

Ersättningsrapport 2025

Introduktion

Denna rapport beskriver hur riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare för NP3 Fastigheter AB, antagna av och gällande från årsstämman den 7 maj 2024, tillämpades under år 2025. Rapporten innehåller även information om ersättning till verkställande direktören samt en sammanfattning av bolagets utestående aktierelaterade incitamentsprogram. Rapporten har upprättats i enlighet med 8 kap. 53 a och 53 b §§ aktiebolagslagen (2005:551) och Kollegiets för svensk bolagsstyrning Regler om ersättningar till ledande befattningshavare och om incitamentsprogram.

Ytterligare information om ersättningar till ledande befattningshavare, som krävs enligt 5 kap. 40–44 §§ årsredovisningslagen (1995:1554), finns i not 6 (Anställda och personalkostnader) på sidorna 104-105 i årsredovisningen för 2025. Styrelsen har beslutat att inte inrätta något särskilt ersättningsutskott utan att styrelsen i sin helhet ska fullgöra de uppgifter som sådant utskott ska ha enligt Svensk kod för bolagsstyrning. Mer information om det arbete som styrelsen har bedrivit i detta hänseende under 2025 finns i bolagsstyrningsrapporten på sidorna 79-85 i årsredovisningen för 2025.

Styrelsearvode omfattas inte av denna rapport. Sådant arvode beslutas årligen av årsstämman och redovisas i not 6 (Anställda och personalkostnader) på sidorna 104-105 i årsredovisningen för 2025. Ingen annan ersättning än styrelsearvode har utgått till styrelseledamöterna under 2025.

Utveckling under 2025

Verkställande direktören sammanfattar bolagets övergripande resultat i sin redogörelse på sidorna 4-5 i årsredovisningen för 2025.

Bolagets ersättningsriktlinjer: tillämpningsområde, ändamål och avvikelser

En förutsättning för en framgångsrik implementering av bolagets affärsstrategi och tillvaratagandet av dess långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, är att bolaget kan rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare. För detta krävs att bolaget kan erbjuda konkurrenskraftig ersättning. Bolagets ersättningsriktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare möjliggör att ledande befattningshavare kan erbjudas en konkurrenskraftig totalersättning. Enligt ersättningsriktlinjerna 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 vara kopplad till finansiella eller icke-finansiella kriterier. De kan utgöras av individanpassade kvantitativa eller kvalitativa mål. Kriterierna ska vara utformade så att de främjar bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, genom att exempelvis ha en tydlig koppling till affärsstrategin eller främja befattningshavarens långsiktiga utveckling.

Ersättningsriktlinjerna finns redovisade i not 6 (Anställda och personalkostnader) på sidorna 104-105 i årsredovisningen för 2025. Ersättningsriktlinjerna finns även tillgängliga på bolagets hemsida www.np3fastigheter.se. Bolaget har under 2025 följt de tillämpliga ersättningsriktlinjerna som antagits av bolagsstämman. Inga avsteg från ersättningsriktlinjerna 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 ersättningsriktlinjerna finns tillgänglig på bolagets hemsida www.np3fastigheter.se. Ingen ersättning har krävts tillbaka. Utöver den ersättning som omfattas av ersättningsriktlinjerna har bolagets årsstämmor beslutat att införa långsiktiga aktierelaterade incitamentsprogram.

Totalersättning till verkställande direktören under 2025

I nedanstående tabell redovisas den totala ersättningen till verkställande direktören under 2025.

Tabell 1 – Totalersättning till verkställande direktören under 2025 (tkr)*

Befattningshavarens namn (position)	1		2		3	4	5	6
	Fast ersättning		Rörlig ersättning		Extraordinära poster	Pensionskostnad	Totalersättning	Andelen fast resp. rörlig ersättning****
Grundlön*	Andra förmåner**	Ettårig	Flerårig***					
Andreas Wahlén (verkställande direktör)	3 600	146	360	0	0	588	4 694	92/8

* Den verkställande direktören har ej rätt till någon semesterersättning utöver ordinarie månadslön.

** Bilförmån samt sjukförsäkringsförmån

*** Den verkställande direktören har inga fleråriga rörliga ersättningar

**** Pensionskostnader (kolumn 4), som i sin helhet är premiebestämd, har till fullo redovisats som fast ersättning

Utestående aktierelaterade incitamentprogram

Bolaget har för närvarande tre utestående teckningsoptionsprogram (2023/2026, 2024/2027 och 2025/2028) där alla anställda, inklusive den verkställande direktören, har erbjudits att förvärva teckningsoptioner i samtliga tre program till ett belopp motsvarande högst en tolfedel (1/12) av medarbetarens årslön före inkomstskatt. För det fall den anställde har varit tjänstledig, föräldraledig, långtidssjukskriven eller liknande under den tolv månadersperiod som föregått dagen då den anställde erbjöds förvärva teckningsoptioner inom ramen för något av incitamentsprogrammen har en anpassning av det antal teckningsoptioner som den anställde erbjudits att förvärva skett. Sådan anpassning har inneburit att antalet teckningsoptioner, som den anställde erbjudits, minskats proportionerligt i förhållande till det antal månader den anställde inte har varit i tjänst. Anställdas och den verkställande direktörens förvärv av teckningsoptionerna har i samtliga tre program skett till ett externt bedömt marknadsvärde där värderingen av teckningsoptionerna har baserats på beräkningar enligt en optionsvärderingsmodell baserad på Monte Carlo-simulering och utförda av Öhrling PricewaterhouseCoopers AB.

Den verkställande direktören har i optionsprogram 2023/2026 erbjudits och förvärvat 17 612 teckningsoptioner till ett pris uppgående till 13,40 kronor per option. I optionsprogrammet 2024/2027 har den verkställande direktören erbjudits och förvärvat 9 375 teckningsoptioner till ett pris uppgående till 25,60 kronor per option. I det tredje programmet, optionsprogrammet 2025/2028, har den verkställande direktören erbjudits och förvärvat 10 127 teckningsoptioner till ett pris uppgående till 23,70 kronor per option.

Teckningskursen för aktie vid utnyttjandet av teckningsoptionerna skall utgöras av stamaktiens genomsnittskurs vid tidpunkten för emissionen av teckningsoptionerna med upp- eller nedräkning beroende på alla noterade fastighetsbolags genomsnittliga utveckling, beräknat enligt Carnegies fastighetsindex (CREX). Respektive teckningskurs fastställs när programmen löper ut. Anmälan om teckning kan äga rum under tiden från och med den 4 juni 2026 till och med den 9 juni 2026 beträffande teckningsoptionsprogram 2023/2026, från och med den 14 maj 2027 till och med den 28 maj 2027 beträffande teckningsoptionsprogram 2024/2027 och från och med den 15 maj 2028 till och med den 29 maj 2028. För en fullständig beskrivning av NP3s optionsprogram se NP3s hemsida www.np3fastigheter.se under årsstämmor för åren 2023, 2024 och 2025.

Tillämpning av prestationskriterier

Prestationskriterierna för den verkställande direktörens rörliga kontantersättning har valts för att förverkliga bolagets strategi och för att uppmuntra agerande som ligger i bolagets långsiktiga intresse. Vid valet av prestationskriterier har de strategiska målen samt kort- och långsiktiga affärsprioriteringar beaktats. Rörlig ersättning baserad på 2024 års utfall utbetalades under första kvartalet 2025 och ingår i uppställningen nedan. För 2024 gällde följande kriterier för rörlig ersättning:

Tabell 3 – Verkställande direktörens prestation under räkenskapsåret 2024: rörlig kontantersättning

Befattningshavarens namn (position)	1	2	3
	Beskrivning av kriterier hänförliga till ersättningskomponenten	Relativ viktning av prestationskriterier	a) Mål uppfyllt b) faktisk tilldelning / ersättningsutfall (tkr)*
Andreas Wahlén (Vd)	Avkastning på eget kapital, före skatt, skall överstiga 15 %	16,67 %	a) Nej b) 0
	Förvaltningsresultat per stamaktie skall öka med minst 12 %	16,67 %	a) Ja b) 120
	Kostnad för centrala administration skall minska relativt hyresintäkten	16,67 %	a) Ja b) 120
	Den ekonomiska vakansgraden i det fastighetsbestånd som finns i bolagets ägo under hela året skall minska	16,67 %	a) Nej b) 0
	Beslutade projektinvesteringar skall nå en snittavkastning (direktavkastning) på 100 bps över NP3s snittvärdering, därtill skall 60% av projekten (i kronor) vara hållbarhetsrelaterade i enlighet med NP3s gröna ramverk	16,67 %	a) Nej b) 0
	Hyresvärdet i den gröna portföljen skall växa med 25 % per år	16,67 %	a) Ja b) 120

*Den verkställande direktören skall köpa aktier för 50 % av erhållen bonus efter skatt

Rörlig ersättning avseende 2025 utbetalas under första kvartalet 2026 och ingår därmed inte i utbetald ersättning under 2025. För 2025 gällde följande kriterier för rörlig ersättning:

Tabell 3 – Verkställande direktörens prestation under räkenskapsåret 2025: rörlig kontantersättning

Befattningshavarens namn (position)	1	2	3
	Beskrivning av kriterier hänförliga till ersättningskomponenten	Relativ viktning av prestationskriterier	a) Mål uppfyllt b) faktisk tilldelning / ersättningsutfall (tkr)*
Andreas Wahlén (Vd)	Avkastning på eget kapital, före skatt, skall överstiga 15 %	16,67 %	a) Ja b) 150
	Förvaltningsresultat per stamaktie skall öka med minst 12 %	16,67 %	a) Ja b) 150
	Kostnad för centrala administration skall minska relativt hyresintäkten	16,67 %	a) Nej b) 0
	Den ekonomiska vakansgraden i det fastighetsbestånd som finns i bolagets ägo under hela året skall minska	16,67 %	a) Nej b) 0
	Beslutade projektinvesteringar skall nå en snittavkastning (direktavkastning) på 100 bps över NP3s snittvärdering, därtill skall 60% av projekten (i kronor) vara hållbarhetsrelaterade i enlighet med NP3s gröna ramverk	16,67 %	a) Nej b) 0
	Hyresvärdet i den gröna portföljen skall växa med 25 % per år	16,67 %	a) Ja b) 150

*Den verkställande direktören skall köpa aktier för 50 % av erhållen bonus efter skatt

Jämförande information avseende förändringar i ersättning och bolagets resultat

Tabell 4 – Förändringar i ersättning och bolagets resultat under de senaste fem rapporterade räkenskapsåren (RR) (tkr)

	RR 2021 vs RR 2020	RR 2022 vs RR 2021	RR 2023 vs RR 2022	RR 2024 vs RR 2023	RR 2025 vs RR 2024	RR 2025
Ersättning till verkställande direktören	+289 (+8,0 %)	+172 (+4,4 %)	-12 (-0,3 %)	-236 (-5,8 %)	860 (22,4 %)	4 694*
Koncernens förvaltningsresultat	+103 000 (+18,5 %)	+124 000 (+18,8 %)	-40 000 (-5,1 %)	134 000 (+18,0 %)	225 000 (+25,6 %)	1 104 000
Genomsnittlig ersättning baserat på antalet heltidsekvivalenter anställda** i moderbolaget	+55 (+8,5 %)	+67 (+9,6 %)	-15 (-1,9 %)	-9 (-1,2 %)	18 (2,4 %)	49 231*

*Avser fast och rörlig lön, övriga förmåner och pensionskostnader

**Exklusive medlemmar i koncernledningen