

Rapport Q4 2017 (ureviderte tall)



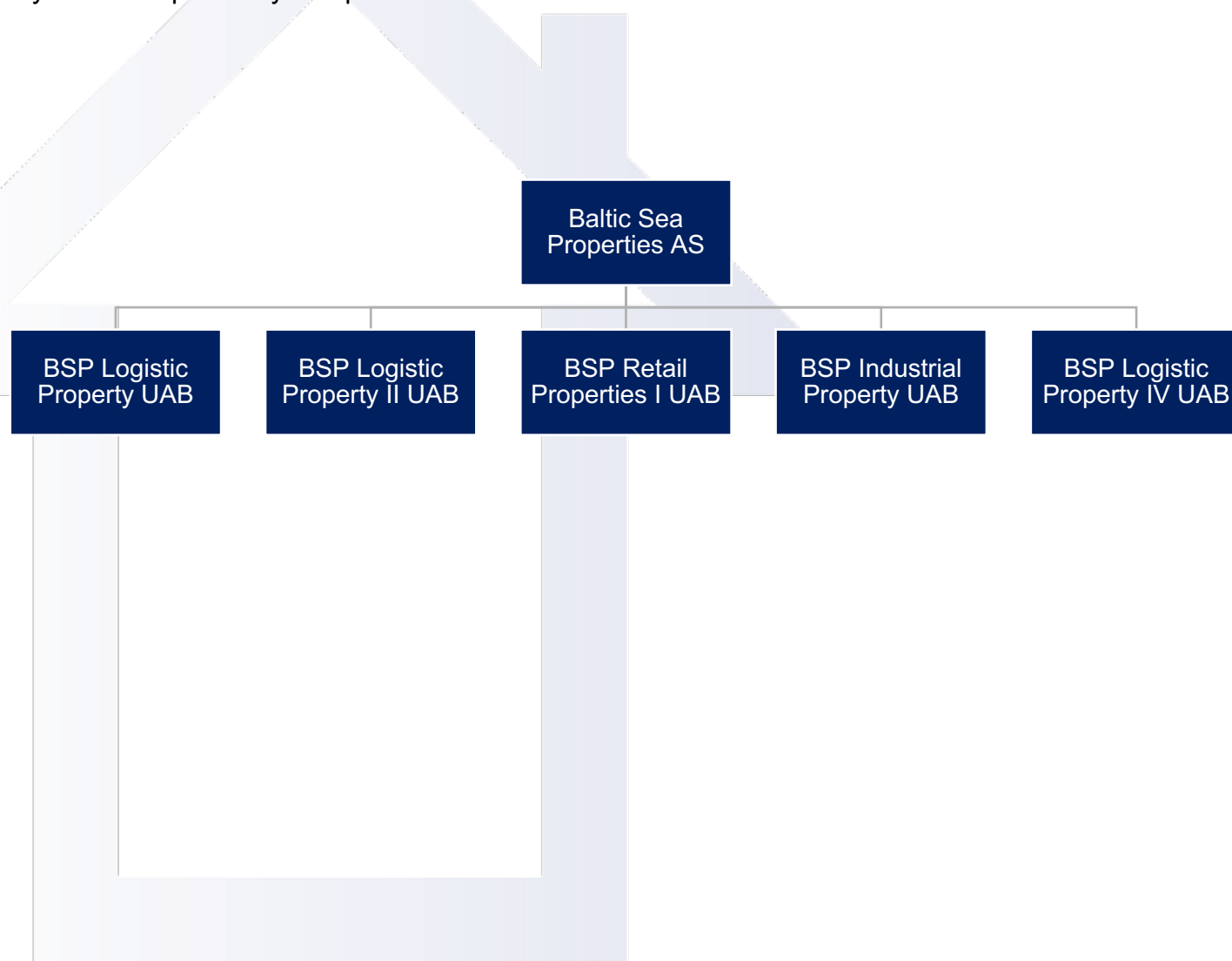
BALTIC SEA PROPERTIES AS

Baltic Sea Properties AS er et norsk eiendomsselskap som eier og forvalter eiendom i Baltikum. Selskapet er en av Litauens ledende eiendomsinvestorer og eier, utvikler og forvalter eiendom innen handel, logistikk og industri. Selskapets forvaltning av eiendom skjer gjennom fem heleide datterselskaper som alle er registrert i Litauen.

Porteføljen gir (2017) årlige leieinntekter på ca. MNOK 67,5. Netto-yielden på hele porteføljen er ca. 9,5 % basert på siste verdianslag fra uavhengig tredjepart.

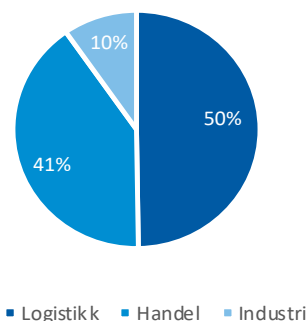
Selskapet har i løpet av 2017 også ferdigstilt et nytt logistikkbygg på ca. 13 500 kvm inklusive kontorareal. Siste verdivurdering anslår porteføljen til en samlet verdi på ca. MNOK 666,2 (MEUR 67,7).

Selskapet har et bransjeledende team med lokalkunnskap om det litauiske eiendomsmarkedet som gjør selskapet solid rigget for vekst. I tillegg til å foredle dagens portefølje, ønsker selskapet i tiden fremover å forsterke porteføljen med nye kontantstrøms- og utviklingsprosjekter som vil øke aksjonærenes verdier og styrke selskapets utbyttekapasitet.



Selskap	Type eiendom	Leietaker	Budsettert leie 2018 (EUR)	% av inntekten	Areal (kvm)	% av totalarealet	Vektet utløpstid (år)	Utløp av leiekontrakt
BSP LP	Logistikk	Girteka	916.864	12 %	17.954	17 %	0,95	2025
BSP LP II	Logistikk	Vinge	1.053.328	14 %	21.929	20 %	1,65	2029
BSP IP	Industri	AQ Wiring	762.181	10 %	10.410	10 %	0,41	2022
BSP RP I	Handel	Norfa	4.201.344	55 %	43.489	41 %	2,36	2019-2027
BSP LP IV	Logistikk	Rhenus Svoris	739.492	10 %	13.492	13 %	1,42	2032
Totalt			7.673.210	100 %	107.274	100 %	6,78	

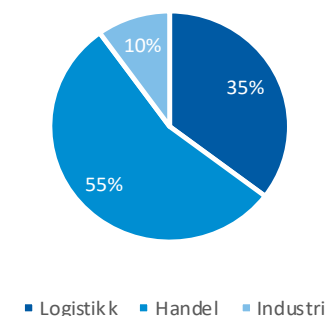
Portfolio basert på areal (kvm)



Profilerte leietakere



Portfolio basert på inntekt (EUR)



Kursutvikling per aksje (NOK)	2017	2016
Verdijustert egenkapital (VEK)	48,32	43,81
Akkumulert utbetaling	21	19,75
Siste kjente omsetningskurs	36-48	16-42
Antall aksjer	5 088 232	5 088 232

Eiendomsportefølje (NOK)	2017	2016
Markedsverdi portefølje	666 188 310	616 959 770
Verdi av EK basert på VEK	244 730 905	222 915 444
Brutto leieinntekt per dato	67 468 469	62 669 255
Annen inntekt	2 631 325	161 270
Korteste kontraktslengde (år)	1,00	2
Lengste kontraktslengde (år)	14,5	13
Vektet utløpstid	6,49 år	5,7 år

Resultatregnskap (MNOK)	2017	2016
Driftsinntekter	71	63
Driftskostnader før av/nedskrivninger	10	20
EBITDA (Driftsresultat før avskrivninger)	61	43
EBIT	14	27
Resultat før skatt	6	16
Årsresultat	5	12

Balansetall (MNOK)	2017	2016
Anleggsmidler	609	585
Omløpsmidler	55	50
- hvorav cash	36	38
Eiendeler	664	635
Egenkapital	186	170
NIBD	448	417

I 2017 hadde selskapet særlig fokus på to områder - leieavtaler i retail-porteføljen som utløper i 2019 og ferdigstilling av den nye logistikkterminalen.

Hva angår forlengelse av Norfa-porteføljen, har selskapet hatt en lengre prosess med Norfa om flere av de gjenstående butikkene, samtidig som det har blitt ført prosesser med alternative aktører. Dagligvarebransjen har vært inne i en større omstilling over flere år, og dette har komplisert vårt arbeid. Vi har avtalefestet forlengelse av tolv butikker, i tillegg til at det foreligger en opsjonsavtale for salg på ytterligere tre butikker. Således er det elleve butikker selskapet jobber særlig med (inkludert de tre med opsjonsavtale). Det er tegn til at markedssituasjonen stabiliserer seg, så vi er optimistiske med hensyn til en akseptabel løsning for de fleste av disse i løpet av 2018.

Selskapet har også ferdigstilt utviklingen av Rhenus-terminalen til langt over forventning med hensyn til gjennomføring, men også under budsjett. Leietaker er svært fornøyd, og ettersom dette er selskapets første utviklingsprosjekt mener vi nå å stå vesentlig sterkere rustet for tilsvarende prosjekter i fremtiden.

Selskapet har ført flere prosesser med hensyn til kjøp av nye eiendommer, blant annet har selskapet investert i et nytt eiendomsprosjekt som fokuserer på utvikling av rimelige utleieboliger. Selskapet kommer imidlertid neppe til å følge opp dette prosjektet videre da det oppleves for perifert fra kjerneviksomheten. Det forventes like fullt at en eventuell exit vil gi en mindre gevinst.

Selskapet har i løpet av året også investert i en større aksjepost i selskapet EECF, som eier ni dagligvarebutikker utleid til Baltikums største dagligvare aktør - Maxima. Vi jobber i skrivende stund aktivt med flere andre potensielle prosjekter.

I slutten av november 2017 ble selskapet tatt opp til handel på Oslo Børs-plattformen Merkur Market. Noteringen på Merkur er en stor milepæl for selskapet, og gir oss flere positive aspekter med hensyn til transparens i annenhåndsomsetning av aksjer, større eksponering i det norske markedet, samt ytterligere tyngde i det lokale markedet. Selskapet håper således at dette bidrar til å tiltrekke gode investerings- og utviklingsmuligheter for fremtiden som vil være med på å styrke selskapet.

Selskapet vil fortsette arbeidet med å identifisere nye investeringsmuligheter i Baltikum ettersom vi fremdeles anser at det finnes et attraktivt "yield gap" her i forhold til Norge. Dette forholdet forventes å vedvare. Forutsetningen er at nye investeringer skal gi betydelig risikojustert merverdi for aksjonærene.

Med vennlig hilsen

Lars Christian Berger
Administrerende direktør

Baltic Sea Properties AS -	Q4 2016	Q4 2017	2016	2017
NOK (YTD)				
Leieinntekter	15 330 138	17 556 348	62 669 255	67 468 469
Eiendomsdrift og vedlikehold	-1 043 506	-1 364 817	-4 054 977	-4 107 669
Eiendomsskatt, festeavgift	-321 997	-829 130	-1 033 008	-1 053 700
Sum direkte eierkostnader	1 365 503	2 193 947	-5 087 984	-5 161 370
Netto leieinntekter	13 964 635	15 362 401	57 581 271	62 307 099
Andre driftsinntekter	48 090	211 240	161 270	2 631 325
Andre driftskostnader	-13 152 892	-1 631 110	-14 956 189	-4 334 625
EBITDA	859 834	13 942 530	42 786 352	60 603 799
Avskrivninger	-5 146 630	-6 063 074	-21 167 391	-22 557 856
Nedskrivninger	6 160 929	-26 919 288	5 363 886	-23 296 324
EBIT	1 874 133	-19 039 832	26 982 847	14 749 620
Netto finansposter	-6 719 026	-1 149 785	-10 937 301	-8 803 881
Resultat før skatt	-4 844 894	-17 890 047	16 045 546	5 945 515
Skatt			-4 410 299	-718 769
Resultat etter skatt			11 635 247	5 226 746

RESULTAT FOR FJERDE KVARTAL 2017

Samlede driftsinntekter for BSP var MNOK 17,77 i fjerde kvartal, hvorav MNOK 17,56 var leieinntekter fra eiendomsporteføljen. I samme periode i 2016 oppnådde selskapet MNOK 15,33. Økningen skyldes i all hovedsak inntekter fra den nye logistikkterminalen, samt økte inntekter fra forvaltningsoppdrag.

Direkte eierkostnader utgjorde i perioden MNOK 2,2 mot MNOK 1,4 for tilsvarende periode i fjor. Økningen skyldes arbeid knyttet til forlengelsen av leiekontraktene med Norfa, arbeid med generelt vedlikehold og oppussing av taket på industribygningen i Panevezys samt periodisering av eiendomsskatt og festeavgift.

Andre driftskostnader utgjorde for perioden MNOK 1,6 (Q4 2016: MNOK 1,8 justert for avsetning til Newsec-saken). Den største kostnaden i perioden knyttet til noteringsprosessen med Merkur Market (MNOK 0,7). Driftsresultatet (EBITDA) før av- og nedskrivninger beløp seg til MNOK 14 for fjerde kvartal (MNOK 0,9 i Q4 2016).

Verdsettelsen av porteføljen har blitt nedjustert med MEUR 2,8 i fjerde kvartal fra MEUR 70,5 til MEUR 67,7 hovedsakelig som følge av økt usikkerhet knyttet til utleibart areal på den største eiendommen i retail-porteføljen. Selskapet har i dag leiet ut hele eiendommen på barehouse-kontrakt, og det forventes at leietaker kun vil ta en mindre del av det totale arealet. Det forventes således kostnader relatert til fit-out for nye leietakere og ombygningskostnader. Selskapet vil selv være ansvarlig for forvaltningen av senteret etter mars 2019.

Netto finanskostnader for perioden utgjorde MNOK 1,15 mot MNOK 6,7 for samme periode i 2016. Den relativt store endringen skyldes fjorårets forsinkelsesrenter ifm rettsaken mot Newsec, samt refinansiering av industri- og logistikkporteføljen i fjerde kvartal 2016.

Resultat før skatt for perioden ble negativt med MNOK 17,9 (Q4 2016: MNOK -4,9), som i all hovedsak relaterer seg til nedskrivningen på retail-porteføljen på MNOK 23,3 og industribygget i Panazezys med MNOK 0,8.

Urevidert resultat per utgangen av 2017

Foreløpig regnskap (urevidert) viser at samlede driftsinntekter for året var MNOK 70,10, hvorav MNOK 67,47 var leieinntekter fra eiendomsporteføljen. I 2016 var konsernets samlede driftsinntekter MNOK 62,83. Økningen skyldes i all hovedsak inntekter fra den nye logistikkterminalen, samt økte inntekter fra forvaltningsoppdrag. MNOK 2,25 var imidlertid en ekstraordinær avregning ved ferdigstillingen av Rhenus-terminalen.

Direkte eierkostnader utgjorde i 2017 MNOK 5,16 mot MNOK 5,09 i 2016. De største kostnadene skyldes i hovedsak arbeid med forlengelsen av leiekontraktene med Norfa, eiendomskatt og festeavgift, generelt vedlikehold og oppussingen av industribygget i Panevezys.

Andre driftskostnader var i 2017 MNOK 4,33 (2016: MNOK 14,96, hvorav MNOK 11,4 var avsetning for Newsec-saken). Den største kostnaden i perioden var knyttet til noteringsprosessen med Merkur Market, juridiske kostnader i forbindelse med Newsec-saken (hovedandelen av kostnaden ved søksmålet ble imidlertid resultatført i 2016), samt kostnader til juridiske og finansielle rådgivere i forbindelse med de avblåste fusjonsplanene med EECP.

Driftsresultatet (EBITDA) før av- og nedskrivninger beløp seg til MNOK 60,6 mot MNOK 42,69 i 2016. Netto finanskostnader for 2017 utgjorde MNOK 8,8 mot MNOK 11 for i 2016.

Overskudd før skatt for 2017 var MNOK 5,9 (2016: MNOK 16,01). Endring i utsatt skatt var på MNOK -1,4. Overskudd etter skatt i 2017 ble MNOK 5,23.

Verdivurdering av eiendommene

Verdivurderinger av samtlige eiendommer i konsernet er blitt utført av uavhengige verdivurdere, basert på neddiskontert kontantstrømanalyse metode (DCF), som er samme metodikk og prinsipper som for tidligere perioder. Ved utgangen av fjerde kvartal ble konsernets portefølje av investeringseiendommer verdsatt til EUR 67,7 millioner (2016: EUR 68,6 millioner).

Balanse

Per 31. desember 2017 hadde selskapet en beholdning av likvide midler på MNOK 35,6 (2016: MNOK 37,5). Per årsslutt var egenkapital MNOK 186,1 (2016: MNOK 170,1). Dette tilsvarer en egenkapitalandel på 39 prosent (2016: 36,6 prosent).

Bokført egenkapital per aksje var per årsslutt NOK 36,58 mot fjorårets NOK 33,43. Den verdijusterte egenkapitalen var NOK 48,32 (2016: NOK 43,81) som tilsvarer en økning på ca. 10 % i løpet av 2017.

Dette til tross for nedskrivningen med MEUR 2,6 for porteføljen og skyldes i all hovedsak verdsettelsen av Rhenus terminalen, investeringen i EECP aksjer, samt en meget sterk EUR/NOK kurs på balansedato 31.12.

Antall utestående aksjer ved utgangen av kvartalet var 5 088 232, hvorav selskapet har totalt 23 415 egne aksjer.

BELÅNINGSGRAD OG RENTEKOSTNADER

Per 31.12 hadde selskapet til sammen MNOK 448 (2016: MEUR 45,4) i gjeld til ulike kredittinstitusjoner, med en samlet belåningsgrad på ca. 67 % på eiendomsporteføljen i Litauen.

Den gjennomsnittlige vektete rentekostnaden for selskapet (inklusive marginer) ligger for øyeblikket på ca. 2,50 % for hele porteføljen. Det er dessuten inngått rentesikring på ca. 61 % av porteføljen til ca. 2,6 % inkludert marginer. Selskapet sikret i slutten av 2016 en mer langsiktig finansiering med noe lengre tilbakebetalingsplan enn tidligere. Minimering av renterisiko sammen med en lengre nedbetalingsstruktur gir selskapet en større fleksibilitet til å forbedre porteføljen i tiden fremover. Neste planlagte refinansiering er av Norfa-porteføljen i 2019, men selskapet forventer å starte arbeidet med dette til etter sommeren 2018.

Lånefinansiering	2017	2016
Net nominell rentebærende gjeld (EUR)	45 429 366	46 550 260
Belåningsgrad	67,10 %	67,86 %
Gjennomsnittlig lånerente (inkl. margin)	2,50 %	2,50 %
Rentesikringsgrad	61,30 %	62,97 %
Gjenstående løpetid rentebærende gjeld	2,5 år	2,97 år
Gjenstående løpetid rentesikring	2,09 år	3,49 år



Kontakt

Baltic Sea Properties AS

Rosenkrantz gate 20
0160 Oslo

post@balticsea.no

www.balticsea.no

Baltic Sea Properties Lithuania

Didzioiji str. 10A-29
LT-01128 Vilnius

vs@balticsea.no

www.balticsea.no



Denne rapporten er utarbeidet av Baltic Sea Properties AS.

Rapporten er utelukkende ment som informasjon til Selskapets aksjonærer, og må ikke under noen omstendighet betraktes som et tilbud om eller en oppfordring til å aksjehandel. Det gis ingen garantier og det aksepteres intet ansvar for tap, direkte eller indirekte, som oppstår som følge av at leseren agerer på bakgrunn av informasjon, meninger eller estimater som finnes i dette dokumentet.

Informasjonen i dette dokumentet, herunder uttrykte oppfatninger eller prognoser, er innhentet fra eller basert på kilder som vi har vurdert som pålitelige. Vi kan imidlertid ikke garantere for informasjonens nøyaktighet, tilstrekkelighet eller fullstendighet.

Rapportens forfatter har ikke ansvar ved endringer, feiltolkning og/eller andre lignende feil.