

## GENERALFORSAMLINGS PROTOKOLLAT

ORDINÆR GENERALFORSAMLING 24. MARTS 2026

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

24. marts 2026, 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. Forelæggelse 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 direktion.
9. Forslag fra aktionærer.
10. 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 den 27. februar 2026, og at selskabets hjemmeside ikke havde været nede i perioden fra offentliggørelse og indtil generalforsamlingen.

De aktionærer, der havde fremsat begæring herom, var blevet indkaldt elektronisk den 27. februar 2026, 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 konstaterede herefter, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

På generalforsamlingen var repræsenteret en aktiekapital på 2.569.916,58 kr. og 128.495.829 stemmer svarende til 51,43 % 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 2025.

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 drive et rentabelt 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 31.314 m<sup>2</sup> med 383 lejere og grundarealer på 153.600 m<sup>2</sup>. Udlejningsprocenten var på 88,9 % i slutningen af 2025. 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.

Bestyrelsesformanden præsenterede dernæst hovedtallene for regnskabsåret 2025. Det blev oplyst, at koncern-EBITDA i 2025 var 40,0 millioner kr. mod 7,3 millioner kr. i 2024, hvor udviklingssegmentet bidrog med EBITDA 31,8 millioner kr., og udlejningsvirksomhedsaktiviteten bidrog med EBITDA 8,2 millioner kr. I tillæg hertil oplyste bestyrelsesformanden, at CeMat er i gang med at igangsætte to nye boligprojekter med 238 lejligheder, baseret på individuelle lokalplaner. Som følge af disse beslutninger og værdistigningen på ejendomme var der sket en forøgelse på 31,1 mio. kr. i selskabets finansielle resultater for 2025.

Bestyrelsesformanden præsenterede hernæst status på udviklingsprojektet Moje Bielany, hvor CeMat i 2025 havde afsluttet opførelsen af ejendommen. Ved regnskabsårets afslutning var 93 ud af 105 lejligheder overdraget til køber. I tillæg hertil oplyste bestyrelsesformanden, at projektfinansieringslånet blev i 2025 indfriet.

Bestyrelsesformanden oplyste, at ejendommen i Warszawa ifølge en vurderingsrapport fra Cushman & Wakefield repræsenterer en værdi på 198,0 millioner kr. pr. 31. december 2025.

Hernæst forklarede bestyrelsesformanden om Cemat-koncernens fremtidige investeringsprojekter. Selskabet er i gang med udviklingsprojektet Moje Bielany III, som er en 4.797 kvm<sup>2</sup> grund, hvor det forventes, at der kan bygges 127 lejligheder inden 2028. Desuden er selskabet i gang med udviklingsprojektet Moje Bielany II, som er en 7.022 kvm<sup>2</sup> grund, hvor der kan bygges 111 lejligheder. Det forventes, at Moje Bielany II vil være færdigt i 2029.

Bestyrelsesformanden oplyste dertil, at CeMat arbejdede på opførelse af en self-storage bygning på 3.100 kvm<sup>2</sup>, idet CeMat var opmærksomme på den stigende efterspørgsmål på self-storage i Polen. Projektet er på nuværende tidspunkt i en før-udviklingsfase, og bestyrelsen forventer, at projektet kunne færdiggøres i 2027.

Bestyrelsesformanden præsenterede hernæst selskabets finansielle forventninger til 2026, herunder, at EBITDA for CeMat-koncernen forventes at udgøre ca. 13,8-14,8 millioner kr., og at der forventes et positivt nettoresultat på ca. 8-9 millioner kr. før indregning af værdien af investeringsejendommene.

Bestyrelsesformanden redegjorde for målene for selskabet, der var følgende:

- Stabiliserende lejeindtægter
- Transaktioner indenfor detailhandel
- Salg af detailhandelsdel Moje Bielany I
- Forhåndssalg af lejligheder i Moje Bielany III
- Byggetilladelse til Moje Bielany II
- Byggetilladelse til ny self-storage bygning
- Sikre porteføljen i årene 2028-2030

I tillæg hertil forklarede bestyrelsesformanden, at det er bestyrelsens forventning, at Moje Bielany III, Moje Bielany II og Self-storage projektet indenfor en treårig periode vil kunne skabe et overskud på 90-100 millioner kr.

Bestyrelsesformanden oplyste, at det er bestyrelsens forventning, at der efter gennemførelse af de to boligudviklingsprojekter samt udviklingen af self-storage aktiviteterne vil kunne påbegynde udlodning af udbytte for regnskabsåret 2028.

Bestyrelsesformanden fremlagde derefter årsrapporten for 2025, som havde en blank revisionspåtegning fra BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab.

Årsrapporten udviste en omsætning på 164.662 t.kr. og et resultat før renter, skat og afskrivninger og nedskrivninger (EBITDA) på 39.968 t.kr. Årets resultat udgjorde 65.865 t.kr. Bestyrelsesformanden gennemgik derefter årsrapportens hovedbestanddele, herunder nøgletal og balanceposter.

Dirigenten tog herefter ordet og spurgte generalforsamlingen, om der var spørgsmål. Der var spørgsmål fra flere aktionærer, 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 2026, og at der ikke blev udbetalt udbytte for regnskabsåret 2025. Generalforsamlingen godkendte bestyrelsens forslag til resultatdisponering.

### **Ad pkt. 4**

Der forelå forslag om godkendelse af selskabets vederlagsrapport, idet der skulle afholdes vejledende afstemning herom. Vederlagsrapporten blev offentliggjort 27. februar 2026. Ved vejledende afstemning godkendte generalforsamlingen vederlagsrapporten.

### **Ad pkt. 5**

Der forelå forslag om, at bestyrelsens medlemmer for det igangværende regnskabsår modtager 250.000 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 generalforsamlingen havde genvalgt Frede Clausen, Eivind Dam Jensen, Joanna L. Iwanowska-Nielsen og Brian Winther Almind.

### **Ad pkt. 7**

Der forelå forslag om nyvalg af Beierholm Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 32895468, Langagervej 1, 9220 Aalborg Øst som selskabets revisor. Der fremkom ikke andre kandidater.

En aktionær spurgte ind til, hvorfor bestyrelsen foreslog nyvalg af revisor. Hertil anførte bestyrelsesformanden, at det er lovpligtigt, at et børsnoteret selskab har en rotationsordning og for at være på forkant, så havde bestyrelsen gennemført et udbud af revisionsydelsen.

Generalforsamlingen valgte herefter Beierholm Godkendt Revisionspartnerselskab som selskabets revisor.

### **Ad pkt. 8**

Der forelå intet til behandling fra bestyrelse eller direktion.

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

Bestyrelsen havde modtaget følgende 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 havde i indkaldelsen oplyst, at de ikke kunne støtte forslaget og havde anført, at det bør opt til bestyrelsen at beslutte om der i henhold til givne bemyndigelse skal købes egne aktier.

Lars Haag motiverede forslaget og startede med at takke selskabets ledelse for et meget positivt resultat for 2025. De gode resultater reflekteres dog ikke i selskabets værdi, og kursen på selskabets aktier handles til mindre end den indre værdi. Han fandt ikke, at selskabslovens bestemmelser hindrede vedtagelse af forslaget.

Bestyrelsesformanden tog ordet og oplyste, at bestyrelsen så store muligheder i de igangværende udviklingsprojekter i Polen, og at bestyrelsen ønskede at selskabets likviditet skulle gå til udviklingsprojekterne fremfor at tilbagekøbe egne aktier uanset at han var enig ved forslagsstilleren i, at kursen på selskabets aktier var attraktiv.

Forslaget blev herefter drøftet på generalforsamlingen og bestyrelsen bekræftede, at bestyrelsen stedse var opmærksom på om der skulle købes egne aktier, herunder også, at den eksisterende bemyndigelse udløb næste år.

På baggrund af drøftelsen og bestyrelsens bemærkninger ønskede forslagsstiller ikke, at forslaget skulle til afstemning.

**Ad. Pkt. 10**

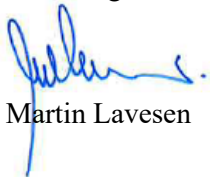
Intet til behandling.

\_\_\_\_\_

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

Generalforsamlingen blev hævet kl. 14.15.

Som dirigent:



Martin Lavesen