

Q4



**Q4  
2022**

**Borgestad ASA**  
**DELÅRSRAPPORT**

# Innholdsfortegnelse

## Hovedtrekk i fjerde kvartal 2022

- 3 Konsernresultat
- 4 Eiendom
- 6 Ildfast Industri
- 7 Øvrige aktiviteter inklusive morselskapet
- 7 Balanse
- 8 Kontantstrøm, investeringer og likviditet

## Regnskapsrapporter per 31. desember 2022

## NOTER TIL REGNSKAPET FOR 4. KVARTAL 2022

- 13 Note 1 Prinsippnote og sammenlignbare tall
- 13 Note 2 Selskaper i konsernet
- 14 Note 3 Segmentfordeling
- 14 Note 4 Vesentlige hendelser i år
- 16 Note 5 Pantegjeld
- 16 Note 6 Aksjekapital
- 17 Note 7 Investeringseiendom, bruksrett, eiendeler og leieforpliktelser
- 18 Note 8 Eiendeler innregnet til virkelig verdi

## Alternative resultatmål (APM)

## Hovedtrekk i fjerde kvartal 2022

- Konsernet forbedret operasjonell<sup>1</sup> EBITDA med MNOK 8,1 sammenlignet med 4. kvartal 2021.
- Omsetningen blant leietakerne i Agora Bytom økte med 15,3 prosent sammenlignet med 4. kvartal 2021.
- Agora Bytom har forlenget leiekontraktene med LPP konsernet, som også inkluderer utvidelse av eksisterende areal. Totalt leieareal er 2 308 kvm fordelt på tre butikker.

Höganäs Borgestad har god ordresreserve både innen installasjonsvirksomhet og serviceoppdrag. Selskapets satsningsområder er eiendom og ildfast industri. Eiendom er det største segmentet målt etter balansen, mens ildfast industri er størst målt etter omsetning.

## Konsernresultat

KONSERN (MNOK)	2022 4. kvartal	2021 4. kvartal	2022 1.-4. kvartal	2021 1.-4. kvartal
<b>Driftsinntekter</b>	<b>213,4</b>	<b>254,8</b>	<b>933,3</b>	<b>946,9</b>
Driftskostnader eks avskrivninger	-204,1	-210,8	-881,8	-870,3
<b>EBITDA</b>	<b>9,4</b>	<b>44,0</b>	<b>51,5</b>	<b>76,6</b>
Avskrivninger og nedskrivninger	-99,0	-9,3	-122,1	-33,3
Driftsresultat EBIT	-89,6	34,7	-70,6	43,3
Netto finansposter	-19,4	-40,2	-52,8	-83,3
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	<b>-109,0</b>	<b>-5,5</b>	<b>-123,4</b>	<b>-40,0</b>

Borgestad konsernet har hatt en positiv EBITDA utvikling i 2022. Total forbedring i den operasjonelle<sup>2</sup> EBITDA er MNOK 15,5 for året som helhet, mens forbedringen for fjerde kvartal er MNOK 8,1. Konsernet påvirkes negativt i fjerde kvartal og året som helhet av nedskrivningen av eiendomsverdien av kjøpesenteret Agora Bytom, med MNOK 91,3.

I fjerde kvartal ble aktiviteten i Agora Bytom ytterligere stabilisert og leieinntekter og EBITDA forbedret.

Höganäs Borgestad har hatt aktivitet som forventet for kvartalet. EBITDA for Höganäs Borgestad er forbedret med MNOK 4,0 i kvartalet. Höganäs Borgestad vil fortsette arbeidet med å forbedre resultater og frigjøre arbeidskapital fremover.

1. Operasjonelle EBITDA ekskluderer salget av Borgestad Næringspark i fjerde kvartal 2021.

2. Operasjonelle EBITDA ekskluderer salget av Borgestad Næringspark i fjerde kvartal 2021.

## Eiendom

EIENDOM (MNOK)	2022	2021	2022	2021
	4. kvartal	4. kvartal	1.-4. kvartal	1.-4. kvartal
Driftsinntekter	14,7	54,5	60,6	95,4
EBITDA	9,1	50,4	33,3	68,3
EBIT	-85,4	47,6	-69,4	55,4

Kjøpesenteret Agora Bytom i Polen er konsernets største 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 med 820 parkeringsplasser. Agora Bytom ligger sentralt til i Schlesien-regionen i Polen og har en sterk markedsposisjon i sitt primære nedslagsfelt. Agora tilbyr lokaler til et vidt spekter av leietagere som blant annet omfatter store internasjonale kjeder og viktige polske merkevarer, 8 kinosaler, treningssenter, samt et rikt utvalg av kaféer. Borgestad anser at en variert leietagermiks er en forutsetning for omsetningsøkning i fremtiden.

**Leietakerne i Agora Bytom har økt  
omsetningen med  
**15,3%**  
i fjerde kvartal sammenlignet med 2021**

Omsetningen blant leietakerne i Agora Bytom økte med 32,7 prosent i 2022 sammenlignet med 2021. For fjerde kvartal er økningen i omsetningen 15,3 prosent i forhold til fjerde kvartal 2021. For restauranter og kafeer er det fortsatt utfordrende og omsetningen har ikke tatt seg opp etter Covid-19 pandemien. Sammenlignet med 2021 økte antall besøkende med 31,5 prosent i 2022, mens for fjerde kvartal var økningen 3,0 prosent sammenlignet med 2021. Totalt ble senteret besøkt av ca. 4,7 millioner i 2022.

Segment eiendom oppnådde i fjerde kvartal leieinntekter og EBITDA på hhv. MNOK 14,7 og MNOK 9,1 sammenlignet med MNOK 13,9 og MNOK 7,6 for den operasjonelle<sup>3</sup> driften i fjerde kvartal 2021. Økte energikostnader har i 2022 påvirket resultatet til Agora Bytom negativt. Den polske regjering har innført makspris på energi for små og mellomstore bedrifter med virkning fra januar 2023. For Agora Bytom vil vedtaket redusere energikostnadene i forhold til andre halvdel av 2022.

Ved utgangen av 2022 var utleiegraden i Agora Bytom på 97,5 prosent mot 94,1 prosent per 31. desember 2021. I utleiegraden, som er basert på signerte kontrakter, er det medtatt 507 kvm areal som åpner i tredje kvartal i 2023, og 458 kvm areal som åpnet 1. februar 2023. Agora Bytom har i fjerde kvartal 2022 forlenget leiekontraktene med LPP konsernet som også inkluderer utvidelse i

3. Operasjonelle EBITDA ekskluderer salget av Borgestad Næringspark i fjerde kvartal 2021.

tillegg til eksisterende areal. Totalt areal for LPP vil etter utvidelsene være 2 308 kvm fordelt på tre butikker. LPP konsernet er en viktig og betydelig moteaktør i det Polske markedet, og er en viktig leietaker for totaltilbudet i Agora Bytom.

Utleiemarkedet er fortsatt aktivt i 2023, til tross for usikkerheten blant forbrukerne i Polen og Europa generelt. Det pågår i 2023 samtaler og forhandlinger med potensielle nye leietakere.

## Utleiegraden i Agora Bytom økte med

# 3,4%

i 2022

Agora Bytom har høy utleiegrad og en god posisjon i det lokale utleiemarkedet. Det er fortsatt høy inflasjon og økende rentenivåer i Polen og Europa for øvrig, noe som har negativ påvirkning for avkastningskravet (yelden) for eiendom i 2022. Endringene i 2022 påvirker verdsettelsen av Agora Bytom negativt, og Borgestad har på bakgrunn av dette innregnet en nedskrivning av Agora Bytom på MNOK 91,3 i fjerde kvartal 2022. Nedskrivningen er et resultat av to faktorer, yelden som benyttes ved verdsettelse av Agora Bytom har økt med 0,5 prosent i 2022, og forventet gjennomsnittlig leie per kvm er redusert i verdsettelsen. For mer detaljert informasjon viser styret til note 7 i kvartalsrapporten. Borgestad forventer, til tross for den usikkerhet som beskrevet, at første kvartal 2023 vil være på linje med fjerde kvartal 2022.



## Ildfast Industri

ILDFAST (MNOK)	2022 4. kvartal	2021 4. kvartal	2022 1.-4. kvartal	2021 1.-4. kvartal
Driftsinntekter	198,6	203,0	872,3	855,3
EBITDA	4,0	-0,5	31,1	24,3
EBIT	-0,3	-6,9	12,7	4,3

Höganäs Borgestad er produsent og leverandør av ildfaste kvalitetsprodukter, installasjoner, systemer og løsninger som er uunnværlig for industrielle høytemperaturprosesser over 1 200 °C i en lang rekke industrier som stål, sement og aluminium. Ildfaste materialer er stein eller masser som produseres i mange ulike varianter avhengig av bruksområde. Ildfaste materialer benyttes i hovedsak til å beskytte produksjonsutstyr i prosessindustri med høye temperaturer og bidrar til energibesparelse.

Den ildfaste bransjen er som mange andre bransjer påvirket av utfordringer med logistikk og stigende priser på råvarer og energi. Det ildfaste markedet har vært utfordrende i 2022, spesielt for prisene på materialer som har økt betydelig i perioden.

For kundene i den ildfaste bransjen er det fortsatt utfordringer og usikkerhet fremover. Økte energikostnader er en betydelig kostnad for våre kunder og det er flere kunder i Norden som har redusert produksjonen eller stoppet produksjonen midlertidig som følge av usikkerhet og høye energipriser. Höganäs Borgestad har foreløpig ikke hatt nedgang i oppdragsmengden eller ordreinngang som følge av dette. Aktiviteten både i fjerde kvartal og fremover vurderes til å være på samme nivå som tidligere.

**Segment Ildfast har**  
**872,3**  
**MNOK i omsetning i 2022**

Segment ildfast hadde i fjerde kvartal omsetning på MNOK 198,6 som er på linje med samme periode i 2021. EBITDA for fjerde kvartal 2022 er bedret med MNOK 4,5 sammenlignet med fjerde kvartal 2021. Höganäs Borgestad har i 2022 økt omsetningen med 2 prosent i forhold til 2021, mens EBITDA er i 2022 forbedret med MNOK 6,8. Grunnet økte kostnader, generell prisøkning og tapsprosjektene som ble annonsert i andre kvartal 2022, er ikke EBITDA forbedret i tråd med hva som var forventet.

Konsernets underliggende drift er forbedret de siste tolv månedene og driften av produksjonsenheten er forbedret i henhold til plan og tidligere kommunikasjon. For Höganäs Borgestad forventes det ytterligere forbedringer for drift og resultater i 2023, hovedsakelig fra andre kvartal og fremover.



## Øvrige aktiviteter inklusive morselskapet

ØVRIGE AKTIVITETER (MNOK)	2022 4. kvartal	2021 4. kvartal	2022 1.-4. kvartal	2021 1.-4. kvartal
EBITDA	-3,7	-5,8	-12,8	-16,0
EBIT	-4,0	-6,0	-13,9	-16,4

Øvrige aktiviteter omfatter primært morselskapet Borgestad ASA.

Segmentet har i fjerde kvartal redusert kostnadsnivået i tråd med tidligere kommunikasjon, og forventer ytterligere reduksjon i 2023.

Borgestad ASA har i 2023 signert oppdragsavtale med Q4 Næringsmegling AS om salg av hovedkontoret i Gunnar Knudsens veg 144. Hovedkontoret ble introdusert i markedet for salg i februar 2023 og prisantydning for bygget er MNOK 16.

## Balanse

*(tall i parentes er per 31. desember 2021)*

Konsernet hadde per 31. desember 2022 en total kapital på MNOK 1 456,8 (1 431,6). Egenkapitalen utgjorde MNOK 501,1 (339,3). Dette tilsvarer en egenkapitalandel på 34,4 prosent per 31. desember 2022 mot 23,7 prosent per 31. desember 2021.

Konsernets omløpsmidler beløp seg til MNOK 456,6 (357,0). Langsiktig gjeld utgjorde MNOK 662,2 (539,6), mens kortsiktig gjeld utgjorde MNOK 293,5 (552,7). Konsernet har i 2022 redusert pantegjeld

og obligasjonsgjeld med MNOK 180,6 ved delvis tilbakebetaling av obligasjonslånet og avtalt amortisering i Agora Bytom og Höganäs Borgestad konsernet.

Pantelånet i Agora Bytom, finansiert i euro gjennom Bank Pekao SA., med utestående gjeld pålydende MEUR 41,8 per 31. desember, er delvis rentesikret. Sikringen har en kostnad på 0,3 prosent og pantelånet er sikret med 80 prosent av det til enhver tid utestående beløp frem til låneforfall 30. juni 2024. Øvrige betingelser er 1 måneds EURIBOR med tillegg av rentemargin på 2,80 prosent.

Konsernet har en fornuftig og bærekraftig gjeldsstruktur, samt en god likviditetssituasjon som sikrer fremtidig utvikling av konsernets investeringer i tråd med konsernets strategier.

## Kontantstrøm, investeringer og likviditet

*(tall i parentes er per 31. desember 2021)*

Konsernets kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var per 31. desember 2022 negativ med MNOK 59,8 (negativ 5,3). Den negative endringen i operasjonell kontantstrøm forklares i all vesentlighet med økningen arbeidskapital i 2022. Styret og ledelse har fokus på å redusere kapitalbindingen i Höganäs Borgestad konsernet.

Kontantstrømmen fra investeringsaktiviteter var negativ med MNOK 8,8 (positiv 55,3).

Kontantstrømmen fra finansielle aktiviteter var positiv med MNOK 111,3 (negativ 63,6), som et resultat av egenkapital transaksjonene gjennomført i første halvår 2022. Som følge av dette ble kontantstrømmen per 31. desember 2022 positiv med MNOK 42,7 (negativ 13,6). Disponibel likviditet per 31. desember 2022 var MNOK 85,5 (103,3).

Borgestad, 16. februar 2023

Styret i Borgestad ASA

Jacob Andreas Møller  
Styreleder

Helene Steen  
Styremedlem

Odd Rune Austgulen  
Styremedlem

Anne Sofie Tønseth Markman  
Styremedlem

Jan Erik Sivertsen  
Styremedlem

Pål Feen Larsen  
CEO

Styret signerer elektronisk



## Regnskapsrapporter per 31. desember 2022

RESULTATREGNSKAP (NOK 1 000)	Note	2022 4. kvartal	2021 4. kvartal	2022 1.-4. kvartal	2021 1.-4. kvartal
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>					
<b>Driftsinntekter</b>	<u>3</u>	<b>213 413</b>	<b>254 848</b>	<b>933 331</b>	<b>946 895</b>
Varekostnader		-42 404	-58 596	-261 478	-297 115
Lønn, arbeidsgiveravgift og pensjonskostnader		-66 583	-98 361	-292 525	-316 801
Andre driftskostnader		-95 067	-53 843	-327 821	-256 354
Sum driftskostnader		-204 054	-210 800	-881 824	-870 270
<b>EBITDA</b>		<b>9 359</b>	<b>44 048</b>	<b>51 507</b>	<b>76 625</b>
Avskrivninger		-7 616	-9 334	-30 768	-33 305
Nedskrivning		-91 343	-	-91 343	-
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<u>3</u>	<b>-89 599</b>	<b>34 714</b>	<b>-70 603</b>	<b>43 319</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
Rentekostnader		-9 950	-13 639	-45 967	-52 664
Øvrige finansinntekter/kostnader	<u>8</u>	-9 420	-26 532	-6 866	-30 630
Netto finansposter		-19 370	-40 172	-52 833	-83 294
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD</b>	<u>3</u>	<b>-108 969</b>	<b>-5 458</b>	<b>-123 436</b>	<b>-39 975</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		1 183	12 279	-7 787	16 377
<b>PERIODENS RESULTAT</b>		<b>-107 786</b>	<b>6 821</b>	<b>-131 223</b>	<b>-23 598</b>
Minoritetens andel av periodens resultat		-4 340	17	-1 164	480
Majoritetens andel av periodens resultat		-103 446	6 804	-130 059	-24 077
Resultat per aksje (NOK) (= utvannet res. per aksje)		-0,68	0,54	-0,85	-1,89
<b>Oppstilling over totalresultat</b>					
Periodens resultat etter skatt		-107 786	6 821	-131 223	-23 598
Valutaomregningsdifferanser konsoliderte selskaper		-4 507	-13 835	11 275	-22 528
Endring i virkelig verdi av kontantstrømsikring		16 253	1 289	18 984	5 311
Skatt vedrørende virkelig verdi av kontantstrømsikring		-3 088	-245	-3 607	-1 009
Andre egenkapitaltransaksjoner		1 748	-4 970	2 603	-978
<b>Andre inntekter og kostnader som vil bli reklassifisert over resultat</b>		<b>10 406</b>	<b>-17 760</b>	<b>29 255</b>	<b>-19 203</b>
Aktuarielle gevinster og tap på ytelsesbaserte pensjonsordninger		22	234	28	234
Skatteeffekt av aktuarielle gevinster og tap på ytelsesbaserte pensjonsordninger		-5	-51	-6	-51
<b>Sum andre inntekter og kostnader som ikke vil bli reklassifisert over resultat</b>		<b>17</b>	<b>182</b>	<b>22</b>	<b>182</b>
<b>Totalresultat i perioden</b>		<b>-97 363</b>	<b>-10 757</b>	<b>-101 946</b>	<b>-42 618</b>
Minoritetens andel av periodens totalresultat		-4 994	-2 164	-1 888	-3 147
Majoritetens andel av periodens totalresultat		-92 364	-8 593	-100 058	-39 471

BALANSE (NOK 1 000)	Note	2022 31.12.	2021 31.12.
<b>EIENDELER</b>			
Konsesjoner, patenter o.l		1 172	1 218
Eiendel ved utsatt skatt		10 948	30 480
Goodwill		87 165	87 923
Bygninger		47 374	50 232
Investerings eiendom	<u>7</u>	745 008	805 646
Driftsløsøre		40 008	40 379
Bruksrette eiendeler	<u>7</u>	29 143	27 943
Andre fordringer		37 572	26 494
Andre aksjer	<u>4, 8</u>	1 852	4 254
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 000 242</b>	<b>1 074 570</b>
Varelager		147 148	138 318
Kundefordringer		203 882	160 693
Andre fordringer		14 508	9 709
Bankinnskudd		91 059	48 337
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>456 598</b>	<b>357 057</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 456 839</b>	<b>1 431 627</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Aksjekapital		152 491	12 725
Egne aksjer	<u>6</u>	-80	-80
Overkurs		328 797	223 534
Sum innskutt egenkapital		481 208	236 179
Andre reserver		134 181	107 734
Annen egenkapital		-169 046	-62 474
Sum opptjent egenkapital		-34 865	45 260
Ikke-kontrollerende eierinteresser		54 806	57 858
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>501 149</b>	<b>339 297</b>
Pensjonsforpliktelser		5 987	5 508
Forpliktelser ved utsatt skatt		3 107	12 860
Annen langsiktig gjeld		52 194	79 296
Pantegjeld langsiktig	<u>5</u>	480 258	417 967
Obligasjonslån	<u>5</u>	96 581	-
Leieforpliktelse	<u>7</u>	24 066	23 960
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>662 192</b>	<b>539 591</b>
Pantegjeld	<u>5</u>	30 533	105 079
Leieforpliktelser	<u>7</u>	9 335	8 412
Obligasjonslån	<u>5</u>	-	264 885
Kassekreditt	<u>5</u>	58 537	-
Leverandørgjeld		84 423	67 813
Betalbar skatt		1 010	1 313
Skyldige offentlige avgifter		24 403	29 004
Annen kortsiktig gjeld		85 257	76 233
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>293 498</b>	<b>552 739</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 456 839</b>	<b>1 431 627</b>

KONTANTSTRØMOPPSTILLING		2022	2021
(NOK 1 000)	Note	1.-4. kvartal	1.-4. kvartal
Kontantstrøm fra drift før balanseendringer		-3 494	-18 177
+/- Balanseendringer driftsposter		-56 286	12 905
<b>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>-59 780</b>	<b>-5 272</b>
Utbetalinger til andre investeringer		-10 813	-24 389
Innbetalinger fra andre investeringer		2 047	79 693
<b>Kontantstrøm fra investerings aktiviteter</b>		<b>-8 767</b>	<b>55 304</b>
Netto endring i finansiell gjeld		-163 264	17 709
Innbetaling av egenkapital		215 998	-
Netto endring kassekreditt		58 537	-81 335
<b>Kontantstrøm fra finansielle aktiviteter</b>		<b>111 270</b>	<b>-63 626</b>
Kontantstrøm i perioden		42 722	-13 594
Likviditetsbeholdning 01.01		48 337	61 931
<b>Likviditetsbeholdning perodeslutt</b>		<b>91 059</b>	<b>48 337</b>
<b>Disponibel likviditet perodeslutt</b>	<u>5</u>	<b>85 501</b>	<b>103 336</b>

EGENKAPITALOPPSTILLING		2022	2021
(NOK 1 000)			
<b>Egenkapital per 01.01</b>		<b>339 297</b>	<b>383 758</b>
Periodens resultat		-131 223	-23 598
Andre innregnede inntekter og kostnader		29 278	-19 022
Kjøp av aksjer fra minoritet		-	-1 842
Emisjon og obligasjonskonvertering		263 798	-
<b>Egenkapital 31.12.</b>		<b>501 149</b>	<b>339 297</b>

AKSJEINFORMASJON	Egne aksjer	Ordinære aksjer	totalt aksjer	Egne aksjer	Ordinære aksjer	totalt aksjer
Antall aksjer 01.01	8 010	12 724 832	12 732 842	8 010	12 724 832	12 732 842
Utstedte aksjer ved emisjon og obligasjonskonvertering	-	139 758 009	139 758 009	-	-	-
<b>Antall aksjer perodeslutt</b>	<b>8 010</b>	<b>152 482 841</b>	<b>152 490 851</b>	<b>8 010</b>	<b>12 724 832</b>	<b>12 732 842</b>

ENDRINGER I EGENKAPITALEN 2022 (NOK 1 000)	Selskaps- kapital	Egne aksjer	Over- kurs	Kontantstrøm- sikring	Valuta- omregn.	Annen egenkapital	Minoritets- interesser	Sum
<b>Egenkapital 01.01.22</b>	<b>12 725</b>	<b>-80</b>	<b>223 534</b>	<b>-3 911</b>	<b>111 645</b>	<b>-62 474</b>	<b>57 858</b>	<b>339 297</b>
Periodens resultat			-18 768			-111 291	-1 164	-131 223
Andre inntekter og kostnader				15 172	11 275	4 720	-1 888	29 277
<b>Totale inntekter og kostnader i perioden</b>			<b>-18 768</b>	<b>15 172</b>	<b>11 275</b>	<b>-106 571</b>	<b>-3 052</b>	<b>-101 946</b>
Emisjon og obligasjonskonvertering	139 766		124 032					263 798
<b>Egenkapital 31.12.22</b>	<b>152 491</b>	<b>-80</b>	<b>328 798</b>	<b>11 261</b>	<b>122 920</b>	<b>-169 045</b>	<b>54 806</b>	<b>501 149</b>

ENDRINGER I EGENKAPITALEN 2021 (NOK 1 000)	Selskaps- kapital	Egne aksjer	Over- kurs	Kontantstrøms- sikring	Valuta- omregn.	Annen egenkapital	Minoritets- interesser	Sum
<b>Egenkapital 01.01.21</b>	<b>127 248</b>	<b>-80</b>	<b>109 011</b>	<b>-8 609</b>	<b>134 172</b>	<b>-41 997</b>	<b>64 014</b>	<b>383 758</b>
Periodens resultat						-24 077	480	-23 598
Andre inntekter og kostnader				4 698	-22 527	1 954	-3 147	-19 023
<b>Totale inntekter og kostnader i perioden</b>				<b>4 698</b>	<b>-22 527</b>	<b>-22 123</b>	<b>-2 667</b>	<b>-42 618</b>
Ikke-kontrollerende andel i solgte datterselskap						-558	558	-
Kjøp av aksjer fra minoritet						2 205	-4 047	-1 842
Ikke-registert kapitalnedsettelse	-114 524		114 524					
<b>Egenkapital 31.12.21</b>	<b>12 725</b>	<b>-80</b>	<b>223 534</b>	<b>-3 911</b>	<b>111 645</b>	<b>-62 474</b>	<b>57 858</b>	<b>339 297</b>

## NOTER TIL REGNSKAPET FOR 4. KVARTAL 2022

### 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 2022.

#### Estimater og skjønnsmessige vurderinger

Utarbeidelse av konsernets regnskap medfører at ledelsen gjør estimater og skjønnsmessige beløp for eiendeler 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.

### Note 2 Selskaper i konsernet

#### **Konsernselskaper eid 100%**

- Borgestad Properties AS
- Borgestad Eiendom AS
- Agora Bytom Sp. z o.o.
- GZMO Sp. z o.o.
- Facility Management Sp. z o.o.
- Idea Asset Property Management Sp. z o.o.
- Borgestad Industries AS
- Borgestad Industries AB

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

- Höganäs Borgestad Holding AB, 64,2%

#### **Selskaper eiet 100%, direkte eller indirekte, av Höganäs Borgestad Holding AB:**

- Höganäs Borgestad AS
- Höganäs Borgestad Energi & Ugnsteknik AB
- Höganäs Bjuf Fastighets AB
- Macon AB
- Höganäs Borgestad OY
- Höganäs Borgestad AB

#### **Selskaper eiet 100% av Höganäs Borgestad AB:**

- Höganäs Bjuf Asia Pacific Sdn Bhd
- Höganäs Bjuf Eastern Europe Sp. z o.o.
- Höganäs Bjuf Germany GMBH
- Höganäs Bjuf Italia Srl
- Höganäs Bjuf Contracting Asia Pacific Sdn Bhd

### Note 3 Segmentfordeling

I segmentregnskapet er Höganäs Borgestad Holding AB vist som segment ildfast. I segment øvrige aktiviteter og eliminerings inngår morselskapet Borgestad ASA, Borgestad Industries AS og Borgestad Industries AB.

Konsern (NOK 1 000)	2022 4. kvartal	2021 4. kvartal	2022 1.-4. kvartal	2021 1.-4. kvartal
Driftsinntekter	213 413	254 848	933 331	946 895
EBITDA	9 359	44 048	51 507	76 625
Avskrivninger	-7 616	-9 334	-30 768	-33 305
Nedskrivning	-91 343	-	-91 343	-
Driftsresultat	-89 599	34 713	-70 603	43 319
Øvrige finansinntekter og kostnader	-19 370	-40 172	-52 833	-83 294
Resultat før skatt	-108 969	-5 458	-123 436	-39 975

Eiendom (NOK 1 000)	2022 4. kvartal	2021 4. kvartal	2022 1.-4. kvartal	2021 1.-4. kvartal
Driftsinntekter	14 727	54 544	60 641	95 366
EBITDA	9 111	50 368	33 280	68 286
Avskrivninger	-3 125	-2 749	-11 352	-12 846
Nedskrivning	-91 343	-	-91 343	-
Driftsresultat	-85 356	47 619	-69 415	55 440
Øvrige finansinntekter og kostnader	-10 411	-6 423	-23 176	-26 140
Resultat før skatt	-95 767	41 195	-92 591	29 299

Ildfast (NOK 1 000)	2022 4. kvartal	2021 4. kvartal	2022 1.-4. kvartal	2021 1.-4. kvartal
Driftsinntekter	198 644	202 980	872 342	855 326
EBITDA	3 954	-534	31 071	24 289
Avskrivninger	-4 223	-6 376	-18 343	-19 974
Driftsresultat	-269	-6 913	12 728	4 315
Øvrige finansinntekter og kostnader	-10 010	-428	-14 005	-8 612
Resultat før skatt	-10 279	-7 341	-1 277	-4 297

Morselskap, øvrige aktiviteter og eliminerings (NOK 1 000)	2022 4. kvartal	2021 4. kvartal	2022 1.-4. kvartal	2021 1.-4. kvartal
EBITDA	-3 707	-5 786	-12 844	-15 950
Avskrivninger	-268	-209	-1 072	-485
Driftsresultat	-3 975	-5 993	-13 916	-16 436
Øvrige finansinntekter og kostnader	1 051	-33 321	-15 652	-48 542
Resultat før skatt	-2 924	-39 313	-29 569	-64 977

### Note 4 Vesentlige hendelser i år

#### Vellykket plassering av garantert rettet emisjon, konvertering av obligasjoner, gjennomført reparasjonsemisjon og delvis innløsning av obligasjon

Borgestad ASA meddelte den 1. mars 2022 at MNOK 150 var hentet inn i bruttoproveny gjennom den rettede emisjonen. 75 millioner nye aksjer ble utstedt i emisjonen til en pris per aksje på NOK 2.

Nettoprovenyet fra emisjonen ble brukt til å (i) finansiere konsernets generelle drift med et beløp på MNOK 30 og (ii) redusere konsernets belåning i obligasjonsmarkedet gjennom en tilbakebetaling av

gjeld under konsernets obligasjonslån "BOR04" med det resterende beløpet til en pris tilsvarende 102 prosent av nominell verdi på de innløste obligasjonene. Emisjonen sikret at konsernet ikke endte i brudd med obligasjonslånets egenkapitalkrav per 31. mars 2022, og ga grunnlag for forslaget om enkelte endringer i vilkårene for obligasjonslånet.

Obligasjonslånsavtalen inneholder betingelser om at konsernets bokførte egenkapital skal være høyere enn MNOK 350. I forbindelse med avleggelsen av konsernets regnskap for fjerde kvartal 2021 ble det klart at konsernets margin i forhold til egenkapitalkravet i obligasjonslånet var mindre enn antatt. Risikoen for et brudd på kravet ved avleggelsen av endelig årsregnskap for 2021, eller i forbindelse med avleggelsen av regnskapet for første kvartal 2022, var således ikke ubetydelig. Et brudd på egenkapitalkravet ville fått vesentlig negativ påvirkning på konsernets drift, finansielle betingelser, øvrig finansiering, handlingsrom, kontantstrøm og fremtidige muligheter. Et slikt brudd kunne også påvirket konsernets verdier negativt ved en potensiell realisasjon av eiendeler. Som følge av de alvorlige konsekvensene av et potensielt brudd på egenkapitalkravet i obligasjonslånet vurderte styret det som nødvendig å styrke egenkapitalen gjennom en kapitalinnhenting som måtte gjennomføres innen 31. mars 2022. Det var ønskelig å få gjennomført obligasjonsendringene og obligasjonsinnløsningen så raskt som mulig for å styrke konsernets likviditet og finansielle stilling ytterligere. Endringsforslaget fremmet for obligasjonseierne, var basert på en forhandlet løsning med noen av de største obligasjonseierne, og det var en forutsetning at konsernet ble tilført ny egenkapital. Det fremforhandlede forslaget til endring i obligasjonsvilkårene inkluderte også en waiver for brudd på betingelsen i låneavtalen om minimum egenkapital på MNOK 350 per 31. desember 2021. Det ble derfor vurdert som nødvendig å gjennomføre kapitalinnhenting som en rettet emisjon. Konsernet gjennomførte kapitalinnhenting før 31. mars 2022, hvilket ikke ville vært mulig ved en fortrinnsrettsemisjon.

I tillegg til emisjonen gjennomførte konsernet den 28. februar 2022 et rettet tilbud mot eksisterende obligasjonseiere i obligasjonslånet om å konvertere en obligasjonsbeholdning for et samlet nominelt beløp på maksimalt MNOK 50 til aksjer i Borgestad ASA. Konverteringen ble gjennomført til nominell verdi (par) med tillegg av påløpt rente til og med 1. mars 2022, og på tegningskurs NOK 1,9231 per aksje.

Ved utløp av tilbudsfristen for obligasjonskonverteringen var det mottatt aksept for å konvertere obligasjoner inkludert rente for MNOK 48,7 hvilket tilsvarer 25.364.326 nye aksjer i Borgestad ASA.

Den 11. april 2022 meddelte selskapet at det var tegnet 39.401.693 aksjer i reparasjonsemisjonen, som tilsvarer MNOK 78,8. Totalt emisjonsbeløp fra alle tre transaksjonene etter kostnader styrket egenkapitalen til Borgestad ASA med ca. MNOK 261,1.

I henhold til tilleggsavtale med obligasjonseierne, datert 25. mars 2022, forpliktet Borgestad ASA å delvis nedbetale obligasjonslånet til en pris på 102 prosent. Borgestad ASA meddelte den 11. april 2022 at selskapet hadde nedbetalt MNOK 122,6 og samtidig slette MNOK 29,6 i obligasjoner som selskapet hadde ervervet på et tidligere tidspunkt. Den delewise tilbakebetalingen ble gjennomført 28. april. Borgestad ASA har etter dette MNOK 100 i utestående obligasjonsgjeld.

På grunn av størrelsen på den totale emisjonen og i tråd med avtale med obligasjonseierne inngått 25. mars 2022, er rentemarginen på obligasjonslånet "BOR04" endret fra 8 prosent til 5 prosent. Endringen i margin trådte i kraft fra rentedato i juni 2022.

Borgestad ASA har gjennom emisjonsprosessene redusert utestående obligasjonsgjeld med MNOK 170,4 og samtidig styrket selskapets likviditetsbeholdning med om lag MNOK 89 etter fratrukk av kostnader. Borgestad ASA sin finansielle posisjon er etter gjennomført prosess vesentlig styrket.

### **Forlengelse og endring av vilkår for Höganäs Borgestad- konsernets låneengasjement**

Borgestad ASAs datterselskap Höganäs Borgestad Holding AB ble den 20. juni 2022 enig med Nordea Bank Abp, filial i Sverige om en forlengelse av Höganäs Borgestads eksisterende låneengasjement frem til 30. juni 2025, samt en endring av rentemarginen. Låneengasjementet med Nordea inkluderer kredittfasiliteter på MNOK 77,6 i pantelån og MSEK 70 i kassekreditt.

Rentemarginen ble fra 1. juli 2022 redusert med 0,25 % sammenlignet med det eksisterende låneengasjementet. Det er avtalt mulighet for ytterligere reduksjon i rentemarginen dersom spesifikke vilkår inntreffer. Rentemarginen kan maksimalt reduseres med ytterligere 0,5 prosent, dvs. totalt 0,75 prosent reduksjon fra den eksisterende låneavtalen. De øvrige vilkår knyttet til det nye låneengasjementet vil i det vesentlige samsvare med vilkårene under det eksisterende låneengasjementet med Nordea.

### **Krigen i Ukraina**

Krigen i Ukraina påvirker konsernet i form av økte priser på råvarer og energi, samt utfordringer med leveransetider for ulike ildfaste produkter.

## **Note 5 Pantegjeld**

Obligasjonslånet som forfaller 9. januar 2024 er på MNOK 100. Rentebetingelsene er på 3 måneders NIBOR med utover rentemargin på 5 prosent. Obligasjonslånet er bokført til amortisert kost.

Agora Bytom Sp. z o.o. har lån i Bank Pekao i Polen på MEUR 41,8 per 31. desember 2022. Lånet er bokført til amortisert kost. Forfall på lånet er 30. juni 2024. 80 prosent av låneengasjementet er rentesikret med en fast rente på 0,3 prosent utover rentemarginen på 2,80 prosent, frem til forfall.

Höganäs Borgestad har pantegjeld på MNOK 71,0 i Nordea per 31. desember 2022, i tillegg har konsernet MSEK 70 i kredittfasiliteter for løpende finansiering av arbeidskapitalen. Låneforfall er 30. juni 2025.

## **Note 6 Aksjekapital**

Per 31. desember 2022 har selskapet 8 010 egne aksjer til en kostpris på TNOK 525.

---



## Note 7 Investeringseiendom, bruksrett, eiendeler og leieforpliktelser

Oversikt over endring i investeringseiendom i perioden: (NOK 1 000)	2022 01.01 - 31.12	2021 01.01 - 31.12
Inngående balanse 01.01	805 646	856 471
Tilgang	3 096	430
Avskrivning	-11 352	-12 075
Nedskrivning	-91 343	-
Valutaomregning	38 961	-39 179
<b>Sum investeringseiendom ved periodeslutt</b>	<b>745 008</b>	<b>805 646</b>

Investeringseiendom - spesifikasjon	2022 01.01 - 31.12	2021 01.01 - 31.12
Leieinntekter og viderfakturerte felleskostnader	63 716	41 290
Driftskostnader	-27 932	-23 937
Avskrivning	-11 352	-12 075
Nedskrivning	-91 343	-
Procentsats lineære avskrivninger	1 %	1 %

En verddivurdering foretatt i desember 2022 gav en verdi på investeringseiendom i Agora Bytom Sp. z o.o på mellom MEUR 67,0 og MEUR 74,8, som gir en verddivurdering på mellom MNOK 704,4 og MNOK 786 (kurs EUR/NOK 10,5138). Verddivurderingen angir et middelpunkt på MEUR 70,9 / MNOK 745,4.

Verdsetteren har relevant kompetanse og kunnskap, herunder kunnskap om det polske markedet, for å kunne verdsette eiendommen.

Forutsetningene benyttet av uavhengig verdsetter er tatt inn i tabell og tekst nedenfor:

Verddivurdering (TEUR)	Lav verdi	Høy verdi
Inntekter	6 306	6 544
Eierkostnad og strukturell ledighet (3 %)	1 099	1 106
<b>Netto driftsinntekter</b>	<b>5 207</b>	<b>5 437</b>
Yield benyttet	7,75 %	7,25 %
Verdi av investeringseiendom	67 183	74 993
6 måneder ledighet for ledige lokaler	-228	-228
<b>Verdi av investeringseiendom (justert)</b>	<b>66 955</b>	<b>74 765</b>

Lav verdi forutsetter en fremtidig normalisert gjennomsnittsleie på € 15,4 per kvm per måned, mens høy verdi forutsetter € 16,0 per måned. Faktisk oppnådd leie per måned på signerte kontrakter er € 15,6 per kvm per måned for retail- kontrakter, inkludert ikke- retail er leienivået i snitt € 15,4 per kvm per måned. Faktisk oppnådd leienivå er negativt påvirket av rabatter som følge av Covid-19, og dette forventes normalisert i årene fremover. Prime leienivå for kjøpesenter i byer som Bytom i Polen har de siste årene vært i området € 20 - 30 per kvm per måned. Det høyeste leienivået Agora Bytom har oppnådd de siste fire årene er ca. € 16,4 per kvm per måned. Gitt dagens markedssituasjon estimeres det ikke å være realistisk å oppnå et høyere leienivå de neste årene. Høy verdi er inkludert med en forutsetning om en leie per kvm per måned på € 16,0.

Med en verdi på MEUR 70,9 er det estimert en internrente på 8,5 prosent for investor (uten gearing), gitt salg etter ti år til en nettoyield på 7,50 prosent.

Det har i andre halvår av 2022 blitt annonsert to kjøpesentertransaksjoner i Polen. Transaksjonene er annonsert med yield, basert på fremtidig NOI, på 6,6 prosent og 7,6 prosent. Det rapporteres at prime-yield er på ca. 6,00 - 6,50 prosent mot slutten av 2022. Det er en økning i yelden sammenlignet med utgangen av 2021, en økning som henger sammen med økningen i rentenivået i eurosonen. Det antas at yelden for Agora Bytom har økt med ca. 0,5 prosent i forhold til 2022. Det understrekes at det er betydelig usikkerhet knyttet til estimeringen av yield for Agora Bytom i 2022.

Verdsettelsen er klassifisert som nivå 3 i verdsettelseshierarkiet.

Sensivitetsanalyse for investeringseiendom vedrørende eiendomsverdi (MEUR)									
	EUR/kvm per måned				Net Operating Income (EUR)				
Yieldsensitivitet	15,0	15,5	16,0	16,5	5 000 000	5 250 000	5 500 000	5 750 000	
Yield 6,75 %	75	77	80	83	74	78	81	85	
Yield 7,00 %	72	75	77	80	71	75	78	82	
Yield 7,25 %	69	72	75	77	69	72	76	79	
Yield 7,50 %	67	70	72	75	66	70	73	76	
Yield 7,75 %	65	67	70	72	64	68	71	74	
Yield 8,00 %	63	65	68	70	62	65	69	72	

## Bruksretteiendeler og leieforpliktelser

Konsernet har iht. IFRS 16 inkludert langsiktige leieforpliktelser med tilhørende bruksretteiendeler i regnskapet fra og med 1. januar 2019.

Leieforpliktelsene består hovedsakelig av biler med et leieforhold på tre år og leiekontrakter på bygg med leieforhold på fem til ti år.

## Note 8 Eiendeler innregnet til virkelig verdi

Finansielle eiendeler innregnet til virkelig verdi med verdiendringer over resultat (NOK 1 000)				
	SUM	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Aksjer	1 852	7	-	1 845
Sikringsinstrumenter direkte over egenkapitalen	11 261	-	11 261	-
<b>SUM</b>	<b>13 112</b>	<b>7</b>	<b>11 261</b>	<b>1 845</b>

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

Spesifikasjon av endringer i Nivå 3		
	2022	2021
Virkelig verdi 01.01	4 247	30 431
Tilgang/avgang	-2 429	1 414
Virkelig verdiendring ført i resultatet	-	-27 573
Valutaendring ført i resultatregnskap	27	-25
<b>Virkelig verdi 31.12</b>	<b>1 845</b>	<b>4 247</b>

## Annen informasjon

Det deleide selskapet Macon AB (segment ildfast) leverte i 2016 et større prosjekt til en kunde i Russland. Prosjektet er inntektsført i 2016 etter gjeldende regnskapsprinsipper. Kunden har, ved

avleggelse av kvartalsregnskapet for Borgestad konsernet, ikke betalt utestående beløp pålydende ca MSEK 25 til Macon AB. Iht. avtalen mellom partene skal uenigheter avgjøres ved voldgift i Wien. Macon AB varslet kunden og voldgiftsdomstolen i Wien om saken i juni 2017. Borgestad ASA fastholder at Macon AB har krav på det utestående beløp. Motparten i saken har innlevert sitt tilsvarende svar til voldgiftsdomstolen som inneholder et motkrav. Borgestad mener det ikke er grunnlag for motkravet, og har således ikke hensyntatt dette kravet i regnskapet. Vurderingen vedrørende krav på utestående beløp og grunnlaget for motkravet kan være beheftet med potensielt vesentlig estimeringsusikkerhet. Voldgiftssaken er gjennomført i 2022, og Macon avventer domsavsigelse. Endelig dom forventes å foreligge i innen utgangen av april 2023.

## Alternative resultatmål (APM)

Alternative resultatmål, det vil si finansielle måltall som ikke er definert eller angitt i relevant regelverk for rapportering av historisk finansiell informasjon, benyttes av Borgestad for å kunne gi supplerende informasjon ved å ekskludere poster som, etter Borgstad's vurdering, ikke gir en god indikasjon på periodisk driftsresultat eller kontantstrøm. Finansielle alternative resultatmål er ment å gi bedre sammenlignbarhet av resultater og kontantstrømmer fra periode til periode, og det er Borgestads erfaring at disse ofte blir brukt av analytikere, investorer og andre aktører. Borgestad benytter de samme resultatmålene internt i arbeidet med ytterligere å forbedre resultat og lønnsomhet i virksomheten ved å sette langsiktige finansielle mål. Borgestads alternative resultatmål er definert basert på justerte IFRS begreper og er definert, beregnet og benyttet på en konsekvent og transparent måte over tid der det er relevant i alle forretningsområdene og i konsernet totalt. Finansielle alternative resultatmål må ikke anses som en erstatning for rapporterte resultater i henhold til IFRS.

### Borgestad's finansielle alternative resultatmål

- EBITDA: EBIT + avskrivninger, amortisering og nedskrivninger.
- EBIT: Resultat før finansposter og skatt
- Avkastning på egenkapital: Resultat før skattekostnad, minus betalbar skatt, minus urealisert agio, i prosent av gjennomsnittlig egenkapital
- Avkastning på total kapital: Resultat før skatt pluss rentekostnader i prosent av gjennomsnittlig total kapital
- Likviditetsgrad: Omløpsmidler i prosent av kortsiktig gjeld
- Egenkapitalandel: Bokført egenkapital inkludert minoritetsinteresser i prosent av total kapital
- Bankinnskudd og verdipapirer: Bank samt kortsiktige finansielle investeringer
- Rentebærende gjeld: Langsiktige og kortsiktige lån, inkl. finansielle leasingsforpliktelser
- Fortjeneste: Nettoresultat dividert på gjennomsnittlig antall aksjer
- Kontantstrøm: Kontantstrøm dividert på gjennomsnittlig antall aksje