

**STYRELSENS FÖRSLAG TILL BESLUT OM
RIKTAD EMISSION AV TECKNINGSOPTIONER OCH GODKÄNNANDE
AV ÖVERLÅTELSE AV TECKNINGSOPTIONER (LTIP 2025)**

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om emission av teckningsoptioner och godkännande av överlåtelse av teckningsoptioner i syfte att inrätta ett incitamentsprogram för anställda inom Emilshus. Bolagets två största aktieägare har på förhand uttryckt sitt stöd för styrelsens förslag.

1. EMISSION AV TECKNINGSOPTIONER

- 1.1 Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om en riktad emission av högst 615 000 teckningsoptioner, innebärande en ökning av aktiekapitalet vid fullt utnyttjande om högst 1 230 000 kronor. För beslutet ska i övrigt följande villkor gälla.
- 1.2 Rätt att teckna teckningsoptionerna tillkommer, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, det helägda dotterbolaget Emilshus Option AB, org. nr. 559256-2523, ("**Dotterbolaget**"), med rätt och skyldighet att överlåta teckningsoptionerna till anställda inom Emilshus enligt punkt 2. Överteckning kan inte ske. Teckningsoptionerna ska emitteras vederlagsfritt till Dotterbolaget.
- 1.3 Skälen till avvikelserna från aktieägarnas företrädesrätt är att införa ett incitamentsprogram för anställda inom Emilshus och därigenom ett konkurrenskraftigt belöningsystem som möjliggör för deltagarna att ta del i bolagets framgångar, vilket förväntas medföra ökat engagemang för bolagets verksamhet och långsiktiga resultatutveckling samt att deltagarnas incitament ytterligare sammanlänkas med aktieägarnas intressen.
- 1.4 Teckning av teckningsoptionerna ska ske inom fem veckor från dagen för emissionsbeslutet. Styrelsen äger rätt att förlänga teckningstiden.
- 1.5 Varje teckningsoption berättigar till nyteckning av en (1) stamaktie av serie B i bolaget ("**Stamaktie**"). Enligt punkt 1.8 nedan ska nettostrike tillämpas vid utnyttjande av teckningsoptionerna, vilket innebär att omräkning ska ske av det antal Stamaktier som varje teckningsoption berättigar till tecknande av.
- 1.6 Teckning av Stamaktier i enlighet med villkoren för teckningsoptionerna kan ske under en tvåveckorsperiod från och med dagen efter offentliggörandet av bolagets delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2028, dock tidigast den 13 april 2028 och senast den 1 juni 2028. Är optionsinnehavare förhindrad att teckna stamaktier under denna period på grund av tillämplig insiderlagstiftning ska bolaget ha rätt att medge att sådan optionsinnehavare istället får teckna aktier så snart denne inte längre är förhindrad att göra det, dock senast 30 kalenderdagar efter sådant hinder har upphört.
- 1.7 Teckningskursen ("**Teckningskursen**") per Stamaktie ska utgöras av Stamaktiens volymviktade genomsnittskurs för den handelsdag då bolaget offentliggör delårsrapporten för perioden 1 januari – 31 mars 2028 minskat med ett belopp motsvarande det högsta av:
 - (i) ett belopp motsvarande bolagets Stamakties genomsnittskurs vid emissionstidpunkten, vilken utgörs av den genomsnittliga stängningskursen under perioden från och med den 21 maj 2025 till och med den 28 maj 2025 enligt Nasdaq Stockholms officiella kurslista, multiplicerat med
 - a. utvecklingen av genomsnittligt totalavkastningsindexvärde för bolagets Stamaktie från och med den 21 maj 2025 till och med den 28 maj 2025 (startvärde) jämfört med den handelsdag då bolaget offentliggör delårsrapporten för perioden 1 januari – 31 mars 2028 (slutvärde),
 - b. reducerat med utvecklingen av genomsnittligt totalavkastningsindexvärde för fastighetsbolag noterade på Nasdaq Stockholm från och med den 21 maj 2025 till och med den 28 maj 2025 (startvärde) jämfört med den handelsdag då bolaget offentliggör delårsrapporten för perioden 1 januari – 31 mars 2028 (slutvärde), och
 - (ii) noll kronor.

$$\begin{aligned}
\text{Teckningskurs per Stamaktie} &= \left[\begin{array}{l} \text{Stamaktiens} \\ \text{volymviktade} \\ \text{genomsnittskurs} \\ \text{den handelsdag} \\ \text{som bolaget} \\ \text{offentliggör} \\ \text{delårsrapporten} \\ \text{för perioden} \\ \text{1 januari –} \\ \text{31 mars 2028} \end{array} \right] - \text{MAX} \left[\begin{array}{l} \text{Stamaktiens genomsnittliga} \\ \text{stängningskurs under perioden} \\ \text{från och med den 21 maj 2025 till} \\ \text{och med den 28 maj 2025 enligt} \\ \text{Nasdaq Stockholms officiella} \\ \text{kurslista} \end{array} \right] \times \left[\begin{array}{l} \text{Genomsnittligt} \\ \text{totalavkastningsindexvärde för} \\ \text{bolagets Stamaktie den handelsdag} \\ \text{som bolaget offentliggör} \\ \text{delårsrapporten för perioden} \\ \text{1 januari – 31 mars 2028} \end{array} \right] - \left[\begin{array}{l} \text{Genomsnittligt} \\ \text{totalavkastningsindexvärde för} \\ \text{bolagets Stamaktie under perioden} \\ \text{från och med den 21 maj 2025 till} \\ \text{och med den 28 maj 2025} \end{array} \right] \times \left[\begin{array}{l} \text{Genomsnittligt} \\ \text{totalavkastningsindexvärde för} \\ \text{fastighetsbolag noterade på} \\ \text{Nasdaq Stockholm den handelsdag} \\ \text{som bolaget offentliggör} \\ \text{delårsrapporten för perioden} \\ \text{1 januari – 31 mars 2028} \end{array} \right] - \left[\begin{array}{l} \text{Genomsnittligt} \\ \text{totalavkastningsindexvärde för} \\ \text{fastighetsbolag noterade på} \\ \text{Nasdaq Stockholm under perioden} \\ \text{från och med den 21 maj 2025 till} \\ \text{och med den 28 maj 2025} \end{array} \right] ; 0
\end{aligned}$$

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

Om bolaget har insiderinformation under någon del av perioden från och med den 21 maj 2025 till och med den 28 maj 2025 ska styrelsen äga rätt att senarelägga teckningsperioden samt mätperioden för Stamaktiens genomsnittskurs respektive för index. Teckningskursen får inte vara lägre än det aktuella kvotvärdet på Stamaktien.

- 1.8 Vid utnyttjande av teckningsoptionerna ska nettostrike tillämpas, vilket innebär att omräkning av det antal Stamaktier som varje teckningsoption berättigar till tecknande av ska utföras enligt nedan formel, och att den teckningskurs som ska erläggas per Stamaktie av deltagaren vid utnyttjande av teckningsoptionen ska motsvara Stamaktiens kvotvärde.

$$\begin{aligned}
&\text{omräknat antal} \\
&\text{Stamaktier som} \\
&\text{varje tecknings-} \\
&\text{option ger rätt att} \\
&\text{teckna} \\
&= \frac{\text{Stamaktiens volymviktade genomsnittskurs för den handelsdag då} \\
&\quad \text{bolaget offentliggör delårsrapporten för perioden 1 januari – 31 mars 2028} \\
&\quad \text{minskad med Teckningskursen (beräknad enligt punkt 1.7 ovan)}}{\text{Stamaktiens volymviktade genomsnittskurs för den handelsdag då} \\
&\quad \text{bolaget offentliggör delårsrapporten för perioden 1 januari – 31 mars 2028} \\
&\quad \text{minskad med Stamaktiens kvotvärde}}
\end{aligned}$$

- 1.9 De Stamaktier som tecknas med stöd av teckningsoptionerna ska medföra rätt till vinstutdelning första gången på den första avstämningsdag för utdelning som infaller efter det att teckning av Stamaktier genom utnyttjande av teckningsoptionerna verkställts.
- 1.10 De nya Stamaktier som kan komma att utges vid nyteckning omfattas inte av några förbehåll.
- 1.11 Teckningsoptioner som innehas av Dotterbolaget och som inte överlåtit enligt punkt 2 nedan får makuleras av bolaget efter beslut av styrelsen för bolaget med samtycke av styrelsen för Dotterbolaget. Makulering ska anmälas till Bolagsverket för registrering.
- 1.12 Styrelsen, eller den styrelsen utser, föreslås bemyndigas att vidta de smärre justeringar av ovanstående beslut som kan visa sig nödvändiga i samband med registreringen av beslutet hos Bolagsverket, Euroclear Sweden AB eller på grund av andra formella krav.
- 1.13 Övriga villkor framgår av de fullständiga optionsvillkoren, [bilaga 1](#).

2. GODKÄNNANDE AV ÖVERLÅTELSE AV TECKNINGSOPTIONER

2.1 Deltagare och tilldelning

- 2.1.1 Styrelsen föreslår att årsstämman godkänner Dotterbolagets överlåtelser av teckningsoptioner på följande villkor.
- 2.1.2 Anställda inom Emilshus-koncernen ska erbjudas att förvärva teckningsoptioner till ett garanterat belopp motsvarande högst 150 procent av respektive deltagares månadslön före skatt enligt vad som framgår

nedan. Den av styrelsen föreslagna investeringsnivån är anpassad utifrån att det är inte är styrelsens avsikt att föreslå ett teckningsoptionsprogram till årsstämman 2026, utan först till årsstämman 2027.

Kategori	Maximalt investeringsbelopp (totalt per kategori)	Indikativt garanterat antal teckningsoptioner (totalt per kategori)*
A. VD (högst 1 person)	337 000 kr	75 560
B. Övriga medlemmar av ledningsgruppen (högst 4 personer)	869 259 kr	194 901
C. Övriga anställda (högst 16 personer)	1 536 219 kr	344 443

**Indikativt antal teckningsoptioner baserat på en preliminär värdering av varje teckningsoption i enlighet med vad som anges i punkt 2.2.2 nedan.*

- 2.1.3 Om deltagare avstår från att helt eller delvis förvärva erbjudna teckningsoptioner ska sådana ej förvärvade teckningsoptioner fördelas pro rata mellan deltagare inom samma kategori som anmält intresse av att förvärva ytterligare teckningsoptioner, dock högst upp till det maximala investeringsbeloppet per kategori som framgår av tabellen i punkt 2.1.2 ovan.
- 2.1.4 Bolagets styrelse beslutar om slutlig tilldelning.
- 2.1.5 Rätt att förvärva teckningsoptioner från Dotterbolaget ska endast tillkomma de personer som vid anmälningsperiodens utgång inte sagt upp sig eller blivit uppsagda.
- 2.1.6 Teckningsoptioner ska även kunna erbjudas till kommande nya medarbetare. För sådana förvärv ska villkoren vara desamma eller motsvarande vad som anges i detta beslut. Detta innebär bl.a. att förvärv ska ske till det då aktuella marknadsvärdet.
- 2.1.7 Överlåtelse till deltagare förutsätter dels att förvärv av teckningsoptionerna lagligen kan ske, dels att det enligt styrelsens bedömning kan ske till rimliga administrativa och ekonomiska insatser.
- 2.2 Pris och betalning m.m.**
- 2.2.1 Teckningsoptionerna ska överlätas på marknadsmässiga villkor till ett pris (premie) som motsvarar ett beräknat marknadsvärde för teckningsoptionerna med tillämpning av en allmänt vedertagen värderingsmodell beräknat av ett oberoende värderingsinstitut. För förvärv som sker av nya medarbetare efter den initiala anmälningsperiodens utgång ska nytt marknadspris fastställas på motsvarande sätt.
- 2.2.2 Värdet för teckningsoptionerna har preliminärt beräknats till 4,46 kronor per option baserat på en aktiekurs om 46,70 kronor, vilket motsvarade stängningskursen för Emilshus Stamaktie den 18 mars 2025. Den preliminära värderingen har utförts av ett oberoende värderingsinstitut, PwC.
- 2.2.3 Bolaget kommer genom kontant bonus subventionera del av premien för deltagarna i programmet, med undantag för verkställande direktören. Subventionen motsvarar 50 procent av respektive deltagares totala förvärvskostnad och kommer betalas ut i samband med att optionerna förvärvas. Deltagares berättigande till subvention förutsätter att det är en av de två första gångerna som den anställda erbjuds delta i ett teckningsoptionsprogram i bolaget. Subvention utgår inte för eventuella ytterligare teckningsoptioner som deltagarna förvärvar enligt punkt 2.1.3 ovan. En deltagare kan bli återbetalningsskyldig för ett belopp motsvarande 50 procent av subventionen enligt punkt 2.3.2 nedan.
- 2.2.4 Den totala kostnaden för subventionen, baserat på antaganden om optionsvärde enligt ovan, beräknas maximalt uppgå till cirka 2,4 miljoner kronor exklusive sociala avgifter.
- 2.2.5 Teckningsoptionerna ska i övrigt omfattas av marknadsmässiga villkor.

2.3 Förför och anställnings upphörande

- 2.3.1 Teckningsoptionerna ska omfattas av en skyldighet för deltagare som önskar överlåta eller på annat sätt avyttra teckningsoptionerna till tredje man att först erbjuda bolaget eller dess dotterbolag att inlösa teckningsoptionerna till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde. Teckningsoptionerna ska vidare omfattas av en rätt för bolaget eller dess dotterbolag till återköp av teckningsoptionerna, till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde, om en deltagares anställning i eller uppdrag för bolaget upphör, eller om den anställde sagt upp sig eller blivit uppsagd, under programmets löptid.
- 2.3.2 Om en deltagares anställning i eller uppdrag för bolaget upphör, eller om den anställde sagt upp sig eller blivit uppsagd, under programmets löptid har Bolaget rätt att kräva att ett belopp motsvarande 50 procent av subventionen enligt punkt 2.2.3 ovan återbetalas. Detsamma gäller om deltagaren har avyttrat teckningsoptioner förvärvade inom ramen för programmet under programmets löptid, sådan återbetalningsskyldighet ska dock proportioneras i förhållande till antalet avyttrande teckningsoptioner.

3. YTTERLIGARE INFORMATION OM TECKNINGSOPTIONSPROGRAMMET

3.1 Utspädning och aktiekapitalets ökning

- 3.1.1 Varje teckningsoption berättigar till nyteckning av ett sådant antal Stamaktier som följer av punkt 1.8 ovan men aldrig mer än en (1) Stamaktie per teckningsoption. Vid nyteckning med stöd av samtliga 615 000 teckningsoptioner kan därmed maximalt 615 000 nya Stamaktier ges ut, vilket motsvarar en maximal utspädning om cirka 0,4 procent av det totala antalet aktier och cirka 0,2 procent av det totala antalet röster i bolaget baserat på det totala antalet utestående aktier i bolaget efter genomförandet av den riktade nyemission av 9 371 375 preferensaktier som styrelsen beslutade om den 5 mars 2025 under förutsättning av godkännande vid extra bolagsstämma den 31 mars 2025, med förbehåll för eventuell sedvanlig omräkning vid vissa bolagshändelser enligt de fullständiga optionsvillkoren. Enligt punkt 1.8 ovan ska nettostrike tillämpas vid utnyttjande av teckningsoptionerna, vilket innebär att varje teckningsoption som utgångspunkt berättigar till ett lägre antal Stamaktier och att den förväntade utspädningen av programmet därmed är lägre än den maximala utspädningen enligt ovan.
- 3.1.2 Vid ett antagande om att Teckningskursen för de Stamaktier som teckningsoptionerna berättigar till teckning av fastställs till 55 kronor innebär omräkningen enligt nettostrikeformeln i punkt 1.8 ovan vid nyteckning med stöd av samtliga 615 000 teckningsoptioner att den totala utspädningen skulle bli enligt följande vid nedan i vänsterkolumnen angivna aktiekurser för Emilshus Stamaktier den handelsdag då bolaget offentliggör delårsrapporten för 1 januari – 31 mars 2028:

N.B. Illustrativt räkneexempel utifrån en antagen Teckningskurs om 55 kronor

Aktiekurs	Totalt antal nya Stamaktier	Total ökning av aktiekapitalet	Total utspädning (antalet aktier respektive röster)
65 kronor	97 619	195 238 kronor	0,1 % respektive 0,0 %
75 kronor	168 493	336 986 kronor	0,1 % respektive 0,1 %
85 kronor	222 289	444 578 kronor	0,2 % respektive 0,1 %
95 kronor	264 516	529 032 kronor	0,2 % respektive 0,1 %

3.2 Påverkan på nyckeltal och kostnader för bolaget m.m.

Det föreslagna teckningsoptionsprogrammet förväntas ha en marginell påverkan på bolagets nyckeltal. Den totala kostnaden för teckningsoptionsprogrammet under antagande av fullt deltagande beräknas uppgå till cirka 3,2 miljoner kronor exklusive administrativa kostnader.

3.3 **Beredning av förslaget**

Det föreslagna teckningsoptionsprogrammet har beretts av styrelsens ersättningsutskott i samråd med externa rådgivare och efter konsultationer med större aktieägare. Styrelsen har därefter beslutat att framlägga detta förslag till årsstämman. Styrelseledamoten Jakob Fyrberg, tillika VD för Emilshus, har inte deltagit i styrelsens handläggning av förslaget. Förutom de medarbetare som berett frågan enligt instruktion från ersättningsutskottet eller styrelsen har inte heller andra anställda som kan komma att omfattas av programmet deltagit i utformningen av villkoren.

3.4 **Övriga aktierelaterade incitamentsprogram**

Emilshus har sedan tidigare ett utestående teckningsoptionsprogram för anställda som inrättades 2023. Utöver detta finns inga utestående aktierelaterade incitamentsprogram i Emilshus.

3.5 **Instruktion till styrelsen och majoritetskrav**

Styrelsen föreslår att årsstämman uppdrar åt styrelsen i bolaget att verkställa beslutet enligt punkt 1 samt att tillse att styrelsen i Dotterbolaget genomför överlåtelser av teckningsoptioner enligt punkt 2. För giltigt beslut enligt denna punkt ska förslaget biträdas av aktieägare med minst nio tiondelar av såväl de avgivna rösterna som de aktier som är företrädda vid årsstämman.

Växjö i mars 2025

Fastighetsbolaget Emilshus AB

Styrelsen