



BORGESTAD ASA

# DELÅRSRAPPORT FJERDE KVARTAL 2017



## HOVEDTREKK

- EBITDA i fjerde kvartal 2017 ble MNOK 15,8 mot MNOK 14,7 i samme periode i 2016.
- For segment Ildfast industri ble EBITDA MNOK 8,3 i fjerde kvartal 2017 mot MNOK 8,8 i samme periode 2016.
- EBITDA for segment Eiendom ble i fjerde kvartal 2017 MNOK 9,0 mot MNOK 7,7 i samme periode 2016.
- Omsetningen i Agora Bytom økte med 9,5 % i 2017, sammenlignet med 2016.

*Selskapets satsningsområder er eiendom og Ildfast industri. Eiendom er det største segmentet målt etter balansen, mens Ildfast Industri er størst målt etter omsetning.*

## Resultater

Konsern (MNOK)	Q4		Q1 - Q4	
	2017	2016	2017	2016
Driftsinntekter	186,9	185,8	792,9	781,1
Driftskostnader eks avskrivninger	171,1	171,2	731,2	737,6
<b>EBITDA</b>	<b>15,8</b>	14,7	<b>61,7</b>	43,5
Avskrivninger	5,6	5,9	26,2	25,0
<b>Driftsresultat/ EBIT</b>	<b>10,2</b>	8,8	<b>35,5</b>	18,4
Netto finansposter	-7,2	3,2	-6,8	-32,5
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	<b>3,0</b>	12,0	<b>28,7</b>	-14,1

Konsernet leverte i fjerdekvartal EBITDA på MNOK 15,8 mot MNOK 14,7 i samme periode i 2016. EBITDA for fjerde kvartal 2017, sammenlignet med samme kvartal i 2016, er en forbedring på MNOK 1,1. Det er segment eiendom som bidrar til økt EBITDA i kvartalet.

Segment ildfast har en positiv utvikling i EBITDA i 2017 på MNOK 16,8 i forhold til 2016. Den positive utviklingen er et resultat av økt oppdragsmengde i installasjons- og isolasjonsselskapene innen segmentet.

EBITDA i segment eiendom er i 2017 MNOK 3,1 bedre enn i 2016. Den positive utviklingen er et resultat av endringer blant leietakere og høyere leie.

## Eiendom

Segment eiendom (MNOK)	Q4		Q1 - Q4	
	2017	2016	2017	2016
Driftsinntekter	17,8	13,4	68,3	64,6
EBITDA	9,0	7,7	34,2	31,1
EBIT	5,1	4,0	19,1	16,0

Konsernets eiendomsvirksomhet omfatter eiendommer i Polen og Norge. Kjøpesenteret Agora Bytom i Polen er konsernets viktigste investering og utgjør over halvparten av balansen. Kjøpesenteret har et bruttoareal på 52.000 m<sup>2</sup>, og et utleieareal i overkant av 30.000 m<sup>2</sup>. I tillegg kommer et parkeringshus på ca. 30.000 m<sup>2</sup> med 820 parkeringsplasser.

Det var 119 butikker i senteret ved utgangen av fjerde kvartal 2017. Leietakerne omfatter store internasjonale kjeder, samt viktige polske merkevarer. Kjøpesenteret ligger sentralt i Schlesien regionen i Polen og har en sterk markedsposisjon i sitt primære nedslagsfelt. Omsetningen i senteret økte med 11,2 prosent i fjerde kvartal sammenlignet med samme periode i 2016. Senteret hadde i 2017 en omsetningsøkning på totalt 9,5 prosent sammenlignet 2016. Den positive omsetningsutviklingen forklares med en attraktiv leietagermiks og sterk økonomisk utvikling i Polen.

Det arbeides kontinuerlig med butikk sammensettingen for å øke omsetning i senteret. Etterspørselen etter fritids- og underholdningstjenester vokser klart raskere enn moteartikler noe som er en trend som over tid har forsterket seg ytterligere. Agora Bytom er i en god posisjon til å kapitalisere på denne trenden gjennom en

sentral plassering i bykjernen, et variert tilbud av blant annet kafeer og restauranter, moderne treningssenter, klatrevegg og kino. Denne utvikling har vært, og er en sentral del av utleiestrategien.

Segment eiendom har i fjerde kvartal og gjennom hele 2017 hatt en positiv utvikling i EBITDA, sammenlignet med 2016. Det er spesielt Agora Bytom som bidrar til den positive veksten i EBITDA.

Borgestad ASA solgte i februar 2017 aksjene i Grenland Arena AS til Kontorbygg AS. Salgsvederlaget utgjorde MNOK 53,0 og gir en regnskapsmessig gevinst for konsernet på MNOK 36,0. Salget er en del av strategien med å fokusere på selskaper med kontrollerende eierandeler.



## Ildfast industri

Segment Ildfast industri (MNOK)	Q4		Q1 - Q4	
	2017	2016	2017	2016
Driftsinntekter	159,9	172,6	726,8	717,2
EBITDA	8,3	8,8	36,9	20,1
EBIT	6,5	6,6	25,9	10,2

Borgestad Industries utvikler, produserer og leverer ildfaste produkter, installasjoner og konseptløsninger som sikrer produktivitet og konkurransefortrinn hos industrielle kunder. Produkter som tåler varme over 1.250 °C defineres som ildfaste. Ildfaste materialer kan defineres som stein eller masser, og produseres i mange ulike varianter avhengig av bruksområdet. Ildfaste materialer benyttes i hovedsak for å beskytte produksjonsutstyr i prosessindustri med høye temperaturer, og bidrar til energibesparelse.

Borgestad Industries hovedfokus er å sikre verdikjeden med egne merkevarer og installasjonstjenester. Konsernets kunder har behov for både ildfast stein og masser. Borgestad har gjennom flere år arbeidet aktivt for å sikre konsernet en større andel av verdikjeden. Som en del av denne strategien åpnet en ny produksjonsenhet for ildfaste masser i tilknytning til fabrikk i Bjuv høsten 2016.

Segment Ildfast industri har i fjerde kvartal 2017 en EBITDA på MNOK 8,3 mot 8,8 i fjerde kvartal 2016. For 2017 har segment Ildfast en EBITDA på MNOK 36,9 mot 20,1 i samme periode i 2016. Den positive utviklingen i EBITDA i 2017 er et resultat av økt oppdragsmengde innen installasjons- og isolasjonsselskapene.

Ved utgangen av fjerde kvartal 2017 er ordremassen fortsatt på et stabilt høyt nivå.

Konsernet har i 2018 inngått en bindende avtale om salg av Borgestads 15 prosent eierandel i den polske ildfast produsenten PCO Zarow SA, med oppgjør dato 27. februar 2018. Salgssum er i overkant av bokført verdi, og vil styrke selskapets likviditet.



## Øvrige aktiviteter inklusive morselskapet

Segment Øvrige aktiviteter (MNOK)	Q4		Q1 - Q4	
	2017	2016	2017	2016
EBITDA	-1,4	-1,8	-9,4	-7,8
EBIT	-1,4	-1,8	-9,5	-7,8

Øvrige aktiviteter omfatter morselskapet Borgestad ASA, samt det tilknyttede selskapet Norwegian Crew Management AS.

Segment Øvrige hadde i 2017 en negativ EBITDA på MNOK 9,4 mot en negativ EBITDA på MNOK 7,8 i 2016.

## Kontantstrøm og likviditet

Konsernet har hatt en positiv kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på MNOK 3,6 i 2017 mot en negativ kontantstrøm på MNOK 22,0 i 2016. Total kontantstrøm i perioden ble positiv med MNOK 30,0 mot en negativ kontantstrøm på MNOK 28,0 i 2016.

Disponibel likviditet per 31.12.17 utgjorde MNOK 130,4 mot MNOK 119,3 per 31.12.2016.

## Balanse

Konsernet hadde per 31.12.2017 en total kapital på MNOK 1.644 mot MNOK 1.557 per 31.12.16. Egenkapitalen per 31.12.2017 utgjorde MNOK 466 mot MNOK 398 per 31.12.16. Dette tilsvarer en egenkapitalandel på 28,3 prosent ved utgangen av 2017.

Gjennom investeringene i Agora Bytom og Borgestad Industries har konsernet en betydelig valutaeksponering, primært mot euro. Dette har gitt en positiv egenkapitaleffekt på MNOK 42,0 i 2017 som følge av svekkelse av norske kroner mot euro.

Konsernets omløpsmidler beløp seg til MNOK 413,8 per 31.12.2017 mot MNOK 366,8 per 31.12.16. Den kortsiktige gjelden utgjorde MNOK 625,6 mot MNOK 316,0 per 31.12.16. MNOK 297,8 av den kortsiktige gjelden per 31.12.17 vedrører omklassifisering av obligasjonslån da forfall er innen de 12 neste måneder.

Per 31.12.2017 eide selskapet 15 505 egne aksjer.

Borgestad, 15. februar 2018

Styret i Borgestad ASA

# BORGESTAD ASA KONSERN

Regnskapsrapport per 31. desember 2017

## KONSOLIDERT RESULTATREGNSKAP

IFRS

	NOTER	2017	2016	2017	2016
		01.10- 31.12	01.10- 31.12	01.01- 31.12	01.01- 31.12
<i>(NOK 1 000)</i>					
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>					
Driftsinntekter		182 439	179 809	778 608	765 530
Andre inntekter		4 457	6 007	14 257	15 522
<b>Netto driftsinntekter</b>	<b>(3)</b>	<b>186 896</b>	<b>185 817</b>	<b>792 865</b>	<b>781 052</b>
Varekostnader		-81 344	-71 860	-326 301	-332 581
Lønn, arbeidsgiveravgift og pensjonskostnader		-76 630	-77 449	-261 624	-258 033
Andre driftskostnader		-13 089	-21 857	-143 287	-146 969
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-171 063</b>	<b>-171 166</b>	<b>-731 212</b>	<b>-737 583</b>
<b>EBITDA</b>		<b>15 833</b>	<b>14 651</b>	<b>61 653</b>	<b>43 469</b>
Avskrivninger		-5 624	-5 869	-26 161	-25 025
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>(3)</b>	<b>10 210</b>	<b>8 782</b>	<b>35 493</b>	<b>18 443</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
Rentekostnader		-10 804	-11 032	-44 874	-46 678
Øvrige finansinntekter/kostnader	(8,9)	3 893	15 538	2 337	12 764
Andel resultat i tilknyttet selskap	(8)	-323	-1 297	35 732	1 410
<b>Netto finansposter</b>		<b>-7 234</b>	<b>3 209</b>	<b>-6 805</b>	<b>-32 504</b>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD</b>	<b>(3)</b>	<b>2 976</b>	<b>11 992</b>	<b>28 688</b>	<b>-14 060</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		-7 748	-38 346	-5 145	-36 276
<b>PERIODENS RESULTAT</b>		<b>-4 772</b>	<b>-26 354</b>	<b>23 543</b>	<b>-50 336</b>
Minoritetens andel av periodens resultat		3 833	4 704	10 787	8 982
Majoritetens andel av periodens resultat		-8 605	-31 058	12 757	-59 318
Resultat per aksje (NOK) (= utvannet res. per aksje)		-2,5	-9,2	3,76	-17,5
<b>Oppstilling over totalresultat</b>					
Periodens resultat etter skatt		-4 772	-26 354	23 544	-50 336
Valutaomregningsdifferanser konsoliderte selskaper		40 334	-7 428	59 177	-37 048
Skatt av valutaomregning på konsoliderte selskaper		-9 923	1 154	-17 156	12 606
Endring i virkelig verdi av kontantstrømsikring		2 299	-7 756	5 946	-7 704
Skatt vedrørende virkelig verdi av kontantstrømsikring		-439	13	-1 156	0
Valutaomregning på nettoinvesteringer i tilknyttede selskaper		0	-1 374	0	-971
Andre egenkapitaltransaksjoner		227	21 516	0	2 295
<b>Andre inntekter og kostnader som vil bli reklassifisert over resultat</b>		<b>32 499</b>	<b>6 124</b>	<b>46 810</b>	<b>-30 822</b>
Revulering av ytelsesbaserte pensjonsordninger		4 476	-942	4 476	-942
Skatteeffekt av reevaluering ytelsesbaserte pensjonsordninger		-1 074	226	-1 074	226
<b>Andre inntekter og kostnader som ikke vil bli reklassifisert over resultat</b>		<b>3 402</b>	<b>-716</b>	<b>3 402</b>	<b>-716</b>
<b>Totalresultat i perioden</b>		<b>31 129</b>	<b>-20 945</b>	<b>73 755</b>	<b>-81 874</b>
Minoritetens andel av periodens totalresultat		4 477	4 474	11 988	7 359
Majoritetens andel av periodens totalresultat		26 652	-25 419	61 767	-89 233



## KONSOLIDERT BALANSE

(NOK 1 000)	NOTER	IFRS	
		2017 31.12	2016 31.12
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skatteiendel		25 432	29 447
Goodwill		86 834	84 720
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger		70 013	70 563
Investerings eiendom	(7)	939 003	878 990
Driftsløsøre		69 655	69 608
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		461	496
Andre aksjer	(9)	36 166	36 197
Andel i tilknyttede selskap	(8)	2 840	19 720
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 230 404</b>	<b>1 189 741</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Varebeholdning		140 390	118 191
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		136 980	146 425
Andre fordringer		13 832	9 639
<b>Investeringer</b>			
Aksjer	(9)	27 573	27 611
<b>Kontanter og kontantekvivalenter</b>			
Bankinnskudd		95 042	64 981
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>413 817</b>	<b>366 847</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 644 221</b>	<b>1 556 589</b>

<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital		33 933	33 933
Egne aksjer	(6)	-155	-206
Overkurs		62 980	62 980
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>96 758</b>	<b>96 706</b>
Fond for verdiendringer		0	4 274
Kontantstrømsikring reserve		-3 716	-7 759
Omregningsdifferanser		103 135	61 085
Annen egenkapital		237 866	217 668
<b>Annen egenkapital</b>		<b>337 284</b>	<b>275 268</b>
Minoritetsinteresser		31 770	25 548
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>465 812</b>	<b>397 523</b>
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pensjonsforpliktelser		8 478	13 306
Pantegjeld langsiktig	(5)	517 733	515 730
Annen langsiktig gjeld	(5)	4 260	8 870
Obligasjonslån	(5)	0	295 555
Utsatt skatt forpliktelser		21 583	8 650
Avsetning for forpliktelser	(8)	766	1 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>552 820</b>	<b>843 111</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Kassekreditt	(5)	125 626	106 574
Obligasjonslån		297 750	0
Pantegjeld	(5)	26 713	24 239
Leverandørgjeld		48 874	62 237
Betalbar skatt	(4)	27 387	24 651
Skyldige offentlige avgifter		26 804	23 349
Annen kortsiktig gjeld		72 435	74 905
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>625 588</b>	<b>315 956</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 644 221</b>	<b>1 556 589</b>

## KONSOLIDERT KONTANTSTRØMOPPSTILLING

(NOK 1 000)	IFRS	
	2017 01.01-31.12	2016 01.01-31.12
Kontantstrøm fra drift før balanseendringer	16 048	5 581
+/- Balanseendringer driftsposter	<b>-12 412</b>	<b>-27 542</b>
<b>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	3 636	-21 961
Utbetalinger til andre investeringer	-7 676	-40 512
Innbetalinger fra tilknyttede selskaper	0	667
Innbetalinger fra andre investeringer	56 635	20 454
<b>Kontantstrøm fra investerings aktiviteter</b>	<b>48 959</b>	<b>-19 392</b>
Netto endring i finansiell gjeld	-17 067	18 845
Kjøp/ salg av egne aksjer	300	6
Utbetaling av utbytte	-5 766	-5 530
<b>Kontantstrøm fra finansielle aktiviteter</b>	<b>-22 533</b>	<b>13 320</b>
<b>Kontantstrøm i perioden</b>	<b>30 062</b>	<b>-28 033</b>
Bank og kassebeholdning	64 981	93 014
<b>Likviditetsbeholdning 1.1</b>	<b>64 981</b>	<b>93 014</b>
Bank og kassebeholdning	95 042	64 981
<b>Likviditetsbeholdning perodeslutt</b>	<b>95 042</b>	<b>64 981</b>
<b>Disponible trekkrettigheter/bundne midler</b> (5)	<b>35 375</b>	<b>54 325</b>
<b>Disponibel likviditet perodeslutt</b> (5)	<b>130 417</b>	<b>119 306</b>

## EGENKAPITALOPPSTILLING

(NOK 1 000)	2017 31.12	2016 31.12
<b>Egenkapital per 01.01</b>	<b>397 523</b>	<b>484 919</b>
Periodens resultat	23 544	-50 336
Andre innregnede inntekter og kostnader	50 212	-31 538
Egne aksjer	300	6
Utbytte gitt til minoritet	-5 766	-5 530
<b>Egenkapital ved perodeslutt</b>	<b>465 812</b>	<b>397 523</b>

## AKSJEINFORMASJON

	2017			2016		
	Egne aksjer	Ordinære aksjer	Total aksjer	Egne aksjer	Ordinære aksjer	Total aksjer
Antall aksjer 01.01	20 632	3 372 678	3 393 310	20 515	3 372 795	3 393 310
Kjøp/ salg egne aksjer	-5 127	5 127	0	117	-117	0
<b>Antall aksjer perioodeslutt 31.12</b>	<b>15 505</b>	<b>3 377 805</b>	<b>3 393 310</b>	<b>20 632</b>	<b>3 372 678</b>	<b>3 393 310</b>

## KONSOLIDERT OPPSTILLING OVER ENDRINGER I EGENKAPITAL

	Selskaps- kapital	Egne aksjer	Overkurs	Fond for verdi- endringer	Kontant- strøms sikring	Annen valuta- omregn. reserve	Annen egen kapital	Minoritets interesser	Sum
<i>(NOK 1 000)</i>									
<b>Egenkapital IFRS 01.01.17</b>	<b>33 933</b>	<b>-206</b>	<b>62 980</b>	<b>84</b>	<b>-7 172</b>	<b>61 115</b>	<b>221 241</b>	<b>25 548</b>	<b>397 523</b>
Periodens resultat	0	0	0	0	0	0	12 757	10 787	23 544
Andre inntekter og kostnader	0	0	0	-84	3 456	42 020	3 619	1 201	50 212
Totale inntekter og kostnader i perioden	0	0	0	-84	3 456	42 020	16 376	11 988	73 755
Utbytte gitt til minoritetsaksjonær	0	0	0	0	0	0	0	-5 766	-5 766
Uhevet utbytte	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kjøp og salg av egne aksjer	0	51	0	0	0	0	249	0	300
Kjøp av minoritetsinteresser	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Egenkapital IFRS 31.12.2017</b>	<b>33 933</b>	<b>-155</b>	<b>62 980</b>	<b>0</b>	<b>-3 716</b>	<b>103 135</b>	<b>237 865</b>	<b>31 770</b>	<b>465 812</b>

	Selskaps- kapital	Egne aksjer	Overkurs	Fond for verdi- endringer	Kontant- strøms sikring	Annen valuta- omregn. reserve	Annen egen kapital	Minoritets interesser	Sum
<i>(NOK 1 000)</i>									
<b>Egenkapital IFRS 01.01.16</b>	<b>33 933</b>	<b>-205</b>	<b>62 980</b>	<b>13 121</b>	<b>-55</b>	<b>85 527</b>	<b>265 900</b>	<b>23 719</b>	<b>484 919</b>
Periodens resultat	0	0	0	0	0	0	-60 811	8 982	-51 829
Andre inntekter og kostnader	0	0	0	0	-7 704	-24 412	907	-1 623	-30 043
Effekt prinsippendring / reklassifisering				-13 037	-2 202		15 239		
Totale inntekter og kostnader i perioden	0	0	0	-13 037	-7 717	-24 412	-48 239	7 359	-81 871
Utbytte gitt til minoritetsaksjonær	0	0	0	0	0	0	0	-5 530	-5 530
Uhevet utbytte	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kjøp og salg av egne aksjer	0	-1	0	0	0	0	7	0	6
Kjøp av minoritetsinteresser	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Egenkapital IFRS 31.12.2016</b>	<b>33 933</b>	<b>-206</b>	<b>62 980</b>	<b>84</b>	<b>-7 172</b>	<b>61 115</b>	<b>221 241</b>	<b>25 548</b>	<b>397 523</b>



# Noter til regnskapet for Borgestad ASA 4. kvartal 2017

Alle beløp er i NOK 1 000 med mindre annet er angitt

## NOTE 1 PRINSIPPNOTE OG SAMMENLIGNBARE TALL

Konsernregnskapet til Borgestad ASA og dets heleide og kontrollerte datterselskaper (konsernet), er utarbeidet i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS) og standard for delårsrapportering (IAS 34). Det er i delårsrapporten benyttet de nye og endrede standarder som gjelder fra 1. januar 2017.

### *Estimater og skjønnsmessige vurderinger.*

Utarbeidelse av konsernets regnskap medfører at ledelsen gjør estimater og skjønnsmessige beløp for eien- deler og forpliktelser, inntekter og kostnader. Estimater og skjønnsmessige vurderinger evalueres løpende og er basert på historisk erfaring og andre faktorer, inklusive forventninger om fremtidige hendelser som anses å være sannsynlige på balansetidspunktet.

### *Førimplementering av IFRS 9*

Borgestad ASA har valgt å tidligimplementere IFRS 9 Financial instruments / Finansielle instrumenter (uoffisi- ell norsk oversettelse) fra og med 2016. På det tidspunktet var ikke IFRS 9 inntatt i norske lovgivning, noe som medførte at Borgestad implementerte IFRS 9 for tidlig. Implementeringen har ikke resultert i vesentlige feil, den eneste effekten implementeringen ga i 2016 regnskapet var en klassifisering mellom resultatregnskapet, under finans og totalresultatet.

Konsernet mener at implementering av denne standard gir et mer riktig bilde av konsernets finansielle aktivitet. Standarden omhandler klassifisering og måling, sikringsbokføring og nedskrivning av finansielle instrumenter.

Områdene med størst risiko for vesentlige endringer er verdien av investeringseiendommer, samt aksjer.

## NOTE 2 SELSKAPER I KONSERNET

### **Konsernselskaper eid 100 %**

Borgestad Properties AS  
Borgestad Næringspark AS  
GZMO Sp. Z o.o.  
Idea Asset Property Management SP. Z o.o.  
Borgestad Industries AS  
Agora Bytom SP. Z.o.o.  
Höganäs Borgestad AB  
Höganäs Bjuf AB  
Borgestad Fabrikker AS  
J.H. Bjørklund AS  
T Knutsson AB  
Höganäs Bjuf Fastighets AB  
Höganäs Bjuf Asia Pacific Sdn Bhd  
Höganäs Bjuf Eastern Europe Sp. Z o.o.  
Höganäs Bjuf Germany GMBH  
Höganäs Bjuf Middle East Ltd.  
Höganäs Bjuf Italia Srl  
Höganäs Bjuf Contracting Asia Pacific Sdn Bhd

### **Konsernselskap med eierandel mindre enn 100 %**

GL Contracting AS 60 %  
Macon AB 58 %  
- Sjöberg & Lindqvist i Gävle AB - eies av Macon AB med 100 %  
- MekTec I Gävle AB - eies av Macon AB med 50,06 %  
- AG-Port Oy - eies av Macon AB med 76,7 %

### **Tilknyttet selskap med eierandel 50 % eller mindre:**

Bridge Eiendom (50 %)  
Norwegian Crew Management AS (33,33 %)



## NOTE 3 SEGMENTFORDELING

I segmentregnskapet er Borgestad Industries AS vist som segment Ildfast. I segment Øvrige aktiviteter og eliminerings inngår morselskapet Borgestad ASA.

	2017	2016	2017	2016
	01.10-31.12	01.10-31.12	01.01-31.12	01.01-31.12
<b>Eiendom</b>				
Driftsinntekter	17 764	13 447	68 296	64 584
EBITDA	8 966	7 664	34 160	31 089
Avskrivninger	-3 840	-3 680	-15 048	-15 042
Driftsresultat	5 127	3 984	19 111	16 047
Andel resultat i tilknyttede selskaper	-141	-1 326	35 618	-214
Øvrige finansinntekter og kostnader	-7 867	-2 583	-21 431	-34 051
Resultat før skatt	-2 882	75	33 298	-18 218
<b>Ildfast</b>				
Driftsinntekter	159 931	172 588	726 753	717 159
EBITDA	8 300	8 760	36 901	20 144
Avskrivninger	-1 768	-2 173	-11 051	-9 922
Driftsresultat	6 531	6 588	25 851	10 223
Øvrige finansinntekter og kostnader	-5 829	15 594	-5 880	9 497
Resultat før skatt	5 203	22 182	19 971	19 720
<b>Morselskap, øvrige aktiviteter og eliminerings</b>				
Driftsinntekter	9 200	-218	-2 184	-692
EBITDA	-1 433	-1 773	-9 408	-7 765
Avskrivninger	-15	-16	-61	-61
Driftsresultat	-1 448	-1 789	-9 469	-7 826
Andel resultat i tilknyttede selskaper	-182	30	114	1 624
Øvrige finansinntekter og kostnader	6 786	-8 505	-15 226	-9 359
Resultat før skatt	656	-10 265	-24 581	-15 561
<b>Total</b>				
Driftsinntekter	186 896	185 817	792 865	781 052
EBITDA	15 833	14 651	61 653	43 469
Avskrivninger	-5 624	-5 869	-26 161	-25 025
Driftsresultat	10 210	8 782	35 493	18 443
Andel resultat i tilknyttede selskaper	-323	-1 297	35 732	1 410
Øvrige finansinntekter og kostnader	-6 911	4 506	-42 537	-33 914
Resultat før skatt	2 977	11 992	28 688	-14 060

## NOTE 4 VESENTLIGE HENDELSER

### *Salg av aksjer i Grenland Arena AS*

Borgestad ASA og dets heleide datterselskap Borgestad Properties AS inngikk den 27. februar 2017 en avtale om salg av tilsammen 26.844 aksjer i Grenland Arena AS (som utgjør 48,7 % av aksjene i selskapet) til Kontorbygg AS. Kjøpesummen for aksjene utgjorde MNOK 53. Salget ble gjennomført i første kvartal med en gevinst på MNOK 36 for konsernet.

## NOTE 5 PANTEGJELD

Borgestad ASA har en trekkfasilitet i Sparebank1 Telemark på MNOK 50. Obligasjonslånet i Borgestad ASA er på MNOK 300, og er bokført til amortisert kost. Obligasjonslånet forfaller 3. oktober 2018. Agora Bytom Sp. z o.o. har lån i Bank Pekao i Polen på MEUR 50,0, tilsvarende MNOK 490,9. Borgestad Industries har kredittfasiliteter på ca. MNOK 165 i Nordea og Handelsbanken.

## NOTE 6 AKSJEKAPITAL

Per 31. desember 2017 har selskapet 15 505 egne aksjer til en kostpris på TNOK 3 064.

## NOTE 7 INVESTERINGSEIENDOM

	2017	2016
	31.12	31.12
<b>Oversikt over endring i investeringseiendom i perioden:</b>		
Inngående balanse 01.01	878 990	937 302
Tilgang	6 980	7 304
Intern reklassifisering	0	0
Avskrivning	-12 982	-13 851
Valutaomregning	66 015	-51 765
<b>Sum investeringseiendom ved periodeslutt</b>	<b>939 003</b>	<b>878 990</b>

	Agora Bytom Sp. z o.o	
	2017	2016
<b>Investeringseiendommer – spesifikasjon</b>		
Leieinntekter og viderfakturerte felleskostnader	61 933	58 500
Driftskostnader	27 513	27 468
Avskrivninger	12 982	13 851
Balanseført verdi 31.12	939 003	878 990
Prosentstøtt lineære avskrivninger	2%	2%

En verddivurdering foretatt i desember 2017 ga en verddivurdering på investeringseiendom i Agora Bytom Sp. z o.o på mellom MEUR 89,0 og MEUR 108,2, som gir en verddivurdering på mellom MNOK 875 og MNOK 1 065 (kurs EUR/NOK 9,8403). Verddivurderingen angir et middelpunkt på MEUR 98,6/MNOK 970.

Forutsetningene benyttet av verdsetter er tatt inn i tabellen nedenfor:

<b>Verddivurdering (TEUR)</b>	<b>Lav verdi</b>	<b>Høy verdi</b>
Inntekter	6 588	7 221
Eierkostnad og strukturell ledighet (2 %)	695	708
<b>Netto driftsinntekter</b>	<b>5 893</b>	<b>6 513</b>
<b>Yield benyttet</b>	<b>6,6 %</b>	<b>6,0 %</b>
<b>Verdi av investeringseiendom</b>	<b>89 281</b>	<b>108 557</b>
6 måneder ledighet for ledige lokaler	-315	-315
<b>Verdi av investeringseiendom (justert)</b>	<b>88 966</b>	<b>108 242</b>

Lav verdi forutsetter en fremtidig normalisert gjennomsnittsleie på € 17,3 per kvm per måned, mens høy verdi forutsetter € 19,0 per måned. Faktisk oppnådd leie per måned på signerte kontrakter er € 17,3 per kvm per måned for retail areal, inkluderes non-retail areal er gjennomsnittet € 16,7 per kvm per måned. Leienivået forventes å bli høyere for de arealene som er ledige i senteret i dag. Dette som følge av at disse arealene i hovedsak består av mindre enheter, hvor høyere leie oppnås.

Med en verdi på MEUR 98,2 er det estimert en internrente på 10,8 prosent for investor (uten gearing), gitt salg etter ti år til en nettoyield på 6,6 prosent.

Verdsettelsen er klassifisert som nivå 3 i versettelseshierarkiet.

## NOTE 8 INVESTERING I TILKNYTTETE SELSKAPER

	Grenland Arena AS	Norwegian Crew Mng	Bridge Eiendom AS	Total
<b>Borgestad sin andel i %:</b>	<b>0,00%</b>	<b>33,33%</b>	<b>50,00%</b>	
<b>Balanse 31.12.2017</b>				
Andel egenkapital	0	3 177	0	3 177
Mer/mindreverdier i konsern	0	-337	0	-337
Begrensning negativ verdi	0	0	-766	-766
<b>Bokført verdi i konsern</b>	<b>0</b>	<b>2 840</b>	<b>-766</b>	<b>2 074</b>
Investeringer med positiv verdi				2 840
Investeringer med negativ verdi				-766
<b>Sum investering i tilknyttede selskaper:</b>				<b>2 074</b>
<b>Resultat 2017</b>				
Andel resultat	-23	114	-388	-297
Justeringer konsern	0	0	0	0
Salg av andel	36 029	0	0	36 029
<b>Andel resultat i konsern</b>	<b>36 006</b>	<b>114</b>	<b>-388</b>	<b>35 732</b>

Bridge Eiendom AS er per 31. desember 2017 bokført til MNOK -0,8. Ifølge IAS 28.38 skal negative resultatandeler i TKV redusere balanseverdien av investeringen ned til null. Borgestad Properties AS har stilt garanti på MNOK 1 overfor Handelsbanken på vegne av Bridge Eiendom AS og konsernet har på bakgrunn av garantistillelsen reflektert den negative verdien/forpliktelsen i konsernregnskapet begrenset ned til garantibeløpet.

Aksjene i Grenland Arena AS er solgt i første kvartal 2017. Se note 4 Vesentlige hendelser for ytterligere beskrivelse

### Transaksjoner over resultat vedrørende tilknyttede selskaper ført i inntektsåret

	2017 31.12		2016 31.12	
	Driftsinnt.	Renteinnt.	Driftsinnt.	Renteinnt.
Selskap:				
Grenland Arena AS	300	0	100	0
<b>Total</b>	<b>300</b>	<b>0</b>	<b>100</b>	<b>0</b>

## NOTE 9 EIENDELER INNREGNET TIL VIRKELIG VERDI

### Finansielle eiendeler innregnet til virkelig

verdi med verdiendringer over resultat	31.12.2017	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Aksjer	27 573	0	0	27 573
Sikringsinstrumenter over resultatregnskapet	0	0	0	0
Sikringsinstrumenter direkte over egenkapitalen	4 264	0	4 264	0
Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg				
Aksjer	36 166	7	0	36 159
<b>SUM</b>	<b>68 003</b>	<b>7</b>	<b>4 264</b>	<b>63 732</b>

I løpet av rapporteringsperioden var det ingen overføringer som medførte endringer mellom nivå 1, 2 eller 3.

	2017	2016
Spesifikasjon av endringer i Nivå 3	31.12	31.12
Virkelig verdi 01.01	63 532	52 189
Årets tilgang	200	600
Årets avgang	0	0
Verdiendringer ført i resultatregnskap	0	10 743
<b>SUM</b>	<b>63 732</b>	<b>63 532</b>

Den investeringen med bredest utfallsrom gjelder aksjeinvestering i NBT AS som er verdsatt til TNOK 27 573, som tilsvarer verdsettelse på NOK 27,50 per aksje. Verdsettelsen avhenger i stor grad av hvilken metode man benytter til å verdsette underliggende prosjektportefølje. NBT AS er et selskap innen vindkraft, selskapet er i en utviklingsfase. Pr. 31.12.2016 var egenkapitalen i selskapet negativ, det er dermed knyttet risiko til aksjeposten i NBT AS. En forutsetning for at selskapet skal kunne realisere sine verdier er at selskapet på sikt klarer å reise nødvendig finansiering, det er gjennom 2017 innhentet MNOK 25 i konvertible obligasjoner på en konverteringskurs på ca kr 30 per aksje. Det ble gjennom 2016 omsatt aksjer i selskapet til en kurs på 40,00 kr pr aksje. Borgestad mener at NOK 27,50 pr aksje i NBT er godt innenfor utfallsrommet til verdien i selskapet på nåværende tidspunkt sett i lys av kjente aksjetransaksjoner og tidligere emisjoner.

Aksjene i PCO Zarow Sp.z.o.o er balanseført til TNOK 33 250 per 31. desember 2017. Prinsippene som er lagt til grunn for verdivurdering av denne aksjeposten er neddiskontert kontantstrøm (DFC-model). Selskapet har benyttet middelverdien av utfallet.

#### *Salg av aksjer i PCO Zarow Sp. z. o.o*

Borgestad ASA har i 2018 inngått en bindende avtale om salg av Borgestads 15 prosent eierandel i den polske ildfast produsenten PCO Zarow, med oppgjørsdato 27. februar 2018. Salgssum er i overkant av bokført verdi

## NOTE 10 ANNEN INFORMASJON

Det deleide selskapet Macon AB (segment Ildfast) leverte i 2016 et større prosjekt til en kunde i Russland. Prosjektet er inntekstført i 2016 etter gjeldende regnskapsprinsipper. Kunden har ved avleggelse av kvartalsregnskapet for Borgestadkonsernet ikke betalt utestående beløpet pålydende ca MSEK 25 til Macon AB. Iht. avtalen mellom partene skal uenigheter bringes til domstolen i Wien. Macon AB varslet kunden og domstolen i Wien om saken i juni 2017. Macon AB og Borgestad ASA er av den vurdering at Macon AB har krav på det utestående beløpet og det er på bakgrunn av den vurderingen ikke avsatt noe til tap på krav i forbindelse med saken. Eventuell resultateffekt for konsernet ved et tap av utestående er på ca MSEK 17.

Motparten i saken har nå innlevert sitt tilsvarende svar til voldgiftsdomstolen som inneholder et motkrav på ca MSEK 40 for krav på erstatning for produksjonsbortfall og dagbøter. Borgestad mener det ikke er grunnlag for motkravet og at Macon har krav på hele det utestående beløpet.

Borgestad, 15. februar 2018

Styret i Borgestad ASA

Bertel O. Steen  
Styreleder

Gudmund Bratrud

Mona Møller

Christen Knudsen  
adm. direktør