

VELKOMMEN TIL GENERALFORSAMLING

ÅRSRAPPORT
2020 i hovedtal & udsigten for 2021



CEMAT A/S, C/O DLA PIPER DENMARK ADVOKATPARTNERSELSKAB
OSLO PLADS 2, 2100 KØBENHAVN Ø, CVR-NR.: 24 93 28 18
T: +45 47 36 56 00, E: info@cemat.dk, 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. 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. 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
9. EVENTUELT

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



Samlet økonomisk overblik

- **CeMat A/S' aktiviteter**

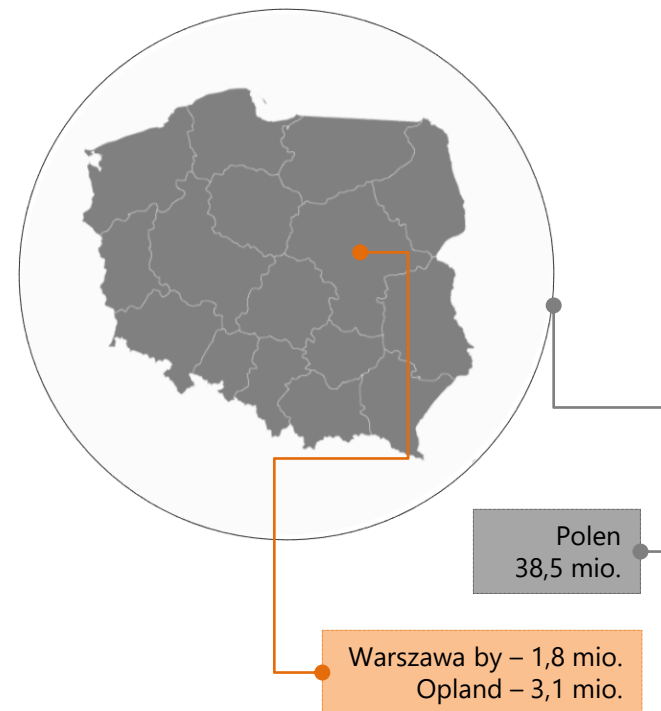
- Rettet mod Polen, der har en befolkning på 38,5 mio.
- Den polske økonomi – den 8. største i EU (målt på BNP)
- Polens BNP – nedgang i 2020 på 2,8 %
- Ifølge Verdensbankens prognose forventes Polens økonomi at vokse med 3,5 % i 2021

Det polske ejendomsmarked nåede op på EUR 5,6 mia. i 2020.

- **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

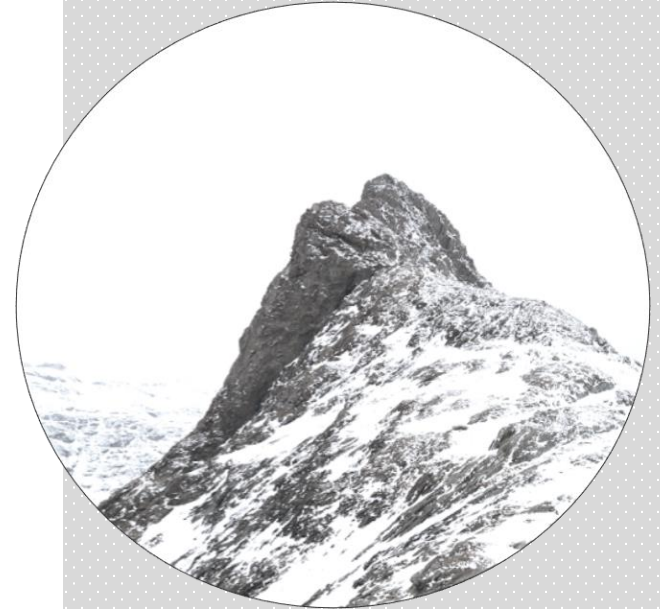
Warszawa betragtes som det mest likvide ejendomsmarked i Polen.



Ny strategi

- Den positive stemning på Warszawas investeringsmarked medvirker til at skabe muligheder for, at CeMat kan maksimere værdien af sine faste ejendomme på længere sigt.
- CeMat har endvidere ansøgt om og opnået plantilladelse for en af grundene. Den nye tilgang forudsætter inddragelse af teamet i yderligere aktiviteter med henblik på at maksimere værdien af konkrete grunde.
- Den nye strategi forudsætter, at det er muligt at indgive yderligere ansøgninger for de næste grunde.

Som følge heraf har ledelsen besluttet at ændre selskabets mission på længere sigt.



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**

Grundarealer på 159.300 m², herunder

- 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 58 % af de faste ejendomme, langtidslejeaftale (perpetual usufruct right) til 41 % af de faste ejendomme og ejerskabet til 1 % af de faste ejendomme.

Bygninger: 32.291 m² [bruttoudlejningsareal]

Antal lejere: 182

Udlejningsprocent: 84,5 %

- **Blichowo, Polen**

Grundareal: 13.603 m²

Boligområde



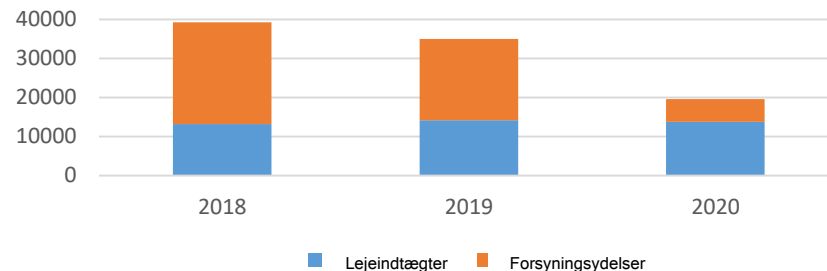
Mål nået i 2020

- Omsætningen i CeMat-koncernen udgjorde kr. 19,6 mio. (2019: kr. 34,9 mio.).

Hovedårsagen til den lavere omsætning var nedgangen i salget af forsyningsydelse, der faldt til kr. 5,8 mio. (mod kr. 20,8 mio. i 2019), efter beslutningen om at nedlægge produktionen og begrænse leveringen af specialiserede forsyningsydelse.

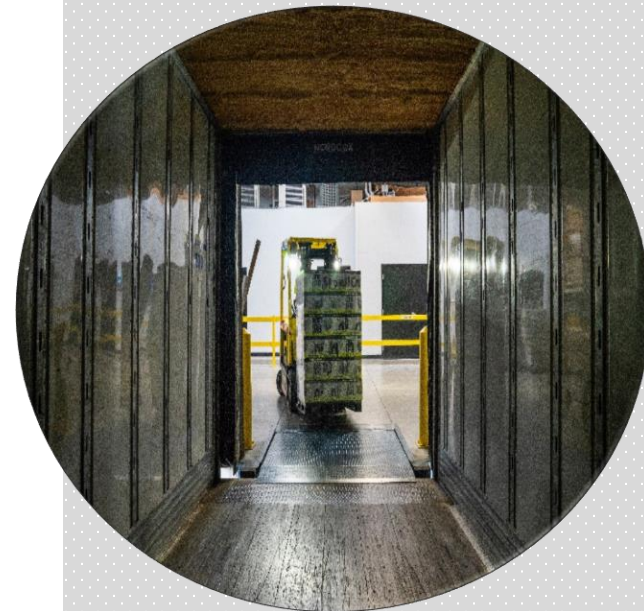
- CeMat-koncernen realiserede et positivt koncernresultat efter skat på kr. 3,1 mio. i 2020 (mod et overskud på kr. 5,6 mio. i 2019).
- EBITDA for CeMat-koncernen udgjorde kr. 1,1 mio. i 2020 (mod kr. 6,4 mio. i 2019).
- Indtægts sammensætningen har udviklet sig fra salg af forsyningsydelse til højere lejeindtægter, hvor lejeindtægterne udgjorde 70 % af de samlede indtægter i midten af 2020 mod 40 % af de samlede indtægter i 2019.

Omsætning i CeMat



Mål nået i 2020

- CeMat opnåede en udlejningsprocent på 84,5 % ved udgangen af 2020 (mod 75 % i december 2019).
- CeMat A/S' ledelse har besluttet at ændre udlejningsstrategi og fokusere på erhvervsudlejning med høj avance og lav risiko, så som mindre lagerbygninger og mindre produktionsenheder.
- Udformningen af kontor- og lagerarealerne, der giver en enestående fleksibilitet ved opfyldelsen af lejernes behov, gør det muligt at etablere enheder på 10 m² og opefter.
- 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, der dog har måttet konstatere en midlertidig nedgang i lejeindtægterne fra en gruppe på 30 lejere, en nedgang i salget af forsyningsydelse og en lidt lavere udlejningshastighed.



Mål nået i 2020

- **Boligprojekt**

CeMat ansøgte om plantilladelse til beboelse og detailhandel i stueetagen for en af grundene, med et areal på 5.608 m², i 2020. Den endelige tilladelse er givet i februar 2021.

Ifølge arkitektens analyse på baggrund af tilladelsen forventes der at blive et salgs/udlejningsareal på ca. 7.100 m².



Mål nået i 2020

- Erhvervelse af yderligere aktier gennem det polske holdingselskab CeMat Real Estate fra minoritetsaktionærer i CeMat '70 (ejerandel øget fra 90,04 % til 91,65%)
- Gennemførelse af vedligeholdelses- og renoveringsplan for CeMat-bygningerne (herunder brandsikringsplan)
- Styrkelse af ledelse og organisation, oprettelse af professionelt ejendomsadministrationsteam, styrkelse af udlejningsteam, juridiske rådgivere og udviklingsrådgivere

Mål nået i 2020

- Den positive stemning på markedet og de overvejende højere indtægter fra de faste ejendomme i Warszawa afspejles i den opdaterede vurderingsrapport, der er udarbejdet af Cushman & Wakefield.
- Ifølge rapporten fra Cushman & Wakefield repræsenterer ejendommen i Warszawa i sin nuværende form en værdi på PLN 69,0 mio. (mod PLN 65,1 mio. i rapporten fra sidste år) med udgangspunkt i 100 % af ejendommen (eller aktierne).
- Den gennemsnitlige valutakurs mellem PLN og DKK faldt i 2020 fra 1,75 til 1,68 (mellem januar og december), hvilket bevirkede, at de samlede indtægter i danske kroner udgjorde et negativt beløb på ca. kr. 7,956 mio. (mod et positivt beløb på kr. 1,241 mio. i rapporten fra sidste år).

Hovedtal

DKK'000	2020	2019	2018	2017	2016
Revenue	19,571	34,934	39,189	38,981	25,434
Earnings before interest, tax, depreciation and amortisation (EBITDA)	1,115	6,407	2,063	3,107	(12,682)
Operating profit/(loss) (EBIT)	1,071	6,373	2,063	3,107	(17,249)
Net financials	(800)	(823)	(241)	(331)	(7,501)
Profit/(loss) from discontinued operations	0	0	0	0	(50,050)
Profit/(loss) for the year	3,130	5,577	136	(2,395)	(75,403)

Mål der skal indfries i 2021



- **Fremgang**

Fremgang på 10-14 % i lejeindtægter i 2021.

- **Udlejningsprocent**

Udlejningsprocenten forventes at udgøre 90-93 % ved årets udgang.

- **Værdioptimering**

Den re-zonede grund skal modnes med henblik på værdioptimering. CeMat forventer at finde en investor i 2021.

Mål der skal indfries i 2021



- **Ændring af zonetilladelse for faste ejendomme**

Ny tilgang, der indebærer, at CeMat ansøger om afgørelser om individuel plantilladelse for de konkrete grunde i stedet for det samlede areal.

- **Retmæssig adkomst til ejendommene**

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

Forventninger til 2021

- **EBITDA**

EBITDA for CeMat-koncernen forventes at udgøre ca. kr. 2,5-3,5 mio. i 2021.

- **Nettoresultat**

I 2021 forventes der et positivt nettoresultat på kr. 0,5-1,5 mio. før indregning af værdien af investeringsejendommene.



- **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**

- Opnåelse af retmæssig adkomst til grunde
- Myndighedstilladelse til ændret anvendelse af grundene
- Afklaring af forhold om fælles ejerskab
- Indgåelse af salgsaftale med en eller flere investorer til den bedst mulige pris



Ejendommen fremover

- **Milepæle:**
 - Opnåelse af retmæssig adgang til grunde
 - Myndighedstilladelse til ændret anvendelse af grundene
 - Løsning af forhold om fælles ejerskab
 - Indgåelse af salgsaftale med investorer

Det er ledelsens opfattelse, at opnåelse af disse milepæle vil kunne øge værdien af ejendommen i Warszawa 2-3 gange i forhold til den nuværende værdi.



Fremlæggelse af revideret årsrapport til godkendelse



Resultatopgørelse for 2020 og 2019

PARENT COMPANY			GROUP		
2019	2020	DKK'000	Note	2020	2019
0	0	Revenue	3	19,571	34,934
0	0	Direct production costs		(4,891)	(13,447)
(2,368)	(1,603)	Other external expenses		(7,880)	(9,378)
(778)	(882)	Staff costs	4	(5,685)	(5,701)
(3,146)	(2,485)	Operating profit/(loss) (EBITDA)		1,115	6,408
0	0	Depreciation		(44)	(35)
(3,146)	(2,485)	Operating profit/(loss) (EBIT)		1,071	6,373
0	0	Revaluation investment property	9	4,826	2,687
59	1,717	Financial income	5	178	251
(1,219)	(1,044)	Financial expenses	6	(977)	(1,074)
(4,306)	(1,812)	Profit/(loss) before tax		5,098	8,237
0	0	Tax on profit/(loss) for the year	7	(1,968)	(2,660)
(4,306)	(1,812)	Profit/(loss) for the year		3,130	5,577
Distribution of profit/(loss) for the year:					
		Parent company shareholders		2,488	4,464
		Non-controlling interests		642	1,113
				3,130	5,577
(0.02)	(0.01)	Earnings per share (DKK)	8	0.01	0.02
(0.02)	(0.01)	Diluted earnings per share (DKK)	8	0.01	0.02

EBITDA-MARGIN (2016-2020)

DKK'000	2020	2019	2018	2017	2016
EBITDA margin (%)	5.7	18.3	5.3	8.0	(49.9)
EBIT margin/profit margin (%)	5.5	18.2	5.3	8.0	(67.8)
Return on invested capital (%)	0.8	4.9	1.9	2.8	(16.3)
Equity ratio (%)	72.6	73.4	81.8	82.0	89.9
Return on equity (%)	2.8	5.1	0.1	(1.4)	(31.2)
Current number of shares (thousands)	249,850	249,850	249,850	249,850	544,164
Earnings per share (DKK)	0.01	0.02	0.00	(0.01)	(0.16)
Price per share (DKK)	0.38	0.35	0.37	0.43	0.32
Average number of full-time employees	22	24	23	27	32

BALANCE

PARENT COMPANY		ASSETS		GROUP	
2019	2020	DKK'000	Note	2020	2019
0	0	Investment property	9	126,641	129,196
0	0	Right of use		55	105
0	0	Property, plant and equipment		126,696	129,301
93,339	93,339	Investments in subsidiaries	10	0	0
0	0	Other non-current receivables	11	546	587
93,339	93,339	Financial assets		546	587
0	0	Deferred tax asset	7	0	0
93,339	93,339	Non-current assets		127,242	129,888
0	0	Trade receivables	12	1,665	5,588
1,304	1,268	Receivables from subsidiaries		0	0
0	0	Income tax receivable		563	0
0	0	Other receivables		234	496
1,339	1,268	Receivables		2,462	6,084
1,022	820	Cash and cash equivalents	13	17,750	17,598
2,361	2,088	Current assets		20,212	23,682
95,700	95,427	Assets		147,454	153,570

BALANCE

PARENT COMPANY		EQUITY AND LIABILITIES		GROUP	
2019	2020	DKK'000	Note	2020	2019
4,997	4,997	Share capital	14	4,997	4,997
0	0	Translation reserve	15	(22,804)	(15,819)
65,491	63,679	Retained earnings		113,588	109,870
70,488	68,676	Equity attributable to parent company shareholders		95,781	99,048
0	0	Equity attributable to non-controlling interests		11,291	13,702
70,488	68,676	Equity		107,072	112,750
0	0	Lease liabilities	16	13,025	14,057
0	0	Other non-current liabilities		2,907	1,542
0	0	Deferred tax liabilities	7	19,475	18,907
0	0	Non-current liabilities		35,407	34,506
0	0	Lease liabilities	16	842	905
701	246	Trade payables	18	1,205	1,427
23,770	25,767	Debt to subsidiaries		0	0
0	0	Income tax payable		0	947
741	738	Other payables	19	2,928	3,035
25,212	26,751	Current liabilities		4,975	6,314
25,212	26,751	Total liabilities		40,382	40,820
95,700	95,427	Equity and liabilities		147,454	153,570

- **Warszawa**

Ejendommen i Warszawa repræsenterer i sin nuværende form en værdi på ca. kr. 112.690.000.

Kilde: Vurderingsrapport, Cushman & Wakefield, december 2020

- **Blichowo**

Grunden blev sidste år omklassificeret til beboelse. CeMat er i færd med at klargøre grunden til salg nu. Ledelsen anslår den aktuelle værdi til ca. kr. 0,2 mio.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- **Afgivet og underskrevet af BDO**

„Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og moderselskabets årsregnskab giver et retvisende billede af koncernen og moderselskabets finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med de internationale regnskabsstandarder, der er godkendt af EU, samt de yderligere oplysningskrav i årsregnskabsloven.“

Tak



CEMAT A/S, C/O DLA PIPER DENMARK ADVOKATPARTNERSELSKAB
OSLO PLADS 2, 2100 KØBENHAVN Ø, CVR-NR.: 24 93 28 18
T: +45 47 36 56 00, E: info@cemat.dk, www.cemat.dk