

Vederlagsrapport for Fast Ejendom Danmark A/S for 2020.

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, resultat-kriterier og strategiske mål.

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

- Fast årsgage inkl. pension.
- Sædvanlige accessoriske personalegoder såsom fri bil, telefon, avis 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 faste 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 resultat-kriterier 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 kravene til medarbejdernes kompetencer.

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 nedenfor. Udviklingen i vederlaget sammenholdes med udviklingen i de resultat-kriterier, der er retningsgivende for selskabets strategi.

| Sammenligningsgrundlag | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|---|------------|------------|------------|------------|------------|
| Samlet honorar til bestyrelsen, t.kr. | 550 | 550 | 500 | 500 | 500 |
| <i>Udvikling (bestyrelshonorar) - indeks 2016 = 100</i> | <i>110</i> | <i>110</i> | <i>100</i> | <i>100</i> | <i>100</i> |
| Samlet vederlag til direktionen, t.kr. | 2.194 | 2.432 | 2.165 | 1.516 | 1.700 |
| Andel af direktionens vederlag, som er variabelt | 13% | 23% | 16% | 0% | 17% |
| Gns. vederlag øvrige medarbejdere | 800 | 699 | 726 | 722 | 719 |
| Ratio - adm. dir. vs. gennemsnitsvederlag | 2,7 | 3,5 | 3,0 | 2,1 | 2,4 |
| Årlig stigning i adm. dir.'s vederlag | -10% | 12% | 43% | -11% | -8% |
| <i>Udvikling (direktionsvederlag) - indeks 2016 = 100</i> | <i>129</i> | <i>143</i> | <i>127</i> | <i>89</i> | <i>100</i> |
| Årets resultat efter skat, t.kr. | 25.865 | 45.475 | 33.430 | 29.496 | 27.432 |
| <i>Udvikling (årets resultat) - indeks 2016 = 100</i> | <i>94</i> | <i>166</i> | <i>122</i> | <i>108</i> | <i>100</i> |
| Børskurs ultimo året | 119 | 131 | 87 | 97 | 82 |
| Indre værdi | 159 | 148 | 130 | 117 | 106 |
| <i>Udvikling (indre værdi) - indeks 2016 = 100</i> | <i>149</i> | <i>140</i> | <i>123</i> | <i>111</i> | <i>100</i> |

Bestyrelsens honorar er siden 2016 steget med 10% som følge af en regulering i 2019 (se bilag A). Direktionens honorar er i samme periode steget med 29%. Regnskabsårene 2017 og 2018 er påvirket af udskiftning af direktør i 2018 (se bilag B).

Over en femårig periode kan der konstateres en stigning i kursen på selskabets aktier og i den indre værdi på henholdsvis +45% og +49%. Udviklingen i årets resultat efter skat har ligeledes udvist en positiv udvikling, men er i 2020 påvirket af en række større fraflytninger i starten af året.

Det er bestyrelsens opfattelse, at der er sammenhæng mellem den vedtagne vederlagspolitik, de opnåede resultater samt de udbetalte vederlag. Særlig de to variable vederlagskomponenter vurderes, at have skabt det ønskede interesse-sammenfald 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.

| | 2020 | | 2019 | | 2018 | | 2017 | | 2016 | |
|---|------------|---------------|------------|---------------|------------|---------------|------------|---------------|------------|---------------|
| | t.kr. | Årlig ændring | t.kr. | Årlig ændring | t.kr. | Årlig ændring | t.kr. | Årlig ændring | t.kr. | Årlig ændring |
| Bestyrelsesmedlem | | | | | | | | | | |
| Niels Roth (F) | 300 | 0% | 300 | 20% | 250 | 0% | 250 | 0% | 250 | 0% |
| Peter Olsson (NF) | 125 | 0% | 125 | 0% | 125 | 0% | 125 | 0% | 125 | 0% |
| Søren Hofman Laursen (MB) ¹⁾ | 125 | 0% | 125 | 0% | 125 | 50% | 83 | 0% | - | 0% |
| Flemming Borreskov (MB) ¹⁾ | - | 0% | - | 0% | - | 0% | 42 | 0% | 125 | 0% |
| I alt | 550 | 0% | 550 | 10% | 500 | 0% | 500 | 0% | 500 | 0% |

F: Formand, NF: Næstformand, MB: Medlem af bestyrelsen

¹⁾ Flemming Borreskov fratradte 20. april 2017. Den ledige post blev fra samme dato overtaget af Søren Hofman Laursen.

Bestyrelsesformanden modtager et årligt honorar på 300.000 kr., næstformanden og menige bestyrelsesmedlemmer modtager et årligt honorar på 125.000 kr. Der udbetales ikke særskilte honorar for deltagelse i diverse udvalg. Bestyrelseshonoraret fastsættes årligt på selskabets generalforsamling således senest den 16. april 2020.

Der er i regnskabsåret 2020 ikke foretaget øvrige udbetalinger til bestyrelsen f.eks. i form af udlæg, rejsegodtgørelser eller lignende.

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.

| | | Samlet vederlag, t.kr. | | | | |
|----------------------------|---------------------------------------|------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Aflønningskomponent | | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
| Torben Schultz, adm. dir. | Fast gage | 1.894 | 1.852 | 1.350 | - | - |
| | Pensionsbidrag | - | - | - | - | - |
| | Personalegoder | 14 | 16 | 3 | - | - |
| | Kontant bonus | 133 | 564 | 354 | - | - |
| | Aktieafløjning | 153 | - | - | - | - |
| | Vederlag i alt | 2.194 | 2.432 | 1.706 | - | - |
| | Fast vederlag | 87% | 77% | 79% | 0% | 0% |
| | Variabelt vederlag | 13% | 23% | 21% | 0% | 0% |
| | I alt | 100% | 100% | 100% | 0% | 0% |
| | Lars Frederiksen, adm. dir., fratrådt | Fast gage | - | - | 413 | 1.373 |
| Pensionsbidrag | | - | - | - | - | - |
| Personalegoder | | - | - | 46 | 143 | 63 |
| Kontant bonus | | - | - | - | - | 291 |
| Aktieafløjning | | - | - | - | - | - |
| Vederlag i alt | | - | - | 459 | 1.516 | 1.700 |
| Fast vederlag | | 0% | 0% | 100% | 100% | 83% |
| Variabelt vederlag | | 0% | 0% | 0% | 0% | 17% |
| I alt | | 0% | 0% | 100% | 100% | 100% |
| Total | | Direktion i alt | 2.194 | 2.432 | 2.165 | 1.516 |
| | Årlig stigning i vederlag | -10% | 12% | 43% | -11% | -8% |
| | Fast vederlag | 87% | 77% | 84% | 100% | 83% |
| | Variabelt vederlag | 13% | 23% | 16% | 0% | 17% |
| | I alt | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Ratio | Gns. vederlag øvrige medarbejdere | 800 | 699 | 726 | 722 | 719 |
| | Gennemsnitsvederlag / adm. dir. | | | | | |
| | Ratio | 2,7 | 3,5 | 3,0 | 2,1 | 2,4 |

| | | Fast Ejendom Danmark A/S' finansielle nøgletal, t.kr. | | | | |
|-----------------|--------------------------------|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nøgletal | | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
| Resultater | Res. af primær drift før regl. | 23.664 | 33.977 | 33.201 | 39.791 | 40.904 |
| | Årets resultat efter skat | 25.865 | 45.475 | 33.430 | 29.496 | 27.432 |
| | Egenkapital | 407.818 | 383.964 | 345.542 | 314.460 | 291.082 |
| | Loan To Value | 56,8 | 56,8 | 56,4 | 59,5 | 65,9 |
| | Børskurs ultimo året | 119,00 | 131,00 | 86,50 | 97,00 | 82,00 |
| | Indre værdi | 158,62 | 148,33 | 130,27 | 117,44 | 106,19 |
| | Indre værdi, årlig tilvækst | 6,9% | 13,9% | 10,9% | 10,6% | 10,4% |

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 kan vælge at en del af det faste vederlag anvendes til en bilordning og/eller pensionsindbetaling. Valg af bil aftales med bestyrelsesformanden.

Det faste vederlag er i regnskabsåret 2020, reguleret med +2,1%. De variable vederlag består af en kortsigtet kontantbaseret bonusordning og et langsigtet aktieoptionsprogram som bekræftet nedenfor i bilag C og D.

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. 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.

| Kontantbaseret bonusordning, t.kr. | 2020 | 2019 | 2018 |
|------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Egenkapital, primo | 383.964 | 345.542 | 314.460 |
| Resultat efter skat | 25.865 | 45.475 | 33.429 |
| 5% forrentningskrav | -19.198 | -17.277 | -15.723 |
| Bonus grundlag | 6.667 | 28.198 | 17.706 |
| <u>Optjent bonus (2%)</u> | <u>133</u> | <u>564</u> | <u>354</u> |
| Udbetaling af bonus | 2020 | 2019 | 2018 |
| 3/3 af 2018 | | 354 | |
| 1/3 af 2018 | 118 | | |
| 2/3 af 2019 | 376 | | |
| Bonus til udbetaling | 494 | 354 | 0 |
| Udbetalingsdato | apr-20 | apr-19 | |
| <u>Periodisering:</u> | | | |
| Primo | 564 | 354 | 0 |
| Optjent bonus | 133 | 564 | 354 |
| Udbetalt | -494 | -354 | 0 |
| Ultimo | 203 | 564 | 354 |

Ovenforstående beregning omhandler alene bonus til administrerende direktør Torben Schultz. Udbetaling til den tidligere administrerende direktør udgjorde i 2017 og 2016 henholdsvis 0 kr. og 291 t.kr.

Selskabet anvender generelt en udskydelsesperiode således, at udbetalingen af den optjente bonus fordeles ud over tre år med en tredjedel i hvert år. I opstartsfasen, årene 2019 og 2020, forudbetales beløb svarende til at der var optjent nok til et fuldt bonus år. Denne forudbetaling modregnes i det år den administrerende direktør måtte fratræde.

Den endelige udbetaling af den udskudte bonus er betinget af, at der ikke er sket ændringer i de forhold, som den kontante bonus blev optjent på grundlag af. For den samlede kontante bonus anvendes muligheden for claw back, således, at udbetalt bonus kan kræves tilbagebetalt, hvis det efterfølgende viser sig, at bonussen er udbetalt eller optjent på grundlag af oplysninger, der er fejlagtige, eller som ikke er i overensstemmelse med de retningslinjer, der er udarbejdet af bestyrelsen.

Bilag D: Aktieoptionsprogram

Selskabet etablerede i 2019 et aktieoptionsprogram for direktionen og øvrige ledende medarbejdere. Aktieoptionsprogrammet udgør pr. 31. december 2020 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.

Aktieoptionsprogrammet løber foreløbigt frem til den 31. oktober 2022. Antallet af aktieoptioner, som er tildelt hver af ovennævnte personer, fastsættes årligt af bestyrelsen. Optionerne er udstedt til en udnyttelseskurs, der svarer til den volumenvægtede gennemsnitlige handelskurs på selskabets aktier i perioden fra den 24. til den 31. oktober 2019.

Retserhvervelsen til aktieoptionerne sker i takt med uopsagt ansættelsesforhold og erhverves med 1/3 pr. den 31. oktober 2020, 1/3 lineært over perioden fra den 1. november 2020 til den 31. oktober 2021 samt 1/3 lineært 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 udnyttes fra den 1. november 2022. Optionerne kan alene udnyttes i en periode på fire uger efter denne dato. 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.

I 2020 udgør den indregnede omkostning 220 t.kr., svarende til hele tranche 1 og 2/12 af tranche 2, i alt 14.000 stk. optioner. Der er ikke tildelt nye optioner i regnskabsåret 2020.

| Specifikation af udestående aktieoptioner | Antal optioner, stk. | | | Værdi optioner, t.kr. | | |
|---|----------------------|---------------|---------------|-----------------------|------------|------------|
| | Adm.dir. | Øvrige | Total | Adm.dir. | Øvrige | Total |
| Udestående aktieoptioner ved årets begyndelse 2019 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Tildelt i 2019 | 25.000 | 13.000 | 38.000 | 393 | 204 | 597 |
| Udestående aktieoptioner ved årets afslutning 2019 | 25.000 | 13.000 | 38.000 | 393 | 204 | 597 |
| Tildelt i 2020 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Regulering i 2020 som følge af fratredelse | 0 | -2.000 | -2.000 | 0 | -31 | -31 |
| Udestående aktieoptioner ved årets afslutning 2020 | 25.000 | 11.000 | 36.000 | 393 | 173 | 565 |
| Udnyttede aktieoptioner ved årets begyndelse 2019 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Udnyttet i 2019 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Udnyttede aktieoptioner ved årets afslutning 2019 | 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 |

For udestående optioner pr. 31. december 2020 udgør den gennemsnitlige restløbetid ca. 1,8 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

| | 31. oktober 2019 |
|---|-----------------------|
| Gennemsnitlig aktiekurs (kr.) | 114 |
| Udnyttelseskurs (kr.) | 112 |
| 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 à nom. 2 kr.) | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Niels Roth, formand | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 |
| Torben Schultz, adm. direktør | 7.000 | 7.000 | - | - | - |
| I alt | 12.000 | 12.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 |

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