

## Sak 43/13

# DELÅRSRAPPORT TREDJE KVARTAL 2013



### HOVEDTREKK

- Resultat før skatt i tredje kvartal ga et tilnærmet nullresultat.
- Bokført egenkapital var MNOK 404 per 30.09.13, en økning på MNOK 13,5 hittil i år.
- EBITDA i segment Eiendom ble MNOK 5,4 i tredje kvartal 2013 mot MNOK – 1,0 i samme periode i 2012.
- EBITDA i segment ildfast ble MNOK 13,5 i tredje kvartal mot MNOK 12,9 i samme periode i 2012
- De siste 50 % av aksjene i Agora Bytom ble ervervet i oktober.
- Kapitalutvidelsen på MNOK 37 er nå gjennomført

### NØKKELTALL

Borgestad ASA Konsern – IFRS

<i>(Beløp i MNOK)</i>	3.kvartal 2013	3. kvartal 2012	Q1 – Q3 2013	Q1 – Q3 2012
Driftsinntekter	203,8	153,6	526,0	398,9
Driftskostnader eks avskrivninger	188,0	144,9	495,8	400,1
EBITDA	15,8	8,7	30,2	-1,2
Avskrivninger	5,9	2,5	17,8	-8,1
Driftsresultat (EBIT)	9,9	6,2	12,4	-9,2
Netto finansposter	-10,0	0,5	- 24,8	9,5
Ordinært resultat før skattekostnad	-0,1	5,7	-12,3	0,3

### FINANSIELL GJENNOMGANG

*(Alle beløp i parentes = tilsvarende periode eller balansedato, med mindre annet er angitt)*

Konserntallene inkluderer Agora Bytom med virkning fra 1.1.2013 Borgestad Industries AS med virkning fra 1.1.2012 (kontinuitet).

#### Resultater

Resultat før skatt i tredje kvartal ble MNOK -0,1 (MNOK 5,8). Konsernet har i perioden hatt betydelige kostnader knyttet til viktige strategiske transaksjoner for konsernet i form av fusjonen med Borgestad Industries, oppkjøp av Agora Bytom og fortrinnsrettsemisjon på MNOK 37,0. Som følge av konsolideringen av Agora Bytom fra 01.01.13 er renter på aksjonærlån til Agora Bytom eliminert i 2013. Dette utgjorde MNOK 15,6 i tredje kvartal og MNOK 46,2 akkumulert i 2012.



### **Kontantstrøm og likviditet.**

Konsernet hadde i perioden 01–30.09.13 en negativ kontantstrøm på MNOK 28,6 mot en negativ kontantstrøm på MNOK 45,6 på samme tidspunkt i 2012. Disponibel likviditet per 30.09.13 var MNOK 138,7 mot MNOK 96,4 på samme tidspunkt i 2012.

### **Balanse**

Konsernet hadde per 30. september 2013 en total kapital på MNOK 1.463 mot MNOK 894 per 30.09.12. Økningen skyldes konsolidering av Agora Bytom. I tallene per 30.09.12 er ikke Agora Bytom inkludert på 100 % basis, men konsolidert iht. egenkapitalmetoden

Egenkapitalen utgjorde MNOK 404,0 pr. 30.9.13 mot MNOK 390,5 per 30.09.12. Dette tilsvarer en egenkapitalandel på 27,6 prosent mot 43,7 prosent per 30.09.12. Redusert EK – andel skyldes konsolidering av Agora Bytom. Gjennom Agora Bytom har konsernet en betydelig eksponering mot euro, hvilket har gitt en positiv EK-effekt på MNOK 32 hittil i år.

Konsernets omløpsmidler beløp seg til MNOK 370,9 per 30.9.13 mot MNOK 288,5 per 30.09.12.

Per 30. september 2013 eide selskapet 21.756 egne aksjer.

### **VIRKSOMHET**

Selskapets satsningsområder er eiendom, ildfast og øvrig aktiviteter. Eiendom er det klart største målt etter balansen mens ildfast er klart størst målt etter omsetning. Segmentfordelingen fremgår av note 3 til konsernregnskapet.

#### **Eiendom**

Konsernets eiendomsvirksomhet omfatter flere eiendommer i Norge og Polen. Segmentets EBITDA-resultat i tredje kvartal ble MNOK 5,4 (-1,0) og akkumulert ble MNOK 16,7 (-8,3).

Kjøpesenteret Agora Bytom, som er selskapets viktigste investering og utgjør halvparten av balansen, viste i tredje kvartal en bedring i kontantstrømmen sammenlignet med samme periode i fjor. Borgestad har nå benyttet kjøpsopsjonen på de resterende 50 % av aksjene og er nå 100 % eier av kjøpesenteret.

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 ca. 820 P-plasser.

Det er signert leiekontrakter i underkant av 90 % av arealet og rundt 100 butikker er åpnet. Leietakerne omfatter store internasjonale kjeder som f. eks. H&M, C&A og Inditex (Zara-gruppen) samt viktige polske leietakere. Kjøpesenteret ligger sentralt i Schlesienregionen i Polen og har en sterk markedsposisjon i sitt primære nedslagsfelt. I årets ni første måneder hadde senteret 4,8 millioner besøkende mot 4,0 millioner besøkende i samme periode i fjor. Dette er en økning på 20 prosent, sammenlignet med en gjennomsnittlig tilbakegang på 3,9 % for besøkstallene i polske kjøpesentre. Omsetningsøkningen i samme periode var 5,3 prosent, som må anses som et godt resultat gitt konjunktursituasjonen i Europa.

Det er signert flere leiekontrakter i perioden og det pågår forhandlinger med flere interessenter om leie av ytterlige arealer som følge av senterets positive utvikling gjennom det siste året. EBITDA – resultatet i tredje kvartal og akkumulert i 2013 ble hhv. MNOK 5,9 og MNOK 18,8.

Borgestad ASA eier 49 prosent av aksjene i Grenland Arena AS. Næringsbygget er fullt utleid på tilfredsstillende vilkår. EBITDA-resultatet i årets ni første måneder på 100 % basis viste et overskudd på MNOK 10,3 (MNOK 9,8).

Borgestad Næringspark, som er heleid datterselskap av Borgestad ASA, er tilnærmet fullt utleid. Næringsparken hadde et EBITDA-resultat på MNOK 1,9 (MNOK 0,4) i årets ni første måneder. Dette eiendomsprosjektet er fortsatt under utvikling, og det er et betydelig potensial for økning av leieinntekter på sikt.

### Ildfast

Konsernet eier 100 % av Borgestad Industries AS. Selskapet har hatt en positiv utvikling i tredje kvartal. Tradisjonelt er tredje kvartal det sterkeste kvartalet som følge av at installasjonsvirksomheten har sin sterkeste periode under sommeren. Driftsinntektene ble MNOK 188,1 mot MNOK 152,9 i samme periode i fjor. EBIT – resultatet ble MNOK 10,8 (10,2). Alle forretningsområdene har bidratt positivt til resultatutviklingen i tredje kvartal. Akkumulert har industrivirksomheten et resultat før skattekostnader på MNOK 18,0 (MNOK 10,6) som er en bedring på 70 %.

Bruttomarginen i tredje kvartal var 19,9 prosent Dette var lavere enn i tredje kvartal i 2012. På årsbasis i 2012 var bruttomarginen 23,4 %. Marginene vært under press i alle forretningsområdene, hovedsakelig pga vanskelige markedsforhold.

Ordremassen er fortsatt høy.

Svekkelsen av EURO mot SEK har også bidratt negativt til resultatutviklingen for konsernet. Det gjelder særlig for eksportvirksomheten knyttet til sement fordi salget her er i EUR.

### Nøkkeltall

(alle tall i MNOK)

	Q3		01.01-30.09	01.01-30.09
	2013	2012	2013	2012
Driftsinntekter	188,1	152,9	479,3	393,0
Kostnader for solgte varer	-150,7	-115,7	-382,9	-302,0
Salgs- og administrasjons kostnader	-23,9	-24,1	-71,7	- 74,5
EBITDA	13,5	13,1	24,7	16,5
Driftsresultat	11,2	10,9	17,7	9,8
Netto finansposter	-0,4	-0,8	0,3	0,8
Resultat før skattekostnad	10,8	10,2	18,0	10,6

### Øvrige aktiviteter

De finansielle investeringene omfatter eierinteresser i både børsnoterte og unoterte selskaper.

Den viktigste investeringen er eierandelen på 50 % i Istrail Invest AS. . Investeringen ga en positiv resultatbidrag på MNOK 0,5 i perioden og selskapet har hatt en omsetningsvekst på 9,6 % hittil i år.

Når det gjelder konsernets investering i NBT AS så vises det til note 10.

Konsernet har ikke tatt opp nye lån i tredje kvartal.

## **FREMTIDSUTSIKTER**

Styret forventer et bedre driftsresultat i 2013 enn i 2012. Dette skyldes primært den positive resultatutvikling i Borgestad Industries AS og i Agora Bytom.

Agora Bytom er konsernets største satsing, og styret vil understreke kjøpesenteret Agora Bytoms betydning for fremtidig resultat og verdiutvikling.

Det er styrets oppfatning at oppkjøpet av 100 % av resterende eierandel i Agora Bytom , fusjonen med Borgestad Industries og nylig avsluttet fortrinnsrettsemisjon har sikret konsernet en betydelig bredere finansiell plattform.

*Borgestad, 14. november 2013*

*Styret i Borgestad ASA*