

Stendörren Fastigheter AB (publ)

Ersättningsrapport 2024

Introduktion

Denna rapport beskriver hur de gällande riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare för Stendörren Fastigheter AB (publ), vilka antogs av årsstämman 2021, tillämpades under år 2024. Rapporten innehåller även information om ersättning till verkställande direktör och vice verkställande direktör samt en sammanfattning av bolagets utestående aktierelaterade incitamentsprogram. Rapporten har upprättats i enlighet med aktiebolagslagen och Aktiemarknadsnämndens självregleringskommittés rekommendation ”Regler om ersättningar till ledande befattningshavare och om incitamentsprogram”.

Ytterligare information om ersättningar till ledande befattningshavare finns i not 5 (Anställda och personalkostnader) i bolagets årsredovisning för 2024. Information om ersättningsutskottets arbete under 2024 finns i bolagsstyrningsrapporten, vilken återfinns i årsredovisningen för 2024.

Styrelsearvode omfattas inte av denna rapport. Sådant arvode beslutas årligen av årsstämman och redovisas i not 5 i årsredovisningen för 2024.

Utveckling under 2024

Verkställande direktören sammanfattar bolagets övergripande resultat i sin redogörelse på sidorna 5 – 6 i årsredovisningen 2024.

Bolagets ersättningsriktlinjer under 2024: tillämpningsområde, ändamål och avvikelser

En förutsättning för en framgångsrik implementering av bolagets affärsstrategi och tillvaratagandet av dess långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhetsarbete, är att bolaget kan rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare. För detta krävs att bolaget kan erbjuda konkurrenskraftig ersättning. Bolagets ersättningsriktlinjer möjliggör att ledande befattningshavare kan erbjudas en konkurrenskraftig totalersättning.

Enligt de ersättningsriktlinjer som varit gällande under år 2024 ska ersättningen till ledande befattningshavare vara marknadsmässig och får bestå av följande komponenter: fast kontantlön, rörlig kontantersättning, pensionsförmåner och andra förmåner.

Den rörliga kontantersättningen ska enligt de gällande ersättningsriktlinjerna vara kopplad till förutbestämda kriterier som kan vara mätbara finansiella och/eller icke-mätbara icke-finansiella. Kriterierna kan utgöras av generella och/eller individanpassade kvantitativa eller kvalitativa mål som kan ta hänsyn till bland annat intern kontroll inom bolaget, budgetkontroller, rapporters kvalitet och punktlighet, implementeringen av nya och förbättrade IT-system, samverkan mellan bolagets olika avdelningar och utvecklingen av ledaregenskaper hos avdelningscheferna samt bolagets övergripande hållbarhetsarbete. Kriterierna ska vara utformade så att de främjar bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhetsarbete, genom att exempelvis ha en tydlig koppling till affärsstrategin eller främja befattningshavarens långsiktiga utveckling.

Den rörliga kontantersättningen får uppgå till högst 200 procent av den fasta årliga kontantlönen. Uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning ska kunna mätas under en period om ett år.

Riktlinjerna återfinns i årsredovisningen för 2024. Bolaget har under 2024 följt de tillämpliga ersättningsriktlinjerna, vilka antogs av årsstämman 2021. Inga avsteg från riktlinjerna har gjorts och inga avvikelser har gjorts från den beslutsprocess som enligt riktlinjerna ska tillämpas för att fastställa ersättningen. Revisorns yttrande över bolagets efterlevnad av riktlinjerna kommer, senast tre veckor före årsstämman, finnas tillgängligt på bolagets hemsida bland övriga dokument hänförliga till årsstämman 2025. Ingen ersättning har krävts tillbaka.

Utöver den ersättning som omfattas av ersättningsriktlinjerna har bolaget beslutat att införa långsiktiga aktierelaterade incitamentsprogram.

Ersättning till verkställande direktör och vice verkställande direktör

Tabell 1 – Totalersättning till verkställande direktören och vice verkställande direktör under 2024 (kSEK)

Namn	Fast ersättning		Rörlig ersättning		Extraordinär ersättning	Pension	Total ersättning	Fördelning fast/rörlig***
	Grundlön	Andra förmåner**	Ettårig	Flerårig				
Erik Ranje*****	2 462	111	3 840	-	-	720	7 133	46/54
Anders Nilsson*****	2 026	-	1 360	-	-	452	3 838	63/37

* Tabellen redovisar ersättning som belöper på 2024.

** Bilförmån.

*** Pensionskostnader som angivits i kolumnen ”Pension”, som i sin helhet avser Grundlön och är premiebestämd, har till fullo redovisats som fast ersättning.

**** Det belopp som redovisas under ”Grundlön” inkluderar semestertillägg om 62 kSEK.

***** Det belopp som redovisas under ”Grundlön” inkluderar semestertillägg om 269 kSEK.

Aktiebaserad ersättning

Bolaget har för närvarande två utestående aktierelaterade incitamentsprogram; incitamentsprogram 2020/2025 och incitamentsprogram 2023/2028.

Incitamentprogram 2020/2025

Bolaget antog på extra bolagsstämma i september 2020 ett långsiktigt aktierelaterat incitamentsprogram. Detta program är riktat till bolagets anställda och omfattar emissioner av teckningsoptioner, vilka deltagarna i programmet förvärvar mot kontant betalning till bolaget. Rätt att förvärva teckningsoptioner tillkommer 57 anställda inom bolagets koncern. Det maximala antalet teckningsoptioner som kan utfärdas under incitamentsprogram 2020/2025 uppgår till 1 125 000. Teckningsoptionerna förvärvades i november 2020 till ett pris om 19,93 kr per teckningsoption, vilket vid denna tidpunkt motsvarade teckningsoptionernas marknadsvärde beräknat efter värdering enligt Black & Scholes värderingsmetod utförd av oberoende värderare.

Varje teckningsoption berättigar under en period om två veckor från dagen för offentliggörande av delårsrapporten för perioden 1 januari – 31 september 2025 till teckning av en ny stamaktie av serie B i bolaget till en teckningskurs om 175 kronor. För fullständiga villkor för incitamentsprogram 2020/2025 hänvisas till bolagets hemsida ”www.stendorren.se/sv/investerare/bolagsstyrning/incitamentsprogram/”.

I samband med överlåtelsen av teckningsoptioner till deltagarna har bolaget och varje deltagare, i enlighet med de villkor som beslutades av bolagsstämman, ingått avtal som reglerar en så kallad vesting-modell, innebärande att fem procent av deltagarens teckningsoptioner intjänas varje kvartal från dagen som teckningsoptionerna överläts till deltagaren. Avtalet reglerar även att bolaget förbehåller sig rätten att återköpa teckningsoptioner om deltagarens anställning eller uppdrag i Stendörren Fastigheter-koncernen upphör eller om deltagaren önskar vidareöverlåta teckningsoptionerna. Bolagets rätt att återköpa teckningsoptioner är beroende av om deltagarens teckningsoptioner intjänats eller inte.

I samband med teckningserbjudandet till de anställda i november 2020, förvärvade bolagets verkställande direktör 100 000 teckningsoptioner hänförliga till incitamentsprogram 2020/2025 och vice verkställande direktör förvärvade 95 000 teckningsoptioner hänförliga till detta program, allt i enlighet med de villkor som anges ovan.

Vid fullt utnyttjande av de per den 31 december 2024 utestående teckningsoptionerna under incitamentsprogram 2020/2025, kommer aktiekapitalet öka med 151 350 kronor genom utgivande av 252 250 aktier av serie B, var och en med ett kvotvärde om 0,6 kronor. Utspädningseffekten vid fullt utnyttjande motsvarar cirka 0,8 % av kapitalet och 0,5 % av röstetalet baserat på antalet utestående aktier per den 31 december 2024.

Incitamentprogram 2023/28

På årsstämman 2023 antog bolaget ytterligare ett långsiktigt aktierelaterat incitamentsprogram. Villkoren för incitamentsprogram 2023/2028 liknar de för incitamentsprogram 2020/2025.

Incitamentsprogram 2023/2028 är riktat till bolagets anställda och omfattar emissioner av teckningsoptioner, vilka deltagarna i programmet förvärvar mot kontant betalning till bolaget. Rätt att förvärva teckningsoptioner tillkommer 65 anställda inom bolagets koncern. Det maximala antalet teckningsoptioner som kan utfärdas under incitamentsprogram 2023/2028 uppgår till 180 000. Teckningsoptionerna förvärvades i maj/juni 2023 till ett pris om 25,27 kr per teckningsoption, vilket vid denna tidpunkt motsvarade teckningsoptionernas marknadsvärde beräknat efter värdering enligt Black & Scholes värderingsmetod utförd av oberoende värderare.

Varje teckningsoption berättigar under en period om två veckor från dagen för offentliggörande av delårsrapporten för perioden 1 januari – 31 mars 2028 till teckning av en ny stamaktie av serie B i bolaget till en teckningskurs om 285 kronor. För fullständiga villkor för incitamentsprogram 2023/2028 hänvisas till bolagets hemsida ”www.stendorren.se/sv/investerare/bolagsstyrning/incitamentsprogram/”.

I samband med överlåtelsen av teckningsoptioner till deltagarna har bolaget och varje deltagare, i enlighet med de villkor som beslutades av bolagsstämman, ingått avtal som reglerar en så kallad vesting-modell, innebärande att fem procent av deltagarens teckningsoptioner intjänas varje kvartal från dagen som teckningsoptionerna överläts till deltagaren. Avtalet reglerar även att bolaget förbehåller sig rätten att återköpa teckningsoptioner om deltagarens anställning eller uppdrag i Stendorren Fastigheter-koncernen upphör eller om deltagaren önskar vidareöverlåta teckningsoptionerna. Bolagets rätt att återköpa teckningsoptioner är beroende av om deltagarens teckningsoptioner intjänats eller inte.

I samband med teckningserbjudandet till de anställda i maj/juni 2023, förvärvade bolagets verkställande direktör och vice verkställande direktör vardera 20 000 teckningsoptioner hänförliga till incitamentsprogram 2023/2028, allt i enlighet med de villkor som anges ovan.

Vid fullt utnyttjande av de per den 31 december 2024 utestående teckningsoptioner under incitamentsprogram 2023/2028, kommer aktiekapitalet öka med 30 036 kronor genom utgivande av 50 060 aktier av serie B, var och en med ett kvotvärde om 0,6 kronor. Utspädningseffekten vid fullt utnyttjande motsvarar cirka 0,2 % av kapitalet och 0,1 % av röstetalet baserat på antalet utestående aktier per den 31 december 2024.

Vid fullt utnyttjande av de per den 31 december 2024 utestående teckningsoptionerna i de båda utestående incitamentsprogrammen, kommer aktiekapitalet öka med 181 386 kronor genom utgivande av 302 310 aktier av serie B, var och en med ett kvotvärde om 0,6 kronor. Utspädningseffekten vid fullt utnyttjande motsvarar cirka 1,0 % av kapitalet och 0,6 % av röstetalet baserat på antalet utestående aktier per den 31 december 2024.

Tillämpning av prestationskriterier

Prestationskriterierna för den verkställande direktörens respektive den vice verkställande direktörens rörliga ersättning har valts för att förverkliga bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhetsarbete. Kriterierna, som utgjorts av såväl generella som individanpassade kvantitativa och kvalitativa mål, har bland annat varit kopplande till utvecklingen av bolagets avkastning på eget kapital, tillväxt i långsiktigt substansvärde och faktisk avkastning vs budget. Bolagets ersättningsutskott har utvärderat den verkställande direktörens och den vice verkställande direktörens arbete under 2024 och i vilken omfattning dessa bidragit till de uppställda målen.

Ersättningsutskottet har funnit att den verkställande direktören uppnått en uppfyllelse om 80 % av prestationskriterierna för rörlig ersättning och att den vice verkställande direktören har uppnått en uppfyllelse om 66 % av prestationskriterierna för rörlig ersättning. På rekommendation från ersättningsutskottet har styrelsen beslutat att verkställande direktören ska erhålla 3 840 000 kr i rörlig kontantersättning hänförlig till 2024 och att vice verkställande direktören ska erhålla 1360 000 kr i rörlig kontantersättning hänförlig till 2024.

Jämförande information avseende förändringar i ersättning och bolagets resultat

Tabell 5 - Förändringar i ersättning och bolagets resultat under de senaste fem rapporterade räkenskapsåren (RR) (kSEK)

	2020	2021	2022	2023	2024
Ersättning VD	8 925	5 713	6 109	6 508	7 133
Ersättning Vice VD*	-	4 044	4 739	4 171	3 838
Koncernens förvaltningsresultat	254 378	267 295	286 940	287 112	308 469
Genomsnittlig ersättning baserat på antalet heltidsekvivalenter anställda** i moderbolaget	617	708	683	713	668

* Bolagets vice verkställande direktör anställdes den 13 november 2020. Under perioden från och med den 1 april 2020 till den 13 november 2020 hade bolaget inte någon vice verkställande direktör, varför data inte redovisas för 2020.

** Exklusive medlemmar i koncernledningen.

Stockholm i april 2025
Stendörren Fastigheter AB (publ)
Styrelsen