

VEDERLAGSRAPPORT 2025



 **FAST EJENDOM**

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

Denne vederlagsrapport er aflagt i overensstemmelse med selskabslovens §139b. 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.

Direktionens 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 ansættelsesforholdet 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 de seneste fem år blevet reguleret en enkelt gang i 2022 og er i 2025 holdt på et uændret niveau (se bilag A). Bestyrelsen blev på generalforsamlingen i 2024 udvidet med et ekstra bestyrelsesmedlem og honoraret i 2025 er således det første år med fuldt honorar for samtlige bestyrelsesmedlemmer.

Direktionens samlede vederlag udgør i 2025 3,7 mio. kr. mod 2,7 mio. kr. i 2024 (se bilag B). Udviklingen kan relateres til udsving i den optjente kontante bonus og aktieaflønning. Af det samlede vederlag udgør den faste gage 2,12 mio. kr. mod 2,04 mio. kr. i 2024 (+3,9%).

Resultatet efter skat er realiseret med 94,1

	2025	2024	2023	2022	2021
Samlet honorar til bestyrelsen, t.kr.	775	731	625	625	550
Udvikling i bestyrelshonorar (indeks 2021 = 100)	141	133	114	114	100
Samlet vederlag til direktionen, t.kr.	3.691	2.696	2.232	3.906	3.205
Andel af direktionens vederlag, som er variabelt	40%	22%	7%	48%	39%
Gns. vederlag øvrige medarbejdere	837	758	734	782	764
Ratio - adm. direktør. vs. gns.vederlag	4,4	3,6	3,0	5,0	4,2
Årlig stigning i adm. direktør’s vederlag	37%	21%	-43%	22%	46%
Udvikling i direktionsvederlag (indeks 2021 = 100)	115	84	70	122	100
Årets resultat efter skat, t.kr.	94.147	62.071	37.246	113.523	77.005
Udvikling i årets resultat (indeks 2021 = 100)	122	81	48	147	100
Børskurs ultimo året	218	119	115	135	141
Indre værdi	307	269	245	233	189
Udvikling i indre værdi (indeks 2021 = 100)	163	143	130	123	100

mio. kr. mod +62,1 mio. kr. i 2024.

I 2025 er der, med afsæt i en fortsat positiv udvikling i såvel udlejningsgraden som markedslejen, gennemført væsentlige værdireguleringer. Resultatet er tillige markant påvirket af faldende finansieringsomkostninger.

Over en femårige periode konstateres både stigninger og fald i kursen på selskabets aktier. Ultimo 2025 er kursen 218 svarende til en stigning på +55% siden 2021. Tilsvarende udgør den indre værdi 307 svarende til en stigning på +63% i samme periode.

Det er bestyrelsens opfattelse, at der fortsat er sammenhæng mellem den vedtagne vederlagspolitik, de opnåede resultater og de udbetalte vederlag. Særligt de variable vederlagskomponenter vurderes, at skabe 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. Bestyrelsen blev pr. 17. april 2024 udvidet fra 3 til 4 personer ved tiltrædelse af Kristian V. Myrup.

Bestyrelseshonoraret fastsættes årligt på selskabets generalforsamling og således senest den 24. april 2025.

Der er i regnskabsåret 2025 ikke foretaget øvrige udbetalinger til bestyrelsen f.eks. i form af udlæg, rejsegodtgørelser eller lignende.

	2025		2024		2023		2022		2021	
Bestyrelsesmedlem	t.kr.	Årlig ændring	t.kr.	Årlig ændring	t.kr.	Årlig ændring	t.kr.	Årlig ændring	t.kr.	Årlig ændring
Niels Roth (F)	325	0%	325	0%	325	0%	325	8%	300	0%
Peter Olsson (NF)	150	0%	150	0%	150	0%	150	20%	125	0%
Søren Hofman Laursen (MB)	150	0%	150	0%	150	0%	150	20%	125	0%
Kristian V. Myrup (MB)	150	42%	106	-	-	-	-	-	-	-
I alt	775	6%	731	17%	625	0%	625	14%	550	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 gage og dels af øvrige sædvanlige personalegoder som f.eks. fri telefon, sundhedsforsikring, fri bil m.m. Valg af bil er aftalt med bestyrelsesformanden. Direktøren

kan endvidere frit vælge at en del af det faste vederlag anvendes til pensionsindbetaling.

Den faste gage er i 2025 øget med +3,9% i forhold til 2024. De variable vederlag sammensættes af en kortsigtet kontantbaseret bonusordning og et langsigtet aktieoptionsprogram som bekræftet nedenfor i bilag C og D.

FINANSIELLE NØGLETAL, t.kr.					
	2025	2024	2023	2022	2021
Res. af primær drift før regl.	71.039	¹⁾ 59.467	55.858	37.118	36.606
Årets resultat efter skat	94.147	62.071	37.246	113.523	77.005
Egenkapital	791.428	702.032	639.961	598.691	485.011
Loan To Value	42,3	46,7	47,6	44,4	54,6
Børskurs ultimo året	218,00	119,00	115,00	135,00	141,00
Indre værdi	306,60	269,29	245,48	232,86	188,65
Indre værdi, årlig tilvækst	13,9%	9,7%	5,4%	23,4%	18,9%

¹⁾ Sammenligningstal i 2024 er ikke tilrettet som i årsrapporten for 2025.

		SAMLET VEDERLAG, t.kr.				
AFLØNNINGSKOMponent		2025	2024	2023	2022	2021
Torben Schultz, adm. dir.	Fast gage	2.120	2.040	1.982	1.908	1.925
	Pensionsbidrag	-	-	-	-	-
	Personalegoder	85	55	104	104	17
	Kontantbaseret bonus	1.181	601	146	1.785	1.132
	Aktieaf lønning / optionsprogram	306	-	-	109	131
	Vederlag i alt	3.691	2.696	2.232	3.906	3.205
	Fast vederlag	60%	78%	93%	52%	61%
	Variabelt vederlag	40%	22%	7%	48%	39%
	I alt	100%	100%	100%	100%	100%

		I				
Ratio	Årlig stigning i vederlag	37%	21%	-43%	22%	46%
	Gns. vederlag øvrige medarbejdere	837	758	734	782	764
	Adm. dir. / gennemsnitsvederlag	4,4	3,6	3,0	5,0	4,2

Bilag C: Kontantbaseret bonusordning

Den kontantbaserede bonusordning beregnes 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.	2025	2024	2023	2022	2021
Egenkapital, primo	702.032	639.961	598.691	485.011	407.818
Resultat efter skat	94.147	62.071	37.246	113.523	77.005
5% forrentningskrav	-35.102	-31.998	-29.935	-24.251	-20.391
Bonus grundlag	59.045	30.073	7.311	89.272	56.614
Skyldig bonus, primo	1.294	1.714	2.585	1.409	627
Optjent bonus (2%)	1.181	601	146	1.785	1.132
Udbetalt	-844	-1.021	-1.017	-610	-350
Skyldig bonus, ultimo	1.631	1.294	1.714	2.585	1.409

Bilag D: Aktieoptionsprogram

Selskabet etablerede i 2024 et aktieoptionsprogram for direktionen og øvrige ledende medarbejdere i Fast Ejendom Danmark A/S. Efter regulering som følge af fratrædelse i året omfatter aktieoptionsprogrammet i alt 37.618 stk. aktieoptioner pr. 31. december 2025. Der er ikke tildelt yderligere aktieoptioner i 2025. Hver aktieoption giver options-ejeren ret til at købe én eksisterende aktie til en norminel værdi á DKK 2 per aktie. De udestående optioner svarer til 1,41% (2024: 1,50%) af aktiekapitalen, hvis samtlige aktieoptioner udnyttes.

Aktieoptionsprogrammet løber foreløbigt frem til år 2027. Antallet af aktieoptioner, som er tildelt hver af ovennævnte personer, fastsættes årligt af bestyrelsen. Optionerne er udstedt til en udnyttelseskurs, der svarer til handelskursen på Københavns Fondsbørs på dagen for selskabets offentliggørelse af årsregnskabet for 2023.

Retserhvervelsen til aktieoptionerne sker i takt med uopsagt ansættelsesforhold og erhverves med 1/3 pr. den 15. marts 2025, 1/3 lineært over perioden fra den 16. marts 2025 til den 15. marts 2026 samt 1/3 lineært over perioden fra den 16. marts 2026 til den 15. marts 2027. 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, helt eller delvist, udnyttes fra den 15. marts 2027 og 10 arbejdsdage frem. Bestyrelsen kan beslutte en tidligere udnyttelsesperiode afhængig af datoen for offentliggørelse af årsregnskab for regn-

sabsåret 2026. En fremrykning af udnyttelsesperioden vil samtidig betyde, at tranche 3 er optjent i sin helhed senest på datoen for offentliggørelsen af årsregnskab for regnskabsåret 2026. Der er tale om en egenkapitalbaseret ordning idet optionerne alene kan afregnes i aktier. En del af selskabets beholdning af egne aktier er reserveret til afregning af tildelte aktieoptioner.

For udestående aktieoptioner pr. 31. december 2025 udgør den gennemsnitlige restløbetid ca. 1,3 år. I 2025 udgør den i resultatet indregnede omkostning vedrørende aktieoptioner 0,5 mio. kr. Dagsværdien pr. aktieoption er på tildelingstidpunktet opgjort til DKK 20,5 i 2024.

De beregnede dagsværdier på tildelingstidspunktet er baseret på en Black-Scholes-model til værdiansættelse af optioner.

AKTIEOPTIONER	Antal optioner, stk.			Værdi optioner, t.kr.		
	Adm. dir.	Øvrige	Total	Adm. dir.	Øvrige	Total
Aktieoptioner ved årets begyndelse	0	0	0	0	0	0
Tildelt i 2024	25.000	15.000	40.000	512	308	820
Udnyttede aktieoptioner i 2024	0	0	0	0	0	0
Aktieoptioner ultimo 2024	25.000	15.000	40.000	512	308	820
Regulering i 2025 som følge af fratrædelse	0	-2.382	-2.382	0	-49	-49
Tildelt i 2025	0	0	0	0	0	0
Udnyttede aktieoptioner i 2025	0	0	0	0	0	0
Aktieoptioner ultimo 2025	25.000	12.618	37.618	512	259	771

Forudsætninger ved tildeling	15. marts 2024
Gennemsnitlig aktiekurs (kr.)	112,00
Udnyttelseskurs (kr.)	110,00
Forventet volatilitet	20 %
Forventet løbetid	3 år
Forventet udbytte pr. aktie	0 %
Risikofri rente (baseret på Danske Statsobligationer)	2,67 %
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.)	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Niels Roth, formand ¹⁾	159.865	159.865	119.525	92.525	5.000	5.000
Kristian V. Myrup ²⁾	6.925	6.925	-	-	-	-
Torben Schultz, adm. direktør	12.000	12.000	12.000	7.000	7.000	7.000
I alt	178.790	178.790	131.525	99.525	12.000	12.000

1) Heraf nærtstående 59.550 stk. (2024: 59.550 stk.).

2) Kristian V. Myrup er tiltrådt bestyrelsen i 2024.

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