

# VELKOMMEN TIL GENERALFORSAMLING

ÅRSRAPPORT  
2021 i hovedtal & forventningerne til 2022



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

# Indledning & 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
  - 8.1 Godkendelse af opdateret vederlagspolitik for selskabet
  - 8.2 Bemyndigelse til bestyrelsen til erhvervelse af egne aktier
  - 8.3 Bemyndigelse til bestyrelsen til forhøjelse af aktiekapitalen uden fortegningsret for eksisterende aktionærer
9. Eventuelt

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



# Samlet økonomisk overblik

- **CeMat A/S' aktiviteter**

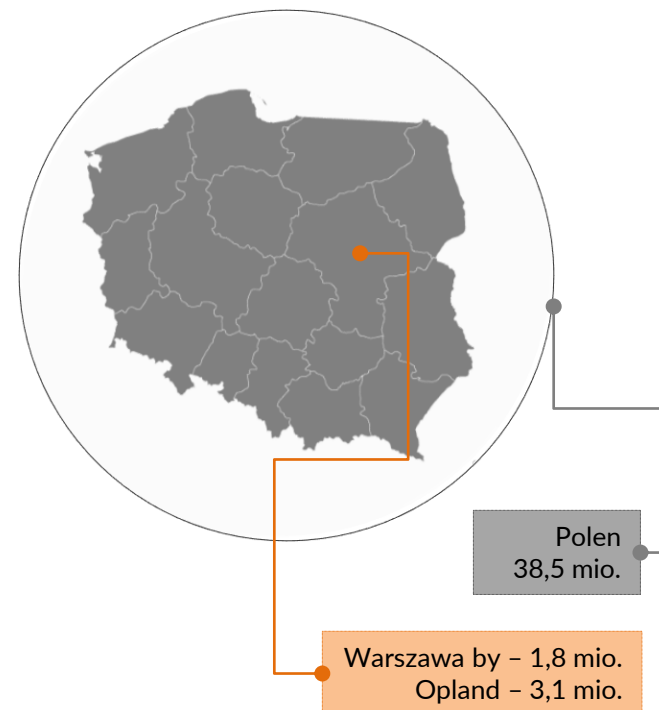
- Rettet mod Warszawa, Polen
- Ledighedsprocent – 2,9 %.
- Stigning i Polens BNP – 5,7 % (ÅTD), prognose 4,7 % (2022)

Det polske ejendomsmarked nåede op på EUR 5,7 mia. i 2021.

- Stærkt ejendomsmarked, herunder boligsektor.

- **Warszawa**

- Polens hovedstad
- Indbyggertal i selve byen – 1,8 mio., Warszawa med opland – 3,1 mio.
- Polens mest udviklede by



**I Polens hovedstad, som er det største boligmarked i Polen, blev der i alt solgt over 21.000 lejligheder i 2021, over 20 % flere end i 2020.**

# 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**

32.699 m<sup>2</sup> – bruttoudlejningsareal

159.300 m<sup>2</sup> – grundareal

Herunder:

125.090 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 %



CeMats rettigheder til grundarealerne består af brugsret til 57 % af de faste ejendomme, langtidsbrugsret til 42 % af de faste ejendomme og ejendomsrettigheder til 1 % af de faste ejendomme.

Antal lejere: 204

Udlejningsprocent: 89,2 %

- **Blichowo, Polen**

Boligområde

Grundareal 13.603 m<sup>2</sup>

# Mål nået i 2021

- CeMat-koncernen realiserede et positivt **koncernresultat** efter skat på kr. 26,3 mio. i 2021 (mod et overskud på kr. 3,1 mio. i 2020).
- **EBITDA** for CeMat-koncernen udgjorde kr. 3,4 mio. i 2021 (mod kr. 1,1 mio. i 2020); målet for 2021 var kr. 2,5-3,5 mio.
- CeMat-koncernens **omsætning** udgjorde kr. 21,3 mio. (mod kr. 19,6 mio. i 2020).
- Omsætningen vedrørende CeMats **lejeindtægter** var ca. 15 % højere end i 2020 (kr. 15,7 mio. mod kr. 13,7 mio. i 2020).
- CeMat opnåede en **udlejningsprocent** på 89,2 % ved udgangen af 2021 (mod 84,5 % i december 2019).
- Den gennemsnitlige valutakurs mellem PLN og DKK faldt i 2021 fra 1,68 til 1,63 (fra januar til december), hvilket har påvirket regnskabstallene.
- Erhvervelse af yderligere aktier gennem det polske holdingselskab CeMat Real Estate fra minoritetsaktionærer i CeMat '70 (ejerandel øget fra 91,65 % til 93,15 %).
- Ledelsen har gennemført tiltag med henblik på at begrænse de negative konsekvenser af coronavirus, herunder ved aktivt at indgå i dialog med lejerne. Denne indsats har begrænset pandemiens konsekvenser for CeMat-koncernen.

## Nye forretningsområder inden for udlejning

I stedet for de traditionelle lagerarealer har vi lanceret:

**Små udlejningsenheder (SBU, Small Business Units)** – lagerarealer, der er henvendt til lejere, der ønsker en central beliggenhed og et mindre areal, og de er populære hos logistikvirksomheder til brug for logistikken på ”den sidste kilometer” og hos lokale virksomheder, der ønsker moderne arealer, som er skræddersyet til deres behov.

**Mikrolagerhoteller** bliver begyndelsen på **self-storage**-ydelser, der er henvendt til erhvervskunder og private med behov for kortvarig leje.

**Self-storage** vil takket være den gode beliggenhed tæt på boligejendomme være et stærkt supplement til boligkvarteret.

Arbejdet udføres i etaper, og det samlede areal, der omlægges, udgør ca. 5.000 m<sup>2</sup> af det nuværende areal, hvoraf ca. 1.700 m<sup>2</sup> er færdige eller igangværende arbejder.

**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.**



- I første halvår af 2021 kom CeMat et vigtigt skridt nærmere opfyldelsen af sine langsigtede mål ved opnåelsen af en endelig WZ (lokalplan) til beboelse og detailhandel i stueetagen for en af grundene, med et areal på 5.608 m<sup>2</sup> (ud af 159.300 m<sup>2</sup>).
- Som følge heraf har CeMat kontrolleret den omklassificerede grunds handelsværdi og forhøjet den med kr. 14,2 mio. fra kr. 8,5 mio. til kr. 22,7 mio. pr. omklassificeringsdatoen og omklassificeret den som lagerbeholdninger (igangværende arbejder).
- **Predevelopment:**
- Forberedelser til opnåelse af byggetilladelse.
- Vi har indledt et samarbejde med en af de førende ejendomsmæglerne på boligområdet om at indlede forhåndssalg af lejlighederne.
- Vi er endvidere i kontakt med detailhandelsvirksomheder og investorer med henblik på forhåndssalg af detailhandelsarealerne i stueetagen.

## Værdi af faste ejendomme: kr. 143.2 mio.

- Selskabets faste ejendomme består af investeringsejendommen i Warszawa, der ifølge rapporten fra Cushman & Wakefield har en handelsværdi på kr. 120,5 mio., hertil kommer grunden i Blichowo på kr. 0.1 mio. og en brugsret på kr. 16,5 mio. som følge af implementeringen af IFRS 16.
- En af grundene er blevet omklassificeret i 2021 som lagerbeholdning (igangværende arbejde). Denne grunds handelsværdi udgjorde pr. omklassificeringsdatoen kr. 22,7 mio., hertil kommer en stigning der bl.a. er tilvejebragt ved afholdelse af udviklingsomkostninger på kr. 2,3 mio.

## En tilvækst på kr. 30,9 mio., hvoraf:

- de kr. 14,2 mio., der stammer fra omvurderingen af grund 69/8, allerede var indregnet i halvårsrapporten,
- den resterende tilvækst på kr. 16,7 mio. skyldes øgede lejeindtægter og en gunstig markedsudvikling.

# Hovedtal

---

<b>DKK'000</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Revenue	21,307	19,571	34,934	39,189	38,981
Earnings before interest, tax, depreciation and amortisation (EBITDA)	3,369	1,115	6,407	2,063	3,107
Operating profit/(loss) (EBIT)	3,326	1,071	6,373	2,063	3,107
Net financials	(1,038)	(800)	(823)	(241)	(331)
<b>Profit/(loss) for the year</b>	<b>26,261</b>	<b>3,130</b>	<b>5,577</b>	<b>136</b>	<b>(2,395)</b>

# Mål der skal indfries i 2022

---

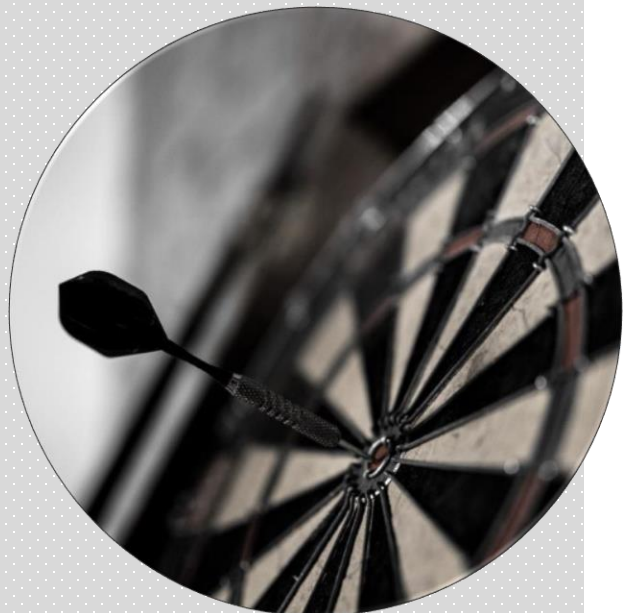


## Driften

- Fremgang på 15-20 % i lejeindtægter i 2022, sammenlignet med 2021.
- Udlejningsprocenten skal være 90-93 %.
- Investering i de næste etaper af omdannelsen af lagerarealerne til små udlejningsenheder (SBU) og self-storage.

# Mål der skal indfries i 2022

---

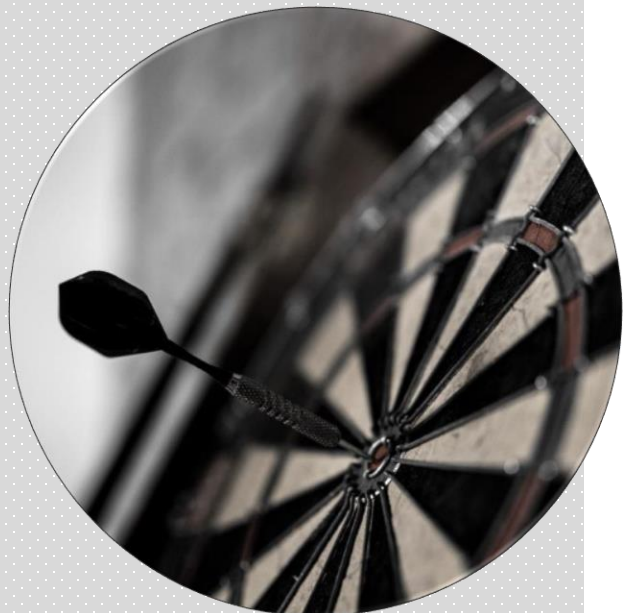


## **Predevelopment af den første grund:**

- Byggetilladelse
- Totalentreprenør
- Bankfinansiering
- Indledning af forhåndssalg af detailhandelsarealer
- Indledning af forhåndssalg af lejligheder

# Mål der skal indfries i 2022

---



- **RE-zoning af grunde**

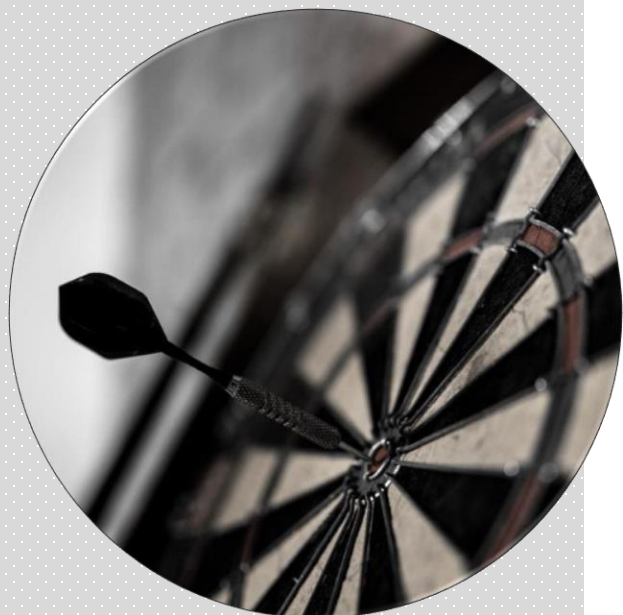
Vi er begyndt at ansøge om WZ (lokalplan) for de næste grunde.

- **Retmæssig adkomst til ejendommene**

CeMat vil fortsat arbejde aktivt med retssagerne, således at CeMat '70 kan registreres som ejer i tingbøgerne. Det særlige juridiske team vil gå videre efter den godkendte handlingsplan.

# Forventninger til 2022

---



EBITDA for koncernen på kr. 3-4 mio. i 2022

Et positivt nettoresultat på kr. 1-2 mio. før indregning af værdiregulering af investeringsejendommen

Stigning i værdien af de faste ejendomme

- **Nuværende aktiviteter**

Primært rettet mod at generere maksimale pengestrømme fra de nuværende ejendomme og maksimere værdien af ejendommene, herunder mulighederne for udviklingsaktiviteter

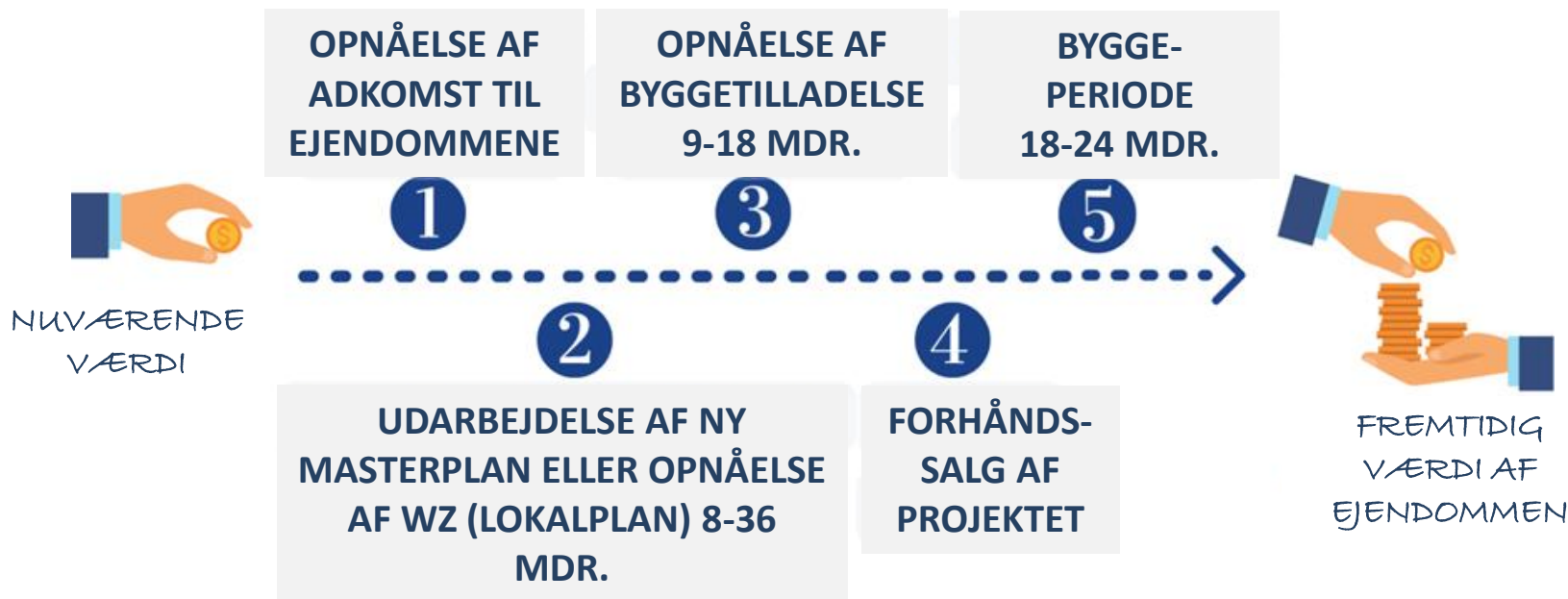
- **Langsigtede mål og milepæle for fremtiden**

1. Opnåelse af retmæssig adkomst til grunde
2. Re-zoning af grunde
3. Opnåelse af byggetilladelse
4. Forhåndssalg af projekt
5. Byggeperiode





# Værdiskabelseskæde



# Fremlæggelse af revideret årsrapport til godkendelse



# Resultatopgørelse

PARENT COMPANY			GROUP		
2020	2021	DKK'000	Note	2021	2020
0	0	Revenue	3	21,307	19,571
0	0	Cost of goods and services sold		(5,071)	(4,891)
(1,603)	(1,432)	Other external expenses		(7,586)	(7,880)
(882)	(876)	Staff costs	4	(5,281)	(5,685)
<b>(2,485)</b>	<b>(2,308)</b>	<b>Operating profit/(loss) (EBITDA)</b>		<b>3,369</b>	<b>1,115</b>
0	0	Depreciation		(43)	(44)
<b>(2,485)</b>	<b>(2,308)</b>	<b>Operating profit/(loss) (EBIT)</b>		<b>3,326</b>	<b>1,071</b>
0	0	Revaluation investment property	9	30,871	4,826
1,717	271	Financial income	5	7	178
(1,044)	(1,124)	Financial expenses	6	(1,045)	(977)
<b>(1,812)</b>	<b>(3,161)</b>	<b>Profit/(loss) before tax</b>		<b>33,159</b>	<b>5,098</b>
0	0	Tax on profit/(loss) for the year	7	(6,898)	(1,968)
<b>(1,812)</b>	<b>(3,161)</b>	<b>Profit/(loss) for the year</b>		<b>26,261</b>	<b>3,130</b>
<b>Distribution of profit/(loss) for the year:</b>					
		Parent company shareholders		24,199	2,488
		Non-controlling interests		2,062	642
				<b>26,261</b>	<b>3,130</b>
(0.01)	(0.01)	Earnings per share (DKK)	8	0.10	0.01
(0.01)	(0.01)	Diluted earnings per share (DKK)	8	0.10	0.01

# EBIDTA-MARGIN (2016-2021)

---

	2021	2020	2019	2018	2017
EBITDA margin (%)	15.8	5.7	18.3	5.3	8.0
EBIT margin/profit margin (%)	15.6	5.5	18.2	5.3	8.0
Return on invested capital (%)	2.1	0.8	4.9	1.9	2.8
Equity ratio (%)	72.7	72.6	73.4	81.8	82.0
Return on equity (%)	22.0	2.8	5.1	0.1	(1.4)
Current number of shares (thousands)	249,850	249,850	249,850	249,850	249,850
Earnings per share (DKK)	0.10	0.01	0.02	0.00	(0.01)
Price per share (DKK)	1.03	0.38	0.35	0.37	0.43
Average number of full-time employees	21	22	24	23	27

# BALANCE

PARENT COMPANY		ASSETS		GROUP	
2020	2021	DKK'000	Note	2021	2020
0	0	Investment property	9	137,157	126,641
0	0	Plant and machinery right of use	9	165	55
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Property, plant and equipment</b>		<b>137,322</b>	<b>126,696</b>
93,339	93,339	Investments in subsidiaries	10	0	0
0	0	Other non-current receivables	11	273	546
<b>93,339</b>	<b>93,339</b>	<b>Financial assets</b>		<b>273</b>	<b>546</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>137,595</b>	<b>127,242</b>
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Inventories</b>	<b>13</b>	<b>25,034</b>	<b>0</b>
0	0	Trade receivables	12	1,727	1,665
1,268	1,312	Receivables from subsidiaries		0	0
0	0	Income tax receivable		0	563
0	0	Other receivables		257	234
<b>1,268</b>	<b>1,312</b>	<b>Receivables</b>		<b>1,984</b>	<b>2,462</b>
<b>820</b>	<b>206</b>	<b>Cash and cash equivalents</b>	<b>14</b>	<b>16,204</b>	<b>17,750</b>
<b>2,088</b>	<b>1,518</b>	<b>Current assets</b>		<b>43,222</b>	<b>20,212</b>
<b>95,427</b>	<b>94,857</b>	<b>Assets</b>		<b>180,817</b>	<b>147,454</b>

# BALANCE

PARENT COMPANY		EQUITY AND LIABILITIES		GROUP	
2020	2021	DKK'000	Note	2021	2020
4,997	4,997	Share capital	15	4,997	4,997
0	0	Translation reserve	16	(23,878)	(22,804)
63,679	60,518	Retained earnings		139,002	113,588
<b>68,676</b>	<b>65,515</b>	<b>Equity attributable to parent company shareholders</b>		<b>120,121</b>	<b>95,781</b>
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Equity attributable to non-controlling interests</b>		<b>11,246</b>	<b>11,291</b>
<b>68,676</b>	<b>65,515</b>	<b>Equity</b>		<b>131,367</b>	<b>107,072</b>
0	0	Lease liabilities	17	15,751	13,025
0	0	Other non-current liabilities		2,173	2,907
0	0	Deferred tax liabilities	7	25,636	19,475
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Non-current liabilities</b>		<b>43,560</b>	<b>35,407</b>
0	976	Bank loans	18	976	842
0	0	Lease liabilities	17	943	842
246	244	Trade payables	19	1,447	1,205
25,767	27,366	Debt to subsidiaries		0	0
0	0	Income tax payable		20	0
738	756	Other payables	20	2,504	2,928
<b>26,751</b>	<b>29,342</b>	<b>Current liabilities</b>		<b>5,890</b>	<b>4,975</b>
<b>26,751</b>	<b>29,342</b>	<b>Total liabilities</b>		<b>49,450</b>	<b>40,382</b>
<b>95,427</b>	<b>94,857</b>	<b>Equity and liabilities</b>		<b>180,817</b>	<b>147,454</b>

## **WARSAWA**

Ifølge rapporten fra Cushman & Wakefield har de faste ejendomme i Warszawa i deres nuværende form en handelsværdi på PLN 88,5 mio. (PLN 69 mio. i sidste års rapport) eller ca. kr. 143,2 mio. (kr. 112,7 mio. i sidste års rapport) med udgangspunkt i 100 % af ejendommene.

*Kilde: Vurderingsrapport, Cushman & Wakefield, 2021*

## **BLICHOWO**

Grunden blev sidste år re-zonet 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. 0,143 mio.).

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning CeMat

---

- *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 2021 samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med de internationale regnskabsstandarder, der er godkendt af EU, samt de yderligere oplysningskrav i årsregnskabsloven.” (uddrag)*



### 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 2021 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 2022 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 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 7: Valg af revisor

### Bestyrelsen foreslår genvalg af:

- BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

## Punkt 8: Forslag fra bestyrelsen

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

- 8.1 Godkendelse af Selskabets vederlagspolitik.
- 8.2 Bemyndigelse til bestyrelsen til at erhverve selskabets egne aktier.
- 8.3 Bemyndigelse til bestyrelsen til at foretage kapitalforhøjelse uden fortegningsret for eksisterende aktionærer.

## 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](mailto:info@cemat.dk), [www.cemat.dk](http://www.cemat.dk)