

# VELKOMMEN TIL GENERALFORSAMLING

Årsrapport  
2019 i hovedtal & udsigten for 2020



**CEMAT A/S, C/O DLA PIPER DENMARK ADVOKATPARTNERSELSKAB**  
RÅDHUSPLADSEN 4, 1550 KØBENHAVN V, CVR-NR.: 24 93 28 18  
T: +45 47 36 56 00, E: [info@cemat.dk](mailto:info@cemat.dk), [www.cemat.dk](http://www.cemat.dk)

# Indledning & 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. Godkendelse af bestyrelsens vederlag for det igangværende regnskabsår
5. Valg af medlemmer til bestyrelsen
6. Valg af revisor
7. Bemyndigelse efter selskabslovens § 198 til bestyrelsen til i et tidsrum på 18 måneder fra generalforsamlingens dato at lade selskabet erhverve egne aktier op til 10 % af selskabets til enhver tid værende aktiekapital, mod et vederlag på mellem kr. 0 og op til 10 % over den på Nasdaq Copenhagen A/S til enhver tid noterede sælgerkurs
8. Forslag fra bestyrelsen
9. Eventuelt

# Punkt 1: Ledelsens beretning om selskabets virksomhed i det forløbne regnskabsår



# Samlet økonomisk overblik

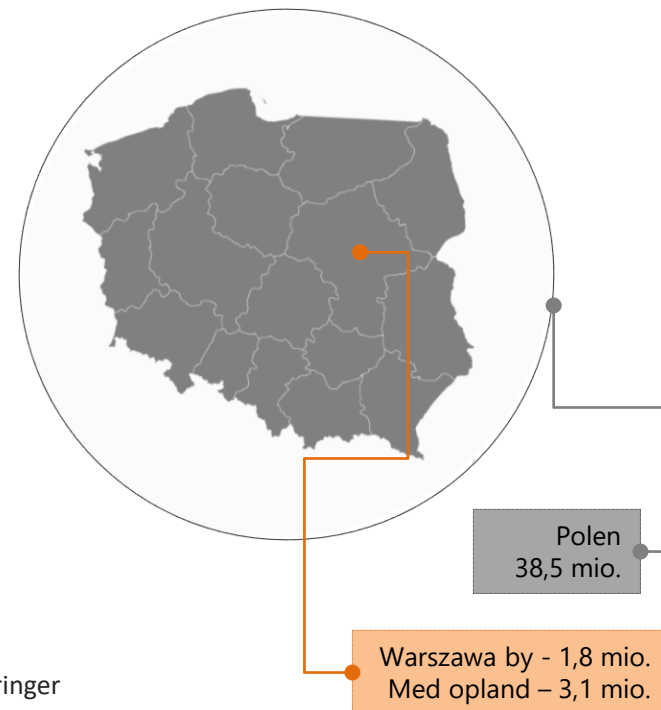
- **CeMat A/S' aktiviteter**

- Rettet mod Polen, der har en befolkning på 38,5 mio.
- Polen - lovende udviklingsmuligheder
- Polens BNP - vækst i 2019 på 4,3 % (ÅTD, Verdensbankens prognose)
- Lav arbejdsløshed (3,5 % mod 6,6 % i EU)

**Det polske ejendomsmarked viser fortsat vækst drevet af væksten i BNP.**

- **Warszawa**

- Polens hovedstad
- Indbyggertal i selve byen - 1,8 mio., Warszawa med opland - 3,1 mio.
- Polens mest udviklede by
- Stærk økonomi og evne til at tiltrække internationale og indenlandske investeringer



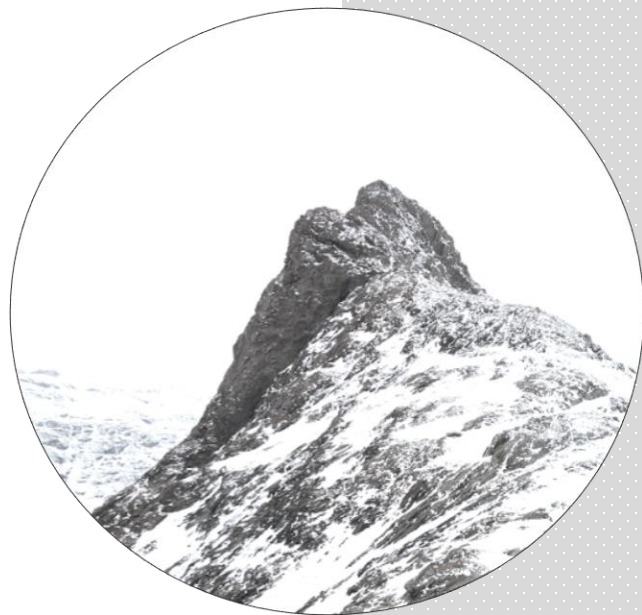
**Warszawa betragtes som det mest likvide ejendomsmarked i Polen.**

# Vores mission

---

Vores mission er at omdanne selskabet fra en produktionsvirksomhed til et ejendomsselskab samt at fokusere på udlejning og administration af faste ejendomme med henblik på at skabe en lønsom virksomhed.

**På længere sigt** er vores mission at afhænde ejendommene og udlodde dividende til vores aktionærer.



# Kort om faste ejendomme

- **Warszawa, Polen**

Bruttoudlejningsareal: 32.270 m<sup>2</sup>

Grundareal: 163.150 m<sup>2</sup>

Fordelt på:

128.940 m<sup>2</sup> - industrigrund, vej og grønne områder

10.722 m<sup>2</sup> - interne vejarealer, hvoraf CeMat ejer 75 %

23.488 m<sup>2</sup> - industrigrunde, hvoraf CeMat ejer 71,4 %

Antal lejere: **141**

Tomgang: 75 %

- **Blichowo, Polen**

Boligområde

Grundareal: 13.603 m<sup>2</sup>



Warszawa,  
Wólczyńska 133

## **CeMat opnåede lejeindtægter på kr. 14,1 mio. i 2019 og kr. 13,2 mio. i 2018.**

- Stigning i lejeindtægter på ca. 7 % i forhold til 2018
- Stigning i antal lejere fra 133 til 141
- Omdannelse af uproduktive arealer til lønsomme lejemål med deraf følgende 3.000 m<sup>2</sup> nye kvadratmeter til udlejning
- Fastsættelse og opnåelse af ny højere udbudspris
- Ændringer i lejebeløbets sammensætning – opdeling af indtægten i nettoleje og driftsudgifter

## **EBITDA**

I årsrapporten for 2018 forventedes et EBITDA på omkring kr. 3-4 mio.

Det faktisk opnåede EBITDA var på kr. 6,4 mio.



## **OVERSKUD**

CeMat opnåede et resultat efter skat på kr. 5,6 mio. i 2019, mod kr. 0,1 mio. i 2018.

- Erhvervelse af yderligere aktier gennem det polske holdingselskab CeMat Real Estate fra minoritetsaktionærer i CeMat '70 (ejerandel øget fra 88,70 % til 90,04 %)
- Gennemførelse af vedligeholdelses- og renoveringsplan for CeMat-bygningerne (herunder brandsikringsplan)
- Styrkelse af ledelse og organisation, oprettelse af professionelt ejendomsadministrations-team, styrkelse af udlejningsteam
- Ændring i zonestatus, Blichowo, uden for Warszawa

# Hovedtal

---

<b>DKK'000</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Revenue	34,934	39,189	38,981	25,434	14,456
Earnings before interest, tax, depreciation and amortisation (EBITDA)	6,407	2,063	3,107	(12,682)	(8,976)
Operating profit/(loss) (EBIT)	6,373	2,063	3,107	(17,249)	(13,711)
Net financials	(823)	(241)	(331)	(7,501)	(12,534)
Profit/(loss) from discontinued operations	0	0	0	(50,050)	(63,313)
<b>Profit/(loss) for the year</b>	<b>5,577</b>	<b>136</b>	<b>(2,395)</b>	<b>(75,403)</b>	<b>(90,065)</b>

# Mål for 2020

---



- Fremgang på 9 % i lejeindtægter i 2020 i forhold til 2019.
- Lejeindtægter skal udgøre 65 % af de samlede indtægter, mod 40 % i 2019.
- Genoprettelse af udlejningsprocenten efter Topsils opsigelse senest i 4. kvartal 2020.
- Opbygning af solid lejer-pipeline for CeMat for 2020.
- Til dato er 30 % af de tidligere Topsil-arealer udlejet.
- Forbedrede udlejningsbetingelser for de arealer, der tidligere var lejet af Topsil.

# Mål for 2020

---



- Retmæssig adkomst til ejendommene

CeMat vil fortsat arbejde aktivt med retssagerne.

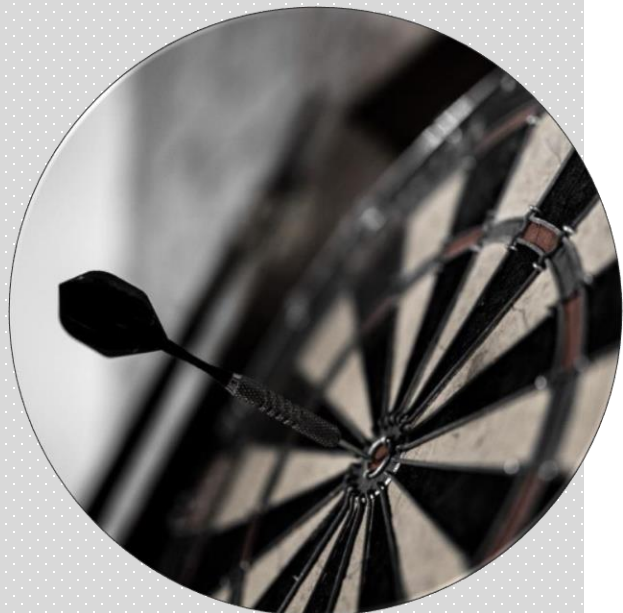
Det særlige juridiske team, der blev udpeget i 2019, vil gå videre efter den godkendte handlingsplan.

- Ændring i zonestatus

CeMat har underskrevet en aftale med et arkitektfirma om udarbejdelse af ændret klassificering af arealanvendelse. Arbejdet pågår.

# Forventninger til 2020

---



Cemat A/S' drift og finansielle resultater som følge af coronavirus-epidemien:

Bestyrelsen har analyseret konsekvenserne, og ifølge nuværende viden, vil situationen som følge af regeringens foranstaltninger mod coronavirus-epidemien få konsekvenser for virksomhedens drift og finansielle resultater i 2020. Omfanget af konsekvenserne vil afhænge af varigheden af foranstaltningerne samt, hvordan pandemien udvikler sig.

På baggrund af de usikre konsekvenser er det svært at vurdere resultaterne for 2020, hvorfor bestyrelsen har været nødsaget til at suspendere de tidligere meddelte forventninger. Bestyrelsen forsøger at indføre foranstaltninger som i videst muligt omfang skal begrænse de negative følger heraf.

Bestyrelsen vil meddele de opdaterede forventninger så snart udsigterne for markedet står mere klart.

- **Nuværende aktiviteter**

Primært rettet mod at generere maksimale pengestrømme fra de nuværende ejendomme og klargøre dem til salg til den bedst mulige værdi.

- **Langsigtede mål og milepæle for fremtiden**

1. Opnåelse af retmæssig adkomst til grundene
2. Ændring i lokalplan
3. Afklaring af forhold om fælles ejerskab
4. Indgåelse af den bedst mulige salgsaftale med en eller flere investorer

*Muligheden for et delvist salg i mellemtiden kan ikke udelukkes.*



**Ejendommen i Warszawa repræsenterer i sin nuværende form en værdi på kr. 114.200.000.**

- Dette er en **stigning på 4 %** i forhold til værdien i rapporten fra 2018.
- Rapporten er udarbejdet af Cushman&Wakefield.



Milepæle:

- Opnåelse af retmæssig adkomst til grunde
- Ændring i lokalplan
- Afklaring af forhold om fælles ejerskab
- Indgåelse af salgsaftale med en investor (eller flere)

Det er ledelsens vurdering at der efter opnåelse af alle de ovennævnte milepæle vil være mulighed for en markant øget (med 2-3 gange) værdi af ejendommen i Warszawa.

# Punkt 2: Fremlæggelse af revideret årsrapport til godkendelse



# Resultatopgørelse for 2019 og 2018

PARENT COMPANY			GROUP		
2018	2019	DKK'000	Note	2019	2018
0	0	Revenue	3	34,934	39,189
0	0	Direct production costs		(13,447)	(20,016)
(2,203)	(2,368)	Other external expenses		(9,378)	(12,110)
(790)	(778)	Staff costs	4	(5,701)	(5,000)
<b>(2,993)</b>	<b>(3,146)</b>	<b>Operating profit/(loss) (EBITDA)</b>		<b>6,408</b>	<b>2,063</b>
0	0	Depreciation		(35)	0
<b>(2,993)</b>	<b>(3,146)</b>	<b>Operating profit/(loss) (EBIT)</b>		<b>6,373</b>	<b>2,063</b>
0	0	Revaluation investment property	9	2,687	(250)
58	59	Financial income	5	251	209
(442)	(1,219)	Financial expenses	6	(1,074)	(450)
<b>(3,377)</b>	<b>(4,306)</b>	<b>Profit/(loss) before tax</b>		<b>8,237</b>	<b>1,572</b>
0	0	Tax on profit/(loss) for the year	7	(2,660)	(1,436)
<b>(3,377)</b>	<b>(4,306)</b>	<b>Profit/(loss) for the year</b>		<b>5,577</b>	<b>136</b>
<b>Distribution of profit/(loss) for the year:</b>					
		Parent company shareholders		4,464	(391)
		Non-controlling interests		1,113	527
				<b>5,577</b>	<b>136</b>
(0.01)	(0.02)	Earnings per share (DKK)	8	0.02	(0.00)
(0.01)	(0.02)	Diluted earnings per share (DKK)	8	0.02	(0.00)

# EBITDA-MARGIN (2015-2019)

---

<b>Financial ratios</b>	2019	2018	2017	2016	2015
EBITDA margin (%)	18.3	5.3	8.0	(49.9)	(62.1)
EBIT margin/profit margin (%)	18.2	5.3	8.0	(67.8)	(94.8)
Return on invested capital (%)	4.9	1.9	2.8	(16.3)	(2.8)
Equity ratio (%)	73.4	81.8	82.0	89.9	47.4
Return on equity (%)	5.1	0.1	(1.4)	(31.2)	(4.5)
Current number of shares (thousands)	249,850	249,850	249,850	544,164	528,114
Earnings per share (DKK)	0.02	0.00	(0.01)	(0.16)	(0.17)
Price per share (DKK)	0.35	0.37	0.43	0.32	0.28
Average number of full-time employees	23	23	27	32	34

# BALANCE

PARENT COMPANY		ASSETS		GROUP	
2018	2019	DKK'000	Note	2019	2018
0	0	Investment property	9	129,196	108,567
0	0	Right of use		105	0
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Property, plant and equipment</b>		<b>129,301</b>	<b>108,567</b>
93,339	93,339	Investments in subsidiaries	10	0	0
0	0	Other non-current receivables	11	587	580
<b>93,339</b>	<b>93,339</b>	<b>Financial assets</b>		<b>587</b>	<b>580</b>
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Deferred tax asset</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>93,339</b>	<b>93,339</b>	<b>Non-current assets</b>		<b>129,888</b>	<b>109,147</b>
0	0	Trade receivables	12	5,588	5,788
1,231	1,304	Receivables from subsidiaries		0	0
0	35	Other receivables		496	546
<b>1,231</b>	<b>1,339</b>	<b>Receivables</b>		<b>6,084</b>	<b>6,334</b>
<b>1,480</b>	<b>1,022</b>	<b>Cash and cash equivalents</b>	<b>13</b>	<b>17,598</b>	<b>15,170</b>
<b>2,711</b>	<b>2,361</b>	<b>Current assets</b>		<b>23,682</b>	<b>21,504</b>
<b>96,050</b>	<b>95,700</b>	<b>Assets</b>		<b>153,570</b>	<b>130,651</b>



Indvirkning  
af IFRS 16

# Investerings ejendommens værdi – Indvirkning af IFRS 16

## Aktiver:

114 185 Værdi af investeringsejendom i Warszawa  
155 Værdi af investeringsejendom i Blichowo  
14 856 Brugsret, indvirkning af IFRS 16 \*)

**129 196 Samlet værdi af investeringsejendomme i balancen**



## Passiver:

Leasingforpligtelser: 14.856

\* I 2019 trådte den nye regnskabsstandard IFRS 16 i kraft. Ifølge IFRS 16 skal aktiver (brugsret) og passiver for alle leasingaftaler indregnes i balancen hos leasingtager. Med IFRS 16 fjernes således klassificeringen af leasingaftaler som enten operationelle eller finansielle.

CeMat-koncernen har langtidsbrugsret til nogle grundstykker. Der er i bund og grund tale om langtidslejemål af grunde, hvorved lejer får ret til at beholde udbyttet af jorden. Efter polsk ret kan en sådan langtidsbrugsret alene gives af staten eller af kommunerne eller deres forbund. Indehaveren af langtidsbrugsretten (lejer) har ret til at udøve sin brugsret til de pågældende grunde til at udelukke andre og kan afstå sine rettigheder med de samme begrænsninger. Langtidsbrugsret sidestilles med ejendomsret.

Langtidsbrugsret til grunde er - i overensstemmelse med den nye standard inden for investeringsejendomme - indregnet som en brugsret under aktiver, og fremtidige leasingydelser for langtidsbrugsretten er tilbagediskonteret og oplyst under passiver.

# BALANCE

PARENT COMPANY		EQUITY AND LIABILITIES		GROUP	
2018	2019	DKK'000	Note	2019	2018
4,997	4,997	Share capital	14	4,997	4,997
0	0	Translation reserve	15	(15,819)	(16,894)
69,797	65,491	Retained earnings		109,870	104,609
<b>74,794</b>	<b>70,488</b>	<b>Equity attributable to parent company shareholders</b>		<b>99,048</b>	<b>92,712</b>
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Equity attributable to non-controlling interests</b>		<b>13,702</b>	<b>14,118</b>
<b>74,794</b>	<b>70,488</b>	<b>Equity</b>		<b>112,750</b>	<b>106,830</b>
0	0	Lease liabilities	16	14,057	0
0	0	Other non-current liabilities		1,542	1,190
0	0	Deferred tax liabilities	7	18,907	17,744
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Non-current liabilities</b>		<b>34,506</b>	<b>18,984</b>
0	0	Lease liabilities	16	905	0
508	701	Trade payables	17	1,427	2,497
20,115	23,770	Debt to subsidiaries		0	0
0	0	Income tax payable		947	15
633	741	Other payables	18	3,035	2,375
<b>21,256</b>	<b>25,212</b>	<b>Current liabilities</b>		<b>6,314</b>	<b>4,887</b>
<b>21,256</b>	<b>25,212</b>	<b>Total liabilities</b>		<b>40,820</b>	<b>23,821</b>
<b>96,050</b>	<b>95,700</b>	<b>Equity and liabilities</b>		<b>153,570</b>	<b>130,651</b>

Operating lease liabilities 20

Charges, guarantees and contingent liabilities,  
contractual liabilities 21-22

Other notes without reference 23-30

## **Warszawa**

Ejendommen i Warszawa repræsenterer i sin nuværende form en værdi på PLN 65.070.000 (eller ca. kr. 114.200.000) med udgangspunkt i 100 % af ejendommen (eller aktierne). Dette svarer til en stigning på ca. 4 % i forhold til værdien i vurderingsrapporten fra 2018.

*Kilde: Vurderingsrapport, Cushman & Wakefield, 2019*

## **BLICHOWO**

Grundens zonestatus blev sidste år ændret til boligområde. CeMat er i færd med at klargøre grunden til salg nu. Ledelsen anslår den aktuelle værdi til PLN 0,1 mio. (ca. kr. 0,2 mio.).



- *Afgivet og underskrevet af BDO*
- *„Det er vores (BDO's) opfattelse, at koncernregnskabet og moderselskabets årsregnskab giver et retvisende billede af koncernen og moderselskabets finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med de internationale regnskabsstandarder, der er godkendt af EU, samt de yderligere oplysningskrav i årsregnskabsloven.”*

### 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 2019 ikke udbetales udbytte

## Punkt 4: Godkendelse af bestyrelsens vederlag for det igangværende regnskabsår

- Bestyrelsen foreslår at ændre basisvederlag for det igangværende regnskabsår 2020 fra kr. 140.000 til 160.000.
  - Formandens = basisvederlaget x 2,5
  - Næstformandens = basisvederlaget x 1,75

## Punkt 5: Valg af medlemmer til bestyrelsen

Bestyrelsen foreslår genvalg af:

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

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

## Punkt 6: Valg af revisor

### Bestyrelsen foreslår genvalg af:

- BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

## Punkt 7: Bemyndigelse

Bemyndigelse efter selskabslovens § 198 til bestyrelsen til i et tidsrum af 18 måneder fra generalforsamlingens dato til at lade Selskabet erhverve egne aktier op til 10 % af Selskabets til enhver tid værende aktiekapital, mod et vederlag på mellem 0 kr. og op til 10 % over den på Nasdaq Copenhagen A/S til enhver tid noterede sælgerkurs.

## Punkt 8: Forslag fra bestyrelsen

- 8.1 Godkendelse af Selskabets vederlagspolitik.
- 8.2 Ændring af Selskabets vedtægter som følge af nye lovkrav i selskabslovens §§ 139, 139a og 139b.

## Punkt 9: Eventuell



# Tak



**CEMAT A/S, C/O DLA PIPER DENMARK ADVOKATPARTNERSELSKAB**  
RÅDHUSPLADSEN 4, 1550 KØBENHAVN V, CVR-NR.: 24 93 28 18  
T: +45 47 36 56 00, E: [info@cemat.dk](mailto:info@cemat.dk), [www.cemat.dk](http://www.cemat.dk)