna i Bolaget. Även efter genomförandet av Erbjudandet kommer således Aptare Holding AB, AB Sagax och NP3 Fastigheter AB ha möjlighet att utöva ett betydande inflytande över Koncernen och ha en väsentlig kontroll över frågor som Bolagets aktieägare röstar om, inklusive utdelning på Preferensaktierna, godkännande av resultat- och balansräkning, val och avsättande av styrelseledamöter, kapitalökningar, minskningar av aktiekapitalet och ändringar av Bolagets bolagsordning. Detta innebär att andra aktieägars möjlighet att utöva inflytande i Bolaget genom deras rösträtt kan vara begränsad och att det finns risk att dessa aktieägare genom sitt inflytande får bolagstämmor i Emilshus att fatta beslut som inte nödvändigtvis är i samtliga aktieägars, inklusive preferensaktieägars, intresse.

Cornerstoneinvesterare

Bygg-Göta Göteborg Aktiebolag, PriorNilsson Fonder och Danske Invest ("Cornerstoneinvesterarna") har åtagit sig att teckna Preferensaktier i Erbjudandet till ett pris motsvarande erbjudandepriiset i Erbjudandet. Cornerstoneinvesterarna har åtagit sig att teckna Preferensaktier motsvarande 20, 15 respektive 10 procent av Preferensaktierna i Erbjudandet (baserat på full teckning i Erbjudandet). Cornerstoneinvesternas åtaganden är bl.a. villkorade av att (i) första dag för handel i Preferensaktierna inträffar senast den 15 oktober 2021 och (ii) varje Cornerstoneinvesterare erhåller full tilldelning i förhållande till sitt åtagande. Om dessa villkor inte uppfylls är Cornerstoneinvesterarna inte skyldiga att teckna några Preferensaktier i Erbjudandet.

Cornerstoneinvesternas åtaganden är inte säkerställda genom bankgaranti, spärmedel eller pantsättning eller liknande arrangemang. Det finns således en risk att Cornerstoneinvesterarna inte kommer att erlagga betalning för Preferensaktier i Erbjudandet och att leverans av dessa Preferensaktier därför inte kan ske i samband med slutförandet av Erbjudandet, vilket kan ha en väsentlig negativ inverkan på genomförandet av Erbjudandet. Dessutom kommer Cornerstoneinvesternas åtaganden inte att vara föremål för några lock up-åtaganden, vilket innebär att Cornerstoneinvesterarna när som helst kan avyttra hela eller delar av sina Preferensaktieinnehav. Försäljningar av ett betydande antal Preferensaktier kan innebära att priset på Preferensaktierna sjunker.

Öppet
6-23

Stora
Coop

VÄLKOMMEN TILL
SVERIGES GRÖNASTE
STORMARKNAD



6-23

ALLA DAGAR
6-23



159:-

SMALÄNDSKA
JORDGUBBAR

Inbjudan till teckning av Preferensaktier i Fastighetsbolaget Emilshus

Investerare erbjuds, i enlighet med villkoren och anvisningarna i detta Prospekt, att teckna 7 246 377 Preferensaktier i Emilshus.

Erbjudandepriset är 27,60 kronor per Preferensaktie. Erbjudandepriset har fastställts av Bolaget i samråd med Swedbank, baserat på det förväntade investeringsintresset från institutionella investerare.

Emilshus styrelse kommer att besluta om nyemission av 7 246 377 Preferensaktier med stöd av ett emissionsbemyndigande från en extra bolagsstämma i Bolaget och ansöka om notering av Preferensaktierna på Nasdaq First North Growth Market. En nyemission av 7 246 377 Preferensaktier ökar det totala antalet aktier och röster i Bolaget från 72 064 360 aktier och 175 815 370 röster till 79 310 737 aktier och 183 061 747 röster (motsvarande en utspädningseffekt om 4,0 procent av rösterna och 9,1 procent av aktierna i Bolaget) samt tillföra Emilshus 200 mkr före emissionskostnader som beräknas uppgå till 12 mkr. Ett fullt utnyttjande av Övertilldelningsoptionen skulle resultera i en total ökning av antalet aktier i Bolaget med högst 8 333 333 aktier, motsvarande en utspädning med 4,5 procent av rösterna och 10,4 procent av aktierna i Bolaget.

För att täcka eventuell övertilldelning i samband med Erbjudandet kommer Bolaget att lämna en Övertilldelningsoption till Sole Global Coordinator, vilket innebär att Sole Global Coordinator senast 30 dagar från första dagen för handel i Bolagets Preferensaktie på Nasdaq First North Growth Market, har rätt att begära att ytterligare högst 1 086 956 Preferensaktier emitteras, motsvarande högst 15 procent av totala antalet Preferensaktier i Erbjudandet till ett pris motsvarande priset i Erbjudandet. Övertilldelningsoptionen får endast utnyttjas i syfte att täcka eventuell övertilldelning i Erbjudandet. Under förutsättning att Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo omfattar Erbjudandet högst 8 333 333 Preferensaktier, vilket motsvarar 10,4 procent av aktierna och 4,5 procent av rösterna i Bolaget, efter fullföljandet av Erbjudandet.

Cornerstoneinvesterarna (Bygg-Göta Göteborg Aktiebolag, PriorNilsson Fonder och Danske Invest) har åtagit sig att teckna Preferensaktier om totalt 90 mkr, motsvarande 45,0 procent av Erbjudandet exkluderat Övertilldelningsoptionen och 39,1 procent av Erbjudandet inkluderat Övertilldelningsoptionen. Åtagandet motsvarar 4,0 procent av aktierna och 1,8 procent av rösterna i Bolaget, under förutsättningen att Erbjudandet fulltecknas och Övertilldelningsoptionen utnyttjas i sin helhet. Se även avsnittet *”Legala frågor och kompletterande information–Åtaganden från Cornerstoneinvesterare”*.

21 september 2021

Fastighetsbolaget Emilshus
Styrelsen

Bakgrund och motiv

Emilshus har som affärsidé att förvärva, utveckla och förvalta kommersiella fastigheter. Bolaget bildades 2018 och äger och förvaltar per den 30 juni 2021 87 kommersiella fastigheter belägna i Småland, med ett totalt fastighetsvärde om 3 706 mkr. Sedan Bolaget grundades 2018 har Emilshus befunnit sig i en stark expansionsfas. Fastighetsbeståndet etableras med stort fokus på lokal närvaro på attraktiva tillväxtorter där expansionen sker genom fastighetsförvärv.

Mot bakgrund av Bolagets höga ambitioner om stark framtida tillväxt är det styrelsens uppfattning att Emilshus skulle gynnas av en notering av Bolagets Preferensaktier, vilket både skulle expandera ägarbasen och förbättra tillgången till kapital. Emilshus ser Preferensaktier som ett väl lämpat finansieringsalternativ för såväl den existerande fastighetsportföljen som för framtida förvärv. Bolaget överväger förvärv löpande och utvärderar för närvarande ett antal olika förvärv, vilka likviden från Erbjudandet kan komma att finansiera. Erbjudandet och noteringen av Bolagets Preferensaktier är vidare ett logiskt och viktigt steg i Emilshus utveckling som ytterligare kommer att öka kännedomen om Emilshus och dess verksamhet bland nuvarande och potentiella hyresgäster och leverantörer. Av ovan anledningar avser styrelsen att genomföra Erbjudandet och ansöka om notering av Preferensaktierna på Nasdaq First North Growth Market.

Emilshus styrelse avser att, med stöd av bemyndigande från den extra bolagsstämman som hölls den 18 augusti 2021, besluta om en nyemission av Preferensaktier. Erbjudandet omfattar upp till 7 246 377 nyemitterade Preferensaktier. Därutöver kommer Bolaget att utfärda en Övertilldelningsoption till Swedbank, vilket innebär att Swedbank senast 30 dagar från första dagen för handel i Preferensaktierna på Nasdaq First North Growth Market, har rätt att begära att upp till 1 086 956 ytterligare Preferensaktier emitteras, motsvarande högst 15 procent av totala antalet Preferensaktier i Erbjudandet. Genom den nyemission som Bolaget kommer att genomföra i samband med Erbjudandet beräknas Emilshus tillföras 200 mkr före emissionskostnader som förväntas uppgå till 12 mkr, innebärande en nettolikvid om 188 mkr, under förutsättning att Erbjudandet fulltecknas. Om Övertilldelningsoptionen utnyttjas tillfullo beräknas Emilshus sammanlagt tillföras 230 mkr före emissionskostnader som förväntas uppgå till 12 mkr, innebärande en nettolikvid om 218 mkr. Bolaget avser att använda nettolikviden från Erbjudandet för att finansiera fastighetsförvärv och därigenom en fortsatt långsiktig tillväxt i Bolaget.

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

21 september 2021

Fastighetsbolaget Emilshus

Styrelsen

Preferensaktierna i korthet

Emilshus har tre aktieslag, stamaktier av serie A, stamaktier av serie B och Preferensaktier.

Enligt Emilshus bolagsordning ska Preferensaktierna medföra företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning om 2 kronor per Preferensaktie, medan stamaktierna har rätt till utdelning utan företrädesrätt sinsemellan. Preferensaktierna medför i övrigt ingen rätt till utdelning.

Utbetalning av utdelning avseende Preferensaktierna ska göras med kvartalsvisa utbetalningar om 0,5 kronor per Preferensaktie. Avstämningsdagar för utbetalningarna ska vara den sista bankdagen i mars, juni, september och december.

Villkor i sammandrag för Preferensaktierna och Erbjudandet

Pris:	Priset per Preferensaktie i Erbjudandet kommer vara 27,60 kronor per Preferensaktie.
Utdelning:	Preferensaktierna medför företrädesrätt framför stamaktierna 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.
Rösträtt:	Varje Preferensaktie berättigar till en (1) röst.
Utebliven utdelning:	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.
Likvidation:	Upplöses Bolaget ska Preferensaktierna ha företrädesrätt, framför stamaktier, att ur Bolagets tillgångar erhålla ett belopp per Preferensaktie uppgående till (i) 32 kronor, jämte (ii) eventuell upplupen del av utdelning på Preferensaktierna, jämte (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, innan utskiftning sker till ägarna av stamaktierna. Preferensaktierna medför i övrigt ingen rätt till skiftesandel.
Notering:	Preferensaktierna förväntas tas upp till handel på Nasdaq First North Growth Market omkring den 1 oktober 2021.
Övrigt:	Villkoren för Preferensaktierna regleras i Emilshus bolagsordning. Preferensaktierna är emitterade enligt svensk rätt.

Villkor och anvisningar

Erbjudandet

Erbjudandet omfattar upp till 7 246 377 nyemitterade Preferensaktier i Bolaget.

Erbjudandet är uppdelat i två delar:

1. Erbjudandet till allmänheten i Sverige¹⁾
2. Erbjudandet till institutionella investerare i Sverige och i utlandet²⁾

Utfallet av Erbjudandet förväntas offentliggöras genom pressmeddelande omkring den 1 oktober 2021.

Övertilldelningsoption

Bolagets styrelse har åtagit sig att lämna en övertilldelningsoption (**"Övertilldelningsoptionen"**) till Sole Global Coordinator, vilket innebär att Sole Global Coordinator senast 30 dagar från första dagen för handel i Bolagets Preferensaktie på Nasdaq First North Growth Market, har rätt att begära att ytterligare högst 1 086 956 Preferensaktier emitteras, motsvarande högst 15 procent av totala antalet Preferensaktier i Erbjudandet till ett pris motsvarande priset i Erbjudandet. Övertilldelningsoptionen får endast utnyttjas i syfte att täcka eventuell övertilldelning i Erbjudandet. Under förutsättning att Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo omfattar Erbjudandet högst 8 333 333 Preferensaktier, vilket motsvarar 10,4 procent av aktierna och 4,5 procent av rösterna i Bolaget, efter fullföljandet av Erbjudandet.

Fördelning av Preferensaktierna

Fördelning av Preferensaktierna till respektive del av Erbjudandet (allmänheten i Sverige respektive institutionella investerare i Sverige och i utlandet) kommer att ske med beaktande av efterfrågan. Fördelningen kommer att beslutas av styrelsen för Emilshus i samråd med Sole Global Coordinator.

Erbjudandepris

Erbjudandepriset har fastställts till 27,60 kronor per Preferensaktie. Priset i Erbjudandet har fastställts av Bolagets styrelse i samråd med Sole Global Coordinator, baserat på det förväntade investeringsintresset från institutionella investerare. Courtage utgår ej.

Anbudsförfarande

Institutionella investerare kommer att ges möjlighet att delta i Erbjudandet i en form av anbudsförfarande (så kallad book-building) genom att lämna in intresseanmälningar. Anbudsförfarandet inleds den 22 september 2021 och pågår till och med den 30 september 2021. Anbudsförfarandet för institutionella investerare kan komma att avbrytas i förtid eller förlängas. Meddelande om sådant avbrytande eller förlängning kommer att lämnas genom pressmeddelande före anmälningstidens utgång.

Anmälan

Erbjudandet till allmänheten i Sverige

Anmälan om teckning av Preferensaktier inom ramen för Erbjudandet till allmänheten ska ske under perioden 22 september 2021 till och med kl. 17:00 den 29 september 2021.

Anmälan från allmänheten om teckning av Preferensaktier ska avse lägst 300 Preferensaktier och högst 39 000 Preferensaktier³⁾, i jämna poster om 100 Preferensaktier.

För sent inkommen anmälan, liksom ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningssedel, kan komma att lämnas utan avseende. Endast en anmälan per tecknare får göras. Om fler anmälningar görs förbehåller sig Swedbank och Avanza Bank AB (publ) (**"Avanza"**) rätten att endast beakta den först mottagna anmälan. Styrelsen i samråd med Sole Global Coordinator, förbehåller sig rätten att förlänga anmälningssperioden. Sådan förlängning kommer att offentliggöras genom pressmeddelande före utgången av anmälningssperioden.

Anmälan om teckning av Preferensaktier är bindande.

Anmälan om teckning av Preferensaktier ska göras enligt nedan angivna instruktioner. Prospektet finns tillgängligt på Bolagets webbplats www.emilshus.com, Swedbanks webbplats www.swedbank.se/prospekt och Avanzas webbplats www.avanza.se. Informationen på webbplatserna ingår inte i Prospektet.

Anmälan till Swedbank

Den som anmäler sig för teckning (**"Tecknaren"**) av Preferensaktier 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 Preferensaktier 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/kunderbjudanden (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 Preferensaktier, att förvärva ett motsvarande antal Preferensaktier som tilldelningen avser och vidareförsälja dessa till kunden till det pris som gäller enligt Erbjudandet.

1) Till allmänheten räknas fysiska och juridiska personer i Sverige som anmäler sig för teckning av lägst 300 Preferensaktier och högst 39 000 Preferensaktier.

2) Till institutionella investerare räknas fysiska och juridiska personer som anmäler sig för teckning av fler än 39 000 Preferensaktier.

3) Den som anmäler sig för teckning av fler än 39 000 Preferensaktier ska kontakta Swedbank i enlighet med vad som anges under avsnittet *"Villkor och anvisningar–Anmälan–Erbjudandet till institutionella investerare"*.

Anmälan kan också göras via den särskilt upprättade anmälningssedeln och lämnas till något av Swedbanks eller sparbanks kontor i Sverige för registrering, alternativt skickas till:

Swedbank AB (publ)
Emissioner C66
105 34 Stockholm

Inga tillägg eller ändringar får göras i den på anmälan förtryckta texten. Anmälningssedeln finns tillgänglig på Emilshus webbplats www.emilshus.com samt Swedbanks webbplats för prospekt www.swedbank.se/prospekt (informationen på webbplatserna ingår inte i Prospektet).

Anmälan måste ha inkommit till Swedbank senast kl. 17:00 den 29 september 2021.

Anmälan till Avanza

Den som anmäler sig för teckning av Preferensaktier hos Avanza måste ha en värdepappersdepå eller ett investeringssparkonto hos Avanza. Personer som inte har en värdepappersdepå eller ett investeringssparkonto hos Avanza måste öppna sådant konto före anmälan om teckning av Preferensaktier. 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 teckning av Preferensaktier via Avanzas internetjänst från den 22 september 2021 till och med kl. 17:00 den 29 september 2021. För att inte förlora sin rätt till eventuell tilldelning ska depåkontokunder hos Avanza ha tillräckliga likvida medel på värdepappersdepå eller investeringssparkonto under perioden från sista tidpunkt för anmälan till och med likviddagen, vilken beräknas vara perioden från och med kl. 17:00 den 29 september 2021 till och med den 5 oktober 2021. Mer information om ansökningsprocessen genom Avanza finns på www.avanza.se.

Erbjudandet till institutionella investerare i Sverige och utlandet

Anmälan om teckning av Preferensaktier inom ramen för Erbjudandet till institutionella investerare ska ske under perioden 22 september 2021 till och med den 30 september 2021. Anmälan från institutionella investerare i Sverige och utlandet ska ske till Sole Global Coordinator (i enlighet med särskilda instruktioner).

Styrelsen i samråd med Sole Global Coordinator förbehåller sig rätten att förkorta eller förlänga anmälningsperioden i Erbjudandet till institutionella investerare. Sådan förkortning eller förlängning kommer att offentliggöras före anmälningsperiodens utgång.

Viktig information om NID och LEI

Krav på NID-nummer för fysiska personer

Nationellt ID eller National Client Identifier (NID-nummer) är en global identifieringskod för fysiska personer. Enligt Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2014/65 ("MiFID II") har alla fysiska personer från och med den 3 januari 2018 ett NID-nummer och detta nummer behöver anges för att kunna göra en värdepapperstransaktion. Om sådant nummer inte anges kan Sole Global Coordinator vara förhindrade att utföra transaktionen åt den fysiska personen i fråga. Om du enbart

har 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, kontakta ditt bankkontor. Tänk på att ta reda på ditt NID-nummer i god tid då numret behöver anges på anmälningssedeln.

Krav på LEI-kod för juridiska personer

Legal Entity Identifier (LEI) är en global identifieringskod för juridiska personer. Enligt MiFID II behöver juridiska personer från och med den 3 januari 2018 ha en LEI-kod för att kunna göra en värdepapperstransaktion. Om sådan kod inte finns får Sole Global Coordinator inte utföra transaktionen åt den juridiska personen i fråga. Tecknare som behöver skaffa en LEI-kod för att kunna teckna Preferensaktier i Bolaget kan vända sig till någon av de leverantörer som finns på marknaden. Tänk på att ansöka om registrering av en LEI-kod i god tid då koden behöver anges på anmälningssedeln. Via denna länk hittar du godkända institutioner för det globala LEI-systemet Global Legal Entity Identifier Foundation (GLEIF). Mer information om LEI-kraven finns bland annat på Swedbanks webbplats www.swedbank.se/privat/spara-och-placera/mifid/lei och Finansinspektionens webbplats www.fi.se (informationen på webbplatserna ingår inte i Prospektet).

Tilldelning

Beslut om tilldelning av Preferensaktier fattas av styrelsen för Emilshus i samråd med Sole Global Coordinator, varvid målet kommer att vara att uppnå en stark institutionell ägarbas och en bred spridning av Preferensaktierna bland allmänheten, samt att möjliggöra en regelbunden och likvid handel med Preferensaktierna på Nasdaq First North Growth Market.

Erbjudandet till allmänheten i Sverige

Tilldelningen är inte beroende av när under anmälningsperioden anmälan inges. I händelse av överteckning kan tilldelning komma att ske med ett lägre antal Preferensaktier än anmälan avser, varvid tilldelning helt eller delvis kan komma att ske genom slumpmässigt urval eller helt utebli. Härutöver kan till Bolaget närstående parter samt vissa kunder till Swedbank och Avanza komma att särskilt beaktas vid tilldelning. Tilldelning kan ske till anställda i Swedbank och Avanza, dock utan att dessa prioriteras. Tilldelningen sker i sådant fall i enlighet med Svensk Värdepappersmarknads regler och Finansinspektionens föreskrifter.

Erbjudandet till institutionella investerare

Vid beslut om tilldelning av Preferensaktier inom ramen för Erbjudandet till institutionella investerare i Sverige och internationellt kommer som ovan nämnts att eftersträvas att Emilshus får en stark institutionell ägarbas. Fördelning bland de institutioner som lämnat intresseanmälan sker helt diskretionärt. Cornerstoneinvesterarna är emellertid garanterade tilldelning i enlighet med sina respektive åtaganden.

Besked om tilldelning och betalning

Erbjudandet till allmänheten i Sverige

Tilldelning beräknas ske omkring den 1 oktober 2021. Snarast därefter kommer avräkningsnotor att sändas ut till dem som erhållit tilldelning av Preferensaktier i Erbjudandet. Den som inte tilldelats Preferensaktier i Erbjudandet får inget meddelande.

Besked om tilldelning och betalning för kunder hos Swedbank

Snarast efter tilldelning kommer Swedbank att sända ut avräkningsnotor till dem som erhållit tilldelning av Preferensaktier i Erbjudandet. Besked om tilldelning av Preferensaktier kommer även att visas i Värdepapperstjänsten under orderstatus, vilket beräknas ske omkring kl. 09:00 den 1 oktober 2021.

Likvida medel för betalning av tilldelade Preferensaktier ska finnas disponibelt på likvidkontot hos Swedbank eller sparbank senast på likviddagen den 5 oktober 2021 kl. 01:00. Likvid kan komma att reserveras och debiteras tidigare från likvidkontot om tillräckligt med oreserverade medel finns tillgängligt, dock inte tidigare än den 1 oktober 2021. I det fall Tecknaren önskar kunna handla med sina Preferensaktier första handelsdagen ska likvida medel för betalning av tilldelade Preferensaktier finnas disponibelt på likvidkontot hos Swedbank eller sparbank senast på tilldelningsdagen den 1 oktober 2021 kl. 01:00. En reservering av likvid på Tecknarens likvidkonto kommer att göras och Tecknarens tilldelade Preferensaktier blir tillgängliga för handel. På likviddagen kommer den reserverade likviden att debiteras kontot.

Besked om tilldelning och betalning för kunder hos Avanza

Besked om tilldelning för de som har anmält sig via Avanzas internetjänst sker genom att tilldelat antal aktier bokas mot debitering av likvid på angivet konto. Besked om tilldelning beräknas ske omkring kl. 09:00 den 1 oktober 2021. För den som anmält sig för teckning av Preferensaktier via Avanzas internetjänst kommer likvid för tilldelade Preferensaktier att dras senast på likviddagen den 5 oktober 2021. För att inte förlora sin rätt till eventuell tilldelning ska depåkontokunder hos Avanza ha tillräckliga likvida medel på depå eller investeringssparkonto under perioden från sista tidpunkt för anmälan till och med likviddagen, vilken beräknas vara perioden från och med kl. 17:00 den 29 september 2021 till och med den 5 oktober 2021.

Erbjudandet till institutionella investerare

Institutionella investerare beräknas omkring den 1 oktober 2021 i särskild ordning erhålla besked om tilldelning, varefter avräkningsnotor utsänds. Full betalning för tilldelade Preferensaktier ska erläggas kontant senast den 5 oktober 2021, enligt anvisningar på utsänd avräkningsnota.

Bristande eller felaktig betalning

Observera att om full betalning inte görs i rätt tid, kan tilldelade Preferensaktier komma att tilldelas annan eller säljas. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse understiga Erbjudandepriset kan den som erhöll tilldelning av Preferensaktier få svara för mellanskillnaden. Vid felaktigt inbetalt belopp kommer det överskjutande beloppet att återbetalas. Ingen ränta kommer att utbetalas för överskjutande belopp.

Registrering och redovisning av tilldelade och betalda Preferensaktier

Registrering hos Euroclear Sweden AB ("Euroclear") av tilldelade och betalda Preferensaktier beräknas för såväl allmänheten som för institutionella investerare ske omkring den 5 oktober 2021, varefter Euroclear sänder ut en VP-avi som utvisar det antal Preferensaktier som har registrerats på mottagarens VP-konto eller servicekonto. Avisering till aktieägare vars innehav är förvaltarregistrerat sker i enlighet med respektive förvaltares rutiner.

Offentliggörande av utfallet av Erbjudandet

Det slutgiltiga utfallet av Erbjudandet kommer offentliggöras genom ett pressmeddelande som kommer att finnas tillgängligt på Emilshus webbplats www.emilshus.com (informationen på webbplatsen ingår inte i Prospektet) på eller omkring den 1 oktober 2021.

Notering på Nasdaq First North Growth Market

Nasdaq har den 14 september 2021 beslutat att Bolaget uppfyller Nasdaq First North Growth Markets noteringskrav under förutsättning att sedvanliga villkor uppfylls, däribland att Bolaget ansöker om notering av Bolagets Preferensaktier på Nasdaq First North Growth Market. Första dag för handel på Nasdaq First North Growth Market beräknas vara den 1 oktober 2021. Detta innebär att handel kommer att påbörjas innan Preferensaktierna överförs till investerarens VP-konto, servicekonto, värdepappersdepå eller investeringssparkonto som har tecknat värdepapperna och i vissa fall innan avräkningsnota erhållits. Detta innebär vidare att handeln på Nasdaq First North Growth Market kommer att inledas innan villkoren för Erbjudandets fullföljande har uppfyllts. Den handel som sker i Bolagets Preferensaktier fram till likviddagen den 5 oktober 2021 kommer att vara villkorad av Erbjudandets fullföljande. Om Erbjudandet inte fullföljs ska eventuella tilldelade Preferensaktier återlämnas och eventuella betalningar återgå. Se även –"Villkor för erbjudandets fullföljande". Kortnamnet på Nasdaq First North Growth Market för Bolagets Preferensaktier kommer att vara EMIL PREF.

Viktig information rörande möjligheten att sälja tilldelade Preferensaktier

Efter det att betalning för tilldelade Preferensaktier inom ramen för Erbjudandet till allmänheten hanterats av Sole Global Coordinator, kommer betalda Preferensaktier att överföras till av Tecknaren anvisat Värdepappersförvar. Den tid som erfordras för överföring av betalda Preferensaktier till sådan Tecknare kan medföra att denne inte kommer att ha sådana Preferensaktier tillgängliga på anvisat Värdepappersförvar förrän omkring den 5 oktober 2021. Det förhållande att Preferensaktierna inte finns tillgängliga förrän omkring den 5 oktober 2021 kan innebära att Tecknaren inte har möjlighet att sälja dessa Preferensaktier på den första handelsdagen, utan först när Preferensaktierna finns tillgängliga på anvisat Värdepappersförvar.

Stabiliseringsåtgärder

I samband med Erbjudandet, kan Swedbank komma att genomföra transaktioner i syfte att upprätthålla marknadspriset på Preferensaktien på en nivå högre än den som i annat fall kanske hade varit rådande på marknaden. Sådana stabiliseringstransaktioner kan komma att genomföras på Nasdaq First North Growth Market, OTC-marknaden eller på annat sätt, och kan komma att genomföras när som helst under perioden som börjar på första dagen för handel i Preferensaktien på Nasdaq First North Growth Market och avslutas senast 30 kalenderdagar därefter. Under inga omständigheter kommer transaktioner att genomföras till ett högre pris än det som anges i Erbjudandet. Se vidare avsnitt *”Legala frågor och kompletterande information – Stabiliseringsåtgärder”*.

Registrering av nyemissionen hos Bolagsverket

Styrelsen i Emilshus avser att, med stöd av bemyndigande lämnat vid extra bolagsstämma i Bolaget den 18 augusti 2021, besluta om nyemission av det antal Preferensaktier som krävs i samband med Erbjudandet enligt Prospektet. Nyemissionen beräknas registreras hos Bolagsverket omkring den 1 oktober 2021. Preferensaktierna kommer av emissions tekniska skäl att tecknas av Swedbank. De Preferensaktier som omfattas av Erbjudandet kommer därvid att emitteras till en kurs om 2 kronor per aktie (aktiens kvotvärde) varefter Swedbank kommer att lämna ett ovillkorat aktieägartillskott motsvarande skillnaden mellan kvotvärdet och det fastställda erbjudandepriset (med avdrag för vissa emissionskostnader). Teckningsberättigade som tecknar Preferensaktier har därmed accepterat att erlagt erbjudandepris tillförs Bolaget i dessa två delar. Villkoren ställs för att säkerställa att Preferensaktier kan levereras till teckningsberättigade i enlighet med tidplanen för Erbjudandet.

Villkor för Erbjudandets fullföljande

Erbjudandet är villkorat av (i) att Emilshus och Sole Global Coordinator träffar avtal om placering av Preferensaktierna omkring den 1 oktober 2021 (**”Placeringsavtalet”**), (ii) att vissa villkor i Placeringsavtalet uppfylls, (iii) att Placeringsavtalet inte sägs upp, samt (iv) att intresset för Erbjudandet enligt Sole Global Coordinators bedömning är tillräckligt stort för att en ändamålsenlig handel i Preferensaktien ska kunna uppnås. Se vidare under avsnittet *”Legala frågor och kompletterande information”*. Om Erbjudandet återkallas kommer detta att offentliggöras via pressmeddelande senast på morgonen den 5 oktober 2021 och inkomna anmälningar kommer att bortses från och eventuell inbetald likvid kommer att återbetalas.

Information om behandling av personuppgifter

Swedbank

Den som tecknar Preferensaktier 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 sparbanken kontor. Adressinformation kan komma att inhämtas av Swedbank genom en automatisk datakörning hos Euroclear Sweden.

Avanza

Avanza behandlar sina kunders personuppgifter i enlighet med vid var tid gällande 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 inhämtats 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 webbplats www.avanza.se.

Information till distributörer

Med anledning av produktstyrningskrav i: (a) EU-direktivet 2014/65/ EU om marknader för finansiella instrument, (**”MiFID II”**), (b) artiklarna 9 och 10 i Kommissionens delegerade direktiv (EU) 2017/593 om komplettering av MiFID II, och (c) nationella föreskrifter (sammantaget **”MiFID II:s produktstyrningskrav”**), och utan ersättningsansvar för skador som kan åvila en ”producent” i enlighet med MiFID II:s produktstyrningskrav i övrigt kan ha därtill, har Preferensaktierna i Bolaget varit föremål för en produktgodkännandeprocess, där målmarknaden för Preferensaktierna i Bolaget är (i) icke-professionella kunder och investerare som uppfyller kraven för professionella kunder och jämbördiga motparter, var och en enligt MiFID II, samt (ii) lämpliga för distribution genom alla distributionskanaler som är tillåtna enligt MiFID II (**”Målmarknadsbedömningen”**). Oaktat Målmarknadsbedömningen ska distributörerna notera att: värdet på Preferensaktierna i Bolaget kan minska och det är inte säkert att investerare får tillbaka hela eller delar av det investerade beloppet; Preferensaktierna i Bolaget erbjuder ingen garanterad intäkt och inget kapitalskydd; och en investering i Preferensaktierna 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 kapabla 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, teckna, förvärva, eller vidta någon annan åtgärd rörande Preferensaktierna i Bolaget.

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

Övrig information

Allmänt

Att Swedbank är Sole Global Coordinator i samband med Erbjudandet innebär inte att Swedbank betraktar den som anmält sig i Erbjudandet som kund hos banken. Investeraren betraktas som kund hos respektive bank endast om banken har lämnat råd till denne om investeringen eller annars har blivit direkt kontaktad angående investeringen, eller om investeraren redan är kund hos Swedbank. Följden av att investeraren inte anses som kund är att reglerna om skydd för investerare i lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden inte kommer att tillämpas på investeringen. Detta innebär bland annat att varken så kallad kundkategorisering eller så kallad passandebedömning kommer att ske. Investeraren ansvarar därmed själv för att denne har tillräckliga erfarenheter och kunskaper för att förstå de risker som är förenade med investeringen.

Rätt att återkalla Erbjudandet

Styrelsen förbehåller sig rätten att återkalla Erbjudandet om styrelsen i samråd med Sole Global Coordinator, bedömer att förutsättningarna för en ändamålsenlig, regelbunden och likvid handel med Preferensaktierna på Nasdaq First North Growth Market inte kan uppnås, för det fall händelser inträffar som har väsentlig negativ inverkan på Bolaget som gör det olämpligt att genomföra Erbjudandet eller för det fall andra omständigheter omöjliggör Erbjudandet.

Viktig information om beskattning

Skattelagstiftningen i investerarens hemland och i Sverige kan påverka de eventuella intäkter som erhålls från Preferensaktierna i Bolaget.

Beskattningen av eventuell utdelning, liksom kapitalvinstbeskattning och regler om kapitalförluster vid avyttring av värdepapper, beror på varje enskild preferensaktieägars specifika situation. Särskilda skatteregler gäller för vissa typer av skatteskyldiga och vissa typer av investeringsformer. Varje Tecknare av Preferensaktier bör därför rådfråga en skatterådgivare för att få information om de särskilda konsekvenser som kan uppstå i det enskilda fallet, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska skatteregler och skatteavtal.



Marknadsöversikt

Informationen i Prospektet om marknadssituationen, marknadsutvecklingen, tillväxttakten, marknadstrenderna och konkurrenssituationen på de marknader och i de regioner där Emilshus bedriver verksamhet baseras på data, statistik och rapporter från tredje part och/eller har tagits fram av Emilshus baserat på egen information och information här rörande från allmänt tillgängliga källor såsom SCB och andra externa källor. Denna information från tredje parter har återgetts korrekt och såvitt Emilshus känner till och kan utröna av informationen som har offentliggjorts av dessa tredje parter har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. Emilshus har sammanställt informationen om marknaden och konkurrenssituationen baserat på historiska uppgifter samt antaganden, uppskattningar och metoder som Emilshus bedömer som rimliga. Emilshus har dock inte oberoende verifierat informationen och dess riktighet och fullständighet kan inte garanteras. Mot bakgrund av den begränsade mängden offentligt tillgänglig branschinformation, information om marknadsstorlekar, marknadsandelar och annan konkurrensdata bör detta avsnitt tolkas med försiktighet. Prognoserna och framåtblickande uttalanden i detta avsnitt är inte garantier för framtida resultat och faktiska händelser och omständigheter kan skilja sig väsentligt från nuvarande förväntningar. Ytterligare faktorer som bör beaktas vid bedömningen av marknads- och branschinformationen beskrivs i andra delar av Prospektet, inklusive i avsnittet *"Riskfaktorer"*.

Inledning

Som fastighetsbolag exponeras Emilshus mot förändringar på den svenska, i dagsläget specifikt den småländska, marknaden för uthyrning av lokaler. Per den 30 juni 2021 hade Bolaget en hög ekonomisk uthyrningsgrad om 97 procent och långa hyresavtal med genomsnittliga hyrestider om 5 år, vilket innebär att Emilshus främst är exponerat mot förändringar på hyresmarknaden på längre sikt. Emilshus är i dagsläget främst exponerat mot hyresmarknaden i Småland, vilket tillhör de marknader där Bolaget bedömer sig ha bäst förutsättningar att bygga upp ett högavkastande fastighetsbestånd. Emilshus fokuserar i dagsläget på den västra delen av Småland samt Kalmar, som Bolaget bedömer kommer ha förutsättningar för en stark tillväxt.

Som ett tillväxtbolag exponeras Emilshus även mot investeringsmarknaden för förvärv och avyttringar av fastigheter. Marknaden för fastighetsinvesteringar påverkas i stor utsträckning av förutsättningarna på kreditmarknaden och av det allmänna konjunkturläget på regional nivå (i dagsläget Småland) och Sverige generellt.

Nedan följer en översiktlig beskrivning över konjunkturläget, fastighets- och hyresmarknaden i Sverige, fastighets- och hyresmarknaden i Småland och Emilshus konkurrenter.

Konjunkturläget

Sveriges ekonomi har haft en positiv utveckling de senaste 20 åren, med en BNP-tillväxt om 108,6 procent.¹⁾ År 2020 var emellertid ett turbulent år för världens och Sveriges ekonomi. Efter utbrottet av covid-19 under första kvartalet 2020 noterades, trots omfattande ekonomiska och politiska stimulanser och relativt begränsade restriktioner i samhället, en historisk nedgång av BNP med 7,6 procent under det andra kvartalet 2020. Under det tredje kvartalet 2020 noterades en stark positiv

rekyl då BNP ökade med 6,4 procent, till stor del på grund av ökad konsumtion och export hjälpt av en tydlig nedgång av spridningen av covid-19 under sommaren. Den ekonomiska återhämtningen avstannade något under fjärde kvartalet 2020 då BNP minskade med 0,2 procent som ett resultat av den tydligt ökande smittspridningen. En nedgång i BNP med endast 0,2 procent under det fjärde kvartalet indikerade emellertid att svensk ekonomi varit relativt sett motståndskraftig mot pandemins andra våg och att de underliggande förutsättningarna för återhämtning är goda.

Baserat på uppdaterade estimat från slutet av 2020 väntas effekterna däremot inte bli lika omfattande som tidigare befarsats. Enligt experter från den Internationella Valutafonden (IMF) förväntas den globala ekonomin att växa med 5,5 procent under 2021, respektive 4,2 procent under 2022. Prognosen för 2021 har därmed reviderats upp med 0,3 procentenheter jämfört med föregående prognos. Detta återspeglar förväntningarna på en vaccindriven förstärkning samt fortsatta finansiella åtgärdsprogram.²⁾

Sveriges Riksbank ser att utvecklingen går åt rätt håll och att ett vaccin troligtvis kommer innebära stora samhällsekonomiska vinster i termer av BNP, offentliga finanser och sysselsättning.³⁾ Vinsterna kommer främst från besparingar av ytterligare kostnader från produktionsbortfall, högre offentlig skuldsättning samt en minskad sysselsättning, som en fortsatt pandemi förväntas medföra. Riksbanken har även satt in ett stort antal åtgärdsprogram för att mildra de ekonomiska effekterna av covid-19. Hittills har Riksbanken utnyttjat 665 mdkr av den totala ramen för åtgärdsprogrammen.⁴⁾

1) SCB.

2) IMF World Economic Outlook Update, januari 2021.

3) Riksbanken Ekonomiska kommentarer, Effektiv vaccination mot covid-19 innebär stora samhällsekonomiska vinster, december 2020.

4) <https://www.riksbank.se/sv/press-och-publicerat/aktuellt-om-riksbanken-och-coronapandemin/riksbankens-atgarder-i-samband-med-coronapandemin/>

Fastighets- och hyresmarknaden i Sverige¹⁾

Transaktionsvolym

Den svenska fastighetsmarknaden som helhet har i princip återhämtat sig fullt ut sedan effekterna av covid-19 noterades under våren 2020.

Transaktionsvolymen har under det fjärde kvartalet 2020 och det första kvartalet 2021 nått rekordnivåer. Den expansiva penningpolitiken under 2020 säkerställde en god tillgång till kapital, till attraktiva villkor, såväl vad gäller bankfinansiering som obligationsmarknaden och andra alternativa finansieringsformer. Sett till enskilda segment är bilden mer splittrad. Fastigheter är till sin natur trögörsliga och det av pandemin påskyndade skiftet mot ökad digitalisering medför viss osäkerhet för kontor och handel, medan logistik påverkas positivt.

På aggregerad nivå noteras en nästintill fullständig återhämtning på investeringsmarknaden, men det är ett nytt normal-läge som råder. Riskaversionen är högre och vakanser anses i högre grad utgöra en belastning snarare än en potential. Marknaden bedöms i allmänhet vara mer öppen för nya signaler, men det återstår att se huruvida dessa signaler tolkas positivt eller

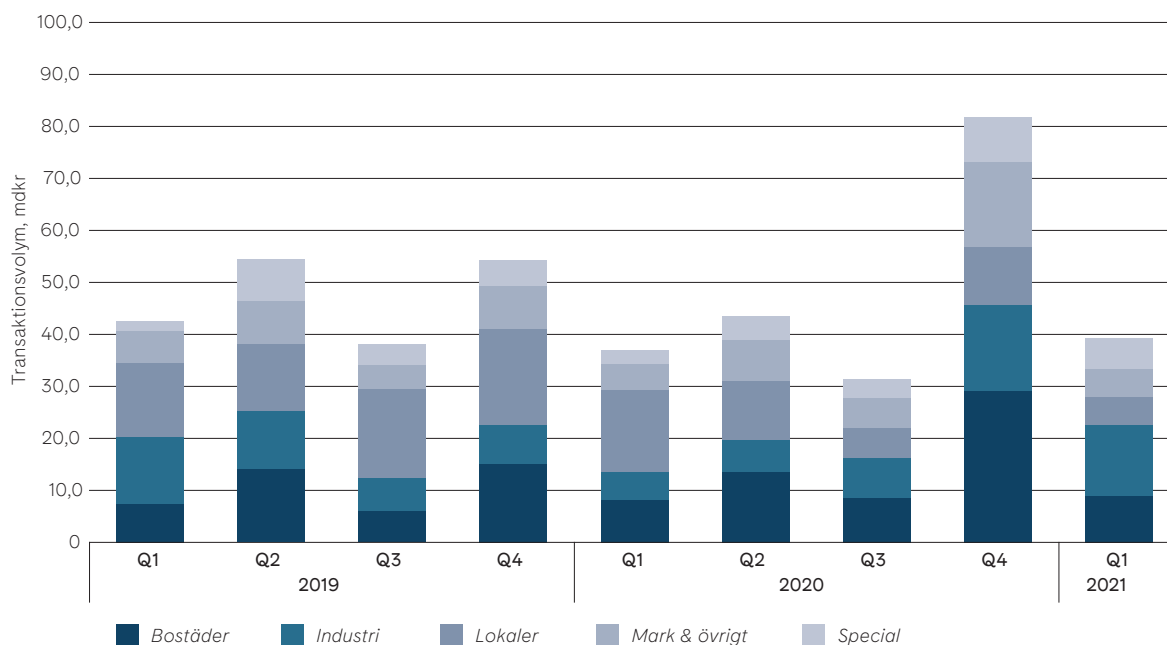
negativt. I pågående försäljningsprocesser kan noteras ett brett intresse från investerare. Detta investeringsintresse finns hos såväl svenska som internationella aktörer, men restriktionerna utgör fortsatt ett hinder.

Tillgång till kapital tillsammans med låga marknadsräntor är fortsatt den drivande kraften på investeringsmarknaden, och stigande kapitalkostnader utgör därmed också den största risken för avmattning.

Under sista kvartalet 2020 genomfördes 241 fastighets-transaktioner till ett värde av 75 mdkr i Sverige, vilket är det starkaste kvartalet som någonsin har uppmätts. Totalt genomfördes 619 fastighetstransaktioner under 2020, med en genomsnittlig transaktionsvolym om 337 mkr. Totalt omsattes fastigheter till ett värde om 209 mdkr under 2020. Jämfört med snittet för de föregående fem åren var transaktionsvolymen 16 procent högre under 2020.²⁾

Nedan tabell visar den totala transaktionsvolymen avseende fastigheter i Sverige (mdkr) från det första kvartalet 2019 till och med det första kvartalet 2021, fördelat på olika fastighetstyper.

Transaktionsvolym, 2019–2021



Fastighetspriser

SCB:s Fastighetsprisindex påvisar att fastighetsmarknaden i relation till konsumentprisindex under perioden 2000–2018 haft en stark prisutveckling i alla svenska fastighetskategorier. Kommersiella fastigheter har haft en marginellt bättre utveckling än de andra fastighetstyperna. Priserna för flerbostadshus och kommersiella fastigheter har mellan 2000–2018 stigit med 199 procent, vilket kan jämföras med konsumentprisindex som under samma period stigit med 26 procent.³⁾

Småland

Per dagen för detta Prospekt är Emilshus fastighetsbestånd uteslutande förlagt till Småland. Regionen kännetecknas av en entreprenörsanda, ett gott företagsklimat och ett levande näringsliv, vilket medför ett behov av kommersiella fastigheter. Smålands strategiska läge mellan de ekonomiska hubbarna Stockholm, Göteborg och Malmö har medfört att Småland blivit ett logistikcentrum, vilket skapar ett behov av logistikfastigheter. Närheten till E4:an gör även Småland väl anpassat för industri-

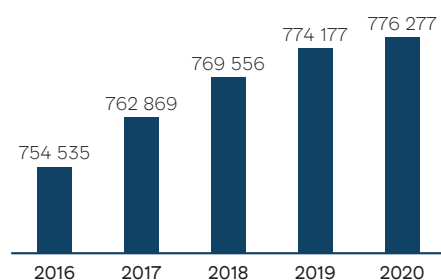
1) Informationen i avsnittet "Fastighets- och hyresmarknaden i Sverige" har hämtats från Svefas årliga rapport Svensk Fastighetsmarknad 2021.

2) <https://www.savills.se/insight-and-opinion/savills-news/310009/fortsatt-styrka-pa-den-svenska-fastighetsmarknaden>.

3) SCB:s Svenskt Fastighetsprisindex.

företag, vilket innebär ett behov av industrifastigheter. Det finns flera stora börsnoterade bolag i regionen och således flera stabila och betalningsdugliga företag som Bolaget värdesätter som hyresgäster.

Småland har cirka 776 000 invånare, motsvarande cirka åtta procent av Sveriges totala population. Under de senaste tre åren har Småland haft en nettopositiv befolkningstillväxt, varav befolkningstillväxten i de tre största städerna Jönköping (cirka 141 000 invånare), Växjö (cirka 94 000 invånare) och Kalmar (cirka 69 000 invånare) har överstigit riksgenomsnittet. Exklusive Stockholm har befolkningstillväxten i Småland som helhet överstigit riksgenomsnittet. Utöver Jönköping, Växjö och Kalmar är de största orterna i Småland Västervik (cirka 37 000 invånare), Värnamo (cirka 35 000 invånare) och Nässjö (cirka 32 000 invånare), varav alla har upplevt en positiv befolkningstillväxt under den senaste treårsperioden.¹⁾ Nedan tabell visar befolkningens utveckling i Småland mellan åren 2016 och 2020. I takt med att befolkningen växer ökar efterfrågan generellt sett på bostäder, kontorsarbetsplatser, handelslokaler, lagerfastigheter och industrifastigheter.



Källa: SCB

Den småländska ekonomin har historiskt sett utvecklats i takt med den svenska ekonomin i övrigt och tillväxten av brutto-regionalprodukten i vissa småländska geografier har under vissa år överträffat BNP-tillväxten på riksnivå. Den småländska brutto-regionalprodukten har ökat med 86 procent mellan åren 2000 och 2019.²⁾

Konkurrenssituation³⁾

Fastighetsmarknaden i Sverige kännetecknas av hög konkurrens och hög transaktionsvolym, vilket till stor del också gäller Småland. På den småländska marknaden möter Emilshus en rad olika konkurrenter, både i form av börsnoterade och privatägda fastighetsbolag.

Aktörer på den småländska fastighetsmarknaden kan förenklat delas upp i tre kategorier; rikstäckande fastighetsförvaltare, lokala fastighetsförvaltare och fastighetsutvecklare.

Rikstäckande fastighetsförvaltare

Kategorin rikstäckande fastighetsförvaltare inkluderar främst konkurrenterna Castellum Aktiebolag, Nyfosa AB, CA Fastigheter AB, Klövern AB, Kungsleden AB och Catena AB. Aktörerna inom denna kategori kännetecknas av förvaltningsorienterade verksamheter med närvaro på stora delar av den svenska fastighetsmarknaden. Enligt Bolagets bedömning fokuserar dessa konkurrenter främst på förvärv av stora fastigheter och fastighetsbestånd.

Lokala fastighetsförvaltare

Denna kategori kännetecknas av aktörer med fokus på fastighetsförvaltning och som har ett starkt lokalt fokus. På den småländska marknaden där Koncernen är verksamt idag återfinns bland annat Nivika Fastigheter AB. Emilshus bedömer att Bolaget och de andra aktörerna i denna kategori på grund av sitt lokala fokus och närvaro har bättre förutsättningar att hitta förvärvsobjekt utanför marknaden, i förhållande till Bolagets rikstäckande konkurrenter (se avsnittet *”Verksamhetsöversikt – Emilshus styrkor och konkurrensfördelar – Lokal anknytning”*). Emilshus bedömer att Bolagets verksamhet fokuserar mer på förvaltning av kommersiella fastigheter, medan Nivika Fastigheter AB även fokuserar på fastighetsutveckling och bostäder, vilket även framgår av beskrivningen av kategorin *”Fastighetsutvecklare”* nedan.

Fastighetsutvecklare

Inom kategorin fastighetsutvecklare återfinns konkurrenterna Tosito Invest AB och APP Equity AB och till viss del även Nivika Fastigheter AB, som alla har ett tydligt småländskt fokus. Dessa aktörer fokuserar på nybyggnation och fastighetsutveckling och deras lönsamhet är kopplad till den värdeökning som nybyggnationen och/eller utvecklingsarbetet medför avseende fastighetsvärdet och hyresvärdet. Emilshus verksamhet är mindre beroende av värdehöjande fastighetsutveckling och Bolaget bedömer att dessa marknadsaktörers fastighetsutvecklingsverksamhet påverkar på Emilshus marknadsposition och förutsättningar är mer begränsad än aktörerna i de två ovanstående kategorierna och dessa aktörer är således inte konkurrenter till Emilshus.

1) <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/befolkning/befolkningens-sammansattning/befolkningsstatistik/pong/tabell-och-diagram/helarsstatistik-kommun-lan-och-riket/folkmand-i-riket-lan-och-kommuner-31-december-2020-och-befolkningsforandringar-2020/>.

2) SCB.

3) Informationen i detta avsnitt består av Emilshus lednings egna bedömningar.



Verksamhetsöversikt

Introduktion till Emilshus

Emilshus är ett småländskt fastighetsbolag som förvärvar, förvaltar och utvecklar kommersiella fastigheter. Emilshus fastighetsbestånd bestod per den 30 juni 2021 av 87 fastigheter med ett verkligt värde om 3 706 mkr. Fastigheterna utgörs främst av industrifastigheter, men även av fastigheter för externhandel, proffshandel, industriservice, dagligvaruhandel, samhällsservice och kontor m.m.

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 cirka 31 mkr.
- Emilshus förvärvar tre fastigheter i Värnamo och en fastighet i Jönköping om totalt cirka 36 600 kvm med ett underliggande fastighetsvärde om 160 mkr.
- Emilshus förvärvar en logistikfastighet om cirka 200 kvm med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 60 mkr.

2019

- Emilshus genomför en kontant nyemission av aktier till vissa lokala investerare och tillförs cirka 42 mkr.
- Emilshus genomför en kontant nyemission av aktier till vissa lokala investerare och befintliga aktieägare, inklusive NP3 Fastigheter AB och Aptare Fastigheter AB och tillförs cirka 54 mkr.
- Emilshus förvärvar tio fastigheter med en total area om cirka 29 000 kvm från NP3 Fastigheter AB med ett värde om 262 mkr bestående av kontanta medel och nyemitterade aktier i Emilshus.
- Emilshus emitterar icke säkerställda företagsobligationer om 300 mkr inom ett totalt rambelopp om 500 mkr.
- Emilshus förvärvar åtta fastigheter med en total uthyrningsbar yta om cirka 47 000 kvm från AB Sagax för en köpeskilling om 186 mkr bestående av nyemitterade aktier i Emilshus.

2020

- Emilshus förvärvar sju fastigheter med en total uthyrningsbar yta om cirka 12 400 kvm med ett underliggande fastighetsvärde om totalt cirka 112 mkr från Fastighetsfonden Norama.
- Emilshus förvärvar fyra fastigheter med en total uthyrningsbar yta om cirka 11 000 kvm med ett underliggande fastighetsvärde om totalt cirka 75 mkr från Incita Fastigheter AB.

- Emilshus förvärvar fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 23 300 kvm från Vättersnäs Förvaltnings AB och Famera Fastigheter AB för en köpeskilling om cirka 361 mkr.
- Emilshus förvärvar en produktion- och lagerfastighet om cirka 7 554 kvm i Hillerstorp med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 53 mkr.
- Emilshus förvärvar en industri- och lagerfastighet om cirka 2 751 kvm i Kalmar med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 18 mkr.
- Emilshus förvärvar i två separata affärer tre fastigheter i Kalmar om totalt cirka 10 560 kvm med ett underliggande fastighetsvärde om totalt cirka 58 mkr.
- Emilshus förvärvar tre industri- och lagerfastigheter i Värnamo om totalt cirka 30 000 kvm med ett underliggande fastighetsvärde om totalt cirka 83 mkr.
- Emilshus förvärvar i tre separata affärer tre fastigheter i Vetlanda, Växjö och Kalmar om totalt cirka 56 900 kvm för totalt cirka 239 mkr.
- Emilshus förvärvar 11 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om cirka 11 000 kvm från Brinova Holding AB och Swedish Logistics Property AB med ett underliggande värde om cirka 185 mkr.

2021

- Emilshus emitterar ytterligare icke säkerställda företagsobligationer om 150 mkr inom det befintliga rambeloppet om 500 mkr.
- Emilshus förvärvar 17 fastigheter, varav 10 förvaltningsfastigheter om cirka 40 000 kvm och 7 projektfastigheter om cirka 42 000 kvm från APP Fastigheter AB för en köpeskilling om cirka 1 205 mkr.
- Emilshus inför ett nytt aktieslag, preferensaktier, och emitterar 561 798 preferensaktier och 187 266 teckningsoptioner, som ger rätt att teckna stamaktier av serie B 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 förvärvar i tre separata affärer sammanlagt åtta industri- och/eller lagerfastigheter om sammanlagt cirka 39 100 kvm med ett sammanlagt fastighetsvärde om cirka 179 mkr i Kalmar, Gnosjö, Gislaved, Värnamo och Västervik.

Emilshus affärsmodell och strategi

Emilshus affärsmodell går ut på att förvärva, förvalta och utveckla högavkastande kommersiella fastigheter. Fokus ligger på hög direktavkastning i kombination med långa hyresavtal och hyresgäster med bedömd god betalningsförmåga. Fastighetsbeståndet ska finnas på tillväxtorter, med en lokal förvaltning som fokuserar på lokal närvaro och nära samarbete med hyresgästerna. Emilshus ska vara en delaktig part i ortens näringsliv och dess utveckling.

Förvärvsstrategi

Emilshus förvärvsstrategi bygger på att förvärva högavkastande kommersiella fastigheter. Per dagen för Prospektet är fastigheterna belägna i Småland och hittills har Bolaget fokuserat främst på tillväxtorterna Växjö, Jönköping, Kalmar och Värnamo-regionen. Bolagets avsikt är att ha långsiktigt ägande och egen förvaltning. Målsättningen är att uppnå ett fastighetsvärde om 10 mdkr inom tre år. För att uppnå detta ska Bolaget i huvudsak fokusera på fastigheter för lätt industri, proffshandel/industri-service, externhandel och dagligvaruhandel. Emilshus ska även arbeta proaktivt med att identifiera fastigheter som möter bolagets förvärvskriterier att komplettera Bolagets existerande portfölj med. Exempelvis har Emilshus som ambition att förvärva fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om cirka 650 miljoner kronor i närtid efter Erbjudandet.

Emilshus förvärvar både större fastighetsportföljer och enstaka fastigheter. Tillsammans med Bolagets starka lokala närvaro och lokalkännedom samt goda kontakter med lokala fastighetsmäklare hjälper förvärvsflexibiliteten Bolaget att hitta lämpliga förvärv för att med kort varsel förvärva högavkastande fastigheter.

Vid förvärv prioriteras fastigheter med goda och långsiktiga befintliga kassaflöden i form av befintliga hyreskontrakt med långa återstående hyrestider. Emilshus prioriterar även fastigheter som inhyser stora och stabila befintliga hyresgäster med god långsiktig betalningsförmåga. Ovan möjliggör för högavkastande förvärv med goda kassaflöden över tid. Emilshus priorite-

ring av goda kassaflöden gör det möjligt för Bolaget att växa och förvärva nya fastigheter genom internt genererade kassaflöden och ger goda förutsättningar för att finansiera räntekostnader. Samtidigt skapar det en stor motståndskraft vid potentiella sämre framtida konjunkturen, eftersom det finns kapital för att betala löpande kostnader.

Centralt för Emilshus förvärvsstrategi är att prioritera förvärv av fastigheter i närheten av Koncernens befintliga fastighetsbestånd för att på så sätt uppnå skalfördelar vad gäller förvaltningskostnader. 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 i fråga utgöra eller kunna införlivas i ett större fastighetsbestånd för att på så sätt optimera den nya förvaltningsorganisationen som i ett sådant fall behöver etableras i det nya geografiska området. Bolaget kan också från tid till annan även förvärva fastigheter i nya geografiska områden som inte är, eller blir en del av, ett större bestånd om det innebär att Bolaget anser att man därigenom gör en bra affär.

Vid Emilshus fastighetsförvärv är den aktuella hyresgästen, den kvarvarande hyresavtalstiden, fastighetstypen, fastigheternas läge, förekomsten av alternativa användningsmöjligheter avseende fastigheten, hyresnivån och den förväntade avkastningen de viktigaste faktorerna i förvärvsanalysen. Innan förvärv genomför Emilshus granskning av den befintliga hyresgästen, inbegripet kontroll av dess historik och en bedömning av hyresgästens betalningsförmåga. Emilshus genomför även kassaflödesberäkningar, kassaflödesanalyser samt fastighetstekniska och miljöorienterade undersökningar. Bolaget inhämtar även en extern värdering innan förvärven genomförs.

Förvaltningsstrategi

Emilshus strävar efter en trygg, kostnadseffektiv och välfungerande fastighetsförvaltning. Det innebär en hög servicegrad och ett nära samarbete med hyresgästerna, vilket Emilshus uppnår



Pressaren 1, Växjö

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 förvaltningen med målsättningen att fortsätta växa den befintliga fastighetsportföljen med fastigheter nära 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 mervärden för Bolaget. I detta arbete kan Emilshus också skapa ett värde för hyresgästerna genom att bistå vid snabba förändringar i hyresgästernas verksamheter.

Emilshus har en kompetent och väl fungerande förvaltningsorganisation som nästan uteslutande består av egna anställda. Emilshus förvaltningsorganisation arbetar effektivt med god kvalitet, vilket medför låga omkostnader och effektiv drift av fastigheterna i beståndet. Eftersom Emilshus har som strategi att koncentrera sitt fastighetsbestånd till befintliga förvaltningshubbar, uppnås skalfördelar och synergier. Därutöver bidrar den starka lokala närvaron av Emilshus förvaltningsorganisation till

att upprätthålla en god dialog och relation med Koncernens hyresgäster vilket är förutsättningar för långvariga samarbeten med hyresgästerna.

Emilshus arbetar kontinuerligt med att utveckla och förbättra förvaltningen genom användandet av IT-system (Vitec). Systemen gör det möjligt för förvaltningen att både sänka kostnader och höja kvalitén. Detta är ett ständigt pågående arbete vars betydelse ökar med tiden.

Emilshus har även en nära kontakt och en kontinuerlig dialog med sina hyresgäster kring hyresgästernas behov beträffande sina lokaler. Det täta samarbetet med hyresgästerna resulterar regelbundet i investeringar i de relevanta fastigheterna vilket i sin tur leder till möjligheter att höja hyror samt att säkra långa hyresavtal vid omförhandlingar. Emilshus genomför för tillfället värdeskapande investeringar i ett antal fastigheter i form av bland annat tillbyggnader, lokalanpassningar och installation av solcellsanläggning. Total beräknad investering för projekten är 40 388 tkr, varav upparbetade kostnader vid periodens utgång uppgick till 16 793 tkr. Bolagets största pågående projekt, omfattandes en total investering om 15 772 tkr varav upparbetade kostnader uppgick till 12 468 tkr, framgår av tabellen nedan.

<i>Fastighet</i>	<i>Kategori</i>	<i>Hyresgäst</i>	<i>Projekttyp</i>	<i>Beräknat kvartal för färdigställande</i>	<i>Total beräknad investering (tkr)</i>	<i>Upparbetade kostnader vid periodens utgång (tkr)</i>	<i>Hyresavtal</i>
Stenfalken Värnamo	Lätt industri	Bufab AB	Tillbyggnad	Q3 2021	15 772	12 468	Tilläggsavtal tecknat
Muttern 9 Vetlanda	Externhandel	Holmgrens Bil AB	Anpassning av anläggning	Q3 2021	4 500	1 982	Nytt 10-årigt avtal tecknat
Södra Delfin 4 Vetlanda	Övrigt	Nöjet i Vetlanda AB	Anpassning av lokal	Q4 2021	6 700	1 622	Nytt 5-årigt avtal tecknat
Eksjöhovgård 7:5, Eksjö	Lätt industri	Orwak AB	Tillbyggnad	Q2 2022	9 916	122	Nytt 10-årigt avtal tecknat
Stenfalken Värnamo	Lätt industri	Bufab AB	Installation av solcellsanläggning	Q4 2021	3 500	599	Tilläggsavtal tecknat
Totalt					40 388	16 793	

Finansieringsstrategi

Att förvärva och förvalta fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet. Bolaget eftersträvar en avvägd kombination av eget kapital och lånat kapital. Lånat kapital utgörs av banklån från välrenommerade nordiska banker som Danske Bank, SEB och Swedbank samt ett icke säkerställt obligationslån om 450 000 tkr inom ett totalt ramverk om 500 000 tkr. Bolaget arbetar löpande med långivare för att uppnå de för Bolaget

mest gynnsamma finansieringslösningarna. Emilshus har ett tydligt fokus på löpande kassaflöden som ger Bolaget goda förutsättningar att betala räntor och refinansiera lån som förfaller, vilket i sin tur möjliggör för fortsatta fastighetsförvärv och investeringar i befintligt fastighetsbestånd.

Fastighetsförvärv/projekt i urval

Nedan presenteras två exempel på tillträdde fastighetsförvärv som Koncernen genomfört under det innevarande räkenskapsåret och som Bolaget bedömer som representativa för Koncernens fastighetsförvärv.



Sandseryd 2:17 i Jönköping

Fastighet: Sandseryd 2:17

Ort: Jönköping

Adress: Flygplatsvägen 1 i Jönköping

Uthyrningsbar yta: 19 358 kvm

Beskrivning: I mars 2021 tecknade Koncernen avtal om förvärv av fastigheten Sandseryd 2:17, belägen invid Jönköpings flygplats. Fastigheten förhyrs av ROL AB med en avtalstid om 10 år. Hyresvärdet uppgår till 13,3 mkr. Koncernen har tillträtt fastigheten.



Hammaren 1 i Gislaved

Fastighet: Hammaren 1

Ort: Gislaved

Adress: Verkstadsgatan 7 i Gislaved

Uthyrningsbar yta: 5 200 kvm

Beskrivning: I mars 2021 tecknade Koncernen avtal om förvärv av fastigheten Hammaren 1, belägen i Hejna industriområde strax utanför Gislaveds centrum. Fastigheten förhyrs av Form-teknik i Gislaved AB med en avtalstid om 10 år. Hyresvärdet uppgår till 3,2 mkr. Koncernen har tillträtt fastigheten.

Emilshus styrkor och konkurrensfördelar

Emilshus verkar på en geografisk marknad där Bolaget bedömer att det finns ett begränsat antal andra större lokala fastighetsbolag. Nedan följer en redogörelse över Emilshus styrkor och konkurrensfördelar.

Lokal anknytning

Till följd av Emilshus starka närvaro är Bolaget inte beroende av fastighetsmäklare eller fastighetsagenter för att lokalisera attraktiva potentiella förvärv. Bolaget använder sig bland annat av sitt breda lokala kontaktnät och sin lokalkännedom för att hitta potentiella förvärvsobjekt, både på och utanför marknaden. Detta innebär att Emilshus kan förvärva fastigheter utanför budgivningsprocesser i större utsträckning.

Emilshus lokala närvaro bidrar även till att bygga långvariga och ömsesidigt gynnsamma relationer mellan Bolaget och hyresgästerna. Detta medför nöjda och långvariga hyresgäster vilket i sin tur hjälper Bolaget att upprätthålla långsiktigt goda kassaflöden och låga vakanser.

Förvärvsflexibilitet

Emilshus förvärvsstrategi är i dagsläget fokuserad på tillväxtorter i Småland, men Bolaget genomför också förvärv utanför dessa regioner förutsatt att förvärven möter etablerade kriterier avseende längd på hyresavtal, kvalitet på hyresgäst och avkast-

ning. Bolagets förvärvsstrategi och historik är flexibel i termer av storlek på förvärv och Bolaget förvärvar både större fastighetsportföljer och enstaka fastigheter. Enstaka fastigheter kan med lätthet integreras i den befintliga förvaltningsorganisationen. Ovan ger Emilshus en flexibilitet som möjliggör för Koncernen att genomföra förvärv av högavkastande fastigheter som genererar goda kassaflöden.

Erfaret ledningsteam och profilerade ägare

Bolagets styrelse och ledning består av personer med lång erfarenhet av förvärv och förvaltning av fastigheter från positioner hos framgångsrika aktörer inom fastighetsbranschen som Nyfosa AB, Heimstaden Projektutveckling AB, NP3 Fastigheter AB, Ikano Bostad, Catella AB, Brinova Fastigheter AB, Rikshem AB (publ) och SHH Bostad AB. Styrelsens och ledningens gedigna erfarenhet och kontaktnät gynnar Emilshus verksamhet och skapar goda förutsättningar för fortsatt expansion genom förvärv av högavkastande fastigheter med goda kassaflöden.

Emilshus styrelse och ledning besitter även en lång erfarenhet inom finans och finansiering, med historiska positioner som CFO på bolag som Holmgrens Bil AB, OBOS Sverige AB och koncernkreditschef och vice VD på Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ). Denna kompetens är till stor nytta för Bolagets förmåga att säkra finansiering till fördelaktiga villkor, vilket är en förutsättning för att kunna bedriva Bolagets verksamhet på ett lönsamt och långsiktigt vis.

Emilshus har även två profilerade och engagerade aktieägare i AB Sagax och NP3 Fastigheter AB som per den 30 juni 2021 tillsammans innehar 49,6 procent av aktierna och 48,3 procent av rösterna i Bolaget. AB Sagax och NP3 Fastigheter AB har historisk tillfört Bolaget kapital som möjliggjort Emilshus fastighetsförvärv och expansiva utveckling. Dessa aktieägare tillför ett brett nätverk inom fastighetsbranschen och ett gott renommé vilket är av stor positiv betydelse för Koncernens framtida utveckling.

Hyresgästorienterade förvärv

Emilshus prioriterar förvärv av fastigheter med goda och långsiktiga befintliga kassaflöden i form av befintliga hyreskontrakt med långa återstående hyrestider. Utöver existerande och långvariga hyreskontrakt, fokuserar Bolaget även på fastigheter med stora och väletablerade hyresgäster med en god långsiktig betalningsförmåga. Dessa prioriteringar innebär att Koncernen kan säkra långsiktiga och stadiga kassaflöden med låga risker för vakanser och missade betalningar, vilket skapar stora värden för Koncernen över tid.

Diversifierade fastighetstyper

Bolagets förvärvsstrategi är inte låst till en specifik typ av kommersiell fastighet eller en specifik typ av hyresgäster, utan förvärvar som redogjorts för ovan olika typer av fastigheter under förutsättning att de ligger i linje med Emilshus förvärvsstrategi. Emilshus diversifierade fastighetsbestånd innebär att Bolaget till viss del är skyddat mot svängningar i specifika hyresgästers branscher, vilket i sin tur sänker Koncernens motpartsrisk.

Emilshus finanspolicy

Emilshus finanspolicy anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten i Bolaget ska bedrivas. Finanspolicyn fastställs av styrelsen och anger hur de olika riskerna i finansverksamheten ska begränsas och vilka risker Bolaget får ta. Bolaget har i finanspolicyn fastställt följande målsättningar.

- Bolagets totala belåningsgrad, inklusive säljarreverser, ska på lång sikt inte överstiga 65 procent (beräknat efter marknadsvärde).
- Bolagets räntebetalningsförmåga ska på lång sikt inte understiga en räntetäckningsgrad på 3,0x (beräknat som förvaltningsresultat med återläggning av finansiella intäkter och kostnader i förhållande till finansiella intäkter och kostnader).
- Högst 25 procent av låneskulden ska förfalla till omförhandling under en 12-månadersperiod.
- Bolagets genomsnittliga kapitalbindning 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 organisation är uppbyggd kring ett antal individer med gedigen erfarenhet inom fastighetsförvärv, fastighetsförvaltning och finansiering. Bolagets huvudkontor är beläget i Vetlanda. Därutöver har Emilshus två förvaltningskontor belägna i Vetlanda och Växjö. Per den 30 juni 2021 hade Emilshus 14 medarbetare, varav 5 kvinnor och 9 män.

Medelantalet anställda under 2020 var 12 personer (varav 38 procent kvinnor och 62 procent män), under 2019 var medelantalet anställda 5 personer (varav 27 procent kvinnor och 73 procent män) och under 2018 hade Koncernen inga anställda.

Emilshus strävar efter att erbjuda en kreativ, öppen och stimulerande arbetsmiljö med fokus på delaktighet och personlig utveckling. Bolaget har valt att ha en förhållandevis liten och effektiv organisation med korta beslutsvägar och 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. Emilshus arbetar dessutom 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 även för att tillhandahålla en god och trygg arbetsmiljö för sina medarbetare, då en god hälsa och en trygg arbetsmiljö för de anställda skapar mervärde för såväl anställda som Emilshus. Bolaget följer tillämplig arbetsmiljölagstiftning och andra föreskrifter och krav som Bolaget berörs av.

Emilshus hållbarhetsarbete

Emilshus hållbarhetsarbete utgår från en av Emilshus styrelse antagen hållbarhetspolicy. Hållbarhetspolicyn utgår från behovet av ett klokt och ansvarsfullt hushållande med begränsade resurser. Emilshus lokala närvaro med engagerade och kunniga medarbetare ger Emilshus goda förutsättningar till ett värde-skapande och hållbart fastighetsägande.

Emilshus 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. Hållbarhetspolicyn ska årligen revideras och fastställas av Emilshus styrelse. Emilshus miljöarbete är därtill i ständig utveckling och Bolaget arbetar kontinuerligt med att förbättra sitt miljöarbete.

Affärsetik

Emilshus följer de lagar och regler som gäller för Emilshus verksamhet och Emilshus medarbetare förväntas vara väl förtrogna med de regler som gäller inom respektive ansvarsområden.

Emilshus ska vara en partner att lita på i alla affärsrelationer. Det innebär att Emilshus står fast vid sina åtaganden och lever upp till de överenskommelser som ingåtts. Emilshus ska alltid sträva efter att agera med trovärdighet, ärlighet och öppenhet. Alla Emilshus hyresgäster, samarbetspartners och motparter ska bemötas med respekt. Emilshus service ska vara personlig och förtroendeingivande.

Hyresgäster

Emilshus hyresgäster ska alltid kunna lita på att Emilshus fastigheter erbjuder en arbetsmiljö som är säker, tillgänglig och hälsosam. Exempel på viktiga säkerhetsområden är hantering av istappar och takras, brandskydd och elrevision. Emilshus ska följa alla gällande myndighetskrav vilket bland annat innebär regelbundna kontroller av brand och utrymningstekniska installationer.

I fastigheter kan det av olika anledningar uppstå behov av sanering eller andra åtgärder för att avhjälpa fel som kan riskera hälsa eller säkerhet. Emilshus ska bedriva ett systematiskt arbete för att motverka uppkomsten av sådana problem. Vid behov av sanering agerar Emilshus enligt gällande lagar och regler.

Emilshus kommunikation med hyresgäster ska vara öppen och tät och Emilshus ska arbeta för att lösa uppkomna problem så att hyresgästen påverkas i så liten utsträckning som möjligt.

Medarbetare

Emilshus ska erbjuda en kreativ, öppen och stimulerande arbetsmiljö med fokus på delaktighet och personlig utveckling. Bolaget har valt att ha en förhållandevis liten och effektiv organisation med korta beslutsvägar och 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 för genomförandet av arbetsuppgifter kan Emilshus erbjuda möjlighet att i hög grad själv styra sin tid vilket är av stort värde för att skapa en väl fungerande arbetssituation med balans mellan arbete och fritid.

Emilshus arbetar 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.

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

Arbetsmiljö

Emilshus ska tillhandahålla en god och trygg arbetsmiljö för sina medarbetare. En god hälsa och en trygg arbetsmiljö skapar ett mervärde för alla. 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 genom uppföljning av beslutade åtgärder. Som en del i att förebygga ohälsa bland sina medarbetare ska Emilshus erbjuda friskvård och regelbundna hälsokontroller för samtliga anställda.

Jämställdhet och likabehandling

Fokus på jämställdhet ska vara en naturlig del i Emilshus verksamhet. Kvinnor och mäns villkor, rättigheter och utvecklingsmöjligheter ska vara lika inom hela företaget och ska inte vara beroende av kön eller ursprung. På Emilshus ska alla bemötas med respekt och ingen ska behöva känna sig kränkt,



diskriminerad eller känna obehag på grund av kön, etnisk tillhörighet, religion, sexuell läggning eller ålder. På Emilshus tolereras inte trakasserier eller mobbning av något slag.

Rekrytering

Emilshus ska sträva efter jämställdhet i antalet anställda kvinnor och män och Emilshus ska vid lika meriter bland rekryteringskandidater beakta underrepresentation av ett visst kön och tillse att anställningsintervjuer hålls av både manliga och kvinnliga medarbetare.

Föräldraskap och förvärvsarbete

Emilshus ska aktivt verka för att underlätta för kvinnor och män att förena föräldraskap och arbetsliv.

Penningtvätt

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

Visselblåsare

Emilshus ska uppmuntra medarbetare, affärspartners och andra som Koncernen 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 Emilshus ledningsgrupp. Berör frågan någon i Bolagets ledningsgrupp ska kontakt tas med Emilshus styrelseordförande eller någon av Emilshus styrelseledamöter. Emilshus ska göra sitt yttersta för att skydda meddelarens identitet om meddelaren önskar vara anonym. Emilshus ska vidare säkerställa att inga diskriminerande åtgärder vidtas mot en anställd eller tredje part som rapporterar ett ärende till Emilshus. Om en person anser att han eller hon har utsatts för repressalier, efter att ha rapporterat eller deltagit i en utredning, ska han/hon omedelbart anmäla detta till Emilshus styrelseordförande eller annan styrelseledamot.

Emilshus miljöarbete

Emilshus har som målsättning att aktivt hushålla ansvarsfullt med resurser och Bolaget prioriterar ett aktivt arbete med miljö- och klimatfrågor för att minimera Emilshus och dess hyresgästers miljöpåverkan. Ett sentida exempel på Emilshus miljöinitiativ är det samarbete som Bolaget har 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.

Emilshus miljöarbete innebär att Bolaget ska:

- Arbeta aktivt med energieffektivisering i sina byggnader och lokaler.
- Känna till fastigheternas miljörisker och miljöskulder och genomföra långsiktigt hållbara lösningar när åtgärder genomförs.
- Prioritera förvärv av miljöcertifierade fastigheter.
- Arbeta för en god inom- och utomhusmiljö tillsammans med hyresgästerna.
- Tillse att de ombyggnationer och eventuella nyproduktioner som genomförs är miljöanpassade avseende materialval och byggmetodik.
- Ställa tydliga miljö- och hållbarhetskrav på våra leverantörer.
- Tillse att medarbetarna besitter bred medvetenhet och god kompetens i miljö och hållbarhetsfrågor.

Emilshus framtidsutsikter

Emilshus ledning har en positiv syn på Bolagets framtidsutsikter och bedömer att Bolaget kommer upprätthålla en fortsatt stark tillväxt genom en hög förvärvsintensitet. Flera av Emilshus hyresgäster har stärkt sina verksamheter och har rapporterat en god orderingång och ökad försäljning under det senaste året, vilket i flera fall har inneburit ett ökat lokalbehov, vilket i sin tur har resulterat i beställningar av tillbyggnader och förlängda hyresavtal. Emilshus ledning förväntar sig en ökad konkurrens avseende industriella fastigheter generellt, men bedömer att konkurrensen kommer vara mer begränsad i Småland, där Emilshus verkar i dagsläget.

Joint ventures och samarbeten

Per dagen för detta Prospekt är Bolaget inte delaktig i något joint venture eller annat väsentligt samarbete.



Rättaren 8, Växjö

Emilshus fastighetsbestånd

Introduktion

Emilshus fastighetsbestånd finns i dagsläget uteslutande i Småland och består främst av kommersiella fastigheter. Per den 30 juni 2021 bestod Bolagets fastighetsportfölj av 87 fastigheter med ett fastighetsvärde om 3 706 mkr, en uthyrbar yta om 459 460 kvm och ett totalt årligt hyresvärde om 294 mkr. Fastighetsbeståndet är främst koncentrerat till Vetlanda, Värnamo, Växjö, Jönköping och Kalmar, men Emilshus äger även fastigheter i andra delar av Småland, enligt den fördelning som framgår av nedan tabell.

<i>Plats</i>	<i>Fastigheter</i>	<i>Uthyrningsbar yta</i>	<i>Fastighetsvärde</i>	
<i>Kommun</i>	<i>Antal</i>	<i>Kvm</i>	<i>Mkr</i>	<i>Kr/kvm</i>
Vetlanda	13	105 181	652	6 200
Värnamo	7	68 444	356	5 207
Växjö	21	78 139	1 042	13 338
Gnosjö	6	44 358	246	5 541
Kalmar	11	28 481	204	7 177
Jönköping	6	49 366	538	10 900
Vaggeryd	1	11 118	80	7 214
Ljungby	2	6 120	69	11 307
Sävsjö	4	14 772	89	6 045
Nybro	1	4 350	51	11 701
Eksjö	2	7 560	79	10 489
Vimmerby	2	6 675	46	6 846
Nässjö	2	9 800	48	4 857
Gislaved	2	7 971	68	8 569
Tranås	2	7 877	54	6 830
Mörbylånga	1	2 198	18	7 962
Västervik	1	768	10	12 630
Emmaboda	1	1 847	29	15 593
Älmhult	1	2 393	17	7 104
Aneby	1	2 043	10	4 895
Summa	87	459 460	3 706	8 067

Fastighetsbeståndets utveckling

Nedan tabell visar fastighetsbeståndets utveckling under 2018, 2019 och 2020 samt det första halvåret 2021, med angivelse av fastighetsvärde (mkr), antal fastigheter och antalet förvärvade samt avyttrade fastigheter. Fastighetsvärdet och antal fastigheter anges per balansdagarna 31 december 2018, 2019 och 2020 samt 30 juni 2021.

	<i>31 dec 2018</i>	<i>31 dec 2019</i>	<i>31 dec 2020</i>	<i>30 jun 2021</i>
Fastighetsvärde	728	1 543	2 715	3 706
Antal fastigheter	20	44	69	87
Antal förvärvade fastigheter sedan senaste balansdagen	20	25	27	18
Antal avyttrade fastigheter sedan senaste balansdagen	0	1	2	1

Hyresgäster och hyresavtalsstruktur

Per den 30 juni 2021 hade Emilshus 341 hyresgäster. Emilshus hyreskontrakt hade per den 30 juni 2021 en genomsnittlig återstående avtalslängd på fem år, varav 85 procent av det totala hyreskontraktsvärdet är hänförliga till kontrakt som förfaller 2025 eller senare.

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 starkare 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.

I enlighet med Emilshus strategi så återfinns bland Emilshus hyresgäster ett flertal stora och stabila företag och myndigheter med god betalningsförmåga. Nedan tabell visar Bolagets tio största hyresgäster per den 30 juni 2021.

Hyresgäst	Årligt kontraktsvärde (tkr)	Andel av årligt kontraktsvärde (%)	Genomsnittlig kontrakts-tid (år)
Coop Väst AB	15 986	5	6,0
Bufab Sweden AB	14 804	5	7,8
Holmgrens Bil AB	13 879	5	7,9
ROL AB	12 650	4	9,8
Trivselhus AB	11 095	4	3,9
Ahlberg Dollarstore AB	10 689	4	5,4
Optimera Svenska AB	9 879	3	4,6
Dagab Inköp & Logistik AB	7 710	3	3,3
ITAB Shop Concept Nässjö AB	6 724	2	7,8
Region Jönköpings län	6 315	2	2,1

Fastighetskategorier

Nedanstående tabell visar fördelningen mellan de olika fastighetstyperna i Emilshus fastighetsbestånd med angivelse av uthyrningsbar yta, totalt fastighetsvärde, fastighetsvärde per kvm, hyresvärde och uthyrningsgrad.

Fastighet	Uthyrningsbar yta	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Uthyrningsgrad
Typ	Kvm	Mkr	Kr/kvm	Mkr	Kr/kvm	Procent
Industri	251 212	1,502	5 977	118	471	100
Externhandel	43 789	508	11 610	41	936	92
Proffshandel/ industriservice	66 348	509	7 673	40	601	97
Dagligvaruhandel	19 996	311	15 543	23	1 129	94
Samhällsservice	27 542	359	13 038	31	1 144	98
Kontor	12 533	137	10 932	12	940	95
Bilförsäljning/ fordonsservice	31 589	340	10 773	24	756	99
Övrigt	6 453	40	6 198	6	862	54
Summa	459 460	3 706	8 067	294	640,7	97

Effekter av covid-19

Emilshus har, likt samhället i stort, påverkats av spridningen av covid-19, men effekterna på Bolaget har varit mycket begränsade, med endast 82 tkr i förlorade hyresintäkter under räkenskapsåret 2020 och 74 tkr i förlorade hyresintäkter under den första halvan av räkenskapsåret 2021. Bolaget följer noga utvecklingen och har en nära dialog med sina hyresgäster och

noterar att orderläget hos Bolagets större industrihyresgäster är mycket bra och inom handel, där merparten av Emilshus hyresgäster återfinns, redovisar flertalet hyresgäster generellt sett bra försäljningssiffror. För att minska spridningen av covid-19 har Emilshus delvis övergått till ett digitalt arbetssätt och antalet fysiska möten har begränsats samt att Bolagets medarbetare har arbetat på distans i möjligaste mån.

Värderingsutlåtande

Nedanstående värderingsutlåtande avseende Emilshus fastigheter har utfärdats av Newsec Advice 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 uppgick till sammanlagt 3 731 600 tkr. Bolagets bokförda värde avseende fastigheterna uppgick per den 31 december 2020 till 2 714 747 tkr enligt Bolagets årsredovisning för 2020. Differensen mellan

värdet av fastigheterna enligt Bolagets årsredovisning för 2020 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 Advice 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 85 fastigheter med värdetidpunkt 28 september 2020, 2 november 2020, 5 november 2020, 15 december 2020, 31 december 2020, 25 januari 2021, 10 februari 2021, 1 mars 2021, 18 mars 2021, 25 april 2021 och 30 juni 2021. 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 85 fastigheterna utgörs till stor del av industri-, kontors-, handelsfastigheter. Fastigheterna är i huvudsak belägna i Småland. Samtliga fastigheter innehåller äganderätt.

Besiktning av fastigheterna har endast skett i samband med förvärv. Övriga fastigheter i beståndet har ej besiktigats. Vilka fastigheter som besiktigats och när 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 avtalsslut. 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, kontraktsuppgifter 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 och RICS värderingsstandard (upplaga 2017 Global). 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.

NEWSEC

Slutbedömning

Enligt den värdebedömning som redovisas i respektive fastighets kalkyl bedömer Newsec det sammantagna marknadsvärdet, per värdetidpunkten enligt bilaga 1, *objektslista*, till **3 731 600 000 SEK (tre miljarder sjuhundratrettioen miljoner sexhundra tusen kronor)**.

Stockholm 2021-07-07

Newsec Advice AB

Linus Åhs

Av Samhällsbyggarna
auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga 1

EMILSHUS AB, OBJEKTSLISTA

Fastighet	Kommun	Värdetidpunkt	Besiktningdatum
Brudabäck 6	Vetlanda	2020-12-31	Ej besiktigad
Björnen 1	Vetlanda	2020-12-31	Ej besiktigad
Norra Delfin 4	Vetlanda	2020-12-31	Ej besiktigad
Södra Delfin 4	Vetlanda	2021-06-30	Ej besiktigad
Forsheda 5:119	Värnamo	2021-06-30	Ej besiktigad
Gravören 5	Växjö	2020-12-31	Ej besiktigad
Brogårdshemmet 14	Vetlanda	2020-12-31	Ej besiktigad
Slätvaren 1	Värnamo	2020-12-31	Ej besiktigad
Stenfalken 1	Värnamo	2021-06-30	Ej besiktigad
Stocken 11	Vetlanda	2020-12-31	Ej besiktigad
Trekanten 5	Vetlanda	2020-12-31	Ej besiktigad
Kolmlan 1	Vetlanda	2020-12-31	Ej besiktigad
Sävsjö 12:4	Sävsjö	2020-12-31	Ej besiktigad
Lunden 13	Vetlanda	2020-12-31	Ej besiktigad
Hillerstorp 2:106	Gnosjö	2020-12-31	Ej besiktigad
Tomasängen 1	Vetlanda	2020-12-31	Ej besiktigad
Bagaren 3	Värnamo	2020-12-31	Ej besiktigad
Häljaryd 1:241	Jönköping	2020-12-31	Ej besiktigad
Eksjöhovsgård 7:5	Sävsjö	2021-06-30	Ej besiktigad
Babianen 5	Kalmar	2020-12-31	Ej besiktigad
Hammaren 2	Kalmar	2020-12-31	Ej besiktigad
Hammaren 3	Kalmar	2020-12-31	Ej besiktigad
Plåten 5	Kalmar	2020-12-31	Ej besiktigad
Stödstorp 2:4	Vaggeryd	2020-12-31	Ej besiktigad
Ångsdal 9	Gislaved	2020-12-31	Ej besiktigad
Tradet 3	Ljungby	2020-12-31	Ej besiktigad
Skraven 4	Nybro	2020-12-31	Ej besiktigad
Torslunda 4:27	Mörbylånga	2020-12-31	Ej besiktigad
Släpavagnen 2	Västervik	2020-12-31	Ej besiktigad
Rödspättan 5	Vimmerby	2020-12-31	Ej besiktigad
Rödspättan 3	Vimmerby	2020-12-31	Ej besiktigad
Muttern 9	Vetlanda	2021-06-30	Ej besiktigad
Gränshaga 9	Nässjö	2020-12-31	Ej besiktigad
Hjulet 9	Ljungby	2020-12-31	Ej besiktigad
Vinga 1	Växjö	2020-12-31	Ej besiktigad
Lågan 22	Växjö	2020-12-31	Ej besiktigad
Tunnbindaren 6	Växjö	2020-12-31	Ej besiktigad
Kronhjorten 3	Växjö	2020-12-31	Ej besiktigad
Gravören 21	Växjö	2020-12-31	Ej besiktigad
Gravören 9	Växjö	2021-06-30	Ej besiktigad
Ymer 1	Växjö	2020-12-31	Ej besiktigad
Bärebo 1:17	Gnosjö	2020-12-31	Ej besiktigad
Fiskräsén 14	Tranås	2020-12-31	Ej besiktigad
Traktorn 4, 5	Aneby	2020-12-31	Ej besiktigad
Sköldmön 9	Nässjö	2020-12-31	Ej besiktigad
Brådan 1	Eksjö	2020-12-31	Ej besiktigad
Sågen 5	Sävsjö	2020-12-31	Ej besiktigad
Listen 10	Vetlanda	2020-12-31	Ej besiktigad
Saluten 1	Växjö	2021-06-30	Ej besiktigad
Posttrönen 1	Jönköping	2020-12-31	Ej besiktigad
Österskog 1:40	Gnosjö	2020-12-31	Ej besiktigad
Borret 11	Kalmar	2020-12-31	Ej besiktigad
Svetsen 1	Kalmar	2020-12-31	Ej besiktigad
Svetsen 9	Kalmar	2020-12-31	Ej besiktigad
Horda 4:55	Värnamo	2020-12-31	Ej besiktigad
Horda 4:42	Värnamo	2020-12-31	Ej besiktigad
Bor 1:252	Värnamo	2020-12-31	Ej besiktigad
Broby 47:1 & Broby 25:1	Vetlanda	2020-09-28	2020-09-28
Muttern 3	Kalmar	2020-11-02	2020-10-29
Ljungdal 5	Växjö	2020-11-05	2020-11-04
Häljaryd 1:299	Jönköping	2020-12-15	2020-12-09
Attarp 2:553	Jönköping	2020-12-15	2020-12-09
Gullvivan 6	Emmaboda	2020-12-15	2020-12-09
Trumpeten 3	Eksjö	2020-12-15	2020-12-09
Erik 4 & Linné 5, 9, 11	Älmhult	2020-12-15	2020-12-08
Norra Frammä 1	Tranås	2020-12-15	2020-12-09
Hammaren 1, 2	Sävsjö	2020-12-15	2020-12-09
Bankeryds-Nyarp 1:267	Jönköping	2020-09-28	2020-09-28
Hammaren 1	Gislaved	2021-01-25	2021-01-22
Sandseryd 2:17	Jönköping	2021-02-10	2021-02-09
Hillerstorp 2:98	Gnosjö	2021-03-01	2021-03-04
Hillerstorp 4:154	Gnosjö	2021-03-01	2021-03-04
Skomakaren 5	Växjö	2021-06-30	Ej besiktigad
Pumpen 6	Kalmar	2021-04-25	2021-04-16
Spettet 7	Kalmar	2021-04-25	2021-04-15
Handlaren 2	Växjö	2021-03-18	2021-02-25
Klostret 8	Växjö	2021-03-18	2021-02-25
Målan 5	Växjö	2021-03-18	2021-02-25
Skräddaren 1	Växjö	2021-03-18	2021-02-25
Mölner 17	Växjö	2021-03-18	2021-02-25
Pressaren 1	Växjö	2021-03-18	2021-02-25
Pressaren 7	Växjö	2021-03-18	2021-02-25
Rättaren 8	Växjö	2021-03-18	2021-02-25
Snörmakaren 1	Växjö	2021-03-18	2021-02-25
Deltat 4	Växjö	2021-03-18	2021-02-25
SUMMA/MEDEL			

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 Advice 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 2010-12-01 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.
- 1.3 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 utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 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.

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 okulärbesiktningen 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.

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.

NEWSEC

KONTAKT

NEWSEC SWEDEN

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
Fax: +46 31 733 86 29

Öresund office

Dockplatsen 12
SE-211 19 Malmö
Tel +46 40 631 13 00

VAT SE 556305-7008

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

Lilla Bommen 5
P.O Box 11405
SE-404 29 Göteborg
Tel +46 31 721 30 00
Fax +46 31 721 30 01

Malmö

Dockplatsen 12
SE-211 19 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

Filipstad Brygge 1, 4th floor
Postboks 1800 Vika,
0123 Oslo
tel +47 23 00 31 00
info@newsec.no

NEWSEC DENMARK

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

NEWSEC ESTONIA

Roseni 7
EE-10134 Tallinn
Tel +372 6640 540
info@newsec.ee

NEWSEC LATVIA

Zala street 1
Riga, LV-1011
Tel +371 6750 8400
info@newsec.lv

NEWSEC LITHUANIA

Gediminas av. 20
LT-01103 Vilnius
Tel +370 5 252 6444
info@newsec.lt

THE FULL SERVICE PROPERTY HOUSE

Utvald historisk finansiell information

I detta avsnitt finns utvald historisk finansiell information avseende räkenskapsåren 5 juli–30 september 2018, 1 oktober–31 december 2018, 2019 och 2020 samt perioderna 1 januari–30 juni 2020 och 1 januari–30 juni 2021.

Den finansiella informationen avseende räkenskapsåren 5 juli–30 september 2018, 1 oktober–31 december 2018, 2019 och 2020 har hämtats från Emilshus koncernredovisningar som Ernst & Young Aktiebolag har reviderat i enlighet med den revisorsrapport som finns fogad till dessa koncernredovisningar. Emilshus koncernredovisning för räkenskapsåren räkenskapsåren 5 juli–30 september 2018, 1 oktober–31 december 2018, 2019 och 2020 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen samt International Financial Reporting Standards ("IFRS") och tolkningsuttalanden från IFRS Interpretation Committee (IFRIC) så som de har antagits av EU.

Den finansiella delårsinformationen avseende perioderna 1 januari–30 juni 2020 och 1 januari–30 juni 2021, har hämtats från Emilshus delårsrapporter avseende perioderna 1 januari–30 juni 2020 och 1 januari–30 juni 2021. Den finansiella delårsinformationen avseende perioderna 1 januari–30 juni 2020 och 1 januari–30 juni 2021 har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. Den finansiella delårsinformationen avseende perioden 1 januari–30 juni 2021 är översiktligt granskad av Ernst & Young Aktiebolag.

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Tkr	Oreviderat		Reviderat			
	2021 1 jan–30 jun	2020 1 jan–30 jun	2020 Helår	2019 Helår	2018 1 okt–31 dec	2018 5 juli–30 sep
Hysesintäkter	124 926	83 860	182 595	89 928	15 366	786
Fastighetskostnader	–23 458	–16 141	–34 324	–16 338	–3 618	–62
Driftöverskott	101 468	67 719	148 271	73 590	11 748	724
Central administration	–11 911	–9 668	–18 626	–13 038	–2 628	–630
Finansnetto	–32 845	–22 435	–44 092	–14 210	–2 285	–103
Förvaltningsresultat	56 712	35 616	85 553	46 342	6 835	–9
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	600	488	488	280	–	–
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	92 008	12 971	137 500	67 879	20 060	35 742
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	3 545	–	–2 908	–	–	–
Resultat före skatt	152 865	49 075	220 633	114 501	26 895	35 733
Aktuell skatt	–7 832	–4 073	–14 112	–6 104	–1 315	–142
Uppskjuten skatt	–24 572	–4 150	–30 601	–15 634	–4 046	–7 220
Periodens resultat	118 332	40 852	175 920	92 763	21 534	28 371
Övrigt totalresultat	–	–	–	–	–	–
Periodens totalresultat	120 461	40 852	175 920	92 763	21 534	28 371
Periodens totalresultat hänförligt till:						
Moderföretagets aktieägare	120 461	40 852	175 920	92 763	21 534	28 371
Innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	–	–
	120 461	40 852	175 920	92 763	21 534	28 371
Resultat per aktie före och efter utspädning (kronor)						
	18,99**)	6,76	29,12	23,22	7,09	–*)
Genomsnittligt antal aktier	6 342 559	6 040 580	6 040 580	3 994 812	3 036 610	–*)
Antal aktier vid periodens utgång	6 644 588	6 040 580	6 040 580	6 040 580	3 036 610	1 496 009

*) Bolaget redovisade inte denna post i den finansiella rapporten för denna period.

**) Denna post benämns "Resultat per stamaktie före och efter utspädning" i den finansiella rapporten för denna period.

Koncernens balansräkning i sammandrag

Tkr	Oreviderat		Reviderat			
	2021 30 jun	2020 30 jun	2020 31 dec	2019 31 dec	2018 31 dec	2018 30 sep
TILLGÅNGAR						
Anläggningstillgångar						
Förvaltningsfastigheter	3 706 300	2 074 006	2 714 747	1 542 610	728 000	701 000
Balanserade utgifter för IT-system	406	—*)	482	—*)	—*)	—*)
Inventarier	594	1 302	758	585	746	817
Derivat	2 624	—*)	—	2 577 ¹⁾	—*)	—*)
Summa anläggningstillgångar	3 709 924	2 075 308	2 715 987	1 545 772²⁾	728 746	701 817
Omsättningstillgångar						
Hyresfordringar	1 165	3 928 ³⁾	786	329	226	—
Skattefordringar	—*)	—*)	—*)	—*)	—	2 120
Övriga fordringar	34 896	2 157	5 310	2 855	42 742	161
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 595	4 770	5 136	3 429 ⁴⁾	1 374	429
Likvida medel	137 101	171 149	79 011	282 471	14 574	12 268
Summa omsättningstillgångar	186 757	182 004	90 243	289 084⁵⁾	58 916	14 978
SUMMA TILLGÅNGAR	3 896 681	2 257 312	2 806 230	1 834 856	787 662	716 795
EGET KAPITAL OCH SKULDER						
Eget kapital						
Aktiekapital	132 893	120 812	120 812	120 812	60 732	50
Övrigt aktiekapital under registrering	—*)	—*)	—*)	—*)	—*)	29 870
Övrigt tillskjutet kapital	725 703	503 216	503 216	503 216	221 792	103 830
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	439 060	183 531	318 598	142 679	49 905 ⁶⁾	28 371 ⁷⁾
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	1 297 656	807 559	942 626	766 707	332 429	162 121
Långfristiga skulder						
Skulder till kreditinstitut	1 601 024	1 032 690	1 191 399	583 789 ⁸⁾	378 999	390 639
Konvertibelt lån	—*)	—*)	—*)	—*)	—*)	104 750
Obligationslån	444 437	293 370	294 727	292 012	—*)	—*)
Derivat	—*)	—*)	696	—*)	—*)	—*)
Uppskjuten skatteskuld	84 283	34 702	59 554	29 679	11 786	7 740
Övriga långfristiga skulder	1 000	1 042	1 000	1 965	—*)	—*)
Summa långfristiga skulder	2 130 744	1 361 804	1 547 376	907 445⁹⁾	390 785	503 129
Kortfristiga skulder						
Skulder till kreditinstitut	339 981	44 171	244 642	127 074 ¹⁰⁾	19 768	19 523
Checkräkningskredit	—*)	—*)	—*)	—*)	11 885	10 966
Leverantörsskulder	14 888	1 859	7 177	2 603	3 808	2 485
Skulder till moderföretag	—*)	—*)	—*)	—*)	116	5 761
Skatteskulder	10 411	1 820	6 373	8 490	3 451	2 682
Övriga kortfristiga skulder	9 643	7 416	3 541	3 489	11 897	914
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	93 358	32 683	54 495	19 048	13 523	9 214
Summa kortfristiga skulder	468 281	87 949	316 228	160 704¹¹⁾	64 448	51 545
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 896 681	2 257 312	2 806 230	1 834 856	787 662	716 795

1) Denna post har hämtats från Emilshus årsredovisning för 2020.

2) Denna post har hämtats från Emilshus årsredovisning för 2020.

3) Denna post benämns "Kundfordringar" i kvartalsrapporten för perioden 1 januari–30 juni 2020.

4) Denna post har hämtats från Emilshus årsredovisning för 2020.

5) Denna post har hämtats från Emilshus årsredovisning för 2020.

6) Denna post har redovisats under två separata poster, "Balanserat resultat" och "Årets resultat", i årsredovisningen för räkenskapsåret 1 oktober–31 december 2018.

7) Denna post har redovisats under posten "Årets resultat" i årsredovisningen för räkenskapsåret 1 oktober–31 december 2018.

8) Denna post har hämtats från Emilshus årsredovisning för 2020.

9) Denna post har hämtats från Emilshus årsredovisning för 2020.

10) Denna post har hämtats från Emilshus årsredovisning för 2020.

11) Denna post har hämtats från Emilshus årsredovisning för 2020.

*) Bolaget redovisade inte denna post i den finansiella rapporten för denna period.

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

Tkr	Oreviderat		Reviderat			
	2021 1 jan–30 jun	2020 1 jan–30 jun	2020 Helår	2019 Helår	2018 1 okt–31 dec	2018 5 juli–30 sep
Den löpande verksamheten						
Förvaltningsresultat	56 712	35 616	85 553	46 552 ¹⁾	6 835	–9
Betald inkomstskatt	–7 832	–4 073	–14 112	–6 104	–1 315	–142
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	793	–*)	2 899	210	210 ²⁾	–*)
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	49 673	31 543	74 340	40 448	5 730³⁾	–151
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital						
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>						
Ökning(–)/Minskning(+) av rörelsefordringar	–38 424	–1 665	–4 619	35 152	–41 632	–2 710
Ökning(–)/Minskning(+) av rörelseskulder	56 714	10 737	36 799	5 467	12 903	51 545
Kassaflöde från den löpande verksamheten	67 963	40 615	106 520	81 067	–18 490⁴⁾	48 684
Investeringsverksamheten						
Förvärv av förvaltningsfastigheter	–885 903	–538 575 ⁵⁾	–1 048 760	–755 326	–6 940	–664 738
Investeringar i förvaltningsfastigheter	–25 690	–717 ⁶⁾	–8 259	–3 405	–*)	–*)
Förvärv av inventarier	–123	– ⁷⁾	–839	–50	–168 ⁸⁾	–817
Avyttring av förvaltningsfastigheter	12 600	20 000	22 700	12 000	– ⁹⁾	–*)
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–899 116	–519 292	–1 035 158	–746 781	–7 108¹⁰⁾	–665 555
Finansieringsverksamheten						
Upptagna banklån	527 069	374 484	772 107	324 356	–	390 639
Upptagna ägarlån	250 000	–	–*)	–*)	–*)	–*)
Nyemissioner stamaktiekapital	84 568	– ¹¹⁾	– ¹²⁾	54 590 ¹³⁾	44 025 ¹⁴⁾	29 000 ¹⁵⁾
Nyemissioner preferensaktiekapital	50 000	–*)	–*)	–*)	–*)	–*)
Kvittningsemissioner	–*)	–	–	286 913	104 750	104 750
Amortering på ägarlån	–150 000	–	–	–116	–5 645 ¹⁶⁾	–*)
Amortering på banklån	–22 105	–8 486	–46 929	–24 145	–10 476 ¹⁷⁾	–*)
Upptagna obligationslån	149 710	1 358	–	292 012	–	–*)
Reglerade konvertibla lån	–*)	–*)	–*)	–	–104 750	–*)
Upptagna konvertibla lån	–*)	–*)	–*)	–*)	–	104 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	889 242	367 356	725 178	933 610	27 904¹⁸⁾	629 139
Periodens kassaflöde	58 089	–111 321	–203 460	267 897	2 306	12 268
Likvida medel vid periodens början	79 011	282 471	282 471	14 574	12 268	–
Likvida medel vid periodens slut	137 101	171 150¹⁹⁾	79 011	282 471	14 574	12 268

1) Denna post har hämtats från Emilshus årsredovisning för 2020.

2) Denna post har hämtats från Emilshus årsredovisning för 2019.

3) Denna post har hämtats från Emilshus årsredovisning för 2019.

4) Denna post har hämtats från Emilshus årsredovisning för 2019.

5) Denna post har hämtats från Emilshus årsredovisning för 2019.

6) Denna post har hämtats från Emilshus årsredovisning för 2019.

7) Denna post har hämtats från Emilshus årsredovisning för 2019.

8) Denna post har hämtats från Emilshus årsredovisning för 2019.

9) Denna post har hämtats från Emilshus årsredovisning för 2019.

10) Denna post har hämtats från Emilshus årsredovisning för 2019.

11) Denna post har hämtats från Emilshus rapport för perioden 1 januari–30 juni 2021.

*) Emilshus redovisar inte denna post i Emilshus rapporten för perioden.

**) Denna post benämns "Nyemissioner" i Emilshus rapport för perioden.

***) Dessa poster har hämtats från Emilshus rapport för perioden 1 januari–31 december 2021.

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 (s.k. alternativa nyckeltal). De alternativa nyckeltalen är baserade på information som hämtats ifrån Emilshus årsredovisningar för räkenskapsåren 5 juli–30 september 2018, 1 oktober–31 december 2018, 2019 och 2020 samt oreviderade delårsrapport för perioden 1 januari–30 juni 2021 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.

		2021 1 jan–30 jun	2020 1 jan–30 jun	2020 Helår	2019 Helår	2018 1 okt–31 dec	2018 5 juli–30 sep
Fastighetsrelaterade nyckeltal							
Antal fastigheter	st	87	54	69	44	20	20
Fastigheternas verkliga värde	tkr	3 706 300	2 074 006	2 714 747	1 542 610	728 000	701 000
Hyresvärde	tkr	294 356	181 298	234 629	132 290	62 837	— ¹⁾
Hyresintäkter	tkr	124 926	83 860	182 595	89 928	60 904	786
Uthyrningsbar area	kvm	459 640	258 403	360 427	215 722	98 323	98 323
Ekonomisk uthyrningsgrad	%	97	97	97	97	97	97
Ytmässig uthyrningsgrad	%	97	96	98	99	97	97
Överskottsgrad	%	81,2	80,8	81,2	81,8	76,5	92,1
Aktierelaterade nyckeltal							
Förvaltningsresultat per stamaktie	kr	8,94	5,90	14,16	11,60	2,30	0,0
Resultat per stamaktie	kr	18,99	6,76	29,1	23,20	7,09	18,96
Eget kapital per stamaktie	kr	172,72	133,70	156,0	126,80	109,50	108,37
Substansvärde per stamaktie	kr	185,01	139,43	166,02	131,34	113,40	113,50
Finansiella nyckeltal							
Soliditet	%	33	36	34	42	42	23
Avkastning på eget kapital	%	10,8	5,2	20,9	17,2	6,5	17,5
Belåningsgrad	%	61	58	61	47	54	58
Belåningsgrad fastigheter	%	49	44	50	28	53	57
Förvaltningsresultat	tkr	56 712	35 616	85 553	46 342	6 835	–9
Genomsnittlig låneränta	%	3,4	2,1	2,8	3,2 ²⁾	2,1	2,1
Kapitalbindning	år	2,5	2,3	2,0	2,2	1,9	1,9
Räntetäckningsgrad	ggr	2,7	2,6	2,9	4,3 ³⁾	4,0	0,9
Räntebärande nettoskuld	tkr	2 248 341	1 199 082	1 651 757	720 404	396 078	408 860

1) Emilshus redovisade inte "Hyresvärde" per den 30 september 2018.

2) Denna post har hämtats från Emilshus årsredovisning för 2020.

3) Denna post har hämtats från Emilshus årsredovisning för 2020.

Definitioner av alternativa och operationella nyckeltal

Definition	Förklaring	Användningsområde
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Hyresvärde	Hyresintäkt, plus uppskattad marknadshyra för outhyrda ytor tolv månader framåt från balansdagen.	Hyresvärde används för att belysa Koncernens intäktspotential.
Hyresintäkter	Utdebiterad hyra, plus utdebiterade tillägg såsom värme, el, fastighetsskatt m.m.	Hyresintäkter används för att belysa Emilshus intäkter från uthyrningsverksamheten.
Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkt i förhållande till hyresvärdet.	Nyckeltalet anges i procent och är relevant för att mäta vakanser, där en hög uthyrningsgrad i procent innebär en låg ekonomisk vakans.
Ytmässig uthyrningsgrad	Uthyrd yta i förhållande till uthyrningsbar yta.	Nyckeltalet anges i procent och är relevant för att mäta vakanser, där en hög uthyrningsgrad i procent innebär en låg ytmässig vakans.
Överskottsgrad	Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter.	Överskottsgrad är ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet före det att finansiella intäkter och kostnader samt orealiserade värdeförändringar beaktats.
Aktierelaterade nyckeltal		
Förvaltningsresultat per stamaktie	Förvaltningsresultatet, minus utdelning på preferensaktier i förhållande till genomsnittligt antal stamaktier under perioden.	Förvaltningsresultat per stamaktie används för att belysa stamaktieägarnas andel av förvaltningsresultatet.
Resultat per stamaktie	Periodens resultat, minus Preferensaktiernas del av resultatet, i förhållande till genomsnittligt antal stamaktier under perioden.	Resultat per stamaktie används för att belysa stamaktieägarnas andel av Bolagets resultat.
Eget kapital per stamaktie	Eget kapital, minus eget kapital hänförligt till Preferensaktierna, i förhållande till antalet utestående stamaktier vid periodens utgång.	Eget kapital per stamaktie används för att underlätta bedömningen av stamaktiernas pris i förhållande till det bokförda värdet av Bolagets tillgångar.
Substansvärde per stamaktie	Redovisat eget kapital, minus Eget kapital tillhörande Preferensaktierna, med återläggning av derivat och uppskjuten skatt temporära skillnader i förhållande till antalet stamaktier vid periodens utgång.	Substansvärdet per stamaktie används för att ge stamaktieägarna och andra intressenter en jämförbar bild av marknadsvärdet på Emilshus stamaktier.
Finansiella nyckeltal		
Soliditet	Eget kapital i förhållande till balansomslutning.	Soliditeten används för att belysa Emilshus finansiella stabilitet.
Avkastning på eget kapital	Periodens resultat efter skatt i relation till genomsnittligt eget kapital.	Avkastning på eget kapital används för att belysa Emilshus förmåga att generera vinst på ägarnas kapital.
Belåningsgrad	Räntebärande nettoskulder i förhållande till verkligt värde förvaltningsfastigheter.	Belåningsgraden används för att belysa Emilshus finansiella risk.
Belåningsgrad fastigheter	Räntebärande nettoskulder med säkerhet i fastigheter i förhållande till verkligt värde förvaltningsfastigheter.	Belåningsgraden för fastigheter används för att belysa Emilshus finansiella risk.
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.	Förvaltningsresultatet är ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet efter att finansiella intäkter och kostnader beaktas men ej orealiserade värdeförändringar.
Genomsnittlig låneränta	Beräknad årsränta för skulder till kreditinstitut relaterat till förvaltningsfastigheter baserat på aktuella låneavtal i förhållande till totala skulder till kreditinstitut relaterat till förvaltningsfastigheter.	Genomsnittlig räntenivå används för att belysa ränterisken för Emilshus räntebärande skulder.
Kapitalbindning	Genomsnittlig bindningstid i antal år för utestående lån.	Nyckeltal för att belysa långsiktighet i finansiering och behovet av refinansiering.
Räntetäckningsgrad	Förvaltningsresultat plus finansnetto i förhållande till finansnetto.	Räntetäckningsgraden används för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.
Räntebärande nettoskuld	Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel.	Nyckeltalet används för att belysa Emilshus räntekänslighet och finansiella risk.

Avstämningar av alternativa och operationella nyckeltal

Hyresvärde

	Oreviderat					
	2021 1 jan–30 jun	2020 1 jan–30 jun	2020 Helår	2019 Helår	1 okt– 31 dec 2018	5 jul– 30 sep 2018
Hyresintäkt, tkr	Uppgift saknas	Uppgift saknas	Uppgift saknas	Uppgift saknas	Uppgift saknas	Uppgift saknas
Uppskattad marknadshyra outhyrda ytor tolv månader framåt från balansdagen, tkr	Uppgift saknas	Uppgift saknas	Uppgift saknas	Uppgift saknas	Uppgift saknas	Uppgift saknas
Hyresvärde, tkr	294 356	181 000	234 629	132 290	62 837	62 800

Hyresintäkter

	Oreviderat					
	2021 1 jan–30 jun	2020 1 jan–30 jun	2020 Helår	2019 Helår	1 okt– 31 dec 2018	5 jul– 30 sep 2018
Utdebiterad hyra, tkr	Uppgift saknas	Uppgift saknas	Uppgift saknas	Uppgift saknas	Uppgift saknas	Uppgift saknas
Utdebiterade tillägg, tkr	Uppgift saknas	Uppgift saknas	Uppgift saknas	Uppgift saknas	Uppgift saknas	Uppgift saknas
Hyresintäkter, tkr	124 926	83 860	182 595	89 928	15 366	786

Ekonomisk uthyrningsgrad

	Oreviderat					
	2021 1 jan–30 jun	2020 1 jan–30 jun	2020 Helår	2019 Helår	1 okt– 31 dec 2018	5 jul– 30 sep 2018
Hyresintäkt, tkr	284 136	175 188	227 435	128 470	Uppgift saknas	Uppgift saknas
Hyresvärde, tkr	294 356	181 298	234 629	132 290	Uppgift saknas	Uppgift saknas
Ekonomisk uthyrningsgrad (%)	97	97	97	97	97	97

Ytmässig uthyrningsgrad

	Oreviderat					
	2021 1 jan–30 jun	2020 1 jan–30 jun	2020 Helår	2019 Helår	1 okt– 31 dec 2018	5 jul– 30 sep 2018
Uthyrd yta, kvm	446 479	246 903	353 269	214 140	Uppgift saknas	Uppgift saknas
Uthyrningsbar yta, kvm	459 640	258 403	360 427	215 722	Uppgift saknas	Uppgift saknas
Ytmässig uthyrningsgrad (%)	97	96	98	99	97	97

Överskottsgrad

	Oreviderat					
	2021 1 jan–30 jun	2020 1 jan–30 jun	2020 Helår	2019 Helår	1 okt– 31 dec 2018	5 jul– 30 sep 2018
Driftsöverskott, tkr	101 468	37 508	148 271	73 590	11 748	724
Hyresintäkter, tkr	124 926	46 430	182 595	89 928	15 366	786
Överskottsgrad (%)	81,2	80,8	81,2	81,8	76,5	92,1

Förvaltningsresultat per stamaktie

	Oreviderat					
	2021 1 jan–30 jun	2020 1 jan–30 jun	2020 Helår	2019 Helår	1 okt– 31 dec 2018	5 jul– 30 sep 2018
Förvaltningsresultat, tkr	56 712	35 616	85 553	46 342	6 835	–9
Utdelning till preferensaktier, tkr	0	0	0	0	0	0
Genomsnittligt antal aktier under perioden, st	6 342 559	6 040 580	6 040 580	3 994 812	3 036 610	748 005
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	8,94	5,90	14,16	11,60	2,25	0

Resultat per stamaktie

	Oreviderat					
	2021 1 jan–30 jun	2020 1 jan–30 jun	2020 Helår	2019 Helår	1 okt– 31 dec 2018	5 jul– 30 sep 2018
Periodens resultat, tkr	120 461	40 852	175 920	92 763	21 534	28 371
Preferensaktiers del av resultatet, tkr	0	0	0	0	0	0
Genomsnittligt antal stamaktier under perioden, st	6 342 559	6 040 580	6 040 580	3 994 812	3 036 610	748 005
Resultat per stamaktie, kr	13,05	6,76	29,12	23,22	7,09	37,93

Eget kapital per stamaktie

	Oreviderat					
	2021 1 jan–30 jun	2020 1 jan–30 jun	2020 Helår	2019 Helår	1 okt– 31 dec 2018	5 jul– 30 sep 2018
Eget kapital, tkr	1 297 656	807 559	942 626	766 707	332 429	162 121
Eget kapital hänförligt till preferensaktier, tkr	–150 000	–	–	–	–	–
Antal stamaktier vid periodens utgång, st	6 644 588	6 040 580	6 040 580	6 040 580	3 036 610	1 496 009
Eget kapital per stamaktie, kr	172,72	133,69	156,05	126,93	109,50	108,37

Substansvärde per stamaktie

	Oreviderat					
	2021 1 jan–30 jun	2020 1 jan–30 jun	2020 Helår	2019 Helår	1 okt– 31 dec 2018	5 jul– 30 sep 2018
Eget kapital, tkr	1 297 656	807 559	942 626	766 707	332 429	162 121
Eget kapital tillhörande preferensaktier, tkr	–150 000	–	–	–	–	–
Återläggning av derivat, tkr	–2 624	–	696	–	–	–
Återläggning av uppskjuten skatt temporära skillnader, tkr	84 283	34 702	59 554	26 679	11 786	7 740
Substansvärde, tkr	1 229 315	842 261	1 002 876	793 386	344 215	169 861
Antalet stamaktier vid periodens utgång, st	6 644 588	6 040 580	6 040 580	6 040 580	3 036 610	1 496 009
Substansvärde per stamaktie, kr	185,01	139,43	166,02	131,34	113,36	113,54

Soliditet

	Oreviderat					
	2021 1 jan–30 jun	2020 1 jan–30 jun	2020 Helår	2019 Helår	1 okt– 31 dec 2018	5 jul– 30 sep 2018
Eget kapital, tkr	1 297 656	807 559	942 626	766 707	332 429	162 121
Totala tillgångar, tkr	3 896 681	2 257 312	2 806 230	1 834 856	787 662	716 795
Soliditet (%)	33	36	34	42	42	23

Avkastning på eget kapital

	Oreviderat					
	2021 1 jan–30 jun	2020 1 jan–30 jun	2020 Helår	2019 Helår	1 okt– 31 dec 2018	5 jul– 30 sep 2018
Periodens resultat, tkr	120 461	40 852	175 920	92 763	21 534	28 371
Genomsnittligt eget kapital, tkr	1 120 141	787 736	841 113	538 949	332 429	162 121
Avkastning på eget kapital (%)	10,8	5,2	20,9	17,2	25,9	17,5

Belåningsgrad

	Oreviderat					
	2021 1 jan–30 jun	2020 1 jan–30 jun	2020 Helår	2019 Helår	1 okt– 31 dec 2018	5 jul– 30 sep 2018
Räntebärande skulder, tkr	2 385 442	1 370 231	1 730 768	1 002 875	410 652	421 128
Likvida medel, tkr	137 101	171 149	79 011	282 471	14 574	12 268
Räntebärande nettoskulder, tkr	2 248 341	1 199 082	1 651 757	720 404	396 078	408 860
Verkligt värde på förvaltnings- fastigheter, tkr	3 706 300	2 074 006	2 714 747	1 542 610	728 000	701 000
Belåningsgrad (%)	61	58	61	47	54	58

Belåningsgrad fastigheter

	Oreviderat					
	2021 1 jan–30 jun	2020 1 jan–30 jun	2020 Helår	2019 Helår	1 okt– 31 dec 2018	5 jul– 30 sep 2018
Räntebärande nettoskulder, tkr	2 385 442	1 370 231	1 730 768	1 002 875	410 652	421 128
Räntebärande skulder utan säkerhet i fastigheter, tkr	444 437	293 370	294 727	292 012	11 885	10 966
Likvida medel, tkr	137 101	171 149	79 011	282 471	14 574	12 268
Räntebärande nettoskuld med säkerhet i fastigheter, tkr	1 803 904	905 712	1 357 030	428 392	384 193	397 894
Verkligt värde på förvaltnings- fastigheter, tkr	3 706 300	2 074 006	2 714 747	1 542 610	728 000	701 000
Belåningsgrad fastigheter (%)	49	44	50	28	53	57

Förvaltningsresultat

	Oreviderat					
	2021 1 jan–30 jun	2020 1 jan–30 jun	2020 Helår	2019 Helår	1 okt– 31 dec 2018	5 jul– 30 sep 2018
Driftnetto, tkr	101 468	67 719	148 271	73 590	11 748	724
Försäljnings- och administrations- kostnader, tkr	–11 911	–9 668	–18 626	–13 038	–2 628	–630
Finansnetto, tkr	–32 845	–22 435	–44 092	–14 210	–2 285	–103
Förvaltningsresultat, tkr	56 712	35 616	85 553	46 342	6 835	–9

Genomsnittlig låneränta

	Oreviderat					
	2021 1 jan–30 jun	2020 1 jan–30 jun	2020 Helår	2019 Helår	1 okt– 31 dec 2018	5 jul– 30 sep 2018
Beräknad årsränta för skulder till kredit- institut relaterat till förvaltningsfastig- heter baserat på aktuella låneavtal, tkr	81 100	39 700	48 500	21 100	8 600	8 800
Totala skulder till kreditinstitut relaterat till förvaltningsfastigheter, tkr	2 385 442	1 370 231	1 730 768	1 002 875	410 652	421 128
Genomsnittlig låneränta, år	3,4	2,9	2,8	2,1	2,1	2,1

Räntetäckningsgrad

	Oreviderat					
	2021 1 jan–30 jun	2020 1 jan–30 jun	2020 Helår	2019 Helår	1 okt– 31 dec 2018	5 jul– 30 sep 2018
Förvaltningsresultat, tkr	56 712	35 616	85 553	46 342	6 835	–9
Finansnetto, tkr	32 845	22 435	44 092	14 210	2 285	103
Förvaltningsresultat före finansnetto, tkr	89 557	58 051	129 645	60 552	9 120	94
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,6	2,9	4,3	4,0	0,9

Räntebärande nettoskuld

	Oreviderat					
	2021 1 jan–30 jun	2020 1 jan–30 jun	2020 Helår	2019 Helår	1 okt– 31 dec 2018	5 jul– 30 sep 2018
Räntebärande skulder, tkr	2 385 442	1 370 231	1 730 768	1 002 875	410 652	421 128
Likvida medel, tkr	137 101	171 149	79 011	282 471	14 574	12 268
Räntebärande nettoskuld, tkr	2 248 341	1 199 082	1 651 757	720 404	396 078	408 860

Kommentarer till den finansiella utvecklingen

Kommentarerna till Emilshus finansiella utveckling i detta avsnitt bör läsas tillsammans med informationen i avsnittet *”Utvald historisk finansiell information”* ovan.

Perioden 1 januari–30 juni 2021 jämfört med perioden 1 januari–30 juni 2020

Hyresintäkter

Under perioden 1 januari–30 juni 2021 uppgick hyresintäkterna till 124 926 tkr (83 860), vilket är en ökning med 41 066 tkr, motsvarande 49 procent. Tillväxten var främst en konsekvens av fastighetsförvärv och till viss del nyuthyrningar samt investeringar som inneburit högre hyresnivåer.

Fastighetskostnader

Under perioden 1 januari–30 juni 2021 uppgick fastighetskostnaderna till –23 458 tkr (–16 141), vilket motsvarar en ökning med 45 procent. Fastighetskostnaderna bestod av fastighetskötsel och drift –16 029 tkr (–10 652), reparationer och underhåll –3 090 tkr (–2 290) samt kostnader för fastighetsskatt som uppgick till –4 336 tkr (–3 199).

Central administration

Under perioden 1 januari–30 juni 2021 uppgick kostnaderna för central administration till –11 911 tkr (–9 668) och bestod huvudsakligen av koncerngemensamma kostnader som personalkostnader samt administrativa kostnader avseende företagsledning och ekonomi. Kostnaderna för central administration som en andel av Emilshus intäkter var 9,5 procent, jämfört med 11,5 procent under motsvarande period under 2020.

Finansnetto

Under perioden 1 januari–30 juni 2021 uppgick finansnettot till –32 845 tkr (–22 435). Ökningen var främst en följd av ökad upplåning i bank samt räntekostnader för obligationslånet. Genomsnittlig ränta på låneportföljen var på balansdagen den 30 juni 2021 2,4 procent (2,1) exklusive obligationslånet och 3,4 procent (2,9) inklusive obligationslånet. Räntetäckningsgraden uppgick till 2,7 ggr (2,6).

Värdeförändring fastigheter och derivat

Under perioden 1 januari–30 juni 2021 påverkade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter resultatet positivt med 92 608 tkr (13 459), varav 600 tkr (488) utgjordes av realiserade värdeförändringar och 92 008 tkr (12 971) utgjordes av orealiserade värdeförändringar. De orealiserade värdeförändringarna var huvudsakligen hänförliga till fastighetsförvärv som genomfördes under perioden samt förbättrade driftnetton

på befintliga fastigheter. Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument bestod av derivat för räntesäkring och uppgick till 3 545 tkr (0).

Skatt

Under perioden 1 januari–30 juni 2021 uppgick aktuell skatt till –7 832 tkr (–4 073) och uppskjuten skatt uppgick till –24 572 tkr (–4 150). Kostnaden för uppskjuten skatt var främst hänförlig till temporära skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter.

Kassaflöde och investeringar

Under perioden 1 januari–30 juni 2021 uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 67 963 tkr (40 615).

Förvärv av 18 (11) fastigheter direkt eller via dotterbolag påverkade kassaflödet med –885 903 tkr (–538 575). Under perioden 1 januari–30 juni 2021 avsåg 552 000 tkr förvärv av fastigheterna Växjö Handlaren 2, Växjö Mjälän 5, Växjö Mjölner 17, Växjö Rättaren 8, Växjö Klostret 8, Växjö Skräddaren 1, Växjö Pressaren 1, Växjö Pressaren 7, Växjö Snörmakaren 1 och Växjö Deltat 4 den 31 maj 2021.

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till –25 690 tkr (–717), vilket huvudsakligen avsåg anpassningar och ombyggnader enligt befintliga och nya hyresgästers behov.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 889 242 tkr (367 356) och var främst hänförligt till netto-upplåning om 527 069 tkr (374 484) samt genomförda emissioner om 234 568 tkr (–).

Räkenskapsåret 2020 jämfört med räkenskapsåret 2019

Hyresintäkter

Under räkenskapsåret 2020 ökade hyresintäkterna med 92 667 tkr till 182 595 tkr (89 928). 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 –34 324 tkr (–16 338) och bestod av fastighetsskötsel och drift –19 710 tkr (–10 569), reparationer och underhåll –7 547 tkr (–2 582) samt kostnader för fastighetsskatt som uppgick till –7 067 tkr (–3 187).

Central administration

Under räkenskapsåret 2020 uppgick kostnaderna för central administration till –18 626 tkr (–13 038) 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 –44 092 tkr (–14 210). Ökningen var framför allt hänförlig till ökad upplåning i bank samt räntekostnader för obligationslånet. Genomsnittlig ränta på låneportföljen var på balansdagen 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 137 988 tkr (68 159), varav 488 tkr (280) utgjordes av realiserade värdeförändringar och 137 500 tkr (67 879) 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. Realiserade värdeförändringar på finansiella instrument bestod av derivat för räntesäkring och uppgick till –2 908 tkr (–).

Skatt

Under räkenskapsåret 2020 uppgick aktuell skatt till –14 112 tkr (–6 104) och uppskjuten skatt till –30 601 tkr (–15 634). 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 74 340 tkr (40 448).

Förvärv av 27 (25) fastigheter direkt eller via dotterbolag påverkade kassaflödet med –1 048 760 tkr (–755 326). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till –8 259 tkr (–3 405), vilket huvudsakligen avsåg anpassningar och ombyggnader enligt befintliga och nya hyresgästers behov.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 725 178 tkr (933 610 tkr) och var främst hänförligt till upptagna banklån och ägarlån samt genomförda nyemissioner.

Räkenskapsåret 2019 jämfört med räkenskapsåren 5 juli–30 september 2018 och 1 oktober–31 december 2018

Eftersom Emilshus bildades i juli 2018 och räkenskapsåren 5 juli–30 september 2018 och 1 oktober–31 december 2018 sammanlagt endast bestod av knappt sex månader presenterar Emilshus inte någon jämförelse mellan räkenskapsåret 2019 och räkenskapsåren 5 juli–30 september 2018 och 1 oktober–31 december 2018 i detta Prospekt.

Proformaredovisning

Bakgrund

Emilshus har förvärvat respektive ingått avtal om att förvärva nedanstående bolag under räkenskapsåret 2020 och under räkenskapsåret 2021 fram till och med dagen för detta Prospekt.

Förvärvat bolag	Förvärvsdatum
Emilshus Vinga AB	10 januari 2020
Emilshus Lågan AB	10 januari 2020
Emilshus Tunnbindaren AB	10 januari 2020
Emilshus Kronhjorten AB	10 januari 2020
Emilshus Gravören AB	10 januari 2020
Emilshus Gravören 9 AB	10 januari 2020
Emilshus Ymer AB	10 januari 2020
Emilshus Saluten 1 AB	28 februari 2020
Emilshus Fastigheten Positronen AB	2 mars 2020
Emilshus Österskog AB	15 mars 2020
Emilshus Borret 11 AB	14 maj 2020
Emilshus Svetsarna i Kalmar AB	1 juli 2020
Hordafastigheten 4:55 AB	1 oktober 2020
Hordafastigheten 4:42 AB	1 oktober 2020
Hjortsjö Fastighets AB	1 oktober 2020
Ärevarvet i Växjö AB	1 december 2020
Kalmarbo Muttern AB	10 december 2020
Vetlanda Broby 47:1 AB	15 december 2020
Emilshus Attarp AB	30 december 2020
Emilshus Framnäs AB	30 december 2020
Emilshus Gullvivan AB	30 december 2020
Emilshus Linné AB	30 december 2020
Emilshus Trumpeten AB	30 december 2020
Emilshus Häljeryd AB	30 december 2020
Emilshus Hammaren AB	30 december 2020
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 Mjålan 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 Snömakaren 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 Västervik Spettet 1 AB	1 september 2021
Emilshus Gislaved Slangen 7 AB	1 september 2021

De 45 genomförda förvärven har en betydande påverkan på Emilshus framtida resultat och finansiella ställning. Med anledning av detta har Emilshus upprättat denna proforma-redovisning. En bestyrkanderapport från oberoende revisor finns i avsnittet "Revisorsrapport avseende proforma-redovisning" nedan.

Emilshus har även ingått avtal om förvärv av nedanstående bolag vilka inte har tillträtts vid upprättandet av denna proformaredovisning. Förvärven avser bolag med projektfastigheter inkluderande pågående eller framtida byggprojekt. Då bolagen inte har tillträtts samt att aktieöverlåtelseavtalen innehåller kriterier vilka ska vara uppfyllda för att tillträdet ska genomföras har nedanstående bolag inte inkluderats i proformaredovisningen. Den preliminära köpeskillingen för dessa bolag förväntas uppgå till 646 mkr och medföra ett bedömt driftnetto om cirka 37 mkr per år.

Bolag	Projektfastighet
APP Fast 2 AB	Växjö 7:111
APP Fast 5 AB	Växjö Pressaren 12
APP Fast 7 AB	Växjö Unaman 1
APP Fast 8 AB	Växjö Djäknen 1
APP Fast 14 AB	Växjö Lodjuret 3
APP Fast 20 AB	Växjö Mejseln 1
APP Fast 27 AB	Växjö Laxen 8

Syftet med proformaredovisningen

Den finansiella proformainformationen syftar endast till att illustrera de hypotetiska effekter som ovanstående 45 förvärv skulle kunna haft på Emilshus:

- proformaresultaträkning för räkenskapsåret 2020 som transaktionerna hade genomförts den 1 januari 2020,
- proformaresultaträkning för perioden 1 januari–30 juni 2021 som transaktionerna hade genomförts den 1 januari 2020, och
- proformabalansräkning per den 30 juni 2021 om transaktionerna hade genomförts vid denna tidpunkt.

Vid upprättandet av proformabalansräkningen per den 30 juni 2021 har utifrån konsoliderade balansräkningar samtliga 45 förvärvade bolag inkluderats i beräkningen.

Vid upprättandet av proformakoncernresultaträkningarna för 2020 samt första halvåret 2021 har inte Hordafastigheten 4:55 AB, Hordafastigheten 4:42 AB, Kalmarbo Muttern AB, Vetlanda Broby 47:1 AB, Emilshus Nyarp 1:267 AB, Emilshus Gislaved Hammaren 1 AB, Emilshus Sandseryd 2:27 AB, Emilshus Hillerstorp 2:98 AB, Emilshus Hillerstorp 4:154 AB, Kalmar

Pumpen 6 och Spettet 7 AB, Emilshus Kalmar Mejseln 1 AB, Emilshus Värnamo Piggvaren 1 AB, Emilshus Västervik Spettet 1 AB och Emilshus Gislaved Slangen 7 AB inkluderats då historiska räkenskaper för dessa bolag inte finns att tillgå. I samband med Emilshus förvärv av dessa bolag har i respektive förvärv överlåtna förvaltningsfastigheter ompaketerats från andra fastighets- eller industristrukturer där historiska räkenskaper för fastigheterna saknas.

Det hypotetiska resultatet och den hypotetiska finansiella ställningen kan skilja sig från det faktiska resultat 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”*.

Grunder för proformaredovisningen

Den finansiella proformainformationen för räkenskapsåret 2020 och per den 31 december 2020 är baserad på Emilshus reviderade konsoliderade finansiella rapporter som har hämtats från Emilshus årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Årsredovisningen har reviderats av Emilshus oberoende revisor Ernst & Young Aktiebolag i enlighet med vad som anges i den tillhörande revisorsrapporten. Den finansiella proformainformationen för perioden 1 januari–30 juni 2021 och per den 30 juni 2021 är baserad på Emilshus oreviderade konsoliderade finansiella rapporter som har hämtats från Emilshus delårsrapport för perioden 1 januari–30 juni 2021 som översiktligt har granskats av Emilshus oberoende revisor Ernst & Young Aktiebolag i enlighet med vad som anges i den tillhörande revisorsrapporten. Den finansiella informationen för de förvärvade bolagen består av reviderade finansiella rapporter eller översiktligt granskade finansiella rapporter när dessa finns att tillgå och annars av oreviderade interna rapporter för bolagen.

Redovisningsprinciper

Emilshus tillämpade redovisningsprinciper är International Financial Reporting Standards utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) såsom de fastställts av Europeiska Unionen (**”IFRS”**).

Proformaredovisningen har upprättats i enlighet med Emilshus redovisningsprinciper såsom de är beskrivna i Emilshus årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Beskrivningen av redovisningsprinciperna framgår i noter till årsredovisningen och är införlivade genom hänvisning och utgör en del av detta Prospekt.

För Emilshus Växjö Handlaren 2 AB, Emilshus Växjö Klostret 8 AB, Emilshus Växjö Mjälän 5 AB, Emilshus Växjö Skräddaren 1 AB, Emilshus Växjö Mjölner 17 AB, Emilshus Växjö Pressaren 1 och Pressaren 7 AB, Emilshus Växjö Rättaren 8 AB, Emilshus Växjö Snörmakaren 1 AB, Emilshus Växjö Deltat 4 är de finansiella rapporterna upprättade i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

För Emilshus Vinga AB, Emilshus Lågan AB, Emilshus Tunnbindaren AB, Emilshus Kronhjorten AB, Emilshus Gravören AB, Emilshus Gravören 9 AB, Emilshus Ymer AB, Emilshus Saluten 1 AB, Emilshus Fastigheten Positronen AB, Emilshus Österskog AB, Emilshus Borret 11 AB, Emilshus Svetsarna i Kalmar AB, Hordafastigheten 4:55 AB, Hordafastigheten 4:42 AB, Hjortsjö Fastighets AB, Ärevarvet i Växjö AB, Kalmarbo Mattern AB, Vetlanda Broby 47:1 AB, Emilshus Attarp AB, Emilshus Framnäs AB, Emilshus Gullvivan AB, Emilshus Linné AB, Emilshus Trumpeten AB, Emilshus Häljeryd AB, Emilshus Hammaren AB, Emilshus Nyarp 1:267 AB, Emilshus Gislaved Hammaren 1 AB, Emilshus Sandseryd 2:27 AB, Emilshus Skomakaren 5 AB, Emilshus Hillerstorp 2:98 AB, Emilshus Hillerstorp 4:154 AB är de finansiella rapporterna upprättade enligt BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Skillnader mellan regelverken finns beskrivna under avsnittet *”Proformajusteringar”*.

Uppställningsform

Uppställningsformen för de förvärvade bolagens finansiella rapporter har justerats för att stämma överens med Emilshus uppställningsform i den mån det varit möjligt.

Rörelse- eller tillgångsförvärv

Huruvida förvärven av bolagen som är inkluderade i 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. Därav har Emilshus gjort en bedömning av transaktionerna enligt de kriterier som framgår av IFRS 3. Emilshus bedömning är att samtliga förvärv utgör s.k. tillgångsförvärv.

Proformajusteringar

Proformajusteringarna beskrivs nedan samt i noterna till proformaredovisningen. Skatteeffekt har beräknats på samtliga justeringar som ej antagits vara ej avdragsgilla i proformaredovisningen. En uppskattad skattesats om 20,6 % har tillämpats. Faktisk skattesats kan skilja sig från den uppskattade skattesatsen som använts i transaktionerna.

Justeringar av redovisningsprinciper

Följande skillnader i redovisningsprinciper har identifierats mellan Emilshus och Bolagen.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheterna redovisas i de förvärvade bolagen till historiska anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Förvaltningsfastigheterna har i enlighet med Emilshus principer redovisats till verkligt värde, vilket överensstämmer med anskaffningsvärdet vid förvärvet av bolagen. Justeringen är redovisad som en del av förvärvsrelaterade justeringar i proformaredovisningen.

Central administration

Vid bedömningen av kostnader för central administration har inte några proformajusteringar gjorts avseende generella syner-gier eller integrationskostnader. Kostnaden för central adminis-tration baseras på de kostnader som framgår av finansiella rapporter för respektive bolag.

Signerade förvärv

Bolagen Emilshus Kalmar Mejseln 1 AB, Emilshus Värnamo Piggvaren 1 AB, Emilshus Västervik Spettet 1 AB och Emilshus Gislaved Slangen 7 AB har tillträtts efter periodens utgång den 1 september 2021. Transaktionerna har uppdaterat proforma-balansräkningen utifrån den tillträdesbalansräkning som förelåg vid tillträdet. Bolagen har inte påverkat proformaresultat-räkningen då historisk finansiell information i detta avseende saknas.

Bokslutsdispositioner

I bolagen Kalmar Pumpen 6 och Spettet 7 AB, Emilshus Växjö Handlaren 2 AB, Emilshus Växjö Mjälän 5 AB, Emilshus Växjö Pressaren 1 och Pressaren 7 AB, Emilshus Växjö Rättaren 8 AB, Emilshus Växjö Snörmakaren 1 AB har bokslutsdispositioner uppgående till 5,4 mkr redovisats. I proformabalansräkningen elimineras dessa bokslutsdispositioner då de inte hade redo-visats i koncernredovisningen för Emilshus. På denna justering av bokslutsdispositioner har uppskjuten skatt bokats upp om 21,4 procent vilket motsvarar den aktuella skattesatsen som gällde under perioden januari–december 2020.

Finansiering

Emilshus har ingått förvärvsfinansiering för förvärven i enlighet med nedanstående sammanställning. Kostnader för befintlig finansiering har i proformaresultaträkningen ersatts med kostnader för förvärvsrelaterad finansiering. Emilshus har under våren 2021 även utnyttjat del av den finansieringsram som etablerades i samband med emissionen av Emilshus företags-obligation under december 2019, den ”tap issue” som genom-fördes första kvartalet 2021 uppgick till 150 mkr. En samman-ställning över den finansiering som etablerats i samband med respektive förvärv framgår nedan.

<i>Förvärvat bolag</i>	<i>Finansiering, tkr</i>
Emilshus Vinga AB, Emilshus Lågan AB, Emilshus Tunnbindaren AB, Emilshus Kronhjorten AB, Emilshus Gravören AB, Emilshus Gravören 9 AB och Emilshus Ymer AB	Ny upplåning: 61 600 Kontant: 48 661 Summa: 110 261
Emilshus Saluten 1 AB	Ny upplåning: 119 000 Kontant: 50 173 Summa: 214 763
Emilshus Fastigheten Positronen AB	Ny upplåning: 90 226 Kontant: 50 173 Summa: 140 399
Emilshus Österskog AB	Ny upplåning: 27 890 Kontant: 21 572 Summa: 49 462
Emilshus Borret 11 AB	Ny upplåning: 7 550 Kontant: 9 873 Summa: 17 423

Emilshus Svetsarna i Kalmar AB	Ny upplåning: 25 750 Kontant: 12 373 Summa: 38 123
Hordafastigheten 4:55 AB, Horda-fastigheten 4:42 AB och Hjortsjö Fastighets AB	Ny upplåning: 47 423 Kontant: 31 485 Summa: 78 728
Ärevarvet i Växjö AB	Ny upplåning: 46 320 Kontant: 31 695 Summa: 78 016
Kalmarbo Muttern AB	Ny upplåning: 19 003 Kontant: 11 729 Summa: 30 732
Vetlanda Broby 47:1 AB	Ny upplåning: 52 698 Kontant: 68 705 Summa: 121 403
Emilshus Attarp AB, Emilshus Fram-näs AB, Emilshus Gullvivan AB, Emilshus Linné AB, Emilshus Häljeryd AB, Emilshus Hammaren AB och Emilshus Trumpeten AB	Ny upplåning: 91 792 Kontant: 77 490 Summa: 169 282
Emilshus Nyarp 1:267 AB	Ny upplåning: 24 113 Kontant: 24 583 Summa: 48 695
Emilshus Gislaved Hammaren 1 AB	Ny upplåning: 15 444 Kontant: 13 891 Summa: 29 335
Emilshus Sandseryd 2:27 AB	Ny upplåning: 119 988 Kontant: 67 754 Summa: 187 742
Emilshus Skomakaren 5 AB	Ny upplåning: - Kontant: 12 012 Summa: 12 012
Emilshus Hillerstorp 2:98 AB och Emilshus Hillerstorp 4:154 AB	Ny upplåning: 24 810 Kontant: 30 305 Summa: 55 115
Kalmar Pumpen 6 och Spettet 7 AB	Ny upplåning: 12 250 Kontant: 11 224 Summa: 23 474
Emilshus Växjö Handlaren 2 AB, Emilshus Växjö Klostret 8 AB, Emils-hus Växjö Mjälän 5 AB, Emilshus Växjö Skräddaren 1 AB, Emilshus Växjö Mjölner 17 AB, Emilshus Växjö Pressaren 1 och Pressaren 7 AB, Emilshus Växjö Rättaren 8 AB, Emils-hus Växjö Snörmakaren 1 AB och Emilshus Växjö Deltat 4 AB	Ny upplåning: 302 000 Kontant: 227 102 Summa: 529 102
Emilshus Kalmar Mejseln 1 AB, Emils-hus Värnamo Piggvaren 1 AB, Emils-hus Västervik Spettet 1 AB och Emils-hus Gislaved Slangen 7 AB	Ny upplåning: 53 971 Kontant: 35 980 Summa: 89 951

Skatteeffekter på justeringar

Skatteeffekter har beaktats på samtliga justeringar som bedömts vara skattemässigt avdragsgilla eller skattepliktiga i proforma-redovisningen. Beräknad skatteeffekt kan skilja sig från faktisk skatteeffekt. Skatteberäkning för aktuell skatt grundar sig på skattesatsen 21,4 procent för 2020 och 20,6 procent för 2021.

Proformaresultaträkning för räkenskapsåret 2020

<i>tkr</i>	<i>Fastighetsbolaget Emilshus AB</i>	<i>Tillträdde förvärv^{*)}</i>	<i>Proforma- justeringar</i>	<i>Not</i>	<i>Proforma</i>
Hysesintäkter	182 595	68 153	–		250 748
Fastighetskostnader	–34 324	–20 002	–		–54 326
Driftöverskott	148 271	48 151	–		196 422
Central administration	–18 626	–209	–		–18 835
Finansnetto	–44 092	–9 427	–8 225	1	–61 744
Avskrivningar	–	–18 420	18 420	2	–
Förvaltningsresultat	85 553	20 095	10 195		115 843
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	488	–	–		488
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	137 500	–	–		137 500
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	–2 908	–	–		–2 908
Bokslutsdispositioner	–	–5 397	5 397	3	–
Resultat före skatt	220 633	14 698	15 592		250 923
Aktuell skatt	–14 112	–4 307	–		–18 419
Uppskjuten skatt	–30 601	545	–972	1,2,3	–31 028
Årets resultat	175 920	10 936	14 620		201 475

*) Denna kolumn presenterar summan av samtliga tillträdde bolags påverkan på resultatet för räkenskapsåret 2020. För en redogörelse av varje enskilt förvärvat bolags påverkan på resultatet för räkenskapsåret hänvisas till avsnittet –"Enskilda tillträdde förvärvs påverkan på resultatet för räkenskapsåret 2020" nedan.

Noter till proformaresultaträkningen**Not 1 – Finansnetto**

I enlighet med förvärvsavtalen åtar sig Emilshus att tillse att bolagen återbetalar sina skulder, såväl interna som externa, vilket innebär att finansieringsstrukturen förändras som en följd av förvärvet. I proformaresultaträkningen elimineras de historiska finansiella kostnaderna vilka uppgick till 9,4 mkr i bolagen och ersätts med de nya räntekostnader om 17,7 mkr vilka har uppstått till följd av förvärven. På den uppkomna resultateffekten har en uppskjuten skatt om 1,8 mkr bokats, vilket motsvarar en skattesats om 21,4 procent. De nya räntekostnaderna bedöms ha en kontinuerlig inverkan på bolagen.

Not 2 – Avskrivningar

De förvärvade bolagen redovisar dess förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde varvid avskrivningar görs baserat på anskaffningsvärdet. Emilshus redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde varvid avskrivningar inte görs. I proformaresultaträkningen reverseras således avskrivningarna med ett belopp om 18,4 mkr. På samtliga återförda avskrivningar, exkluderat de bolag som redovisar enligt K3 där den uppskjutna skatten redan bedöms vara hanterad, har en uppskjuten skattekostnad bokats om 1,6 mkr. De bolag som redovisar enligt K3 finns specificerade under avsnittet "Redovisningsprinciper" ovan. Justeringen bedöms vara av engångskaraktär.

Not 3 – Bokslutsdispositioner

I bolagen har bokslutsdispositioner redovisats. I proformabalansräkningen elimineras dessa bokslutsdispositioner om 5,4 mkr till följd av att bokslutsdispositioner inte hade redovisats i koncern-redovisningen för Emilshus. På den uppkomna resultateffekten har en uppskjuten skatt om 1,2 mkr bokats, vilket motsvarar en skattesats om 21,4 procent. Justeringen bedöms vara av engångskaraktär.

Proformaresultaträkning för perioden 1 januari–30 juni 2021

<i>tkr</i>	<i>Emilshus</i>	<i>Tillträdde förvärv*)</i>	<i>Proforma-justeringar</i>	<i>Not</i>	<i>Proforma</i>
Hyresintäkter	124 926	16 880	–		141 806
Fastighetskostnader	–23 458	–4 307	–		–27 765
Driftöverskott	101 468	12 573	–		114 041
Central administration	–11 911	–44	–		–11 955
Finansnetto	–32 845	–2 348	–3 122	1	–38 315
Avskrivningar	–	–3 170	3 170	2	–
Förvaltningsresultat	56 712	7 011	48		63 771
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	600	–	–		600
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	92 008	–	–		92 008
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	3 545	–	–		3 545
Resultat före skatt	152 865	7 011	48		159 924
Aktuell skatt	–7 832	–1 345	–		–9 177
Uppskjuten skatt	–24 572	–351	–10	3	–24 933
Årets resultat	120 461	15 600	679		126 455

*) Denna kolumn presenterar summan av samtliga tillträdde bolags påverkan på resultatet för perioden 1 januari–30 juni 2021. För en redogörelse av varje enskilt förvärvat bolags påverkan på resultatet för perioden 1 januari–30 juni 2021 hänvisas till avsnittet –"Enskilda tillträdde förvärvs påverkan på resultatet för perioden 1 januari–30 juni 2021" nedan.

Noter till proformaresultaträkningen

Not 1 – Finansnetto

I enlighet med förvärvsavtalen åtar sig Emilshus att tillse att bolagen återbetalar sina skulder, såväl interna som externa, vilket innebär att finansieringsstrukturen förändras som en följd av förvärvet. I proformaresultaträkningen elimineras de historiska finansiella kostnaderna vilka uppgick till 2,3 mkr i bolagen och ersätts med de nya räntekostnader om 5,5 mkr vilka har uppstått till följd av förvärvet. På den uppkomna resultateffekten har en uppskjuten skatt om 0,6 mkr bokats vilket motsvarar en skattesats om 21,4 procent. De nya räntekostnaderna bedöms ha en kontinuerlig inverkan på bolagen.

Not 2 – Avskrivningar

De förvärvade bolagen redovisar dess förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde varvid avskrivningar görs baserat på anskaffningsvärdet. Emilshus redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde varvid avskrivningar inte görs. I proformaresultaträkningen reverseras således avskrivningarna med ett belopp om 3,2 mkr. På samtliga återförda avskrivningar, exkluderat de bolag som redovisar enligt K3 där den uppskjutna skatten redan bedöms vara hanterad, har en uppskjuten skattekostnad bokats om 13 tkr. De bolag som redovisar enligt K3 finns specificerade under avsnittet "Redovisningsprinciper" ovan. Justeringen bedöms vara av engångskaraktär.

Proformabalansräkningen per den 30 juni 2021

<i>tkr</i>	<i>Emilshus</i>	<i>Signerade förvärv^{*)}</i>	<i>Not</i>	<i>Proforma</i>
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	3 706 300	89 951	1	3 796 251
Balanserade utgifter för IT-system	406	-		406
Inventarier	594	-		594
Derivat	2 624	-		2 624
Summa anläggningstillgångar	3 709 924	89 951		3 799 875
Omsättningstillgångar				
Hysesfordringar	1 165	-		1 165
Övriga fordringar	34 896	-		34 896
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 595	-		13 595
Likvida medel	137 101	-35 981	1	101 120
Summa omsättningstillgångar	186 757	-35 981		150 776
Summa tillgångar	3 896 681	53 971		3 950 652
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital	132 893	-		132 893
Övrigt tillskjutet kapital	725 703	-		725 703
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	439 060	-		439 060
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	1 297 656	-		1 297 656
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	1 601 024	53 971	1	1 654 995
Obligationslån	444 437	-		444 437
Uppskjuten skatteskuld	84 283	-		84 283
Övriga långfristiga skulder	1 000	-		1 000
Summa långfristiga skulder	2 130 744	53 971		2 184 715
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	339 981	-		339 981
Leverantörsskulder	14 888	-		14 888
Skatteskulder	10 411	-		10 411
Övriga kortfristiga skulder	9 643	-		9 643
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	93 358	-		93 358
Summa kortfristiga skulder	468 281	-		468 281
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 896 681	53 971		3 950 652

*) Denna kolumn presenterar summan av samtliga signerade bolagsförvärvs påverkan på posterna i Koncernens balansräkning per den 30 juni 2021. För en redogörelse av varje enskilt signerat bolagsförvärvs påverkan på posterna i Koncernens balansräkning per den 30 juni 2021 hänvisas till avsnittet – "Enskilda signerade förvärvs påverkan på posterna i Koncernens balansräkning per den 30 juni 2021" nedan.

Noter till proformabalansräkningen

Not 1 – Signerade förvärv

Samtliga förvärv som signerats och tillträtts efter bokslutstidpunkten har klassificerats som tillgångsförvärv vilket innebär att anskaffningskostnaden fördelas på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Bolagen

Emilshus Kalmar Mejseln 1 AB, Emilshus Värnamo Piggvaren 1 AB, Emilshus Västervik Spettet 1 AB och Emilshus Gislaved Slangen 7 AB har tillträtts efter periodens utgång den 1 september 2021 till en köpeskilling om 90 mkr varav 36,0 mkr har erlagts kontant och 54,0 mkr har finansierats genom nya banklån. Vid tillgångsförvärv redovisas inte någon uppskjuten skatt i samband med förvärvet.

Enskilda tillträdde förvärvs påverkan på resultatet för räkenskapsåret 2020

<i>tkr</i>	<i>Emilshus Vinga AB*)</i>	<i>Emilshus Lågan AB*)</i>	<i>Emilshus Tunn- bindaren AB*)</i>	<i>Emilshus Kron- hjorten AB*)</i>	<i>Emilshus Gravören AB*)</i>	<i>Emilshus Gravören 9 AB*)</i>	<i>Emilshus Ymer AB*)</i>	<i>Emilshus Saluten 1 AB*)</i>	<i>Emilshus Fastig- heten Positro- nen AB*)</i>
Hyresintäkter	19	49	30	34	90	16	41	2 826	1 960
Fastighetskostnader	-11	-11	-2	-2	-33	-11	-4	-506	-1 241
Driftöverskott	8	38	28	32	57	5	37	2 320	719
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-	-4
Finansnetto	-18	-55	-23	-47	-43	-6	-14	-324	-92
Avskrivningar	-3	-12	-3	-9	-12	-4	-5	-723	-108
Förvaltningsresultat	-13	-29	2	-24	2	-5	18	1 273	515
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultat före skatt	-13	-29	2	-24	2	-5	18	1 273	515
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-4	-262	-106
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Årets resultat	-13	-29	2	-24	2	-5	14	1 011	409

*) Denna kolumn baseras på oreviderade interna finansiella rapporter för bolaget.

Enskilda tillträdde förvärvs påverkan på resultatet för räkenskapsåret 2020, forts.

<i>tkr</i>	<i>Emilshus Borret 11 AB*)</i>	<i>Emilshus Svetsarna i Kalmar AB*)</i>	<i>Emilshus Hjortsjö Fastighets AB*)</i>	<i>Emilshus Ärevarvet i Växjö AB*)</i>	<i>Emilshus Attarp 2:553 AB**)</i>	<i>Emilshus Framnäs 1 AB**)</i>	<i>Emilshus Gullvivan 6 AB**)</i>	<i>Emilshus Linné 5 AB**)</i>	<i>Emilshus Trum- peten 3 AB**)</i>
Hyresintäkter	524	1 980	1 968	5 100	1 953	1 961	2 015	3 293	2 138
Fastighetskostnader	-46	-655	-116	-507	-605	-696	-736	-3 226	-934
Driftöverskott	478	1 325	1 852	4 593	1 348	1 265	1 279	67	1 204
Central administration	-205	-	-	-	-	-	-	-	-
Finansnetto	-48	-211	209	-883	-294	-222	-232	-325	-229
Avskrivningar	-176	-407	-272	-1 580	-168	-209	-112	-213	-212
Förvaltningsresultat	49	502	1 789	2 130	886	834	935	-471	763
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultat före skatt	49	502	1 789	2 130	886	834	935	-471	763
Aktuell skatt	-10	-151	-369	-439	-189	-178	-200	-	-163
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Årets resultat	39	351	1 420	1 691	697	656	735	-471	600

*) Denna kolumn baseras på oreviderade interna finansiella rapporter för bolaget.

**) Denna kolumn baseras på reviderade finansiella rapporter för bolaget.

Enskilda tillträdde förvärvs påverkan på resultatet för räkenskapsåret 2020, forts.

<i>tkr</i>	<i>Emilshus Häljeryd 1:299 AB**)</i>	<i>Emilshus Hammar- en 1 AB**)</i>	<i>Emilshus Sko- makaren 5 AB**)</i>	<i>Kalmar Pumpen 6 och Spettet 7 AB**)</i>	<i>Emilshus Växjö Hand- laren 2 AB**)</i>	<i>Emilshus Växjö Klostret 8 AB**)</i>	<i>Emilshus Växjö Mjölän 5 AB**)</i>	<i>Emilshus Växjö Skrädd- aren 1 AB**)</i>	<i>Emilshus Växjö Mjölner 17 AB**)</i>
Hyresintäkter	1 212	1 601	433	2 400	6 421	4 163	3 386	1 557	3 290
Fastighetskostnader	-801	-548	-1 148	-113	-858	-1 374	-549	-451	-444
Driftöverskott	411	1 053	-715	2 287	5 563	2 789	2 837	1 106	2 846
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Finansnetto	-141	-211	-319	-183	-1 109	-928	-410	-191	-519
Avskrivningar	-130	-143	-2 570	-299	-1 118	-1 352	-854	-345	-286
Förvaltningsresultat	140	699	-3 604	1 805	3 336	509	1 573	570	2 041
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-1 705	-342	-	-700	-	-
Resultat före skatt	140	699	-3 604	100	2 994	509	873	570	2 041
Aktuell skatt	-34	-150	-	-23	-318	-73	-214	-120	-355
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-57	125	106	-38	-160
Årets resultat	106	549	-3 604	77	2 619	561	765	412	1 526

*) Denna kolumn baseras på oreviderade interna finansiella rapporter för bolaget.

**) Denna kolumn baseras på reviderade finansiella rapporter för bolaget.

Enskilda tillträdde förvärvs påverkan på resultatet för räkenskapsåret 2020, forts.

<i>tkr</i>	<i>Emilshus Växjö Pressaren 1 och Pressaren 7 AB**)</i>	<i>Emilshus Växjö Rättaren 8 AB**)</i>	<i>Emilshus Växjö Snör-makaren 1 AB**)</i>	<i>Emilshus Växjö Deltat 4 AB**)</i>	<i>Tillträdde förvärv (summa)</i>
Hyresintäkter	4 548	4 252	4 381	4 512	68 153
Fastighetskostnader	-1 401	-1 266	-1 098	-609	-20 002
Driftöverskott	3 147	2 986	3 283	3 903	48 151
Central administration	-	-	-	-	-209
Finansnetto	-646	-385	-496	-1 032	-9 427
Avskrivningar	-4 272	-768	-664	-1 391	-18 420
Förvaltningsresultat	-1 771	1 833	2 123	1 480	20 095
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	-
Bokslutsdispositioner	-750	-1 200	-700	-	- 5 397
Resultat före skatt	-2 521	633	1 423	1 480	14 698
Aktuell skatt	-	-179	-258	-513	- 4 307
Uppskjuten skatt	534	31	-17	21	545
Årets resultat	-1 987	485	1 148	988	10 936

*) Denna kolumn baseras på oreviderade interna finansiella rapporter för bolaget.

**) Denna kolumn baseras på reviderade finansiella rapporter för bolaget.

Enskilda tillträdde förvärvs påverkan på resultatet för perioden 1 januari–30 juni 2021

<i>tkr</i>	<i>Emilshus Skomakaren 5 AB*)</i>	<i>Kalmar Pumpen 6 och Spettet 7 AB*)</i>	<i>Emilshus Växjö Handlaren 2 AB*)</i>	<i>Emilshus Växjö Klostret 8 AB*)</i>	<i>Emilshus Växjö Mjölän 5 AB*)</i>	<i>Emilshus Växjö Skräddaren 1 AB*)</i>
Hysesintäkter	66	721	2 636	1 663	1 288	718
Fastighetskostnader	-253	-34	-406	-642	-214	-172
Driftöverskott	-187	687	2 230	1 021	1 074	546
Central administration	-44	-	-	-	-	-
Finansnetto	-69	-45	-429	-355	-157	-75
Avskrivningar	-33	-28	-466	-487	-356	-144
Förvaltningsresultat	-333	614	1 335	179	561	327
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	-	-
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-	-
Resultat före skatt	-333	614	1 335	179	561	327
Aktuell skatt	-	-114	-182	-	-146	-79
Uppskjuten skatt	-	-	-94	-73	22	-17
Periodens resultat	-333	500	1 059	106	437	231

*) Denna kolumn baseras på oreviderade interna finansiella rapporter för bolaget.

Enskilda tillträdde förvärvs påverkan på resultatet för perioden 1 januari–30 juni 2021, forts.

<i>tkr</i>	<i>Emilshus Växjö Mjölner 17 AB*)</i>	<i>Emilshus Växjö Pressaren 1 och Pressaren 7 AB*)</i>	<i>Emilshus Växjö Rättaren 8 AB*)</i>	<i>Emilshus Växjö Snör- makarn 1 AB*)</i>	<i>Emilshus Växjö Deltat 4 AB*)</i>	<i>Tillträdde förvärv (summa)</i>
Hysesintäkter	1 564	2 252	1 785	1 799	2 388	16 880
Fastighetskostnader	-222	-771	-643	-564	-386	-4 307
Driftöverskott	1 342	1 481	1 142	1 235	2 002	12 573
Central administration	-	-	-	-	-	-44
Finansnetto	-199	-276	-148	-193	-402	-2 348
Avskrivningar	-119	-360	-320	-278	-579	-3 170
Förvaltningsresultat	1 024	845	674	764	1 021	7 011
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	-	-
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-	-
Resultat före skatt	1 024	845	674	764	1 021	7 011
Aktuell skatt	-190	-	-169	-164	-301	-1 345
Uppskjuten skatt	-4	-185	-	11	-11	-351
Periodens resultat	830	660	505	611	709	15 600

*) Denna kolumn baseras på oreviderade interna finansiella rapporter för bolaget.

Enskilda signerade förvärvs påverkan på posterna i Koncernens balansräkning per den 30 juni 2021

<i>tkr</i>	<i>Emilshus Kalmar Mejseln 1 AB*)</i>	<i>Emilshus Värnamo Piggvaren 1 AB*)</i>	<i>Emilshus Västervik Spettet 1 AB*)</i>	<i>Emilshus Gislaved Slangen 7 AB*)</i>	<i>Signerade förvärv (summa)</i>
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar				-	
Förvaltningsfastigheter	52 688	18 706	13 761	4 796	89 951
Summa anläggningstillgångar	52 688	18 706	13 761	4 796	89 951
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Likvida medel	-21 075	-7 483	-5 505	-1 918	-35 981
Summa omsättningstillgångar	-21 075	-7 483	-5 505	-1 918	-35 981
Summa tillgångar	31 613	11 224	8 257	2 878	53 971
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
Summa eget kapital	0	0	0	0	0
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	31 613	11 224	8 257	2 878	53 971
Summa långfristiga skulder	31 613	11 224	8 257	2 878	53 971
Kortfristiga skulder					
Summa kortfristiga skulder	-	-	-	-	-
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	31 613	11 224	8 257	2 878	53 971

*) Denna kolumn baseras på oreviderade interna finansiella rapporter för bolaget.

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 30 juni 2021 och en proformaresultaträkning för räkenskapsåret som slutade den 31 december 2020, samt för sexmånadersperioden som slutade 30 juni 2021 och tillhörande noter som återfinns på sidorna 54-63 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 sidorna 54-57.

Den finansiella proformainformationen har sammanställts av styrelsen för att illustrera effekten av förvärven som beskrivs på sidorna 54-57 Bolagets finansiella ställning per den 30 juni 2021 och dess finansiella resultat för räkenskapsåret som avslutades 31 december 2020 och sexmånadersperioden som avslutades den 30 juni 2021 som om förvärven som beskrivs på sidorna 54-63 hade ägt rum den 1 januari 2020, 1 januari 2021 respektive 30 juni 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 2020, om vilka en revisors rapport har publicerat, samt för sexmånadersperioden fram till den 30 juni 2021, om vilka 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 1 januari 2020, 1 januari 2021 respektive 30 juni 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 s. 54-57 och dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Stockholm den 21 september 2021

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 12 månader per den 30 juni 2021. Intjäningsförmågan är inte och ska inte jämföras med en prognos för innevarande år eller för nästa 12-månadersperiod och bör endast ses som en teoretisk ögonblicksbild som redovisas uteslutande i informationssyfte.

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 innehades per den 30 juni 2021 och deras finansiering. Därmed illustrerar den aktuella intjäningsförmågan Emilshus årliga intäkter utifrån dessa. Följaktligen ingår inte transaktioner där Emilshus fick tillträde efter den 30 juni 2021 i beräkningen.

Emilshus resultaträkning påverkas också av fastighetsbeståndets värdeutveckling och framtida förvärv/försäljningar av fastigheter. Värdeförändringar av derivat är en annan post som påverkar resultatet. 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 30 juni 2021:

- Kontrakterade hyres- och övriga till hyresavtal knutna intäkter på årsbasis per den 30 juni 2021 utifrån gällande hyreskontrakt.
- Fastighetskostnader baseras på erfarenhetstal med normala underhållsåtgärder, underhållskostnader och tomträttsavgäld. I driftskostnaderna ingår fastighetsrelaterad administration.
- Fastighetsskatt har beräknats utifrån fastigheternas taxeringsvärde för 2020.
- Kostnaderna för central administration har beräknats utifrån befintlig organisation och fastighetsbeståndets storlek.
- Finansnettot baseras på nuvarande ränteläge samt den skuldsättning som förelåg per den 30 juni 2021.

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 – 30 juni 2021 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.

<i>Belopp i mkr</i>	<i>2021-06-30</i>
Hyresintäkter	294,4
Fastighetskostnader	-54,7
Driftöverskott	239,7
Central administration	-21,8
Finansiella kostnader	-69,3
Förvaltningsresultat	148,6
<i>Förvaltningsfastigheter (mkr)</i>	<i>3 706,3</i>
<i>Eget kapital (mkr)</i>	<i>1 295,5</i>
<i>Totalt antal aktier (stycken)</i>	<i>6 644 588</i>
<i>Överskottsgrad (procent)</i>	<i>81,4</i>
<i>Direktavkastning (procent)</i>	<i>6,5</i>
<i>Förvaltningsresultat (kr/aktie)*</i>	<i>22,4</i>

*) Baserat på antalet aktier i Bolaget per den 30 juni 2021. Efter den 30 juni 2021 har Bolaget genomfört en uppdelning av Bolagets aktier (10:1) efter beslut på extra bolagsstämma i Bolaget den 18 augusti 2021.

Kapitalisering, nettoskuldsättning och annan finansiell information

Eget kapital och skuldsättning

Tabellen nedan redovisar Emilshus egna kapital och skuldsättning per den 30 juni 2021. Den information som presenteras i nedanstående avsnitt bör läsas tillsammans med avsnittet "Operationell och finansiell översikt" och Bolagets finansiella rapporter med tillhörande noter som är införlivade genom hänvisning och utgör en del av detta Prospekt.

	tkr
Summa kortfristiga skulder (inklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder)	468 281
För vilka garanti ställts	–
Mot annan säkerhet	339 981
Utan säkerhet	128 300
Summa långfristiga skulder (exklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder)	2 130 744
Garanterade	–
Med säkerhet	1 601 024
Utan garanti/utan säkerhet	529 720
Eget kapital	1 297 656
Aktiekapital	132 893
Reservfonder	–
Övriga reserver	1 164 763
Totalt	1 297 656

Emilshus finansieras per den 30 juni 2021 genom eget kapital (33 procent av den totala finansieringen), räntebärande skulder (61 procent) och övriga skulder (6 procent), där huvuddelen av skulderna utgörs av räntebärande skulder. Räntebärande skulder består främst av banklån och obligationslån.

Det egna kapitalet uppgick per den 30 juni 2021 till 1 297 656 tkr. Emilshus har per den 30 juni 2021 långfristiga skulder uppgående till 2 130 744 tkr, varav 1 601 024 tkr mot säkerhet och 529 720 tkr var icke säkerställda skulder.

Emilshus kortfristiga skulder uppgick per den 30 juni 2021 till 468 281 tkr varav 339 981 tkr mot säkerhet och 128 300 tkr var blancokrediter. I september 2021 förlängde Bolaget ett befintligt banklån om 135 600 tkr med ursprungligt förfall i juni 2022, som i och med förläningen förfaller till betalning i juni 2026.

Nettoskuldsättning

Tabellen nedan redogör för Emilshus räntebärande nettoskuldsättning per den 30 juni 2021.

	tkr
(A) Kassa och bank	137 101
(B) Andra likvida medel	–
(C) Övriga finansiella tillgångar	–
(D) Likviditet (A) + (B) + (C)	137 101
(E) Kortfristiga finansiella skulder (inklusive skuldinstrument, men exklusive den kortfristiga andelen av långfristiga finansiella skulder)	–
(F) Kortfristig andel av långfristiga finansiella skulder	339 981
(G) Kortfristig finansiell skuldsättning (E) + (F)	339 981
(H) Kortfristig finansiell skuldsättning netto (G) – (D)	202 880
(I) Långfristiga finansiella skulder (exklusive kortfristig andel och skuldinstrument)	–
(J) Skuldinstrument	2 045 461
(K) Långfristiga leverantörsskulder och andra skulder	85 283
(L) Långfristig finansiell skuldsättning (I) + (J) + (K)	2 130 744
(M) Total finansiell skuldsättning (H + L)	2 333 624

Likviditeten uppgick per den 30 juni 2021 till 137 101 tkr, bestående av likvida medel.

Kortfristiga skulder uppgick per den 30 juni 2021 till 468 281 tkr varav kortfristiga bankkulder utgjorde 339 981 tkr.

Långfristiga skulder uppgick per den 30 juni 2021 till 2 130 744 tkr varav långfristiga banklån utgjorde 1 601 024 tkr och emitterade obligationslån utgjorde 444 437 tkr.

Emilshus hade per den 30 juni 2021 en nettoskuldsättning om 2 248 341 tkr.

Redogörelse för rörelsekapital

Det är Emilshus uppfattning att det befintliga rörelsekapitalet per dagen för Prospektet är tillräckligt för Bolagets aktuella behov under den kommande tolv månadersperioden. Med rörelsekapital avses här Emilshus möjlighet att få tillgång till likvida medel för att fullgöra sina betalningsförpliktelser vart efter de förfaller till betalning.

Indirekt skuldsättning och eventalförpliktelser

Koncernen hade per den 30 juni 2021 externa eventalförpliktelser och externt ställda säkerheter i form av att aktier i dotterbolag och företagsinteckningar om totalt 2 006 137 tkr pantsatts till externa kreditgivare.

Väsentliga finansieringsavtal

Emilshus lån hos kreditinstitut (i huvudsak Danske Bank, SEB och Swedbank), uppgick per den 30 juni 2021 till 1 941 005 tkr, exklusive obligationslån. Medelräntan för dessa lån var per den 30 juni 2021 2,38 procent. Bolaget har även en outnyttjad kreditfacilitet med en maximal ram om 15 500 tkr.

Bolaget emitterade den 9 december 2019 icke säkerställda inlösenbara obligationer om 300 000 tkr under ett totalt ramverk om 500 000 tkr. Obligationerna löper med en rörlig ränta om 3 månaders STIBOR plus 5,75 procent per år. Den 17 mars 2021 emitterade Bolaget ytterligare obligationer om

150 000 tkr under det befintliga ramverket. Per den 30 juni 2021 uppgick obligationernas totala utestående belopp till 450 000 tkr.

Koncernens totala tillgängliga låneskuld uppgår till 2 385 442 tkr. I detta belopp ingår lån på totalt 339 981 tkr som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per den 30 juni 2021. Emilshus för löpande diskussioner med Bolagets huvudbanker angående marginaler och löptider för den korta delen av låneportföljen och bedömer utsikterna för att refinansiera dessa lån till marknadsmässiga villkor som goda.

Derivat

Emilshus har räntesäkrat motsvarande 900 000 tkr genom derivat som begränsar eventuella framtida ränteökningars effekt på Emilshus upplåningskostnad. Marknadsvärdet för derivaten uppgick per den 30 juni 2021 till 2 625 tkr. Derivaten består dels av ränteswappar om 600 000 tkr som löper med en årsränta om 0,48 procent och som har en löptid till och med juli 2026, dels en räntetaksprodukt om 300 000 tkr som löper med en ränta om 0,29 procent och som har en löptid till och med maj 2026. 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 "Verksamhetsöversikt–Emilshus affärsmodell och strategi–Förvaltningsstrategi", finns inga väsentliga åtaganden att utföra reparationer och underhåll annat än vad som följer av god fastighetsförvaltning. Investeringarna avses att finansieras med löpande kassaflöden.

Emilshus har tecknat avtal med APP Fastigheter AB rörande Bolagets förvärv av 17 fastigheter om totalt 82 000 kvm mot en total köpeskilling om 1 205 000 tkr, med löpande tillträden under 2021 och 2022. Förvärvet finansieras av extern finansiering bestående i banklån från Swedbank.

Den senaste utvecklingen och aktuella trender

De senaste utvecklingstrenderna sedan den 31 december 2020 framgår av avsnitten *”Riskfaktorer”* och *”Marknadsöversikt”*. Utöver det som beskrivs i nämnda avsnitt samt i detta avsnitt under *”Betydande förändringar efter den 30 juni 2021”*, 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 efter den 30 juni 2021

Den 1 september 2021 tillträdde Emilshus aktierna i Emilshus Kalmar Mejseln 1 AB, Emilshus Värnamo Piggvaren 1 AB, Emilshus Västervik Spettet 1 AB och Emilshus Gislaved Slangen 7 AB. De förvärvade bolagen innehar fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 94 000 tkr.

Styrelse, ledande befattningshavare och revisor

Styrelsen

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



Johan Ericsson

Styrelseordförande sedan september 2018.

Född: 1951.

Huvudsaklig utbildning: Civilekonom-examen, Handelshögskolan i Stockholm.

Nuvarande uppdrag utanför Koncernen:

Styrelseordförande i Aktiebolaget Oscar Robur, Castar Europe AB, Konstmässan Market AB, SHH Bostad AB (publ), Market Art Fair Intressenter AB, Nyfosa AB, Prinsessan Estelles Kulturstiftelse och Torekovs Kulturstiftelse. Styrelseledamot i Torekov By AB och Brinova Fastigheter AB (publ). Extern verkställande direktör i Solnaberg Property AB (publ), Solnaberg Bladet 3 PropCo AB och Logistea AB (publ).

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 och Braheberget Acquisition AB. Styrelseledamot i Konstmässan Market AB, SBG Partners AB, ACWSBGP Förvaltning i Stockholm AB och Nyfosa AB. Styrelsesuppleant i Aktiebolaget Oscar Robur och Skvalan Kompanjon AB. Extern verkställande direktör i Catena Umeå Två AB, Klockarbäcken Bildhuggaren AB och Klockarbäcken Property Investment AB (publ).

Aktieinnehav i Emilshus: 240 000 stamaktier av serie A och 1 100 000 stamaktier av serie B (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 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 Capital 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, Hoist Finance AB (publ), HOIST Kredit Aktiebolag, Kungsleden Aktiebolag och Brunswick Real Estate Capital Advisory AB.

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

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: Civilekonom-examen, 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 stamaktier av serie B.

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.



Lars Göran Bäckvall

Styrelseledamot sedan oktober 2019.

Född: 1946.

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

Nuvarande uppdrag utanför Koncernen: Ägare, styrelseledamot och verkställande direktör i Norrlandspojkarna Aktiebolag. Delägare och styrelseledamot i NP3 Fastigheter AB, Poularde AB, Vallsundet Holding AB och Frösö Park Fastighets AB. Styrelseordförande i Poularde Consulting AB, Norrlandspojkarna Utveckling AB, Villa Norrmalm AB och Cibola AB. Styrelseledamot i Norrlandspojkarna Lokaler AB, Frösö Park Hotel AB, Förvaltnings Glimmern AB och Cibola Holding AB. Styrelsesuppleant i Kinema Sverige AB, Lusitano Cars AB, BBFV i Norrland AB och Hemstängnet 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, Norrlandspojkarna Entreprenad AB, Poularde Consulting AB, Planfast Sverige AB, Davidstad Fastigheter AB, Klöver Väsby AB, Industrifastigheter i Timrå AB, NP9 Industrifastigheter Timrå AB, Nedberga AB, Triphon Capital AB, Norrlandspojkarna Utveckling AB, Peckas naturodlingar AB, Målås Fastighets AB 2 och Norrlandspojkarna 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 stamaktier av serie B, 1 872 660 Preferensaktier 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.



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 och et al invest AB.

Tidigare uppdrag utanför Koncernen (senaste fem åren): Delägare och styrelseledamot i T-Emballage Bygg AB. Delägare och styrelseledamot 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 stamaktier av serie B.

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



Pierre Folkesson

Styrelseledamot sedan september 2019

Född: 1971.

Huvudsaklig utbildning: –

Nuvarande uppdrag utanför Koncernen: Ägare, styrelseledamot och verkställande direktör i Nästgård 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, Byggbo Hus AB och Byggbo 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 & Ät 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 stamaktier av serie B.

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

Ledande befattningshavare

Fastighetsbolaget Emilshus koncernledning består för närvarande av nedanstående fem ledande befattningshavare.



Jakob Fyrberg

Verkställande direktör sedan april 2019.

Se ovan under avsnittet ”–Styrelse”



Jonas Karlsson

CFO sedan juli 2018.

Född: 1963.

Huvudsaklig utbildning: Civilekonom-examen, Linnéuniversitetet.

Nuvarande uppdrag utanför Koncernen:

Styrelseordförande i Östers IF. Styrelseledamot i Fotbollsfastigheter i Växjö AB, Öster Arena 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 stamaktier av serie B (genom bolag). Jonas är även extern firmatecknare i Aptare Holding AB som innehar 4 440 000 stamaktier av serie A och 20 480 010 stamaktier av serie B.



Pierre Folkesson

Projektchef sedan januari 2021.

Se ovan under avsnittet ”–Styrelse”



Martin Stedt

Fastighetschef sedan augusti 2020.

Född: 1984.

Huvudsaklig utbildning: Kandidatexamen i ekonomi och marknadsföring, Linné-universitet.

Nuvarande uppdrag utanför Koncernen: –

Tidigare uppdrag utanför Koncernen (senaste fem åren): Delägare och extern verkställande direktör i Axcell Fastighetspartner Öst AB. Styrelseledamot i Växjö Citysamverkan AB, Coompanion Kronoberg Ekonomisk förening och Young European Cooperative Network. Styrelsesuppleant i HSB Göta/Sydost HR-Center AB.

Aktieinnehav i Emilshus: Inget.



Lisa Johansson

Hållbarhetsansvarig sedan april 2021.

Född: 1989.

Huvudsaklig utbildning: Juristexamen, Stockholms universitet.

Nuvarande uppdrag utanför Koncernen: Styrelseledamot i Östers idrottsförening.

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

Aktieinnehav i Emilshus: Inget.



Helen Arvidsson

Redovisningschef sedan september 2021.

Född: 1976.

Huvudsaklig utbildning: Civilekonom-examen, 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 Sydöst-bagerierna, ekonomisk förening. Styrelsesuppleant i HSB Bostadsrättsförening Centrum i Lessebo, LNI Livs i Ankarsrum AB, Hägglundsfastigheterna Holding AB och Göta Movingon AB.

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 ledande befattningshavare tillsatts som ledande befattningshavare. Styrelseledamoten Lars Göran Bäckvall har dock valts till styrelseledamot i Bolaget på basis av ett aktie-ägaravtal mellan Aptare Holding AB, NP3 Fastigheter AB och Castar Europe AB, enligt vilket NP3 Fastigheter AB har rätt att tillsätta en styrelseledamot i Bolaget (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 januari 2018.

Under de senaste fem åren har ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna dömts i bedrägeri-relaterade 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 2021 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 Box 7850, 103 99 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, eftersom Bolaget har ett obligationslån noterat på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter av räntebärande finansiella instrument. Efter noteringen av Preferensaktierna på Nasdaq First North Growth Market kommer Bolaget även att tillämpa Nasdaq First North Growth Markets regelverk för emittenter. I detta avsnitt beskrivs bolagsstyrningen i Emilshus. Bolaget iakttar tillämpliga regler för företagsstyrning. Detta avsnitt bör läsas tillsammans med avsnittet *”Ägarförhållanden–Aktieägaravtal”*.

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 bolagsstämma 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 bolagsstämmoaktieboken 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.

Aktieägars 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

Årsstämma den 20 april 2021 beslutade att följande instruktion för att utse valberedningen och för valberedningens arbete ska 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. Styrelseordförande 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 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 styrelsearvoden med uppdelningen mellan ordförande och övriga ledamöter i styrelsen samt ersättning för utskottsarbete,
- förslag till revisorer och, i förekommande fall, revisorssuppleanter,
- förslag till arvodering av revisor och
- förslag till ändringar i gällande instruktion för valberedningen om så anses behövt.

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 styrelseledamöter, med högst tio suppleanter. Styrelsens ordförande väljs av styrelsen. Per dagen för Prospektet består styrelsen av sex ledamöter och inga suppleanter, 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 och Bolagets bolagsordning. Därutöver regleras styrelsens arbete av bolagsstämmans instruktioner och styrelsens interna arbetsordning. Styrelsens arbetsordning, jämte instruktion avseende arbetsfördelningen mellan styrelsen och den verkställande direktören reglerar arbetsfördelningen inom styrelsen, samt mellan styrelse och den verkställande direktören.

Styrelsen svarar för Bolagets organisation och förvaltningen av Bolagets angelägenheter, vilket bland annat innefattar att styrelsen ska besluta om Bolagets strategi och affärsplan, tillse att organisationen beträffande bokföringen och medelsförvaltningen innefattar en tillfredställande kontroll, bemyndiga den verkställande direktören att vidta förvaltningsåtgärder som ligger utanför den löpande förvaltningen, utöva tillsyn över att den verkställande direktören fullgör sina åligganden och tillsätter och entledigar den verkställande direktören samt beslutar om den verkställande direktörens anställningsvillkor. Det är styrelseordförandens uppgift att ta initiativ till att arbetsordningen, med instruktioner avseende arbetsfördelningen mellan styrelsen och den verkställande direktören, revideras och fastställs.

Styrelsen ska utöver konstituerande styrelsesammanträde hålla sammanträden minst fyra gånger om året. Utöver dessa ordinarie sammanträden kan ytterligare styrelsesammanträden sammankallas om styrelseordföranden anser att det finns skäl att hålla extra styrelsesammanträde. Styrelseledamot och den verkställande direktören äger rätt att begära att ordföranden ska kalla till extra styrelsesammanträde.

Ersättning till styrelsen

Nedanstående tabell visar de arvoden som utgått till styrelsens ledamöter under räkenskapsåret 2020.

(tkr)	Styrelsearvode	Övrig ersättning	Totalt
Jakob Fyrberg	–	–	–
Johan Ericsson	100	658*	758
Lars Göran Bäckvall	100	–	100
Pierre Folkesson	–	–	–
Liselotte Hjorth	100	–	100
Elisabeth Thureson	100	–	100
Totalt	400	–	1 058

* Johan Ericsson har genom helägt bolag fakturerat konsultarvoden om totalt 658 tkr under räkenskapsåret 2020.

Årsstämman den 20 april 2021 beslutade att arvode till styrelseledamöterna för tiden intill slutet av årsstämman 2022 fortsatt ska uppgå till 100 tkr till envar av styrelseledamöterna som inte är anställda i Bolaget.

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

Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare

Ledande befattningshavares arbete och ansvar

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 jämte instruktion avseende arbetsfördelningen mellan styrelsen och den verkställande direktören.

Den verkställande direktören är bland annat ansvarig för att sköta den löpande förvaltningen och koordinera verksamheten i Bolaget i enlighet med styrelsens riktlinjer och anvisningar, verkställa de beslut som styrelsen fattar och förbereda de beslut som ska behandlas i styrelsen, övervaka efterlevnaden av de målsättningar och strategiska planer som styrelsen har fastställt och tillse att styrelsen kontinuerligt erhåller underlag för fullgörande av dess löpande kontroll över verksamheten.

Den verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare presenteras i avsnittet ”Styrelse, ledande befattningshavare och revisor–Ledande befattningshavare”.

Ersättning till ledande befattningshavare

I nedanstående tabell framgår de ersättningar som Emilshus betalade till den verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare under räkenskapsåret 2020.

(tkr)	Grundlön	Rörlig ersättning	Övriga förmåner*)	Pensionsförmåner	Totalt
Jakob Fyrberg	1 560	–	67	423	2 050
Jonas Karlsson	1 140	–	132	327	1 599
Pierre Folkesson	972	–	72	268	1 312
Martin Stedt	330	–	20	35	385
Lisa Johansson	603	–	30	63	696
Totalt	4 605	–	321	1 116	6 042

* 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 130 tkr och premiebetalningar avseende pensionsförsäkring motsvarande 25 procent av den fasta lönen. 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 ömsesidig 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 2021 beslutade att anta följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare tills vidare:

Grundlönen ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig och beakta den enskildes ansvarsområden och erfarenhet.

För anställningsavtal ska en ömsesidig uppsägningstid om tolv månader gälla. Avgångsvederlag utgår inte. Styrelsen ska ha rätt att frånga riktlinjerna, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose Bolagets långsiktiga intressen och hållbarhet eller för att säkerställa Bolagets ekonomiska bärkraft.

Intern kontroll

Den interna kontrollen har som utgångspunkt att reglera ansvarsfördelningen mellan styrelsen och den verkställande direktören och bygger på interna riktlinjer och ansvarsfördelningar. Bolaget har även antagit en finanspolicy som fördelar ansvar och befogenheter, samt innehåller strategier för hur olika finansiella risker ska hanteras. Finanspolicyen ämnar fungera som vägledning i det dagliga arbetet, samt verka som vägledning för uppföljning och rapportering av såväl ekonomi- som finansfunktionen i Bolaget.

Information och kommunikation

Emilshus styrelse har antagit en informations- och 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 2020 uppgick den totala ersättningen till Emilshus revisor till 1 438 tkr. Ersättningen avsåg endast Ernst & Young Aktiebolags revisionsuppdrag för Emilshus.

Ägarförhållanden

I nedanstående tabell framgår ägarförhållandena i Bolaget per dagen för Prospektet. Per dagen för Prospektet finns det inga fysiska eller juridiska personer som äger fem procent eller mer av samtliga aktier och röster i Bolaget utöver vad som framgår i nedanstående tabell.

Aktieägare	Antal aktier			Andel (%)	
	Stamaktier av serie A	Stamaktier av serie B	Preferens- aktier	Aktiekapital	Röster
Aptare Holding AB ¹⁾	4 440 000	20 480 010	0	34,6	36,9
AB Sagax	3 033 550	13 650 980	3 745 320	28,3	27,1
NP3 Fastigheter AB ²⁾	2 421 120	11 026 350	1 872 660	21,3	21,1
Övriga aktieägare	1 633 220	9 761 150	0	15,7	14,9
Totalt (samtliga aktieägare)	11 527 890	54 918 490	5 617 980	100	100

1) Aptare Holding AB ägs (indirekt genom bolag) till 37,5 procent av styrelseledamoten och ledande befattningshavaren Pierre Folkesson och till 25 procent av styrelseledamoten och ledande befattningshavaren Jakob Fyrberg.

2) NP3 Fastigheter AB ägs till 18,9 procent av styrelseledamoten Lars Göran Bäckvall.

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 tillsammans 84,2 procent av det totala antalet aktier och 85,2 procent av det totala antalet röster i Bolaget innan genomförandet av Erbjudandet. 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 Preferensaktierna, godkännande av resultat- och balansräkning, val och avsättande av styrelseledamöter, kapitalökningar, minskningar av aktiekapitalet och ändringar av Bolagets bolagsordning. Detta innebär att andra aktieägars möjlighet att utöva inflytande i Bolaget genom sina rösträtter kan vara begränsad.

För att säkerställa att kontrollen över Bolaget inte missbrukas följer Bolaget tillämpliga regler för bolagsstyrning, vilka återfinns i bland annat aktiebolagslagen och årsredovisningslagen. 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. Enligt avtalet är parternas avsikt att samverka i utövandet av inflytande över Bolaget och parterna ska mot den bakgrunden samråda med varandra inför bolagsstämmor och styrelsemöten för att om möjligt komma till en gemensam ståndpunkt om hur inflytandet ska utövas. NP3 Fastigheter AB har rätt att utse en styrelseledamot i Bolaget och Aptare Holding AB och Castar Europe AB är skyldiga att rösta i överensstämmelse med NP3 Fastigheter AB:s nominering av styrelseledamot. NP3 Fastigheter AB ska vidare ha rätt, men inte skyldighet, att delta i samtliga emissioner som genomförs i Bolaget. Avtalet innehåller så kallade drag-along och tag-along-klausuler som gäller vid Aptare Holding AB:s överlåtelse av aktier till tredje man. Aktieägaravtalet gäller till och med utgången av 2024, men upphör automatiskt vid en börsnotering av Bolagets stamaktier.

Såvitt Bolagets styrelse känner till kommer det inte, efter noteringen av Bolagets Preferensaktier, finnas några andra 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.

Teckningsoptioner, konvertibler, m.m.

Per dagen för Prospektet finns 187 266 utestående teckningsoptioner i Bolaget. Vid fullt utnyttjande av dessa kommer Emilshus aktiekapital att öka med 3 745 320 kronor¹⁾ genom nyemission av stamaktier av serie B i Bolaget. Vid fullt utnyttjande av samtliga teckningsoptioner uppstår en utspädnings-effekt för Emilshus befintliga aktieägare om 1,05 procent av aktiekapitalet och 2,53 procent av det totala antalet röster 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 utspädnings-effekt för aktieägarna i Bolaget.

Teckningsoptioner

Bolaget emitterade 187 266 teckningsoptioner av serie 2021:1 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 stamaktier av serie B som varje teckningsoption av serie 2021:1 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 av serie 2021:1 till teckning av tio (10) stamaktier av serie B till en teckningskurs om 22,6 kronor per stamaktie av serie B under perioden 30 juni 2021–30 juni 2024. Ytterligare omräkning av antalet stamaktier av serie B som varje teckningsoption av serie 2021:1 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.

1) 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 dagen för den senaste balansräkningen (d.v.s. den 30 juni 2021) uppgick Bolagets registrerade aktiekapital till 144 128 720 kronor fördelat på 7 206 436 aktier med ett kvotvärde om 20 kronor. Per dagen för Prospektet uppgår Bolagets registrerade aktiekapital till 144 128 720 kronor fördelat på 72 064 360 aktier med ett kvotvärde om 2 kronor.

Förändringar i antalet aktier och aktiekapitalet i samband med Erbjudandet

För att genomföra Erbjudandet om högst 7 246 377 Preferensaktier (se avsnittet *"Inbjudan till teckning av Preferensaktier i Fastighetsbolaget Emilshus"*) kommer Emilshus styrelse, med stöd av ett emissionsbemyndigande, att besluta om en nyemission av högst 7 246 377 Preferensaktier. Nyemissionen i samband med Erbjudandet kommer att öka Bolagets aktiekapital med högst 14 492 754 kronor (från 144 128 720 kronor till högst 158 621 474 kronor). Antalet aktier kommer att öka med högst 7 246 377 aktier (från 72 064 360 aktier till högst 79 310 737 aktier). Om Övertilldelningsoptionen utnyttjas i dess helhet kommer Erbjudandet medföra att Bolagets aktiekapital ökar med 16 666 666 kronor (från 144 128 720 kronor till 160 795 386 kronor) och att antalet aktier i Bolaget ökar med 8 333 333 aktier (från 72 064 360 aktier till 80 397 693 aktier).

För mer information om aktiekapitalets utveckling sedan Bolaget bildades (se avsnittet *"Aktiekapitalets utveckling"*).

Central värdepappersförvaring

Bolagets stamaktier och Preferensaktier är registrerade, och Preferensaktierna i Erbjudandet kommer att registreras, 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 Preferensaktierna är SE0016785794.

Vissa rättigheter förenade med aktierna

Rösträtt vid bolagsstämma

Varje stamaktie av serie A berättigar till tio röster och varje stamaktie av serie B 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 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 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 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 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 har rätt till utdelning utan företrädesrätt sinsemellan.

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

Överskott vid likvidation

Vid Bolagets upplösning har Preferensaktier företrädesrätt framför stamaktier att ur Bolagets tillgångar erhålla ett belopp per Preferensaktie uppgående till (i) 32 kronor, jämte (ii) eventuellt 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 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 stamaktie av serie B om ägare till sådan aktie begär det. Styrelsen är skyldig att behandla frågor om omvandling från stamaktie av serie A till stamaktie av serie B 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*”.

Stamaktier av serie B 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 aktier	Förändring i aktie- kapitalet (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⁾	–	3 036 610	–	60 732 200	20
2019	Nyemission ⁸⁾	909 091	3 945 701	18 181 820	78 914 020	20
2019	Nyemission ⁹⁾	373 637	4 319 338	7 472 740	86 386 760	20
2019	Nyemission ¹⁰⁾	118 333	4 437 671	2 366 660	88 753 420	20
2019	Nyemission ¹¹⁾	1 602 909	6 040 580	32 058 180	120 811 600	20
2021	Nyemission ¹²⁾	604 058	6 644 638	12 081 160	132 892 760	20
2021	Nyemission ¹³⁾	561 798	7 206 436	11 235 960	144 128 720	20
2021	Uppdelning 10:1	64 857 924	72 064 360	–	144 128 720	2
2021	Nyemission i Erbjudandet ¹⁴⁾	7 246 377	79 310 737	14 492 754	158 621 474	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) Kvittningsemission 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 stamaktier av serie B. Efter omvandlingen fanns det 607 322 stamaktier av serie A och 2 429 288 stamaktier av serie B i Bolaget.

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

9) Kontantemission av 373 637 stamaktier av serie B. Teckningskursen uppgick till 110 kronor per aktie.

10) Kontantemission av 118 333 stamaktier av serie B. Teckningskursen uppgick till 114 kronor per aktie.

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

12) Kontantemission av 604 058 stamaktier av serie B. Teckningskursen uppgick till 140 kronor per aktie.

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

14) Nyemission av högst 7 246 377 Preferensaktier i samband med Erbjudandet (se avsnittet ”Förändringar i antalet aktier och aktiekapitalet i samband med Erbjudandet”). Av emissionstekniska skäl och för att underlätta leverans av Preferensaktier till investerare i samband med Erbjudandet kommer nyemissionen, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, att tecknas av Swedbank till en teckningskurs som motsvarar Preferensaktiernas kvotvärde om 2 kronor. När Preferensaktierna har betalats av och levererats till de investerare som tilldelats Preferensaktier i Erbjudandet kommer Swedbank att vara skyldigt att, som tilläggslikvid för nyemissionen, till Bolaget betala ett belopp per Preferensaktie som erbjuds till försäljning av Bolaget motsvarande mellanskilnaden mellan kvotvärdet om 2 kronor per Preferensaktie och erbjudandepriiset. De nya Preferensaktierna kommer, under förutsättning att Erbjudandet inte avbryts dessförinnan, att registreras hos Bolagsverket omkring den 1 oktober 2021.

Substansvärde per stamaktie per den 30 juni 2021 jämfört med priset per Preferensaktie i Erbjudandet

Per den 30 juni 2021 uppgick Emilshus substansvärde per stamaktie till 180 kronor (baserat på ett eget kapital om 1 297 656 tkr och 7 206 436 aktier). Priset per Preferensaktie i Erbjudandet uppgår till 27,60 kronor (se avsnittet *"Villkor och anvisningar – Erbjudandepris"*).

Bemyndigande för styrelsen att fatta beslut om nyemissionen av Preferensaktier

Den 11 juni 2021 beslutade en extra bolagsstämma i Bolaget att bemyndiga styrelsen att, inom ramen för vid var tid gällande bolagsordning, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, vid ett eller flera tillfällen fram till årsstämman 2022, fatta beslut om nyemission av Preferensaktier och/eller teckningsoptioner i Bolaget mot betalning kontant, genom kvittning eller mot apportegendom. Bemyndigandet ska inte medföra att mer än 2 000 000 Preferensaktier och teckningsoptioner som berättigar till mer än 1 000 000 stamaktier av serie B emitteras. Om styrelsen beslutar om nyemission av Preferensaktier och teckningsoptioner med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt är skälet till avvikelsen att emissioner ska kunna ske för finansiering av Bolagets verksamhet. Bemyndigandet har per dagen för Prospektet utnyttjats för emission av 561 798 Preferensaktier och 187 266 teckningsoptioner.

Den 18 augusti 2021 beslutade en extra bolagsstämma i Bolaget om att återigen bemyndiga styrelsen att inom ramen för vid var tid gällande bolagsordning, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, vid ett eller flera tillfällen intill nästa årsstämma, fatta beslut om ökning av Bolagets aktiekapital genom nyemission av Preferensaktier i Bolaget. Om styrelsen beslutar om nyemission av preferensaktier med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt ska skälet till avvikelsen vara att bredda ägarkretsen i samband med noteringen av Bolagets preferensaktier. Bemyndigandet ska inte kunna medföra att mer än 15 miljoner preferensaktier emitteras.

Ovan nämnda bemyndiganden möjliggör att Bolagets styrelse fattar beslut om nyemission av Preferensaktierna i Erbjudandet.

Information om offentliga uppköpserbjudanden och inlösen av minoritetsaktier

Bolaget omfattas inte av svensk lagstiftning avseende offentliga uppköpserbjudanden (lagstiftningen omfattar endast bolag vars aktier är upptagna på en reglerad marknad). Kollegiet för svensk bolagsstyrning har dock utfärdat takeover-regler för vissa handelsplattformar (inklusive Nasdaq First North Growth Market), vilka i huvudsak motsvarar reglerna för offentliga uppköps-erbjudande för bolag vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad. Efter noteringen av Bolagets Preferensaktier på Nasdaq First North Growth Market kommer Kollegiet för svensk bolagsstyrnings Takeover-regler för vissa handelsplattformar att vara tillämpliga på offentliguppköpserbjudanden avseende aktierna i Bolaget.

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 lösnings-skyldighet. Det har inte förekommit några offentliga uppköps-erbjudanden beträffande Bolagets aktier under det innevarande eller föregående räkenskapsåret.

Utdelningar och utdelningspolicy

Utdelningar för de senaste tre räkenskapsåren

Bolaget betalade inte någon vinstutdelning för räkenskapsåren 2018–2020.

Utdelningspolicy

Bolaget har enligt villkoren för sitt utestående seniora obligationslån 2019/2022 (**”Obligationsvillkoren”**) åtagit sig att inte betala några utdelningar innan genomförandet av ett erbjudande till allmänheten av Bolagets aktier med efterföljande notering på en reglerad marknad eller annan erkänd icke reglerad marknad. Efter genomförandet av Erbjudandet och noteringen av Preferensaktierna kommer Bolaget enligt Obligationsvillkoren ha rätt att genomföra utdelningar om upp till 50 procent av skattenettet av Koncernens konsoliderade förvaltningsresultat under förutsättning att Bolaget uppfyller vissa finansiella kovenanter rörande bland annat relationen mellan EBITDA och räntekostnader, belåningsgrad och soliditet (sådana kovenanter beräknade *pro forma* inklusive den tilltänkta utdelningen).

Bolagets Preferensaktier, inklusive Preferensaktierna i Erbjudandet, har företräde framför Bolagets stamaktier av serie A och stamaktier av serie B 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 (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 0,5 kronor.

Emilshus har i dagsläget som målsättning att återinvestera Bolagets vinstmedel, som inte delas ut till preferensaktieägare, i verksamheten för att tillvarata affärsmöjligheter, skapa tillväxt och nå Emilshus övriga finansiella och operationella mål. Denna målsättning kan komma att justeras av Bolaget, till exempel vid en eventuell framtida börsnotering av Bolagets stamaktier. För närvarande är Bolagets avsikt att genomföra en börsnotering av Bolagets stamaktier inom 2 år efter Erbjudandet.

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 s.k. 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 s.k. 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 s.k. 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 (s.k. 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 *”Villkor och anvisningar – Viktig information om beskattning”*.

Legala frågor och kompletterande information

Prospektets godkännande och registrering

Detta Prospekt har godkänts av Finansinspektionen som behörig myndighet enligt förordning (EU) 2017/1129. Finansinspektionen godkänner detta Prospekt enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i förordning (EU) 2017/1129. Detta godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för den emittent som avses i detta Prospekt.

Investorare bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper. Finansinspektionens besöksadress är Brunnsgatan 3, 111 38 Stockholm. Finansinspektionens telefonnummer är 08-408 980 00 och dess webbplats är www.fi.se.

Detta Prospekt är giltigt i upp till tolv månader från den 21 september 2021. Skyldigheten att upprätta tillägg till detta Prospekt med anledning av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter upphör när Erbjudandet avslutas.

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 0383-212 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.

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 Option AB	559256-2523
City Fastigheter i Vetlanda AB	556971-6599
Emilshus Forsheda AB	559114-3119
Emilshus Gravörtorget 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 Stödstorp 2:4 AB	559182-1748
Handelsstaden 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
Hillerstorp Fabriksgatan Fastighets AB	559286-8888
Emilshus Hillerstorp 4:154 AB	559285-0746
Korgmakaregatan Fastighets AB	559286-8862
Emilshus Kalmar Pumpen 6 och Spettet 7 AB	559320-5171
Emilshus Spettet i Kalmar AB	559096-6817
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 Torslunda 4:27 AB	559203-6635
Emilshus Jönköping Kommanditbolag	969700-5099
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

Dotterföretag, forts.	Org.nr
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
Jönköping Attarp 2:553 AB ¹⁾	556950-9242
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
Emilshus Växjö Klostret 8 AB	556775-7645
Emilshus Växjö Mjälän 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

1) Fusion med Emilshus Attarp 2:553 AB som upptagande bolag pågår.

Väsentliga avtal

Fastighetsförvärv och fastighetsöverlåtelser

Koncernen har förvärvat flera fastigheter under den period som den historiska finansiella informationen i Prospektet omfattar. Förvärven har huvudsakligen skett genom förvärv av aktier i fastighetsägande bolag men även i något fall direkt genom förvärv av fastigheter. Avtalen innehåller sedvanliga garantier, reklamationsfrister, trösklar och beloppsbegränsningar avseende säljarnas garantiansvar samt särskilda åtaganden från säljarens sida, med undantag av något avtal som är mindre omfattande.

Koncernen har även ingått avtal om förvärv av 7 projekt-fastigheter som avses tillträdas under 2021–2022. Förvärven är bland annat villkorade av att avtalade entreprenadarbeten färdigställs och slutregleras samt att slutbesked avseende bygglovspliktiga åtgärder som ingår i projekten meddelas av aktuell kommun.

Finansieringsavtal

Koncernen har ingått flera finansieringsavtal, varav de väsentliga låneavtalen har ingåtts med Swedbank och Danske Bank och avser tidsbundna lån samt ett icke tidsbundet revolverande lån. Lånen med Swedbank har ingåtts av Bolaget och lånen med Danske Bank har ingåtts av olika dotterbolag till Bolaget. Säkerheter har normalt lämnats i form av pantbrev i fastigheter, aktier i Emilshus dotterbolag, internreverser, pantkonton och propieborgen för dotterbolags skulder. Avtalen 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 bland annat räntetäckningsgrad, soliditet, storleken på det egna kapitalet och belåningsgraden avseende vissa av Koncernens fastigheter.

Koncernens väsentligaste lån med Swedbank omfattar totalt 657 000 tkr, varav 302 000 tkr avser ett tidsbundet lån (**"Facilitet A"**) och 355 000 tkr avser ett revolverande lån (**"Facilitet B"**). Facilitet A har slutlig återbetalningsdag den 27 maj 2025 och Facilitet B har slutlig återbetalningsdag den 27 maj 2023.

Koncernens lån med Danske Bank omfattar totalt 540 000 tkr och har slutlig betalningsdag den 28 maj 2025, med möjlighet till årliga förlängningar.

Obligationer

Emilshus har den 9 december 2019 respektive den 17 mars 2021 emitterat icke säkerställda obligationer 2019/2022 om totalt 450 000 tkr inom ett totalt ramverk om 500 000 tkr (**"Obligationerna"**). Sista inlösendatum för Obligationerna är den 9 december 2022 och Obligationerna löper med en rörlig ränta om 3 månaders STIBOR plus 5,75 procent per år. Villkoren för Obligationerna (**"Obligationsvillkoren"**) 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. Därtill innehåller obligationsvillkoren ett utdelningsförbud innebärandes att Bolaget är förbjudet att betala utdelningar på aktierna i Bolaget, däribland Preferensaktierna i Erbjudandet, innan en notering sker av aktier i Bolaget på en reglerad eller oreglerad marknad.

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 försäkrings-skyddet är tillräckligt och överensstämmer med bransch-standard och täcker de risker som uppstår i verksamheten.

Transaktioner med närstående

Närståendetransaktioner

Sedan den 1 januari 2021 har Emilshus gjort inköp om 18 546 tkr från ett närstående bolag där en av Emilshus styrelseledamöter har ägarintressen. Inköpen avser huvudsakligen inköp av byggentreprenader och har genomförts på marknadsmässiga villkor. Bolaget har under det innevarande räkenskapsåret även erhållit hyresintäkter om 123 tkr från närstående bolag där en av Emilshus styrelseledamöter har ägarintressen. Hyran ligger på en marknadsmässig nivå.

Under det andra kvartalet 2021 ingick Emilshus ett kortfristigt låneavtal om 250 000 tkr med AB Sagax som långivare och Bolaget som låntagare (**"Aktieägarlånet"**). Aktieägarlånet belöpte med en ränta om fyra procent på årsbasis. Aktieägarlånet var i sin helhet reglerat per den 30 juni 2021.

Under andra kvartalet 2021 genomförde Bolaget en riktad nyemission om 150 000 tkr omfattandes 561 798 Preferensaktier och 187 266 teckningsoptioner av serie 2021:1 i Bolaget. Teckningskursen för Preferensaktierna uppgick till 267 kronor per Preferensaktie och teckningsoptionerna emitterades vederlagsfritt. Emissionen riktades till två av Emilshus största aktieägare AB Sagax och NP3 Fastigheter AB, varav AB Sagax tecknade 374 532 Preferensaktier och 124 844 teckningsoptioner av serie 2021:1 och NP3 Fastigheter tecknade 187 266 Preferensaktier och 62 422 teckningsoptioner av serie 2021:1. AB Sagax betalade sin del av teckningskursen om 100 000 tkr genom kvittning mot en del av Aktieägarlånet samt upplupen och obetald ränta. NP3 Fastigheter betalade sin del av teckningskursen om 50 000 tkr kontant.

Närståendetransaktioner under perioden

5 juli 2018–31 december 2020

För beskrivningar av Emilshus transaktioner med närstående avseende räkenskapsåret 5 juli–30 september 2018 hänvisas till noten 18 i Koncernens årsredovisning för räkenskapsåret 5 juli–30 september 2018 och för räkenskapsåren 1 oktober–31 december 2018, 2019 och 2020 hänvisas till noten 20 i Koncernens årsredovisningar för räkenskapsåren 1 oktober–31 december 2018, 2019 och 2020 som är införlivade i Prospektet genom hänvisning (se avsnittet *"Legala frågor och kompletterande information–Handlingar som införlivats genom hänvisning"*).

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"*.

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 s.k. *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 skadeslöshetsförbindelser. Ibland resulterar även identifierade miljörisker i att Emilshus inte förvärvar den aktuella fastigheten.

Placeringsavtal

Bolaget och Swedbank avser att ingå ett placeringsavtal den 30 september 2021. Placeringsavtalet föreskriver att Swedbanks åtaganden att förmedla köpare till de aktier som omfattas av Erbjudandet är villkorade av bland annat att de garantier som lämnas av Bolaget är korrekta och att inga händelser inträffar som har så väsentlig negativ inverkan på Bolaget att det är olämpligt att genomföra Erbjudandet. Swedbank kommer att kunna säga upp placeringsavtalet fram till och med likviddagen den 5 oktober 2021 om några väsentliga negativa händelser inträffar, om de garantier som Bolaget gett Swedbank skulle visa sig brista eller om några av de övriga villkor som följer av placeringsavtalet inte uppfylls.

Åtaganden från Cornerstoneinvesterarna

Cornerstoneinvesterarna har åtagit sig att teckna Preferensaktier i Erbjudandet till ett pris motsvarande erbjudandepriiset i Erbjudandet. Cornerstoneinvesternas åtaganden är bl.a. villkorade av att (i) första dag för handel i Preferensaktierna inträffar senast den 15 oktober 2021 och (ii) varje Cornerstoneinvestare erhåller full tilldelning i förhållande till sitt åtagande. Om dessa villkor inte uppfylls är Cornerstoneinvesterarna inte skyldiga att teckna några Preferensaktier i Erbjudandet. Cornerstoneinvesterarna erhåller ingen ersättning för sina åtaganden. Cornerstoneinvesternas åtaganden är inte säkerställda genom bankgaranti, spärrmedel eller pantsättning eller liknande arrangemang. Det finns således en risk att Cornerstoneinvesterare inte kommer att erlagga betalning för Preferensaktier i Erbjudandet och att leverans av dessa Preferensaktier därför inte kan ske i samband med slutförandet av Erbjudandet. Cornerstoneinvesterarna har inte ingått några lock up-åtaganden.

Lock up-åtaganden

AB Sagax och NP3 Fastigheter AB kommer att åta sig att inte sälja aktier i Bolaget eller på annat sätt ingå transaktioner med liknande effekt under en viss tid efter att handel med Bolagets Preferensaktier har inletts på Nasdaq First North Growth Market. Lock up-perioden kommer att vara 120 dagar. 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. Sole Global Coordinator 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 och Sole Global Coordinator omkring den 1 oktober 2021 att gentemot Sole Global Coordinator åta sig att inte utan skriftligt medgivande besluta eller föreslå bolagsstämman att besluta om nyemission eller överlåtelse av Preferensaktier eller andra finansiella instrument som kan konverteras eller utbytas mot Preferensaktier eller som på annat sätt innebär en rätt att motta Preferensaktier eller överlåtelse av Preferensaktier eller andra liknande finansiella instrument, under en period om 90 dagar från den första dagen för handel i Bolagets Preferensaktier på Nasdaq First North Growth Market. Åtagandet är föremål för vissa sedvanliga undantag, däribland (i) emission av Preferensaktier i Erbjudandet, (ii) emission av Preferensaktier och teckningsoptioner inom ramen för något incitamentsprogram och (iii) emissioner av Preferensaktier mot betalning genom apport eller kvittning.

Stabiliseringsåtgärder

I samband med Erbjudandet kan Swedbank komma att genomföra transaktioner i syfte att hålla marknadspriset på Preferensaktien på en högre nivå än den som i annat fall kanske hade varit rådande på marknaden. Sådana stabiliseringstransaktioner kan komma att genomföras på Nasdaq First North Growth Market, OTC-marknaden eller på annat sätt, och kan komma att genomföras när som helst under perioden som börjar den första dagen för handel i Preferensaktien på Nasdaq First North Growth Market och avslutas senast 30 kalenderdagar därefter.

Swedbank 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 Swedbank offentliggöra information om stabiliseringstransaktionen i enlighet med artikel 5.4 i marknadsmissbruksförordningen (EU) 596/2014. Inom en vecka efter utgången av stabiliseringsperioden ska Swedbank 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

Swedbank är Emilshus finansiella rådgivare och Sole Global Coordinator i samband med Erbjudandet. Som ersättning kommer Swedbank att erhålla en provision uppgående till en viss andel av bruttointäkterna från placeringen av Preferensaktier i Erbjudandet. Den totala kompensationen som Swedbank kommer att erhålla beror på Erbjudandets framgång.

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 respektive kan komma att erhålla ersättning.

Emilshus kostnader relaterade till Erbjudandet

Bolagets kostnader hänförliga till Erbjudandet och godkännandet av noteringen av Preferensaktierna på Nasdaq First North Growth Market, inklusive betalning till Sole Global Coordinator och andra rådgivare, samt andra förväntade emissionskostnader beräknas uppgå till 12 mkr.

Certified Adviser

Emilshus har utsett FNCA Sweden AB till Certified Adviser. FNCA Sweden AB äger inga aktier i Bolaget.

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 2019–2020.
- Bolagets historiska finansiella information för perioderna 1 januari–30 juni 2020 och 1 januari–30 juni 2021.

Ovanstående handlingar finns även tillgängliga i elektronisk form på Emilshus webbplats www.emilshus.com.

Handlingar som införlivats genom hänvisning

Följande handlingar är införlivade genom hänvisning och utgör en del av detta Prospekt.

<i>Information</i>	<i>Sidor</i>	<i>Dokument</i>
Koncernens finansiella information med tillhörande noter och revisionsberättelse för räkenskapsåret 5 juli–30 september 2018.	Resultaträkningen på sida 4, balansräkningen på sida 5, rapport över förändringar i eget kapital på sida 6, kassaflödesanalysen på sida 7, redovisningsprinciper och noter på sidorna 12–17 och revisionsberättelsen på sidorna 19–20.	Emilshus årsredovisning för räkenskapsåret 5 juli–30 september 2018.
Koncernens finansiella information med tillhörande noter och revisionsberättelse för räkenskapsåret 1 oktober–31 december 2018.	Resultaträkningen på sida 4, balansräkningen på sida 5, rapport över förändringar i eget kapital på sida 6, kassaflödesanalysen på sida 7, redovisningsprinciper och noter på sidorna 12–19 och revisionsberättelsen på sidorna 20–21.	Emilshus årsredovisning för räkenskapsåret 1 oktober–31 december 2018.
Koncernens finansiella information med tillhörande noter och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2019.	Resultaträkningen på sida 10, balansräkningen på sida 12, rapport över förändringar i eget kapital på sida 13, kassaflödesanalysen på sida 14, redovisningsprinciper och noter på sidorna 19–39 och revisionsberättelsen på sidorna 40–42.	Emilshus årsredovisning för räkenskapsåret 2019.
Koncernens finansiella information med tillhörande noter och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2020.	Resultaträkningen på sida 23, balansräkningen på sida 24, rapport över förändringar i eget kapital på sida 25, kassaflödesanalysen på sida 26, redovisningsprinciper och noter på sidorna 30–47 och revisionsberättelsen på sidorna 48–50.	Emilshus årsredovisning för räkenskapsåret 2020.
Koncernens finansiella information med tillhörande noter för perioden januari–juni 2020.	Resultaträkningen på sida 3, balansräkningen på sida 5, rapport över förändringar i eget kapital på sida 9, kassaflödesanalysen på sida 10 och redovisningsprinciper på sida 13.	Emilshus delårsrapport för perioden januari–juni 2020.
Koncernens finansiella information med tillhörande noter för perioden januari–juni 2021.	Resultaträkningen på sida 5, balansräkningen på sida 7, rapport över förändringar i eget kapital på sida 13, kassaflödesanalysen på sida 14 och redovisningsprinciper på sida 20.	Emilshus delårsrapport för perioden januari–juni 2021.

Emilshus årsredovisningar för räkenskapsåren 5 juli–30 september 2018, 1 oktober–31 december 2018, 2019 och 2020 har reviderats av Bolagets revisorer och revisionsberättelserna är fogade till årsredovisningarna. Delårsrapporten för perioderna

januari–juni 2021 har översiktligt granskats av Bolagets revisorer. Utöver nämnda årsredovisningar och delårsrapport har ingen information i detta Prospekt granskats eller reviderats av Bolagets revisor.

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 utbetalt 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 under rättelse 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 kvittningsemission 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 lottning.

Om aktiebolaget 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 ovan sagts 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 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, 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 hembjudits, 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 Utomståendes 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

<i>Fastighetsbeteckning</i>	<i>Område</i>	<i>Uthyrnings- bar area (kvm)</i>		
Aneby Traktorn 4 och 5	Aneby	2 043	Vetlanda Kolmilan 1	Vetlanda 11 368
Eksjö Brådan 1	Eksjö	5 274	Vetlanda Listen 10	Vetlanda 5 849
Eksjö Trumpeten 3	Eksjö	2 286	Vetlanda Lunden 13	Vetlanda 5499
Emmaboda Gullvivan 6	Emmaboda	1 847	Vetlanda Muttern 9	Vetlanda 3 250
Gislaved Hammaren 1	Gislaved	4 971	Vetlanda Norra Delfin 4	Vetlanda 3 548
Gislaved Ängsdal 9	Gislaved	3 000	Vetlanda Stocken 11	Vetlanda 3 003,4
Gnosjö Bårebo 1:17	Gnosjö	7 127	Vetlanda Södra Delfin 4	Vetlanda 8 317,5
Gnosjö Hillerstorp 2:98	Hillerstorp	7 330	Vetlanda Tomasängen 1	Vetlanda 2 585
Gnosjö Hillerstorp 2:106	Hillerstorp	14 297	Vetlanda Trekanten 5	Vetlanda 3 030
Gnosjö Hillerstorp 4:154	Hillerstorp	8 050	Vimmerby Rödspättan 3	Vimmerby 3 775
Gnosjö Hillerstorp 4:96	Hillerstorp	0 ¹⁾	Vimmerby Rödspättan 5	Vimmerby 2 900
Gnosjö Österskog 1:40	Hillerstorp	7 554	Värnamo Bagaren 3	Värnamo 4 379,5
Jönköping Attarp 2:553	Bankeryd	1 869	Värnamo Bor 1:252	Bor 7 353
Jönköping Bankeryds-Nyarp 1:267	Bankeryd	7 345	Värnamo Forsheda 5:119	Forsheda 8 485
Jönköping Häljaryd 1:241	Tenhult	9 775	Värnamo Horda 4:42	Horda 8 404
Jönköping Häljaryd 1:299	Tenhult	1 194	Värnamo Horda 4:55	Horda 14 150
Jönköping Positronen 1	Huskvarna	9 825	Värnamo Slätvaren 1	Värnamo 12 688
Jönköping Sandseryd 2:17	Jönköping	19 358	Värnamo Stenfalken 1	Värnamo 12 984
Kalmar Babianen 5	Kalmar	2 064	Västervik Släpvagnen 2	Västervik 768
Kalmar Borret 11	Kalmar	2 559	Växjö Deltat 4	Växjö 3 922
Kalmar Hammaren 2	Kalmar	2 758	Växjö Gravören 5	Växjö 2 078
Kalmar Hammaren 3	Kalmar	1 250	Växjö Gravören 9	Växjö 1 530
Kalmar Muttern 3	Kalmar	3 700	Växjö Gravören 21	Växjö 3 950
Kalmar Plåten 5	Kalmar	6 344	Växjö Handlaren 2	Växjö 6 610
Kalmar Pumpen 6	Kalmar	1 275	Växjö Klostret 8	Växjö 2 422
Kalmar Spettet 7	Kalmar	688	Växjö Kronhjorten 3	Växjö 2 175,5
Kalmar Svetsen 1	Kalmar	3 514	Växjö Ljungadal 5	Växjö 5 064
Kalmar Svetsen 9	Kalmar	4 329	Växjö Lågan 22	Växjö 1 948
Ljungby Hjulet 9	Ljungby	3 120	Växjö Lågan 21	Växjö 0 ²⁾
Ljungby Trädet 3	Ljungby	3 000	Växjö Mjälän 5	Växjö 3 226
Mörbylånga Torslunda 4:27	Färjestaden	2 198	Växjö Mjölner 17	Växjö 5 717
Nybro Skruven 4	Nybro	4 350	Växjö Pressaren 1	Växjö 2 571
Nässjö Gränshaga 9	Nässjö	3 486	Växjö Pressaren 7	Växjö 2 782
Nässjö Sköldmön 9	Nässjö	6 314	Växjö Rättaren 8	Växjö 7 058
Sävsjö Eksjöhovgård 7:5	Sävsjö	9 911	Växjö Råttaren 1	Växjö 14 327
Sävsjö Hammaren 1 och 2	Sävsjö	1 578	Växjö Saluten 1	Växjö 1 823
Sävsjö Sågen 5	Sävsjö	1 490	Växjö Skomakaren 5	Växjö 2 560
Sävsjö Sävsjö 12:4	Sävsjö	1 793	Växjö Skräddaren 1	Växjö 5 406
Tranås Fiskmåsen 14	Tranås	6 000	Växjö Snörmakaren 1	Växjö 1 185
Tranås Norra Framnäs 1	Tranås	1 877	Växjö Tunnbindaren 6	Växjö 468,5
Vaggeryd Stödorp 2:4	Vaggeryd	11 118	Växjö Vinga 1	Växjö 1 316
Vetlanda Björnen 1	Vetlanda	1 627	Växjö Ymer 1	Växjö 2 393
Vetlanda Broby 47:1	Landsbro	44 540	Älmhult Linné 5, 9, 11 samt Erik 4	Älmhult
Vetlanda Brogårdshemmet 14	Vetlanda	5 919		
Vetlanda Brudabäck 6	Vetlanda	6 645		

1) Obebyggd mark.

2) Obebyggd mark.

Definitioner och ordlista

Bolaget	Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ).
Euroclear Sweden	Euroclear Sweden AB.
Koncernen	Den koncern i vilken Bolaget är moderbolag.
Sole Global Coordinator	Swedbank.
Swedbank	Swedbank AB (publ).
Övertilldelningsoption	En option beviljad av de Bolaget till Sole Global Coordinator att till ett pris motsvarande erbjudandepriiset förvärva 1 086 956 Preferensaktier, motsvarande 15 procent av det totala antalet Preferensaktier i Erbjudandet. Syftet med Övertilldelningsoptionen är att täcka eventuell övertilldelning i samband med Erbjudandet.
kr	Svenska kronor.
tkr	Tusen svenska kronor.
mkr	Miljoner svenska kronor.
Mdkr	Miljarder svenska kronor.

Adresser

Bolaget

Fastighetsbolaget Emilshus (publ)

Fabriksgatan 1A
574 38 Vetlanda
Sverige

Sole Global Coordinator

Swedbank AB (publ)

Malmskillnadsgatan 23
111 57 Stockholm
Sverige

Retail Distributor

Avanza Bank AB (publ)

Regeringsgatan 103
111 39 Stockholm
Sverige

Legal rådgivare till Bolaget

Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB

Hamngatan 2, Box 5747
114 87 Stockholm
Sverige

Legal rådgivare till Sole Global Coordinator

Advokatfirman Glimstedt Stockholm KB

Strandvägen 7A, Box 5244
102 45 Stockholm
Sverige

Bolagets revisor

Ernst & Young Aktiebolag

Hamngatan 26
111 47 Stockholm
Sverige

EMILSHUS
Ett småländskt fastighetsbolag

Fabrikgatan 1A
574 38 Vetlanda, Sverige