

GENERALFORSAMLINGS PROTOKOLLAT

ORDINÆR GENERALFORSAMLING 26. MARTS 2025

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

26. marts 2025, 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.
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 28. februar 2025, og at selskabets hjemmeside ikke havde været nede i perioden fra offentliggørelse og indtil generalforsamlingen.

Endvidere var indkaldelsen blevet offentliggjort i Erhvervsstyrelsens informations-system 28. februar 2025. De aktionærer, der havde fremsat begæring herom, var blevet indkaldt elektronisk 28. februar 2025, 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 2.465.471,52 kr. og 123.273.576 stemmer svarende til 49,34 % 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 2024.

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 m² med 265 lejere og grundarealer på 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 2024 var der fremgang i lejeindtægterne på ca. 23% fra 2023. Udlejningsprocenten var på 87 % i slutningen af 2024. Derudover redegjorde bestyrelsesformanden for selskabets nuværende forretningsområder fordelt på små udlejningsenheder (SBU, Small Business Units), self-storage udviklingsprojekter samt traditionelle lagerarealer og kontorer.

Bestyrelsesformanden fremhævede en væsentlig milepæl vedrørende færdiggørelse af ”Moje Bielany”-udviklingsprojektet, hvor der skal udvikles 105 lejligheder med et samlet lejlighedsareal på 5.727 m². Bestyrelsesformanden oplyste, at anlægsarbejdet ville være færdigt i 2. kvartal 2025. Pr. 25. februar 2025 var 77% af de 105 lejligheder i projektet er solgt.

Den budgetterede salgsværdi forventes at være i omegnen af kr. 166-171 mio., hvilket forventes at få væsentlig indvirkning i selskabets resultat for 2025. Projektets samlede overskud forventes at være omkring kr. 35-37 mio., hvoraf kr. 27-29 mio. forventes at kunne ses i resultatet for 2025. Dette vil medføre et forventet afkast på 21-22% på udviklingsprojektet. Bestyrelsesformanden anførte, at lånet til banken efter planen vil være fuldt indfriet i 3. kvartal af 2025.

Flere aktionærer havde spørgsmål til Moje Bielany-projektets udlejning til detail samt varigheden af lejetilladelsen. Bestyrelsesformanden forklarede, at Cemmat-koncernen havde indgået en 15-årig kontrakt med Jeronimo Martins Polska S.A., som driver supermarkeds kæden Biedronka, om leje af 798 m² ud af 1.290 m². Desuden anførte bestyrelsesformanden, at CeMat-koncernens lejetilladelse er 89 år.

Bestyrelsesformanden præsenterede hernæst næste udviklingsfase for Moje Bielany, hvor Cemmat-koncernen havde modtaget en lokalplan for boligudvikling på en 4.797 m² stor grund, hvor planen var, at der skulle bygges 119-128 nye boliger med et samlet nytteareal på mellem 5.900 og 6.400 m². Dette forventes at give et positivt resultat for værdiansættelsen på ca. kr. 18 mio. Næste skridt i denne udvikling vil være at opnå byggetilladelse til grunden.

Hertil beskrev bestyrelsesformanden selskabets planer med ”Grund 56”, hvor selskabet arbejdede på at opnå en ny lokalplan til opførelse af en self-storage bygning, idet selskabet var opmærksomme på den stigende efterspørgsmål på self-storage i Polen.

Bestyrelsesformanden beskrev hernæst, at Cemmat-koncernen havde opnået en langtidsbrugsret til en andel på 75% af en ubebygget grund på 6.720 m². Grunden er en central del af anlægsplanen for vejene i ejendomskomplekset, der vil få stor betydning for selskabets udlejningsaktiviteter og fremtidige investeringsplaner.

Bestyrelsesformanden præsenterede dernæst hovedtallene for regnskabsåret 2024. Bestyrelsesformanden præsenterede målene for 2025, herunder vil selskabet arbejde med at færdiggøre anlægsarbejdet samt fortsætte udviklingsprojekterne, herunder markedsføring og salg af projekter. Selskabet vil desuden arbejde på at opnå brugstilladelser samt indvie detailarealerne.

Bestyrelsesformanden præsenterede selskabets finansielle forventninger til 2025, herunder, at EBITDA for Cemat-koncernen forventes at udgøre ca. kr. 33,3-36 mio., og at der forventes et positivt nettoresultat på ca. kr. 25-27 mio. før indregning af værdien af investeringsejendommene.

En aktionær spurgte ind til, om det var forventningen, at projektet skulle sælges, eller om det skulle være et ”evighedsprojekt”. Hertil svarede bestyrelsesformanden, at så længe der stadig var uafklarede krav, vil det samlede projekt ikke kunne sælges til en investor. Desuden spurgte aktionæren indtil, hvorvidt Cemat-koncernens plan var at købe nye investeringsgrunde i fremtiden. Bestyrelsen havde endnu ikke taget stilling hertil, da der stadig var meget uudnyttet areal på grunden.

Der blev desuden spurgt ind til, om selskabet havde en tidshorisont på de uafklarede krav. Da flere af kravene er verserende ved de polske domstole, oplyste bestyrelsesformanden, at bestyrelsen ikke havde en tidshorisont på, hvornår kravene vil være afklaret.

Bestyrelsesformanden redegjorde for målene for selskabet, der var følgende:

- Opretholde forventningerne til udlejning
- Opnå byggetilladelse til to-tre investeringer, herunder self-storage-bygning
- Opbygge en udviklingsportefølje
- Afvikle tidligere krav

Bestyrelsesformanden fremlagde derefter årsrapporten for 2024, som havde en blank revisionspåtegning fra BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab.

Årsrapporten udviste en omsætning på 39.396 t.kr. og et resultat før renter, skat og afskrivninger og nedskrivninger (EBITDA) på 7.323 t.kr. Årets resultat udgjorde 13.449 t.kr. Bestyrelsesformanden gennemgik derefter årsrapportens hovedbestanddele, herunder nøgletal og balanceposter.

Bestyrelsesformanden oplyste, at ejendommen i Warszawa ifølge en vurderingsrapport fra Cushman & Wakefield repræsenterer en værdi på ca. 191,8 mio. kr. pr. 31. december 2024.

Dirigenten tog herefter ordet og spurgte generalforsamlingen, om der var spørgsmål. Der var spørgsmål fra én 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 2025, og at der ikke blev udbetalt udbytte for regnskabsåret 2024. En aktionær henstillede til, at bestyrelsen overvejede tilbagekøb af egne aktier i 2025. Bestyrelsesformanden takkede for opfordringen. 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 25. februar 2025. 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 generalforsamlingen havde genvalgt Frede Clausen, Eivind Dam Jensen, Joanna L. Iwanowska-Nielsen og Brian Winther Almind.

Ad pkt. 7

Der forelå forslag om genvalg af BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab som selskabets revisor. Der fremkom ikke andre kandidater. Generalforsamlingen genvalgte BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab som selskabets revisor.

Ad pkt. 8

Der forelå intet til behandling fra bestyrelse eller aktionærer.

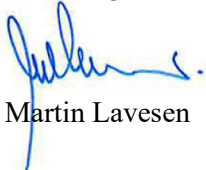
Ad. pkt. 9

En aktionær spurgte afslutningsvist ind til, hvordan selskabets nyheder blev kommunikeret til aktionærerne. Bestyrelsesformanden forklarede, at selskabet offentliggjorte selskabsmeddelelser og pressemeddelelser på selskabets hjemmeside, men at selskabet ikke havde et nyhedsbrev.

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

Generalforsamlingen blev hævet kl. 14:03.

Som dirigent:



Martin Lavesen