Kvartalsrapport 2019

Q4 2019 (urevidert)

BALTIC SEA PROPERTIES

BALTIC SEA PROPERTIES

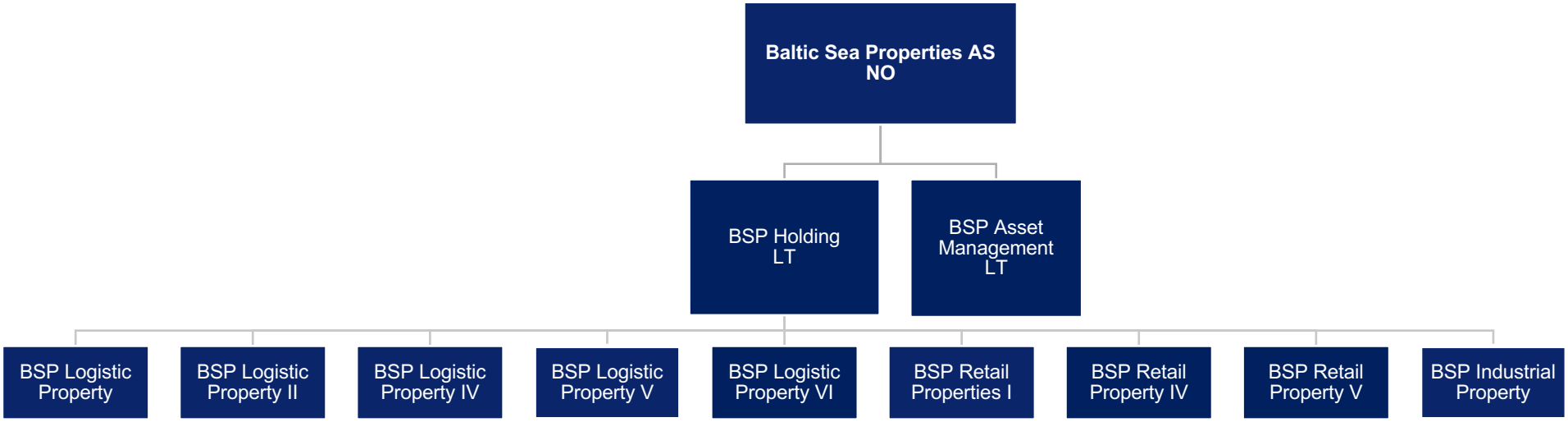
1. Om selskapet
2. Nøkkeltall
3. Daglig leders kommentar
4. Nye prosjekter
5. Kvartalstall – 4. kvartal 2019

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 elleve heleide datterselskaper som alle er registrert i Litauen.

Porteføljen hadde per utløpet av fjerde kvartal 2019 generert leieinntekter på ca. MNOK 54,6.

Selskapet har et bransjeledende team med lokalkunnskap om det litauiske eiendomsmarkedet som gjør selskapet godt posisjonert 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

Forventet rent roll 2020

Company	Segment	Tenant	Budget rent (EUR)	Property NOI	Yield in Valuation	% income	GLA (sqm)	% GLA	WAULT (yrs)	Maturity
BSP LP	Logistics	Girteka	942 255	838 229	8,7 %	15,1 %	17 954	14,5 %	5,8	2025
BSP LP II	Logistics	Vinge	1 086 712	947 604	8,0 %	17,4 %	21 929	17,7 %	10,0	2032
BSP LP IV	Logistics	Rhenus	1 018 654	979 447	7,2 %	16,4 %	18 226	14,7 %	15,0	2035
BSP LP V	Logistics	Oribalt - development *	73 516	64 421	7,3 %	1,2 %	6 807	5,5 %	15,0	2035
BSP LP VI	Logistics	Delamode - development**	173 014	160 343	7,3 %	2,8 %	8 318	6,7 %	12,5	2033
BSP IP	Industrial	AQ Wiring	804 635	740 806	18,5 %	12,9 %	10 410	8,4 %	2,0	2022
BSP RP I	Retail	Anchor - Norfa	1 750 000	1 591 852	8,5 %	28,1 %	36 219	29,2 %	5,6	2020-2027
BSP RP V	Retail	Maxima	379 776	370 282	7,6 %	6,1 %	4 132	3,3 %	13,5	2033-2034
Totalt ***			**6 228 561**	**5 692 984**	**8,74% ******	**100%**	**123 995**	**100%**	**8,70**	

* Oribalt: Forventet overlevering i august 2020. Leieinntekter fra november 2020. Annualisert EUR 441 094,-. Yield er et estimat.

** Delamode: Forventet overlevering i juli 2020. Leieinntekter fra september 2020. Annualisert EUR 519 043,-. Yield er et estimat.

*** Annualisert leie for hele porteføljen basert på 2020 er est. til MEUR 6,94

**** Ikke medregnet utviklingsprosjekter

Portefølje basert på leieinntekter

Handel ▪ Logistikk ▪ Industri

High-profile tenants

Portefølje basert på ant. kvm

Handel ▪ Logistikk ▪ Industri

Nøkkeltall konsern – 4. kvartal 2019 (urevidert)

Nøkkeltall per aksje (NOK)	31/12/2019	31/12/2018
Verdijustert egenkapital (VEK) *	41,13	47,25
Akkumulert utbetaling	22,00	21,00
Siste kjente omsetningskurs**/***	29,00	35,00
Antall aksjer****	6 688 232	5 088 232

* *Det ble i løpet av 1. kvartal 2019 utbetalt NOK 1 per aksje i utbytte.*
** *Siste omsetningskurs per 31.12 i henhold til Merkur Market.*
*** *Den største handelen i 4. kvartal ble imidlertid gjennomført den 31. oktober til NOK 41,90 per aksje (totalt 921 254 aksjer).*
**** *Det ble i januar 2019 gjennomført emisjon med nyutstedelse av 1 600 000 aksjer til kurs kr 30,- per aksje. (Nyutstedte aksjer mottok også utbytte.)*

Eiendomsportefølje (NOK)	31/12/2019	31/12/2018
Markedsverdi portefølje	655 153 596	609 285 633
Verdi av EK basert på VEK	274 255 778	239 459 333
Brutto leieinntekt per dato	54 594 417	74 937 236
Annen inntekt	742 100	586 019
Korteste kontaktslengde (år)	0 år	0,2 år
Lengste kontraktslengde (år)	15 år	13,5 år
Vektet kontraktslengde (leie/år)	8,7 år	7,2 år

Resultatregnskap (MNOK)	31/12/2019	31/12/2018
Driftsinntekter	55	76
Driftskostnader før av-/nedskrivninger	21	10
EBITDA (Driftsresultat før av-/nedskr.)	35	65
EBIT	-17	8
Resultat før skatt	-37	1

Balansetall (MNOK)	31/12/2019	31/12/2018
Anleggsmidler*	578	559
Omløpsmidler	98	70
- hvorav cash	85	63
Eiendeler	676	629
Egenkapital	187	182
Gjeld	489	448

** Selskapets regnskap utarbeides etter NGAAP.*

Lånefinansiering	31/12/2019	31/12/2018
Netto nominell rentebærende gjeld inkl. brolån (EUR)*	43 335 231	43 209 820
Belåningsgrad inkl. brolån*	65,2 %	71,3 %
Netto nominell rentebærende gjeld eks. brolån (EUR)	39 340 827	43 209 820
Belåningsgrad eks. brolån	59,2 %	71,3 %
Gjennomsnittlig lånerente (inkl. margin) eks. brolån	3,42 %	2,50%
Rentesikringsgrad	100 %	61,3 %
Gjenstående løpetid rentebærende gjeld (vektet) eks. brolån	3,5 år	2,5 år

* Selskapet opptok i løpet av 3. kvartal 2019 et brolån med ramme opptil MNOK 40.
Saldo for dette lånet var per 31.12.2019 MNOK 39,4 eks. renter. Lånet forfaller januar 2021.

Yield – Netto leieinntekt/verdsettelse
NIBD – Netto rentebregnet gjeld
VEK – Verdijustert egenkapital per aksje

Daglig leders kommentar – 4. kvartal 2019

Som forventet var 2019 et utfordrende år for BSP. Omveltningen som fulgte da utløpet av barehouse-kontrakten med Norfa omsider slo inn har gjort at organisasjonen har måttet stå på både dag og natt i gjennomføringen av planene for å foredle og differensiere porteføljen for fremtiden. Dette gjør at 2019 både operativt og finansielt blir å anse som et "ryddeår". Vi har både økt bemanningen og tatt en mengde engangskostnader i løpet av året for å skape et robust driftsgrunnlag hvor selskapet går rustet inn i det nye tiåret. Driftsresultatet for 2019 bærer nødvendigvis preg av dette, men det er viktig å ha i mente at flere av disse kostnadene, slik som kostnader til leietakertilpasninger, vedlikehold, prosjektering, emisjon og refinansiering av banklån, er langsiktige investeringer i selskapets drift som forventes å skape merverdier for aksjonærene i årene som kommer.

Fjerde kvartal har først og fremst vært preget av arbeid med byggingen av de to nye prosjektene, samt ferdigstillelse og overlevering av det utvidede arealet ved Rhenus-terminalen. Arbeidet med å foredle porteføljen har også fortsatt, og selskapet inngikk i 4. kvartal avtale om erverv av to butikkeiendommer utleid til Baltikums største dagligvareaktør, Maxima. Ledelsen vurderer løpende nye investeringsmuligheter og eventuelle åpninger for å avhende eiendommer der kapitalen kan reinvesteres mer effektivt.

Det er gledelig å se at utvidelsen av Rhenus-terminalen har gått som forutsatt og nå er ferdigstilt i henhold til budsjett og tidsplan. Prosjektet gir selskapet en økning i årlig leieinntekt på ca. EUR 250 000, og tilfører porteføljen en estimert verdiøkning på MEUR 3,55 per 31.12.

Også byggingen i de to utviklingsprosjektene for Oribalt og Delamode går i henhold til planen, og fremdriften er i skrivende stund i henhold til budsjett og tidsplan. Begge prosjektene forventes ferdigstilt ved utgangen av juli 2020.

Arbeidet med å omstille dagligvareporteføljen er på sin side fremdeles utfordrende. Vi har ennå ikke lykkes med å leie ut/avhende de tre butikkene som står tomme, og ytterligere to butikker har i dag ledig areal. I tillegg arbeides det med en større oppgradering av kjøpesenteret i denne porteføljen der man ikke vil komme utenom investeringer.
På bakgrunn av dette er det i løpet av 2019 gjort regnskapsmessige nedskrivninger på totalt MEUR 2,35 for Norfa-porteføljen. Det nylige ervervet av de to Maxima-butikkene anses på sin side å bidra til å styrke dagligvareporteføljen som helhet.

Logistikkterminalene utleid til Girteka og Vinge har også behov for oppgraderinger, og man er i dialog med leietakerne om ansvarsforhold som forventes løst i løpet av første kvartal. I verdivurderingene av disse eiendommene per 31.12.2019 er det således gjort avsetninger på bakgrunn av kostnadene til vedlikehold/oppgradering. Forhandlingene med leietakerne innebærer også diskusjoner vedrørende forlengelse av leieforhold.

Fokuset i arbeidet fremover vil være på foredling av eiendomsporteføljen. Investeringene i personal gir grunnlag for verdiskaping, og vi ser allerede at de nye prosjektene skaper merverdier.

Fra et makroperspektiv viser foreløpige tall at Litauen opplevde en realvekst i BNP (årsbasis) på 3,9 % i 2019, der fjerde kvartal var en vesentlig sterkere bidragsyter enn det foregående. Veksten var, på tross av svekkede utsikter hos viktige handelspartnere, drevet av sterk eksport, samt et godt arbeidsmarked og økt anvendelse av EU-midler til offentlige investeringer. Europakommisjonens analyser legger et fortsatt positivt forbrukersentiment til grunn i sine prognoser for 2020, begrunnet i lav arbeidsledighet, sterk lønnsvekst og økte sosiale ytelser. Investeringssyklusen antas imidlertid å ha passert toppen, og forventes å gi mindre bidrag til veksten fremover. Eksporten forventes også å avta i 2020. Oppsummert rapporterer Europakommisjonens analyse likevel en forventning om fremdeles høy aktivitet i den litauiske økonomien gjennom 2020 og 2021, med en estimert realvekst på henholdvis 2,6 % og 2,4 %.

Inflasjonen falt fra 2,5 % i 2018 til 2,2 % i 2019, hovedsakelig som følge av at energiprisene var lavere enn forventet i årets siste kvartal. Prisveksten i 2020 forventes å bli 2,3 % med tjenester som den viktiste driveren. Ettersom lønnsveksten forventes å avta etter hvert legger prognosen til grunn en inflasjon på 2,1 % for 2021.

(Kilde: Europakommisjonen – «Winter 2020 Economic Forecast»; 13.02.2020)

Selskapets aksjonærer vil holdes løpende orientert om vesentlige forhold gjennom Oslo Børs' publiseringstjeneste og selskapets egne nettsider, www.balticsea.no

Med vennlig hilsen
Lars Christian Berger
Daglig leder

Nye prosjekter per 4. kvartal 2019

Tenant	Ownership	Location	Expected completion	Project area	Occupancy	Estimated total cost	Of which accrued	Yield on cost
	%		date	sqm		MEUR	MEUR	%
Delamode	100 %	Vilnius	sep.20	8 318	100 %	6,1	1,46	8,1 %
Oribalt	100 %	Vilnius	jul.20	6 807	100 %	5,9	1,28	6,7 %
Rhenus*	100 %	Vilnius	jan.20	4 899	100 %	1,95	2,03	12 %
Total				**20 024**		**13,9**	**4,8**	

* Rhenus-ekspansjonen ble overlevert leietaker i midten av januar. Terminalen har nå et utleibart areal på 18 220 kvm

Video - Se timelapse fra utvidelsen av Rhenus-terminalen:

https://www.youtube.com/watch?v=9yCh3Xbj7-M&feature=youtu.be

Regnskapskommentar – 4. kvartal 2019 (urevidert)

RESULTAT FOR FJERDE KVARTAL 2019 (UREVIDERT)

Samlede driftsinntekter per 31. desember 2019 var MNOK 55,3 (31.12.18: MNOK 75,5). Av dette var MNOK 54,6 leieinntekter fra eiendomsporteføljen (31.12.18: MNOK 74,9). Selskapets nedgang i driftsinntekter i 2019 skyldes nedjustert leie som følge av at «barehouse»-kontrakten på dagligvareporteføljen utløp i slutten av februar. Dagligvareporteføljen erfarte som tidligere meldt en nedjustert leie på ca. 45 % i sin helhet.

Direkte eierkostnader per 31. desember 2019 utgjorde MNOK 9,4 (31.12.18: MNOK 4,8). Økningen skyldes hovedsakelig vedlikehold og leietakertilpasninger, at flere kostnader som tidligere var dekket av Norfa nå faller på BSP i henhold til den nye leiekontrakten, samt økte lønnskostnader som følge av at organisasjonen er utvidet.

Øvrige driftskostnader per 31. desember 2019 var MNOK 11,2 (31.12.18: MNOK 5,6). De økte kostnadene i forhold til fjoråret skyldes hovedsakelig bankkostnader i forbindelse med refinansiering (MNOK 2,2), samt enkelthendelser knyttet til emisjon, refinansieringen av gjeld, og øvrige kostnader forbundet med økt drift, erverv og utvikling av nye prosjekter (konsernet er utvidet med fem datterselskaper i løpet av 2019).

Driftsresultatet før av- og nedskrivninger (EBITDA) beløp seg per 31. desember 2019 til MNOK 34,8 (31.12.18: MNOK 65,0), hvorav MNOK 8,9 tilhørte fjerde kvartal (Q4 2018: MNOK 16,4).

Netto finansposter per 31.12.2019 utgjorde MNOK -19,4 mot MNOK -7,8 ett år tidligere.

Bokførte netto nedskrivninger på eiendomsmassen i 2019 var MNOK -30,4 per 31. desember (31.12.2018: MNOK -33,8). Avskrivninger for året var MNOK -21,8 per 31.12.2019 (31.12.2018: MNOK -22,9).

Resultat før skatt var et underskudd på MNOK -36,8 per 31. desember 2019 (31.12.18: MNOK +0,5). Resultatet før skatt for fjerde kvartal alene var et underskudd på MNOK -16,7 mot MNOK -9,6 for samme periode i 2018.
Det negative resultatet før skatt drives av ned-/avskrivninger, nedjusteringen av leie på dagligvareporteføljen, økte drifts- og utviklingskostnader, samt kostnader forbundet med rentesikringsavtaler (MNOK 7,9 uten likviditetseffekt).

Regnskapstall konsern (NOK)	**31/12/2019**	**31/12/2018**
NOK (YTD)		
Leieinntekter	54 594 417	74 937 236
Eiendomsskatt, festeavgift	-1 599 055	-1 098 619
Vedlikehold og leietakertilpasninger	-1 752 009	-317 118
Øvrig eiendomsdrift	-5 999 208	-3 417 374
Sum direkte eierkostnader	**-9 350 272**	**-4 833 110**
Netto leieinntekter	**45 244 145**	**70 104 125**
Andre driftsinntekter	742 100	586 019
Andre driftskostnader	-11 207 679	-5 647 656
EBITDA	**34 778 566**	**65 042 489**
Avskrivninger	-21 793 953	-22 917 948
Nedskrivninger	-30 380 016	-33 775 308
EBIT	**-17 395 403**	**8 349 233**
Netto renter	-12 362 397	-9 378 500
Annet	-7 068 637	1 553 137
Resultat før skatt	**-36 826 438**	**523 870**
Skatt	0*	-1 083 373
Resultat etter skatt	**-36 826 438***	**-559 502**

** Skatt er ikke beregnet i urevidert regnskap for 2019.*

Regnskapskommentar – 4. kvartal 2019 (urevidert)

BALTIC SEA PROPERTIES

VERDIVURDERING AV EIENDOMMENE

Verdivurderinger av eiendommene i konsernet er blitt utført av to uavhengige verdivurdere, basert på en neddiskontert kontantstrømanalyse (DCF), som er standard metode og vår faste praksis. Porteføljen var verdsatt til MEUR 66,4 per 31.12.2019, basert på gjennomsnitt av de to (med unntak av dagligvareporteføljen som kun er verdsatt av Oberhaus).

Eiendomsportefølje (NOK)	31/12/2019	31/12/2018
Markedsverdi portefølje	655 153 596	609 285 633
Verdi av EK basert på VEK	274 255 778	239 459 333
Brutto leieinntekt per dato	54 594 417	74 937 236
Annen inntekt	742 100	586 019
Korteste kontaktslengde (år)	0 år	0,2 år
Lengste kontraktslengde (år)	15 år	13,5 år
Vektet kontraktslengde (leiel/år)	8,7 år	7,2 år

BALANSE

Per 31. desember 2019 hadde selskapet en beholdning av likvide midler på MNOK 85,4 (UB 2018: MNOK 63,5). Bokført egenkapital per 31. desember 2019 var MNOK 187 (UB 2018: MNOK 182).

Antall utestående aksjer per 31.12.2019 var 6 688 232, hvorav selskapet selv eier 20 415. Selskapet gjennomførte en emisjon i januar 2019 med utstedelse av 1 600 000 nye aksjer. Det ble i etterkant av emisjonen utbetalt et utbytte på NOK 1 per aksje (også for nye aksjer tegnet i emisjonen).

Balansetall (MNOK)	31/12/2019	31/12/2018
Anleggsmidler	578	559
Omløpsmidler	98	70
- hvorav cash	85	63
Eiendeler	676	629
Egenkapital	187	182
Gjeld	489	448
NIBD (inkl. «brolån»)	427	430,0
LTV (inkl. «brolån»)	65,2 %	71,3 %
NIBD (kun banklån)	388	430,0
LTV (kun banklån)	59,2 %	71,3 %

BELÅNINGSGRAD OG RENTEKOSTNADER

Per 31. desember hadde selskapet til sammen MNOK 388 (UB 2018: 430) i gjeld til ulike kredittinstitusjoner, med en samlet belåningsgrad på ca. 59,2 % på eiendomsporteføljen i Litauen.

Selskapet opptok i løpet av 3. kvartal 2019 et brolån med ramme opptil MNOK 40. Saldo for dette lånet var per 31.12.2019 MNOK 39,4 eks. renter og er ikke inkludert i beløpet nevnt ovenfor. Lånet forfaller i januar 2021.

Medregnet brolånet var netto nominell rentebærende gjeld per 31.12.2019 MNOK 427, som tilsvarer en belåningsgrad på 65,2 %.

Den gjennomsnittlige vektede rentekostnaden for selskapet (inklusive marginer, var per utgangen av 2019 på ca. 3,42 % for hele porteføljen (brolån ikke medregnet).

Lånefinansiering	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Netto nominell rentebærende gjeld inkl. brolån (EUR)*	43 335 231	43 209 820
Belåningsgrad inkl. brolån*	65,2 %	71,3 %
Netto nominell rentebærende gjeld eks. brolån (EUR)	39 340 827	43 209 820
Belåningsgrad eks. brolån	59,2 %	71,3 %
Gjennomsnittlig lånerente (inkl. margin) eks. brolån	3,42 %	2,50%
Rentesikringsgrad	100 %	61,3 %
Gjenstående løpetid rentebærende gjeld (vektet) eks. brolån	3,5 år	2,5 år

* Selskapet opptok i løpet av 3. kvartal 2019 et brolån med ramme opptil MNOK 40. Saldo for dette lånet var per 31.12.2019 MNOK 39,4 eks. renter. Lånet forfaller januar 2021.

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

SJ@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.