

VEDERLAGSRAPPORT 2022



FAST EJENDOM
DANMARK A/S

CVR. NR. 28 50 09 71
Ringager 4A, 2605 Brøndby

Denne vederlagsrapport er aflagt i overensstemmelse med retningslinjerne i aktionærrettighedsdirektivet (Europa Parlamentets og Rådets direktiv 2017/1132/EU af 14. juni 2017) og anbefalingerne for god selskabsledelse. Vederlagsrapporten beskriver det vederlag, som bestyrelsen og direktionen i Fast Ejendom Danmark A/S ('selskabet') har modtaget gennem de seneste fem regnskabsår, og sammenhængen mellem vederlaget og vederlagspolitik, resultatkrITERIER og strategiske mål.

I henhold til selskabets vederlagspolitik kan ledelsens vederlag bestå af følgende fire komponenter:

- Fast grundløn inkl. pension.
- Sædvanlige accessoriske personalegoder såsom fri bil, fri telefon, sundhedsforsikring m.m.
- Ikke-aktiebaserede instrumenter uden maksimum (kontant bonus).
- Aktiebaserede instrumenter uden maksimum (aktieoptioner).

Bestyrelsen modtager udelukkende et fast honorar, der godkendes af generalforsamlingen, og der er således ikke risiko for interessekonflikt i forbindelse med bestyrelsens arbejde med vederlagspolitikken. Dette er i overensstemmelse med anbefalingerne for god selskabsledelse.

Den administrerende direktørs vederlagspakke indeholder en fast gage, inkl. sædvanlige personalegoder, og to variable aflønningskomponenter i form af en kontant bonus og et aktieoptionsprogram. De variable aflønningskomponenter er med til at sikre fokus på de centrale resultatkrITERIER på såvel kort som lang sigt. Der er ikke knyttet et maksimum

til de variable komponenter. Under ansættelsesforholdet kan selskabet opsiges forholdet med et skriftligt varsel på tolv måneder ved udgangen af en måned. Direktøren kan opsiges ansættelsesforholdet med seks måneders varsel. Såfremt selskabet vælger at fritstille direktøren, er selskabet uberettiget til at modregne vederlag optjent andetsteds i opsigelsesperioden.

Øvrige medarbejderes løn- og ansættelsesvilkår, herunder pensionsordning, mulighed for flextidsordninger samt øvrige sædvanlige personalegoder er i perioden fastsat på et niveau, der skønnes at være markedskonformt og afspejler såvel kravene til medarbejdernes kompetencer som efterspørgslen efter disse.

De anvendte vederlag udbetales alene fra selskabet Fast Ejendom Danmark A/S, og der er således ikke udbetalt vederlag til bestyrelsen, direktionen eller øvrige medarbejdere fra datterselskaberne.

Sammenfattende har vederlaget til bestyrelsen og direktionen gennem de seneste fem år udviklet sig som vist i tabellen. Udviklingen i vederlaget sammenholdes med udviklingen i de resultatkrITERIER, der er retningsgivende for selskabets strategi.

Bestyrelsens honorar er siden 2018 samlet steget med 25% (se bilag A). Direktionens vederlag er i samme periode steget med 80%. Vederlaget i regnskabsåret 2018 er imidlertid påvirket af udskiftning af direktør i starten af året (se bilag B).

Over en femårige periode ses en positiv udvikling i årets resultat efter skat på +240%. Særligt regnskabsåret 2022 er positivt påvirket af dagværdireguleringer af porteføljen og en fortsat positiv udvikling i udlejningsgraden. I perioden kan der samtidig konstateres

	2022	2021	2020	2019	2018
Samlet honorar til bestyrelsen, t.kr.	625	550	550	550	500
Udvikling i bestyrelshonorar (indeks 2018 = 100)	125	110	110	110	100
Samlet vederlag til direktionen, t.kr.	3.906	3.205	2.194	2.432	2.165
Andel af direktionens vederlag, som er variabelt	48%	39%	13%	23%	16%
Gns. vederlag øvrige medarbejdere	782	764	800	699	726
Ratio - adm. dir. vs. gennemsnitsvederlag	5,0	4,2	2,7	3,5	3,0
Årlig stigning i adm. dir.'s vederlag	22%	46%	-10%	12%	43%
Udvikling i direktionsvederlag (indeks 2018 = 100)	180	148	101	112	100
Årets resultat efter skat, t.kr.	113.523	77.005	25.865	45.475	33.430
Udvikling i årets resultat (indeks 2018 = 100)	340	230	77	136	100
Børskurs ultimo året	135	141	119	131	87
Indre værdi	233	189	159	148	130
Udvikling i indre værdi (indeks 2018 = 100)	179	145	122	114	100

en stigning i kursen på selskabets aktier og i den indre værdi på henholdsvis +55% og +79%.

Det er bestyrelsens opfattelse, at der er sammenhæng mellem den vedtagne vederlagspolitik, de opnåede resultater og de udbetalte vederlag. Særligt de to variable vederlagskomponenter vurderes, at have skabt det ønskede interessesammenfald mellem selskabets direktion og aktionærer med en positiv effekt i såvel de kort- som langsigtede resultater for selskabet.

Bilag A: 5-års oversigt over bestyrelsens vederlag

Bestyrelsesformanden modtager et årligt honorar på 325.000 kr., næstformanden og menige bestyrelsesmedlemmer modtager et årligt honorar på 150.000 kr. Der udbetales ikke særskilte honorar for deltagelse i diverse udvalg.

Bestyrelseshonoraret fastsættes årligt på selskabets generalforsamling således senest den 21. april 2022.

Der er i regnskabsåret 2022 ikke foretaget øvrige udbetalinger til bestyrelsen f.eks. i form af udlæg, rejsegodtgørelser eller lignende.

	2022		2021		2020		2019		2018	
	t.kr.	Årlig ændring	t.kr.	Årlig ændring	t.kr.	Årlig ændring	t.kr.	Årlig ændring	t.kr.	Årlig ændring
Bestyrelsesmedlem										
Niels Roth (F)	325	8%	300	0%	300	0%	300	20%	250	0%
Peter Olsson (NF)	150	20%	125	0%	125	0%	125	0%	125	0%
Søren Hofman Laursen (MB)	150	20%	125	0%	125	0%	125	0%	125	0%
I alt	625	14%	550	0%	550	0%	550	10%	500	0%

F: Formand, NF: Næstformand, MB: Menigt medlem af bestyrelsen

Bilag B: 5-års oversigt over direktionens vederlag

Direktionens vederlag revurderes årligt. Vederlaget og sammensætningen af vederlagskomponenterne godkendes af bestyrelsen med udgangspunkt i anbefalingerne fra bestyrelsens vederlagsudvalg.

Direktionen modtager et fast og to variable vederlag. Det faste vederlag består dels af en fast grundløn og dels af øvrige sædvanlige personalegoder som f.eks. fri telefon, sundhedsforsikring, fri bil m.m. Direktøren har pr. november 2021 valgt at konvertere en del

af det faste vederlag til en bilordning. Valg af bil er aftalt med bestyrelsesformanden. Direktøren kan endvidere frit vælge at en del af det faste vederlag anvendes til pensionsindbetaling.

Det faste vederlag er i regnskabsåret 2022 reguleret med +3,0% men samtidig, i forhold til den faste gage i 2021, reduceret med skatteværdien af fri bil. De variable vederlag består af en kortsigtet kontantbaseret bonusordning og et langsigtet aktieoptionsprogram som bekræftet nedenfor i bilag C og D.

FINANSIELLE NØGLETAL, t.kr.

	2022	2021	2020	2019	2018
Res. af primær drift før regl.	37.118	36.606	23.664	33.977	33.201
Årets resultat efter skat	113.523	77.005	25.865	45.475	33.430
Egenkapital	598.691	485.011	407.818	383.964	345.542
Loan To Value	44,4	54,6	56,8	56,8	56,4
Børskurs ultimo året	135,00	141,00	119,00	131,00	86,50
Indre værdi	232,86	188,65	158,62	148,33	130,27
Indre værdi, årlig tilvækst	23,4%	18,9%	6,9%	13,9%	10,9%

SAMLET VEDERLAG, t.kr.

	2022	2021	2020	2019	2018
AFLØNNINGSKOMponent					
Fast gage	1.908	1.925	1.894	1.852	1.350
Pensionsbidrag	-	-	-	-	-
Personalegoder	104	17	14	16	3
Kontant bonus	1.785	1.132	133	564	354
Aktieafløjning	109	131	153	-	-
Vederlag i alt	3.906	3.205	2.194	2.432	1.706
Fast vederlag	52%	61%	87%	77%	79%
Variabelt vederlag	48%	39%	13%	23%	21%
I alt	100%	100%	100%	100%	100%
Torben Schultz, adm. dir.					
Fast gage	-	-	-	-	413
Pensionsbidrag	-	-	-	-	-
Personalegoder	-	-	-	-	46
Kontant bonus	-	-	-	-	-
Aktieafløjning	-	-	-	-	-
Vederlag i alt	-	-	-	-	459
Fast vederlag	0%	0%	0%	0%	100%
Variabelt vederlag	0%	0%	0%	0%	0%
I alt	0%	0%	0%	0%	100%
Lars Frederiksen, adm. dir., fratrådt					
Direktion i alt	3.906	3.205	2.194	2.432	2.165
Årlig stigning i vederlag	22%	46%	-10%	12%	43%
Fast vederlag	52%	61%	87%	77%	84%
Variabelt vederlag	48%	39%	13%	23%	16%
I alt	100%	100%	100%	100%	100%
Total					
Gns. vederlag øvrige medarbejdere	782	764	800	699	726
Adm. dir. / gennemsnitsvederlag	5,0	4,2	2,7	3,5	3,0

Bilag C: Kontantbaseret bonusordning

Den kontantbaserede bonusordning beregnes, jf. vederlagspolitikken, som to procent af selskabets resultat efter skat fratrukket et forrentningskrav på fem procent af selskabets egenkapital primo.

Selskabet anvender generelt en udskydelsesperiode således, at udbetalingen af den optjente bonus fordeles ud over tre år med en tredjedel i hvert år.

Såfremt selskabets resultat efter skat i et år er negativt, eller forrenter egenkapitalen lavere end fem procent, vil bonusberegningen vise en negativ bonus. Negativ bonus vil blive fordelt over tre år og modregnes eventuel positiv bonus.

Såfremt direktøren har modtaget bonus på baggrund af oplysninger eller forhold, der efterfølgende viser sig at være fejlagtige eller baseret på urigtige forhold, er selskabet berettiget til at modregne den del af bonusen, der er udbetalt fejlagtigt, i direktørens almindelige gage.

Selskabet kan modregne fejlagtig udbetalt bonus, uanset om direktøren er skyld i de pågældende forhold eller ej.

Kontantbaseret bonusordning, t.kr.	2022	2021	2020	2019	2018
Egenkapital, primo	485.011	407.818	383.964	345.542	314.460
Resultat efter skat	113.523	77.005	25.865	45.475	33.429
5% forrentningskrav	-24.251	-20.391	-19.198	-17.277	-15.723
Bonus grundlag	89.272	56.614	6.667	28.198	17.706
Optjent bonus (2%)	1.785	1.132	133	564	354

Udbetaling af bonus	2023	2022	2021	2020	2019	2018
3/3 af 2018					354	
1/3 af 2018				118		
2/3 af 2019				376		
1/3 af 2018			118			
1/3 af 2019		188	188			
1/3 af 2020	44	44	44			
1/3 af 2021	377	377				
1/3 af 2022	595					
Bonus til udbetaling	1.017	610	350	494	354	0
Udbetalingsdato	Apr-23	Apr-22	Apr-21	Apr-20	Apr-19	

Bilag D: Aktieoptionsprogram

Selskabet etablerede i 2019 et aktieoptionsprogram for direktionen samt øvrige ledende medarbejdere i Fast Ejendom Danmark A/S. Aktieoptionsprogrammet udgør pr. 31. december 2022 i alt 36.000 stk. aktieoptioner. Hver aktieoption giver optionsejeren ret til at købe én eksisterende aktie til en nominel værdi á DKK 2 per aktie. De udestående optioner svarer til 1,35 pct. af aktiekapitalen, hvis samtlige aktieoptioner udnyttes.

Antallet af aktieoptioner, som tildeles hver af ovennævnte personer, fastsættes årligt af bestyrelsen. Optionerne er udstedt til en udnyttelseskurs, der svarer til den volumen-vægtede gennemsnitlige handelskurs på selskabets aktier i perioden fra den 24. til den 30. oktober 2019.

Retserhvervelsen til aktieoptionerne sker i takt med uopsagt ansættelsesforhold og erhverves med 1/3 pr. den 31. oktober 2020, 1/3 løbende over perioden fra den 1. november 2020 til den 31. oktober 2021 samt 1/3 løbende over perioden fra den 1. november 2021 til den 31. oktober 2022. Der er ikke øvrige betingelser for retserhvervelse. Der gælder særlige bestemmelser vedrørende sygdom og død samt ved ændringer i selskabets kapitalforhold m.v. Optionerne kan alene udnyttes fra den 1. november 2022 i en periode på fire uger efter denne dato.

Udnyttelsesperioden på optionerne er forlænget i november 2022 til Q1 2023. Forlængelsen af udnyttelsesperioden er behandlet som en modifikation for eksisterende aftaler. Som resultat af modifikationen har selskabet, baseret på en Black-Scholes model, foretaget en genmåling af dagsværdien af optionsaf-

talerne på tidspunktet for modifikationen. Modifikation og genmåling har ikke resultat i yderligere omkostninger.

Der er tale om en egenkapitalbaseret ordning idet optionerne alene kan afregnes i aktier. En andel af selskabets beholdning af egne aktier er reserveret til afregning af tildelte optioner.

For udestående optioner pr. den 31. december 2022 udgør den gennemsnitlige restløbetid 0 år. I 2022 udgør den i resultatet indregnede omkostning vedrørende aktieoptioner 157 t.kr. (10.000 stk.), heraf kan 109 t.kr. relateres til direktør Torben Schultz og 48 t.kr. til øvrige medarbejdere. Dagsværdien pr. option er på tildelingstidspunktet i 2019 opgjort til 15,7 kr. Aktiekurs ultimo 2022 udgjorde 135,00 kr.

De beregnede dagsværdier ved tildeling er baseret på en Black-Scholes model til værdiansættelse af optioner. Forudsætningerne for opgørelsen af dagsværdien på tildelingstidspunktet er den forventede volatilitet estimeret ud fra et to års ugentligt gennemsnit af kursudsving på 16 sammenlignelige selskaber.

UDESTÅENDE AKTIEOPTIONER	Antal optioner, stk.			Værdi optioner, t.kr.		
	Adm. dir.	Øvrige	Total	Adm. dir.	Øvrige	Total
Udestående aktieoptioner ved årets begyndelse 2020	25.000	13.000	38.000	393	204	597
Regulering i 2020 som følge af fratrædelse	0	-2.000	-2.000	0	-31	-31
Udestående aktieoptioner ved årets afslutning 2020	25.000	11.000	36.000	393	173	566
Tildelt i 2021	0	0	0	0	0	0
Udestående aktieoptioner ved årets afslutning 2021	25.000	11.000	36.000	393	173	566
Tildelt i 2022	0	0	0	0	0	0
Udestående aktieoptioner ved årets afslutning 2022	25.000	11.000	36.000	393	173	566
Udnyttede aktieoptioner ved årets begyndelse 2020	0	0	0	0	0	0
Udnyttet i 2020	0	0	0	0	0	0
Udnyttede aktieoptioner ved årets afslutning 2020	0	0	0	0	0	0
Udnyttet i 2021	0	0	0	0	0	0
Udnyttede aktieoptioner ved årets afslutning 2021	0	0	0	0	0	0
Udnyttet i 2022	0	0	0	0	0	0
Udnyttede aktieoptioner ved årets afslutning 2022	0	0	0	0	0	0

For udestående optioner pr. 31. december 2022 udgør den gennemsnitlige restløbetid 0 år. Som dagsværdi pr. option anvendes fortsat den, på tildelingstidspunktet i 2019, opgjorte værdi på 15,7 kr. (baseret på en Black-Scholes-model).

Forudsætninger ved tildeling

Gennemsnitlig aktiekurs (kr.)	31. oktober 2019	114
Udnyttelseskurs (kr.)		111,79
Forventet volatilitet		20 %
Forventet løbetid		3 år
Forventet udbytte pr. aktie		0 %
Risikofri rente (baseret på Danske Statsobligationer)		-0,66 %
Regnskabsmæssig behandling	Egenkapitalinstrument	

Bilag E: Bestyrelsens og direktionens aktiebeholdning

Medlemmer af bestyrelsen og direktionen har, uafhængigt af aflønning og vederlagspolitik i øvrigt, følgende beholdning af aktier i selskabet:

AKTIEBEHOLDNING (antal aktier af nom. 2 kr.)	2022	2021	2020	2019	2018
Niels Roth, formand ¹⁾	92.525	5.000	5.000	5.000	5.000
Torben Schultz, adm. direktør	7.000	7.000	7.000	0	0
I alt	99.525	12.000	12.000	5.000	5.000

1) Heraf nærtstående 43.750 stk.

Det er ikke et krav jf. vederlagspolitikken, at bestyrelsen eller direktionen skal besidde en beholdning af selskabets aktier.