

Protokoll fört vid årsstämma med aktieägarna i Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ), org.nr 559164-8752, den 25 april 2024 i Växjö

§ 1. Bolagsstämman öppnades av styrelsens ordförande Johan Ericsson.

Beslutade stämman att utse Johan Ericsson att vara ordförande vid stämman.

Antecknades att det uppdragits åt Erica Juhlin, advokat vid Born Advokater, att föra protokollet.

§ 2. Beslutade stämman att godkänna bifogad förteckning över närvarande, till stämman anmälda och i bolagsstämмоaktieboken införda aktieägare att gälla såsom röstlängd vid stämman, bilaga 1.

§ 3. Beslutade stämman att godkänna den dagordning som fanns intagen i kallelsen.

§ 4. Beslutade stämman att Jonas Karlsson, såsom representant för aktieägaren Famkar Invest AB, och Tobias Kaj, såsom representant för aktieägaren Lannebo Småbolag Select, skulle justera protokollet jämte ordföranden.

§ 5. Konstaterades att kallelse skett genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och på bolagets hemsida samt att information om att kallelse skett annonserats i Svenska Dagbladet i anslutning därtill.

Beslutade stämman att godkänna kallelseåtgärderna och förklara stämman behörigen sammankallad.

§ 6. Framlades och föredrogs årsredovisningen och revisionsberättelsen, koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen för räkenskapsåret 2023, samt revisorns yttrande över hur riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare tillämpats under året.

§ 7. Beslutade stämman att:

- a) fastställa i årsredovisningen intagen balansräkning per den 31 december 2023 och resultaträkning för räkenskapsåret 2023 samt i koncernredovisningen intagen koncernbalansräkning per den 31 december 2023 samt koncernresultaträkning för räkenskapsåret 2023.
- b) disponera fria vinstmedel i enlighet med styrelsens framlagda förslag, såsom framgår av kallelsen, och yttrande enligt 18 kap. 4 § aktiebolagslagen (2005:551), innebärandes att ingen utdelning lämnas avseende stamaktier av serie A och B, och att utdelning lämnas med 0,50 kronor per preferensaktie och kvartal, totalt 2 kronor, och att avstämningsdagar för den ordinarie kvartalsvisa utdelningen ska vara den 28 juni 2024, den 30 september 2024, den 30 december 2024, och den 31 mars 2025, samt att samtliga nya preferensaktier som kan komma att emitteras med stöd av stämmans bemyndigande ska medföra rätt till utdelning första

gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att nyemissionen har registrerats vid Bolagsverket och aktierna har införts i aktieboken hos Euroclear Sweden AB.

- c) bevilja styrelsen och den verkställande direktören ansvarsfrihet för förvaltningen av bolagets angelägenheter under räkenskapsåret 2023.

Antecknades att ingen ledamot eller verkställande direktör har röstat för sin egen ansvarsfrihet.

- § 8. Beslutade stämman att ett arvode för tiden intill nästa årsstämma ska utgå till styrelsens ordförande med 300 000 kronor, till övriga styrelseledamöter med 150 000 kronor per person, som inte är anställda i bolagets koncern, samt 40 000 kronor till varje ledamot i styrelsens revisionsutskott, och att 15 000 kronor ska utgå till varje ledamot i övriga utskott.

Beslutade stämman att ersättning till revisorn ska utgå enligt löpande räkning.

- § 9. Beslutade stämman att styrelsen, för tiden intill nästa årsstämma, ska bestå av sex ordinarie ledamöter utan suppleanter.

Beslutade stämman att ett registrerat revisionsbolag ska utses som revisor.

Beslutade stämman att, för tiden intill nästa årsstämma, omvälja Jakob Fyrberg, Björn Garat, Elisabeth Thuresson, Johan Ericsson, Rutger Källén, samt nyvälja Ulrika Valassi, till ordinarie styrelseledamöter intill slutet av nästa årsstämma.

Beslutade stämman att, för tiden intill nästa årsstämma, omvälja Johan Ericsson till styrelsens ordförande.

Beslutade stämman att, för tiden intill nästa årsstämma, omvälja revisionsbolaget KPMG AB, med Mattias Johansson som huvudansvarig revisor, till revisor.

- § 10. Framlades styrelsens ersättningsrapport 2023 över hur riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare har tillämpats under året, bilaga 2.

Beslutade stämman att godkänna ersättningsrapporten.

- § 11. Beslutade stämman att bemyndiga styrelsen att besluta om nyemission enligt styrelsens förslag, bilaga 3.

Antecknades att beslutet biträdades med mer än två tredjedelar av såväl de avgivna rösterna som de aktier som var företrädda vid stämman.

- § 12. Beslutade stämman att bemyndiga styrelsen, den verkställande direktören eller den styrelsen i övrigt förordnar att vidta sådana smärre justeringar och förtydliganden av de på årsstämman fattade besluten i den utsträckning detta är erforderligt för registrering av besluten.

- § 13. Ordföranden förklarade stämman avslutad.

Ordföranden:

---

Johan Ericsson

Vid protokollet:

---

Erica Juhlin

Justeras:

---

Jonas Karlsson

---

Tobias Kaj

## **ERSÄTTNINGSRAPPORT**

### **I FASTIGHETSBOLAGET EMILSHUS AB (PUBL)**

#### **Inledning**

Denna ersättningsrapport beskriver hur Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ) under 2023 tillämpade riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare antagna av årsstämman den 20 april 2022. Rapporten innehåller information om fast och rörlig ersättning till verkställande direktören. Rapporten är upprättad i enlighet med 8 kap. 53 a § aktiebolagslagen (2005:551) och Kollegiets för svensk bolagsstyrning *Regler om ersättningar till ledande befattningshavare och om incitamentsprogram*.

#### **Bolagets ersättningsriktlinjer: tillämpning och ändamål**

Bolaget har under 2023 följt de tillämpliga ersättningsriktlinjerna som antagits av bolagsstämman. Inga avvsteg från riktlinjerna har gjorts och inga avvikelser har gjorts från den beslutsprocess som enligt riktlinjerna ska tillämpas för att fastställa ersättningen. Ingen utbetald ersättning har krävts tillbaka och ingen ytterligare ersättning har utgått utöver den ersättning som omfattas av ersättningsriktlinjerna.

De fullständiga riktlinjerna, samt revisorns yttrande över bolagets efterlevnad av riktlinjerna, finns tillgängliga på bolagets webbplats, [www.emilshus.com](http://www.emilshus.com).

En förutsättning för en framgångsrik implementering av bolagets affärsstrategi och tillvaratagandet av bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, är att bolaget kan rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare. För detta krävs att bolaget kan erbjuda konkurrenskraftig ersättning.

Enligt ersättningsriktlinjerna ska ersättningen till ledande befattningshavare vara marknadsmässig och får bestå av följande komponenter: fast kontantlön, rörlig kontantersättning, pensionsförmåner och övriga förmåner. Den rörliga kontantersättningen ska vara utformad med hänsyn till att bidra till bolagets långsiktiga intressen, hållbarhet och affärsstrategier kopplade till förutbestämda och mätbara kriterier som kan vara finansiella eller icke-finansiella, och får inte överstiga fem månadslöner. Uppställda mål ska i huvudsak vara gemensamma för ledande befattningshavare men kan även i mindre omfattning avse den individuella prestationen.

#### **Ersättningsutskottets arbete**

Styrelsen har inom sig inrättat ett utskott med uppgift att bereda de riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som ska beslutas av årsstämman och ge förslag till styrelsen beträffande löne- och anställningsvillkor för verkställande direktören och ledande befattningshavare. Under 2023 bestod ersättningsutskottet av styrelseledamöterna Johan Ericsson och Elisabeth Thuresson. Under året hölls tre (3) möten. Som följer av ersättningsutskottets arbetsordning bereder och lämnar ersättningsutskottet rekommendationer till styrelsens beslut i frågor om ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagets ledande befattningshavare.

#### **Styrelsearvode**

Styrelsearvode omfattas inte av denna rapport. Sådant arvode beslutas årligen av årsstämman och redovisas i not 4 på sidan 65 i årsredovisningen för 2023. Under 2023 har konsulttjänster om 0,6 mkr (exkl. moms) köpts in från AB Oscar Robur där styrelsens ordförande Johan Ericsson är ensam ägare. Inga övriga ersättningar utöver styrelsearvode har utbetalats till styrelsens ledamöter. **Utveckling under 2023**

Verkställande direktören, Jakob Fyrberg, sammanfattar bolagets övergripande resultat i sin redogörelse på sidorna 8–9 i årsredovisningen 2023.

#### **Tillämpning av prestationskriterier och utbetald ersättning under 2023**

För rörliga ersättningar fastställdes under 2023 mål och kriterier för den verkställande direktören avseende Emilshus aktiekursutveckling, uppfyllande av Emilshus externt kommunicerade finansiella mål, förstärkning av finansiella rapporteringen, positiv nettouthyrning, utveckling av Emilshus som företag och organisationsförstärkningar med tillhörande hållbarhetsarbete. Rörlig ersättning avseende 2022 utbetalades i andra kvartalet 2023 och ingår därmed i uppställningen nedan. I tabellen nedan redovisas totalersättningen till Emilshus verkställande direktör under 2023. Alla belopp anges i miljoner kronor (mkr) och avser utbetalad ersättning.

**Tabell 1: Ersättning till VD 2023 (mkr)**

	<b>Fast ersättning</b>	<b>Rörlig ersättning</b>	<b>Övriga förmåner**</b>	<b>Pensionskostnader</b>	<b>Summa</b>	<b>Andelen fast/rörlig ersättning av totalersättning</b>
Jakob Fyrberg, VD	2,1	0,7*	0,1	0,4	3,3	80/20

\* Hela den rörliga ersättningen avser bonus från 2022.

\*\* Inkluderar förmån avseende tjänstebil.

Ytterligare information om ersättning till ledningen och medarbetare finns i not 4 på sidan 65 i årsredovisningen för 2023.

### **Aktiebaserad ersättning**

#### *Utestående aktierelaterade incitamentsprogram till anställda*

I bolaget har inrättats ett långsiktigt incitamentsprogram (LTIP 2023) som riktar sig till anställda inom Emilshus-koncernen. LTIP 2023 innebär en rätt för deltagare att förvärva teckningsoptioner till ett garanterat belopp motsvarande högst en tolfedel (1/12) av respektive deltagares årslön före skatt. LTIP 2023 består av totalt 439 000 teckningsoptioner som deltagare i optionsprogrammet har rätt att för varje innehavd optionsrätt teckna en ny stamaktie av serie B, under en tvåveckorsperiod från och med dagen efter offentliggörande av bolagets delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2026, dock tidigast den 15 april 2026 och senast den 1 juni 2026. Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna kan bolagets aktiekapital komma att öka med högst 878 000 kronor.

Incitamentsprogrammet tillämpar det totalavkastningsindex som innehåller samtliga fastighetsbolag som listas i Nasdaq Stockholms fastighetsindex (SX35GI) från tid till annan, och beaktar bolagens aktiekursutveckling och utbetalade utdelningar.

**Tabell 2: Ersättning till VD i incitamentsprogram**

Namn	Huvudsakliga villkor			Ingående balans	Under året		Utgående balans
	Incitamentsprogram	Teckningsperiod	Teckningskurs		Tilldelade (antal)	Utnyttjade (antal)	
Jakob Fyrberg, VD	LTIP 2023 (teckningsoptioner)	2 veckor (tidigast 2026-04-15, senast 2026-06-01)	Aktiens genomsnittskurs i samband med publicering av Q1-rapport*	0	30 000	0	30 000

\* Särskild formel för teckningskursen finns beskriven i de fullständiga villkoren för LTIP 2023 som finns tillgängliga på bolagets hemsida.

### **Jämförande information avseende förändringar i ersättning och bolagets resultat**

Bolaget har först under 2022 blivit skyldigt att upprätta ersättningsrapport enligt 8 kap. 53 a § aktiebolagslagen. Jämförande information avseende förändringar av bolagets resultat och i ersättning till ledande befattningshavare och övriga medarbetare över de senaste (fem) åren är således begränsad till jämförelse mot föregående år.

Tabell över jämförande information avseende förändringar i ersättning och bolagets resultat

**Tabell 3: Förändring i ersättning (mkr)**

Räkenskapsår	2022	2023
Ersättning till Jakob Fyrberg, VD	4,1*	3,3 (-18,7%)
Koncernens förvaltningsresultat	182,4	233,4 (+28,0%)
Genomsnittlig ersättning i måttenheten heltidsekvivalenter för bolagets andra anställda*	0,7	0,7 (+8,7%)

\* Inkl rörlig ersättning avseende verksamhetsåret 2021 om 0,6 mkr.

\*\* Vid utgången av 2023 uppgick antalet anställda till 20 personer.

---

**Punkt 11: Beslut om bemyndigande för styrelsen att fatta beslut om nyemission**

Styrelsen föreslår att årsstämman bemyndigar styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om nyemission av stamaktier av serie B, preferensaktier samt teckningsoptioner och/eller konvertibler med rätt att teckna/konvertera till stamaktier av serie B eller preferensaktier. Betalning ska kunna ske kontant, genom apport, genom kvittning eller eljest förenas med villkor.

Det totala antalet aktier som omfattas av sådana nyemissioner ska rymmas inom aktiekapitalets gränser vid var tid gällande bolagsordning, och får motsvara sammanlagt högst tio (10) procent av det totala antalet aktier i Bolaget vid tidpunkten för årsstämman 2024.

För beslut i enlighet med styrelsens förslag enligt denna punkt krävs att beslutet biträds av aktieägare med minst två tredjedelar av såväl de avgivna rösterna som de aktier som är företrädda vid stämman.