

CEMAT A/S

GENERALFORSAMLING

19. marts 2018

Dagsorden

- 1) Ledelsesberetning for 2017
- 2) Fremlæggelse af revideret årsrapport til godkendelse
- 3) Bestyrelsens forslag om anvendelse af overskud eller dækning af tab i henhold til godkendt årsrapport
- 4) Godkendelse af bestyrelsens vederlag 2018
- 5) Valg af medlemmer til bestyrelsen
- 6) Valg af revisor
- 7) Bemyndigelse til erhvervelse af egne aktier
- 8) Eventuelt

PKT. 1 OG 2
LEDELSESBERETNING
ÅRSRAPPORT TIL GODKENDELSE

Punkt 1: Ledelsens beretning om Selskabets virksomhed i det forløbne regnskabsår

Første hele regnskabsår efter salg af siliciumforretning til Global Wafers, Taiwan (1. juli 2016).

Cemat's primære virke er nu skiftet fra industrivirksomhed til ejendomsdrift og salg af ejendommen i Polen. Konsekvens for visse regnskabsprincipper.

Indhold:

1. Efter salget af silicium-forretningen
2. Driften af ejendomsselskabet, CeMat'70, Warsawa
3. Salg af ejendommen i Warsawa
4. Forventninger til 2018

Punkt 1: Ledelsens beretning om Selskabets virksomhed i det forløbne regnskabsår

Efter salget af silicium-forretningen

- Provenu fra salget, ca. 407 mln.kr. Efter nedbringelse af bankgæld, ca. 120 mln.kr. til udlodning
- Aktietilbagekøbsprogram og kapitalnedsættelse: 54% deltagelse. Antal aktier ændret til ca. 250 mio. styk
- Yderligere 10 mln.kr. udbetalt i udbytte
- Ejerandel i CeMat'70 øget fra ca. 78% til ca. 88%. Aktieopkøb fortsætter

- Ny valuering ultimo 2017/primo 2018: 109,4 mln.kr (106,1 mln.kr. året før)

Punkt 1: Ledelsens beretning om Selskabets virksomhed i det forløbne regnskabsår

Driften af ejendomsselskabet CeMat'70

- CeMat'70 er gruppens eneste aktive, indtægtsgivende enhed
- Fokus på:
 - Øge antallet af lejere og lejeindtægten
 - Øge salget af "utilities" (vand, gas, elektricitet o.s.v.)
 - Reducere driftsomkostningerne

Punkt 1: Ledelsens beretning om Selskabets virksomhed i det forløbne regnskabsår

Driften af ejendomsselskabet CeMat'70

Fremgang på de fleste områder

	2015	2016	2017
Antal ansatte (gennemsnit)	30,4	29,2	26,2

	2015	2016	2017
Antal lejere (gennemsnit)	103	103	133

(mln.kr.)	2015	2016	2017
Lejeindtægter	11,4	11,0	12,4
Salg af utilities	24,8	25,6	26,6
Total omsætning	36,2	36,6	39,0

Punkt 1: Ledelsens beretning om Selskabets virksomhed i det forløbne regnskabsår

Salg af ejendommen i Warsawa

- I princippet to muligheder: Salg af aktier i CeMat'70 eller salg af jord/ejendomme
- Struktureret proces med lokal/international mægler samt førende lokalt advokatkontor med stor erfaring indenfor ejendomme
- Nu i detaljeret forhandling med én mulig køber. Forventning om at kunne lukke foreløbig, betinget aftale i 1H2018
- Herefter stadig 5-7 år (eller længere) før alt jord at solgt (salg af jord/ejendomme)
- Forudsætninger/betingelser:
 - Løse claims (efterkommere af eksproprierede ejere i 1970'erne)
 - Ændring fra industriel zoning til beboelse/services
 - Løse situation med sam-eje af dele af ejendommen med ITME

Punkt 1: Ledelsens beretning om Selskabets virksomhed i det forløbne regnskabsår

Forventninger til 2018

- 4% stigning i lejeindtægter og indtægter fra salg af utilities
- 11% stigning til 8 mln.kr. i EBITDA for CeMat'70
- Cemat A/S' (=koncernens) EBITDA på 4 mln.kr. (3,1 mln.kr. i 2017)
- Cemat A/S resultat før skat på nul (-2.4 mln.kr. i 2017)

- Forudsætninger:
 - Ejendommens "dagsværdi" ultimo 2018 uændret i.f.t. ultimo 2017
 - DKK/PLN-kurs uændret

Resultatopgørelse

1. januar – 31 december, 2017

MODERSELSKAB

KONCERN

2016	2017	t.kr.	Note	2017	2016
0	0	Nettoomsætning	3	38.981	25.434
0	0	Andre driftsindtægter		0	423
0	0	Direkte produktionsomkostninger		(20.524)	(8.205)
(2.848)	(2.966)	Andre eksterne omkostninger		(10.457)	(10.285)
(16.368)	(983)	Personaleomkostninger	4, 5, 6	(4.894)	(20.049)
0	0	Af- og nedskrivninger, samt værdiforringelse	7	0	(4.567)
(19.216)	(3.949)	Resultat af primær drift/(tab) (EBIT)		3.107	(17.249)
38.193	0	Revaluering af investeringer i dattervirksomheder	14	0	0
0	0	Urealiseret dagsværdiregulering af investeringsejendom	13	(4.254)	(48.161)
0	4	Finansielle indtægter	8	97	36
(8.048)	(1.778)	Finansielle omkostninger	9	(428)	(7.537)
10.929	(5.723)	Resultat før skat		(1.478)	23.411
0	0	Skat af årets resultat for året	10	(917)	(10.188)
10.929	(5.723)	Årets resultat fra fortsættende aktiviteter		(2.395)	13.223
(4.037)	0	Årets resultat fra ophørende aktiviteter	11	0	(50.050)
6.892	(5.723)	Årets resultat inklusiv ophørende aktivitet		(2.395)	(36.827)
Fordeling af årets resultat:					
		Moderselskabets aktionærer		(2.764)	(52.753)
		Minoritetsinteresser		369	15.926
				(2.395)	(36.827)



Balance

Aktiver pr. 31 december, 2017

MODERSELSKAB		AKTIVER		KONCERN	
2016	2017	t.kr.	Note	2017	2016
0	0	Investeringsejendomme		109.422	106.115
0	0	Materielle anlægsaktiver	13	109.422	106.115
93.339	93.339	Investeringer i dattervirksomheder	14	0	0
0	0	Andre langfristede tilgodehavender	15	596	573
93.339	93.339	Finansielle aktiver		596	573
0	0	Udskudt skatteaktiv	10	0	0
93.339	93.339	Langfristede aktiver		110.017	106.688
0	0	Tilgodehavender fra salg	16	6.525	5.727
0	1.205	Tilgodehavender fra datterselskaber		0	0
0	0	Andre tilgodehavender		759	526
0	0	Tilgodehavende indkomstskat		0	95
0	1.205	Tilgodehavender		7.284	6.348
121.170	886	Likvide beholdninger	17	16.919	134.609
121.170	2.090	Kortfristede aktiver		24.203	140.957
214.509	95.429	Aktiver		134.221	247.645

Balance

Passiver pr. 31 december, 2017

MODERSELSKAB		PASSIVER		KONCERN	
2016	2017	t.kr.	Note	2017	2016
10.883	4.997	Aktiekapital	18	4.997	10.883
0	0	Reserve for valutakursregulering	19	(14.368)	(19.035)
187.128	73.174	Overført resultat		103.532	205.304
198.011	78.171	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer		94.161	197.152
0	0	Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		15.953	25.489
198.011	78.171	Egenkapital		110.114	222.641
0	0	Finansielle leasingforpligtelser	20	0	175
0	0	Øvrige langfristede forpligtelser		815	589
0	0	Udskudte skatteforpligtelser	10	17.629	16.602
0	0	Langfristede forpligtelser		18.443	17.366
0	0	Finansielle leasingforpligtelser	20	213	244
2.132	361	Leverandørgæld	21	3.395	3.988
13.630	16.196	Gæld til datterselskaber		0	0
0	0	Skyldig selskabsskat		196	578
736	701	Anden gæld	22	1.860	2.828
16.498	17.258	Kortfristede forpligtelser		5.663	7.638
16.498	17.258	Forpligtelser i alt		24.106	25.004
214.509	95.429	Passiver		134.221	247.645

Pengestrømsopgørelse for 2017

MODERSELSKAB			KONCERN		
2016	2017	t.kr.	Note	2017	2016
(19.216)	(3.949)	Resultat af primær drift (EBIT) for fortsættende aktiviteter		3.107	(17.249)
(46.609)	0	Resultat af primær drift (EBIT) for ophørende aktiviteter		0	(45.686)
(65.825)	(3.949)	Resultat af primær drift/(tab) (EBIT)		3.107	(62.935)
7.189	0	Af- og nedskrivninger, samt værdiforringelse	7,11	0	11.679
1.025	0	Resultatført aktiebaseret vederlæggelse		0	1.025
(16.799)	(1.806)	ring i nettoarbejdskapital	23	(1.802)	(9.413)
0	0	Andet (indlån etc.)		300	0
1.970	0	Betalt/modtaget skat		(1.003)	1.693
0	0	Modtagne finansielle indtægter		102	36
(7.933)	(439)	Betalte finansielle omkostninger		(261)	(7.481)
(80.373)	(6.194)	Pengestrømme fra driftsaktiviteter		442	(65.396)
(3.866)	0	Køb af immaterielle aktiver		(15)	(3.866)
(289)	0	Erhvervelse af materielle anlægsaktiver		(1.348)	(2.097)
0	0	Investeringsudgifter, frasalg af investeringsejendommen		(1.050)	0
0	0	Erhvervelse af aktier i datterselskab		(2.114)	0
0	(1.193)	Lån ydet		0	0
0	0	Salg af ejendom, anlæg og udstyr		0	0
388.857	0	Salg af anlægsaktiver vedrørende siliciumforretning	11	0	388.857
384.702	(1.193)	Pengestrømme fra investeringsaktiviteter		(4.527)	382.894
0	0	Tilbagebetaling af finansielle leasingkontrakter		(226)	(232)
0	(5.050)	Optagelse af lån og kreditter		0	0
(184.480)	(3.831)	Afdrag på lån og kreditter		0	(191.292)
0	(9.994)	Udbytte		(9.994)	0
0	(104.123)	Aktietilbagekøb		(104.123)	0
(184.480)	(112.898)	Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter		(114.343)	(191.524)
119.849	(120.284)	Pengestrømme for året		(118.427)	125.974
1.321	121.170	Likvider, primo		134.609	8.830
0	0	Kursregulering, likvide beholdninger		737	(195)
121.170	886	Likvider, ultimo	17	16.919	134.609

Punkt 3: Forslag til udbytte og resultatdisponering

- Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der for regnskabsåret 2017 ikke udbetales udbytte

Punkt 4: Bestyrelsens vederlag 2018

Bestyrelsen foreslår at fastholde:

- Basisvederlaget på 140.000 kr.
 - Formandens = basisvederlaget x 2,5
 - Næstformandens = basisvederlaget x 1,75

Punkt 5: Valg af medlemmer til bestyrelsen

Bestyrelsen foreslår genvalg af:

- Eivind Dam Jensen
- Joanna L. Iwanowska-Nielsen

Jens Borelli-Kjær genopstiller ikke

Bestyrelsen foreslår nyvalg af:

- Frede Clausen

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

Punkt 6: Valg af revisor

Bestyrelsen foreslår genvalg af:

- BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Punkt 7: Erhvervelse af egne aktier

I lighed med tidligere år foreslås følgende vedtaget:

Bemyndigelse efter selskabslovens § 198 til bestyrelsen til i et tidsrum på 18 måneder fra generalforsamlingens dato til at lade selskabet erhverve egne aktier op til 10% af selskabets til enhver tid værende aktiekapital, mod et vederlag mellem 0 kr. og op til 10% over den på Nasdaq Copenhagen A/S til enhver tid noterede sælgerkurs

Punkt 8: Eventuelt