Årsrapport

Revidert årsregnskap 2017 &
1. kvartal 2018 (urevidert)

BALTIC SEA PROPERTIES

Innholdsfortegnelse

1. Om selskapet
2. Revidert årsregnskap 2017
3. Daglig leders kommentar
4. Kvartalsregnskap (urevidert) – 1. kvartal 2018
5. Markedsoppdatering
6. Årsregnskap 2017 med revisors beretning

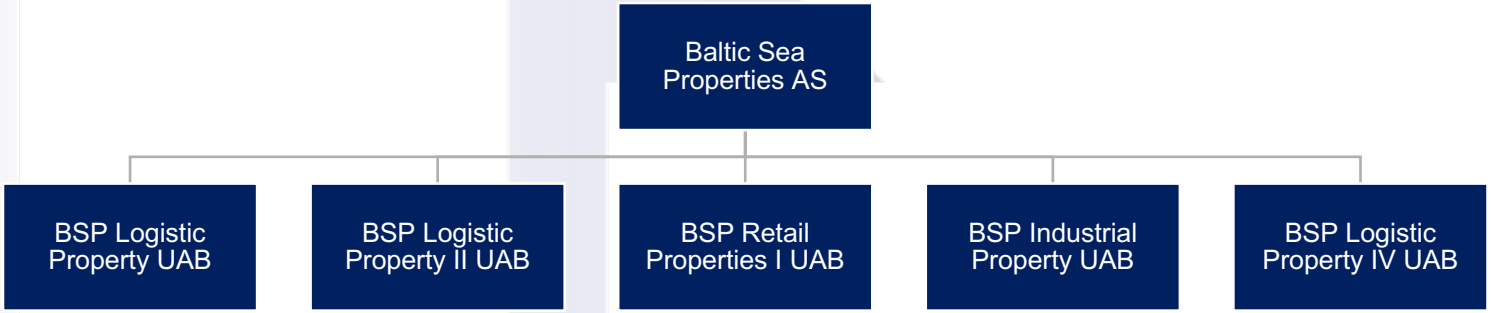
Baltic Sea Properties AS

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 pr. 31.12.2017 på ca. MNOK 666,2 (MEUR 67,7).

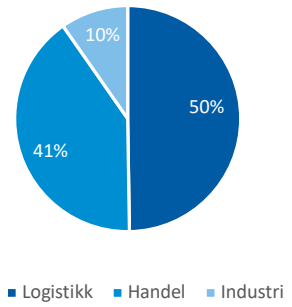
Selskapet har et bransjeledende team med lokalkunnskap om det litauiske eiendomsmarkedet som gjør selskapet solid rigget for vekst. I tillegg til å foredle dagens portefølje, ønsker selskapet i tiden fremover å forsterke porteføljen med nye kontantstrøms- og utviklingsprosjekter som vil øke aksjonærenes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



Oversikt over selskapets eiendommer pr. 31.12.2017

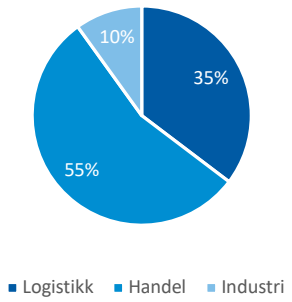
Selskap	Type eiendom	Leietaker	Budsjettert leie 2018 (EUR)	% av inntekten	Areal (kvm)	% av totalarealet	Vektet utløpstid (år)	Utløp av leiekontrakt
BSP LP	Logistikk	Girteka	916.864	12 %	17.954	17 %	0,92	2025
BSP LP II	Logistikk	Vinge	1.053.328	14 %	21.929	20 %	1,61	2029
BSP IP	Industri	AQ Wiring	762.181	10 %	10.410	10 %	0,38	2022
BSP RP I	Handel	Norfa	4.201.344	55 %	43.489	41 %	2,20	2019-2027
BSP LP IV	Logistikk	Rhenus Svoris	739.492	10 %	13.492	13 %	1,39	2032
Totalt			**7.673.210**	**100 %**	**107.274**	**100 %**	**6,49**	

Portfolio basert på areal (kvm)



Profilerte leietakere

Portfolio basert på inntekt (EUR)



Nøkkeltall – revidert årsregnskap 2017

BALTIC SEA PROPERTIES

Kursutvikling per aksje		31.12.17		31.12.16
Verdijustert egenkapital (VEK) *	NOK	46,51	NOK	43,81
Akkumulert utbetaling	NOK	21,00	NOK	19,75
Siste kjente omsetningskurs		36-48		16-42
Antall aksjer		5 088 232		5 088 232

** Det var ikke avsatt for utbytte per 31.12.17*

Eiendomsportefølje		31.12.17		31.12.16
Brutto eiendomsverdier	NOK	666 188 310	NOK	616 959 770
Verdi av EK basert på VEK	NOK	235 724 855	NOK	222 915 444
Brutto leieinntekt per dato	NOK	67 468 469	NOK	62 669 255
Annen inntekt	NOK	2 631 325	NOK	161 270
Korteste kontaktslengde (år)		1,0		2,0
Lengste kontraktslengde (år)		14,5		13,0
Vektet kontraktslengde (areal/år)		6,49 år		5,7 år

Resultatregnskap konsern (MNOK)	31.12.17	31.12.16
Driftsinntekter	70	63
Driftskostnader før av-/nedskrivninger	9	20
EBITDA (Driftsresultat før av-/nedskrivninger)	61	43
EBIT	-1	25
Resultat før skatt	-12	16
Årsresultat	-7	12

Balansetall konsern (MNOK)	31.12.17	31.12.16
Anleggsmidler	595	585
Omløpsmidler	55	50
- hvorav cash	36	38
Eiendeler	650	635
Egenkapital	177	170
Gjeld	472	465
Netto rentebærende gjeld (NIBD)	449	417

RESULTAT FOR 2017

Samlede driftsinntekter for BSP var MNOK 70,1 i 2017, hvorav MNOK 67,47 var leieinntekter fra eiendomsporteføljen. Til sammenligning hadde selskapet i 2016 driftsinntekter på MNOK 62,83. Økningen skyldes i all hovedsak inntekter fra den nye logistikkterminalen, samt økte inntekter fra forvaltningsoppdrag.

Direkte eierkostnader for året utgjorde MNOK 5,2 mot MNOK 5,1 året før. Økningen skyldes arbeid knyttet til forlengelsen av leiekontraktene med Norfa, arbeid med generelt vedlikehold og oppussing av taket på industribygningen i Panevezyz samt periodisering av eiendomsskatt og festeavgift.

Driftsresultatet før av- og nedskrivninger (EBITDA) beløp seg til MNOK 60,61 mot MNOK 42,79 i 2016.

Øvrige driftskostnader utgjorde for året MNOK 4,3 mot MNOK 3,6 i 2016 (justert for avsetning til Newsec-saken). Selskapet har i løpet av året hatt enkelte ekstraordinære kostnader, blant annet forbundet med behandling av Newsec-saken i Lagmannsretten og opptaket av selskapet til handel på Merkur Market.

Netto finansposter utgjorde MNOK 8,12 for perioden mot MNOK 10,94 i 2016. Differansen skyldes i hovedsak fjorårets forsinkelsesrenter i forbindelse med rettsaken mot Newsec, samt refinansiering av industri- og logistikkporteføljen i fjerde kvartal 2016.

Porteføljen er netto nedskrevet med totalt MNOK 41,84 i løpet av året, 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. Selskapet vil selv være ansvarlig for forvaltningen av senteret etter mars 2019.
Det er dessuten usikkerhet knyttet til investeringer relatert til leietakertilpasninger for porteføljen i sin helhet, og det er således også gjort avsetninger i forbindelse med dette.

Resultat før skatt ble negativt for året med MNOK 11,91 (2016: MNOK 16,05), som i all hovedsak relaterer seg til overnevnte nedskrivniger for retail-porteføljen.

Resultat etter skatt ble MNOK -7,19 i 2017 mot MNOK 11,36 i 2016.
Den negative resultateffekten av årets nedskrivninger/avsetninger, avhjelpes noe i positiv retning som følge av at selskapet har balanseført en utsatt skattefordel i datterselskapet UAB Logistic Property som tidligere ikke har vært inkludert i balansen på grunn av usikkerhet rundt hvorvidt fordelen kunne nyttiggjøres. Beslutningen ble fattet på bakgrunn av positiv resultatutvikling over en lengre periode.

Balanse

Selskapets eiendommer var bokført til MNOK 588,56 per 31.12.2017, mot MNOK 584,91 per 31.12.2016. At bokført verdi økte på tross av nedskrivninger skyldes ferdigstillelsen av en ny logistikkterminal, samt at Euro har styrket seg mot norske kroner i løpet av året.

Per 31.12.2017 hadde selskapet en beholdning av likvide midler på MNOK 35,63 (2016: MNOK 37,55).

Per årsslutt var egenkapitalen MNOK 177,4 (2016: MNOK 170,12).

Antall utestående aksjer ved utgangen av året var 5 088 232, hvorav selskapet selv eier 20 415.

Kortsiktig gjeld utgjorde per 31.12.2017 MNOK 35,91 mot MNOK 57,36 per 31.12.2016. Nedgangen skyldes hovedsakelig at det *ikke* er gjort avsetning for utbytte per 31.12.2017 (MNOK 6,36 pr. 31.12.2016), samt at Newsecs krav er oppgjort i løpet av året (avsetning pr 31.12.2016 var MNOK 13,38).

Langsiktig gjeld per 31.12.2017 var MNOK 425,96 mot MNOK 391,15 per 31.12.2016.

Verdivurdering av eiendommene

Verdivurderinger av samtlige eiendommer i konsernet er blitt utført av uavhengige tredje parts verdivurdere, basert på en neddiskontert kontantstrømanalyse (DCF), som er samme metodikk og prinsipper som for tidligere perioder.

Per årsslutt ble konsernets portefølje av investeringseiendommer verdsatt til EUR 67,7 millioner (2016: EUR 68,6 millioner).

Utbytte

Som kjent vil selskapet erfare en nedjustering av leieinntektene etter 2019 som følge av utgående leiekontrakt med selskapets største leietaker, Norfa. Det er derfor svært viktig for selskapet å stabilisere Norfa-porteføljen fremover, samt å styrke selskapets kontantstrøm generelt, i tråd med selskapets overordnede strategi. Dette er begge prosesser som vil kreve betydelige ressurser og selskapets styre har på dette grunnlag besluttet å ikke avsette for utbytte i Årsregnskapet 2017.

Styret vil i stedet be aksjonærene om en utbyttefullmakt ved den kommende ordinære generalforsamling. Fullmakten vil gi Styret anledning til å vurdere kapitalbehov og tilgjengelig overskuddslikviditet for eventuelt utbytte gjennom året.

Utbyttefullmakten vil være gyldig frem til neste ordinære genralforsamling.

BELÅNINGSGRAD OG RENTEKOSTNADER

Per 31.12 hadde selskapet til sammen MNOK 449 (2016: MEUR 45,4) i gjeld til ulike kredittinstitusjoner, med en samlet belåningsgrad på ca. 67 % på eiendomsporteføljen i Litauen.

Den gjennomsnittlige vektede 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

Daglig leders kommentar – Q1 2018

BALTIC SEA PROPERTIES

Arbeidet med dagligvareporteføljen har høyeste prioritet for selskapet i 2018. Vi har som kjent avtalefestet forlengelse av tolv butikker, i tillegg til at det foreligger en opsjonsavtale for salg av ytterligere tre butikker. Således er det fremdeles elleve butikker selskapet jobber særlig med (inkludert de tre med opsjonsavtale). Dette en svært omstendelig prosess, og forhandlingene med Norfa er utfordrende. Dagligvarebransjen har vært inne i en større omstilling over flere år, og dette har som kjent komplisert vårt arbeid. Det ble imidlertid nylig klart at fusjonsprosessen mellom to av de større dagligvareaktørene, Iki og Rimi, har strandet. Selskapet har således gjenopptatt kontakten med disse for å avdekke eventuell interesse for våre butikker og vi har nå konkret dialog vedrørende flere butikker som kan være av interesse.

Det forventes fremdeles en større nedjustering i leien fra 2019 (ca. 40%), samtidig fremkommer det nå tydelig at selskapet må investere betydelig for å tiltrekke seg nye aktører og oppgradere bygningsmassen for å opprettholde leieinntektene. I denne forbindelse er det gjort en avsetning i 2017-regnskapet med 2 millioner Euro (MNOK 19,68). Selskapet fortsetter arbeidet videre, og vil holde aksjonærene løpende orientert om utviklingen.

Selskapet har i tillegg til arbeidet med Norfa-porteføljen jobbet intensivt med flere potensielle utviklingsprosjekter. Den nye logistikkbygningen utleid til Rhenus har vært en suksess, og har gitt selskapet en god standing i markedet med hensyn til utviklingsprosjekter.

De overnevnte prosesser innebærer potensielt økt kapitalbehov - både til nye prosjekter, så vel som til leietakertilpasninger og påkostninger for eksisterende eiendomsmasse for å trygge eksisterende kontantstrømmer. Således vil selskapet foreslå en fullmakt for kapitalutvidelse for eksisterende aksjonærer på den ordinære generalforsamling 30. mai. Rasjonalet for en slik emisjon kan i korthet beskrives som følger:

- Oppgradering av bygningsmasse for å sikre eksisterende kontantstrøm.
- Investering i nye prosjekter med formål om å sikre nye kontantstrømmer.
- Styrking av egenkapitalen for generelle selskapsformål.

En generell styrking av Selskapets egenkapital vil dessuten gi selskapet tilgang til rimeligere bankfinansiering – både ved finansiering av nye prosjekter og refinansiering av dagens lån.

Selskapets aksjonærer vil holdes løpende orientert om de ulike prosesser.

Med vennlig hilsen

Lars Christian Berger
Daglig leder

Nøkkeltall – 1. kvartal 2018 (urevidert)

Resultatregnskap konsern (MNOK)	Urevidert 31.03.18	Urevidert 31.03.17
Driftsinntekter	19	15
Driftskostnader før av-/nedskrivninger	2	2
EBITDA (Driftsresultat før av-/nedskrivninger)	17	13
EBIT	12	9
Resultat før skatt	10	7
Resultat etter skatt	10	7

Balansetall konsern (MNOK)	Urevidert 31.03.18	Urevidert 31.03.17
Anleggsmidler	577	592
Omløpsmidler	61	56
- hvorav cash	37	43
Eiendeler	638	648
Egenkapital	183	179
Gjeld	455	470
Netto rentebærende gjeld (NIBD)	434	421

Nøkkeltall – 1. kvartal 2018 (urevidert)

BALTIC SEA PROPERTIES

Resultat konsern (MNOK)	Urevidert 31.03.17	Urevidert 31.03.18	Revidert 31.12.16	Revidert 31.12.17
NOK (YTD)				
Leieinntekter	15 389 344	18 791 448	62 830 525	67 468 469
Eiendomsskatt, festeavgift	-254 440	-270 105	-1 033 008	-1 053 700
Eiendomsdrift og vedlikehold	-820 046	-1 094 644	-4 054 977	-4 137 990
Sum direkte eierkostnader	**-1 074 486**	**-1 364 749**	**-5 087 984**	**-5 191 691**
Netto leieinntekter	**14 314 857**	**17 426 699**	**57 581 271**	**62 276 778**
Andre driftsinntekter	60 511	73 875	161 270	2 631 325
Andre driftskostnader	-922 539	-655 020	-14 956 189	-4 301 497
EBITDA	**13 452 829**	**16 845 554**	**42 786 352**	**60 606 607**
Avskrivninger	-5 191 305	-5 904 782	-21 167 391	-22 557 856
Nedskrivninger	-215	0	5 363 886	-41 836 751
Annet	503 215	1 449 723	-2 315 011	2 550 248
EBIT	**8 764 524**	**12 390 495**	**24 667 836**	**-1 237 752**
Netto renter	-1 982 305	-2 264 868	-8 622 290	-10 670 945
Resultat før skatt	**6 782 219**	**10 125 627**	**16 045 546**	**-11 908 697**
Skatt	0	0	-4 410 299	4 723 511
Resultat etter skatt	**6 782 219**	**10 125 627**	**11 635 247**	**-7 185 185**

RESULTAT FOR FØRSTE KVARTAL 2018

Samlede driftsinntekter for BSP var MNOK 18,87 i første kvartal, hvorav MNOK 18,79 var leieinntekter fra eiendomsporteføljen. I samme periode i 2017 oppnådde selskapet MNOK 15,45. Økningen skyldes i all hovedsak inntekter fra den nye logistikkterminalen, samt økte inntekter fra forvaltningsoppdrag.

Direkte eierkostnader utgjorde i perioden MNOK 1,4 mot MNOK 1,1 for tilsvarende periode i fjor. Økningen skyldes hovedsakelig en økning i lønnskostnader som følge av ansettelsen av daglig leder i Norge, samt utvidelse av staben i Litauen.

Andre driftskostnader utgjorde for perioden MNOK 0,7 (Q1 2017: MNOK 0,9), en nedgang blant annet forårsaket av reduserte kostnader til ekstern forvaltning ettersom selskapet har ansatt egen daglig leder. Driftsresultatet (EBITDA) før av- og nedskrivninger beløp seg til MNOK 16,8 for første kvartal (MNOK 13,5 i Q1 2017).

Netto finansposter utgjorde MNOK 0,8 for perioden mot MNOK 1,5 for samme periode i 2017.

Resultat før skatt for perioden ble positivt med MNOK 10,1 (Q1 2017: MNOK 6,8).

Verdivurdering av eiendommene

Verdivurderinger av samtlige eiendommer i konsernet er blitt utført av uavhengige verdivurdere, basert på en neddiskontert kontantstrømanalyse (DCF), som er samme metodikk og prinsipper som for tidligere perioder. Porteføljen er fremdeles verdsatt til MEUR 67,7 – uendret fra 31.12.17 – ettersom det ikke er innhentet nye verdivurderinger i perioden.

Status er fremdeles uendret med hensyn til forlengelser i Norfa-porteføljen. Selskapet må dog forvente et større investeringsbehov for porteføljen enn først antatt, på bakgrunn av utviklingen i pågående forhandlinger.

Balanse

Per 31. mars 2018 hadde selskapet en beholdning av likvide midler på MNOK 36,8 (UB 2017: MNOK 35,6). Egenkapital per 31.3.18 var MNOK 183,2 (UB 2017: MNOK 177,4).

Antall utestående aksjer ved utgangen av kvartalet var 5 088 232, hvorav selskapet selv eier 20 415.

MAKRODATA

Litauen opplevde i 2017 den største økonomiske veksten siden 2011, med en BNP-vekst på 3,8 % mot 2,3% i 2016. I første kvartal av 2018 var veksten 0,8 %, mot 1,4 % i det foregående. Trenden på årsbasis fortsatte i første kvartal med en økning i BNP på 3,6 % mot samme periode i fjor. Ober-Haus estimerer imidlertid forventet vekst for året noe lavere, i intervallet 2,8-3,5 %.

Selv om Litauen opplever solid vekst, utlignes mye av effekten for reallønningene av den høyeste prisveksten for forbruksvarer i hele EU. I desember 2017 var den årlige inflasjonstakten på 3,8 %, og estimater for 2018 forblir i intervallet 2,6-3,3 %. De første indikasjonene viser en prisvekst på 2,7 % per mars 2018 mot samme periode i fjor, en nedgang fra 3,5 % i februar.

Arbeidsledigheten falt til 7,1 % mot utgangen av 2017, og analyser indikerer at den vil ligge i intervallet 6,8-7,0 % gjennom 2018. De første tallene for året viser imidlertid en stigende tendens, med 9,0 % i januar og 9,1 % i februar.

Landets eksport økte i 2017 – for første gang etter en lengre periode med fallende eksportvolumer – med 17,3 %.

Til tross for positive signaler i økonomien for øvrig fortsetter trenden for Litauens fallende befolkningstall. Befolkningen krympet med 1,7 % i 2017, fra 2,87 millioner til 2,82 millioner, og blant landets fem største byer, var det kun hovedstaden Vilnius som opplevde netto tilflytting, med en marginal økning i innbyggertallet fra 544 513 til 546 526.

Per september 2017 beløp utenlandske direkteinvesteringer seg til 14,7 milliarder Euro (5,217 Euro per capita), en økning på 8,3 % i forhold til samme tidspunkt året før.

Byggekostnader steg med 3,7 % i 2017, hovedsakelig drevet av en lønnsvekst på 8,3 %.

2018 FORECAST	
GDP growth, %:	2.8 - 3.5
GDP per capita, €	15,500
Private consumption growth, %:	3.6
Average annual inflation, %:	2.6 - 3.3
Unemployment rate, %:	6.8 - 7.0
Avg. monthly gross wage, €:	900
Avg. gross wage annual growth, %:	7.0

Kilder:

- Ober-Haus' "'18 Real Estate Market Report – Baltic States Capitals"
- Tradingeconomics.com

EIENDOMSMARKEDET

Detaljhandel

Lidl fortsetter sitt inntog i Litauen, og har åpnet ytterligere ni nye butikker i 2017. Ved årets utgang var dermed fasit 31 butikker totalt, hvorav ti i Vilnius.

2017 så investeringsvolumer innen næringseiendom større enn den forhenværende rekorden fra 2008, hvorav den største andelen av dette var innen detaljhandel.

Fordelingen av årets investeringsvolum i litauisk eiendom (målt i verdi) var 44 % detaljhandel, 41 % kontor og 15 % industri.

Internetthandel har ennå ikke passert tradisjonell handel i Litauen, men en kraftig økning i salgsvolumene bærer bud om hva tradisjonelle forhandlere har i vente. Estimater fra Euromonitor International indikerer at Litauens totale omsetning på nett nådde 488 millioner Euro i 2017 – en økning på 24 % mot året før og 53 % mot 2014.

Industri, logistikk og lager

Det er gode tider for leietakere av industri- og logistikkeiendom.

Den generelle økningen i etterspørsel etter moderne eiendommer har medført økt utviklingsaktivitet innen industri, logistikk og lager. Særlig ser man at bransjeledende aktører under egen regi fortsetter å bygge prosjekter skreddersydd etter egne behov.

På tross av økt tilbud i 2017, hadde utviklerne få problemer med å finne leietakere til nye prosjekter. Ledigheten i moderne bygg i og rundt Vilnius var den samme ved utgangen av 2017 – under 2 % – som ved samme tid i 2016. Analytikerne forventer ingen vesentlige endringer i balansen mellom tilbud og etterspørsel i løpet av 2018, og Ober-Haus estimerer en marginal økning i leieprisene gjennom året.

Kilde:

- Ober-Haus' "'18 Real Estate Market Report – Baltic States Capitals"

BALTIC SEA PROPERTIES

Kontakt

Baltic Sea Properties AS

Rosenkrantz gate 20
0160 Oslo

Lcb@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.