

VEDERLAGSRAPPORT 2021



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 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 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 ansættel-

sesforholdet 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 medarbejders 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. Udviklingen i vederlaget sammenholdes med udviklingen i de resultatkriterier, der er retningsgivende for selskabets strategi.

Bestyrelsens honorar er siden 2017 steget med 10% som følge af en regulering i 2019 (se bilag A). Direktionens honorar er i samme periode steget med 111%. Regnskabsårene 2017 og 2018 er imidlertid påvirket af udskiftning af direktør i 2018 (se bilag B).

Udviklingen i årenes resultater efter skat, der udviser en positiv udvikling, er i 2021 særlig påvirket af dagværdireguleringer af porteføljen samt en reetablering af udlejningsgraden. Over en femårig periode kan der konstateres en stigning i kursen på selskabets aktier og i den indre værdi på henholdsvis +45% og

SAMMENLIGNINGSGRUNDLAG	2021	2020	2019	2018	2017
Samlet honorar til bestyrelsen, t.kr.	550	550	550	500	500
Udvikling (bestyrelshonorar) - indeks 2017 = 100	110	110	110	100	100
Samlet vederlag til direktionen, t.kr.	3.205	2.194	2.432	2.165	1.516
Andel af direktionens vederlag, som er variabelt	39%	13%	23%	16%	0%
Gns. vederlag øvrige medarbejdere	764	800	699	726	722
Ratio - adm. dir. vs. gennemsnitsvederlag	4,2	2,7	3,5	3,0	2,1
Årlig stigning i adm. dir.'s vederlag	46%	-10%	12%	43%	-11%
Udvikling (direktionsvederlag) - indeks 2017 = 100	211	145	160	143	100
Årets resultat efter skat, t.kr.	77.005	25.865	45.475	33.430	29.496
Udvikling (årets resultat) - indeks 2017 = 100	261	88	154	113	100
Børskurs ultimo året	141	119	131	87	97
Indre værdi	189	159	148	130	117
Udvikling (indre værdi) - indeks 2017 = 100	161	135	126	111	100

+61%.

Det er bestyrelsens opfattelse, at der fortsat 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 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 15. april 2021.

Der er i regnskabsåret 2021 ikke foretaget øvrige udbetalinger til bestyrelsen f.eks. i form af udlæg, rejsegodtgørelser eller lignende.

Bestyrelsesmedlem	2021		2020		2019		2018		2017	
	t.kr.	Årlig ændring	t.kr.	Årlig ændring	t.kr.	Årlig ændring	t.kr.	Årlig ændring	t.kr.	Årlig ændring
Niels Roth (F)	300	0%	300	0%	300	20%	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	0%	125	0%	83	0%
Flemming Borreskov (MB) ¹⁾	-		-		-		-		42	0%
I alt	550	0%	550	0%	550	10%	500	0%	500	0%

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

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

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 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 2021, reguleret med +1,8%. 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.

	2021	2020	2019	2018	2017
Res. af primær drift før værdiregl.	36.606	23.664	33.977	33.201	39.791
Årets resultat efter skat	77.005	25.865	45.475	33.430	29.496
Egenkapital	485.011	407.818	383.964	345.542	314.460
Loan To Value	54,6	56,8	56,8	56,4	59,5
Børskurs ultimo året	141,00	119,00	131,00	86,50	97,00
Indre værdi	188,65	158,62	148,33	130,27	117,44
Indre værdi, årlig tilvækst	18,9%	6,9%	13,9%	10,9%	10,6%

SAMLET VEDERLAG, t.kr.

	2021	2020	2019	2018	2017
AFLØNNINGSKOMPONENT					
Fast gage	1.925	1.894	1.852	1.350	-
Pensionsbidrag	-	-	-	-	-
Personalegoder	17	14	16	3	-
Kontant bonus	1.132	133	564	354	-
Aktieafløning	131	153	-	-	-
Vederlag i alt	3.205	2.194	2.432	1.706	-
Fast vederlag	61%	87%	77%	79%	0%
Variabelt vederlag	39%	13%	23%	21%	0%
I alt	100%	100%	100%	100%	0%
Torben Schultz, adm. dir.					
Fast gage	-	-	-	413	1.373
Pensionsbidrag	-	-	-	-	-
Personalegoder	-	-	-	46	143
Kontant bonus	-	-	-	-	-
Aktieafløning	-	-	-	-	-
Vederlag i alt	-	-	-	459	1.516
Fast vederlag	0%	0%	0%	100%	100%
Variabelt vederlag	0%	0%	0%	0%	0%
I alt	0%	0%	0%	100%	100%
Lars Frederiksen, adm. dir., fratrådt					
Direktion i alt	3.205	2.194	2.432	2.165	1.516
Årlig stigning i vederlag	46%	-10%	12%	43%	-11%
Fast vederlag	61%	87%	77%	84%	100%
Variabelt vederlag	39%	13%	23%	16%	0%
I alt	100%	100%	100%	100%	100%
Total					
Gns. vederlag øvrige medarbejdere	764	800	699	726	722
Gennemsnitsvederlag / adm. dir. ratio	4,2	2,7	3,5	3,0	2,1

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. 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.

Den viste beregning omhandler alene bonus til administrerende direktør Torben Schultz. Udbetaling til den tidligere administrerende direktør i 2017 udgjorde 0 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.

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

Udbetaling af bonus	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			
1/3 af 2020	44			
Bonus til udbetaling	350	494	354	0
Udbetalingsdato	Apr-21	Apr-20	Apr-19	
<u>Periodisering:</u>				
Primo	203	564	354	0
Optjent bonus	1.132	133	564	354
Udbetalt	-350	-494	-354	0
Ultimo	985	203	564	354

Bilag D: Aktieoptionsprogram

Selskabet etablerede i 2019 et aktieoptionsprogram for direktionen og øvrige ledende medarbejdere. Aktieoptionsprogrammet udgør pr. 31. december 2021 i alt 36.000 stk. aktieoptioner. Hver aktieoption giver optionsejeren ret til at købe én eksisterende aktie til en nominal værdi á DKK 2 per aktie. De udestående optioner svarer til 1,35 pct. af aktiekapitalen.

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 2021 udgør den indregnede omkostning 188

t.kr., svarende til hele tranche 2, i alt 12.000 stk. optioner. Der er ikke tildelt nye optioner i regnskabsåret 2021.

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
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

For udestående optioner pr. 31. december 2021 udgør den gennemsnitlige restløbetid ca. 0,8 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 af nom. 2 kr.)	2021	2020	2019	2018	2017
Niels Roth, formand	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Torben Schultz, adm. direktør	7.000	7.000	0	0	0
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.