

# Bolagsstyrningsrapport

Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ) följer svenska lagar och interna riktlinjer för sin bolagsstyrning. Emilshus har upprättat denna bolagsstyrningsrapport i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) 6 kap. 6 och 7 §§ samt Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden").

## Bolagsstyrning inom Emilshus

Bolagsstyrningen i Emilshus syftar till att säkerställa att rättigheter och skyldigheter är fördelade mellan bolagets organ i enlighet med tillämpliga lagar, regler och processer. En effektiv och transparent bolagsstyrning ger ägarna möjlighet att hävda sina intressen gentemot bolagets ledning samtidigt som ansvarsfördelningen mellan ledningen och styrelsen, men även i övrigt inom bolaget, är tydlig. En sådan effektiv och transparent bolagsstyrning resulterar i att beslut kan fattas effektivt vilket möjliggör för Emilshus att agera snabbt när nya affärsmöjligheter ges.

De centrala externa och interna styrinstrumenten för Emilshus är den svenska aktiebolagslagen, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter av räntebärande finansiella instrument, Svensk kod för bolagsstyrning (Koden), Emilshus bolagsordning, styrelsens arbetsordning och VD-instruktion, interna policyer fastställda av styrelsen, andra tillämpliga svenska och utländska lagar och regler, samt rekommendationer som ges ut av relevanta organisationer.

Emilshus är ett svenskt publikt aktiebolag vars stamaktier av serie B (kortnamn EMIL B) sedan den 13 juni 2022 är noterade på Nasdaq Stockholm Mid Cap. Bolagets preferensaktier (kortnamn EMIL PREF) noterades den 1 oktober 2021 på Nasdaq Stockholm First North Growth Market. I samband med noteringen av bolagets stamaktier av serie B på huvudlistan Nasdaq Stockholm flyttades även preferensaktierna till huvudlistan Nasdaq Stockholm Mid Cap. Emilshus har därutöver gröna obligationslån som är noterade på Nasdaq Stockholm, Sustainable Debt.

## Svensk kod för bolagsstyrning

Koden ska tillämpas av samtliga bolag vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad. Koden finns tillgänglig på [www.bolagsstyrning.se](http://www.bolagsstyrning.se), där även den svenska modellen för bolagsstyrning beskrivs. Denna bolagsstyrningsrapport lämnas i enlighet med årsredovisningslagen och Koden och redogör för Emilshus bolagsstyrning under räkenskapsåret 2025.

## Efterlevnad av Koden

Emilshus har i alla avseenden följt Koden, fastställd av Kollegiet för svensk bolagsstyrning.

## Bolagsordning

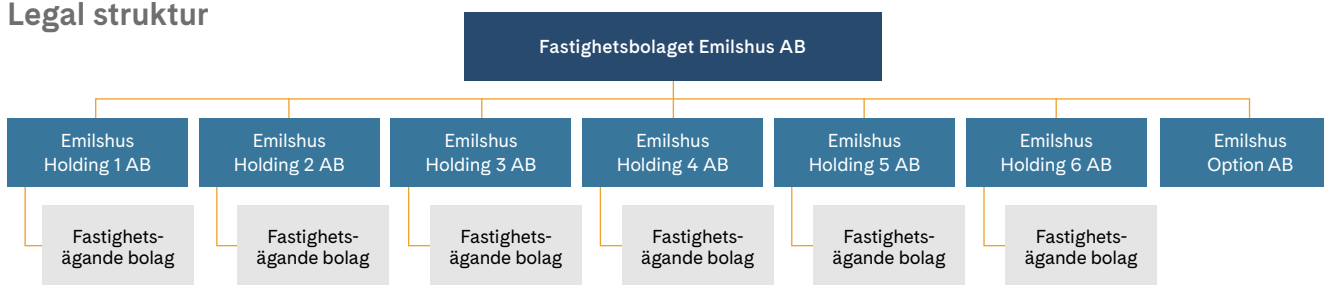
Emilshus bolagsordning, som senast fastställdes vid årsstämman den 27 april 2023 återfinns i sin helhet på [www.emilshus.com](http://www.emilshus.com). Bolagsordningen föreskriver att bolaget direkt eller indirekt ska äga och förvalta fast och lös egendom, samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Styrelsen har sitt säte i Växjö kommun, Kronobergs län. Styrelsen ska bestå av 3–10 ledamöter och högst 10 suppleanter. Bolagsordningen innehåller inga särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter. 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 är endast giltigt om det biträtts av minst två tredjedelar av vid bolagsstämman företrädde preferensaktier, såvida inte tillämplig aktiebolagslag föreskriver högre majoritet.

## Bolagsstämma

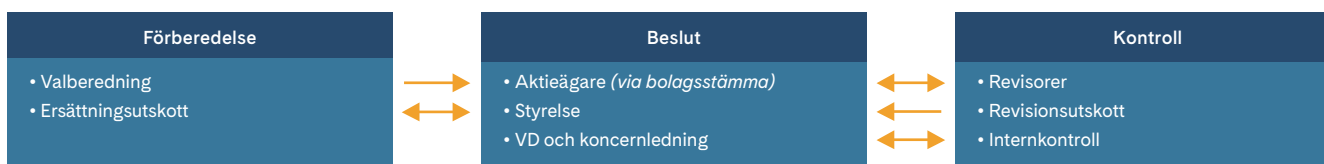
Bolagsstämman är bolagets högsta beslutande organ och det är vid bolagsstämman som aktieägare har rätt att fatta beslut rörande bolaget. Regler som styr bolagsstämman finns bland annat i aktiebolagslagen, Koden och bolagsordningens §§ 10, 14–16 och 20. Förutom vad som gäller enligt lag beträffande en aktieägares rätt att delta vid bolagsstämman anges i Emilshus bolagsordning att föranmälan till bolagsstämman ska ske 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 bolagsstämman. Kallelse till bolagsstämma sker genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats samt annonseras i Post- och Inrikes Tidningar. Samtidigt som kallelse sker annonseras en upplysning i Svenska Dagbladet om att kallelse har skett. Bolagsstämma ska hållas i Vetlanda, Växjö eller Stockholm och årsstämma ska hållas inom sex månader från räkenskapsårets utgång.

Information såsom kallelse och förslag, inför årsstämmorna och i förekommande fall extra bolagsstämmor, och protokoll från bolagets tidigare bolagsstämmor finns publicerade på [www.emilshus.com](http://www.emilshus.com).

## Legal struktur



## Emilshus styrningsstruktur



Bolagets räkenskapsår löper från och med den 1 januari till och med den 31 december.

### Årsstämma 2025

Förutom de för årsstämman obligatoriska ärendena som följer av aktiebolagslagen (2005:551) och som anges i bolagets bolagsordning fattades även följande beslut på bolagets årsstämma den 29 april 2025.

Beslut fattades om att införa ett incitamentsprogram (LTIP 2025) för anställda i bolaget, innefattande riktad emission av högst 615 000 teckningsoptioner samt godkännande av överlåtelse av teckningsoptioner till deltagarna i incitamentsprogrammet. Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna kan bolagets aktiekapital komma att öka med högst 1 230 000 kronor. Varje teckningsoption berättigar till nyteckning av en (1) stamaktie av serie B i bolaget.

Beslut fattades om att bemyndiga 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 2025.

### Årsstämma 2026

Emilshus årsstämma för räkenskapsåret 2025 äger rum den 21 april 2026. Begäran ska ställas till styrelsen. Kontaktuppgifter finns på bolagets webbplats, [www.emilshus.com](http://www.emilshus.com). Emilshus eftersträvar alltid att styrelsen, ledningsgruppen, valberedningen och revisorn ska vara närvarande vid årsstämman.

Förutom vad som gäller enligt lag beträffande en aktieägars rätt att delta vid bolagsstämman anges i Emilshus bolagsordning att föransmälning till bolagsstämman ska ske senast den dag som anges i kallelsen till stämman, dock inte tidigare än fem vardagar före dagen för bolagsstämman. Kallelse till bolagsstämma sker genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats samt annonseras i Post- och Inrikes Tidningar. Samtidigt som kallelse sker annonseras en upplysning i Svenska Dagbladet om att kallelse har skett.

### Aktien och aktieägare

Antalet registrerade aktier i bolaget uppgick per 31 december 2025 till 156 154 267 fördelade på tre aktieslag. Av aktierna utgör 10 706 770 stycken stamaktier av serie A, 115 447 497 stycken stamaktier av serie B och 30 000 000 preferensaktier. Stamaktie av serie A kan på innehavarens begäran omvandlas till stamaktie av serie B. Preferensaktierna äger rätt och förtur till utdelning om 2,00 kronor per aktie och är med kvartalsvis utbetalning samt omfattas av inlösenbestämmelse.

I mars 2025 genomförde Emilshus en riktad nyemission av cirka 9,4 miljoner preferensaktier, och i maj 2025 genomfördes en riktad nyemission av 12 miljoner stamaktier av serie B. I oktober emitterades 821 120 stamaktier av serie B, som ett resultat av att Emilshus, efter begäran från aktieägare och i enlighet med bolagsordningen, omvandlat motsvarande antal stamaktier av serie A till serie B.

Stamaktierna av serie A berättigar till tio röster per aktie. Stamaktierna av serie B och preferensaktierna berättigar till en röst per aktie. Aktiekapitalet var 269 565 784 kronor per den 1 januari 2025 och 312 308 534 kronor vid årets utgång. Kvotvärdet uppgick till 2 kronor.

Följande ägare innehar, direkt eller indirekt, aktier som representerar en tiondel eller mer av röstetalet för samtliga aktier i bolaget per den 31 december 2025.

Aktieägare	Kapital, %	Röster, %
AB Sagax	25,5	29,1
Aptare Holding AB	16,0	29,8

Mer information om ägarstrukturen finns på sidorna 42–43 Aktier och ägande.

### Valberedning

Vid årsstämman i Emilshus den 20 april 2021 antogs instruktioner för valberedningens arbete. Dessa instruktioner justerades vid årsstämman 2025 för att valberedningen i första hand ska bestå av en representant för envar av de tre största aktieägarna per den 31 augusti varje år, i stället för den 30 september, enligt den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken. Namnen på valberedningens ledamöter ska offentliggöras så snart valberedningen utsetts, dock senast sex månader före nästkommande årsstämma. Valberedningen ska sammanträda minst en gång årligen och så ofta som erfordras för att valberedningen ska kunna fullgöra sina uppgifter. Enligt instruktionerna har valberedningen till uppgift att bereda och till årsstämman lämna förslag till antal styrelse-

ledamöter och revisorer samt, i förekommande fall, revisorssuppleanter, förslag till stämmoderförande, förslag till styrelse, förslag till styrelseordförande, förslag till styrelsearvodet med uppdelningen mellan ordförande och övriga ledamöter i styrelsen samt ersättning för utskottsarbete, förslag till revisorer och, i förekommande fall, revisorssuppleanter, förslag till arvodering av revisor och förslag till ändringar i gällande instruktion för valberedningen om så anses behövligt. Vid förslag till val av styrelseledamöter ska valberedningen tillämpa punkt 4.1 i Koden som mångfaldspolicy, varmed valberedningen ska beakta att Emilshus ska som helhet ha en för styrelsearbetet ändamålsenlig sammansättning, präglad av mångsidighet och bredd avseende kön, ålder, utbildning och yrkesbakgrund, och bestå av personer med de kompetenser och erfarenheter som behövs i styrelsen med hänsyn tagen till bolagets verksamhet och utvecklingskede. Emilshus styrelse bestod den 31 december 2025 av sex ledamöter, varav två kvinnor och fyra män, med varierande ålder och bred sammansättning avseende utbildning och yrkesbakgrund. Valberedningen meddelade inför årsstämman 2025 tillämpningen av punkt 4.1 i Koden, och att nuvarande styrelsesammansättning är ett resultat av valberedningens arbete inför den bolagsstämman.

### Valberedning inför årsstämman 2026

Emilshus valberedning inför årsstämman 2026 består av Erik Borgblad (Aptare Holding AB), David Mindus (AB Sagax), Tobias Kaj (Lannebo Kapitalförvaltning) och Johan Ericsson (styrelseordförande i Fastighetsbolaget Emilshus AB). Erik Borgblad är ordförande i valberedningen. Valberedningen har inför årsstämman 2026 haft ett protokollfört möte samt annan löpande kontakt. Valberedningens förslag inför årsstämman 2026 presenteras i kallelsen till årsstämman. Vidare information om valberedningens arbete presenteras i valberedningens motiverade yttrande inför årsstämman 2026, och kommer finnas tillgängligt på Emilshus webbplats, [www.emilshus.com](http://www.emilshus.com).

### Styrelse

Styrelsen i Emilshus ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst tio ledamöter med högst tio suppleanter. Vid årsstämman den 29 april 2025 beslutades att antalet styrelseledamöter skulle bestå av sex (6) personer. På årsstämman omvaldes Johan Ericsson, Jakob Fyrberg, Björn Garat, Rutger Källén, Elisabeth Thuresson samt Ulrika Valassi till styrelseledamöter i bolaget. Johan Ericsson valdes till styrelsens ordförande. Några suppleanter till styrelsens ledamöter har inte utsetts och ska ej utses enligt Koden.

För information om styrelseledamöterna och deras uppdrag utanför koncernen samt innehav av aktier i Emilshus, se avsnittet ”Styrelse och ledning” nedan. Styrelsen ska långsiktigt tillgodose aktieägarnas intresse och bär det yttersta ansvaret för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Styrelsen har fastställt en arbetsordning för styrelsen och en instruktion för VD. Därutöver har styrelsen också fastställt ett antal övergripande policyer, riktlinjer och instruktioner för bolagets verksamhet, däribland finanspolicy, informationspolicy, insider-policy, policy för riskhantering och internkontroll samt policy för affärsetik. Samtliga dessa interna styrdokument behandlas minst årligen och uppdateras därtill löpande för att följa tillämpliga regler och lagar eller när behov annars föreligger.

Enligt Kodens ska en majoritet av de stämموvalda styrelseledamöterna vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagets ledning. Minst två av dessa ska även vara oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. Bolagets styrelse har bedömts uppfylla kraven på oberoende då fyra av de sex stämموvalda ledamöterna är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Bolagets styrelseordförande, Johan Ericsson, och styrelseledamöten Jakob Fyrberg, har bedömts vara ej oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Fyra av sex ledamöter har bedömts uppfylla kravet på oberoende i förhållande till större aktieägare.

### Styrelsens ordförande

Styrelseordförande väljs på bolagsstämma och leder arbetet i styrelsen. Styrelseordföranden ska se till att styrelsens arbete bedrivs effektivt, att styrelsen fullgör sina åligganden och att styrelsens beslut verkställs av bolaget och ledningen. Ordföranden ska se till att styrelsen erhåller den information och det underlag som krävs för att kunna fatta väl underbyggda beslut. Vid årsstämman den 29 april 2025 omvaldes Johan Ericsson till styrelseordförande.

### Styrelsens arbete under 2025

Bolagets styrelse har under 2025 haft 17 möten, varav ett konstituerande möte. Respektive ledamots närvaro framgår av tabellen nedan. På dagordningen inför varje ordinarie styrelsemöte finns ett antal stående punkter: VDs genomgång av verksamheten, förvärv, avyttringar och investeringar, organisation och organisationsutveckling samt finansiell rapportering. Styrelsen har under 2025 fattat beslut om flera förvärv, investeringar, finansieringar och refinansieringar. Styrelsen har dessutom vid två tillfällen under 2025 beslutat, med stöd av bemyndigande från årsstämman den 29 april 2025, om nyemission av stamaktier av serie B samt preferensaktier.

**Utvärdering av styrelsen och den verkställande direktören**  
Styrelsens ordförande initierar minst en gång per år, i enlighet med styrelsens arbetsordning, en utvärdering av styrelsens arbete. Utvärderingen för räkenskapsåret 2025 har utförts så att varje styrelseledamot besvarat ett frågeformulär. Därutöver har styrelseordföranden haft vissa enskilda kontakter med ledamöterna. Utvärderingens syfte är att få en uppfattning om styrelseledamöternas åsikter om hur styrelsearbetet bedrivs och vilka potentiella åtgärder som kan genomföras för att effektivisera styrelsearbetet. Avsikten är också att få en uppfattning om vilken typ av frågor som styrelsen anser bör ges mer utrymme och på vilka områden det eventuellt krävs ytterligare erfarenhet och kompetens i styrelsen.

Därutöver tillser styrelsens ordförande att VD:s arbete utvärderas på motsvarande sätt. Vid sammanträden där utvärdering av VD behandlas får VD eller annan ledande befattningshavare inte närvara.

### VD och övriga ledande befattningshavare

VD utses av styrelsen och ansvarar för den löpande förvaltningen av bolaget och koncernens verksamhet i enlighet med styrelsens instruktioner och föreskrifter. Ansvarsfördelningen mellan VD och styrelsen framgår av styrelsens arbetsordning samt av styrelsen upprättad VD-instruktion. VD fungerar som

## Styrelsens arbete under året

### OKTOBER

Förvärv  
Prognos  
Delårsrapport Q3  
Avrapportering revisionsutskott

### DECEMBER

VD-rapport  
Finansiell kalender  
Justeringar till nästkommande års delårsrapporter

### JULI

Prognos  
Delårsrapport Q2  
Avrapportering revisionsutskott

### SEPTEMBER

Strategigenomgång  
Finansiell kalender  
Förvärv



### JANUARI–FEBRUARI

Förvärv  
Utvärdering kapitalstruktur  
Nyemission  
Prognos  
Bokslutskommuniké  
Avrapportering revisionsutskott  
Avrapportering revisor  
Utdelning

### MARS–APRIL

Förvärv  
Transaktionsuppdatering  
Investeringsbeslut projekt  
Kallelse årsstämma  
Årsredovisning  
Avrapportering revisionsutskott  
Prognos  
Delårsrapport Q1  
Avrapportering revisionsutskott  
Antagande av styrdokument

### MAJ

Likviditetsprognos  
Affärssimulering  
Förvärv

### JUNI

VD-rapport

ledningsgruppens ordförande och fattar beslut i samråd med den övriga ledningsgruppen. Ledningsgruppen består av Jakob Fyrberg, Emil Jansbo, Pierre Folkesson, Peder Karlén, Martin Lindström och Jakob Paljak.

### Ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare

Vid årsstämman 2025 beslutades att styrelsearvode ska utgå med 300 000 kronor till styrelsens ordförande och 170 000 kronor till vardera av stämman valda ledamöter som inte är anställda i bolaget. Det beslutades vidare att 50 000 kronor ska utgå till varje ledamot i styrelsens revisionsutskott, och att 15 000 kronor ska utgå till varje ledamot i övriga utskott. På Emilshus årsstämma 2024 antogs riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Storleken på ersättningar som utgått för 2025 framgår av not 4. Information om nuvarande teckningsoptionsprogram återfinns på bolagets webbplats.

### Styrelseutskott

Emilshus styrelse har inom sig utsett två utskott: ett revisionsutskott och ett ersättningsutskott. Utskotten har en beredande och handläggande roll. De frågor som har behandlats vid utskottens möten protokollförs och rapporteras vid nästa styrelsemöte.

### Revisionsutskott

Revisionsutskottet arbetar efter en årligen fastställd agenda och har till uppgift att övervaka bolagets finansiella rapportering och effektiviteten i bolagets interna kontroll och riskhantering. Revisionsutskottet håller sig också informerad om revisionen av årsredovisning och koncernredovisning. Utskottet ska också granska och övervaka revisornas självständighet och opartiskhet och särskilt följa upp om revisorn tillhandahåller bolaget andra tjänster än revisionstjänster. Utskottet biträder också med förslag till årsstämmans beslut om revisorsval.

Enligt Koden ska majoriteten av utskottets ledamöter vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Minst en av de ledamöter som är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen ska även vara oberoende i förhållande till bolagets större ägare. Revisionsutskottet består av styrelseledamöterna Björn Garat, Rutger Källén och Ulrika Valassi, vilka uppfyller kraven för oberoende enligt Koden.

Revisionsutskottet har haft protokollförda sammanträden vid fyra (4) tillfällen under 2025, och därtill annan löpande kontakt.

Namn	Invald år	Född år	Oberoende i förhållande till ledningen och bolaget	Oberoende i förhållande till större ägare	Närvaro vid styrelsemöten
Johan Ericsson	2018	1951	Nej	Ja	17 av 17
Jakob Fyrberg	2019	1974	Nej	Nej	17 av 17
Björn Garat	2022	1975	Ja	Nej	17 av 17
Rutger Källén	2023	1972	Ja	Ja	16 av 17
Elisabeth Thuresson	2019	1961	Ja	Ja	15 av 17
Ulrika Valassi	2024	1967	Ja	Ja	17 av 17

### Ersättningsutskott

Ersättningsutskottet ska bereda frågor rörande ersättningsprinciper, ersättning och andra anställningsvillkor för bolagets ledande befattningshavare. Till ersättningsutskottets huvudsakliga uppgifter hör även att följa upp och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer som finns för ersättningar till ledande befattningshavare, samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer. Ersättningsutskottets uppgifter innefattar således beredning av frågor avseende förhållandet mellan fast och eventuell rörlig ersättning; sambandet mellan prestation och ersättning; huvudsakliga villkor för eventuell bonus och teckningsoptionsprogram; huvudsakliga villkor för ickemonetära förmåner, pension, uppsägning och avgångsvederlag. Baserat på förslag från ersättningsutskottet fattar styrelsen beslut i ersättningsfrågor.

Enligt Koden kan styrelsens ordförande vara ordförande i ersättningsutskottet, och övriga ledamöter i utskottet ska vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen.

Ersättningsutskottet består av styrelseledamöterna Elisabeth Thuresson och Johan Ericsson, i enlighet med Koden.

Ersättningsutskottet har haft protokollförda sammanträden vid tre (3) tillfällen under 2025, och därutöver haft annan löpande kontakt.

### Revision

Bolagets finansiella räkenskapshandlingar och bokföring samt styrelsens och koncernledningens förvaltning granskas och revideras av bolagets revisor. På årsstämman den 29 april 2025 omvaldes det registrerade revisionsbolaget KPMG AB till revisor, med den auktoriserade revisorn Mattias Johansson som huvudansvarig revisor, för perioden fram till årsstämma 2026. Revisorernas uppgift är att granska bolagets och koncernens årsredovisning och bokföring samt styrelsens och VD:s förvaltning av bolaget och koncernen.

Revisorerna ska rapportera till revisionsutskottet om väsentliga fel i redovisningen och misstankar om oegentligheter. Revisorerna ska minst en till två gånger per år, normalt i samband med bokslutssammanträde, till bolagets styrelse rapportera om sina iakttagelser vid granskningen av bolaget och sin bedömning av bolagets interna kontroll. Revisorerna deltar också vid årsstämman för att föredra revisionsberättelsen som beskriver granskningsarbetet och gjorda iakttagelser. Utöver revisionsuppdraget har KPMG AB under 2025 anlitats för ytterligare tjänster, främst redovisningsfrågor. Revisionsbolaget KPMG AB tillhandahåller även skatteberäkningsprogrammet Korus. Sådana tjänster har alltid och endast tillhandahållits i den utsträckning som är förenlig med reglerna i revisionslagen och FAR:s yrkesetiska regler avseende revisors opartiskhet och självständighet. Bolagets ansvarige revisor har vid ett (1) tillfälle varit närvarande vid styrelsemöte under 2025. Arvode till revisorerna utgår enligt godkänd räkning.

### Information till aktiemarknaden

Informationsgivningen i Emilshus styrs av den informationspolicy som styrelsen fastställt. I huvuddrag anger informationspolicy vad som ska kommuniceras, av vem och på vilket sätt. Emilshus verktyg för informationsgivning är bland annat pressmeddelanden, delårsrapporter, bokslutskommunikéer, årsredovisningar, presentationsmaterial och Emilshus webbplats. Pressmeddelanden offentliggörs i enlighet med Emilshus informationspolicy och insiderpolicy, samt i enlighet med tillämpliga regelverk. Pressmeddelanden offentliggörs via en etablerad informationsdistributör och publiceras simultant på Emilshus webbplats, www.emilshus.com, för att snabbt leverera information till aktiemarknaden. Informationen ska levereras snabbt och ska vara korrekt, relevant och tillförlitlig. Emilshus informationspolicy och en insiderpolicy uppfyller de krav som ställs på ett noterat bolag.

## Intern kontroll och riskhantering

Enligt aktiebolagslagen och Koden ansvarar styrelsen för den interna kontrollen. Denna rapport om Emilshus interna kontroll avser Emilshus finansiella rapportering och är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Koden.

### Kontrollmiljö

Kontrollmiljön i Emilshus utgörs av fastställda policyer och regelverk, processer och rutiner.

Fastighetsskötsel och jourtjänster har upphandlats och i vissa fall ansvarar hyresgästerna själva för fastighetsskötseln. Ekonomisk administration såsom bokföring, hantering av skatter och bolagsrättsliga frågor hanteras av anställd personal. Legala tjänster i samband med förvärv och avyttringar upphandlas av externa parter. Administrativ och teknisk förvaltning av verksamheten sköts från Emilshus respektive kontor.

Emilshus interna kontroll bygger på en tydlig ansvarsfördelning, avgränsade befogenheter, tydliga beslutsvägar och uppföljning som dokumenterats i Emilshus styrande interna dokument såsom:

- Styrelsens arbetsordning
- VD-instruktion
- Finanspolicy
- Informations- och insiderpolicy
- Övriga interna styrdokument

Samtliga interna styrdokument uppdateras regelbundet vid ändring av till exempel lagstiftning, redovisningsstandarder eller noteringskrav och när behov annars föreligger.

### Riskbedömning och riskhantering

I enlighet med arbetsordningen gör revisionsutskottet en gång om året en genomgång av bolagets interna kontroll. Identifiering görs av de risker som bedöms finnas och åtgärder fastställs för att reducera dessa risker. Revisorn bjuds in till styrelsemöte för att redogöra för sin rapport över den interna kontrollen. De väsentliga riskerna Emilshus har identifierat är felaktigheter i redovisning och värdering av fastigheter, kreditrisker, refinansieringsrisker, ränterisker, skatt och moms, samt risk för bedrägeri, förlust eller förskingring av tillgångar.

Närmare information om Emilshus riskhantering framgår av sidorna 39–41.

### Kontrollaktiviteter

De risker Emilshus har identifierat avseende den finansiella rapporteringen resulterar i kontrollaktiviteter. Syftet med kontrol-

lerna är att förebygga, upptäcka och korrigera eventuella fel och avvikelser. Kontrollerna omfattar både återkommande händelser såsom rapporter samt eventstyra händelser såsom inköp och försäljningar. Kontrollerna görs på olika nivåer i organisationen och kan vara analytisk granskning av poster i resultat och balansräkning, checklistor vid bokslut, åldersanalyser av kundfordringar, granskning av teknisk redovisning för förvärv, granskning av data avseende ägda fastigheter etc.

När Emilshus upprättar sin finansiella rapportering läggs stor vikt vid analys av väsentliga balans- och resultatposter. Kontroller och processbeskrivningar används för att säkerställa att inga väsentliga felaktigheter uppstått. Såvitt gäller resultatet så sker löpande resultatuppföljning på fastighetsnivå mellan för varje fastighet ansvarig fastighetsförvaltare och ekonomipersonal.

### Information och kommunikation

Emilshus informationspolicy syftar till att säkerställa en god intern och extern fortlöpande informationskvalitet. I första hand avser informationspolicyn extern informationsgivning avseende den finansiella rapporteringen. Emilshus insiderpolicy behandlar också information och kommunikation avseende den finansiella rapporteringen.

### Uppföljning

Styrelsen i bolaget övervakar riskhanteringen genom löpande rapportering från VD:n, revisionsutskottet och andra enheter i Emilshus. Uppföljning och separata utvärderingar utförs kontinuerligt på olika nivåer i koncernen där riskägare ansvarar för riskhantering inom sitt respektive område genom att löpande analysera dess utveckling och övervaka riskåtgärder. Utvärderingen ska göras för varje steg i riskhanteringsprocessen och inbegriper insamlande av material, analysering av tillgänglig information och rapportering av resultat. Resultatet sammanställs på bolagsnivå och presenteras till revisionsutskottet och styrelsen årligen.

Vidare sker uppföljning av resultatutfall mot budget och prognoser månadsvis i Emilshus organisation, både på fastighets- och koncernnivå. Resultaten analyseras av både fastighetsförvaltare och ekonomipersonal, bland annat vid de löpande avstämningarna mellan ansvarig fastighetsförvaltare och ekonomipersonal. Avrapportering sker till styrelse och VD.

### Utvärdering av behovet av en separat internrevisionsfunktion

Någon internrevisionsfunktion finns idag inte upprättad inom Emilshus. Styrelsen har prövat frågan och bedömt att befintliga strukturer för uppföljning och utvärdering ger ett tillfredsstäl-

lande underlag. Uppföljning av resultat och balans görs månadsvis av de olika funktionerna och av bolagsledningen. Sammantaget medför detta att det inte anses motiverat att ha en särskild enhet för internrevision. Beslutet omprövas dock årligen.

### Visselblåsarfunktion

Emilshus visseblåsarfunktion nås via bolagets webbplats. Genom en extern kanal för anonym rapportering ges såväl medarbetare som tredje part möjlighet att rapportera avvikelser från Emilshus affärsetiska riktlinjer. Kanalen tillhandahålls av en extern operatör och är inte spårbar. Eventuella ärenden som uppkommer hanteras av en extern ärendehanterare. Ärendehanteraren är ansvarig för att klassificera inkomna ärenden samt vidta initiala åtgärder.

## Interna regelverk och policyer som fastställts av Emilshus styrelse den 29 april 2025:

- Styrelsens arbetsordning
- VD-instruktion
- Instruktion revisionsutskott
- Instruktion ersättningsutskott
- Delegationsordning
- Instruktion för hantering av offentliga uppköpserbjudanden
- Finanspolicy
- Utdelningspolicy
- Hållbarhetspolicy
- Policy om affärsetik och antikorrupcion
- Närståendepolicy
- Informations- och insiderpolicy
- IT-policy
- Riktlinjer om inköp
- Riktlinjer om värdering
- Riktlinjer för behandling av personuppgifter
- IT- och DRP-policy
- Attestinstruktion
- Kris- och kontinuitetsplan

# Styrelse



## Johan Ericsson

Styrelseordförande  
sedan september 2018

**Född:** 1951.

**Utbildning:** Civilekonomexamen, Handelshögskolan i Stockholm.

**Uppdrag utanför koncernen:** Styrelseordförande i Prinsessan Estelles Kulturstiftelse, Konstmässan Market AB och Torekov Kulturstiftelse. Styrelseledamot i Brinova Fastigheter AB, Borudan Ett AB, Båstadtennis & Hotell AB och Torekov By AB.

**Bakgrund:** Tidigare koncernchef för Catella AB, styrelseordförande i Nyfosa AB samt ett flertal andra styrelseuppdrag inom fastighetssektorn.

**Innehav av aktier och optioner i Emilshus:** 500 000 stamaktier av serie A och 1 605 980 stamaktier av serie B samt 180 000 preferensaktier (genom bolag).

**Oberoende:** Inte oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen eftersom Johan arbetar som konsult för bolaget. Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.



## Jakob Fyrberg

VD  
sedan april 2019

**Född:** 1974.

**Utbildning:** Civilekonomexamen, Högskolan i Gävle.

**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 Intresenter Fastigheter AB och Aptare Entreprenad AB.

**Bakgrund:** Grundare av Aptare Fastigheter. Tidigare VD för Heimstaden Projektutveckling AB, affärsutvecklingsansvarig på Icano Bostad och under 15 år senior partner på Catella AB inom fastighetsrådgivning.

**Innehav av aktier och optioner i Emilshus:** 43 500 stamaktier av serie B (genom bolag). Jakob är delägare och styrelseordförande i Aptare Holding AB som innehar 5 592 020 stamaktier av serie A och 19 327 990 stamaktier av serie B. 30 000 teckningsoptioner (LTIP 2023) respektive 30 000 teckningsoptioner (LTIP 2025) avseende stamaktier av serie B.

**Oberoende:** 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 % av aktierna och rösterna i bolaget.



## Björn Garat

Styrelseledamot  
sedan februari 2022

**Född:** 1975.

**Utbildning:** Internationella ekonomiprogrammet vid Linköpings Universitet.

**Uppdrag utanför koncernen:** Finanschef och vice verkställande direktör för AB Sagax (samt uppdrag i dotterbolag till AB Sagax), styrelseledamot i Vasakronan AB och Volati AB.

**Bakgrund:** Partner och chef för Corporate Finance på Remium Nordic AB och finansanalytiker. Finanschef och vice verkställande direktör på AB Sagax sedan 2012.

**Innehav av aktier och optioner i Emilshus:** Inget. Björn Garat är ledande befattningshavare och aktieägare i AB Sagax som innehar 3 733 550 stamaktier av serie A, 27 125 315 stamaktier av serie B samt 8 983 320 preferensaktier.

**Oberoende:** Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Inte oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare eftersom Björn Garat är ledande befattningshavare i AB Sagax som kontrollerar över 10 % av aktierna och rösterna i bolaget.



## Rutger Källén

Styrelseledamot  
sedan januari 2023

**Född:** 1972.

**Utbildning:** Ekonomistudier, Uppsala universitet.

**Uppdrag utanför koncernen:** Vice VD och CFO i Hemsö Fastighets AB, styrelseledamot i Fastighets AB Regio.

**Bakgrund:** Head of Real Estate Finance, Handelsbanken Debt Capital Market, Nordic Head of Real Estate på Credit Agricole och finanschef på Kungsleden Fastighets AB.

**Innehav av aktier och optioner i Emilshus:** 138 002 stamaktier av serie B.

**Oberoende:** Oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.



## Elisabeth Thuresson

Styrelseledamot  
sedan januari 2019

**Född:** 1961.

**Utbildning:** Högre ekonomisk specialkurs, Hvitfeldtska gymnasiet.

**Uppdrag utanför koncernen:** Delägare och styrelseledamot i Thureda Gruppen AB, Östra Härads Fastighets AB, Käpphästen AB, Vetlanda Valvet AB, et al invest AB och Östra Härads lager i Vetlanda AB. Styrelseledamot i Friluftsförbundet Lokaldelning i Vetlanda. Styrelsesuppleant i AB Boken Vetlanda.

**Bakgrund:** Tidigare verksam som revisor. Mångårigt engagemang i T-Emballage AB och Innovexa AB som ekonomi och personalchef, ägare och styrelseledamot.

**Innehav av aktier och optioner i Emilshus:** Inget. Elisabeth är delägare och styrelseledamot i Thureda Gruppen AB som innehar 1 774 833 stamaktier av serie B.

**Oberoende:** Oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.



## Ulrika Valassi

Styrelseledamot  
sedan april 2024

**Född:** 1967.

**Utbildning:** BBA i Business administration, Uppsala universitet.

**Uppdrag utanför koncernen:** Styrelseledamot i Ålandsbanken Abp, Sparbanken Sjuhärad, Swedencare, Pamica Group, Insatt Group.

**Bakgrund:** Chefsbefattningar inom SEB, Landshypotek, DBT Capital, Konsultverksamhet inom egen verksamhet Au Management AB. Tidigare styrelseledamot i Hemfosa Fastigheter, Qliro, Intrum Justitia, Hypoteket samt Dreams Securities.

**Innehav av aktier och optioner i Emilshus:** 1 500 stamaktier av serie B.

**Oberoende:** Oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.

# Ledning



## Jakob Fyrberg

VD  
sedan april 2019

**Född:** 1974.

**Utbildning:** Civilekonomexamen, Högskolan i Gävle.

**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.

**Bakgrund:** Grundare av Aptare Fastigheter. Tidigare VD för Heimstaden Projektutveckling AB, affärsutvecklingsansvarig på Icano Bostad och under 15 år senior partner på Catella AB inom fastighetsrådgivning.

**Innehav av aktier och optioner i Emilshus:** 43 500 stamaktier av serie B (genom bolag). Jakob är delägare och styrelseordförande i Aptare Holding AB som innehar 5 592 020 stamaktier av serie A och 19 327 990 stamaktier av serie B. 30 000 teckningsoptioner (LTIP 2023) respektive 30 000 teckningsoptioner (LTIP 2025) avseende stamaktier av serie B.



## Emil Jansbo

CFO  
sedan oktober 2023

**Född:** 1980.

**Utbildning:** Civilekonomexamen, Linköpings universitet.

**Uppdrag utanför koncernen:** –

**Bakgrund:** CFO för Intea Fastigheter AB (publ), CFO för Randviken Fastigheter AB (publ), Head of Finance på Savills Investment Management, samt avdelningschef inom PwC Corporate Finance.

**Innehav av aktier och optioner i Emilshus:** 200 000 köpoptioner avseende stamaktier av serie B. 45 000 teckningsoptioner (LTIP 2025) avseende stamaktier av serie B.



## Pierre Folkesson

Projektchef  
sedan juli 2018

**Född:** 1971.

**Utbildning:** –

**Uppdrag utanför koncernen:** Ägare, styrelseledamot och verkställande direktör i Nästagård Fastigheter AB. Ägare och styrelseledamot i Pierre Folkesson Invest AB, Backseda Fastighets AB, Aptare Förvaltning AB, Aptare Holding AB, Aptare Entreprenad AB, Bostaden Västra Götaland Intressenter Fastigheter AB och Byggbo Hus AB.

**Bakgrund:** Verksam i fastighetsbranschen i över 25 år inom förvaltning och förvärv på Aptare Fastigheter, som VD på Carlfo Fastighets AB i Vetlanda samt på Bostaden AB som projektledare och byggherre för en rad olika projekt.

**Innehav av aktier och optioner i Emilshus:** 43 500 stamaktier av serie B (genom bolag). Pierre är delägare och styrelseledamot i Aptare Holding AB som innehar 5 592 020 stamaktier av serie A och 19 327 990 stamaktier av serie B. 24 181 teckningsoptioner (LTIP 2023) respektive 30 000 teckningsoptioner (LTIP 2025) avseende stamaktier av serie B.



## Peder Karlén

Fastighetschef  
sedan augusti 2025

**Född:** 1975.

**Utbildning:** Kandidatexamen Husbyggnadsteknik och Magisterexamen i industriell ekonomi, Jönköping University.

**Uppdrag utanför koncernen:** Ägare och styrelseledamot i JPK Fastighetspartner AB. Delägare och styrelseledamot i P&E 62 Invest AB. Styrelseordförande i Jönköping City AB samt styrelseordförande i den ideella idrottsföreningen IF Hallby SOK.

**Bakgrund:** Ledande befattningar inom Castellumkoncernen mellan 1999-2018 som affärsutvecklare, fastighetschef och affärsområdeschef. Därefter delägare i P&E Fastighetspartner AB.

**Innehav av aktier och optioner i Emilshus:** 22 757 teckningsoptioner (LTIP 2025) avseende stamaktier av serie B.



## Martin Lindström

Transaktionsansvarig  
sedan september 2023

**Född:** 1980.

**Utbildning:** Civilingenjör Väg- och Vattenbyggnad, Chalmers Tekniska Högskola. Civilekonom, Göteborgs Universitet.

**Uppdrag utanför koncernen:** Ägare och styrelseledamot i Martin Lindström Förvaltning AB. Delägare och VD i Loggen Invest AB.

**Bakgrund:** Arbetat med transaktioner för Emilshus sedan 2019. Regionansvarig projektutvecklare på SHH Bostad. Konsultverksamhet inom projektutveckling och transaktioner. Uppdragsansvarig konstruktör på NCC Teknik.

**Innehav av aktier och optioner i Emilshus:** 8 000 stamaktier av serie B. Martin är delägare och VD i Loggen Invest AB som innehar 880 000 stamaktier av serie B. 10 000 teckningsoptioner (LTIP 2023) respektive 10 000 teckningsoptioner (LTIP 2025) avseende stamaktier av serie B.



## Jakob Paljak

Operativ chef  
sedan september 2022

**Född:** 1987.

**Utbildning:** Civilingenjör inom Samhällsbyggnad från Kungliga Tekniska Högskolan.

**Uppdrag utanför koncernen:** –

**Bakgrund:** Operativ chef på Randviken Fastigheter AB (publ) med ansvar för bolagets förvaltning och projektutveckling. Dessförinnan Sverigechef för brittiska fastighetsinvesteraren Round Hill Capital samt projektutvecklare vid Unibail-Rodamco.

**Innehav av aktier och optioner i Emilshus:** 50 000 stamaktier av serie B. 42 994 teckningsoptioner (LTIP 2025) avseende stamaktier av serie B.