

ERSÄTTNINGSRAPPORT I FASTIGHETSBOLAGET EMILSHUS AB (PUBL)

Inledning

Denna ersättningsrapport beskriver hur Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ) under 2025 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 Kollegiet för svensk bolagsstyrnings *Regler om ersättningar till ledande befattningshavare och om incitamentsprogram*, som numera är under Aktiemarknadens Självregleringskommittés förvaltning.

Bolagets ersättningsriktlinjer: tillämpning och ändamål

Bolaget har under 2025 följt de tillämpliga ersättningsriktlinjerna som antagits av bolagsstämman. Inga avsteg 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.

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 kontanterersättning, pensionsförmåner och övriga förmåner. Den rörliga kontanterersättningen 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 2025 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 62 i årsredovisningen för 2025. Under 2025 har konsulttjänster om 0,5 MSEK (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 2025

Verkställande direktören, Jakob Fyrberg, sammanfattar bolagets övergripande resultat i sin redogörelse på sidorna 6–7 i årsredovisningen 2025.

Tillämpning av prestationskriterier och utbetald ersättning under 2025

För rörliga ersättningar fastställdes under 2025 mål och kriterier för den verkställande direktören avseende Emilshus aktiekursutveckling, uppfyllande av Emilshus externt kommunicerade finansiella mål, positiv nettouthyrning, utveckling av Emilshus som företag och organisationsförstärkningar med tillhörande hållbarhetsarbete. Rörlig ersättning avseende 2024 utbetalades i andra kvartalet 2025 och ingår därmed i uppställningen nedan. I tabellen nedan redovisas totalersättningen till Emilshus verkställande direktör under 2025. Alla belopp anges i MSEK och avser utbetald ersättning.

Tabell 1: Ersättning till VD 2025 (MSEK)

	Fast ersättning	Rörlig ersättning	Övriga förmåner**	Pensionskostnader	Summa	Andelen fast/rörlig ersättning av totalersättning
Jakob Fyrberg, VD	3,1	0,9*	0,1	1,2	5,3	75/25

* Hela den rörliga ersättningen avser bonus från 2024.

** Inkluderar förmån avseende tjänstebil.

Ytterligare information om ersättning till ledningen och medarbetare finns i not 4 på sidan 62 i årsredovisningen för 2025.

Aktiebaserad ersättning

Utestående aktierelaterade incitamentsprogram till anställda

I bolaget har inrättat två långsiktiga incitamentsprogram: LTIP 2023 och LTIP 2025, som riktar sig till anställda inom Emilshus-koncernen. Information om de båda programmen framgår nedan.

LTIP 2023

Det långsiktiga incitamentsprogrammet LTIP 2023 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 SEK.

Teckningskursen vid utnyttjande av teckningsoption ska ske till en kurs som beror av bolagets aktiekursutveckling relativt underliggande jämförelseindex OMX Stockholm Real Estate GI.

LTIP 2025

Det långsiktiga incitamentsprogrammet LTIP 2025 riktar sig till anställda inom Emilshuskoncernen. LTIP 2025 innebär en rätt för deltagare att förvärva teckningsoptioner till ett garanterat belopp motsvarande högst 150 procent av respektive deltagares månadslön före skatt. LTIP 2025 består av totalt 615 000 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 2028, dock tidigast den 13 april 2028 och senast den 1 juni 2028. Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna kan bolagets aktiekapital komma att öka med högst 1 230 000 SEK.

Teckningskursen vid utnyttjande av teckningsoption ska ske till en kurs som beror av bolagets aktiekursutveckling relativt underliggande jämförelseindex OMX Stockholm Real Estate GI.

Tabell 2: Ersättning till VD i incitamentsprogram

Namn	Huvudsakliga villkor			Ingående balans	Under året		Utgående balans
	Incitamentsprogram	Teckningsperiod	Teckningskurs		Vid årets början (antal)	Tilldelade (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*	30 000	0	0	30 000
	LTIP 2025 (teckningsoptioner)	2 veckor (tidigast 2028-04-13, senast 2028-06-01)	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 respektive LTIP 2025 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 2022, 2023 och 2024.

Tabell 3: Förändring i ersättning (MSEK)

Räkenskapsår	2022	2023	2024	2025
Ersättning till Jakob Fyrberg, VD	4,1	3,3	4,5	5,3
Förändring i procent	N/A	-19%	+36%	+18%

Koncernens förvaltningsresultat	182	233	297	414
<i>Förändring i procent</i>	<i>N/A</i>	+28%	27%	+39%
Genomsnittlig ersättning i måttenheten heltidsekvivalenter för bolagets övriga anställda*	0,7	0,8	0,8	0,9
<i>Förändring i procent</i>	<i>N/A</i>	+9%	-4%	+12%
* <i>Antal anställda vid räkenskapsårets utgång</i>	<i>19</i>	<i>20</i>	<i>24</i>	<i>33</i>
