

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, där även den svenska modellen för bolagsstyrning beskrivs. Denna bolagsstyrningsrapport lämnas i enlighet med årsredovisningslagen och Koden och redogör för Emilshus bolagsstyrning under räkenskapsåret 2024.

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. 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.

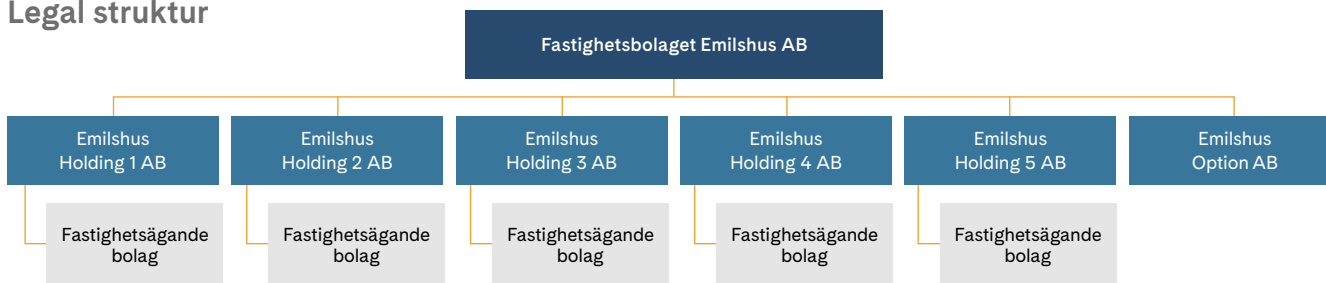
Bolagsstämma

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 föransökan 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. Bolagsstämma ska hållas i Vetlanda, Växjö eller Stockholm och årsstämma ska hållas inom sex månader från räkenskapsårets utgång.

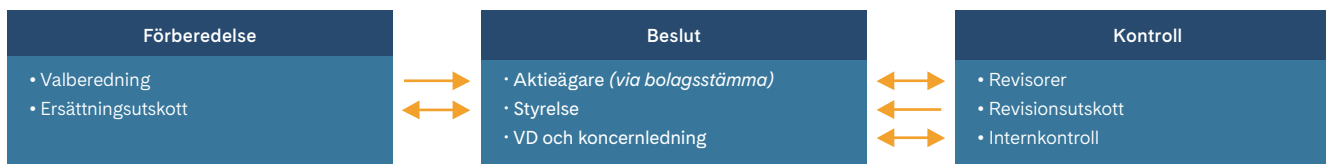
Information såsom kallelse och förslag, inför årsstämmorna och i förekommande fall extra bolagsstämmor, och protokoll från bolagets tidigare bolagsstämmor finns publicerade på www.emilshus.com.

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

Legal struktur



Emilshus styrningsstruktur



Årsstämma 2024

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 25 april 2024.

Beslut fattades om att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma, med eller utan avvikelser 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 för enas 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.

Årsstämma 2025

Emilshus årsstämma för räkenskapsåret 2024 äger rum den 29 april 2025. Begäran ska ställas till styrelsen. Kontaktuppgifter finns på bolagets hemsida, 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 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, 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 den 31 december 2024 till 134 782 892 fördelade på tre aktieslag. Av aktierna utgör 11 527 890 stycken stamaktier av serie A, 102 626 377 stycken stamaktier av serie B och 20 628 625 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 år med kvartalsvis utbetalning samt omfattas av inlösenbestämmelse. I maj 2024 genomförde Emilshus en riktad nyemission av 12 miljoner

stamaktier av serie B, och i juli 2024 emitterades ytterligare 1 872 660 stamaktier av serie B med anledning av att innehavare av teckningsoptioner valt att utnyttja sin rätt att med stöd av teckningsoptionerna teckna aktier i bolaget.

Stamaktierna av serie A berättigar till tio röster per aktie. Stamaktierna av serie B och preferensaktierna berättigar till en röst per aktie. Aktiekapitalet var vid årsskiftet 269 565 784,00 kronor och 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 2024.

Aktieägare	Kapital, %	Röster, %
AB Sagax	25,2	25,7
Aptare Holding AB	18,5	27,2
NP3 Fastigheter AB	2,1	10,3

Mer information om ägarstrukturen finns på sidorna 37–38 Aktier och ägande.

Valberedning

Vid årsstämman i Emilshus den 20 april 2021 antogs instruktioner för valberedningens arbete. Valberedningen ska bestå av styrelsens ordförande samt tre representanter utsedda av de tre röstmässigt största aktieägarna i bolaget på grundval av aktieägarstatistik från Euroclear Sweden AB per den 30 september varje år. 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 styrelseledamöter och revisorer samt, i förekommande fall, revisorssuppleanter, förslag till stämмоорdförande, 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 behövt. 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 ändamål-

senlig sammansättning, präglad av mångsidighet och bredd, och bestå av personer med de kompetenser och erfarenheter som behövs i styrelsen med hänsyn tagen till bolagets verksamhet och utvecklingsskede.

Valberedning inför årsstämman 2025

Emilshus valberedning inför årsstämman 2025 består av advokat Erik Borgblad (Aptare Holding AB), David Mindus (AB Sagax), Tobias Kaj (Lannebo Kapitalförvaltning) och Johan Ericsson (styrelseordförande i bolaget). Advokat Erik Borgblad är ordförande i valberedningen. Valberedningen har inför årsstämman 2025 haft 2 protokollförda möten samt kontakt via telefon och e-post. Valberedningens förslag inför årsstämman 2025 presenteras i kallelsen till årsstämman. Vidare information om valberedningens arbete presenteras i valberedningens motiverade yttrande inför årsstämman 2025, och kommer finnas tillgängligt på Emilshus hemsida, 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 25 april 2024 beslutades att antalet styrelseledamöter skulle öka från fem till sex. På årsstämman omvaldes Johan Ericsson, Jakob Fyrberg, Björn Garat, Rutger Källén och Elisabeth Thuresson till styrelseledamöter i bolaget. Ulrika Valassi nyvaldes till styrelseledamot. 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 policies, riktlinjer och instruktioner för bolagets verksamhet, däribland finanspolicy, informationspolicy, insiderpolicy, 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 Koden ska en majoritet av de stämvalda 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 stämvalda ledamöterna är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Bolagets styrelseordförande, Johan Ericsson, och styrelseledamoten Jakob Fyrberg, har bedömts inte vara 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 25 april 2024 omvaldes Johan Ericsson till styrelseordförande.

Styrelsens arbete under 2024

Bolagets styrelse har under 2024 haft elva (11) möten, varav ett konstituerande möte. Respektive ledamots närvaro framgår av tabellen nedan. På dagordningen inför varje ordinarie styrelsemöte finns ett antal stående punkter: VD:s genomgång av verksamheten, förvärv, avyttringar och investeringar, organisation och organisationsutveckling samt finansiell rapportering. Styrelsen har under 2024 fattat beslut om flera förvärv, investeringar, finansieringar och refinansieringar. Styrelsen har dessutom vid ett tillfälle under 2024 beslutat, med stöd av bemyndigande från årsstämman den 25 april 2024, om nyemission av stamaktier av serie B.

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 2024 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:ns arbete utvärderas på motsvarande sätt. Vid sammanträden där utvärdering av VD:n 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 ledningsgruppens ordförande och fattar beslut i samråd med den övriga ledningsgruppen. Ledningsgruppen består av Jakob Fyrberg, Emil Jansbo, Pierre Folkesson, Jakob Paljak, Helen Arvidsson och Martin Lindström.

Ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare

Vid årsstämman 2024 beslutades att styrelsearvode ska utgå med 300 000 kronor till styrelsens ordförande och 150 000 kronor till vardera av stämman valda ledamöter som inte är anställda i bolaget. Det beslutades vidare att 40 000 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 2024 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 revisorns 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 sammanträtt vid fyra (4) tillfällen under 2024.

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	11 av 11
Jakob Fyrberg	2019	1974	Nej	Nej	11 av 11
Björn Garat	2022	1975	Ja	Nej	10 av 11
Rutger Källén	2023	1972	Ja	Ja	11 av 11
Elisabeth Thuresson	2019	1961	Ja	Ja	11 av 11
Ulrika Valassi ¹⁾	2024	1967	Ja	Ja	7 av 11

1) Nyvaldes som ledamot den 25 april 2024.

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 sammanträtt vid tre (3) tillfällen under 2024.

Revision

Bolagets finansiella räkenskapshandlingar och bokföring samt styrelsens och koncernledningens förvaltning granskas och revideras av bolagets revisor. På årsstämman den 25 april 2024 omvaldes det registrerade revisionsbolaget KPMG AB till revisor, med den auktoriserade revisorn Mattias Johansson som huvudansvarig revisor, för perioden fram till årsstämman 2025. 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 2024 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 2024. Arvode till revisorerna utgår enligt godkänd räkning.

Information till aktiemarknaden

Informationsgivningen i Emilshus styrs av den informationspolicy som styrelsen fastställt. I huvuddrag anger informationspolicyen vad som ska kommuniceras, av vem och på vilket sätt. Emilshus verktyg för informationsgivning är bland annat pressmeddelanden, delårsrapporter, bokslutskommunikéer, årsredovisningar, presentationsmaterial och Emilshus hemsida. 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 hemsida, 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 policys 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 (till exempel ekonomihandbok)

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 om Emilshus riskhantering framgår av sidorna 34–36.

Kontrollaktiviteter

De risker Emilshus har identifierat avseende den finansiella rapporteringen resulterar i kontrollaktiviteter. Syftet med kontrollerna är att förebygga, upptäcka och korrigera eventuella fel och avvikelser. Kontrollerna omfattar både återkommande händelser såsom rapporter samt eventstyrd 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 informationspolicyen 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 tillfredsställande 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 hemsida. 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 14 november 2024:

- Styrelsens arbetsordning
- VD-instruktion
- Instruktion revisionsutskott
- Instruktion ersättningsutskott
- Delegationsordning
- Instruktion för hantering av offentliga uppköpserbjudanden
- Finanspolicy
- Utdelningspolicy
- Hållbarhetspolicy
- Policy om affärsetik och antikorrupktion
- 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
- Ekonomihandbok

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 Ikano 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 4 440 000 stamaktier av serie A och 20 480 010 stamaktier av serie B. 30 000 teckningsoptioner 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 Volati AB, Vassvik Förvaltning Aktiefbolag och Paco Holding AB samt styrelsesuppleant i Manolo Holding 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 3 033 550 stamaktier av serie A, 24 765 395 stamaktier av serie B samt 6 233 320 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: 117 002 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, Kåpphästen AB, Vetlanda Valvet AB, et al invest AB och Papegojtulpanen AB. Styrelseledamot i Friluftsförbundet lokalavdelning i Vetlanda och Tillväxtstiftelsen i Jönköpings Län. 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 412 020 stamaktier av Serie A och 1 854 070 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. Advisor för Wellstreet, Niam Credits.

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 Ikano Bostad och under 15 år senior partner på Catella AB inom fastighetsrådgivning.

Innehav av aktier och optioner

Emilshus: 43 500 stamaktier av serie B (genom bolag). Jakob är delägare och styrelseordförande i Aptare Holding AB som innehar 4 440 000 stamaktier av serie A och 20 480 010 stamaktier av serie B. 30 000 teckningsoptioner 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.



Helen Arvidsson

Ekonomichef
sedan september 2021

Född: 1976.

Utbildning: Civilekonomexamen, Linnéuniversitetet i Växjö.

Uppdrag utanför koncernen: –

Bakgrund: Vice VD och ansvarig för finans, HR, IT och säljstöd på Abena AB, Group CFO på APP Rockstar Equity AB samt Finans och IT-chef på KF Göta.

Innehav av aktier och optioner i Emilshus: 7 000 stamaktier av serie B samt 12 000 teckningsoptioner avseende stamaktier av serie B.



Pierre Folkesson

Projektchef
sedan juli 2018

Född: 1971.

Utbildning: –

Uppdrag utanför koncernen: Ägare, styrelseledamot och verkställande direktör i Nästgård 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, Byggbo Hus AB och Byggbo i Vetlanda AB. Delägare och styrelsesuppleant i Granbackens Fastighets AB och Fastighets AB Kiosken i Vimmerby.

Bakgrund: Verksam i fastighetsbranschen i över 20 år inom förvaltning och förvärv på Aptare Fastigheter, som VD på Carlo 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 4 440 000 stamaktier av serie A och 20 480 010 stamaktier av serie B. 24 181 teckningsoptioner 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 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 med ansvar för bolagets fastighets och projektutveckling. Dessförinnan Sverigechef för brittiska fastighetsinvesteraren Round Hill Capital samt projekt och fastighetsutvecklare vid Unibail-Rodamco.

Innehav av aktier och optioner i Emilshus: 22 000 stamaktier av serie B.