

VELKOMMEN TIL GENERALFORSAMLING



CeMat



INDLEDNING & DAGSORDEN

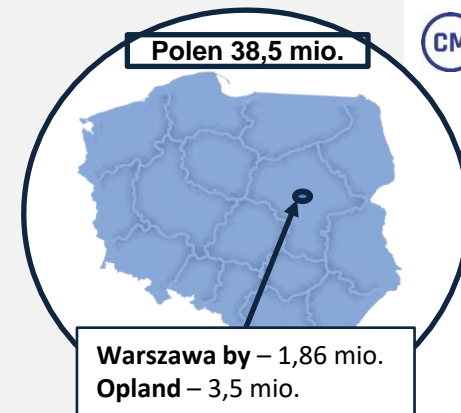
Dagsorden

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 bestyrelsen eller aktionærerne
 - 8.1 Forslag om ændring af selskabets vederlagspolitik
9. Eventuelt

Ledelsens beretning om
selskabets virksomhed
i det forløbne regnskabsår



SAMLET ØKONOMISK OVERBLIK



- ◉ Ledighedsprocent, Polen: 5 %
- ◉ Polens BNP for 2023: 0,2 % og prognose for 2024: 2,7 %
- ◉ Inflation i Polen i 2023: 10,9 % (årligt)
referencerentesats: 5,2 %

Det polske ejendomsmarked nåede op på kr. 1,7 mia. i 2023:

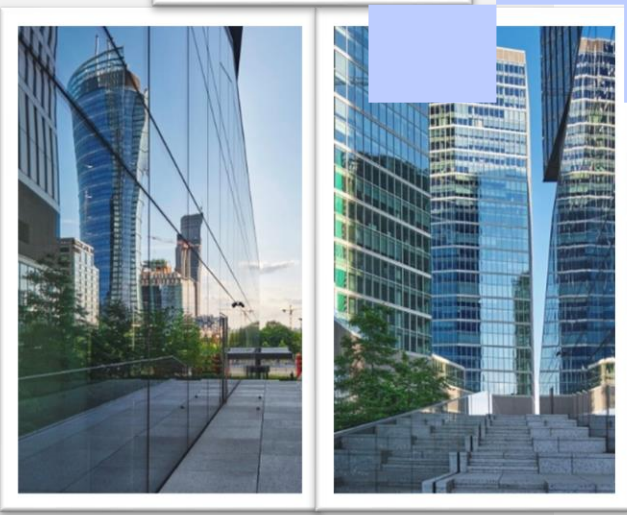
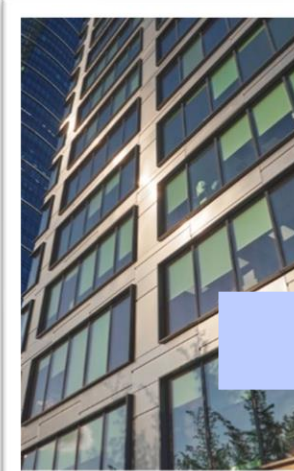
- ◉ Stærkt ejendomsmarked, herunder boligsektor
- ◉ Gennemsnitlig udbudspris pr. m² i Warszawa:
kr. 28.986 - december 2023
(kr. 22.300, 4. kvartal 2022)



SAMLET ØKONOMISK OVERBLIK

Warszawa

- Polens hovedstad
- Indbyggertal i selve byen – 1,86 mio., Warszawa med opland – 3,5 mio.
- BNP i Warszawa-regionen er 204,7 % af landsgennemsnittet.
- For Warszawa med omegn er BNP pr. indbygger 167 % af EU-gennemsnittet.
- I de sidste to år er antallet af indvandrere steget markant til omkring 340.000.
- Warszawa tegner sig for næsten 1/5 af Polens BNP og nationalindkomst.
- Warszawa-regionen er blandt de 10 rigeste regioner i EU.



VORES MISSION

Vores mission er at drive et rentabelt ejendomsselskab med fokus på udlejning og administration af faste ejendomme med henblik på at skabe en lønsom virksomhed.

På længere sigt er vores mission at maksimere værdien af de faste ejendomme, herunder mulighederne for udviklingsaktiviteter, og udbetale det bedst mulige udbytte til vores aktionærer.

KORT OM FASTE EJENDOMME



WARSZAWA, POLEN

32.400 m² – bruttoudlejningsareal

Antal lejere: 242

Udlejningsprocent: 90,1 %

15,9 hektar land omfattende:

116.505 m² – industri, investeringsgrund, vej og grønne områder

5.608 m² – igangværende "Moje Bielany"-boligudviklingsprojekt

10.722 m² – interne vejarealer, hvoraf CeMat ejer 75 %

23.488 m² – industrigrunde, hvoraf CeMat ejer 71,4 %

Langtidsbrugsret (usufruct right): ca. 51 %

Ejendomsrettigheder til: 1 % af de faste ejendomme

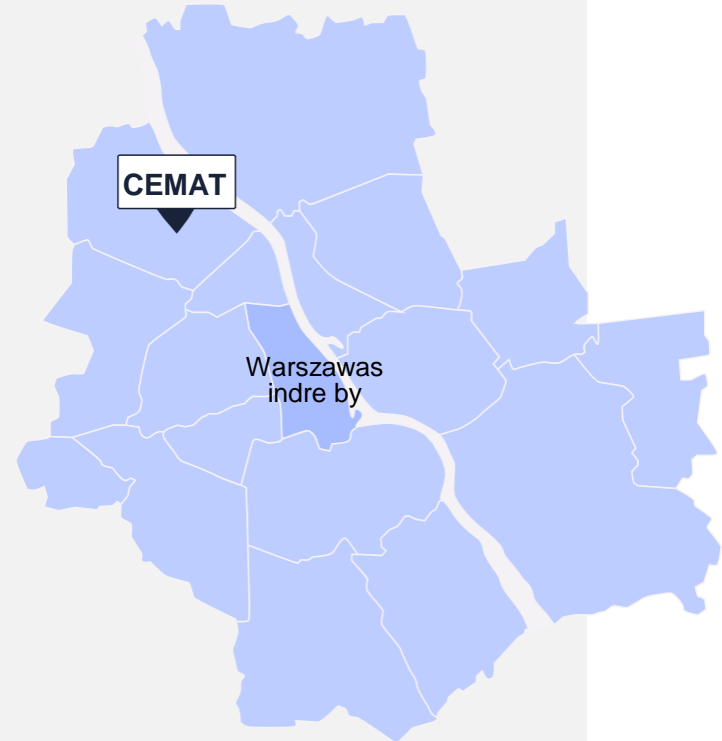
Brugsret til: 48 % af de faste ejendomme










BLICHOWO, POLEN – boligområde uden for Warszawa

Grundareal: 13.602 m²

Handelsværdi: kr. 0,14 mio.



MÅL NÅET I 2023

-  **26,4 % øget omsætning (kr. 33,6 mio. mod kr. 26,6 mio. i 2022)**
-  **22,1 % højere lejeindtægter end i 2022 (kr. 16,6 mio. mod kr. 13,6 mio. i 2022)**
-  **En udlejningsprocent på 90,1 % ved udgangen af 2023 (mod 88,9 % i december 2022)**
-  **EBITDA for koncernen var kr. 4,5 mio. i 2023 (2022: kr. 3,5 mio.), svarende til prognoserne**
-  **Positivt nettoresultat på kr. 11,3 mio.**
-  **Den gennemsnitlige valutakurs mellem PLN og DKK steg i 2023 fra 1,59 til 1,64**
-  **Et positivt nettoresultat på kr. 2,1 mio. før indregning af værdien af investeringsejendommen**

MÅL NÅET I 2023

DRIFTSRESULTATET FOR 2023 SVAREDE TIL FORVENTNINGERNE VED ÅRETS BEGYNDELSE

Nuværende forretningsområder:



Udlejningsprocent på **90,1 %** i 4. kvartal 2023.



Små udlejningsenheder (SBU, Small Business Units) henvendt til mindre virksomheder, enheder under 100 m². Lanceret i 2020.



Self-storage. Lanceret i 2023.



Traditionelle lagerarealer og kontorer.

MÅL NÅET I 2023

OPNÅELSE AF RETMÆSSIG ADKOMST TIL EJENDOMMENE



En bebygget grund med et areal på **13.033 m²**.



Grunden er godt beliggende i facadelinje på **Wólczyńska-gaden**.



Fra grunden er der adgang til offentlig vej, og grunden er ikke omfattet af en kommuneplan.



CeMat-koncernen agter at **gå videre med næste fase af "Moje Bielany"-udviklingsprojektet**.

MÅL NÅET I 2023

OPNÅELSE AF RETMÆSSIG ADKOMST TIL EJENDOMMENE



Herudover har CeMat-koncernen også opnået langtidsbrugsret (right of perpetual usufruct - RPU) til en **andel på 75 % af fire ubebyggede grunde** på Wólczyńska-gaden i Bielany, Warszawa.



De fire grunde, der er omfattet af afgørelsen, har et samlet areal på **2.047 m²**.

UDVIKLINGSAKTIVITETER

”Moje Bielany”-projektet (grund 69/8):



CeMat A/S har nu igangsat anlægsarbejdet på ”Moje Bielany”-boligprojektet.



Projektet omfatter **105 lejligheder** samt detailarealer i stueplan.



Det samlede lejlighedsareal udgør **5.727 m²**, og detailarealet udgør **1.290 m²**.



Der er indgået kontrakt med **FineTech Construction**, der er en kendt hovedentreprenør.



Anlægsarbejdet på boligprojektet vil efter planen være færdigt i **2. kvartal 2025**.

www.mojebielany.com



UDVIKLINGSAKTIVITETER

”Moje Bielany”-projektet (grund 69/8):



Selskabet har underskrevet en aftale med **mBank**.



Pr. datoen for offentliggørelsen af denne rapport var **22 % af anlægsarbejdet udført**. Der er ikke blevet konstateret forurening på grunden.



56 % af de 105 lejligheder er solgt.



Der **forhandles** med lejer om detailarealerne.

MÅL NÅET I 2023

UDVIKLINGSAKTIVITETER

”Moje Bielany”-projektet (grund 69/8):



Udviklingsbudgettet sikrer et solidt afkast på udviklingsprojektet.




Projektets samlede salgsværdi forventes at være i omegnen af kr. 150 mio.





”Moje Bielany”-projektet vil få væsentlig indvirkning på selskabets resultat i 2025.

PRE-DEVELOPMENT-AKTIVITETER

Grund 56:

 En bindende WZ (lokalplan) for en hotel- og servicebygning på en af grundene (grund 56) med et areal på 2.997 m² (august 2022).

 Efter at have opnået denne WZ (lokalplan) justerede CeMat A/S handelsværdien for den zonedede grund til kr. 4,7 mio. og omklassificerede den under lagerbeholdninger (igangværende arbejder).

 Selskabets beslutning om at igangsætte projektet vil afhænge af de aktuelle markedsforhold og af, om der findes en endelig investor.



MÅL NÅET I 2023

NYE INVESTERINGSPROJEKTER

CeMat udfører pre-development-arbejde i overensstemmelse med værdiskabelseskæden og klargør flere grunde til udvikling til bolig- og erhvervsformål.

Målet er at sikre nye projekter for selskabet i fremtiden.



MÅL NÅET I 2023

- 1 De faste ejendomme i Warszawa består af en investeringsejendom, der ifølge en rapport fra Cushman & Wakefield er vurderet til kr. **170,9 mio.** pr. 31. december 2023 (2022: kr. 143.9 mio.).

VÆRDI AF FASTE EJENDOMME: KR. 170.9 MIO.

- 2 Der fremkom et positivt nettoresultat på kr. **11,3 mio.** for CeMat-koncernen i 2023 (mod kr. 22,1 mio. i 2022) efter indregning af den nye ejendomsvurdering for investeringsejendommen.

OPBYGNING AF ET PROFESSIONELT TEAM



Selskabet har styrket organisationen, og bestyrelsen er blevet udvidet med Brian Winther Almind (Executive Vice-President, DSV Group Property).

Endvidere understøttes ledelsesteamet i Polen af Legal Counsel Izabella Rykowska-Urbaniak.

HOVEDTAL

DKK'000	2023	2022	2021	2020	2019
Revenue	33,600	26,574	21,307	19,571	34,934
Earnings before interest, tax, depreciation and amortisation (EBITDA)	4,458	3,488	3,369	1,115	6,407
Operating profit/(loss) (EBIT)	4,417	3,460	3,326	1,071	6,373
Net financials	(884)	(973)	(1,038)	(800)	(823)
Profit/(loss) for the year	11,335	22,082	26,261	3,130	5,577

MÅL DER SKAL INDFRIES I 2024

DRIFTEN

Fortsat at øge lejeindtægterne fra de eksisterende bygninger.

Fortsat at sælge lejligheder i "Moje Bielany"-udviklingsprojektet, der er under anlæg og forventes at stå færdigt i 2. kvartal 2025. Det er hensigten at udleje stueplanen og tiltrække lejere, der kan opfylde de lokale beboeres behov, og derefter sælge detailarealerne som et investeringsprodukt.

At arbejde hen imod at opnå WZ (lokalplan) for yderligere bolig og service bygninger fremover.



MÅL DER SKAL INDFRIES I 2024

UDVIKLINGSAKTIVITETER: "MOJE BIELANY"-PROJEKTET



Salg af lejligheder



Udlejning af detailarealer



Fortsat anlægsarbejde



MÅL DER SKAL INDFRIES I 2024

UDVIKLINGSAKTIVITETER: GRUND 56



Der pågår i øjeblikket pre-development-arbejder. CeMats mål er at opnå byggetilladelse til udlejningslejligheder i 2024/2025.



CeMat agter at sælge projektet.




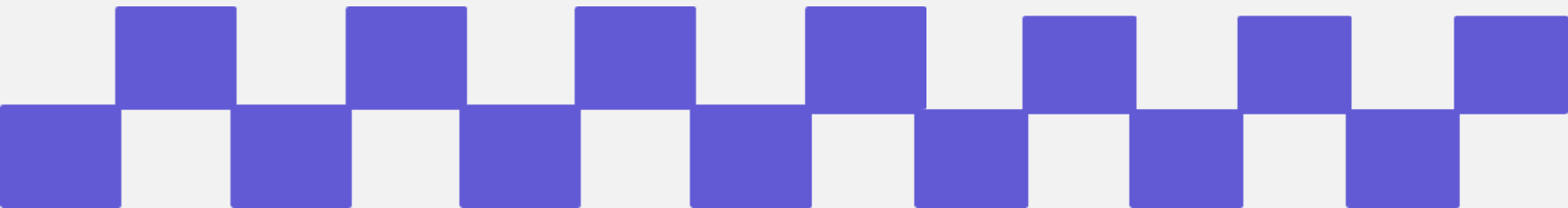
CeMat vil fortsat gennemføre udviklingsaktiviteter på andre grunde.



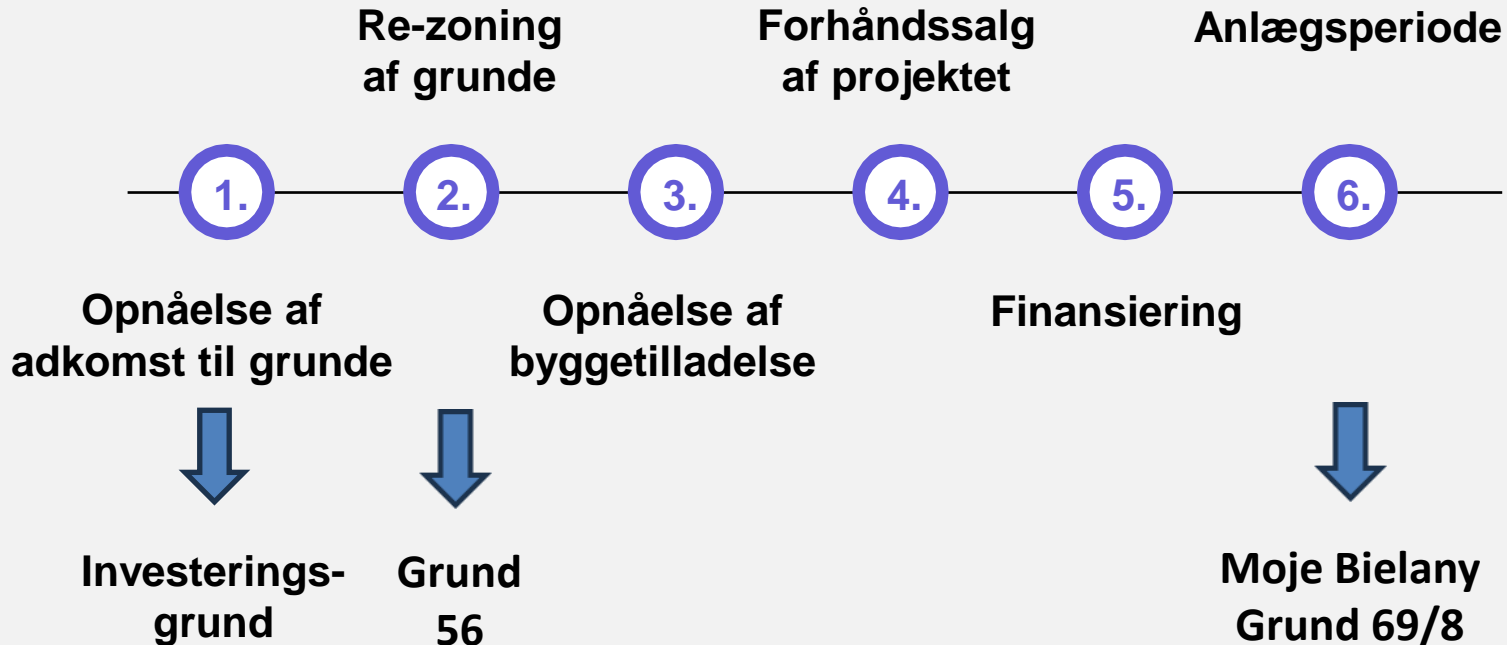
FORVENTNINGER TIL 2024


 EBITDA for CeMat-koncernen forventes at udgøre ca. kr. **5-6 mio.** i 2024.


 I 2024 forventes der et positivt nettoresultat på kr. **2-3 mio.** før indregning af værdien af investeringsejendommen.



VÆRDISKABELSESKÆDE



STRATEGI FOR 2024-2027







I selskabets aktiviteter vil der være fokus på to områder: Udlejning og udviklingsvirksomhed.

Signaturforklaring:

-  Moje Bielany-udviklingsprojektet
-  Udlejningsområde
-  Uudnyttede grunde
-  56 – Ny bebyggelse

STRATEGI: UDVIKLINGSVIRKSOMHED

MÅLENE ER:

- 
 Gennemførelse af salg af lejligheder og erhvervsarealer i "Moje Bielany"-boligejendommen og overdragelse heraf til køberne
- 
 Sikring af et overskud svarende til det godkendte budget for "Moje Bielany".
- 
 Styrkelse af CeMats likviditetsposition med henblik på at igangsætte yderligere udviklingsprojekter mellem 2024 og 2027
- 
 Opnåelse af byggetilladelse til 2-3 nye investeringer (herunder grund 56)



Fremlæggelse af **revideret** årsrapport til godkendelse



CeMat

RESULTAT- OPGØRELSE

PARENT COMPANY				GROUP		
2023	2022	DKK'000	Note	2023	2022	
0	0	Revenue	3	33,600	26,574	
0	0	Cost of goods and services sold		(9,917)	(7,417)	
(1,674)	(1,598)	Other external expenses		(12,707)	(10,442)	
(1,294)	(1,086)	Staff costs	4	(6,518)	(5,227)	
(2,968)	(2,684)	Operating profit/(loss) (EBITDA)		4,458	3,488	
0	0	Depreciation		(41)	(28)	
(2,968)	(2,684)	Operating profit/(loss) (EBIT)		4,417	3,460	
0	0	Revaluation investment property	9	11,429	25,325	
57	521	Financial income	5	124	184	
(4,093)	(1,220)	Financial expenses	6	(1,008)	(1,157)	
(7,004)	(3,383)	Profit/(loss) before tax		14,962	27,812	
0	0	Tax on profit/(loss) for the year	7	(3,627)	(5,730)	
(7,004)	(3,383)	Profit/(loss) for the year		11,335	22,082	
Distribution of profit/(loss) for the year:						
				Parent company shareholders	10,276	20,326
				Non-controlling interests	1,059	1,756
				11,335	22,082	
(0.01)	(0.01)	Earnings per share (DKK)	8	0.04	0.08	
(0.01)	(0.01)	Diluted earnings per share (DKK)	8	0.04	0.08	

EBITDA- MARGIN (2019-2023)

DKK'000	2023	2022	2021	2020	2019
EBITDA margin (%)	13.3	13.1	15.8	5.7	18.3
EBIT margin/profit margin (%)	13.1	13.0	15.6	5.5	18.2
Return on invested capital (%)	1.9	1.8	2.1	0.8	4.9
Equity ratio (%)	66.8	74.9	72.7	72.6	73.4
Return on equity (%)	7.0	15.7	22.0	2.8	5.1
Current number of shares (thousands)	249,850	249,850	249,850	249,850	249,850
Earnings per share (DKK)	0.04	0.08	0.10	0.01	0.02
Price per share (DKK)	0.95	0.65	1.03	0.38	0.35
Average number of full-time employees	20	22	21	22	24

BALANCE – AKTIVER

PARENT COMPANY ASSETS				GROUP	
2023	2022	DKK'000	Note	2023	2022
0	0	Investment property	9	196,283	157,854
0	0	Plant and machinery right of use	9	85	117
0	0	Property, plant and equipment		196,368	157,971
93,339	93,339	Investments in subsidiaries	10	0	0
0	0	Other non-current receivables	11	239	366
93,339	93,339	Financial assets		239	366
93,339	93,339	Non-current assets		196,607	158,337
0	0	Inventories	12	45,804	33,360
0	0	Trade receivables	13	2,524	2,200
1,508	1,341	Receivables from subsidiaries		0	0
0	0	Income tax receivable		0	0
0	0	Other receivables		4,391	472
1,508	1,341	Receivables		6,915	2,672
191	307	Cash and cash equivalents	14	12,095	7,139
1,699	1,648	Current assets		64,814	43,171
95,038	94,987	Assets		261,421	201,508

BALANCE – PASSIVER

PARENT COMPANY EQUITY AND LIABILITIES				GROUP	
2023	2022	DKK'000	Note	2023	2022
4,997	4,997	Share capital	15	4,997	4,997
0	0	Translation reserve	16	(14,471)	(26,120)
50,130	57,134	Retained earnings		170,076	159,442
55,127	62,131	Equity attributable to parent company shareholders		160,602	138,319
0	0	Equity attributable to non-controlling interests		14,138	12,577
55,127	62,131	Equity		174,740	150,896
0	0	Lease liabilities	17	23,963	13,128
0	0	Other non-current liabilities		4,477	3,263
0	0	Deferred tax liabilities	7	34,760	30,000
0	0	Non-current liabilities		63,200	46,391
16	1,033	Bank loans	18	3,355	1,033
0	0	Lease liabilities	17	1,649	815
455	287	Trade payables	19	10,093	1,715
38,339	30,635	Debt to subsidiaries		0	0
0	0	Income tax payable		237	222
1,101	901	Other payables	20	8,147	437
39,911	32,856	Current liabilities		23,481	4,221
39,911	32,856	Total liabilities		86,671	50,612
95,038	94,987	Equity and liabilities		261,421	201,508

VURDERINGSRAPPORT

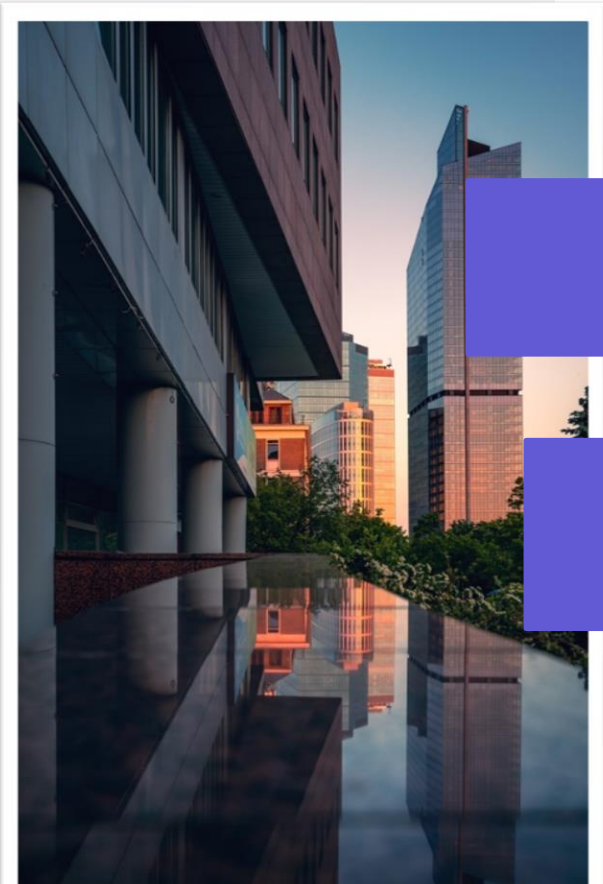
Warszawa

Ifølge vurderingsrapporten er værdien af investeringsejendommen steget med kr. 27,0 mio. Dette resultat fremkommer således: kr. 11,9 mio. som følge af valutakursdifferencer, kr. 3,6 mio. i forbedringsomkostninger og kr. 11,5 mio., der er indregnet i resultatopgørelsen som opskrivning af markedsværdien.

De faste ejendomme i Warszawa består af en investeringsejendom, der ifølge en rapport fra Cushman & Wakefield er vurderet til kr. 170,9 mio. pr. 31. december 2023 (2022: kr. 143.9 mio.).

BLICHOWO

Grunden blev sidste år re-zonet til beboelse. CeMat er nu i færd med at klargøre grunden til salg. Ledelsen anslår den aktuelle værdi til PLN 0.088 mio. (ca. kr. 0,14 mio.).



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING



Afgivet og underskrevet af BDO

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og moderselskabets årsregnskab giver et retvisende billede af koncernens og moderselskabets finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med de internationale IFRS-regnskabsstandarder, der er godkendt af EU, samt de yderligere oplysningskrav i årsregnskabsloven.

Vores konklusion er i overensstemmelse med uddraget fra revisionsprotokollen til revisionsudvalget og bestyrelsen.

Punkt 3: Bestyrelsens forslag om anvendelse af overskud eller dækning af tab i henhold til den godkendte årsrapport

- Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der for regnskabsåret 2023 ikke udbetales udbytte

Punkt 4: Fremlæggelse af og vejledende afstemning om vederlagsrapport

- Bestyrelsen foreslår, at det fremlagte forslag til vederlagsrapport godkendes af generalforsamlingen

Punkt 5: Godkendelse af bestyrelsens vederlag for det igangværende regnskabsår

- Bestyrelsen foreslår at bestyrelsens medlemmer for regnskabsåret 2024 skal modtage 220.000 kr. i basisvederlag.
 - Formandens = basisvederlaget x 2,5
 - Næstformandens = basisvederlaget x 1,75

Punkt 6: Valg af medlemmer til bestyrelsen

Bestyrelsen foreslår genvalg af:

- Frede Clausen
- Eivind Dam Jensen
- Joanna L. Iwanowska-Nielsen og
- Brian Winther Almind

Nærmere detaljer om uddannelse, erhvervserfaring, ledelseshverv m.m. er udsendt med indkaldelsen til Generalforsamlingen

Punkt 7: Valg af revisor

Bestyrelsen foreslår genvalg af:

- BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Punkt 8: Forslag fra bestyrelse eller aktionærer

Bestyrelsen indstiller til at generalforsamlingen tager stilling til følgende forslag fra bestyrelsen:

- 8.1 Forslag om ændring af Selskabets vederlagspolitik, således at ordlyden om Selskabets mulighed for at kræve tilbagebetaling af kontantbaseret vederlag (såkaldt "claw back") ændres til følgende:

Selskabet og dets dattervirksomheder har i særlige tilfælde mulighed for at kræve hel eller delvis tilbagebetaling af vederlag, der er tildelt direktionsmedlemmer som variabelt vederlag, der er ydet på baggrund af resultatbaserede kontantbonusprogrammer. Sådant tilbagebetaling kan kræves, hvis det variable vederlag blev tildelt på grundlag af information, der efterfølgende viser sig at være fejlagtigt og dette bliver bevist og såfremt vederlagsmodtageren har handlet i ond tro og Selskabet har lidt tab som følge heraf.

Punkt 9: Eventuell

TAK

