

VELKOMMEN
TIL
**GENERALFOR-
SAMLING**



CeMat



INDLEDNING & DAGSORDEN

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. Forslag fra bestyrelsen eller aktionærerne
9. Eventuelt

**LEDELSENS
BERETNING OM
SELSKABETS
VIRKSOMHED
I DET FORLØBNE
REGNSKABSÅR**



SAMLET ØKONOMISK OVERBLIK

POLEN:

- **Verdens 20. største økonomi** målt på nominelt BNP med et output på næsten USD 1 bn.
- **På en 19. plads i verden** baseret på BNP målt på købekraftsparitet (KKP)
- BNP-væksten i 2026 forventes at nå op på ca. **3,7 %**
- Den gennemsnitlige inflation forventes at ligge på ca. **2,9 %** i 2026
- Renten ligger for tiden på 4 %, men forventes at falde til 3.5% ved udgangen af 2026

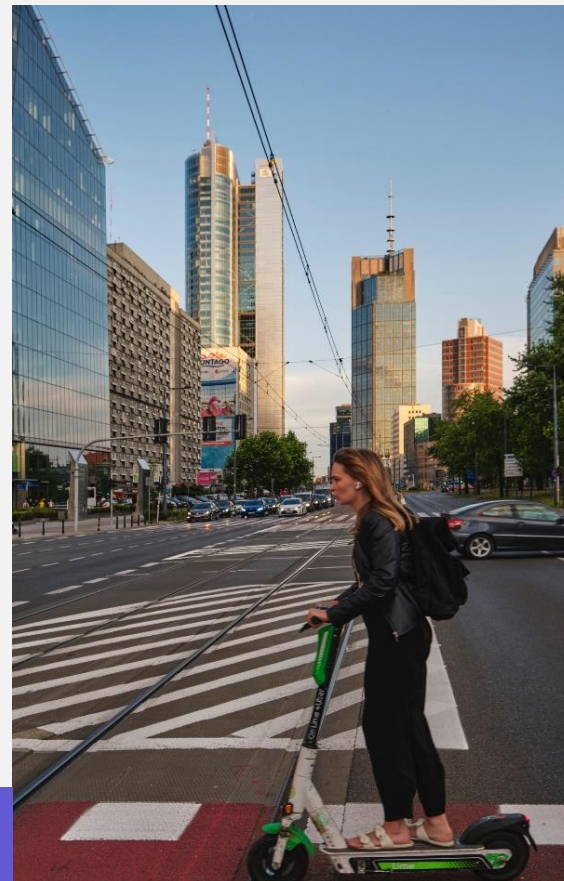
BOLIGMARKEDET:

- Yderligere rentesænkninger og uændrede realkreditlån ser ud til fortsat at understøtte købsaktiviteten
- Forventningerne til priserne i de mest eftertragtede byområder i 2026: en lav et-cifret vækst (ca. 2 - 5 %)



WARSZAWA

- Polens hovedstad
- Indbyggertal i selve byen: ca. 1,86 mio.
Warszawa med opland: ca. 3,5 mio.
- På 3.-pladsen som investeringspotentiale blandt de største europæiske byer i Financial Times' oversigt European Cities & Regions of the Future 2025
- På 2.-pladsen i "Business Friendliness", hvilket afspejler et stærkt investerings- og forretningsvenligt miljø
- På 2.- pladsen i "Human Capital & Lifestyle", der har fokus på højtuddannede samt øget livskvalitet
- Stadfæster Warszawa som et af Europas mest attraktive mål for direkte udenlandske investeringer (FDI)



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

31.314 m² – bruttoudlejningsareal

Antal lejere: 383.

Udlejningsprocent: 88,9 %

Fordelingen af boligområdets 153.600 m² er følgende:

119.485 m² – industri, investeringsgrund, vej og grønne områder.

10.700 m² – interne vejarealer, hvoraf CeMat ejer 75 %

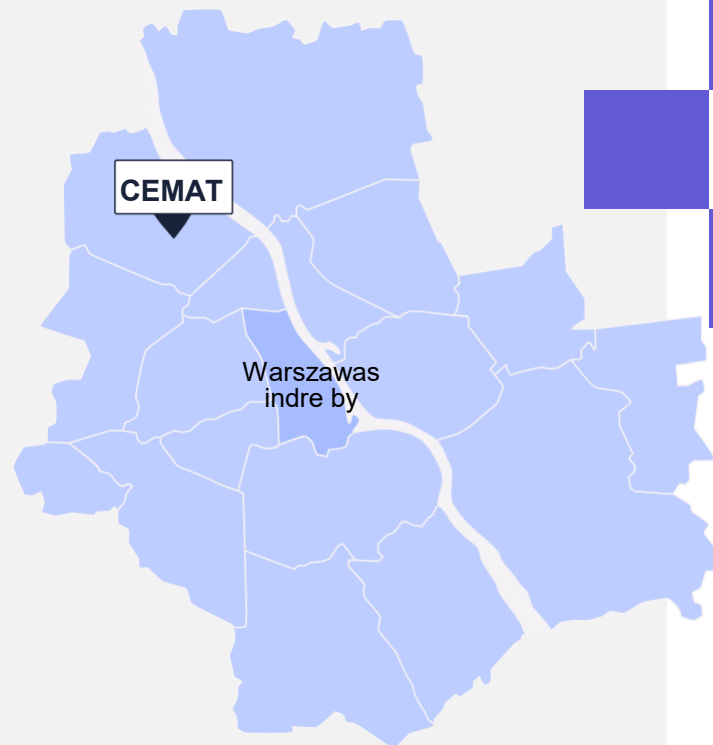
23.488 m² – industrigrunde, hvoraf CeMat ejer 71,4 %

Langtidsbrugsret (usufruct right): 56,3 %

Ejendomsrettighed til: 1 % af de faste ejendomme.

Brugsret til: 42,6 % af de faste ejendomme.

Blichowo, Polen – boligområde på 13.602 m² uden for Warszawa

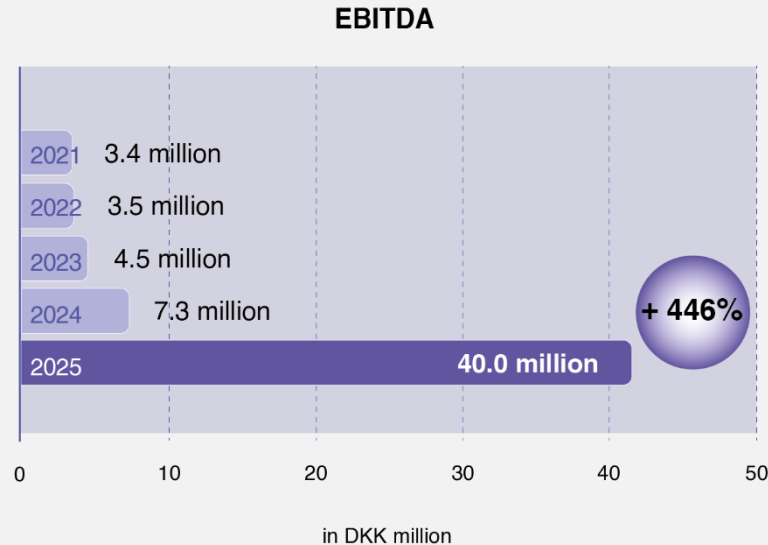


MÅL NÅET I 2025: EBITDA

Koncern-EBITDA **kr. 40,0 mio.** i 2025 (mod DKK 7,3 mio. i 2024)

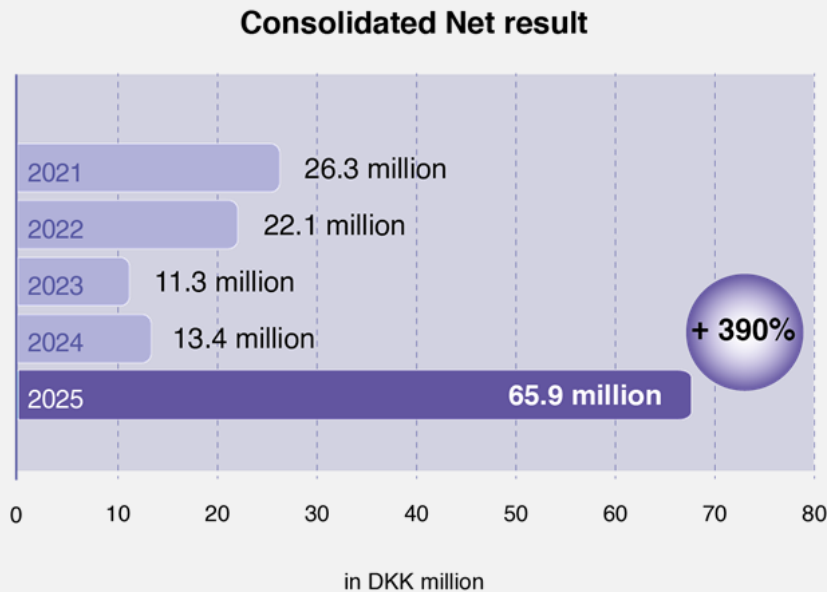
Udviklingssegmentet bidrog med EBITDA **kr. 31,8 mio.**

Udlejningsvirksomhedsaktiviteten bidrog med EBITDA **kr. 8,2 mio.**



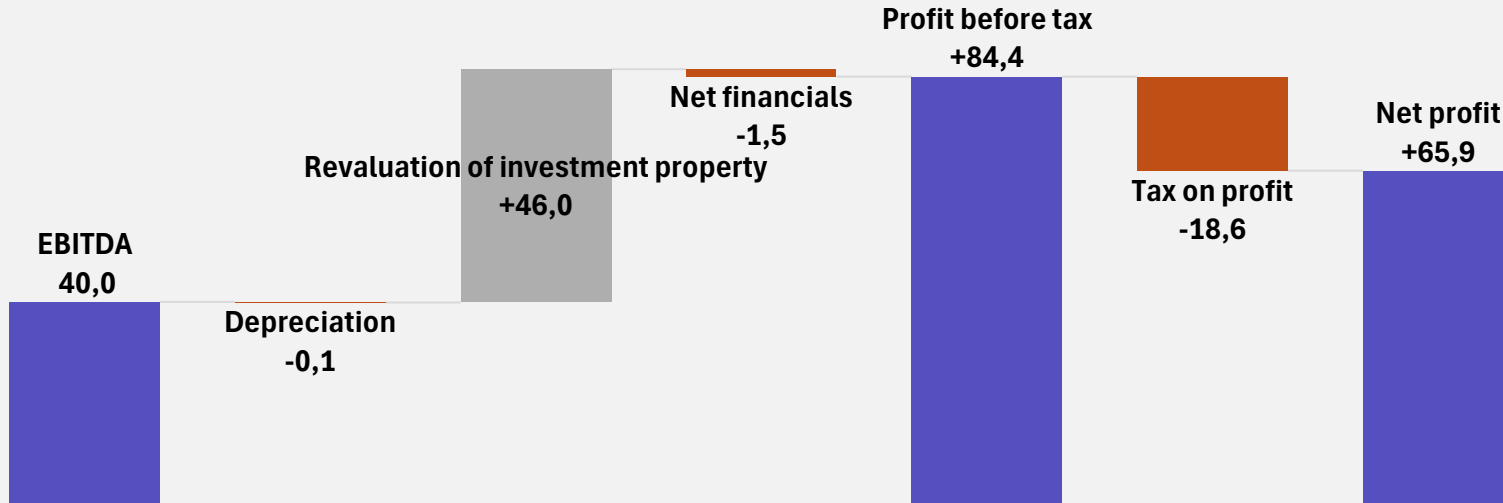
MÅL NÅET I 2025: NETTORESULTAT

Der blev opnået et positivt nettoresultat efter skat på **kr. 65.9 mio.** i 2025 (mod kr. 13,4 mio. i 2024) efter indregning af værdiregulering af ejendomsporteføljen.



MÅL NÅET I 2025: NETTORESULTAT

Der blev opnået et positivt nettoresultat efter skat på **kr. 65.9 mio.** i 2025 (mod kr. 13,4 mio. i 2024) efter indregning af værdiregulering af ejendomsporteføljen.



MÅL NÅET I 2025: VI SKABER VÆRDIERNE

Nye Lokalplansforhold – Stigning i Ejendomsværdien **(kr. 46 mio.)**

Lokalplansforholdene vedrører godkendelser til at kunne ændre status for grundene fra deres nuværende anvendelse til anvendelse til boligformål:

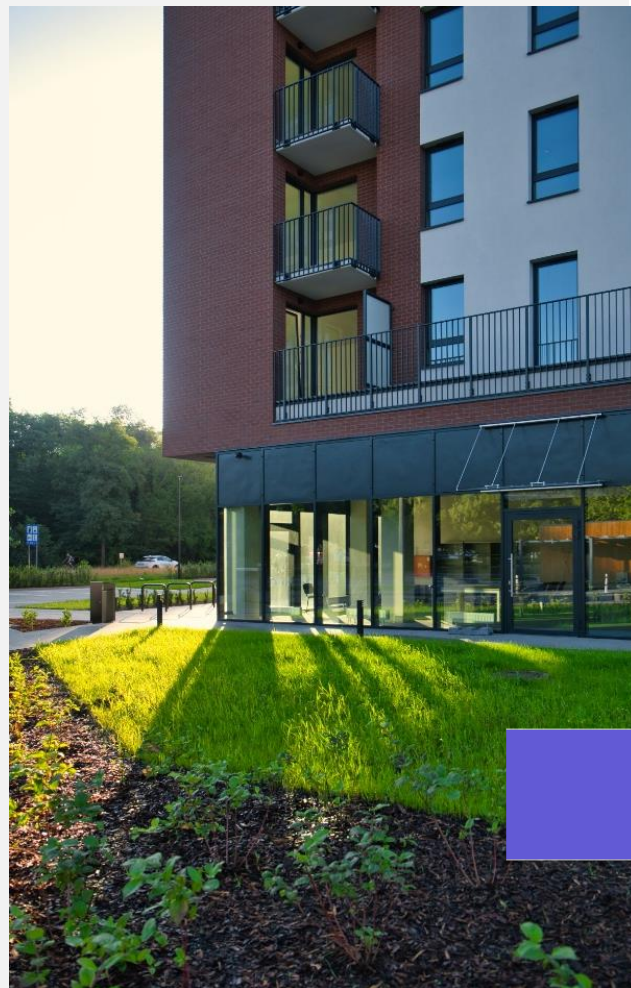
- Den re-zonede grund til Moje Bielany III-projektet: kr. 17,7 mio.
- Den re-zonede grund til Moje Bielany II-projektet: kr. 13,3 mio.
- Værdiregulering af den ikke re-zonede faste ejendom, herunder udstedelse af ny adkomst til en grund på 1.000 m²: kr. 15,3 mio.

MÅL NÅET I 2025:

UDVIKLINGSAKTIVITETER

”Moje Bielany”-projektet (grund 69/8):

- **CeMat A/S har nu afsluttet opførelsen** af ”Moje Bielany”-boligejendommen.
- I forbindelse med projektet blev der indgået **100 foreløbige købsaftaler samt 2 aftaler om reservering**, hvilket svarer til **98 % af boligerne**
- **Detailarealerne i stueplan er udlejede** til veletablerede lejere, herunder **Biedronka**, Polens førende supermarkeds kæde, og **Maxi Zoo**, en international detailhandelskæde i kæledyrsbranchen.
- **Projektfinansieringslånet blev i årets løb fuldt indfriet**



MÅL NÅET I 2025:

UDVIKLINGSAKTIVITETER



MÅL NÅET I 2025:

FAST LEJEINDTÆGT VED STABIL NETTOLEJE

Omsætning kr. **39,3 mio.**

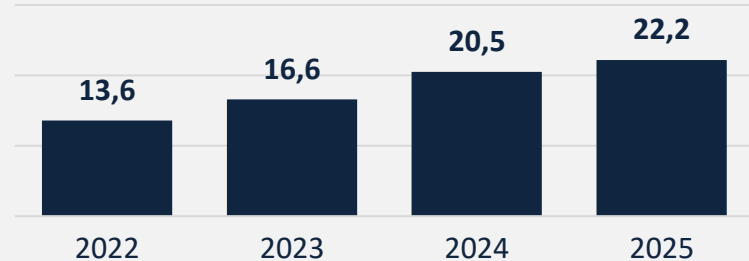
- servicefee kr. **7,9 mio.**

- forbrugsomkostninger kr. **9,2**

= Nettolejeindtægter kr. **22,2**
mio.

UDVIKLING I LEJEINDTÆGTER

DKK mio.



EBITDA for udlejningsvirksomheden var **kr. 8,2 mio.**

Udlejningsprocent på **88,9 %**

MÅL NÅET I 2025:

De faste ejendomme i Warszawa består af en investeringsejendom, der ifølge en vurderingsrapport fra Cushman & Wakefield er vurderet til kr. 198,0 mio. pr. 31. december 2025 (2024: kr. 191,8 mio.).

Vurdering i 2024 kr. **191,8 mio.**

+ Værdiregulering til markedsværdi kr. **46,3 mio.**

- Overført til igangværende arbejder
(udviklingsprojekter) kr. **44,3 mio.**

+ Forbedringsomkostninger kr. **3,4 mio.**

+ Valutakursdifferencer m.m. kr. **0,8 mio.**

= Vurdering i 2025 kr. **198 mio.**

Nye lokalplansforhold, der medfører stigning i ejendomsværdien – **kr. 46,3** mio.

De vedrører afgørelserne, hvorefter status for grundene kan ændres fra deres nuværende anvendelse til anvendelse til boligformål: Moje

Bielany III: kr. **17,7** mio. og

Moje Bielany II: kr. **13,3** mio.

Værdiregulering af den ikke re-zonede faste ejendom: **kr. 15,3** mio.

I resultatet er indeholdt en nedsættelse på kr. 44,3 mio., der skyldes overførsel til igangværende arbejder (Moje Bielany III og Moje Bielany II).

Der blev opnået et positivt nettoresultat efter skat på **kr. 65,9 mio.** i 2025 (mod kr. 13,4 mio. i 2024) efter indregning af værdireguleringer.

EN SOLID PIPELINE

NYE INVESTERINGSPROJEKTER



Status	Moje Bielany I	Moje Bielany III	Moje Bielany II	Self-Storage
	Accomplishment	Predevelopment phase	Predevelopment phase	Predevelopment phase
Land sq m	5,608	4,797	7,022	2,997
Retail/Warehouse	1,290 sqm	122 sqm	0	3,100 sqm
Residential	5,727 sqm	6,251 sqm	5,556 sqm	
Flats	105	127	111	
Predicted profit	37-39 million			
Accomplishment	2025	2028	2029	2027

MÅL DER SKAL INDFRIES I 2026 - UDLEJNING

I 2026 forventer Selskabet, at **lejeindtægterne vil stabilisere sig.**

Planlagt **udvikling af en ny self-storage-bygning:**

- en bygning på 3.100 m²
- fortsat styrkelse af pengestrømmene samt forbedring af udviklingen i vores portefølje,
- understøtte langsigtet vækst i lejeindtægter samt værdistigning



MÅL DER SKAL INDFRIES I 2026 – UDVIKLINGSSEGMENTET

- Transaktioner inden for detailhandel
- Salg af detailhandelsdel Moje Bielany I
- Forhåndssalg af lejligheder i Moje Bielany III
- Byggetilladelse til Moje Bielany II
- Ny self-storage-bygning - byggetilladelse
- Sikre porteføljen i årene 2028-2030



FORVENTNINGER TIL 2026

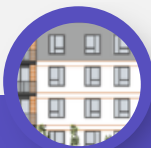
- Koncern-EBITDA for CeMat-koncernen forventes at udgøre **kr. 13,8-14,8 mio.** i 2026.
- EBITDA for udviklingssegmentet forventes at udgøre **kr. 6,5-7 mio.**
- EBITDA for udlejningsvirksomheden forventes at nå op på **kr. 7,3-7,8 mio.**
- Et forventet positivt nettoresultat for 2025 på ca. **kr. 8-9 mio.** (før indregning af værdien af investeringsejendommen).

PIPELINE 2026-2028



Self-storage-bygning

- Udlejningsareal på 3.100 m²



Moje Bielany II

- Ca. 111 boliger
- Anslået samlet etageareal: ca. 5.556 m²
- Grundens størrelse: 7.022 m² og er en del af en større areal på 21.648 m²



Moje Bielany III

- Ca. 127 boliger
- 3 detaillemål
- Anslået samlet etageareal: ca. 6.373 m²
- Grundens størrelse: 4.797 m² og er en del af en større areal på 13.303 m²



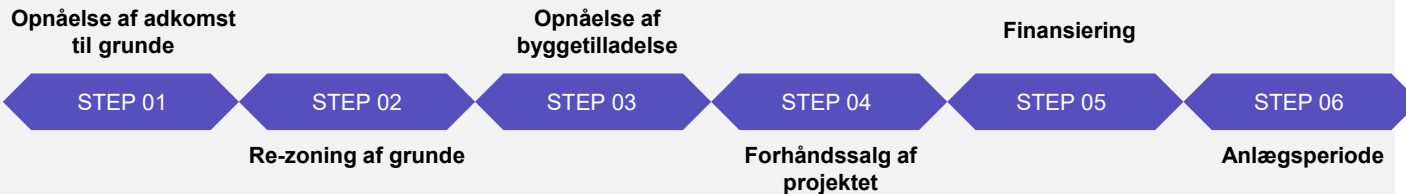
Moje Bielany I

- 105 boliger
- Samlet etageareal: 5.727 m²
- Grundens størrelse: 5.608 m²



CENTRAL DISTRICT

PIPELINE 2026-2028



MOJE BIELANY III



MOJE BIELANY II



SELF-STORAGE-BYGNING



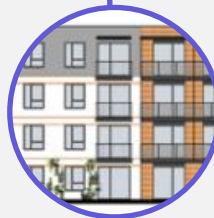
PIPELINE 2026-2028

Inden for en treårig periode har de 3 udviklingsprojekter et potentiale til at kunne skabe et overskud på

kr. 90-100 mio.



Moje Bielany III



Moje Bielany II



Self-storage

- Efter gennemførelsen af de to boligudviklingsprojekter samt udviklingen af self-storage-aktiviteterne forventer CeMat at kunne påbegynde udlodning af udbytte for regnskabsåret 2028.
- CeMats politik om at udlodde ca. en tredjedel af årets resultat efter skat vil således sikre et afkast til vores aktionærer.
- Udlodning af udbytte vil dog altid finde sted under behørig hensyntagen til gældende kapitalforhold samt investeringskrav og muligheder for at sikre Koncernens fremtidige udvikling og vækst.

**FREMLÆGGELSE AF
REVIDERET
ÅRSRAPPORT TIL
GODKENDELSE**



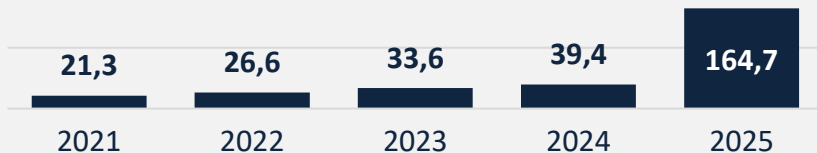
RESULTATOPGØRELSE

DKK'000	Note	GROUP	
		2025	2024
Revenue	3	164 662	39 396
Raw materials and consumables		(8 207)	(10 349)
Changes in inventories of finished goods and work in progress		(92 149)	0
Other external expenses		(17 095)	(14 392)
Staff costs	4	(7 243)	(7 332)
Operating profit/(loss) (EBITDA)		39 968	7 323
Depreciation, amortisation and impairment		(72)	(53)
Operating profit/(loss) (EBIT)		39 896	7 270
Revaluation of investment property	9	46 003	12 047
Financial income	5	274	148
Financial expenses	6	(1 735)	(1 696)
Profit/(loss) before tax		84 438	17 769
Tax on profit/(loss) for the year	7	(18 573)	(4 320)
Profit/(loss) for the year		65 865	13 449
Distribution of profit/(loss) for the year:			
Parent company shareholders		61 748	12 205
Non-controlling interests		4 117	1 244
		65 865	13 449
Earnings per share (DKK)	8	0,25	0,05
Diluted earnings per share (DKK)	8	0,25	0,05

HOVED- OG NØGLETAL (mio. kr.)

OMSÆTNING

+318 %



EBIDTA

+446 %



EBIT

+446 %

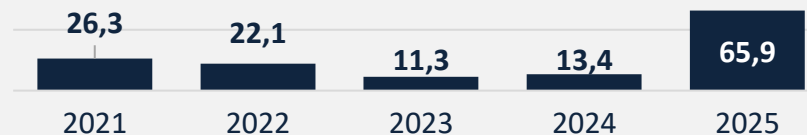


FINANSIELLE POSTER



NETTORESULTAT

+390 %



EBITDA-MARGIN (2021-2025)

DKK'000	2025	2024	2023	2022	2021
EBITDA margin (%)	24,3%	18,6%	13,3%	13,1%	15,8%
EBIT margin/profit margin (%)	24,2%	18,5%	13,1%	13,0%	15,6%
Return on invested capital (%)	13,4%	2,9%	1,9%	1,8%	2,1%
Equity ratio (%)	70,7%	55,8%	66,8%	74,9%	72,7%
Return on equity (%)	29,4%	7,4%	7,0%	15,7%	22,0%
Current number of shares (thousands)	249 850	249 850	249 850	249 850	249 850
Earnings per share (DKK)	0,25	0,05	0,04	0,08	0,10
Price per share (DKK)	0,92	1,03	0,95	0,65	1,03
Average number of full-time employees	19	19	20	22	21

BALANCE – AKTIVER

ASSETS DKK'000	Note	GROUP	
		2025	2024
Investment property	9	221 685	218 128
Plant and machinery right of use	9	204	23
Property, plant and equipment		221 889	218 151
Investments in subsidiaries	10	0	0
Other non-current receivables	11	952	309
Financial assets		952	309
Non-current assets		222 841	218 460
Inventories	12	86 953	106 908
Trade receivables	13	8 920	2 923
Receivables from subsidiaries		0	0
Other receivables		1 864	3 793
Prepayments		2 345	0
Receivables		13 129	6 716
Cash and cash equivalents	14	40 489	10 265
Current assets		140 571	123 889
Assets		363 412	342 349

BALANCE – PASSIVER

EQUITY AND LIABILITIES DKK'000	Note	GROUP	
		2025	2024
Share capital	15	4 997	4 997
Translation reserve	16	(9 194)	(11 437)
Retained earnings		244 553	182 127
Equity attributable to parent company shareholders		240 356	175 687
Equity attributable to non-controlling interests		16 471	15 478
Equity		256 827	191 165
Lease liabilities	17	24 283	24 958
Other non-current liabilities		6 430	6 270
Deferred tax liabilities	7	47 708	38 265
Non-current liabilities		78 421	69 493
Bank loans	18	0	17 020
Lease liabilities	17	1 862	1 622
Trade payables	19	3 117	12 722
Debt to subsidiaries		0	0
Income tax payable		3 090	326
Other payables	20	20 095	50 001
Current liabilities		28 164	81 691
Total liabilities		106 585	151 184
Equity and liabilities		363 412	342 349

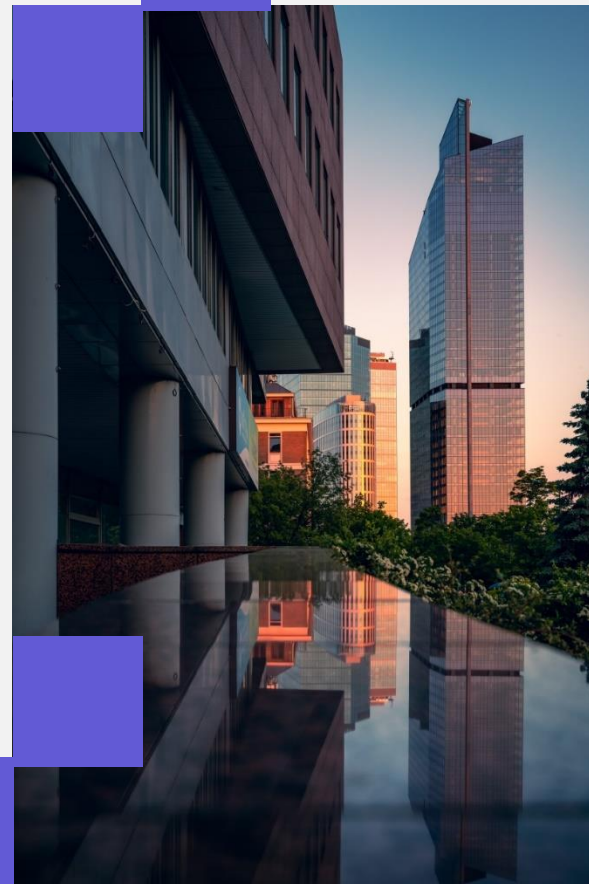
VURDERINGSRAPPORT

WARSZAWA

Ifølge vurderingsrapporten er værdien af investeringsejendommen steget med kr. 6,2 mio. Dette beløb består af følgende: en stigning på kr. 46,3 mio., der er indregnet i resultatopgørelsen som en opskrivning af markedsværdien, en nedsættelse på kr. 44,3 mio., der skyldes overførsel til lagerbeholdninger, samt en yderligere stigning på kr. 3,4 mio. i forbedringsomkostninger og de resterende kr. 0,7 mio. fra valutakursdifferencer m.m.

BLICHOWO

Ledelsen anslår den aktuelle værdi til 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 2025 samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med de internationale IFRS-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 2025 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 2026 skal modtage 250.000 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
- Joanna L. Iwanowska-Nielsen og
- Brian Winther Almind

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

Punkt 7: Valg af revisor

Bestyrelsen foreslår valg af:

- Beierholm Godkendt Revisionspartnerselskab

Punkt 8: Forslag fra bestyrelse eller direktion

- Ingen forslag til behandling

Punkt 9: Forslag fra aktionær

- Bestyrelsen har modtaget nedenstående forslag fra aktionær Lars Haag:
- ”Bestyrelsen i Cemat pålægges af generalforsamlingen snarest at påbegynde tilbagekøb af egne aktier på op til 10 pct. af selskabets aktiekapital.”
- Bestyrelsen kan ikke støtte forslaget. Det er et bestyrelsesanliggende at beslutte, hvornår og i hvilket omfang en bemyndigelse til at købe egne aktier skal udnyttes. Herudover opstiller selskabsloven en række betingelser, der skal være opfyldt i forbindelse med køb af egne aktier. Generalforsamlingen kan efter selskabsloven ikke fravige disse betingelser, såfremt de ikke er opfyldt.

Punkt 10: Eventuell

TAK

