



20
18

ÅRSRAPPORT 2018

1 Januar – 31 December



CeMat

CEMAT A/S

C/O DLA PIPER DENMARK ADVOKATPARTNERSELSKAB

RÅDHUSPLADSEN 4

1550 KØBENHAVN V

Tel: +45 47 36 56 00

E-mail: info@Cemat.dk

www.Cemat.dk

CVR-nr.: 24 93 28 18

INDHOLDSFORTEGNELSE

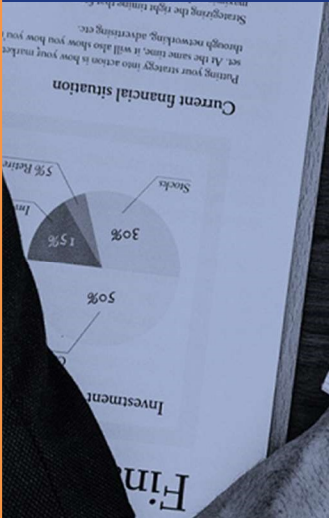
LEDELSESBERETNING

1. CeMat kort fortalt	4
2. Hoved- og nøgletal	5
3. Samlet økonomisk overblik	6
4. Aktuel og fremtidig situation	6
5. Kort om ejendommen	7
6. Vores mission	7
7. Mål nået i 2018	8
8. Mål der skal indfris i 2019	9
9. Langsigtede mål	11
10. Forventninger til 2019	12
11. Regnskabsberetning	13
12. Risici og risikostyring	14
13. Lovpligtige redegørelser	18
14. Aktionærinformation	21
15. Bestyrelse og direktion	24
16. Ledelsespåtegning	26
17. Den uafhængige revisors erklæring	27

REGNSKAB

18. Resultatopgørelse	32
19. Totalindkomstopgørelse	33
20. Pengestrømsopgørelse	34
21. Balance	35
22. Egenkapitalopgørelse	37
23. Noter til årsregnskabet	39

MANAGEMENT'S REVIEW



Trading Graph

Issue 764
Monday, Jun 14, 2016
#Citydailynews

of the
n Union

Are you innovative or are you offer a
experienced type? or do you offer a
high-cost, high-quality product or its
low-cost, high-value product? It's
impossible to be both. You should
consider on thinking what your
customers need you to be. Your
brand. All the promotional material
you should be consistent with your
brand. Having a good brand strate-
gy allows you to have a target
advantage in gaining your com-
petitors. Your brand tells your custom-
ers what they can have or expect
from the products and services you
offer. The branding strategy you
have should be consistent as it
leads to a strong brand equity. The
branding strategy you have should
be consistent as... more on p. 3-4

Learn f...
ensure...
Reason...
succes...

It includes short term and long term activities of marketing that has to do with the analysis of a company's situation and contribute to its objectives. The objectives will be based on how you gain sales by acquiring and keeping customers. A marketing strategy helps convey effective messages with the right twist of marketing approaches that will maximize your income and marketing activities.

15,556	12,357	20,775	24,766	45,556
534	3,541	133	354	1,876
764	346	134	133	134
246	16,599	47,756		

	M	T	W	T	F
	2	3	4	5	
	9	10	11	12	
	16	17	18	19	
	23	24	25	26	
	30	31			

01 CEMAT KORT FORTALT

CeMat A/S (tidligere Topsil Semiconductor Materials A/S) er et børsnoteret holdingselskab, hvis aktivitet udgøres af drift af det polske ejendomsselskab CeMat '70 S.A. Det er CeMat '70s formål at identificere og gennemføre den bedste investeringsstrategi for den nuværende portefølje og udbyttepolitik for sine aktionærer.

CeMat '70 tegner sig for alle koncernens salgsindtægter.

Moderselskabet CeMat A/S har ingen indtægter fra salg. CeMat A/S' driftsomkostninger er begrænset til omkostninger forbundet med at være børsnoteret i Danmark samt administrationsomkostninger. Det polske holdingselskab CeMat Real Estate og to projektvirksomheder W131 og W133 bærer ligeledes omkostningerne ved skatter og afgifter i forbindelse med fast ejendom, ekstern konsulent, skatterådgiver, advokat, ejendomsmægler og revisionsydelser.

CeMat '70's nuværende portefølje omfatter kontor-, lager- og produktionsbygninger samt udviklingsarealer til investeringsformål primært i Warszawa. Den primære ejendom er delvist udviklet med industribygninger med tilhørende parkeringspladser. Bygningerne anvendes til lagerfaciliteter, produktion, kontor og fælles arealer. En del af ejendommen udlejes som parkeringspladser. Ejendommen har et samlet udlejningsareal på ca. 28.600 m², og grunden er på 151.600 m². Noget af jorden er delvist ejet af CeMat '70. Ifølge undersøgelse af jordbundsforhold og retningslinjer for arealudvikling og arealanvendelse, som er godkendt af byrådet i Warszawa, er størstedelen af arealet beliggende i et område udlagt til servicebrug, mens enkelte arealer er udlagt til vej. CeMat '70's aktivitet består i udlejning af lokaler og jord samt forsyning af f.eks. el, vand og gas, servicering af anlæg mv. over for lejerne.

Størstedelen af porteføljen er beliggende i Warszawa, som er Polens hovedstad. Ejendommen ligger i den nordlige del af Warszawa i bydelen Bielany, ca. 10 kilometer fra centrum. Bydelen Bielany har gode forbindelse til og fra centrum af Warszawa med offentlig transport (metro, sporvogne, busser) og via vejnettet. De planlagte nye primære indfaldsveje – "Nord-Sydvejen" og "Nord-Brovejen" – vil gøre Bielany og ejendommen mere attraktiv.

Det omkringliggende område er blevet udviklet væsentligt i de senere år igennem en lang række investeringer, herunder i bolig-, butiks- og serviceejendomme. Det lokale ejendomsmarked er robust, og der er stor efterspørgsel blandt investorer og ejendomsudviklere. Som eksempel herpå kan nævnes det nye store indkøbscenter Galeria Młociny, som er opført 2 kilometer fra CeMat '70's ejendom. Der opføres et nyt 30 meter højt boligbyggeri 400 meter væk, og der ligger også et kontorbyggeri til PKO BP (en førende polsk bank) i umiddelbar nærhed.

02 HOVED- OG NØGLETAL

t.kr.	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsætning	39.189	38.981	25.434	14.456	272.328
Resultatet før renter, skat og afskrivninger (EBITDA)	2.063	3.107	12.682	8.976	9.355
Resultat af primær drift (EBIT)	2.063	3.107	17.249	13.711	38.703
Finansielle poster	(241)	(331)	(7.501)	(12.534)	(10.900)
Resultat for ophørte aktiviteter	0	0	(50.050)	(63.313)	-
Årets resultat	136	(2.395)	(75.403)	(90.065)	(41.992)
Moderselskabets aktionærers andel heraf	(391)	(2.764)	(82.711)	(90.298)	(42.130)
Pengestrømme fra driftsaktiviteter	1.644	442	(65.396)	6.967	(6.318)
Pengestrømme fra investeringsaktiviteter	(2.740)	(4.527)	382.894	(9.392)	(14.182)
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter	(209)	(114.343)	(191.524)	3.772	8.822
Aktiekapital	4.997	4.997	10.883	132.029	132.029
Moderselskabets aktionærers andel af egenkapital	(92.714)	(94.161)	(197.152)	(243.912)	(327.759)
Minoritetsaktionærers andel af egenkapital	(14.116)	(15.953)	(25.489)	(16.782)	(16.585)
Koncernens egenkapital i alt	106.830	110.114	222.641	260.694	344.344
Aktier i alt	130.651	134.221	247.645	549.410	633.213
Investeret kapital	110.028	111.451	105.552	440.069	522.564
Nettorentebærende gæld (Nettorenteaktiv)	0	0	0	182.462	180.616
Nettoarbejdskapital (NWC)	1.462	2.029	(563)	117.643	118.620
Nøgletal					
EBITDA-margin (%)	5,3	8,0	(49,9)	(62,1)	3,4
EBIT-margin/overskudsgrad (%)	5,3	8,0	(67,8)	(94,8)	(14,2)
Afkast af investeret kapital (%)	1,9	2,8	(16,3)	(2,8)	(7,2)
Egenkapitalandel (%)	81,8	82,0	89,9	47,4	54,4
Egenkapitalforrentning (%)	0,1	2,8	(31,2)	(2,8)	(11,4)
Antal aktier, aktuelt (t.stk.)	249.850	249.850	544.164	528.114	528.114
Resultat pr. aktie (kr.)	0,00	(0,01)	(0,16)	(0,17)	(0,08)
Kurs pr. aktie (kr.)	0,37	0,43	0,32	0,28	0,41
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte	23	27	32	34	356

Hoved- og nøgletal for 2016 er korrigeret i forhold til årsrapporten for 2017. Korrektionen skyldes, at positiv værdiregulering i forbindelse med omklassificering af domicil til investeringsejendom oprindeligt er indregnet i resultatopgørelsen. Positive værdireguleringer i forbindelse med omklassificering skal indregnes i anden totalindkomst. Der er i forbindelse med korrektionen tillige foretaget korrektion til den i 2016 indregnede udskudte skat afledt af værdiregulering af investeringsejendom.

Hovedtal og nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med "Anbefalinger og Nøgletal", jf. beskrivelsen i note 1, anvendt regnskabspraksis

03 SAMLET ØKONOMISK OVERBLIK

CeMat A/S' aktiviteter er rettet mod Polen, som har en befolkning på 38,5 millioner, hvilket giver lovende udviklingsmuligheder. Ifølge prognoser vil BNP-væksten i 2018 nå 5% (Y/Y). Polen er endvidere blevet opgraderet til at have status som "udviklet marked" i indekser fra FTSE Russell, og er det første land fra Central- eller Østeuropa til at opnå denne status, og det første land i verden i næsten ti år, der bliver opgraderet. Den økonomiske vækstperiode i Polen understøttes af lav ledighed og en stadigt bedre infrastruktur, som gør landet til et af de mest attraktive investeringsmål i Europa. Det polske ejendomsmarked viser fortsat vækst drevet af den stigende økonomiske aktivitet.

Polens hovedstad Warszawa har en befolkning på 1,7 millioner og er landets mest udviklede by. Den er kendetegnet ved en stærk økonomi og evnen til at tiltrække internationale og indenlandske investeringer. Warszawa betragtes som det mest likvide ejendomsmarked i Polen.

04 AKTUEL OG FREMTIDIG SITUATION

Efter salget af siliciumvirksomheden har CeMat fortsat sine aktiviteter inden for fast ejendom.

CeMat A/S' strategi for 2018 har været at fokusere på ejendomssiden med udlejning og frasalg af aktiver, men det har også været et år, hvor ledelsen og organisationen blev styrket for at sikre, at vi har den rette organisation til at nå vores strategiske mål. Et yderst kompetent og engageret team af medarbejdere er afgørende for vores succes, og vi vil fortsat lægge vægt på at opbygge et team med de rette kompetencer i 2019. Vores team inden for udlejning og ejendomsadministration vil vokse organisk, og vi vil samtidig implementere en incitamentsordning for at opnå de bedst mulige resultater i 2019.

Vores ejendomskompleks i Warszawa blev bygget i 1980'erne. Vedligeholdelse og reovering af bygningerne er en del af vores daglige drift. Ledelsen forventer omkostninger til indretningsbidrag og vedligeholdelse i de kommende år.

Ejendommen har en udlejningsprocent på ca. 91%, så der er fortsat vækstmuligheder. Vores udlejningsteam har fokus på nye lejekontrakter, fornyelse af lejekontrakter, fremleje og identifikation af yderligere indtægtskilder.

CeMat '70 ligger i den nordvestlige del af Warszawa i et bolig- og serviceområde, der er under udvikling, hvor tidligere industrivirksomheder udskiftes med hastigt voksende ejendomsudvikling til bolig-, butiks- og serviceformål. Dette vil bidrage til at skabe langsigtede muligheder for CeMat A/S.



I januar 2019 modtog koncernen en opdateret vurderingsrapport udarbejdet af Cushman & Wakefield. Ifølge denne rapport repræsenterer ejendommen i Warszawa i sin nuværende form en værdi på PLN 62.468.000 (eller ca. 108.414.000 kr.) med udgangspunkt i 100% af ejendommen (eller aktierne). Dette svarer til en stigning på knap 2% i forhold til værdien i vurderingsrapporten fra 2017.

Det polske holdingselskab CeMat Real Estate køber fortsat aktier fra minoritetsaktionærer i CeMat '70, og har således øget sin ejerandel til 88,70%. Den polske virksomhed vil fortsat erhverve aktier fra minoritetsaktionærer i resten af 2019.

05 KORT OM EJENDOMMEN

Warszawa

Bruttoudlejningsareal: 28.600 m²

Grundareal: 161.006 m²

Fordelt på:

- 126.796 m² industrigrund
- 10.722 m² vej,
hvor CeMat ejer 75%
- 23.488 m² industrigrunde,
hvor CeMat ejer 71,4%

Antal lejere: 133

Tomgang: 9%

Øvrige ejendomme:

Grundareal: 13.603 m²

Landbrugsjord i Blichowo.



06 VORES MISSION

Det er vores mission at omdanne selskabet fra en produktionsvirksomhed til et ejendomsselskab samt at fokusere på udlejning og administration af ejendommen og derved skabe en lønsom virksomhed.

På langt sigt er det vores mission at afhænde ejendommene og udlodde afkastet som dividende til vores aktionærer.



07 MÅL NÅET I 2018

Indtægtsfremgang

CeMat '70 har haft fokus på at finde nye indtægtskilder og på at omdanne tidligere produktionsarealer til udlejning af lagerfaciliteter, kontorer og produktionsbygninger. CeMat arbejder fortsat intensivt på at forberede organisationen til at opfylde nye målsætninger. Et af de primære fokusområder er udlejning, herunder fornyelse af lejekontrakter, genudlejning og indgåelse af nye lejekontrakter. Ejendommens gode beliggenhed i Warszawa og den seneste tids efterspørgsel har haft en positiv afsmitning på udlejningsprocenten. Der blev i 4. kvartal 2018 implementeret en strategi, som har til formål at udskifte svagere og mere problematiske lejere med nye lejere. En af vores lejere, Topsil, opsagde sit lejemål i 2018 med virkning fra november 2019.

Indtægterne steg med ca. 2% i sammenligning med 2017. Antallet af lejere steg fra 129 til 134, og udlejningsprocenten steg fra 88% til 91% (pr. december 2018).

EBIDTA

Årsrapporten for 2017 indeholdt en forventning om EBITDA på ca. 4 mio. kr. I foråret 2018 gennemførte byrådet en skatterevision i CeMat '70 for årene 2013-2018. Som følge af risikoen for, at yderligere ejendomsskat måske vil skulle erlægges, blev forventningen til EBITDA reduceret til 2-3 mio. kr. i halvårsrapporten. Som følge af revisionen blev der betalt yderligere ejendomsskat på 1,4 mio. kr. Endelig blev der opnået et EBITDA for koncernen på 2,1 mio. kr.

Højere ejendomsværdi

Den positive udlejningstendens og de primært højere indtægter fra ejendommen i Warszawa er afspejlet i den opdaterede vurderingsrapport udarbejdet af Cushman & Wakefield.



Ifølge denne rapport har ejendommen i Warszawa i den nuværende form en værdi på PLN 62.468.000 (eller ca. 108.414.000 kr.) med udgangspunkt i 100% af ejendommen (eller aktierne). Dette svarer til en stigning på knap 2% i forhold til værdien i vurderingsrapporten fra 2017.

Højere udlejningsprocent end i 2017

Ejendommens unikke beliggenhed i Warszawa, den korte afstand til centrum og forretningsdistriktet, de gode offentlige transportmuligheder og manglen på tilsvarende ejendomme i Warszawa er afspejlet i den aktuelle markedsposition.

Ejendommen giver desuden gode muligheder for at være fleksibel med hensyn til lejernes behov. Indretningen af kontorer og lagerfaciliteter giver mulighed for lejemål på 20 m² og opefter.



Ejendommens unikke karakter set i forhold til markedet i Warszawa har medført en høj udlejningsprocent på 91%. Den stærke pipeline for 1. kvartal 2019 bekræfter denne tendens, som startede sidste år.

Juridisk adkomst til ejendommene

CeMat '70 kan ikke opnå retmæssig adkomst til en grund eller et stykke vej, så længe der er verserende krav på grunden. CeMat har arbejdet aktivt med juridiske tiltag i alle disse sager. Alle retssager og administrative sager er til dato blevet afgjort i overensstemmelse med CeMat 70's forventninger.

I visse situationer, hvor klagerens forventninger er rimelige og på markedsniveau, forhandler CeMat '70 kontraktvilkår. En af disse sager blev afgjort i 2018.

I de sager, hvor klagers forventninger ligger over markedsniveauet, vil vi fortsat tage retlige skridt for at afgøre kravene. Et sådant scenarie vil give en tidshorisont på 5-7 år.

Omklassificering af arealet til alternative formål

Der findes ingen lokalplan for størstedelen af området. Ifølge undersøgelse af jordbundsforhold og retningslinjer for arealudvikling og arealanvendelse, som er godkendt af byrådet i Warszawa, er størstedelen af arealet beliggende i et område udlagt til servicebrug, mens enkelte arealer er udlagt til vej. Der er kun fem grunde, som er omfattet af en lokalplan for veje. CeMat '70 er begyndt at undersøge muligheden for at omklassificere arealet fra dets nuværende formål til alternative formål. CeMat vil fortsat drøfte omklassificeringen af arealet med de lokale myndigheder.

Salg af aktiver

Det lokale ejendomsmarked er robust, og der er stor efterspørgsel blandt investorer og ejendomsudviklere. Et af prioritetsområderne i vores daglige drift bliver at skabe en model for det fremtidige samarbejde med potentielle investorer. Forud for indgåelsen af salgsaftalen besluttede vi at afklare nogle af de forhold, der på forhånd var fremhævet af potentielle investorer. Indgåelsen af aftalen er derfor blevet udskudt.

08

MÅL DER SKAL INDFRIS I 2019

Indtægtsfremgang

Det primære mål er at forbedre nettoindtægten fra ejendommen. Ændringen af vilkårene i de aktuelle lejekontrakter, som blev gennemført i 4. kvartal 2018, og identifikationen af nye indtægtskilder og pipelinen for 1. og 2. kvartal 2019 giver en forventet stigning i nettoindtægten for 2019.

Udlejningsprocent

Aktuelt ligger vores udlejningsprocent på 91% med muligheden for en stigning i 2019. Ved udgangen af december 2019 forventer vi imidlertid et midlertidigt fald i udlejningsprocenten, da en af vores lejere, Topsil, opsagde sit lejemål i 2018 med virkning fra november 2019. Dette giver mulighed for at opnå bedre lejevilkår sammenlignet med den nuværende aftale i de kommende år.

Retmæssig adkomst til ejendommene

CeMat '70 vil fortsat arbejde aktivt på at få løst verserende tvister. CeMat '70 har arbejdet på at løse nogle af sagerne gennem forhandling, men i nogle tilfælde har klagerens forventninger ligget over markedsniveauet, og vi ser os derfor ikke i stand til at finde en forhandlingsløsning på disse sager. I disse sager vil de retslige skridt derfor fortsætte, og vi venter ikke nogen hurtig afklaring. Den polske stat (og hermed CeMat '70) har hidtil vundet alle afsluttede retssager vedrørende jord tilhørende CeMat '70

Opbygning af et ejendomsteam baseret på kompetente og motiverede medarbejdere

Et af målene for 2019 er at styrke vores organisation og sikre, at vores team har de rette kompetencer. Vi vil opbygge et professionelt team inden for ejendomsadministration og give muligheder for, at dette team kan vokse.

Ændring af klassificering i lokalplanen

Et af vores mål er at skabe en dialog med myndighederne i Warszawa om potentielle ændringer til undersøgelsen af jordbundsforhold og retningslinjer for arealudvikling og arealanvendelse i byen samt til lokalplanen. Den nuværende undersøgelse er efter ledelsens vurdering ikke optimal, og ejendommens beliggenhed, det planlagte vejsystem og den omfattende udvikling af omgivelserne skal afspejles i ændringer til lokalplanen.

Salg af aktiver

CeMat vil fortsat arbejde på at generere et løbende afkast til sine aktionærer via afhændelse af aktiver på længere sigt.

Øvrige muligheder

Der verserer en tvist mellem CeMat '70 og ITME vedrørende ejerskabet af en grund på 5.000 m² i nærheden af den internationale lufthavn i Warszawa. Denne grund har været under ITMEs administration i over 20 år. Både CeMat '70 og ITME har for over 20 år siden ansøgt om varig brugsret, men ingen af dem har fået det. CeMat '70 og selskabets juridiske rådgivere konkluderede i 2016 efter at have gennemgået de gamle papirer igen, at CeMat '70 burde tildeles adkomst til arealet og indsendte en fornyet ansøgning. Den første administrative instans traf til sidst også en afgørelse i CeMat '70's favør, men ITME gjorde indsigelse mod afgørelsen, og sagen er nu under domstolsbehandling. Arealet antages at have en værdi på 15-20 mio. PLN (27-36 mio. kr.), men det er meget usikkert, hvem der i sidste ende tildeles adkomst til arealet.

09 LANGSIGTEDE MÅL

De nuværende aktiviteter er primært rettet mod at generere maksimale pengestrømme fra de nuværende ejendomme og klargøre dem til salg.

CeMats omdannelse fra produktionsvirksomhed til ejendomsselskab er en proces, der kræver støtte fra erfarne ejendomseksperter. CeMat er begyndt at forberede et solidt grundlag til at opnå sine langsigtede mål inden for 5-7 år.

Vi har fire milepæle, der skal nås med henblik på at sælge ejendommene til den bedst mulige pris:

- Opnå retmæssig adkomst til arealet

Før salgstidspunktet skal CeMat '70 have ændret den retmæssige adkomst til ejendommen. Ændringen af den retmæssige adkomst kan ske gennem retssystemet eller ved individuelle forhandlinger med klagerne. Sidstnævnte løsning er kun mulig i særlige situationer, hvor klagers forventninger ligger på et rimeligt niveau. I de sager, hvor klagers forventninger ligger over markedsniveauet, vil vi fortsat tage retlige skridt for at afgøre kravene.

- Ændring af klassificering i lokalplanen

CeMat '70 skal fastholde en aktiv dialog med myndighederne i Warszawa om omklassificering af arealet fra dets nuværende formål til alternative formål. Ændring af arealets klassificering i lokalplanen er en langstrakt proces, som kræver assistance fra arkitekter.

- Løsning af forholdet om fælles ejerskab

CeMat '70 og Institute of Technology ejer i fællesskab interne veje og en specifik grund med en stor produktions-/kontorbygning. CeMat og Institute of Technology skal i fællesskab finde en løsning på dette forhold.

- Indgåelse af salgsaftale med en investor

Når alle ovenstående milepæle er nået, vil der være mulighed for markant at øge værdien af den nuværende portefølje og gennemføre et salg til den bedst mulige pris. Det er ledelsens vurdering, at opnåelsen af disse milepæle vil øge værdien af ejendommen i Warszawa med 2-3 gange i forhold til den aktuelle vurdering inden for en periode på 5-7 år. Vi udelukker ikke muligheden for et delvist salg i mellemtiden.

10 FORVENTNINGER TIL 2019

Omsætningen i CeMat '70 forventes at falde en anelse i 2019 som følge af et lavere salg af forsyninger til Topsil, efter de opsagde deres lejekontrakt, men omsætningen ventes igen at stige i 2020. Vi forventer bedre udlejningsbetingelser for de lokaler, der aktuelt lejes af Topsil. EBITDA for CeMat-koncernen forventes at udgøre ca. 3-4 mio. kr.

Der forventes i 2019 et mindre positivt nettoresultat før indregning af vurderingen af investeringsejendommen. Det skal bemærkes, at denne vurdering kan ændre resultatet markant, da markedsværdien afhænger af mange faktorer, hvoraf nogle er uden for selskabets kontrol.

De fremadrettede udsagn i denne årsrapport afspejler ledelsens nuværende forventning til visse fremtidige begivenheder og økonomiske resultater. Sådanne udsagn er i sagens natur forbundet med usikkerhed, og de faktiske resultater kan derfor afvige væsentligt fra forventningerne.

Forhold, som kan medføre at de opnåede resultater afviger væsentligt fra forventningerne, omfatter, men er ikke begrænset til, udviklingen i konjunkturerne, de finansielle markeder, lovgivning, ændringer i efterspørgsel efter koncernens produkter og konkurrenceforhold.



11

REGNSKABSBERETNING

CeMat A/S' aktiviteter består af et børsnoteret holdingselskab i Danmark med et ejendomsselskab i Polen, der drives via det 88,70%-ejede datterselskab CeMat '70 S.A. Der er ingen andre forretningsaktiviteter i det danske børsnoterede selskab.

CeMat '70's aktivitet består i udlejning af lokaler og jord samt forsyning af f.eks. el, vand og gas, servicering af anlæg mv. over for lejerne. CeMat '70 (og datterselskaberne W131 og W133) har omkring 130 lejere og en udlejningsprocent på ca. 91%.

Resultatopgørelse

Omsætningen udgjorde 39,2 mio. kr. i 2018 (39,0 mio. kr. i 2017) og består af lejeindtægter på 13,2 mio. kr. samt salg af forsyninger på 26,0 mio. kr. Forsyningerne omfatter

blandt andet forsyning af el, vand, tekniske gasser, servicering af anlæg.

Direkte produktionsomkostninger udgjorde 20,0 mio. kr. i 2018 og 20,5 mio. kr. i 2017 og består af omkostninger til køb af forsyninger til videresalg til lejerne.

Andre eksterne omkostninger androg 12,1 mio. kr. i 2018 mod 10,4 mio. kr. i 2017. Stigningen i andre eksterne omkostninger kunne primært henføres til den yderligere ejendomsskat, der skulle betales som følge af en skatterevision for årene 2013-2018 udført i CeMat '70 af byrådet.

Personaleomkostninger androg 5,0 mio. kr. i 2018 mod 4,9 mio. kr. i 2017.

Resultat af primær drift før afskrivninger (EBITDA) blev på 2,1 mio. kr. mod 3,1 mio. kr. i 2017.

I januar 2019 har koncernen modtaget en opdateret vurderingsrapport, som angiver en dagsværdi for ejendommen i Warszawa på 62,5 mio. PLN (108,4 mio. kr.), hvilket er 1,1 mio. PLN (1,9 mio. kr.) højere end året før. Vurderingsrapporten danner grundlag for vurderingen af markedsværdien af investeringsejendommen. Endvidere blev landbrugsjorden i Blichowo af leddelsen værdiansat til 0,1 mio. PLN (0,2 mio. kr.). Når man tager højde for anlægsinvesteringer og vurderingen af investeringsejendommen, blev der realiseret et tab på 0,2 mio. kr. på vurderingen.

Finansielle poster udgjorde en nettoudgift på 0,2 mio. kr. i 2018 mod en nettoudgift på 0,3 mio. kr. i 2017.

Skat af årets resultat udgjorde 1,4 mio. kr., hvilket primært kunne henføres til det positive resultat i CeMat '70 og den udskudte skat som følge af revurderingen af investeringsejendommen.

CeMat realiserede et overskud efter skat på 0,1 mio. kr. i 2018 mod et underskud på 2,4 mio. kr. i 2017.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømme fra driften udgjorde 1,6 mio. kr. i 2018.

Pengestrømme fra investeringsaktiviteter udgjorde -2,7 mio. kr. Der blev brugt penge til opgradering af selskabets faciliteter, salgsmodning af selskabets ejendomme til frasal og køb af CeMat '70 aktier fra minoritetsaktionærer.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet udgjorde -0,2 mio. kr. i relation til finansielle leasingydelser.

BALANCE

De samlede aktiver udgjorde 130,7 mio. kr. ved udgangen af 2018 og bestod væsentligst af investeringsejendommen med en anslået markedsværdi på 108,6 mio. kr., tilgodehavender på 6,9 mio. kr. og likvide beholdninger på 15,2 mio. kr.

Til rapporteringsformål er ejendommen i Polen klassificeret som investeringsejendom. Ledelsen modtog i januar 2019 en opdateret ekstern vurderingsrapport fra en ledende international værdiansætter, som opererer i Warszawa-området. Vurderingsrapporten angiver en dagsværdi for ejendommen i Warszawa i nuværende form pr. 31.12.2018 på 62,5 mio. PLN (eller ca. 108,4 mio. kr.). Endvidere blev landbrugsjorden i Blichowo af ledelsen værdiansat til 0,1 mio. PLN (0,2 mio. kr.).

Koncernens egenkapital udgjorde 106,8 mio. kr. ved udgangen af 2018, hvoraf 92,7 mio. kr. henføres til aktionærene i CeMat A/S og 14,1 mio. kr. til minoritetsinteresser i CeMat '70 S.A. Soliditetsgraden udgjorde 81,8% pr. 31. december 2018.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder efter balancedagen.

12

RISICI OG RISIKOSTYRING

Til koncernens aktiviteter er der knyttet en række risikofaktorer. Det er ledelsens vurdering, at de væsentligste risici, som bør tages i betragtning i forbindelse med en analyse af koncernen og dens aktiviteter, er beskrevet nedenfor. De nedenfor angivne forhold er ikke udtømmende og er ikke opført i prioriteret rækkefølge. Såfremt de angivne risikofaktorer bliver en realitet, kan det få negativ indflydelse på koncernens fremtidige udvikling, resultater, pengestrømme og økonomiske stilling.

Risikofaktorer forbundet med regnskabsmæssige vurderinger og skøn

Koncernens investeringsejendomme måles til skønnet dagsværdi i overensstemmelse med IAS 40 og IFRS 13, og eventuelle værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Ledelsen har gennemgået den opdaterede værdiansættelse modtaget i januar 2019 og de anvendte forudsætninger. Ledelsens skøn for værdien ligger på linje med rapportens, og det er derfor den værdi, rapporten når frem til, der er anvendt som dagsværdi.

Da ejendomsmarkedet ikke i alle tilfælde er velfungerende og likvidt som f.eks. aktiemarkedet, er dagsværdiansættelsen ikke nødvendigvis ensbetydende med, at der til ethvert tidspunkt kan findes en køber til ejendommen til den i regnskabet vurderede værdi. Der er således knyttet en likviditetsrisiko til ejendomme i en salgssituation.

Risikofaktorer ved drift af ejendomme

Koncernens økonomistyring er tilrettelagt med fokus på driftsresultatet af ejendommen, og koncernen udarbejder detaljerede budgetter for ejendomsdriften. Ejendommens løbende driftsresultat er påvirket af eksterne faktorer, herunder udviklingen i samfundsøkonomien, ejendomsmarkedet og detailhandlen. Dertil kommer en række risikofaktorer, som koncernen i større eller mindre grad har indflydelse på, herunder lejernes betalingsevne, drift af ejendommen samt udvikling i tomgang og midlertidige lejerabatter.

Disse risikofaktorer kan i større eller mindre grad få negativ indvirkning på resultater, pengestrømme og finansiel stilling.

En negativ udvikling i samfundsøkonomien kan betyde, at efterspørgslen efter lejemål aftager. Dette kan på længere sig medføre en svækkelse af udlejningsvilkårene, herunder pres på niveauet for de lejeindtægter, der kan opnås for de enkelte lejemål.

Samtidig øger en økonomisk afmatning risikoen for, at lejerne og andre aftaleparter ikke vil være i stand til at honorere deres forpligtelser, herunder til betaling af leje, ligesom det kan medføre øget tomgang, stigning i midlertidige lejerabatter, faldende indtjening eller stigende pres på afkastprocenter.

Lejernes betalingsevne kan svigte, men koncernen lægger vægt på at tiltrække pålidelige og kreditværdige lejere. Ved indgåelse af lejekontrakter søger koncernen således at afdække lejernes betalingsevne i det omfang, det er muligt og relevant. Såfremt en eller flere af lejerne i fremtiden ikke er i stand til at honorere deres betalingsforpligtelser, kan dette medføre dels reducerede indtægter dels tab på den pågældende lejer og deraf følgende tomgang samt omkostninger i forbindelse med f.eks. genudlejning og istandsættelse til nye lejere.

Koncernens tre største lejere udgør cirka 64% af omsætningen, hvoraf den største lejer står for ca. 53% af koncernens omsætning. Tab af en eller flere af de største kunder vil derfor påvirke koncernens omsætning negativt. Koncernen arbejder på at udvide kundegrundlaget, hvilket kan minimere afhængigheden af enkeltkunder.

Andre risici

- tomgang og opsigelse af lejemål
- bygningernes tilstand og muligheden for anlægsinvesteringer
- situationen omkring lokalplanen
- løsning af de resterende krav vedrørende adkomst til arealet
- løsning af/aftale om den fælles bygning og veje med Institute of Technology
- finansielle risici
- kapitalberedskab
- ændring i ejendomspriser
- miljørisici
- øvrige risici

Situationen omkring lokalplanen

Arealet kan anvendes til mange formål. Hovedsegmenterne er industri, logistik, detailhandel, servicevirksomhed, kontorer og beboelse. I området omkring Wólczyńska 133 har der tidligere været meget industri, men i de senere år er mere og mere af arealet blevet udlagt til detailhandels-, service- og beboelsesformål. Tusindvis af mennesker bor i lave og høje lejlighedsblokke i nærheden af CeMat '70, og der er pt. ved at blive opført flere lejligheder, hovedsageligt drevet af nettotilflytningen fra landområder til de større byer, især til Warszawa.

Der findes ingen lokalplan for størstedelen af området. Ifølge undersøgelse af jordbundsforhold og retningslinjer for arealudvikling og arealanvendelse, som er godkendt af byrådet i Warszawa, er størstedelen af arealet beliggende i et område udlagt til servicebrug, mens enkelte arealer er udlagt til vej.

Der er kun fem grunde, som er omfattet af en lokalplan. Ifølge lokalplanen er disse grunde udlagt til vej.

En af de forreste grunde drager fordel af en særskilt beslutning i lokalplanen om klassificering som kontorbygning. Det foreslåede byggeri omfatter en 10-etagers bygning med 23.000 m² boligareal.

CeMat '70 har indledt en dialog med myndighederne i Warszawa om omklassificering af arealet fra dets nuværende formål til alternative formål. Dialogen med de lokale myndigheder vil blive opretholdt.

Adkomstkraft

Kravene vedrører tvister mellem tidligere ejere af arealet (eller deres arvinger) og den polske stat, der har eksproprieret jorden tilbage i 1970'erne. For at CeMat '70 kan sælge jorden, skal selskabet have adgang til jorden enten i form af faktisk ejerskab eller varig brugsret (perpetual usufruct right (PUR)).

Kravene behandles generelt i det juridiske system, og der findes en række appelmuligheder, hvilket betyder, at de forskellige sager typisk er under domstolsbehandling i en årrække. Den polske stat (og hermed CeMat '70) har hidtil vundet alle afsluttede retssager vedrørende jord tilhørende CeMat '70.

I henhold til gældende polsk ret er der ingen frist for, hvornår tidligere jordbesiddere eller disses arvinger kan indgive krav til den polske stat vedrørende en specifik grund eller et specifikt vejstykke. Men når der er ikke tilbageværende krav vedrørende en grund eller et vejstykke, kan CeMat '70 ansøge om varig brugsret, og når der opnås adgang, har fremtidige krav ingen indvirkning på CeMat '70s muligheder for at sælge jorden.

Løsning af forholdet om fælles ejerskab

CeMat '70 og Institute of Technology ejer i fællesskab interne veje og en specifik grund, hvorpå der er opført en stor produktions-/kontorbygning, hvoraf CeMat '70 ejer ca. 71%. Institute of Technology udbød sidste år grunden i et udbud, men prisen og betingelserne i udbuddet var ikke acceptable for nogen købere.

Finansielle risici

Koncernens aktiviteter betyder, at egenkapital og resultat er påvirket af flere forskellige risici, primært relateret til ændring i valutakurs og renteniveau. For yderligere oplysninger henvises til note 23 "Finansielle risici og finansielle instrumenter".

Kapitalberedskab

Koncernens kapitalberedskab vurderes løbende.

Med baggrund i budgettet for 2019 er det ledelsens vurdering, at det eksisterende kapitalberedskab og de forventede fremtidige pengestrømme vil kunne opretholde driften og samtidig finansiere de planlagte tiltag.

Der er naturligt knyttet usikkerhed til koncernens budgetter og dermed også til det fremtidige kapitalberedskab, idet udsving i pengestrømmene kan påvirke kapitalbehovet og beredskabet.

Det er ledelsens vurdering, at eventuelle negative operationelle afvigelser for de budgetterede pengestrømme rettidigt vil kunne imødegås af mulige likviditetsfremmende tiltag.

Der henvises endvidere til beskrivelse omkring likviditet og kapitalberedskab i note 23.

Ændring i ejendomspriser

Markante fald eller stigninger i den anslåede lejeværdi og lejesituation vil medføre en markant lavere eller højere værdi af ejendommene. Risikoen for fald i porteføljens værdi som følge af faldende huslejeindtægter og stigende tomgang reduceres gennem proaktiv aktivforvaltning og aktiv ledelse ved at sikre en høj udlejningsprocent.

Miljørisici

Ejendommen har i 40 år været anvendt til industrielle formål, og derfor kan man ikke udelukke forurening. Der er imidlertid foretaget et antal prøveboringer på ejendommen, og der er hidtil ikke fundet væsentlig forurening.

Øvrige risici

Andre risikofaktorer, der kan påvirke koncernens løbende drift, er potentielle ændringer af polsk lovgivning, forsikrings-, miljø- og personaleforhold.

Angående forsikringsforhold har koncernen valgt at afdække en række almindelige områder via forsikringer. Det er koncernens vurdering, at forsikringsforholdene er tilfredsstillende afpasset til koncernens aktiviteter. Der er risiko for, at forsikringen ikke giver fuld dækning for et eventuelt krav.

Det er koncernens overordnede politik til stadighed at fremstå som en attraktiv arbejdsplads med et positivt arbejdsmiljø og med udviklingsmuligheder for den enkelte medarbejder. Det er imidlertid koncernens opfattelse, at der ikke er en væsentlig personafhængighed i koncernen, og at ændret bemanning ikke vil være en drifts- eller ledelsesmæssig risiko.

13 LOVPLIGTIGE REDEGØRELSER

Lovpligtig redegørelse for virksomhedsledelse

CeMats lovpligtige redegørelse for virksomhedsledelse, jf. årsregnskabslovens §107b, dækker regnskabsperioden 1. januar – 31. december 2018.

Redegørelsen består af 3 elementer:

- Corporate Governance-redegørelse
- Beskrivelse af CeMats ledelsesorganer
- Redegørelse for hovedelementerne i interne kontroller og risikostyring i forbindelse med regnskabsaflæggelsen.

CeMats bestyrelse og direktion arbejder kontinuerligt med god selskabsledelse for at sikre, at ledelsesstruktur og kontrolsystemer er hensigtsmæssige og fungerer tilfredsstillende. Det er bestyrelsens opfattelse, at klare retningslinjer for ledelse og kommunikation bidrager til at give omverdenen et retvisende billede af CeMat.

CeMat skal jf. årsregnskabslovens §107b og punkt 4.3 i Nasdaq Copenhagen's "Regler for udstedere af aktier" redegøre for, hvordan koncernen forholder sig til de seneste anbefalinger fra Komiteen for god selskabsledelse fra 6. maj 2013, senest opdateret i november 2017. Anbefalingerne er tilgængelige på Komiteen for god selskabsledelses hjemmeside på adressen www.corporategovernance.dk. Ved udarbejdelsen af redegørelsen anvender CeMat "følg eller forklar"-princippet for hver enkelt anbefaling. Det er bestyrelsens opfattelse, at CeMat efterlever hovedparten af anbefalingerne. CeMat følger 38 af 47 anbefalinger om god selskabsledelse.

Den lovpligtige redegørelse for virksomhedsledelse 2018, jf. årsregnskabslovens §107b, findes på CeMats hjemmeside på adressen:

<http://www.cemat.dk/corporate-governance/>

Lovpligtig redegørelse for samfundsansvar, jf. årsregnskabslovens §99a og §99b

Ud over at beskæftige sig med lønsom virksomhedsdrift har CeMat fokus på at opfylde og forbedre koncernens etiske, sociale og miljømæssige ansvar som erhvervsvirksomhed.

CeMat frasolgte sin hovedaktivitet i 2016, og som følge heraf er den tidligere underaktivitet blevet til koncernens hovedaktivitet. Fremadrettet er CeMat-koncernen en ren investerings-ejendomsforretning. Det betyder bl.a., at antallet af medarbejdere er stærkt reduceret, og miljøpåvirkningerne er ligeledes markant mindre end tidligere.

Set i lyset af selskabets størrelse og aktiviteter og de markeder, hvor koncernen opererer, har bestyrelsen besluttet ikke at fastlægge politikker for frivilligt indarbejdelse af samfundsansvar, herunder politikker for menneskerettigheder, klimapåvirkning og miljøforhold. Bestyrelsen vurderer jævnligt behovet for at vedtage politikker for dette område.

Den tidligere rapportering i henhold til UN Global Compact foretages ikke længere.

Politik for mangfoldighed

CeMat anser en bredt sammensat medarbejderstab som et aktiv. Vi ansætter med udgangspunkt i kompetencer og personlighed og giver alle ansatte lige muligheder, uanset baggrund, religion, politisk overbevisning, køn og alder. Vi opfordrer alle til at forsøge at nå deres fulde potentiale i overensstemmelse med deres personlige ambitioner og mål.

Vi arbejder for et arbejdsmiljø, der er karakteriseret ved respekt og rummelighed, og forventer af vores medarbejdere, at de optræder neutralt i politisk og religiøs henseende, når de repræsenterer koncernen. Vi anerkender retten til at organisere sig og føre kollektive forhandlinger, og vi gør vores yderste for at undgå diskrimination.

Politik for ligelig kønsfordeling i lederstillinger

I udvælgelsen af kandidater til CeMats bestyrelse lægger vi vægt på, at kandidaterne har relevante professionelle kompetencer og kvalifikationer fra børsnoterede virksomheder samt international erfaring. Herudover lægges der vægt på mangfoldighed i forhold til nationalitet, religion, politisk overbevisning, alder og køn. I forbindelse med ansættelsesprocesser oplyses de implicerede medarbejdere og eksterne partnere om koncernens politik for mangfoldighed.

Ved udgangen af 2018 var det samlede antal medarbejdere 26 (inklusive bestyrelsesmedlemmer), heraf seks kvinder. Én kvinde var medlem af bestyrelsen, mens der ikke var nogen kvinder i direktionen.

Kønsbalancen i CeMats ledelse ses nedenfor.

	2018	2017
Bestyrelse, mænd	2	2
Bestyrelse, kvinder	1	1
Andre ledende stillinger, mænd	4	4
Andre ledende stillinger, kvinder	0	0

CeMat holder løbende møder, hvor repræsentanter fra ledelsen og de medarbejdervalgte repræsentanter drøfter CeMats generelle situation og arbejdsmiljø, og et referat af disse møder kan tilgås af de lokale medarbejdere. To af de fem medlemmer af bestyrelsen i CeMat '70 er valgt af medarbejderne.

Der er ikke planlagt nogen betydelige ændringer i 2019. I stedet vil der blive fokuseret på at fortsætte det gode arbejde, der allerede er gennemført.

Politik om sikkerhed

Sikkerhed skal prioriteres højt af alle CeMats medarbejdere. Ulykkesraten i 2018 var 3,8% (én meget lille ulykke).

CeMat er af den opfattelse, at alle skader kan forebygges, alle sundhedsrisici kan kontrolleres, og at ledelsen er ansvarlig. CeMat er samtidig af den opfattelse, at en stærk sikkerhedskultur udgør et vigtigt element i beskyttelsen af vores produkter og kunder.

Vi ønsker bogstaveligt talt, at vores medarbejdere er lige så sunde og raske, når de går hjem, som da de mødte på arbejde. For at nå dette mål tilstræber vi kontinuerligt at forebygge skader og arbejdsrelaterede sundhedsrisici ved hjælp af struktureret og effektiv ledelse, administration og uddannelse.

I henhold til national lovgivning i Polen er der etableret en sundheds- og sikkerhedsorganisation. Denne består af ledelsen og en arbejdsmiljøansvarlig, som har det overordnede ansvar for CeMats resultater for sundhed og sikkerhed. Den arbejdsmiljøansvarlige sørger for, at gældende lovgivning overholdes, og tilrettelægger tiltag med henblik på at minimere sikkerhedsrisikoen. Den arbejdsmiljøansvarlige har endvidere ansvaret for, at der gennemføres arbejdspladsvurderinger og iværksættes forbedringer.

14 AKTIONÆRFORHOLD

CeMat ønsker en åben og kontinuerlig dialog med koncernens aktionærer, potentielle investorer og offentligheden i øvrigt.

CEMAT-AKTIE

I 2018 faldt OMXC25 CAP-aktierne med 13%, mens aktierne på OMXC SmallCap faldt med 8%. CeMats aktiekurs var ved udgangen af 2018 0,373, svarende til et fald på 13% (fra 0,430 kr.).

Markedsværdien pr. 31. december 2018 udgjorde 93 mio. kr.

Den samlede aktieomsætning i 2018 var på 34 mio. aktier, hvilket er 76% lavere end 2017-niveauet på 141 mio. aktier.

STAMDATA

Fondsbørs:	Nasdaq Copenhagen
Indeks:	OMXC SmallCap
Sektor:	Ejendomme
Fondskode:	DK0010271584
Kortnavn:	CEMAT
Aktiekapital:	DKK 4.997.006,06
Nominel stykstørrelse:	DKK 0,02
Antal aktier:	249.850.303
Omsætningspapirer:	Ja
Stemmeretsbegrænsning:	Nej

AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalen består af 249.850.303 aktier a 0,02 kr. hver. Aktierne er ikke blevet opdelt i klasser og indebærer ingen specielle rettigheder.

Bestyrelse og direktion vurderer løbende, om koncernens kapital- og aktiestruktur er i aktionærernes og koncernens interesse.

AKTIONÆRSTRUKTUR

En aktionær ejer 31,2% af den navnenoterede aktiekapital. En oversigt over aktionærer, der har anmeldt en aktiebesiddelse på mere end 5% af aktiekapitalen eller stemmerne i henhold til værdipapirlovens §29 findes herunder.

Aktionærsammensætning	Antal aktier	Kapital i kr.	Kapital i %
EDJ-Gruppen Kongensgade 34 6701 Esbjerg, Danmark	78.000.000	1.560.000,00	31,22

EDJ-Gruppen består af Eivind Dam Jensen og nærtstående samt selskaber, som er kontrolleret af Eivind Dam Jensen.

LEDELSENS BESIDDELSER AF CEMAT-AKTIER

Den 31. december 2018 ejede bestyrelsen og dens nærtstående 79.249.380 aktier (nominelt 1.584.988 kr.), svarende til 31,7% af aktiekapitalen og en markedsværdi på 29,6 mio. kr. Direktionen ejer ingen aktier.

Aktiebeholdninger og ændringer i løbet af 2018 for de enkelte medlemmer i bestyrelse og direktion findes på hjemmesiden under "Om os/Ledelse/Bestyrelse" og "Om os/Ledelse/Direktion" og er anført i denne årsrapport i afsnittet "Bestyrelse og direktion".

EGNE AKTIER

Bestyrelsen har efter selskabslovens § 198 bemyndigelse til at erhverve egne aktier i et tidsrum af 18 måneder fra den ordinære generalforsamling. Ved udgangen af 2018 ejede CeMat ikke egne aktier.

CEMATS AKTIONÆRFORTEGNELSE ADMINISTRERES AF:

Computershare A/S
Lottenborgvej 26 D
2800 Kgs. Lyngby, Danmark

GENERALFORSAMLING

Den årlige ordinære generalforsamling afholdes den 19. marts 2019 kl. 14.00 hos DLA Piper Denmark, Rådhuspladsen 4, 1550 København V.

Indkaldelse af aktionærer til ordinær og ekstraordinær generalforsamling og tilsendelse af dagsorden sker elektronisk til de aktionærer, som har bedt om det. Aktionærene kan tilmelde sig generalforsamlinger og finde relevante dokumenter på aktionærportalen på koncernens hjemmeside. CeMat indkalder derudover til ordinær og ekstraordinær generalforsamling i Berlingske Tidende.

UDBYTTE OG RESULTATDISPONERING

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der for regnskabsåret 2018 ikke udbetales udbytte. Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at årets konsoliderede overskud på 0,1 mio. kr. overføres til overført overskud.

INVESTORFORESPØRGSLE

Spørgsmål og kommentarer fra aktionærer, analytikere og andre interesserede bedes rettet til Frede Clausen via investorsekretariatet på e-mail: investor@CeMat.dk eller tlf.: +45 4736 5600.

SELSKABSMEDDELELSER I 2018

2018	Meddelelse
05.01	Finanskalender 2018/2019
20.02	Årsrapport 2017
20.02	Indkaldelse til ordinær generalforsamling
19.03	Forløb af ordinær generalforsamling
14.08	Delårsrapport for 1. halvår 2018
17.08	Ledende medarbejderes transaktioner
24.08	Ledende medarbejderes transaktioner
03.09	Ledende medarbejderes transaktioner
04.09	Ledende medarbejderes transaktioner
28.11	Ny CEO udnævnt
17.12	Redegørelse vedr. CeMat A/S' Regnskab for 2016/2017
17.12	Finanskalender 2019/2020

Finanskalender 2019/2020

2019	Meddelelse	Tavshedsperiode
21.02	Årsrapport 2018	23.01.2019 - 21.02.2019
19.03	Ordinær generalforsamling	
13.08	Delårsrapport, første halvår 2019	15.07.2019 - 13.08.2019
2020	Meddelelse	Tavshedsperiode
25.02	Årsrapport 2019	27.01.2020 - 25.02.2020
25.03	Ordinær generalforsamling	

15

BESTYRELSE OG DIREKTION

Bestyrelse



Frede Clausen (født 1959)
 Formand
 Professionelt bestyrelsesmedlem
 Diverse bankfaglige uddannelser
 HD
 Indvalgt i 2018, Formand siden 2018
 Valgperiode udløber i 2019

Antal aktier i CeMat (egne og nærtstående): 1.249.380
 (2017: 0)

Vederlag betalt i 2018: DKK 350.000

Ledelseshverv:

Frede Clausen Holding ApS
 PE Skagen ApS
 K/S Købmagergade 59. st. (næstformand)
 Arne Andersen Vraa A/S
 Core Poland Residential V

Særlige kompetencer:

Strategisk ledelse, forretningsudvikling og fast ejendom.



Eivind Dam Jensen (født 1951)
 Næstformand
 Ejendomsmægler
 MDE og Diplom-administrator AD
 Indvalgt i 2005, Næstformand siden 2005
 Valgperiode udløber i 2019

Antal aktier i CeMat (egne og nærtstående): 78.000.000
 (2017: 77.000.000)

Vederlag betalt i 2018: DKK 245.000

Ledelseshverv:

Ejer af Statsaut. Ejendomsmæglerfirma E. Dam Jensen
 Bestyrelsesformand og eneaktionær i A/S Eivind Dam Jensen
 Ejer af Brundtland Golfcenter (via A/S Eivind Dam Jensen)

Særlige kompetencer:

Køb, salg, vurdering og udlejning af erhvervs- og investeringsejendomme samt ejendomsadministration.



Joanna L. Iwanowska-Nielsen (født 1968)
Bestyrelsesmedlem
Ejendomsekspert

Udenrigshandel, organisation og ledelse fra Warszawa School of Economics

Indvalgt 2016

Valgperiode udløber i 2019

Vederlag betalt i 2018: DKK 140.000

Ledelseshverv:

Bestyrelsesmedlem i WildaNova
Partner i NOLTA Consultants og NOLTA Career Experts
Medlem af ekspertpanelet EPI (European Property Institute)

Medlem af Warsaw Women in Real Estate & Development

Ingen ledelseshverv i andre danske selskaber

Antal aktier i CeMat 0

Særlige kompetencer:

Erfaring med ejendomshandel i Polen, Central- og Østeuropa og internationalt (udvikling, strategi, salg og projektledelse for erhvervs- og beboelsesejendomme).

Direktion



Jarosław Lipiński (født 1977)

Adm. direktør

Uddannet jurist

Videreuddannelse på MBA Academy, Warsaw School of Economics

Polsk statsborger

Ansæt i CeMat A/S i 2018

Ledelseshverv:

Jaroslaw Lipinski har de seneste 18 år arbejdet inden for ejendomsbranchen og har haft lederjob i flere internationale virksomheder, de seneste 10 år hos TK Development A/S med ansvaret for udlejning og udvikling.

Antal aktier i CeMat 0

16 LEDELSESPÅTEGNING

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for CeMat A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for børsnoterede selskaber.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og moderselskabets årsregnskab giver et retvisende billede af koncernens og moderselskabets aktiver, forpligtelser, egenkapital og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen giver en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens og moderselskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og koncernens og moderselskabets finansielle stilling som helhed samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen og moderselskabet står over for.

Vi anbefaler, at årsrapporten godkendes af aktionærerne på generalforsamlingen.

København, 21. februar 2019

DIREKTION

Jarosław Lipiński
CEO

BESTYRELSE

Frede Clausen
Formand

Eivind Dam Jensen
Næstformand

Joanna L.
Iwanowska-Nielsen
Bestyrelsesmedlem

17 IDEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Cemat A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Cemat A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Vores konklusion er konsistent med vores revisionsprotokollat til revisionsudvalget og bestyrelsen.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Efter vores bedste overbevisning er der ikke udført forbudte ikke-revisionsydelser som omhandlet i artikel 5, stk. 1, i forordning (EU) nr. 537/2014.

Vi blev første gang valgt som revisor for Cemat A/S den 8. marts 2017 for regnskabsåret 2017. Vi genvælgt årligt ved generalforsamlingsbeslutning i en samlet sammenhængende opgaveperiode på 1 år frem til og med regnskabsåret 2018.

Centrale forhold ved revisionen

Centrale forhold ved revisionen er de forhold, der efter vores faglige vurdering var mest betydelige ved vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet for regnskabsåret 2018. Disse forhold blev behandlet som led i vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed og udformningen af vores konklusion herom. Vi afgiver ikke nogen særskilt konklusion om disse forhold.

Måling af investeringsejendomme

Centralt forhold ved revisionen

Den regnskabsmæssige værdi af koncernens investeringsejendomme udgør 108.567 tkr. pr. 31. december 2018, jf. note 9. Investeringsejendomme måles til dagsværdi, og årets samlede dagsværdiregulering udgør en nettoudgift på 250 tkr., jf. regnskabsnote 9, som er indregnet i resultatopgørelsen. Ejendommene består i det væsentligste af en række jordstykker og en udlejningsejendom beliggende i Warszawa Polen.

Vi har vurderet, at dagsværdiansættelsen er et centralt forhold ved revisionen som følge af, at investeringsejendomme udgør 83 % af koncernens samlede aktiver, og som følge af de væsentlige skøn, ledelsen skal udøve i forbindelse med målingen.

Måling til dagsværdi indebærer væsentlige regnskabsmæssige skøn som følge af, at ledelsen skønner over en række forudsætninger, som påvirker målingen væsentligt. En forkert dagsværdimåling kan have væsentlig indflydelse på koncernens aktiver, resultat og egenkapital.

Selskabets ledelse har i januar 2019 indhentet en ekstern vurderingsrapport der understøtter den i regnskabet indregnet værdi. Vurderingsrapporten er udarbejdet af en førende international ejendomsmægler i Warszawa.

Værdiansættelsen er baseret på følgende væsentlige forudsætninger:

- Afkastkrav
- Fremtidig markedsløje
- Ejerskab

Der henvises til yderligere omtale i årsrapportens note 9.

Vores behandling i revisionen

Vi har opnået en forståelse af ledelsens processor for og kontrol med målingen af jordstykkerne og udlejningsejendommen i Polen.

I forbindelse med revisionen er de væsentligste forudsætninger der ligger til grund for værdiansættelsen efterprøvet. Der er endvidere foretaget genberegning af den anvendte model, der ligger til grund for værdiansættelsen. Vi har endvidere vurderet om den anvendte eksterne vurderingsmand formodes at have de rette kompetencer og en tilstrækkelig uafhængighed.

Vi har herudover vurderet, om ledelsens noteoplysninger om investeringsejendomme er tilstrækkelige og fyldestgørende.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Vi afgiver også en udtalelse til ledelsen om, at vi har opfyldt relevante etiske krav vedrørende uafhængighed, og oplyser den om alle relationer og andre forhold, der med rimelighed kan tænkes at påvirke vores uafhængighed og, hvor dette er relevant, tilhørende sikkerhedsforanstaltninger.

Med udgangspunkt i de forhold, der er kommunikeret til ledelsen, fastslår vi, hvilke forhold der var mest betydelige ved revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet for den aktuelle periode og dermed er centrale forhold ved revisionen. Vi beskriver disse forhold i vores revisionspåtegning, medmindre lov eller øvrig regulering udelukker, at forholdet offentliggøres, eller i de yderst sjældne tilfælde, hvor vi fastslår, at forholdet ikke skal kommunikeres i vores revisionspåtegning, fordi de negative konsekvenser heraf med rimelighed ville kunne forventes at veje tungere end de fordele, den offentlige interesse har af sådan kommunikation.

København, den 21. februar 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Brian Olsen Halling
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 32094

REGNSKAB



Current financial situation

Investment

Fin



Trading Graph

2008-2014

Monthly, Jan 1st, 2015

Copenhagen

of the
n Union

2 3 4
9 10 11
16 17 18
23 24 25
30 31



Year	Value	Value	Value
2008	100	110	120
2009	110	120	130
2010	120	130	140
2011	130	140	150
2012	140	150	160
2013	150	160	170
2014	160	170	180

18 RESULTATOPGØRELSE

1. JANUAR - 31. DECEMBER

MODERSELSKAB				KONCERN	
2017	2018	t.kr.	Note	2018	2017
0	0	Nettoomsætning	3	39.189	38.981
0	0	Direkte produktionsomkostninger		(20.016)	(20.524)
(2.966)	(2.203)	Andre eksterne omkostninger		(12.110)	(10.457)
(983)	(790)	Personaleomkostninger	4	(5.000)	(4.894)
(3.949)	(2.993)	Resultatet af primær drift (EBIT)		2.063	3.107
0	0	Dagsværdiregulering af investeringsejendom	9	(250)	(4.254)
4	58	Finansielle indtægter	5	209	97
(1.778)	(442)	Finansielle omkostninger	6	(450)	(428)
(5.723)	(3.377)	Resultat før skat		1.572	(1.478)
0	0	Skat af årets resultat	7	(1.436)	(917)
(5.723)	(3.377)	Årets resultat		136	(2.395)
Resultatanvendelse:					
		Moderselskabets aktionærer		(391)	(2.764)
		Minoritetsinteresser		527	369
				136	(2.395)
(0.02)	(0.01)	Indtjening pr. aktie (DKK)	8	(0.00)	(0.01)
(0.02)	(0.01)	Udvandet indtjening pr. aktie (DKK)	8	(0.00)	(0.01)

19 TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

1. JANUAR - 31. DECEMBER

MODERSELSKAB				KONCERN	
2017	2018	t.kr.	Note	2018	2017
(5.723)	(3.377)	Årets resultat		136	(2.395)
		Poster, der kan omklassificeres til resultatopgørelsen:			
0	0	Valutakursregulering, udenlandske virksomheder		(2.950)	6.142
(5.723)	(3.377)	Årets totalindkomst		(2.814)	3.747
		Fordeling af årets totalindkomst:			
(5.723)	(3.377)	Moderselskabets aktionærer		(2.917)	1.903
0	0	Minoritetsinteresser		103	1.843
(5.723)	(3.377)			(2.814)	3.747

20 PENGESTRØMSOPGØRELSE

FOR 2018

MODERSELSKAB				KONCERN	
2017	2018	t.kr.	Note	2018	2017
(3.949)	(2.993)	Resultatet af primær drift (EBIT)		2.063	3.107
(1.806)	204	Ændring i nettoarbejdskapital	19	568	(1.802)
0	0	Andet (indlån etc.)		296	300
0	0	Betalt/modtaget skat		(1.030)	(1.003)
0	0	Finansielle indtægter		92	102
(439)	(76)	Finansielle omkostninger		(345)	(261)
(6.194)	(2.865)	Pengestrømme fra driftsaktiviteter		1.644	442
0	0	Køb af immaterielle aktiver		0	(15)
0	0	Køb af materielle anlægsaktiver		(1.402)	(1.348)
0	0	Anlægsinvesteringer, frasalg af investeringsejendomme		(888)	(1.050)
0	0	Erhvervelse af aktier i datterselskab		(450)	(2.114)
(1.193)	0	Lån ydet		0	0
(1.193)	0	Pengestrømme fra investeringsaktiviteter		(2.740)	(4.527)
0	0	Tilbagebetalinger på finansielle leasingaftaler		(209)	(226)
5.050	3.461	Optagelse af lån og kreditter		0	0
(3.831)	0	Afdrag på lån og kreditter		0	0
(9.994)	0	Udbetalt udbytte		0	(9.994)
(104.123)	0	Aktietilbagekøb		0	(104.123)
(112.898)	3.461	Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter		(209)	(114.343)
(120.284)	595	Pengestrømme for året		(1.305)	(118.427)
121.170	885	Likvider, primo		16.919	134.609
0	0	Kursregulering, likvider		(444)	737
886	1.480	Likvider, ultimo	13	15.170	16.919

21 BALANCE

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

MODERSELSKAB		AKTIVER		KONCERN	
2017	2018	t.kr.	Note	2018	2017
0	0	Investeringsejendomme		108.567	109.422
0	0	Materielle anlægsaktiver	9	108.567	109.422
93.339	93.339	Kapitalandele i dattervirksomheder	10	0	0
0	0	Andre langfristede tilgodehavender	11	580	596
93.339	93.339	Finansielle aktiver		580	596
0	0	Udskudt skatteaktiv	7	0	0
93.339	93.339	Langfristede aktiver		109.147	110.017
0	0	Tilgodehavender fra salg	12	5.788	6.525
1.205	1.231	Tilgodehavender fra dattervirksomheder		0	0
0	0	Andre tilgodehavender		546	759
1.205	1.231	Tilgodehavender		6.334	7.284
886	1.480	Likvider	13	15.170	16.919
2.090	2.711	Kortfristede aktiver		21.504	24.203
95.429	96.050	Aktiver		130.651	134.221

BALANCE

PR. 31. DECEMBER 2018

MODERSELSKAB		PASSIVER		KONCERN	
2017	2018	t.kr.	Note	2018	2017
4.997	4.997	Aktiekapital	14	4.997	4.997
0	0	Reserve for valutakursregulering	15	(16.894)	(14.368)
73.174	69.797	Overført resultat		104.609	103.532
78.171	74.794	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer		92.712	94.161
0	0	Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		14.118	15.953
78.171	74.794	Egenkapital		106.830	110.114
0	0	Øvrige langfristede forpligtelser		1.190	815
0	0	Udskudte skatteforpligtelse	7	17.744	17.629
0	0	Langfristede forpligtelser		18.934	18.443
0	0	Finansielle leasingforpligtelser	16	0	213
361	508	Leverandørgæld	17	2.497	3.395
16.196	20.115	Gæld til dattervirksomheder		0	0
0	0	Skyldig selskabsskat		15	196
701	633	Anden gæld	18	2.375	1.860
17.258	21.256	Kortfristede forpligtelser		4.887	5.663
17.258	21.256	Forpligtelser i alt		23.821	24.106
95.429	96.050	Passiver		130.651	134.221
		Operationelle leasingforpligtelser	20		
		Pantsætninger, kautions- og eventualforpligtelser, kontraktlige forpligtelser	21-22		
		Andre noter uden henvisning	23-30		

22 EGENKAPITALOPGØRELSE

EGENKAPITALOPGØRELSE FOR 2018 (KONCERN)

t.kr.	Aktiekapital	Reserve for valuta- kursregulering	Reserve for aktiebaseret vederlag	Overført resultat	Egenkapital tilhørende moder- selskabets aktionærer	Egenkapital tilhørende minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 01.01.2017	10.883	(19.035)	0	205.304	197.152	25.489	222.641
Årets resultat	0	0	0	(2.764)	(2.764)	369	(2.395)
Anden totalindkomst	0	4.668	0	0	4.668	1.474	6.142
Totalindkomst	0	4.668	0	(2.764)	1.903	1.843	3.747
Aktietilbagekøb	(5.886)	0	0	(98.237)	(104.123)	0	(104.123)
Udbytte	0	0	0	(9.994)	(9.994)	0	(9.994)
Køb af minoritetsinteresser	0	0	0	9.222	9.222	(11.378)	(2.156)
Egenkapital pr. 31.12.2017	4.997	(14.368)	0	103.532	94.161	15.953	110.114
Egenkapital pr. 01.01.2018	4.997	(14.368)	0	103.532	94.161	15.953	110.114
Årets resultat	0	0	0	(391)	(391)	527	136
Anden totalindkomst	0	(2.526)	0	0	(2.526)	(424)	(2.950)
Totalindkomst	0	(2.526)	0	(391)	(2.917)	103	(2.814)
Køb af minoritetsinteresser	0	0	0	1.490	1.490	(1.937)	(447)
Omkostninger til selskabets sociale fond	0	0	0	(22)	(22)	(1)	(23)
Egenkapital pr. 31.12.2018	4.997	(16.894)	0	104.609	92.712	14.118	106.830

EGENKAPITALOPGØRELSE FOR 2018 (MODERSELSKAB)

t.kr.	Aktie- kapital	Reserve for aktiebaseret vederlag	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 01.01.2017	10.883	0	187.128	198.011
Årets totalindkomst	0	0	(5.723)	(5.723)
Aktietilbagekøb	(5.886)	0	(98.237)	(104.123)
Udbytte	0	0	(9.994)	(9.994)
Egenkapital pr. 31.12.2017	4.997	0	73.174	78.171
Egenkapital pr. 01.01.2018	4.997	0	73.174	78.171
Årets totalindkomst	0	0	(3.377)	(3.377)
Egenkapital pr. 31.12.2018	4.997	0	69.797	74.794

23 NOTER TIL REGNSKABET

1	ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	40	16.	FINANSIELLE LEASINGFORPLIGTELSE	57
2.	VÆSENTLIGE REGNSKABSMÆSSIGE SKØN, FORUDSÆTNINGER OG USIKKERHEDER	44	17.	LEVERANDØRGÆLD	57
3.	SEGMENTOPLYSNINGER	45	18.	ANDEN GÆLD	58
4.	PERSONALEOMKOSTNINGER	45	19.	ÆNDRING I NETTOARBEJDSKAPITALEN	58
5.	FINANSIELLE INDTÆGTER	46	20.	OPERATIONELLE LEASINGFORPLIGTELSE	58
6.	FINANSIELLE OMKOSTNINGER	47	21	KAUTIONS- OG EVENTUALFORPLIGTELSE	59
7.	SKAT AF ÅRETS RESULTAT OG UDSKUDT SKAT	47	22	ANDRE KONTRAKTLIGE FORPLIGTELSE	59
8.	INDTJENING PR. AKTIE	50	23.	FINANSIELLE RISICI OG FINANSIELLE INSTRUMENTER	60
9.	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	51	24.	HONORAR TIL GENERALFORSAMLINGSVALGT REVISOR	63
10.	KAPITALANDELE I DATTERVIRKSOMHEDER	53	25.	NÆRTSTÅENDE PARTER	63
11.	ANDRE LANGFRISTEDE TILGODEHAVENDER MV	54	26	TRANSAKTIONER MED NÆRTSTÅENDE PARTER	64
12.	TILGODEHAVENDER FRA SALG	55	27	AKTIONÆRINFORMATION	64
13.	LIKVIDER	56	28	BESTYRELSE OG DIREKTION	64
14.	AKTIEKAPITAL	56	29.	BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN	65
15.	ØVRIGE RESERVER	56	30	GODKENDELSE AF ÅRSRAPPORTEN TIL OFFENTLIGGØRELSE	65

1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

CeMat A/S' koncern- og moderselskabsregnskab for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for virksomheder i regnskabsklasse D (børsnoteret) som anført i IFRS-bekendtgørelsen udstedt i henhold til årsregnskabsloven og Nasdaq Copenhagens regler og forordninger.

Koncern- og moderselskabsregnskabet aflægges i danske kroner (DKK), der er præsentationsvaluta for koncernen og funktionel valuta for moderselskabet.

Implementering af nye og ændrede standarder samt fortolkningsbidrag
Nye og ændrede standarder samt nye fortolkningsbidrag, der gælder for regnskabsår, der begynder 1. januar 2018, er implementeret i årsrapporten for 2018.

Standarder og fortolkningsbidrag, der påvirker årets resultat eller finansielle stilling

Implementeringen af de nye og ændrede standarder samt fortolkningsbidrag i årsrapporten for 2018 har ikke medført ændringer i regnskabspraksis.

Standarder og fortolkningsbidrag, der påvirker præsentation og oplysning

Implementeringen af de nye og ændrede standarder samt fortolkningsbidrag i årsrapporten for 2018 har ikke medført ændringer i præsentation eller oplysning.

Standarder og fortolkningsbidrag, der endnu ikke er trådt i kraft

Det er ledelsens vurdering, at anvendelse af de udsendte nye standarder, ændrede standarder og fortolkningsbidrag ikke vil få væsentlig indvirkning på årsrapporten for de kommende regnskabsår, med undtagelse af den nye standard IFRS 16. For yderligere oplysninger herom henvises til side 43 i afsnittet "Nye standarder, fortolkningsbidrag og ændringer, der endnu ikke er trådt i kraft". Øvrige områder af anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år og er som beskrevet nedenfor.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter regnskaber fra moderselskabet CeMat A/S samt datterselskaberne, hvori moderselskabet direkte eller indirekte ejer mere end 50% af aktierne.

Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af årsregnskabet for moderselskabet og de enkelte dattervirksomheder, hvis regnskaber er udarbejdet i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

Der sker sammenlægning af regnskabsposter med ensartet indhold og eliminering af koncerninterne indtægter og udgifter samt mellemværender og aktiebesiddelser. Endvidere elimineres urealiserede gevinster og tab ved transaktioner mellem konsoliderede virksomheder.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af resultatet indgår som en del af årets resultat og totalindkomst for koncernen og som en særskilt del af koncernens egenkapital.

Minoritetsinteresser

Ved første indregning måles minoritetsinteresser enten til dagsværdi eller til deres forholdsmæssige andel af dagsværdien af den overtagne virksomheds identificerbare aktiver, forpligtelser og eventuale forpligtelser. Valg af metode sker individuelt for hver enkelt transaktion. Minoritetsinteressernes reguleres efterfølgende for deres forholdsmæssige andel af ændringer i dattervirksomhedens egenkapital. Totalindkomsten allokeres til minoritetsinteresserne, uanset at minoritetsinteressen derved måtte blive negativ.

Køb af minoritetsinteresser i en dattervirksomhed og salg af minoritetsinteresser i en dattervirksomhed, som ikke medfører ophør af kontrol, behandles i koncernregnskabet som en egenkapitaltransaktion, og forskellen mellem vederlaget og den regnskabsmæssige værdi allokeres til moderselskabets andel af egenkapitalen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i anden valuta end den enkelte virksomheds funktionelle valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen eller balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Materielle og immaterielle aktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta og måles med udgangspunkt i historiske kostpriser, omregnes til transaktionsdagens kurs.

Ved indregning i koncernregnskabet af virksomheder, der aflægger regnskab i en anden funktionel valuta end danske kroner (DKK), omregnes resultatopgørelserne til gennemsnitlige valutakurser for de respektive måneder, medmindre disse afviger væsentligt fra de faktiske valutakurser på transaktionstidspunkterne. I det tilfælde anvendes de faktiske valutakurser. Balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser.

Valutakursdifferencer, der er opstået ved omregning af udenlandske dattervirksomheders balanceposter ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser og ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes i anden totalindkomst.

Kursregulering af tilgodehavender hos eller gæld til dattervirksomheder, der anses for en del af moderselskabets samlede investering i den pågældende dattervirksomhed, indregnes i anden totalindkomst i koncernregnskabet, mens de indregnes i resultatopgørelsen i moderselskabets årsregnskab.

Aktiebaserede incitamentsprogrammer

Aktiebaserede incitamentsprogrammer, hvor medarbejderne alene kan vælge at købe aktier i moderselskabet (egenkapitalordninger), måles til egenkapitalinstrumenternes dagsværdi på tildelingstidspunktet og indregnes i resultatopgørelsen under personaleomkostninger over optjeningsperioden. Modposten hertil indregnes direkte på egenkapitalen.

Dagsværdien af egenkapitalinstrumenterne opgøres ved anvendelse af Black&Scholes model med de parametre, som er angivet i note 6.

Medarbejderaktier udgiftsføres med beløbet opgjort som forskellen mellem børskursen og udnyttelseskursen på tildelingstidspunktet.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og regler.

Udskudt skat måles ved at anvende de skattesatser og regler i de respektive lande, der, baseret på vedtagne eller i realiteten vedtagne love på balancedagen, forventes at gælde, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser eller regler indregnes i resultatopgørelsen, medmindre den udskudte skat kan henføres til poster, der tidligere er indregnet direkte på egenkapitalen. I sidstnævnte tilfælde indregnes ændringen ligeledes direkte på egenkapitalen.

Udskudt skat indregnes efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Dog er udskudt skat ikke indregnet på midlertidige forskelle, der er opstået ved enten første indregning af goodwill eller ved første indregning af en transaktion, bortset fra virksomhedssammenslutninger, og hvor den midlertidige forskel konstateret på tidspunktet for første indregning hverken påvirker det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Der hensættes udskudt skat af midlertidige forskelle forbundet med kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder, medmindre moderselskabet har mulighed for at kontrollere, hvornår den udskudte skat realiseres, og det er sandsynligt, at den udskudte skat ikke vil blive udløst som aktuel skat inden for en overskuelig fremtid.

Den udskudte skat opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afviklingen af den enkelte forpligtelse.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivt forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver til modregning i fremtidige positive skattepligtige indkomster. Det vurderes på hver balancedag, om det er sandsynligt, at der i fremtiden vil blive frembragt tilstrækkelig skattepligtig indkomst til, at det udskudte skatteaktiv vil kunne udnyttes.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det modtagne eller tilgodehavende vederlag. Hvis der er ydet en rentefri kredit på betaling af det tilgodehavende vederlag, der strækker sig ud over den normale kredittid, beregnes dagsværdien af vederlaget ved tilbagediskontering af de fremtidige indbetalinger. Forskellen mellem dagsværdien og den nominelle værdi af vederlaget indregnes som en finansiel indtægt i resultatopgørelsen over den forlængede kredittid ved at anvende den effektive rentemetode.

Nettoomsætningen opgøres eksklusiv moms, afgifter, rabatter og lignende, der opkræves på vegne af tredjemand.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger omfatter poster af sekundær karakter set i forhold til koncernens hovedaktivitet, herunder gevinster og tab ved salg af immaterielle og materielle aktiver, hvis salgsprisen for aktiverne overstiger den oprindelige kostpris.

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv. Andre eksterne omkostninger omfatter også omkostninger til udviklingsprojekter, som ikke opfylder kriteriet for indregning i balancen.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager samt sociale omkostninger, pensioner, aktiebaseret vederlæggelse mv. til koncernens personale.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger, rentedelen af finansielle leasingydelse, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

OPHØRTE AKTIVITETER

Ophørte aktiviteter omfatter væsentlige forretningsområder eller geografiske områder, der er solgt eller efter en samlet plan er bestemt for salg.

Resultatet af ophørte aktiviteter præsenteres i resultatopgørelsen som en særskilt post, der består af driftsresultatet efter skat for den pågældende aktivitet og eventuelle gevinster eller tab ved dagsværdiregulering eller salg af de aktiver og forpligtelser, der er tilknyttet aktiviteten.

BALANCE

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter eller kapitalgevinster.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der præsenterer det beløb, som ejendommen på balancedagen vil kunne sælges for til en uafhængig køber.

Investerings ejendomme inddeles i fire grupper: Interne veje, jordlodder beregnet til eksterne veje, udstykningsgrunde og industrielle bygninger.

Ved værdiansættelse af Interne veje, jordlodder beregnet til eksterne veje og udstykningsgrunde (herefter ejendomme) anvendes en komparativ metode. Denne metode, der går ud fra variationen i priser på mindst tre tilsvarende ejendomme, kan forklares ved forskellene i deres individuelle egenskaber, såsom sted, omgivelser, tilgængelighed, udstykningspotentialer osv. Indflydelsen af hver af disse egenskaber på værdien tildeles en justeringsfaktor i procent, og karakteristikaene ved hvert sammenligningspunkt og emnet bliver derefter vurderet typisk på en skala fra 1-5, fra meget god til meget dårlig. Prisen på hvert sammenligningselement justeres efter, hvorledes det afviger fra emnet, med den

deraf resulterende, justerede gennemsnitspris i forhold til de sammenlignende faktorer, som skal give en fornuftig indikation af emnets værdi.

Industribygninger værdiansættes ved brug af en indtjeningsbaseret tilgang baseret på normal indtjening. Indtægterne fra hver lejer formodes at løbe, så længe lejekontrakten er gældende, eller indtil første gang, den kan opsiges, hvis det anses for fordelagtigt. Derefter ventes indtægterne at fortsætte til markedslejen. Der foretages justeringer for tabte lejeindtægter, ændringsdeposita og ikke-opnåelige driftsomkostninger.

De fastsatte afkastkrav udgør et vigtigt input ved estimering af dagsværdierne. De anvendte afkastkrav udgør mellem 13,3% og 13,6%.

Ved ejendomme, hvor adkomstkrav endnu ikke er imødekommet, er værdien yderligere reduceret med 20 % som følge af risikoen for manglende opnåelse af adkomstkrav og omkostninger forbundet med denne overgangsfase.

Ændringer i investeringsejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor ændringen opstår.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles ved første indregning til kostpris tillagt transaktionsomkostninger. Hvis kostprisen overstiger kapitalandelens genindvindingsværdi, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender omfatter langfristede deponeringer i forbindelse med varekøb og varesalg, samt tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser. Tilgodehavender indgår i kategorien lån og tilgodehavender, der er finansielle aktiver med faste eller bestemmelige betalinger, som ikke er noteret på et aktivt marked, og som ikke er afledte finansielle instrumenter.

Tilgodehavender måles ved første indregning til dagsværdi og efterfølgende til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab på debitorer. Nedskrivning foretages på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen har en retlig eller faktisk forpligtelse som følge af begivenheder i regnskabsåret eller tidligere år, og når det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på koncernens økonomiske ressourcer. Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til at udbedre fejl og mangler på solgte varer inden for garantiperioden.

Hensatte forpligtelser måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til nutidsværdi.

Leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser vedrørende finansielt leasede aktiver indregnes i balancen som gældsforpligtelser og måles på det tidspunkt, hvor kontrakten indgås, til dagsværdien af det leasede aktiv eller nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse, alt efter hvilken værdi der er den laveste.

Efter første indregning måles leasingforpligtelserne til amortiseret kostpris. Forskellen mellem nutidsværdien og den nominelle værdi af leasingydelse indregnes i resultatopgørelsen over aftalernes løbetid som en finansiell omkostning.

Leasingydelse vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Andre finansielle forpligtelser

Leasingydelse vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden. Andre finansielle forpligtelser måles ved første indregning til dagsværdi fratrukket transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris ved anvendelse af den effektive rentes metode, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell omkostning over låneperioden.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen for koncernen er udarbejdet i henhold til den indirekte metode og viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktiviteter. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet. Pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke kontante driftsposter og ændring i driftskapital og finansielle indtægter og omkostninger fratrukket den i regnskabsåret betalte selskabsskat, der kan henføres til driftsaktiviteterne.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af finansielle aktiver, herunder langfristede forudbetalinger for varer, dattervirksomheder samt køb, udvikling, forbedring, salg mv. af immaterielle og materielle aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af moderselskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed, samt optagelse og indfrielse af lån, kontantdeponeringer, afdrag på rentebærende gæld, køb af egne kapitalandele og betaling af udbytte. Endvidere indregnes pengestrømme vedrørende finansielle leasingaktiver i form af betalte leasingydelse.

Likvider omfatter likvide indeståender.

Segmentoplysninger

Efter frasalget af koncernens siliciumvirksomhed omfatter koncernens segment kun ejendomsdrift.

Hoved- og nøgletal

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2015".

Nøgletal

	Beregningsformel
EBITDA-margin (%)	$\frac{\text{EBITDA} * 100}{\text{Nettoomsætning}}$
EBIT-margin (%) (Overskudsgrad)	$\frac{\text{EBIT} * 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Afkast af investeret kapital (%)	$\frac{\text{EBIT} * 100}{\text{Gennemsnitlig investeret kapital}}$
inkl. goodwill	Gennemsnitlig investeret kapital
Soliditetsgrad (%)	$\frac{\text{Egenkapital} * 100}{\text{Aktiver i alt}}$
Egenkapitalens forrentning (%)	$\frac{\text{Årets resultat efter skat} * 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Beregning af indtjening pr. aktie og udvandet indtjening pr. aktie er specificeret i note 8

Nettoarbejdskapital (NWC) er defineret som værdien af varebeholdninger, tilgodehavender og øvrige driftsmæssige aktiver fratrukket leverandørgæld og andre kortfristede driftsmæssige forpligtelser. Likvider samt udskudte skatteaktiver indgår ikke i nettoarbejdskapitalen.

Nettorentebærende gæld er defineret som rentebærende forpligtelser fratrukket rentebærende aktiver, herunder likvide beholdninger.

Investeret kapital er defineret som nettoarbejdskapital tillagt den regnskabsmæssige værdi af materielle og immaterielle langfristede aktiver, og fratrukket andre hensatte forpligtelser og langfristede driftsmæssige forpligtelser.

EBITDA (earnings before interest, tax, depreciation and amortization) er defineret som driftsresultat tillagt årets afskrivninger og nedskrivninger på goodwill.

Nye standarder, fortolkningsbidrag og ændringer med virkning pr. 1. januar 2018

Følgende nye standarder, ændringer og fortolkningsbidrag træder i kraft for regnskabsår, der begynder den 1. januar 2018 eller senere:

IFRS 9 "Finansielle instrumenter" blev udstedt den 24. juli 2014 og finder anvendelse på regnskabsår, der begynder den 1. januar 2018 eller senere.

Præciseringer til IFRS 15 "Omsætning fra kontrakter med kunder", som blev udstedt af IASB den 12. april 2016, finder anvendelse på en virksomheds første årsregnskab aflagt efter IFRS for regnskabsår, der begynder den 1. januar 2018 eller senere.

IASB udstedte den 12. september 2016 "Anvendelse af IFRS 9, Finansielle instrumenter", hvor IFRS 4 "Forsikringskontrakter" giver to muligheder for virksomheder, der udsteder forsikringskontrakter inden for rammerne af IFRS 4. Virksomheder, der vælger at anvende udskydelsesmuligheden i IFRS 9, gør dette med virkning for regnskabsår, der begynder den 1. januar 2018 eller senere.

IASB udstedte den 20. juni 2016 endelige ændringer til IFRS 2 "Aktiebaseret vederlæggelse", som præciserer klassifikationen og målingen af transaktioner, der omhandler aktiebaseret vederlæggelse. Ændringerne har virkning for regnskabsår, der begynder den 1. januar 2018 eller senere. Tidligere anvendelse er tilladt.

IASB udstedte den 28. maj 2014 IFRS 15, som finder anvendelse på en virksomheds første årsregnskab aflagt efter IFRS for regnskabsår, der begynder den 1. januar 2018 eller senere

IASB's årlige forbedringsprojekt "Annual Improvements to IFRS Standards 2014-2016 Cycle" blev udstedt den 8. december 2016. Ændringerne til IFRS 1 og IAS 28 finder anvendelse for regnskabsår, der begynder den 1. januar 2018 eller senere.

"Overførsel af investeringsejendomme (Ændringer til IAS 40)" blev udstedt den 8. december 2016. Ændringerne finder anvendelse for regnskabsår, der begynder den 1. januar 2018 eller senere. Tidligere anvendelse er tilladt.

IFRIC 22 "Transaktioner i fremmed valuta og forudbetaling" blev udstedt den 8. december 2016. Standarden har virkning for regnskabsår, der begynder den 1. januar 2018 eller senere. Tidligere anvendelse er tilladt.

Ingen nye standarder eller fortolkningsbidrag med ikrafttræden for regnskabsår, der begynder den 1. januar 2018 eller senere, havde nogen væsentlig indvirkning på koncernregnskabet.

Ledelsen analyserede især indvirkningen af implementeringen af IFRS 9. Målingen af koncernens finansielle aktiver og passiver i henhold til IFRS 9 er i al væsentlighed uændret i forhold til den nuværende praksis. Implementeringen af IFRS 9 har således haft en minimal indvirkning på præsentationen og målingen af CeMat.

Nye standarder, fortolkningsbidrag og ændringer, der endnu ikke er trådt i kraft

Koncernen har besluttet ikke at førtidsimplementere en række af de standarder og fortolkningsbidrag, som the International Accounting Standards Board (IASB) har udstedt med virkning for fremtidige regnskabsår. De væsentligste er følgende:

- IFRS 16 "Leasingaftaler" (skal anvendes for regnskabsår, der begynder den 1. januar 2019 eller senere).
- IFRIC 23 "Usikkerheder ved regnskabsmæssig behandling af indkomstskat", der træder i kraft med virkning for regnskabsår, der begynder den 1. januar 2019 eller senere.

Efter CeMats vurdering er den vigtigste nye standard IFRS 16 "Leasingaftaler". CeMat-koncernen har en varig brugsrettighed til visse jordarealer. Dette er i al væsentlighed en langsigtet jordlejeaftale, der berettiger leasingtager til at beholde udbyttet fra anvendelse af jorden. I henhold til polsk lovgivning kan alene statskassen, kommuner eller deres fagforeninger tildele varige brugsrettigheder. Leasingtager har eneret til at anvende jorden og afhænde sine rettigheder inden for samme begrænsninger.

Selskabet vil overgå til den nye standard i henhold til den modificerede retrospektive metode. Det medfører, at den akkumulerede effekt af førstegangsansøgningen vil blive indregnet som en regulering til primogenkapitalen pr. 1. januar 2019. Den umiddelbar effekt vurderes at være et reduktion i egenkapitalen på DKK 5,2 mio.

Implementering af den nye standard pr. 31.12.2018 ville medføre en indregning af en leasingforpligtelse på DKK 14,9 mio. og en forhøjelse af dagsværdien af investeringsejendommen med DKK 9,6 mio. EBIT ville stige med DKK 0,9 mio., og nettoresultatet ville stige med under DKK 0,1 mio.

Den operationelle leasingforpligtelse uden for balancen på DKK 63,7 mio. pr. 31.12.2018, som oplyst i note 20 og vedrørende den varige brugsret, vil blive elimineret efter implementeringen af IFRS 16.

Da investeringsejendommen er værdiansat til dagsværdi, ville CeMat skulle foretage en ny værdiansættelse af ejendommen pr. 1. januar 2018, hvor der tages højde for IFRS 16. Denne værdiansættelse er endnu ikke foretaget, og derfor kan den endelige effekt af implementering af IFRS 16 afvige fra det oplyste.

2. VÆSENTLIGE REGNSKABSMÆSSIGE SKØN, FORUDSÆTNINGER OG USIKKERHEDER

Ved anvendelse af koncernens regnskabspraksis som beskrevet i note 1 er det nødvendigt, at ledelsen foretager vurderinger og skøn samt opstiller forudsætninger for den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser, som ikke umiddelbart kan udledes af andre kilder.

De foretagne skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre faktorer, som ledelsen vurderer forsvarlige efter omstændighederne, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. Forudsætningerne kan være ufuldstændige eller unøjagtige, og uventede begivenheder eller omstændigheder kan opstå. Endvidere er koncernen underlagt risici og usikkerheder, som kan føre til, at de faktiske udfald afviger fra disse skøn. Risici for CeMat er omtalt i "Risici og risikostyring", samt i note 23 "Finansielle risici og finansielle instrumenter".

De foretagne skøn og de underliggende forudsætninger revurderes løbende. Ændringer til regnskabsmæssige skøn indregnes i den regnskabsperiode, hvori ændringen finder sted, og i fremtidige regnskabsperioder, hvis ændringen både påvirker den periode, hvori ændringen finder sted, og efterfølgende regnskabsperioder.

Værdiansættelse af investeringsejendom

Koncernens investeringsejendomme måles til skønnet dagsværdi i overensstemmelse med IAS 40 og IFRS 13, og eventuelle værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Ledelsen har gennemgået den opdaterede værdiansættelse modtaget i januar 2018 og de anvendte forudsætninger. Ledelsens skøn for værdien ligger på linje med rapportens, og det er derfor den værdi, rapporten når frem til, der er anvendt som dagsværdi.

Da ejendomsmarkedet ikke i alle tilfælde er velfungerende og likvidt som f.eks. aktiemarkedet, er dagsværdiansættelsen ikke nødvendigvis ensbetydende med, at der til ethvert tidspunkt kan findes en køber til ejendommen til den i regnskabet vurderede værdi. Der er således knyttet en likviditetsrisiko til ejendomme i en salgssituation.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes i moderselskabets regnskab til kostpris med eventuel nedskrivning til en genindvindingsværdi.

Fremadrettede udsagn

Alle udsagn om fremtiden anvendt i denne årsrapport afspejler ledelsens nuværende forventning til visse fremtidige begivenheder og økonomiske resultater. Sådanne udsagn er i sagens natur forbundet med usikkerhed, og de faktiske resultater kan derfor afvige væsentligt fra forventningerne.

Forhold, som kan medføre, at de opnåede resultater afviger væsentligt fra forventningerne, er blandt andet, men ikke begrænset til, udviklingen i konjunkturerne og de finansielle markeder samt ændringer i det polske udlejningsmarked. Ændringer i det politiske klima i Polen kan ligeledes få indvirkning på forventningerne og resultater.

Udnyttelse af skatteaktiv

Udskudte skatteaktiver indregnes for alle ikke udnyttede skattemæssige underskud samt forskelsbeløb i det omfang, det vurderes sandsynligt, at underskuddene samt forskelsbeløbene kan udnyttes inden for en overskuelig fremtid.

Årsrapporten udgives på dansk og engelsk. I tilfælde af uoverensstemmelse mellem de to udgaver er den danske udgave gældende.

3. SEGMENTOPLYSNINGER

Med udgangspunkt i IFRS 8 Driftssegmenter vurderes CeMat-koncernen at have ét segment, der består i udlejning af lokaler samt forsyning af f.eks. el, vand, tekniske gasser, servicering af anlæg mv. over for lejerne.

Øvrige segmentoplysninger:

Omsætning fra udlejning af lokaler og forsyning af f.eks. el, vand, tekniske gasser, servicering af anlæg mv. over for lejerne kan specificeres som følger:

MODERSELSKAB			KONCERN	
2017	2018	t.kr.	2018	2017
0	0	Udlejning	13.214	12.944
0	0	Forsyninger	25.975	26.037
0	0	I alt	39.189	38.981

Omsætningen genereres i det polske datterselskab CeMat'70 S.A., og hele koncernens omsætning kommer fra Polen. Der er ikke salg uden for Polen. Ud af koncernens samlede nettoomsætning udgør 25,0 mio. kr. (2017: 26,9 mio. kr.) salg til tre kunder. Den største kunde (Topsil GlobalWafers) tegner sig for ca. 53% af koncernens nettoomsætning i 2018. De andre to kunders omsætning udgør mindre end 10% af koncernens samlede omsætning.

4. PERSONALEOMKOSTNINGER

MODERSELSKAB		KONCERN		
2017	2018	t.kr.	2018	2017
936	735	Bestyrelshonorar	735	936
42	55	Gager og lønninger	3.360	3.182
0	0	Bonus til ledende medarbejdere	0	0
0	0	Bonus til direktionen	158	116
0	0	Pensionsbidrag, bidragsbaserede ordninger	549	451
5	0	Øvrige udgifter til social sikring	198	209
983	790	I alt	5.000	4.894
1	1	Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte	23	27

Beregningen af det gennemsnitlige antal fuldtidsansatte bygger på antallet af medarbejdere ved slutningen af hver måned. Bestyrelsesmedlemmer indgår ikke. I ovenstående tabel skal direktionen forstås som den administrerende direktør i CeMat A/S og den administrerende direktør og finansdirektøren i dattervirksomhederne CeMat'70, CeMat Real Estate, W131 og W133. Yderligere honorar til den administrerende direktør for konsulentydelse er indeholdt i posten "Gager og lønninger" i ovenstående tabel.

Koncern og moderselskab

Aflønning af bestyrelse, direktion samt ledende medarbejdere:

t.kr.	Bestyrelse		Direktion		Andre ledende medarbejdere	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Bestyrelshonorar	735	936	0	0	0	0
Lønninger	0	0	814	638	0	0
Bonus	0	0	158	116	0	0
Heraf bonus opnået som følge af frasalget af siliciumvirksomheden (indgår i opgørelsen af resultatet af ophørt aktivitet)	0	0	0	0	0	0
Pensionsbidrag	0	0	27	68	0	0
Aktiebaseret vederlæggelse	0	0	0	0	0	0
I alt	735	936	999	822	0	0

Honoraret til koncernens bestyrelsesformand for indeværende valgperiode udgør DKK 350.000 (2017: DKK 350.000), næstformanden DKK 245.000 (2017: DKK 245.000) og menige medlemmer DKK 140.000 (2017: DKK 140.000). Bestyrelsesformanden og et menigt bestyrelsesmedlem modtog i 2017 et yderligere honorar på i alt DKK 201.000. I ovenstående tabel skal direktionen forstås som den administrerende direktør i CeMat A/S og den administrerende direktør og finansdirektøren i dattervirksomhederne CeMat '70, CeMat Real Estate, W131 og W133. Yderligere honorar til den administrerende direktør for konsulent-ydelser er indeholdt i posten "Lønninger" i ovenstående tabel.

5. FINANSIELLE INDTÆGTER

MODERSELSKAB		KONCERN		
2017	2018	t.kr.	2018	2017
0	58	Renter fra koncernenheder	0	0
0	0	Renter af bankindeståender mv.	209	97
0	0	Øvrige renter	0	0
0	58	Renteindtægter	209	97
0	0	Valutakursreguleringer	0	0
0	58	I alt	209	97

6. FINANSIELLE OMKOSTNINGER

MODERSELSKAB		KONCERN		
2017	2018	t.kr.	2018	2017
698	746	Renter til koncernenheder	0	0
0	0	Renter på bankgæld	0	0
0	0	Renter vedrørende finansielle leasingforpligtelser	2	21
227	74	Øvrige renter	446	241
925	820	Renteomkostninger	448	262
0	0	Gebyrer, garantistillelser mv.	0	0
853	(378)	Valutakursreguleringer	2	166
1.778	442	I alt	450	428

7. SKAT AF ÅRETS RESULTAT OG UDSKUDT SKAT

KONCERN

Regnskabsårets aktuelle selskabsskat er beregnet ud fra en skattesats på 22,0%.

t.kr.	2018	2017
Aktuel skat	(855)	(845)
Ændring i udskudt skat, inkl. værdiændring	(581)	(72)
Regulering af aktuel skat vedrørende tidligere år	0	0
Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år	0	0
I alt	(1.436)	(917)

Skat af årets resultat kan specificeres på følgende måde:

Resultat før skat	1.573		(1.478)	
Skat ved en skatteprocent på 22,0%	(346)	(22.0%)	325	(22.0%)
Effekt af anden skattesats i udenlandske selskaber	160	10.2%	107	(7.2%)
Skattemæssig værdi af ikke-fradragsberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	(146)	(9.3%)	0	0.0%
Regulering af aktuel skat vedrørende tidligere år	(58)	(3.7%)	0	0.0%
Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år	4.063	258.4%	0	0.0%
Værdiregulering af udskudt skat	(5.109)	(324.9%)	(1.349)	91.3%
Effekt på udskudt skat af ændring i skatteprocent	0	0.0%	0	0.0%
Effektiv skat/skatteprocent for året	(1.436)	(91.3%)	(917)	62.0%

7. SKAT AF ÅRETS RESULTAT OG UDSKUDT SKAT (FORTSAT)

KONCERN

Specifikation af udskudt skat for koncernen angivet i balancen:

2018

2017

Midlertidige forskelle i skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skatteaktiv, jf. balancen

0

0

Udskudte skatteforpligtelser, jf. balancen

(17.744)

(17.629)

Udskudt skat, netto

(17.744)

(17.629)

2018	Udskudt skat 01.01.2018	Indregnet i resultat- opgørelsen 2018	Valutakurs- regulering 2018	Udskudt skat 31.12.2018
t.kr.				
Immaterielle aktiver	0	0	0	0
Materielle anlægsaktiver	(17.252)	(500)	466	(17.286)
Varebeholdninger	0	0	0	0
Tilgodehavender fra salg	(483)	(149)	0	(632)
Anden gæld mv.	106	67	0	173
Midlertidige forskelle	(17.629)	(581)	466	(17.744)
Skattemæssigt underskud til fremførsel	23.239	5.109	0	28.348
Udnyttede skattemæssige underskud	23.239	5.109	0	28.348
Værdiregulering	(23.239)	(5.109)	0	(28.348)
I alt	(17.629)	(581)	466	(17.744)

Koncernen forventer ikke at kunne udnytte skattemæssige underskud inden for 3-5 år. Derfor er der ikke indregnet skatteaktiver i koncernbalancen.

2017	Udskudt skat 01.01.2017	Indregnet i resultat- opgørelsen 2017	Valutakurs- regulering 2017	Udskudt skat 31.12.2017
t.kr.				
Immaterielle aktiver	0	0	0	0
Materielle anlægsaktiver	(16.602)	305	(955)	(17.252)
Varebeholdninger	0	0	0	0
Tilgodehavender fra salg	0	(483)	0	(483)
Anden gæld mv.	0	106	0	106
Midlertidige forskelle	(16.602)	(72)	(955)	(17.629)
Skattemæssigt underskud til fremførsel	35.523	(12.284)	0	23.239
Udnyttede skattemæssige underskud	35.523	(12.284)	0	23.239
Værdiregulering	(35.523)	12.284	0	(23.239)
I alt	(16.602)	(72)	(955)	(17.629)

Koncernen forventer ikke at kunne udnytte skattemæssige underskud inden for 3-5 år. Derfor er der ikke indregnet skatteaktiver i koncernbalancen.

7. SKAT AF ÅRETS RESULTAT OG UDSKUDT SKAT (FORTSAT)

MODERSELSKAB

Regnskabsårets aktuelle selskabsskat er beregnet ud fra en skattesats på 22,0%.

t.kr.	2018	2017
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering af aktuel skat vedrørende tidligere år	0	0
Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år	0	0
I alt	0	0

Skat af årets resultat kan specificeres på følgende måde:

Resultat før skat	(3.377)	(5.723)		
Skat ved en skatteprocent på 22,0%	743	(22.0%)	1.259	(22.0%)
Skattemæssig værdi af ikke-fradragsberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	0	0.0%	0	0.0%
Regulering af aktuel skat vedrørende tidligere år	0	0.0%	0	0.0%
Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år	364	(10.8)%	0	0.0%
Værdiregulering af udskudt skat	(1.107)	32.8%	(1.259)	22.0%
Effekt af ændring i skatteprocent	0	0.0%	0	0.0%
Effektiv skat/skatteprocent for året	0	0.0%	0	0.0%

2018	Udskudt skat 01.01.2018	Indregnet i resultat- opgørelsen 2018	Udskudt skat 31.12.2018
t.kr.			
Immaterielle aktiver	0	0	0
Materielle anlægsaktiver	0	0	0
Varebeholdninger	0	0	0
Anden gæld mv.	0	0	0
Midlertidige forskelle	0	0	0
Skattemæssigt underskud til fremførsel	20.491	1.107	21.598
Uudnyttede skattemæssige underskud	20.491	1.107	21.598
Værdiregulering	(20.491)	(1.107)	(21.598)
I alt	0	0	0

De skattemæssige underskud forventes ikke fuldt udnyttet inden for en periode på 3-5 år. Derfor er ingen skatteaktiver indregnet i moderselskabets balance.

2017		Udskudt skat 01.01.2017	Indregnet i resultat- opgørelsen 2017	Udskudt skat 31.12.2017
t.kr.				
Immaterielle aktiver		0	0	0
Materielle anlægsaktiver		0	0	0
Varebeholdninger		0	0	0
Anden gæld mv.		0	0	0
Midlertidige forskelle		0	0	0
Skattemæssigt underskud til fremførsel		15.035	5.456	20.491
Udnyttede skattemæssige underskud		15.035	5.456	20.491
Værdiregulering		(15.035)	(5.456)	(20.491)
I alt		0	0	0

De skattemæssige underskud forventes ikke fuldt udnyttet inden for en periode på 3-5 år. Derfor er ingen skatteaktiver indregnet i moderselskabets balance.

8. INDTJENING PR. AKTIE

Beregningen af indtjening pr. aktie er baseret på følgende:

MODERSELSKAB			KONCERN	
2017	2018	kr.	2018	2017
(0.02)	(0.01)	Indtjening pr. aktie (DKK)	(0.00)	(0.01)
(0.02)	(0.01)	Udvandet indtjening pr. aktie (DKK)	(0.00)	(0.01)
(5.723)	(3.378)	Indtjening brugt i beregningen af indtjening pr. aktie (t.kr.):	(391)	(2.764)
303.875	249.850	Gennemsnitligt antal aktier brugt til beregningen af indtjening pr. aktie ('000)	249.850	303.875
303.875	249.850	Gennemsnitligt antal aktier brugt til at beregne udvandet indtjening pr. aktie ('000)	249.850	303.875

Det gennemsnitlige antal udestående aktier beregnes som antallet af dage før en kapitalforhøjelse multipliceret med antallet af aktier i omløb. Hvis der foretages adskillige kapitalforøgelser, lægges antallet af dage mellem kapitalforøgelserne multipliceret med antallet af aktier i omløb i den relevante periode sammen. Summen divideres med 365.

9. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

KONCERN

2018						
t.kr.	Investerings- ejendomme	Grunde og bygninger	Tekniske anlæg og maskiner	Andre anlæg drifts- materiel og inventar	Igangværende arbejder	I alt
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2018	109.422	0	0	0	0	109.422
Valutakursreguleringer	(2.877)	0	0	0	0	(2.877)
Tilgang	0	0	0	0	0	0
Overflytninger	0	0	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0	0	0
Forbedringsomkostninger	2.272	0	0	0	0	2.272
Opskrivning til markedsværdi	(250)	0	0	0	0	(250)
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	108.567	0	0	0	0	108.567
Hvoraf finansielle leasingaktiver udgør	0	0	0	0	0	0

2017						
t.kr.	Investerings- ejendomme	Grunde og bygninger	Tekniske anlæg og maskiner	Andre anlæg drifts- materiel og inventar	Igangværende arbejder	I alt
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2017	106.115	0	0	0	0	106.115
Valutakursreguleringer	6.088	0	0	0	0	6.088
Tilgang	0	0	0	0	0	0
Overflytninger	0	0	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0	0	0
Forbedringsomkostninger	2.413	0	0	0	0	2.413
Opskrivning til markedsværdi	(5.194)	0	0	0	0	(5.194)
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	109.422	0	0	0	0	109.422
Hvoraf finansielle leasingaktiver udgør	1.089	0	0	0	0	1.089

I sammenligning med årsrapporten for 2017 er "Forbedringsomkostninger" og "Opskrivning til markedsværdi" tilpasset, således at posten "Forbedringsomkostninger" er steget med DKK 2.413.000, og posten "Opskrivning til markedsværdi" er reduceret med DKK 2.413.000 i 2017. Den regnskabsmæssige værdi er derfor uændret pr. 31. december 2017. Tilpasningen skyldes, at forbedringsomkostningerne er omkostningsført direkte i resultatopgørelsen og ikke vist som en tilgang vedrørende investerings ejendomme.

De polske ejendomme har en vurderet værdi af DKK 108.567.000, hvoraf DKK 108.414.000 vedrører den faste ejendom i Warszawa, mens DKK 153.000 vedrører en grund i Blichowo. Værdien af ejendommen i Warszawa understøttes af en ekstern vurderingsrapport modtaget i januar 2019, udarbejdet af en førende international ejendomsmægler i Warszawa. Værdien af grunden i Blichowo er vurderet af selskabets ledelse ved brug af en komparativ metode.

Værdien af den faste ejendom i Warszawa udgør ejendomsmæglerens vurdering af den aktuelle dagsværdi. Foruden det generelle prisniveau på markedet er vurderingen baseret på følgende hovedantagelser: Den aktuelle brug af ejendommen, bygningernes stand, procentdelen af ejerskabet, indtægt skabt af ejendommen og områdets klassificering i lokalplanen. Enhver ændring af disse forhold, især procentdelen af ejerskabet (dvs. den positive eller negative løsning af tidligere ejere krav), ændringer i lokalplanens klassificering (fx til boliger) og den generelle prisudvikling af tilsvarende ejendomme i området, kan gunstigt eller ugunstigt påvirke ejendomsvurderingen.

Til værdiansættelsen blev ejendommen opdelt i fire grupper: interne veje, industrielle planer (bygninger), udstykningsgrunde og parceller beregnet til eksterne veje.

Med henblik på værdiansættelsen af interne veje, udstykningsgrunde og eksterne veje er en komparativ metode blevet anvendt, hvorved nylige salg benyttes til at afgøre den mulige værdi af emnet. Denne metode, der går ud fra variationen i priser på mindst tre tilsvarende ejendomme, kan forklares ved forskellene i deres individuelle egenskaber, såsom sted, omgivelser, tilgængelighed, udstykningspotentialer osv. Indflydelsen af hver af disse egenskaber på værdien tildeles en justeringsfaktor i procent, og karakteristikaene ved hvert sammenligningspunkt og emnet bliver derefter vurderet typisk fra en skala på 1-5, fra meget god til meget dårlig. Prisen på hvert sammenligningsselement justeres efter, hvorledes det afviger fra emnet, med den deraf resulterende, justerede gennemsnitspris i forhold til de sammenlignende faktorer, som skal give en fornuftig indikation af emnets værdi.

Industribygninger værdiansættes ved brug af en indtjeningsbaseret tilgang baseret på normal indtjening. Indtægterne fra hver lejer formodes at løbe, så længe lejekontrakten er gældende, eller indtil første gang, den kan opsiges, hvis det anses for fordelagtigt. Derefter ventes indtægterne at fortsætte til markedslejen. Der foretages justeringer for tabte lejeindtægter, ændringsdeposita og ikke-opnåelige driftsomkostninger.

De fastsatte afkastkrav udgør en vigtig faktor ved beregningen af dagsværdi. De anvendte afkastkrav udgør mellem 13,3% og 13,6%.

Ved ejendomme, hvor adkomstkrav endnu ikke er imødekommet, er værdien yderligere reduceret med 20 % som følge af risikoen for manglende opnåelse af adkomstkrav og omkostninger forbundet med denne overgangsfase.

Værdiansættelsens følsomhed overfor de anvendte hovedfaktorer:

+/- DKK 4.000.000 for ændring i prisen på grunde på 10%

+/- DKK 5.000.000 for ændring i markedslejen på 10%

+/- DKK 7.600.000 for ændring i afkastet på 10% (1,3 procentpoint)

+/- DKK 1.200.000 for ændring i nedslag på ejendomsretten på 10% (2 procentpoint).

Oplysning om dagsværdihierarki	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	pr. 31/12
2018				
Investerings ejendomme	-	-	108.567	108.567
2017 tilpasset				
Investerings ejendomme	-	-	109.422	109.422
2017 oprindelig				
Investerings ejendomme	-	35.400	74.042	109.422
2017 afvigelse				
Investerings ejendomme	-	(35.400)	35.400	-

I sammenligning med årsrapporten for 2017 er oplysningerne om dagsværdihierarkiet vedrørende investeringsejendomme i 2017 blevet ændret fra niveau 2 til niveau 3 vedrørende investeringsejendomme vurderet ved brug af den komparative metode. Ændringen kan henføres til, at der blev foretaget væsentlige værdireguleringer i forbindelse med vurderingen foretaget i henhold til den komparative metode som følge af faktorer, der ikke var objektivt observerbare.

9. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER (FORTSAT)

Lejeindtægt fra investeringsejendomme

MODERSELSKAB			KONCERN	
2017	2018	t.kr.	2018	2017
0	0	Lejeindtægt fra investeringsejendomme	13.214	12.944
0	0	Lejeindtægt fra investeringsejendomme	13.214	12.944

9. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER (FORTSAT)

Direkte driftsomkostninger i forbindelse med investeringsejendomme

MODERSELSKAB			KONCERN	
2017	2018	t.kr.	2018	2017
0	0	Direkte driftsomkostninger (herunder reparationer og vedligeholdelse) i forbindelse med investeringsejendomme, som genererede lejeindtægter i perioden	4.116	3.957
0	0	Direkte driftsomkostninger (herunder reparationer og vedligeholdelse) i forbindelse med investeringsejendomme, som ikke genererede lejeindtægter i perioden	978	940
0	0	Direkte driftsomkostninger i forbindelse med investeringsejendomme	5.094	4.897

9. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER (FORTSAT)

Minimumsleasingydelser pr. balancedagen i henhold uopsigelige operationelle leasingaftaler

MODERSELSKAB			KONCERN	
2017	2018	t.kr.	2018	2017
		Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler kan specificeres på følgende måde:		
0	0	Inden for 1 år	5.936	4.265
0	0	Mellem 1 og 5 år	0	0
0	0	Mere end 5 år	0	0
0	0	I alt	5.936	4.265

Alle aftaler med lejerne er for en ubestemt periode med et opsigelsesvarsel på mellem 1 og 12 måneder. De ovennævnte tal repræsenterer de samlede lejeindtægter for alle leasingaftaler inden for deres opsigelsesperioder.

10. KAPITALANDELE I DATTERVIRKSOMHEDER

MODERSELSKAB		
2017	2018	t.kr.
93.339	93.339	Kostpris pr. 1. januar
0	0	Tilgang
0	0	Afgang
0	0	Nedskrivning på kapitalandele
93.339	93.339	Værdi pr. 31. december

10. KAPITALANDELE I DATTERVIRKSOMHEDER (FORTSAT, TILPASSET)

	Hjemsted	Ejerandel (%) 2018	Ejerandel (%) 2017	Andel af stemme- ret (%) 2018	Andel af stemme- ret (%) 2017	Aktivitet
CeMat Real Estate S.A.	Polen	100,00	100,00	100,00	100,00	Ejerandel i CeMat'70 S.A.
CeMat'70 S.A.	Polen	88,70	87,09	88,70	87,09	Udlejning af erhvervs- ejendomme
W133 Sp. Z.O.O.	Polen	88,70	87,09	88,70	87,09	Ejerskab over rettigheder
W131 Sp. Z.O.O.	Polen	88,70	87,09	88,70	87,09	Ejerskab over rettigheder

CeMat Real Estate S.A. har en ejerandel i CeMat'70 S.A, mens CeMat'70 S.A. har ejerandele i W133 Sp. z.o.o. og W131 Sp. z.o.o. Data for året før er justeret som følge af en fejl i præsentationen af ejerskabet af W131 Sp. z.o.o. og W131 Sp. z.o.o. I stedet for koncernens ejerandel var CeMat'70 S.A.'s ejerandel præsenteret i årsrapporten for 2017

10. KAPITALANDELE I DATTERVIRKSOMHEDER (FORTSAT, OPRINDELIG)

	Hjemsted	Ejerandel (%) 2018	Ejerandel (%) 2017	Andel af stemme- ret (%) 2018	Andel af stemme- ret (%) 2017	Aktivitet
CeMat Real Estate S.A.	Polen	100,00	100,00	100,00	100,00	Ejerandel i CeMat'70 S.A.
CeMat'70 S.A.	Polen	88,70	87,09	88,70	87,09	Udlejning af erhvervs- ejendomme
W133 Sp. Z.O.O.	Polen	88,70	100,00	88,70	100,00	Ejerskab over rettigheder
W131 Sp. Z.O.O.	Polen	88,70	100,00	88,70	100,00	Ejerskab over rettigheder

CeMat Real Estate S.A. har en ejerandel i CeMat'70 S.A, mens CeMat'70 S.A. har ejerandele i W133 Sp. Z.O.O. og W131 Sp. Z.O.O.

11. ANDRE LANGFRISTEDE TILGODEHAVENDER

MODERSELSKAB			KONCERN	
2017	2018	t.kr.	2018	2017
0	0	Forudbetaling, afgørelse af krav på ret til jord	580	596
0	0	I alt	580	596

12. TILGODEHAVENDER FRA SALG

MODERSELSKAB			KONCERN	
2017	2018	t.kr.	2018	2017
0	0	Tilgodehavender fra salg	5.936	6.584
0	0	Hensættelser til tab medtaget i ovennævnte tilgodehavender og indregnet i "Andre eksterne omkostninger"	(148)	(59)
0	0	I alt	5.788	6.525

Alle tilgodehavender, som der er foretaget hensatte forpligtelser til, er forfaldne i mere end tre måneder.

Forfaldne tilgodehavender, som der ikke er foretaget hensatte forpligtelser til.

MODERSELSKAB			KONCERN	
2017	2018	t.kr.	2018	2017
0	0	Forfalden med op til 1 måned	484	487
0	0	Forfalden med 1 til 3 måneder	295	70
0	0	Forfalden i mere end 3 måneder	68	41
0	0	I alt	847	598

Forfaldne tilgodehavender, som der ikke er foretaget hensatte forpligtelser til, opdelt geografisk.

MODERSELSKAB			KONCERN	
2017	2018	t.kr.	2018	2017
0	0	Europa	847	598
0	0	USA	0	0
0	0	Asien	0	0
0	0	I alt	847	598

Der foretages en hensættelse til at nedbringe den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender fra salg, hvis værdien ud fra en individuel vurdering af de enkelte debitors betalingssevne er forringet, fx ved betalingsstandsning, konkurs e.l., hvis det anses for nødvendigt. Tilgodehavender nedskrives til nettorealiseringsværdien, hvilket svarer til summen af forventede, fremtidige, modtagne nettobetaling for tilgodehavender.

Den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender svarer til deres dagsværdi.

Hensættelseskonto for tilgodehavender:

MODERSELSKAB			KONCERN	
2017	2018	t.kr.	2018	2017
0	0	Hensættelseskonto pr. 1. januar	59	701
0	0	Tab i årets løb	0	(672)
0	0	Tilbageførte hensatte forpligtelser	(27)	0
0	0	Hensatte forpligtelser for året til dækning af tab	116	30
0	0	Hensættelseskonto pr. 31. december	148	59

13. LIKVIDER IFØLGE PENGESTRØMSOPGØRELSEN

Koncernens likvider består primært af bankindestående. Likvider anses ikke at være forbundet med kreditrisiko. Bankindestående forrentes med variable rentesatser. Den regnskabsmæssige værdi svarer til aktivernes dagsværdi.

14. AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalen består af 249.850.303 aktier a 0,02 kr. hver. Aktierne er ikke blevet opdelt i klasser og indebærer ingen specielle rettigheder.

t.kr.	2018	2017
Antal aktier pr. 1. januar	249.850	544.164
Annullering af egne aktier	-	(294.314)
Antal aktier pr. 31. december	249.850	249.850

t.kr.	2018	2017
Aktiekapital pr. 1. januar	4.997	10.883
Annullering af egne aktier	-	(5.886)
Aktiekapital pr. 31. december	4.997	4.997

15. ØVRIGE RESERVER

Omregningsreserven består af alle valutareguleringer, der opstår ved omregningen af årsregnskaber af virksomheder med andre funktionelle valutaer end DKK og valutareguleringer af tilgodehavender hos eller gæld til dattervirksomheder, hvilket opfattes som en del af moderselskabets overordnede investering i datterselskabet.

16. FINANSIELLE LEASINGFORPLIGTELSE

KONCERN

Koncernen har ikke nogen finansielle leasingaktiver.

	Minimumleasing- ydelse, t.kr.		Nutidsværdi af minimum- leasingydelse, t.kr.	
	2018	2017	2018	2017
De finansielle leasingforpligtelser forfalder således:				
Inden for 1 år fra balancedagen	0	213	0	213
Mellem 1 og 5 år fra balancedagen	0	0	0	0
Efter mere end 5 år fra balancedagen	0	0	0	0
Pr. 31. december	0	213	0	213
Amortiseringstillæg til fremtidig omkostningsførelse	0	0	0	0

2018	Fast eller variabel Udløb rente	Nutidsværdi af minimum- leasingydelse t.kr.	Dagsværdi t.kr.
Leasingforpligtelse	-	-	0
I alt			0

2017	Fast eller variabel Udløb rente	Nutidsværdi af minimums- leasingydelse t.kr.	Dagsværdi t.kr.
Leasingforpligtelse	2018	Variabel	213
I alt			213

17. LEVERANDØRGÆLD

MODERSELSKAB			KONCERN	
2017	2018	t.kr.	2018	2017
361	508	Gæld til leverandører for varer og leverede serviceydelser	2,497	3,395
361	508	I alt	2.497	3.395

Den regnskabsmæssige værdi svarer til forpligtelsernes dagsværdi. Gæld til leverandører forfalder inden for ét år.

18. ANDEN GÆLD

MODERSELSKAB			KONCERN	
2017	2018	t.kr.	2018	2017
701	633	Skyldige gager og lønninger, bestyrelseshonorar, bidrag til social sikring mv.	857	1,054
0	0	Feriepengeforpligtelser mv.	160	157
0	0	Moms og andre skyldige afgifter	264	123
0	0	Andre skyldige omkostninger	1.094	526
701	633	I alt	2.375	1.860

Den regnskabsmæssige værdi af gæld angående løn, honorar til bestyrelsen, kildeskat, bidrag til social sikring, feriepenge osv., moms og andre indirekte skatter og anden gæld svarer til dagsværdien af disse forpligtelser. Feriepengeforpligtelser osv. udgør koncernens forpligtelse til at betale gager og lønninger i løbet af ferien i det næste regnskabsår, hvori de ansatte har optjent rettigheder på balancedatoen. Alle punkter under anden gæld forventes at blive indfriet inden for et år.

19. ÆNDRING I NETTOARBEJDSKAPITAL

MODERSELSKAB			KONCERN	
2017	2018	t.kr.	2018	2017
0	0	Ændring i varebeholdninger	0	0
0	0	Ændring i tilgodehavender	950	(1.031)
(1.806)	204	Ændring i leverandørgæld og anden gæld	(382)	(1.453)
(1.806)	204	I alt	568	(2.483)

20. OPERATIONELLE LEASINGFORPLIGTELSE (TILPASSET)

Det er moderselskabets politik at lease biler og bestemt driftsudstyr på operationelle leasingaftaler. Leasingaftalerne er indgået for perioder på 3-5 år med fastleasingydelse, der årligt pristalsreguleres. Den varige brugsret med en løbetid på 71 år pr. 31.12.2018 er også klassificeret som en operationel leasingaftale med faste leasingydelse, der årligt pristalsreguleres

MODERSELSKAB		KONCERN		
2017	2018	t.kr.	2018	2017
		Leasingydelse vedrørende operationelle leasingaftaler kan specificeres på følgende måde:		
0	0	Inden for 1 år	941	965
0	0	Mellem 1 og 5 år	3,618	3,759
0	0	Mere end 5 år	59,184	61,705
0	0	I alt	63,743	66,429

Data fra året før er justeret. Selskabets varige brugsret er klassificeret som en operationel leasingaftale

20. OPERATIONELLE LEASINGFORPLIGTELSE (OPRINDELIG)

Det er moderselskabets politik at lease biler og bestemt driftsudstyr på operationelle leasingaftaler. Leasingaftalerne er indgået for perioder på 3-5 år med faste leasingydelse, der årligt pristalsreguleres.

MODERSELSKAB		KONCERN		
2017	2018	t.kr.	2018	2017
			Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler kan specificeres på følgende måde:	
0	0	Inden for 1 år	941	44
0	0	Mellem 1 og 5 år	3,618	75
0	0	Mere end 5 år	59,184	0
0	0	I alt	63,743	118

21. KAUTIONS- OG EVENTUALFORPLIGTELSE

CeMat Real Estate (tidligere Topsil) har modtaget et tilskud fra den Europæiske Union til køb af specialudstyr. Dette udstyr blev solgt sammen med salget af hele siliciumvirksomheden til det eksterne selskab GlobalWafers Co. Ltd. Da Topsil ikke opfyldte betingelserne for tilskuddet, har den Europæiske Union anmodet om, at det betales tilbage. Denne anmodning er fremsendt til GlobalWafers. I 2017 modtog CeMat en vurdering fra et førende advokatselskab, som anførte, at alle risici forbundet med et potentielt brud på aftalen vedrørende EU-tilskuddet er overgået til GlobalWafers Co. Ltd. Der er en lille risiko for, at sagen falder negativt ud, hvilket kan føre til et tab på ca. 2,4 mio. PLN for CeMat-koncernen.

Den faste ejendom tilhørende en af CeMat '70's dattervirksomheder (W133) er behæftet med et pant på PLN 83.000 (DKK 148.000) som sikkerhed for betaling af fratrædelsesgodtgørelse til et tidligere direktionsmedlem.

Derudover er der ikke udstedt kaution eller sikkerhed over for tredjemand.

22. ANDRE KONTRAKTLIGE FORPLIGTELSE

Koncernen havde ingen kontraktlige forpligtelser pr. balancedagen.

23. FINANSIELLE RISICI OG FINANSIELLE INSTRUMENTER

MODERSELSKAB			KONCERN	
2017	2018	t.kr.	2018	2017
0	0	Tilgodehavender fra salg	5.788	6.525
1.205	1.231	Koncerninterne tilgodehavender	0	0
0	0	Andre tilgodehavender, kortfristede	546	759
0	0	Andre tilgodehavender, langfristede	580	596
886	1.480	Likvider	15.170	16.919
2.091	2.711	Udlån og tilgodehavender	22.084	24.799
0	0	Gæld til kreditinstitutter, kortfristet	0	0
0	0	Gæld til kreditinstitutter, langfristet	0	0
16.197	20.115	Gæld til dattervirksomheder	0	0
0	0	Modtagne forudbetalinger, kortfristede	0	0
0	0	Modtagne forudbetalinger, langfristede	0	0
0	0	Finansielle leasingforpligtelser, kortfristede	0	213
0	0	Finansielle leasingforpligtelser, langfristede	0	0
0	0	Øvrige langfristede forpligtelser	1.189	815
361	508	Leverandørgæld	2.497	3.395
701	633	Anden gæld	2.390	1.860
17.259	21.256	Finansielle forpligtelser, til amortiseret kostpris	6.076	6.283

Koncernens risikostyringspolitik

Risikostyring er en integreret del af daglige virksomhedsledelse og gennemgås løbende af ledelsen. Det er ledelsens vurdering, at alle materielle risici, bortset fra finansielle risici, vedrører leverandør- og kunderelationerne. Grundet karakteren af sine aktiviteter og kapitalisering er koncernen ikke specielt udsat for udsving i valutakurser og rentesatser. Koncernen holder en lavrisikoprofil, hvor valuta-, rentesats- og kreditrisici kun opstår i tilknytning til handelsforbindelser. Det er koncernens politik ikke aktivt at spekulere i finansielle risici.

Koncernen styrer sine finansielle risici ved hjælp af en model for styring af sin likviditetsbudgettering, som dækker en periode på 1 år.

Valutarisiko

Valutarisikoen udgør risikoen for tab (eller muligheden for gevinster), når valutakurserne ændrer sig. Valutarisikoen opstår, når indtægts- og udgiftsposterne i fremmed valuta indregnes i resultatopgørelsen eller fra værdireguleringen af balanceposter denomineret i andre valutaer.

Koncernens salg afregnes primært i PLN, og omkostningsposter betales typisk i DKK eller PLN. Koncernen bruger ikke afledte finansielle instrumenter til at afdække valutarisici fra pengestrømme eller balanceposter. Koncernen bruger i stedet fremmedvaluta til at betale gældsposter i samme valuta, hvilket generelt reducerer valutarisikoen.

23. FINANSIELLE RISICI OG FINANSIELLE INSTRUMENTER (FORTSAT)

Ikke-afdækket nettoposition pr. balancedagen:

KONCERN

2018	Likvide beholdninger, indeståender og værdipapirerTilgodehavender			Forpligtelser t.kr.	Netto- position t.kr.	Heraf afdækket t.kr.	Ikke-afdækket netto- position, t.kr.
	Valuta	t.kr.	t.kr.				
PLN	13.690	6.334	(4.935)	15.089	0	15.089	
DKK	1.480	0	(1.141)	339	0	339	
Andre valutaer	0	0	0	0	0	0	
I alt	15.170	6.334	(6.076)	15.428	0	15.428	

2017	Likvide beholdninger, indeståender og værdipapirerTilgodehavender			Forpligtelser t.kr.	Netto- position t.kr.	Heraf afdækket t.kr.	Ikke-afdækket netto- position, t.kr.
	Valuta	t.kr.	t.kr.				
PLN	16.034	7.284	(5.416)	17.902	0	17.902	
DKK	886	0	(1.062)	(176)	0	(176)	
Andre valutaer	0	0	0	0	0	0	
I alt	16.919	7.284	(6.478)	17.726	0	17.726	

23. FINANSIELLE RISICI OG FINANSIELLE INSTRUMENTER (FORTSAT)

MODERSELSKAB

2018	Likvide beholdninger, indeståender og værdipapirerTilgodehavender			Forpligtelser t.kr.	Netto- position t.kr.	Heraf afdækket t.kr.	Ikke-afdækket netto- position, t.kr.
	Valuta	t.kr.	t.kr.				
PLN	0	1.231	(20.115)	(18.884)	0	(18.884)	
DKK	1.480	0	(1.141)	339	0	339	
Andre valutaer	0	0	0	0	0	0	
I alt	1.480	1.231	(21.256)	(18.545)	0	(18.545)	

2017	Likvide beholdninger, indeståender og værdipapirerTilgodehavender			Forpligtelser t.kr.	Netto- position t.kr.	Heraf afdækket t.kr.	Ikke-afdækket netto- position, t.kr.
	Valuta	t.kr.	t.kr.				
PLN	0	1.205	(16.196)	(14.991)	0	(14.991)	
DKK	886	0	(1.062)	(176)	0	(176)	
Andre valutaer	0	0	0	0	0	0	
I alt	886	1.205	(17.258)	(15.167)	0	(15.167)	

23. FINANSIELLE RISICI OG FINANSIELLE INSTRUMENTER (FORTSAT)

Kreditrisiko

Koncernens kreditrisiko forbundet med finansielle aktiviteter svarer til de i balancen indregnede beløb. Koncernen vurderer løbende behovet for forsikring på de enkelte debitorer. Denne vurdering er baseret på den enkelte debitors aktuelle og forventede fremtidige forpligtelser over for koncernen.

Koncernens primære risiko er forbundet med tilgodehavender fra salg. Der vurderes ikke at være særlig kreditrisiko forbundet hermed.

Kapitalstyring

Koncernen evaluerer løbende behovet for at tilpasse sin kapitalstruktur. Det er ledelsens vurdering, at finansieringen af koncernens fremtidige aktiviteter vil være sikret med de eksisterende finansielle ressourcer og pengestrømme fra driftsaktiviteter.

Med hensyn til de frie pengestrømme, som koncernen genererer, har tildeling af frie pengestrømme til koncernens fortsatte ekspansion og udbytte til aktionærerne førsteprioritet.

For koncernen udgjorde egenkapitalen i procent af de samlede passiver ved udgangen af 2018 81,8% (2017: 82,0%). Koncernens egenkapitalforrentning udgjorde i 2018 0,1% (2017: 1,4%).

Koncernens finansielle gearing på balancedagen beregnes således:

MODERSELSKAB			KONCERN	
2017	2018	t.kr.	2018	2017
0	0	Gæld i kreditinstitutter/banker	0	0
(886)	(1.480)	Likvider	(15.170)	(16.919)
(886)	(1.480)	Nettorentebærende gæld	(15.170)	(16.919)
78.171	74.794	Egenkapital	106.830	112.379
(0.01)	(0.02)	Finansiel gearing	(0.14)	(0.15)

Likviditet og kapitalberedskab

På koncernniveau udgjorde likvider DKK 15,2 mio. den 31. december 2018, hvoraf DKK 11,1 mio. er CeMat 70 S.A.'s andel.

Med baggrund i de udarbejdede forventninger til 2019 er det ledelsens vurdering, at det eksisterende kapitalberedskab og de forventede pengestrømme vil kunne opretholde driften og samtidigt finansiere de planlagte tiltag.

Der er naturligt knyttet usikkerhed til koncernens budgetter og dermed også til det fremtidige kapitalberedskab, idet omfanget og timingen af udsving i pengestrømmene vil påvirke koncernens kapitalberedskab. Det er ledelsens vurdering, at eventuelle negative afvigelser i aktiviteterne i forbindelse med de budgetterede pengestrømme rettidigt vil kunne afbødes af mulige likviditetsfremmende tiltag.

24. HONORAR TIL GENERALFORSAMLINGSVALGT REVISOR

MODERSELSKAB			KONCERN	
2017	2018	t.kr.	2018	2017
127	133	Revision af årsrapport	236	239
14	0	Skatterådgivning	0	79
0	105	Andre erklæringsopgaver	105	0
26	257	Andre ydelser	257	157
167	495	I alt	598	475

25. NÆRTSTÅENDE PARTER

Koncernen har ingen nærtstående parter med bestemmende indflydelse.

Koncernen har følgende nærtstående parter:

- CeMat Real Estate S.A. (tidligere Topsil Semiconductor Materials S.A.), dattervirksomhed i Polen
- CeMat'70 S.A., dattervirksomhed i Polen
- W 131 Sp. z o.o., dattervirksomhed i Polen
- W 133 Sp. z o.o., dattervirksomhed i Polen
- Ambit Jarosław Lipiński, ejet af direktionsmedlemmet

Moderselskabet har følgende nærtstående parter:

- CeMat Real Estate S.A. (tidligere Topsil Semiconductor Materials S.A.), dattervirksomhed i Polen
- CeMat'70 S.A., dattervirksomhed i Polen

Moderselskabet havde transaktioner med følgende nærtstående parter i 2017 og 2018:

- CeMat Real Estate S.A. (tidligere Topsil Semiconductor Materials S.A.), dattervirksomhed i Polen
- CeMat'70 S.A., dattervirksomhed i Polen

26. TRANSAKTIONER MED NÆRTSTÅENDE PARTER

MODERSELSKAB			KONCERN	
2017	2018	t.kr.	2018	2017
0	0	Dattervirksomheder, varesalg	0	0
0	0	Dattervirksomheder, varekøb	0	0
4	58	Dattervirksomheder, renteindtægter	0	0
686	744	Dattervirksomheder, renteomkostninger	0	0
690	802	Transaktioner i alt	0	0

Øvrige ledeshonorarer mv. er anført særskilt i forbindelse med note 4 "Personaleomkostninger". Alle transaktioner med nærtstående parter er foretaget på markedsvilkår.

MODERSELSKAB			KONCERN	
2017	2018	t.kr.	2018	2017
0	0	Dattervirksomheder, tilgodehavende debitorer	0	0
1.205	1.231	Dattervirksomheder, lån	0	0
0	(155)	Dattervirksomheder, skyldige kreditorer	0	0
(16.196)	(19.960)	Dattervirksomheder, lån	0	0
(14.991)	(18.884)	Udestående beløb i alt	0	0

27. AKTIONÆRFORHOLD

Moderselskabet har registreret, at følgende aktionærer ejer mere end 5% af stemmeretten eller af aktiekapitalens nominelle værdi:

Aktionærsammensætning	Antal aktier	Kapital i kr.	Kapital i %
EDJ-Gruppen Kongensgade 34 6701 Esbjerg, Danmark	78.000.000	1.560.000.00	31,22

28. BESTYRELSE OG DIREKTION

Bestyrelsen og direktionen i CeMat A/S ejer aktier i CeMat A/S.

Aktier (egne og nærtstående parter*)	Aktiebeholdning, nominel værdi, t.kr.	
	2018	2017
Frede Clausen, bestyrelsesformand	25	0
Eivind Dam Jensen (EDJ-Gruppen), næstformand for bestyrelsen	1.560	1.540
I alt	1.585	1.540

* Nærtstående parter er ledelsens nærmeste familie og virksomheder, hvori de besidder ledende stillinger eller ledelseshverv.

29. BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN

Der er ikke indtrådt væsentlige begivenheder efter balancedagen.

30. GODKENDELSE AF ÅRSRAPPORTEN TIL OFFENTLIGGØRELSE

Bestyrelsen godkendte denne årsrapport til offentliggørelse på et bestyrelsesmøde afholdt den 21. februar 2019. Årsrapporten bliver præsenteret for moderselskabets aktionærer til godkendelse ved den årlige generalforsamling, som afholdes den 19. marts 2019.



CEMAT A/S

C/O DLA PIPER DENMARK ADVOKATPARTNERSELSKAB

RÅDHUSPLADSEN 4

1550 KØBENHAVN V

Tel: +45 47 36 56 00

E-mail: info@Cemat.dk

www.Cemat.dk

CVR-nr.: 24 93 28 18