

VEDERLAGSRAPPORT 2023



 **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 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 2023 holdt på et uændret niveau (se bilag A).

Direktionens samlede vederlag udgør i 2023 2,2 mio. kr. mod 3,9 mio. kr. i 2022 (se bilag B). Udviklingen kan relateres til udsving i den optjente kontante bonus og bortfald af aktieaflønning i 2023. Af det samlede vederlag udgør den faste gage 2,0 mio. kr. mod 1,9 mio. kr. i 2022 (+3,9%).

Resultatet efter skat er realiseret med +37,2 mio. kr. mod +113,5 mio. kr. i 2022.

I 2023 er der, trods en fortsat positiv udvikling i såvel udlejningsgraden som markedslejen, ikke gennemført værdireguleringer i

	2023	2022	2021	2020	2019
Samlet honorar til bestyrelsen, t.kr.	625	625	550	550	550
Udvikling i bestyrelshonorar (indeks 2019 = 100)	114	114	100	100	100
Samlet vederlag til direktionen, t.kr.	2.232	3.906	3.205	2.194	2.432
Andel af direktionens vederlag, som er variabelt	7%	48%	39%	13%	23%
Gns. vederlag øvrige medarbejdere	734	782	764	800	699
Ratio - adm. direktør. vs. gns.vederlag	3,0	5,0	4,2	2,7	3,5
Årlig stigning i adm. direktør's vederlag	-43%	22%	46%	-10%	12%
Udvikling i direktionsvederlag (indeks 2019 = 100)	92	161	132	90	100
Årets resultat efter skat, t.kr.	37.246	113.523	77.005	25.865	45.475
Udvikling i årets resultat (indeks 2019 = 100)	82	250	169	57	100
Børskurs ultimo året	115	135	141	119	131
Indre værdi	245	233	189	159	148
Udvikling i indre værdi (indeks 2019 = 100)	165	157	128	107	100

samme omfang som i de tidligere år. Dette kan primært henføres til stigende afkastkrav afledt af udviklingen i inflationen og renteniveauet. Endvidere er resultatet markant påvirket af stigende finansieringsomkostninger.

Over den femårige periode konstateres et fald i kursen på selskabets aktier på -12,2% trods en stigning i den indre værdi på +65,5%.

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 20. april 2023.

Der er i regnskabsåret 2023 ikke foretaget øvrige udbetalinger til bestyrelsen f.eks. i form af udlæg, rejsegodtgørelser eller lignende.

	2023		2022		2021		2020		2019	
	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	0%	325	8%	300	0%	300	0%	300	20%
Peter Olsson (NF)	150	0%	150	20%	125	0%	125	0%	125	0%
Søren Hofman Laursen (MB)	150	0%	150	20%	125	0%	125	0%	125	0%
I alt	625	0%	625	14%	550	0%	550	0%	550	10%

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 regnskabsåret 2023 reguleret med +3,0% og tilhørende ferietillæg er øget fra 1% til 2% svarende til en samlet effekt i forhold til 2022 på +3,9%. De variable vederlag består af en kortsigtet kontantbaseret bonusordning og et langsigtet aktieoptionsprogram som bekrævet nedenfor i bilag C og D.

FINANSIELLE NØGLETAL, t.kr.

	2023	2022	2021	2020	2019
Res. af primær drift før regl.	55.858	37.118	36.606	23.664	33.977
Årets resultat efter skat	37.246	113.523	77.005	25.865	45.475
Egenkapital	639.961	598.691	485.011	407.818	383.964
Loan To Value	47,6	44,4	54,6	56,8	56,8
Børskurs ultimo året	115,00	135,00	141,00	119,00	131,00
Indre værdi	245,48	232,86	188,65	158,62	148,33
Indre værdi, årlig tilvækst	5,4%	23,4%	18,9%	6,9%	13,9%

SAMLET VEDERLAG, t.kr.

	2023	2022	2021	2020	2019
AFLØNNINGSKOMPONENT					
Fast gage	1.982	1.908	1.925	1.894	1.852
Pensionsbidrag	-	-	-	-	-
Personalegoder	104	104	17	14	16
Kontantbaseret bonus	146	1.785	1.132	133	564
Aktieafføring / optionsprogram	-	109	131	153	-
Vederlag i alt	2.232	3.906	3.205	2.194	2.432
Fast vederlag	93%	52%	61%	87%	77%
Variabelt vederlag	7%	48%	39%	13%	23%
I alt	100%	100%	100%	100%	100%
Årlig stigning i vederlag	-43%	22%	46%	-10%	12%
Gns. vederlag øvrige medarbejdere	734	782	764	800	699
Adm. dir. / gennemsnitsvederlag	3,0	5,0	4,2	2,7	3,5

Torben Schultz, adm. dir.

Ratio

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.	2023	2022	2021	2020	2019
Egenkapital, primo	598.691	485.011	407.818	383.964	345.542
Resultat efter skat	37.246	113.523	77.005	25.865	45.475
5% forrentningskrav	-29.935	-24.251	-20.391	-19.198	-17.277
Bonus grundlag	7.311	89.272	56.614	6.667	28.198
Optjent bonus (2%)	146	1.785	1.132	133	564
Heraf udbetalt	0	595	755	133	564
Årets skyldige bonus, rest	146	1.190	377	0	0
Samlet skyldig bonus i alt	1.714				

Bilag D: Aktieoptionsprogram

Selskabet etablerede i 2019 et aktieoptionsprogram for direktionen og øvrige ledende medarbejdere i Fast Ejendom Danmark A/S. Der var tale om en egenkapitalbaseret ordning idet optionerne alene kunne afregnes i aktier.

Aktieoptionsprogrammet blev afsluttet i april 2023 ved at Direktionen og de ledende medarbejdere tilsammen udnyttede 36.000 stk. aktieoptioner. Hver aktieoption gav options-ejeren ret til at købe én eksisterende aktie til en nominal værdi af 2 kr. pr. aktie.

Optionerne kunne alene udnyttes fra den 1. november 2022 i en periode på fire uger efter denne dato. Udnyttelsesperioden på optionerne blev forlænget i november 2022 til april 2023. Forlængelsen af udnyttelsesperioden blev behandlet som en modifikation for eksisterende aftaler. Som resultat af modifikationen foretog Selskabet, baseret på en Black-Scholes model, en genmåling af dagsværdien af optionsaftalerne på tidspunktet for modifikationen. Modifikation og genmåling resulterede ikke i yderligere omkostninger. I 2023 er der ikke afholdt omkostninger til programmet.

Selskabet afhændede som led i udnyttelsen af aktieoptionerne 36.000 stk. egne aktier til et samlet beløb på 4.024.440 kr. Ultimo 2023 udestår ingen aktieoptioner.

Antallet af aktieoptioner som tildeles fastsættes årligt af bestyrelsen. Der er ikke tildelt nye aktieoptioner i 2023.

AKTIEOPTIONER	Antal optioner, stk.			Værdi optioner, t.kr.		
	Adm. dir.	Øvrige	Total	Adm. dir.	Øvrige	Total
Aktieoptioner ved årets begyndelse	25.000	11.000	36.000	393	173	566
Tildelt i 2023	0	0	0	0	0	0
Udnyttede aktieoptioner i 2023	-25.000	-11.000	-36.000	-393	-173	-566
Aktieoptioner ved årets afslutning	0	0	0	0	0	0

Der er ingen udestående optioner pr. 31. december 2023.

Forudsætninger ved tildeling	31. oktober 2019
Gennemsnitlig aktiekurs (kr.)	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.)	2023	2022	2021	2020	2019
Niels Roth, formand ¹⁾	119.525	92.525	5.000	5.000	5.000
Torben Schultz, adm. direktør	12.000	7.000	7.000	7.000	0
I alt	131.525	99.525	12.000	12.000	5.000

1) Heraf nærtstående 59.550 stk.

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