

# GENERALFORSAMLINGS PROTOKOLLAT

## ORDINÆR GENERALFORSAMLING 21. MARTS 2024

Cemat A/S, CVR nr. 24 93 28 18

Den 21. marts 2024, kl. 13.00, afholdtes ordinær generalforsamling i Cemat A/S hos DLA Piper Denmark Advokatpartnerselskab, Oslo Plads 2, 2100 København Ø.

Dagsordenen var følgende:

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 bestyrelse eller aktionærer.
  - 8.1 Godkendelse af Selskabets opdaterede vederlagspolitik
9. Eventuelt.

---

Bestyrelsesformand Frede Clausen bød på bestyrelsens vegne velkommen og oplyste, at bestyrelsen havde udpeget advokat Martin Lavesen som dirigent.

Dirigenten takkede for udpegningen og oplyste, at generalforsamlingen var indkaldt elektronisk via Nasdaq Copenhagen A/S' indberetningssystem og på selskabets hjemmeside 27. februar 2024, og at selskabets hjemmeside ikke havde været nede i perioden fra offentliggørelse og indtil generalforsamlingen.

Endvidere var indkaldelsen blevet offentliggjort i Erhvervsstyrelsens informationssystem 27. februar 2024. De aktionærer, der havde fremsat begæring herom, var blevet indkaldt elektronisk 27. februar 2024, ligesom de aktionærer, der havde bedt om at blive skriftligt indkaldt, havde modtaget en sådan indkaldelse.

Dirigenten oplyste, at selskabslovens § 95, stk. 3 var overholdt.

Dirigenten oplyste, at vederlagsrapporten først blev offentliggjort på selskabets hjemmeside 5. marts 2024, hvilket ikke opfyldte kravet om, at alle dokumenter skal være offentliggjort tre uger inden generalforsamlingen. Dirigenten vurderede, at der var tale om en mindre fejl, som ikke gjorde generalforsamlingen ulovlig. Dirigenten adspurgte generalforsamlingen, om der var indvendinger til dette. Der var ingen indvendinger.

Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

På generalforsamlingen var repræsenteret en aktiekapital på 2.480.324,60 kr. og 124.016.230 stemmer svarende til 49,64 % af den samlede aktiekapital og det samlede antal stemmer.

## **Ad pkt. 1 og 2**

På forslag fra dirigenten og i overensstemmelse med traditionen i selskabet blev dagsordenens pkt. 1 og 2 behandlet under et.

Selskabets bestyrelsesformand, Frede Clausen, aflagde beretning om selskabets virksomhed i 2023.

Bestyrelsesformanden redegjorde indledningsvist kort for de økonomiske og demografiske forhold i Polen, herunder på det polske ejendomsmarked med særligt fokus på Warszawa, hvor selskabets primære aktiviteter foregår.

Bestyrelsesformanden præsenterede virksomhedens mission, som er at udøve et ansvarligt ejendomsselskab med fokus på udlejning og administration af faste ejendomme med henblik på at lave en lønsom virksomhed. På længere sigt er missionen at maksimere værdien af selskabets faste ejendomme, herunder mulighederne for udviklingsaktiviteter, og udbetale det bedst muligt udbytte til selskabets aktionærer.

Bestyrelsesformanden redegjorde herefter for virksomhedens ejendomme i Polen, som bestod af et bruttoudlejningsareal på af 32.400 m<sup>2</sup> med 242 lejere og grundarealer på i alt 15,9 hektar. Desuden forklarede bestyrelsesformanden om selskabets rettigheder knyttet hertil.

Bestyrelsesformanden nævnte, at selskabets primære aktiviteter foregår i Warszawa, men at selskabet ejer en mindre grund i Blichowo.

I 2023 var der fremgang i lejeindtægterne på ca. 26,5% fra 2022. Udlejningsprocenten var på 90,1 % i slutningen af 2023. Derudover redegjorde bestyrelsesformanden for selskabets nuværende forretningsområder fordelt på små udlejningsenheder (SBU, Small Business Unites), self-storage samt traditionelle lagerarealer og kontorer.

Bestyrelsesformanden fremhævede en væsentlig milepæl vedrørende opnåelse af retmæssig adkomst til en række ejendomme i ”Moje Bielany”-udviklingsprojektet.

Bestyrelsesformanden forklarede derudover om ejendommen ”Grund 69/8” med projektnavnet ”Moje Bielany”, hvor der skal udvikles 105 lejligheder med et samlet lejlighedsareal på 5.727 m<sup>2</sup>. Der var indgået kontrakt med FineTech Construction, der er en kendt hovedentreprenør. Bestyrelsesformanden oplyste, at anlægsarbejdet efter planen forventedes at være færdigt i 2. kvartal 2025. 56% af de 105 lejligheder i projektet er solgt, ligesom der ligeledes forhandles med potentielle lejere til detaljarealerne. Den budgetterede salgsværdi forventes at være i omegnen af kr. 150 mio., hvilket forventes at få væsentlig indvirkning i selskabets resultat for 2025.

Bestyrelsesformanden præsenterede dernæst hovedtallene for regnskabsåret 2023. Bestyrelsesformanden præsenterede målene for 2024 vil selskabet arbejde med at øge indtægterne fra de eksisterende bygninger samt fortsætte udviklingsprojekterne og anlægsarbejderne, herunder markedsføring og salg af projekter. Ligeledes vil selskabet arbejde på at få udlejet detaljelemålene i projektbyggeriet.

Bestyrelsesformanden præsenterede selskabets finansielle forventninger til 2024, herunder en EBITDA for CeMat-koncernen forventes at udgøre ca. kr. 5-6 mio. samt et positivt nettoresultat op 2-3 mio. før indregning af værdien af investerings-ejendommen.

En aktionær stillede et spørgsmål relateret til claims på en række ejendomme, der blev besvaret af bestyrelsesformanden. Bestyrelsesformanden bemærkede, at status på claims var at de var under sidste behandling, men at udsigten til endelig afklaring af claims var på 3-5 år.

Bestyrelsesformanden redegjorde for målene for selskabet, der var følgende:

- 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)

Bestyrelsesformanden fremlagde derefter årsrapporten for 2023, som havde en blank revisionspåtegning fra BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab.

Årsrapporten udviste en omsætning på 33.600 t.kr. og et resultat før renter, skat og afskrivninger og nedskrivninger (EBITDA) på 4.458 t.kr. Årets resultat udgjorde 11.335 t.kr. Bestyrelsesformanden gennemgik derefter årsrapportens hovedbestanddele, herunder nøgletal og balanceposter.

Bestyrelsesformanden oplyste herefter, at ejendommen i Warszawa ifølge en vurderingsrapport fra Cushman & Wakefield repræsenterer en værdi på ca. 170,9 t.kr. pr. 31. december 2023.

Dirigenten tog herefter ordet og spurgte generalforsamlingen, om der var spørgsmål. Der var spørgsmål fra to aktionær, der blev besvaret af bestyrelsesformanden.

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsens beretning var taget til efterretning af generalforsamlingen og årsrapporten var godkendt af generalforsamlingen.

### **Ad pkt. 3**

Bestyrelsen foreslog at selskabets overskud overførtes til regnskabsåret 2024, og at der ikke blev udbetalt udbytte for regnskabsåret 2023. Generalforsamlingen godkendte forslaget.

### **Ad pkt. 4**

Der forelå forslag om godkendelse af selskabets vederlagsrapport, idet der skulle afholdes vejledende afstemning herom. Vederlagsrapporten blev offentliggjort 5. marts 2024. Ved vejledende afstemning godkendte generalforsamlingen vederlagsrapporten.

#### **Ad pkt. 5**

Der forelå forslag om, at bestyrelsens medlemmer for det igangværende regnskabsår skal modtage 220.000 kr. i basisvederlag. I overensstemmelse med vederlagspolitikken består bestyrelsesformandens vederlag af basisvederlaget x 2,5, og næstformandens vederlag består af basisvederlaget x 1, 75. Generalforsamlingen godkendte forslaget.

#### **Ad pkt. 6**

Bestyrelsen foreslog genvalg af Frede Clausen, Eivind Dam Jensen, Joanna L. Iwanowska-Nielsen og Brian Winther Almind. Selskabslovens § 120 blev iagttaget for alle kandidater.

Der fremkom ikke andre kandidater. Dirigenten konstaterede herefter, at Frede Clausen, Eivind Dam Jensen, Joanna L. Iwanowska-Nielsen og Brian Winther Almind blev valgt til bestyrelsen af generalforsamlingen.

#### **Ad pkt. 7**

Der forelå forslag om genvalg af BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab som selskabets revisor. Dirigenten bemærkede at der ikke var fremkommet andre kandidater. Generalforsamlingen genvalgte BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab.

#### **Ad pkt. 8**

Bestyrelsen havde fremsat forslag om vedtagelse af ny vederlagspolitik. Generalforsamlingen godkendte forslaget.

#### **Ad. pkt. 9**

Der forelå intet til behandling under eventuelt.

---

Dirigenten nedlagde herefter sit hverv. Formanden takkede dirigenten for god ledelse af generalforsamlingen.

Generalforsamlingen blev herefter hævet kl. 14:08.

Som dirigent:



Martin Lavesen