

VEDERLAGSRAPPORT 2024



 **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 opsige ansættelsesforholdet med et skriftligt varsel på tolv måneder ved udgangen af en måned. Direktøren

kan opsige 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 flextidsoordninger 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 2024 holdt på et uændret niveau (se bilag A). Bestyrelsen blev på generalforsamlingen i 2024 udvidet med et ekstra bestyrelsesmedlem. Det samlede bestyrelseshonorar er således øget forholdsvis i perioden.

Direktionens samlede vederlag udgør i 2024 2,7 mio. kr. mod 2,2 mio. kr. i 2023 (se bilag B). Udviklingen kan relateres til udsving i den optjente kontante bonus. Af det samlede vederlag udgør den faste gage 2,1 mio. kr. mod 2,0 mio. kr. i 2023 (+2,9%).

Resultatet efter skat er realiseret med 62,1 mio. kr. mod +37,2 mio. kr. i 2023.

	2024	2023	2022	2021	2020
Samlet honorar til bestyrelsen, t.kr.	731	625	625	550	550
Udvikling i bestyrelseshonorar (indeks 2020 = 100)	133	114	114	100	100
Samlet vederlag til direktionen, t.kr.	2.696	2.232	3.906	3.205	2.194
Andel af direktionens vederlag, som er variabelt	22%	7%	48%	39%	13%
Gns. vederlag øvrige medarbejdere	758	734	782	764	800
Ratio - adm. direktør. vs. gns.vederlag	3,6	3,0	5,0	4,2	2,7
Årlig stigning i adm. direktør’s vederlag	21%	-43%	22%	46%	-10%
Udvikling i direktionsvederlag (indeks 2020 = 100)	123	102	178	146	100
Årets resultat efter skat, t.kr.	62.071	37.246	113.523	77.005	25.865
Udvikling i årets resultat (indeks 2020 = 100)	240	144	439	298	100
Børskurs ultimo året	119	115	135	141	119
Indre værdi	269	245	233	189	159
Udvikling i indre værdi (indeks 2020 = 100)	170	155	147	119	100

I 2024 er der, med afsæt i en fortsat positiv udvikling i såvel udlejningsgraden som markedslejen, gennemført værdireguleringer omend på et lavere niveau end i 2021 og 2022. Resultatet er tillige markant påvirket af stigende finansieringsomkostninger.

Over en femårige periode konstateres både stigninger og fald i kursen på selskabets aktier. Ultimo 2024 er kursen 119,0 svarende til ultimo 2020 trods en samtidig stigning i den indre værdi på +70% 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.

Bestyrelseshonoraret fastsættes årligt på selskabets generalforsamling således senest den 17. april 2024.

Der er i regnskabsåret 2024 ikke foretaget øvrige udbetalinger til bestyrelsen f.eks. i form af udlæg, rejsegodtgørelser eller lignende.

	2024		2023		2022		2021		2020	
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	8%	300	0%	300	0%
Peter Olsson (NF)	150	0%	150	0%	150	20%	125	0%	125	0%
Søren Hofman Laursen (MB)	150	0%	150	0%	150	20%	125	0%	125	0%
Kristian V. Myrup (MB), tiltrådt 17/4 2024	106	-								
I alt	731	17%	625	0%	625	14%	550	0%	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. Direktøren konverterede i november 2021 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.

Den faste gage er i 2024 øget med +2,9% i forhold til 2023. 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.						
Resultater		2024	2023	2022	2021	2020
	Res. af primær drift før regl.	59.467	55.858	37.118	36.606	23.664
	Årets resultat efter skat	62.071	37.246	113.523	77.005	25.865
	Egenkapital	702.032	639.961	598.691	485.011	407.818
	Loan To Value	46,7	47,6	44,4	54,6	56,8
	Børskurs ultimo året	119,00	115,00	135,00	141,00	119,00
	Indre værdi	269,29	245,48	232,86	188,65	158,62
	Indre værdi, årlig tilvækst	9,7%	5,4%	23,4%	18,9%	6,9%

	SAMLET VEDERLAG, t.kr.					
	AFLØNNINGSKOMponent	2024	2023	2022	2021	2020
Torben Schultz, adm. dir.	Fast gage	2.040	1.982	1.908	1.925	1.894
	Pensionsbidrag	-	-	-	-	-
	Personalegoder	55	104	104	17	14
	Kontantbaseret bonus	601	146	1.785	1.132	133
	Aktieaflønning / optionsprogram	-	-	109	131	153
	Vederlag i alt	2.696	2.232	3.906	3.205	2.194
	Fast vederlag	78%	93%	52%	61%	87%
	Variabelt vederlag	22%	7%	48%	39%	13%
	I alt	100%	100%	100%	100%	100%
	Årlig stigning i vederlag	21%	-43%	22%	46%	-10%
Ratio	Gns. vederlag øvrige medarbejdere	758	734	782	764	800
	Adm. dir. / gennemsnitsvederlag	3,6	3,0	5,0	4,2	2,7

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.	2024	2023	2022	2021	2020
Egenkapital, primo	639.961	598.691	485.011	407.818	383.964
Resultat efter skat	62.071	37.246	113.523	77.005	25.865
5% forrentningskrav	-31.998	-29.935	-24.251	-20.391	-19.198
Bonus grundlag	30.073	7.311	89.272	56.614	6.667
Skyldig bonus, primo	1.714	2.585	1.409	627	988
Optjent bonus (2%)	601	146	1.785	1.132	133
Udbetalt	-1.021	-1.017	-610	-350	-494
Skyldig bonus, ultimo	1.294	1.714	2.585	1.409	627

Bilag D: Aktieoptionsprogram

Selskabet har i 2024 etableret et aktieoptionsprogram for direktionen og øvrige ledende medarbejdere i Fast Ejendom Danmark A/S. Aktieoptionsprogrammet omfatter i alt 40.000 stk. aktieoptioner pr. 31. december 2024. 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 1,50% af aktiekapitalen, hvis samtlige aktieoptioner udnyttedes.

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 regnskabsåret 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 2024 udgør den gennemsnitlige restløbetid ca. 2,3 år. I 2024 udgør den i resultatet indregnede omkostning vedrørende aktieoptioner 0 kr. Dagsværdien pr. aktieoption er på tildelingstidspunktet 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 ved årets afslutning	25.000	15.000	40.000	512	308	820

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.)	2024	2023	2022	2021	2020
Niels Roth, formand ¹⁾	159.865	119.525	92.525	5.000	5.000
Kristian V. Myrup ²⁾	6.925	-	-	-	-
Torben Schultz, adm. direktør	12.000	12.000	7.000	7.000	7.000
I alt	178.790	131.525	99.525	12.000	12.000

1) Heraf nærtstående 59.550 stk. (2023: 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.