

## **GENERALFORSAMLINGS PROTOKOLLAT**

ORDINÆR GENERALFORSAMLING 23. MARTS 2023

CEMAT A/S, CVR nr. 24 93 28 18

Den 23. marts 2023, kl. 14.00, afholdtes ordinær generalforsamling i Cemat A/S hos DLA Piper Denmark Advokatpartnerselskab, Oslo Plads 2, 2100 København Ø.

Dagsordenen var følgende:

1. Ledelsens beretning om selskabets virksomhed i det forløbne regnskabsår.
2. Fremlæggelse af revideret årsrapport til godkendelse.
3. Bestyrelsens forslag om anvendelse af overskud eller dækning af tab i henhold til den godkendte årsrapport.
4. Fremlæggelse af og vejledende afstemning om vederlagsrapport.
5. Godkendelse af bestyrelsens vederlag for det igangværende regnskabsår.
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
7. Valg af revisor.
8. Forslag fra bestyrelse eller aktionærer.
9. Eventuelt.

---

Advokat Hans Madsen, bød velkommen og oplyste, at bestyrelsen havde udpeget ham som dirigent.

Dirigenten takkede for at være blevet udpeget som dirigent og oplyste, at generalforsamlingen var indkaldt elektronisk via Nasdaq Copenhagen A/S' indberetnings-system og på selskabets hjemmeside 28. februar 2023, og at selskabets hjemmeside ikke havde været nede i perioden fra offentliggørelse og indtil generalforsamlingen.

Endvidere var indkaldelsen blevet offentliggjort i Erhvervsstyrelsens informations-system 28. februar 2023. De aktionærer, der havde indgivet begæring herom, var blevet indkaldt elektronisk 28. februar 2023, ligesom de aktionærer, der havde bedt om at blive skriftligt indkaldt, havde modtaget en sådan indkaldelse.

Dirigenten oplyste, at selskabslovens § 95, stk. 3 var overholdt.

Dirigenten oplyste, at vederlagsrapporten først blev offentliggjort på selskabets hjemmeside 15. marts 2023, hvilket ikke opfyldte kravet om, at alle dokumenter skal være offentliggjort tre uger inden generalforsamlingen. Dirigenten vurderede, at der var tale om en mindre fejl, som ikke gjorde generalforsamlingen ulovlig. Dirigenten adspurgte generalforsamlingen, om der var indvendinger til dette. Der var ingen indvendinger.

Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

På generalforsamlingen var repræsenteret en aktiekapital på 2.421.263,68 kr. og 121.063.184 stemmer svarende til 48,45 % af den samlede aktiekapital og det samlede antal stemmer.

#### **Ad pkt. 1 og 2**

På forslag fra dirigenten og i overensstemmelse med traditionen i selskabet blev dagsordenens pkt. 1 og 2 behandlet under et.

Selskabets bestyrelsesformand, Frede Clausen, aflagde beretning om selskabets virksomhed i 2022.

Bestyrelsesformanden redegjorde indledningsvist kort for de økonomiske og demografiske forhold i Polen, herunder på det polske ejendomsmarked med særligt fokus på Warszawa, hvor selskabets primære aktiviteter foregår.

Bestyrelsesformanden præsenterede virksomhedens mission, som var at udøve et ansvarligt ejendomsselskab med henblik på at lave en lønsom virksomhed. På længere sigt var missionen at maksimere værdien af selskabets faste ejendom ved at ændre anvendelsen af jorden for at øge værdien, sådan det bedst mulige udbytte for aktionærerne sikres.

Bestyrelsesformanden redegjorde herefter for virksomhedens ejendomme i Polen, som bestod af et bruttoudlejningsareal på af 32.438 m<sup>2</sup> med 216 lejere og grundarealer på 159.300 m<sup>2</sup>. Desuden forklarede bestyrelsesformanden om selskabets rettigheder knyttet hertil.

Bestyrelsesformanden nævnte, at selskabets primære aktiviteter foregår i Warszawa, men at selskabet ejer en mindre grund i Blichowo.

I 2022 var der fremgang i lejeindtægterne på ca.18 % fra 2021. Udlejningsprocenten var på 88,9 % i slutningen af 2022.

Bestyrelsesformanden forklarede derudover om ejendommen ”Grund 69/8”, hvor der i 2023 er planlagt opførelse af nye ejendomme med beboelseslejligheder og mindre erhvervslejligheder. Der var underskrevet en kontrakt med en entreprenør. Kontrakten er betinget af finansiering og forhåndssalg af et vist antal lejligheder, hvoraf en del allerede var reserveret. Selskabet arbejder på at sikre finansiering til byggeriet i dialog med banker.

Bestyrelsesformanden redegjorde for, at selskabet i 2022 opnåede en omklassificering af selskabets ”Grund 56”. Målet var, at der i 2023 opnås en byggetilladelse. Der blev herefter stillet et spørgsmål fra en aktionær, angående det betimelige i at bygge små butikslejligheder, idet der er færre små butikker i dag end tidligere. Bestyrelsesformanden forklarede, at der stadig var efterspørgsel efter denne type små forretninger i Polen.

En aktionær stillede et spørgsmål angående illustrationerne af byggeprojekterne, og om planen var, at de skulle se sådan ud, som de blev præsenteret for generalforsamlingen. Bestyrelsesformanden forklarede, at planen var, at projekterne skulle opføres som afbilledet. Aktionæren spurgte videre ind til lysindfaldet på nogle afbildede bygninger, og om der var tilstrækkeligt lysindfald. Bestyrelsesformanden forklarede, at bygningerne var meget gammelt industri, som skal nedrives, så der kan bygges nyt.

Derefter stillede en aktionær et spørgsmål angående muligheden for, at en udlænding kunne købe lejligheder og leje dem ud. Bestyrelsesformanden forklarede, at dette var muligt.

Aktionæren opfordrede til, at ledelsen overvejede på hjemmesiden at give oplysninger om prisen for de enkelte lejligheder. Direktionen forklarede, at man gerne ville have e-mailadresser på interesserede købere, og at man derfor i stedet bad interesserede købere om at udtrykke deres købsinteresse pr. e-mail.

Bestyrelsesformanden forklarede, at selskabet forsat vil arbejde med den retmæssige adkomst til og omklassificering af selskabets ejendomme, så der kan bygges på selskabets grunde.

Bestyrelsesformanden præsenterede målene for 2023, som indebar en stigning af lejeindtægterne med ca. 20 % drevet af inflationen og den generelle økonomiske udvikling. I 2023 forventes en EBIDTA på ca. 4-5 mio. kr. og et positivt nettoreultat på 2,5-3 mio. kr.

Bestyrelsesformanden oplyste herefter, at selskabet 1. maj 2023 får en ny CFO, Miłosz Kocerka, som erstatter Dariusz Biesiadecki, der har besluttet at opgive sin stilling.

Bestyrelsesformanden fremlagde derefter årsrapporten for 2022, som havde en blank revisionspåtegning fra BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab.

Årsrapporten udviste en omsætning på 26.574 t.kr. og et resultat før renter, skat og afskrivninger og nedskrivninger (EBITDA) på 3.460 t.kr. Årets resultat udgjorde 22.082 t.kr.

Bestyrelsesformanden oplyste herefter, at ejendommen i Warszawa ifølge en vurderingsrapport repræsenterer en værdi på ca. 143.900 t.kr. Ledelsen anslog, at ejendommen i Blichowo har en værdi på ca. 140 t.kr.

En aktionær stillede et spørgsmål angående forventningen til den samlede fortjeneste af ”Grund 69/8”. Bestyrelsesformanden svarede, at man, hvis projektet kunne realiseres, forventede en sædvanlig developer-fortjeneste – som historisk havde ligget på niveauet 15-20 %. Bestyrelsesformanden oplyste derudover, at lejekontrakterne indeholdt bestemmelser om regulering med inflationen, og at selskabet har indgået en fastprisaftale med en entreprenør for opførelsen af ejendommen på ”Grund 69/8”. Bestyrelsesformanden kunne dog ikke udtale sig om den præcise økonomi, da det endnu var for tidligt.

Aktionæren stillede dernæst et spørgsmål til ”Grund 56”, og om den skulle anvendes som hotel. Bestyrelsesformanden forklarede, at der ikke skulle drives hotel, men at grunden skulle anvendes til boligudlejning.

En aktionær stillede herefter et spørgsmål vedrørende tidshorizonten på udviklingen af grundene, idet han oplevede, at det gik langsomt. Bestyrelsesformanden forklarede, at det tager lang tid at få adkomst til grundene, hvorfor det kan være en

langsommelig proces. Bestyrelsesformanden forklarede dog også, at der var løbende lejeindtægter, selvom der verserede tvister om adkomstforholdene, hvorfor der fortsat var tale om en positiv forretning for aktionærene. Bestyrelsesformanden oplyste dernæst, at selskabet indtil videre har vundet alle retssager, som skal sikre selskabet adkomst over grundene. Bestyrelsesformanden kunne dog ikke forklare nærmere om tidshorizonten for, hvornår selskabet får yderligere adkomst på grundene.

Aktionæren stillede derefter et generelt spørgsmål vedrørende risikoen for korrupsion i Polen. Bestyrelsesformanden forklarede, at det ikke var hans oplevelse, at der var udbredt korrupsion i Polen.

En aktionær stillede dernæst et spørgsmål, angående om udlejningsprocenten kunne hæves. Bestyrelsesformanden forklarede, at målsætningen var at opnå en højere udlejningsprocent, men man måtte erkende, at visse ejendomme var svære at leje ud, da der var tale om en gammel industriejendom. Målet er at komme op på 95 %, men bestyrelsesformanden forventede, at det ville svinge en del, fordi den løbende udvikling af ejendommene også begrænsede udlejningsprocenten.

En aktionær stillede et spørgsmål angående tab af lejeindtægter i perioden, hvor der skal nedrives og bygges nye ejendomme. Bestyrelsesformanden svarede, at det vil øge udnyttelsesgraden af ejendommene bedre, hvorfor lejeindtægterne i fremtiden vil være højere end i dag. Aktionæren stillede derefter spørgsmål til, om der i udviklingsprocessen kommer et likviditetsproblem. Bestyrelsesformanden forklarede, at der nedrives og bygges ejendomme løbende, således der ikke opstår likviditetsproblemer.

Dirigenten tog herefter ordet og konstaterede, at bestyrelsens beretning var taget til efterretning af generalforsamlingen og årsrapporten var godkendt af generalforsamlingen.

### **Ad pkt. 3**

Bestyrelsen foreslog at selskabets overskud overførtes til regnskabsåret 2023, og at der ikke blev udbetalt udbytte for regnskabsåret 2022.

Generalforsamlingen godkendte forslaget.

#### **Ad pkt. 4**

Der forelå forslag om godkendelse af selskabets vederlagsrapport, idet der skulle afholdes vejledende afstemning herom. Vederlagsrapporten blev offentliggjort den 15. marts 2023. Dirigenten redegjorde for den selskabsretlige baggrund for kravet om vederlagsrapport.

Ved vejledende afstemning godkendte generalforsamlingen vederlagsrapporten.

#### **Ad pkt. 5**

Der forelå forslag om, at bestyrelsens medlemmer for det igangværende regnskabsår skal modtage 200.000 kr. i basisvederlag.

Generalforsamlingen godkendte forslaget.

I overensstemmelse med vederlagspolitikken består bestyrelsesformandens vederlag af basisvederlaget x 2,5, og næstformandens vederlag består af basisvederlaget x 1,75.

#### **Ad pkt. 6**

Bestyrelsen foreslog at udvide bestyrelsen med et medlem, og foreslog nyvalg af Brian Winther Almind.

Brian Winther Almind præsenterede sig for generalforsamlingen.

Bestyrelsen foreslog derudover genvalg af Frede Clausen, Eivind Dam Jensen og Joanna L. Iwanowska-Nielsen.

Selskabslovens § 120 blev iagttaget for alle kandidater.

Der fremkom ikke andre kandidater. Dirigenten konstaterede herefter, at Brian Winther Almind, Frede Clausen, Eivind Dam Jensen og Joanna L. Iwanowska-Nielsen blev valgt til bestyrelsen af generalforsamlingen.

**Ad pkt. 7**

Der forelå forslag om genvalg af BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab som selskabets revisor. Dirigenten bemærkede at der ikke var fremkommet andre kandidater.

Generalforsamlingen genvalgte BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab.

**Ad pkt. 8**

Der forelå ingen forslag til behandling.

**Ad. pkt. 9**

Der forelå intet til behandling under eventuelt.

---

Dirigenten nedlagde herefter sit hverv. Formanden takkede dirigenten for god ledelse af generalforsamlingen.

Generalforsamlingen blev herefter hævet kl. 15.21.

Som dirigent:



Hans Madsen