

Stendörren Fastigheter AB (publ)

Ersättningsrapport 2025

Introduktion

Denna rapport beskriver hur de gällande riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare för Stendörren Fastigheter AB (publ), vilka antogs av årsstämman 2025, tillämpades under år 2025. 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 2025. Information om ersättningsutskottets arbete under 2025 finns i bolagsstyrningsrapporten, vilken återfinns i årsredovisningen för 2025.

Styrelsearvode omfattas inte av denna rapport. Sådant arvode beslutas årligen av årsstämman och redovisas i not 5 i årsredovisningen för 2025.

Utveckling under 2025

Verkställande direktören sammanfattar bolagets övergripande resultat i sin redogörelse på sidorna 5 – 6 i årsredovisningen 2025.

Bolagets ersättningsriktlinjer under 2025: 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 antogs av årsstämman 2025 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 och mätbara kriterier som kan vara finansiella eller 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 prestation. 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 2025. Bolaget har under 2025 följt de tillämpliga ersättningsriktlinjerna. 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, finns tillgängligt på bolagets hemsida bland övriga dokument hänförliga till årsstämman 2026. 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 2025 (kSEK)**

Befattningshavare	Fast ersättning		Rörlig ersättning		Extraordinär ersättning	Pension	Total ersättning	Fördelning fast/rörlig***
	Grundlön	Andra förmåner**	Ettårig	Flerårig				
Erik Ranje****	2 557	101	4 536	-	-	756	7 950	43/57
Anders Nilsson*****	2 044	1	1 360	-	-	471	3 875	64/36

* Tabellen redovisar ersättning som belöper på 2025.

** 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 36 kSEK.

***** Det belopp som redovisas under "Grundlön" inkluderar semestertillägg om 233 kSEK.

Aktierelaterad ersättning

Bolaget har för närvarande två utestående aktierelaterade incitamentsprogram; incitamentsprogram 2023/2028 och incitamentsprogram 2025/2030. Under år 2025 avslutades incitamentsprogram 2020/2025.

Utestående incitamentsprogram

Incitamentprogram 2023/28

Bolaget antog på årsstämman 2023 ett långsiktigt aktierelaterat incitamentsprogram. Incitamentsprogrammet 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 högst 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 2025 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 2025.

Incitamentprogram 2025/30

På årsstämman 2025 antog bolaget ytterligare ett långsiktigt aktierelaterat incitamentsprogram. Villkoren för incitamentsprogram 2025/2030 liknar de för incitamentsprogram 2023/2028.

Incitamentsprogram 2025/2030 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 högst 65 anställda inom bolagets koncern. Det maximala antalet teckningsoptioner som kan utfärdas under incitamentsprogram 2025/2030 uppgår till 180 000. Teckningsoptionerna förvärvades i maj 2025 till ett pris om 32,69 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 2030 till teckning av en ny stamaktie av serie B i bolaget till en teckningskurs om 264 kr (motsvarande 140 procent av den volymvägda genomsnittskursen för bolagets aktie under den närmaste perioden om fem handelsdagar omedelbart före årsstämman 2025). För fullständiga villkor för incitamentsprogram 2025/2030 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 vidareöverbåta teckningsoptionerna. Bolagets rätt att återköpa teckningsoptioner är beroende av om deltagarens teckningsoptioner intjänats eller inte.

I samband med teckningserbudandet till de anställda i maj 2025, förvärvade bolagets verkställande direktör 15 295 teckningsoptioner och vice verkställande direktör 10 000 teckningsoptioner hänförliga till incitamentsprogram 2025/2030, allt i enlighet med de villkor som anges ovan.

Vid fullt utnyttjande av de per den 31 december 2025 utestående teckningsoptioner under incitamentsprogram 2025/2030, kommer aktiekapitalet öka med 19 797 kronor genom utgivande av 32 995 aktier av serie B, var och en med ett kvotvärde om 0,6 kronor. Utspädningseffekten vid fullt utnyttjande motsvarar cirka 0,1 % av kapitalet och 0,1 % av röstetalet baserat på antalet utestående aktier per den 31 december 2025.

Vid fullt utnyttjande av de per den 31 december 2025 utestående teckningsoptionerna i de båda utestående incitamentsprogrammen, kommer aktiekapitalet öka med 49 833 kronor genom utgivande av 83 055 aktier av serie B, var och en med ett kvotvärde om 0,6 kronor. Utspädningseffekten vid fullt utnyttjande motsvarar cirka 0,3 % av kapitalet och 0,2 % av röstetalet baserat på antalet utestående aktier per den 31 december 2025.

Under året avslutade incitamentsprogram

Incitamentprogram 2020/2025

Under 2025 avslutades incitamentprogram 2020/2025. Villkoren för incitamentsprogram 2020/2025 liknade de villkor som gäller för bolagets två utslående incitamentsprogram.

Detta program antogs på extra bolagsstämma i september 2020 och var ett långsiktigt aktierelaterat incitamentsprogram. Programmet riktade sig till bolagets anställda och omfattade emissioner av teckningsoptioner, vilka deltagarna i programmet förvärvade mot kontant betalning till bolaget. Rätt att förvärva teckningsoptioner tillkom 57 anställda inom bolagets koncern.

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. Bolagets

verkställande direktör förvärvade totalt 100 000 teckningsoptioner hänförliga till incitamentsprogram 2020/2025 och vice verkställande direktör förvärvade totalt 95 000 teckningsoptioner hänförliga till detta program.

Varje teckningsoption berättigade 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.

Som en följd av inlösen av teckningsoptioner inom ramen för det teckningsoptionsprogram 2025/2025 ökade bolagets aktier och röster totalt med 37 593 B-aktier och lika många röster.

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 har varit förutbestämda och mätbara och utgjorts av såväl generella som individanpassade kvantitativa och kvalitativa mål. De har bland annat varit kopplade till uppfyllandet av bolagets hållbarhetsmål, förvaltningsresultat per aktie, avkastning på eget kapital, räntetäckningsgrad, ratio vs finansiella mål, NOI och uthyrningsgrad.

Bolagets ersättningsutskott har utvärderat den verkställande direktörens och den vice verkställande direktörens arbete under 2025 och i vilken omfattning dessa bidragit till de uppställda målen.

Ersättningsutskottet har funnit att den verkställande direktören uppnått en uppfyllelse om 90 % av prestationskriterierna för rörlig ersättning och att den vice verkställande direktören har uppnått en uppfyllelse om 64 % av prestationskriterierna för rörlig ersättning. På rekommendation från ersättningsutskottet har styrelsen beslutat att verkställande direktören ska erhålla 4 536 000 kr i rörlig kontantersättning hänförlig till 2025 och att vice verkställande direktören ska erhålla 1360 000 kr i rörlig kontantersättning hänförlig till 2025.

Jämförande information avseende förändringar i ersättning och bolagets resultat

*Tabell 2 - Förändringar i ersättning och bolagets resultat under de senaste fem rapporterade räkenskapsåren (RR) (kSEK)**

	2021	2022	2023	2024	2025
Ersättning VD	5 713	6 109 (7%)	6 508 (7%)	7 133 (10%)	7 950 (11%)
Ersättning Vice VD	4 044	4 739 (17%)	4 171 (-12%)	3 838 (-8%)	3 875 (1%)
Koncernens förvaltningsresultat	267 295	286 940 (7%)	287 112 (0%)	308 469 (7%)	311 740 (1%)
Genomsnittlig ersättning baserat på antalet heltidsekvivalenter anställda** i moderbolaget	708	683 (-4%)	731 (7%)	668 (-9%)	755 (13%)

* Den procentuella förändringen som anges i tabellen visar skillnaden jämfört med året innan.

** Exklusive medlemmar i koncernledningen.

Stockholm i april 2026
Stendörren Fastigheter AB (publ)
Styrelsen