

VELKOMMEN TIL GENERALFORSAMLING

ÅRSRAPPORT
2022 i hovedtal & forventningerne til 2023



CEMAT A/S, C/O DLA PIPER DENMARK ADVOKATPARTNERSELSKAB
OSLO PLADS 2, 2100 KØBENHAVN Ø, CVR-NR.: 24 93 28 18
T: +45 33 34 00 58, E: info@cemat.dk, www.cemat.dk

Indledning & dagsorden

Dagsorden

Dagsordenen for den ordinære generalforsamling er som følger:

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 aktionærene
9. Eventuelt

Ledelsens beretning om **selskabets** **virksomhed** i det forløbne regnskabsår



Samlet økonomisk overblik

CeMat A/S' aktiviteter

- ❖ Rettet mod Warszawa, Polen
- ❖ Ledighedsprocent, Polen: 2,9 %
- ❖ Polens BNP for 2022: 4,9 % og prognose for 2023: 0,7 %
- ❖ Inflation i Polen i 2022: 14.4 % (årligt). Referencerentesats: 6,75 %

Det polske ejendomsmarked nåede op på EUR 5,8 mia. i 2022.

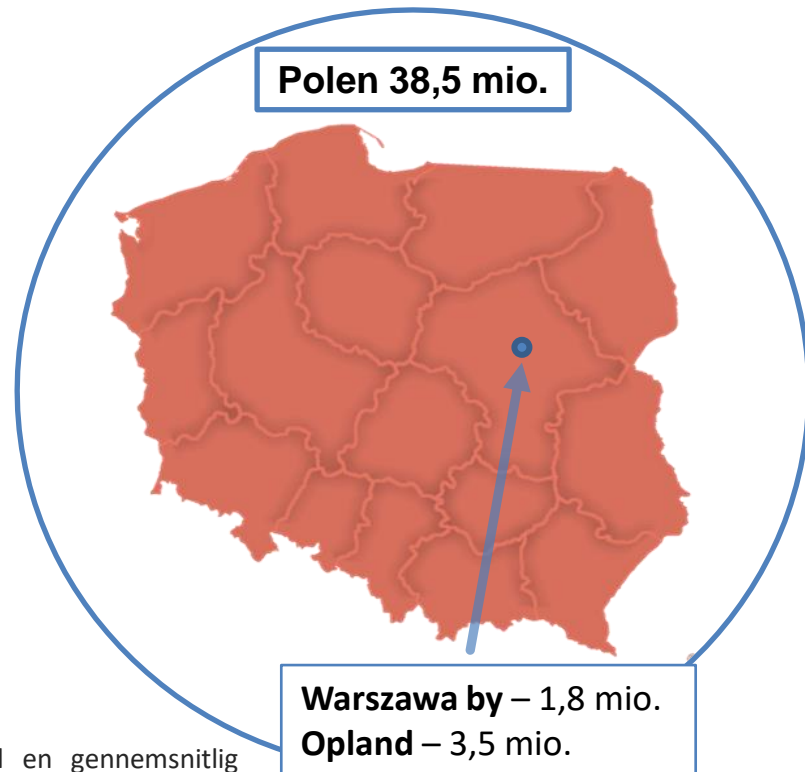
- ❖ **Stærkt ejendomsmarked, herunder boligsektor**
- ❖ **Gennemsnitlig udbudspris pr. m² i Warszawa: kr. 22.300 (4. kvartal 2022)**

Warszawa

- ❖ Polens hovedstad
- ❖ Indbyggertal i selve byen – 1,8 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.

Den gennemsnitlige udbudspris for solgte lejligheder i Warszawa steg til en gennemsnitlig udbudspris pr. m² for lejligheder i hovedstaden i 4. kvartal 2022 på ca. kr. 22.300 (2021: kr. 20.700, 2020: kr. 17.200) brutto.

Data fra GUS (Statistics Poland), Verdensbanken, Eurostat, REDNET



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

32.438 m² – bruttoudlejningsareal

Antal lejere: 216

Udlejningsprocent: 88,9 %

159.300 m² – grundareal omfattende:

125.090 m² – industrigrund, vej og grønne områder

10.722 m² – interne vejarealer, hvoraf CeMat ejer 75 %

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

CeMats rettigheder til grundarealerne består af brugsret til 57 % af de faste ejendomme, langtidsbrugsret (perpetual use of rights - RPU) til ca. 42 % af de faste ejendomme og ejendomsrettigheder til 1 % af de faste ejendomme. De re-zonede grunde har et samlet areal på 8.605 m² (5,4 %) ud af et samlet areal på 159.300 m² pr. 31. december 2022.

Blichowo, Polen

Boligområde

Grundareal: 13.603 m²



Mål nået i 2022

25 % øget omsætning (kr. 26,6 mio. mod kr. 21,3 mio. i 2021)

18 % højere lejeindtægter end i 2021 (kr. 18,6 mio. mod kr. 15,7 mio. i 2021)

En udlejningsprocent på 88,9 % ved udgangen af 2022 (mod 89,2 % i december 2021)

EBITDA for koncernen var kr. 3,5 mio. i 2022 (2021: kr. 3,4 mio.), svarende til prognoserne

Et positivt nettoresultat på kr. 1,6 mio. **før** indregning af værdien af investeringsejendommen

Positivt nettoresultat på kr. 22,1 mio.

Den gennemsnitlige valutakurs mellem PLN og DKK faldt i 2022 fra 1,63 til 1,59 (fra januar til december), hvilket har påvirket EBITDA med kr. 0,2 mio.

Mål nået i 2022

Et positivt nettoresultat på kr. 1,6 mio. **før** indregning af værdien af investeringsejendommen

De højere lejeindtægter blev afspejlet i den seneste vurdering af ejendommen, der steg med kr. 28,1 mio. Omkring 94 % af denne stigning skyldes den nye vurdering af ejendommen som følge af lejestigningerne

Positivt nettoresultat på kr. 22,1 mio.

Mål nået i 2022

DRIFTSRESULTATET FOR 2022 SVAREDE TIL FORVENTNINGERNE VED ÅRETS BEGYNDELSE

Nuværende forretningsområder:

- ❖ **Små udlejningsenheder (SBU, Small Business Units)** henvendt til mindre virksomheder, enheder under 100 m² (kunder: logistikken på "den sidste kilometer", detailvirksomheder og andre lokale virksomheder). Lanceret i 2020.
- ❖ **Self-storage** (kunder: private og mindre virksomheder mhp. leje på kort eller mellemlang sigt). Lanceret i 2021.
- ❖ **Traditionelle lagerarealer og kontorer.**
- ❖ **Omdannelsen til SBU og self-storage** indebærer ombygning af udvalgte eksisterende gamle lagerarealer samt nedtagning af nogle af de eksisterende skillevægge og opbygning af lette konstruktioner i de eksisterende bygninger.

Mål nået i 2022

- ❖ Omdannelsen til SBU og self-storage på 3.700 m² er gennemført. De næste etaper er igangværende.
- ❖ Pga. ombygningen kom udlejningsprocenten midlertidigt ned under 90 % i 4. kvartal 2022.
- ❖ **Både SBU og self-storage vil forøge lejeindtægterne, idet det bliver muligt at opnå en højere leje pr. kvadratmeter, hvilket herefter vil give sig udslag i højere indtægter hen over de næste år.**
- ❖ Bygningskomplekset er omfattet af en renoveringsplan. Ombygningen finansieres internt.

Mål nået i 2022

UDVIKLINGSAKTIVITETER

Re-zoning af grunde

- ❖ 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 re-zonede grund til kr. 4,7 mio. og omklassificerede den under lagerbeholdninger (igangværende arbejder).
- ❖ De re-zonede grunde har et samlet areal på 8.605 m² (5,4 % af det samlede areal).

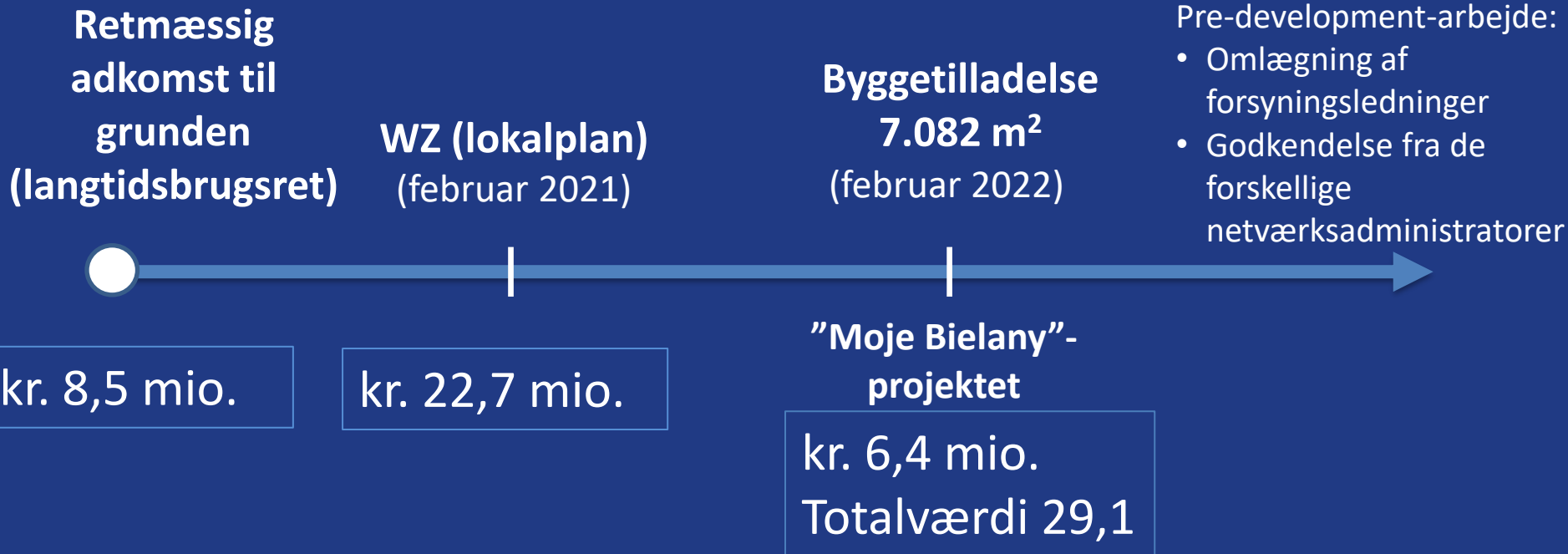
Mål nået i 2022

PRE-DEVELOPMENT-AKTIVITETER: "MOJE BIELANY"-PROJEKTET (GRUND 69/8)

- ❖ CeMat opnåede byggetilladelse til en fleretagers boligejendom (februar 2022).
- ❖ Tilladelsen giver mulighed for at opføre 7.082 m² nettoareal (105 lejligheder og 1.280 m² detailhandelsareal i stueplan).
- ❖ Vi har opnået godkendelse fra de forskellige forsyningselskaber og har gennemført den nødvendige omlægning af forsyningsledninger.
- ❖ CeMat har underskrevet:
 - en betinget kontrakt med en totalentreprenør
 - en kontrakt med en mægler. Ved rapportens offentliggørelse var der reserveret 14 lejligheder.
- ❖ CeMat forhandler i øjeblikket med bankerne om finansieringen af projektet.

Mål nået i 2022

Grund 69/8 – værdiskabelseskæde



1

De faste ejendomme i Warszawa består af investeringsejendommen, der ifølge rapporten fra Cushman & Wakefield er vurderet til kr. **143,9 mio.** pr. 31.12.2022 (2021: kr. 120,5 mio.), og to grunde, der er omklassificeret under lagerbeholdninger (igangværende arbejder) med en handelsværdi på kr. **27,4 mio.** efter omklassificering.

VÆRDI AF FASTE EJENDOMME: KR. 143.9 MIO.

2

Der fremkom et positivt nettoresultat efter skat på kr. **22,1 mio.** i **2022** (mod kr. 26,3 mio. i 2021) efter indregning af den nye ejendomsvurdering.

Mål nået i 2022

Hovedtal

DKK'000	2022	2021	2020	2019	2018
Revenue	26,574	21,307	19,571	34,934	39,189
Earnings before interest, tax, depreciation and amortisation (EBITDA)	3,488	3,369	1,115	6,407	2,063
Operating profit/(loss) (EBIT)	3,460	3,326	1,071	6,373	2,063
Net financials	(973)	(1,038)	(800)	(823)	(241)
Profit/(loss) for the year	22,082	26,261	3,130	5,577	136

Mål der skal indfries i 2023

DRIFTEN

- ❖ Fremgang på ca. 20 % i lejeindtægter.
- ❖ Udlejningsprocenten skal være 89-92 %.
- ❖ Investering i de næste etaper af omdannelsen af lagerarealerne til små udlejningsenheder (SBU) og self-storage (yderligere 2.100 m²).
- ❖ CeMat anslår, at den fulde effekt af ombygningerne vil være opnået i 2024 (7.200 m²).



CeMat

Mål der skal indfries i 2023

UDVIKLINGSAKTIVITETER: "MOJE BIELANY"-PROJEKTET

- ❖ Opførelsen af en boligejendom på 7.082 m² nettoareal påbegyndes.
- ❖ CeMat forhandler i øjeblikket med bankerne om finansieringen af projektet.
- ❖ Den endelige beslutning om at igangsætte anlægsarbejdet i "Moje Bielany"-projektet vil afhænge af forhåndssalget af lejligheder og detailhandelsarealer samt finansieringsbetingelser.



Mål der skal indfries i 2023

UDVIKLINGSAKTIVITETER: GRUND 56

- ❖ Målet er at opnå byggetilladelse til udlejningslejligheder.
- ❖ Der arbejdes i øjeblikket sammen med arkitekterne på den nye byggetilladelse.
- ❖ Tilladelsen giver mulighed for projektering af ca. 2.500 m². De endelige tal vil blive bekræftet i byggetilladelsen.



Mål der skal
indfries i 2023

1

Re-zoning af grunde

Målet er udarbejdelse af WZ (lokalplan) for de næste service- og boligejendomme.

2

Retmæssig adkomst til ejendommene

CeMat vil aktivt fortsætte det juridiske arbejde med at få langtidsbrugsretten (perpetual use of right - RPU) tinglyst.

Forventninger til 2023

1

EBITDA for CeMat-koncernen forventes at udgøre ca. kr. **4-5 mio.** i 2023

2

Et positivt nettoresultat på kr. **2,5-3 mio.** (før ændringen af værdien af investeringsejendomme)



Værdiskabelseskæde

Værdiskabelseskæde

	Grund m ² / procent af grund kontrolleret af CeMat	Planforhold	Bebyggelsesprocent	Opnåelse af retmæssig adkomst til grundene	Omzoning af grunden	Opnåelse af byggetilladelse	Forhåndssalg af projektet	Finansiering	Byggeperiode
69/8 Moje Bielany	5.608 m ² (ca. 3,5 %)	Beboelse	125	Ja	2021	2022	Igangværende	Igangværende	
56	2.997 m ² (ca. 0,2%)	Udlejningslejligheder	op til 80	Ja	2022	Igangværende			
Øvrige grunde med langtidsbrugsret og adkomst	ca. 62.600 m ² (39,3 %)	Nej	-	Ja	Delvist igangværende				
Grunde uden langtidsbrugsret og adkomst	ca. 90.800 m ² (57 %)	Nej	-						

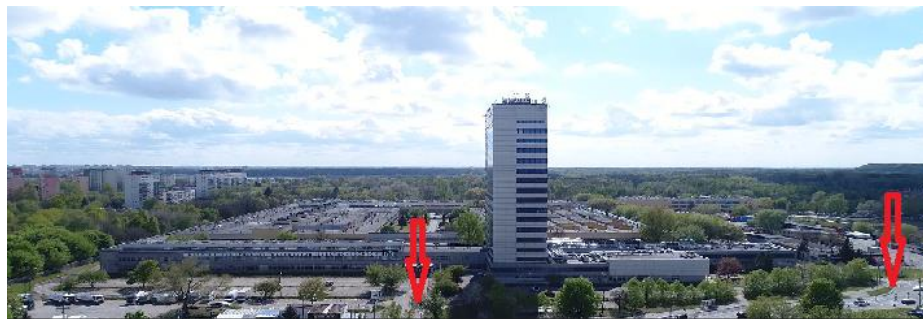
*bekræftet i byggetilladelse

**Arbejdet med arkitekterne pågår, og de endelige tal vil blive bekræftet i byggetilladelsen.

CeMat opnår retmæssig adkomst til grunde

Vigtig afgørelse åbner nye muligheder:

- Fastslår CeMats rettigheder til grunde, hvor rådighedsretten tidligere blev udøvet via brugsretten.
- Gør det muligt at tilslutte en del af den faste ejendom til en offentlig vej.
- Øger sandsynligheden for at opnå de nødvendige afgørelser i løbet af udviklingsprocessen, gør tilslutningen til forsyningselskaber nemmere og gør ejendomskomplekset som helhed mere indbydende.



Udnævnelse af ny CFO

CeMat kan meddele, at Miłosz Kocerka er blevet udnævnt til ny Chief Financial Officer i CeMat-koncernen. Miłosz erstatter Dariusz Biesiadecki, der for nylig besluttede at forlade CeMat efter seks år i virksomheden. Miłosz, der tidligere var Finance Manager and Consolidation and Controlling Manager hos Auchan, tiltræder sin nye stilling den 1. maj 2023.

Fremlæggelse af revideret årsrapport til godkendelse



PARENT COMPANY
GROUP

2022	2021	DKK'000	Note	2022	2021
0	0	Revenue	3	26,574	21,307
0	0	Cost of goods and services sold		(7,417)	(5,071)
(1,598)	(1,432)	Other external expenses		(10,442)	(7,586)
(1,086)	(876)	Staff costs	4	(5,227)	(5,281)
(2,684)	(2,308)	Operating profit/(loss) (EBITDA)		3,488	3,369
0	0	Depreciation		(28)	(43)
(2,684)	(2,308)	Operating profit/(loss) (EBIT)		3,460	3,326
0	0	Revaluation investment property	9	25,325	30,871
0	271	Financial income	5	184	7
(1,220)	(1,124)	Financial expenses	6	(1,157)	(1,045)
(3,383)	(3,161)	Profit/(loss) before tax		27,812	33,159
0	0	Tax on profit/(loss) for the year	7	(5,730)	(6,898)
(3,383)	(3,161)	Profit/(loss) for the year		22,082	26,261
Distribution of profit/(loss) for the year:					
		Parent company shareholders		20,326	24,199
		Non-controlling interests		1,756	2,062
				22,082	26,261
(0.01)	(0.01)	Earnings per share (DKK)	8	0,08	0.10
(0.01)	(0.01)	Diluted earnings per share (DKK)	8	0,08	0.10

Resultat- opgørelse

EBITDA-MARGIN (2018-2022)

	2022	2021	2020	2019	2018
EBITDA margin (%)	13.1	15.8	5.7	18.3	5.3
EBIT margin/profit margin (%)	13.0	15.6	5.5	18.2	5.3
Return on invested capital (%)	1.8	2.1	0.8	4.9	1.9
Equity ratio (%)	74.9	72.7	72.6	73.4	81.8
Return on equity (%)	15.7	22.0	2.8	5.1	0.1
Current number of shares (thousands)	249,850	249,850	249,850	249,850	249,850
Earnings per share (DKK)	0.08	0.10	0.01	0.02	0.00
Price per share (DKK)	0.65	1.03	0.38	0.35	0.37
Average number of full-time employees	22	21	22	24	23

PARENT COMPANY		ASSETS		GROUP	
2022	2021	DKK'000	Note	2022	2021
0	0	Investment property	9	157,854	137,157
0	0	Plant and machinery right of use	9	117	165
0	0	Property, plant and equipment		157,971	137,322
93,339	93,339	Investments in subsidiaries	10	0	0
0	0	Other non-current receivables	11	366	273
93,339	93,339	Financial assets		366	273
93,339	93,339	Non-current assets		158,337	137,595
0	0	Inventories	12	33,360	25,034
0	0	Trade receivables	13	2,200	1,727
1,341	1,312	Receivables from subsidiaries		0	0
0	0	Income tax receivable		0	0
0	0	Other receivables		472	257
1,341	1,312	Receivables		2,672	1,984
307	206	Cash and cash equivalents	14	7,139	16,204
1,648	1,518	Current assets		43,171	43,222
94,987	94,857	Assets		201,508	180,817

Balance

Balance

PARENT COMPANY		EQUITY AND LIABILITIES		GROUP	
2022	2021	DKK'000	Note	2022	2021
4,997	4,997	Share capital	15	4,997	4,997
0	0	Translation reserve	16	(26,120)	(23,878)
57,134	60,518	Retained earnings		159,442	139,002
62,131	65,515	Equity attributable to parent company shareholders		138,319	120,121
0	0	Equity attributable to non-controlling interests		12,577	11,246
62,131	65,515	Equity		150,896	131,367
0	0	Lease liabilities	17	13,128	15,751
0	0	Other non-current liabilities		3,263	2,173
0	0	Deferred tax liabilities	7	30,000	25,636
0	0	Non-current liabilities		46,391	43,560
1,033	976	Bank loans	18	1,033	976
0	0	Lease liabilities	17	815	943
287	244	Trade payables	19	1,715	1,447
30,635	27,366	Debt to subsidiaries		0	0
0	0	Income tax payable		222	20
901	756	Other payables	20	437	2,504
32,856	29,342	Current liabilities		4,221	5,890
32,856	29,342	Total liabilities		50,612	49,450
94,987	94,857	Equity and liabilities		201,508	180,817
		Charges, guarantees and contingent liabilities, contractual liabilities	22-23		
		Other notes without reference	24-32		

Vurderingsrapport

Warszawa

De faste ejendomme i Warszawa består af investeringsejendommen, der ifølge rapporten fra Cushman & Wakefield er vurderet til kr. **143,9 mio.** pr. 31.12.2022 (2021: kr. 120,5 mio.), og to grunde, der er omklassificeret under lagerbeholdninger (igangværende arbejder) med en handelsværdi på kr. **27,4 mio.** efter omklassificering.

Kilde: Vurderingsrapport, Cushman & Wakefield, 2022

BLICHOWO

Grunden blev sidste år omzonet til beboelse. CeMat er i færd med at klargøre grunden til salg nu. 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 2022 samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med de internationale 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 2022 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 2023 skal modtage 200.000 kr. i basisvederlag.
 - Formandens = basisvederlaget x 2,5
 - Næstformandens = basisvederlaget x 1,75

Punkt 6: Valg af medlemmer til bestyrelsen

Bestyrelsen foreslår at udvide bestyrelsen med et medlem, og foreslår nyvalg af:

- Brian Winther Almind

Bestyrelsen foreslår endvidere genvalg af:

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

Nærmere detaljer om uddannelse, erhvervserfaring, ledelsehverv 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

Ingen forslag til behandling.

Punkt 9: Eventuell

Tak



CEMAT A/S, C/O DLA PIPER DENMARK ADVOKATPARTNERSELSKAB
OSLO PLADS 2, 2100 KØBENHAVN Ø, CVR-NR.: 24 93 28 18
T: +45 33 34 00 58, E: info@cemat.dk, www.cemat.dk