

Halvårsrapport 2018



1. Om selskapet
2. Halvårsregnskap 2018
3. Daglig leders kommentar
4. Markedsoppdatering

Vedlegg:

- Resultat og balanse per 30.06.2018



Baltic Sea Properties AS er et norsk eiendomsselskap som eier og forvalter eiendom i Baltikum.

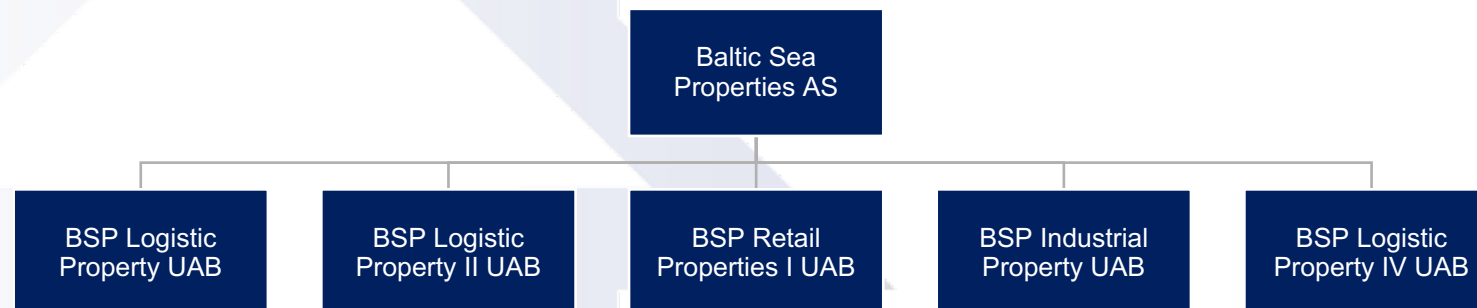
Selskapet er en av Litauens ledende eiendomsinvestorer og eier, utvikler og forvalter eiendom innen handel, logistikk og industri.

Selskapets forvaltning av eiendom skjer gjennom fem heleide datterselskaper som alle er registrert i Litauen.

Porteføljen ga første halvår leieinntekter på ca. MNOK 37,0. Netto-yielden på hele porteføljen er ca. 11 % (annualisert) basert på siste verdianslag fra uavhengig tredjepart.

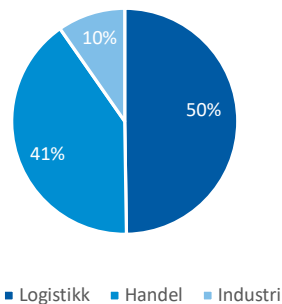
Siste verdivurdering pr.30.06.18 anslår porteføljen til en samlet verdi pr. 30.06.2018 på ca. MNOK 618 (MEUR 65).

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.



Company	Segment	Tenant	Budget rent 2018 (EUR)	% of income	GLA (Sqm)	% av total GLA	WAULT (years)	End of lease
BSP LP	Logistics	Girteka	916 864	12 %	17 954	17 %	0,87	2025
BSP LP II	Logistics	Vinge	1 053 328	14 %	21 929	20 %	1,55	2029
BSP IP	Industrial	AQ Wiring	762 181	10 %	10 410	10 %	0,34	2022
BSP RP I	Retail	Norfa	4 201 344	55 %	43 489	41 %	2,18	2019-2027
BSP LP IV	Logistics	Rhenus	739 492	10 %	13 492	13 %	1,35	2032
Total			7 673 209	100 %	107 274	100 %	6,28	

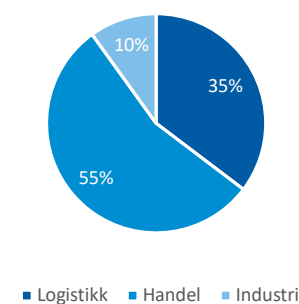
Portfolio basert på areal
(kvm)



Profilerte leietakere



Portfolio basert på inntekt
(EUR)



Kursutvikling per aksje (NOK)	30.06.2018	2017
Verdijustert egenkapital (VEK)	49,21	46,32
Akkumulert utbetaling	21	21
Siste kjente omsetningskurs (Oslo børs)	36,8	32-46
Antall aksjer	5 088 232	5 088 232

Eiendomsportefølje (NOK)	1H 2018	2017
Markedsverdi portefølje	618 247 500	666 188 310
Verdi av EK basert på VEK	249 405 544	235 724 855
Brutto leieinntekt per dato	37 046 023	67 468 469
Annen inntekt	185 300	2 631 325
Korteste kontraktslengde (år)	0,6 år	1,4 år
Lengste kontraktslengde (år)	14	14,5
Vektet utløpstid	6,4 år	6,49 år

Resultatregnskap (MNOK)	1H 2018	1H 2017
Driftsinntekter	37,2	34,8
Driftskostnader før av/nedskrivninger	-4,7	-4,3
EBITDA (Driftsresultat før avskrivninger)	32,5	30,5
EBIT	13,8	20,2
Resultat før skatt	10,7	15,7

Balansetall (MNOK)	1H 2018	2017
Anleggsmidler	566	595
Omløpsmidler	66	55
- hvorav cash	45	36
Eiendeler	625	650
Egenkapital	182	177
NIBD	423	449

Fullstendig resultat og balanse følger som vedlegg til rapporten.

RESULTAT FOR ANDRE KVARTAL 2018

Samlede driftsinntekter per 30. juni 2018 var MNOK 37,2 (30.06.17: MNOK 34,8), hvorav MNOK 18,4 var opptjent i andre kvartal (Q2 2017: MNOK 19,4). Av dette var MNOK 37,0 leieinntekter fra eiendomsporteføljen (30.06.17: MNOK 32,5), hvorav MNOK 18,3 var opptjent i andre kvartal (Q2 2017: MNOK 17,1). Økningen i leieinntektene skyldes i all hovedsak økte inntekter fra den nye logistikkterminalen. Selskapets øvrige driftsinntekter var ca. MNOK 2,2 lavere per 30. juni i forhold til samme tidspunkt i 2017, men justert for særskilte driftsinntekter i 2017 tilknyttet utviklingen av Rhenus-terminalen i andre kvartal 2017, var forskjellen mellom periodene i realiteten marginal.

Direkte eierkostnader per 30. juni 2018 utgjorde MNOK 2,4 (30.06.17: MNOK 2,0), hvorav MNOK 1,0 påløp i annet kvartal (Q2 2017: MNOK 0,9). Økningen skyldes hovedsakelig en økning i kostnader forbundet med utbedringer på porteføljen, forsikringspremie for den nye terminalen, og justert eiendomskatt.

Øvrige driftskostnader per 30. juni 2018 var MNOK 2,3 (30.06.17: MNOK 2,4), hvorav andre kvartal utgjorde MNOK 1,6 (Q2 2017: MNOK 1,4).

Driftsresultatet før av- og nedskrivninger (EBITDA) beløp seg per 30. juni 2018 til MNOK 32,5 (30.06.17: MNOK 30,5), hvorav MNOK 15,7 tilhørte andre kvartal (Q2 2017: MNOK 17,1).

Netto finansposter per 30. juni 2018 utgjorde MNOK -3,2 mot MNOK -3,9 ett år tidligere. Netto finansposter i annet kvartal beløp seg til MNOK -2,3 mot MNOK -2,4 for samme periode i 2017.

Resultat før skatt var et overskudd på MNOK 10,7 per 30. juni 2018 (30.06.17: MNOK 16,0). Resultatet for andre kvartal alene var et overskudd på MNOK 0,5 mot MNOK 9,2 for samme periode i 2017. Reduksjonen skyldes hovedsakelig nedskrivninger med MNOK 6,9 i andre kvartal 2018.

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 verdsatt til MEUR 65,0 i henhold til nye verdivurderinger per 30.06.18.

Utfallet av forlengelser i Norfa- porteføljen er fremdeles delvis uavklart. Selskapet må forvente et større investeringsbehov for porteføljen enn tidligere antatt, på bakgrunn av utviklingen i pågående forhandlinger. Det er det derfor avsatt MEUR 0,5 for dette per Q2 2018.

Balanse

Per 30. juni 2018 hadde selskapet en beholdning av likvide midler på MNOK 44,8 (UB 2017: MNOK 35,6). Egenkapital per 30.6.18 var MNOK 182,0 (UB 2017: MNOK 177,4).

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

BELÅNINGSGRAD OG RENTEKOSTNADER

Per 30.06 hadde selskapet til sammen MNOK 423 (2017: 449) i gjeld til ulike kredittinstitusjoner, med en samlet belåningsgrad på ca. 68,17 % 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. 2,5 % inkludert marginer. Selskapet jobber med en langsiktig finansiering for Norfa porteføljen og forventer å få sikret dette i løpet av høsten.

Lånefinansiering (EUR)	1H 2018	2017
Net nominell rentebærende gjeld (EUR)	44 170 608	45 429 366
Belåningsgrad	68,17 %	69,15 %
Gjennomsnittlig lånerente (inkl. margin)	2,50 %	2,50 %
Rentesikringsgrad	61,30 %	61,30 %
Gjenstående løpetid rentebærende gjeld (vektet)	2,0 år	2,5 år
Gjenstående løpetid rentesikring (vektet)	1,7 år	2,09 år

Arbeidet med dagligvareporteføljen er fremdeles høyeste prioritet og selskapet har i løpet av sommeren signert kortsiktige leieavtaler for ytterligere fire butikker, inkludert dagligvaredelen for kjøpesenteret i Utena. Leien er i utgangspunktet ett godt stykke under makedsleie, men gir oss muligheten til å jobbe med alternative løsninger mens leieforholdet løper. Vi har nå kontraktfestetede leieavtaler for 15 butikker med kontraktfestet leie på ca. EUR 1,5 millioner.

Således er det fremdeles 8 butikker selskapet må forlenge innen kort tid. Dette er og har vært en lang og omstendelig prosess, og forhandlingene med Norfa har vært utfordrende. Vi forventer å få på plass forlengelse av de fleste butikkene i løpet av høsten, og det forventes fremdeles en nedjustering i leien fra 2019 (ca. 40 %). I denne anledning jobber selskapet også med å refinansiere dagligvarehandelporteføljen, og er i dialog med flere banker for å få på plass en god finansiering.

Selskapet har i tillegg til arbeidet med Norfa-porteføljen jobbet intensivt med flere potensielle for både utviklings- og kontantstrømsprosjekter. Vi er i skrivende stund i flere konkrete forhandlinger om aktuelle prosjekter.

Styret mottok ved ordinær generalforsamling den 30. mai fullmakt for kapitalforhøyelse inntil MEUR 5, samt en utbyttefullmakt på inntil NOK 2,5 per aksje. Selskapets ledelse jobber med å optimalisere kapitalstrukturen til selskapet, hvor det er viktig å gjøre investeringer som vil styrke den langsiktige avkastning samt utbyttekapasitet for selskapets aksjonærer. Således jobbes det med kartlegging av hvor mye kapital det er hensiktsmessig å hente fra selskapets aksjonærer for å finansiere nye prosjekter. Det vil i tillegg gjøres en helhetsvurdering av hvorvidt selskapet skal anvende utbyttefullmakten før den utløper ved neste ordinære generalforsamling.

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

MAKRODATA

Litauen opplevde i 2017 den største økonomiske veksten siden 2011, med en BNP-vekst på 3,8 % mot 2,3% i 2016. Foreløpige tall for første halvår viser en vekst på 3,7 % i forhold til samme periode året før. Den kvartalsvise veksten var 0,9 % i første og andre kvartal. Ober-Haus estimerer imidlertid forventet vekst for året noe lavere, i intervallet 2,8-3,5 %. Privatkonsum fortsetter å være en av hoveddriverne for veksten i økonomien, men veksten er forventet å slakke av noe i løpet av 2019 som følge av redusert vekst hos landets handelspartnere.

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 estimerer for 2018 forblir i intervallet 2,6-3,3 %. De foreløpige indikasjonene for året viser en prisvekst i overkant av 2,5 %.

Arbeidsledigheten falt til 7,1 % mot utgangen av 2017, og analyser indikerer at den vil ligge i intervallet 6,8-7,0 % gjennom 2018. Foreløpige tall så langt i 2018 indikerer imidlertid en arbeidsledighet i overkant av 8 %.

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.

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
- Europakommisjonens "Summer 2018 Economic Forecast"

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. Estimerer fra Euromonitor International indikerer at Litauens totale omsetning for netthandel nådde 488 millioner Euro i 2017 – en økning på 24 % mot året før og 53 % mot 2014.

Detaljhandelen vokste med 6 % i løpet av årets første seks måneder, mot samme periode i fjor. For matvarehandler/supermarkeder lå veksten i overkant av 3 %.

Totalt investeringsvolum innen litauisk næringseiendom var i 2017 mEUR 315. Investeringsvolumet for baltisk detaljhandelseiendom sett under ett var 3 % lavere i 2017 enn året før, noe Newsec tillegger et redusert tilbud av eiendommer egnet for institusjonelle investorer.

Industri, logistikk og lager

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

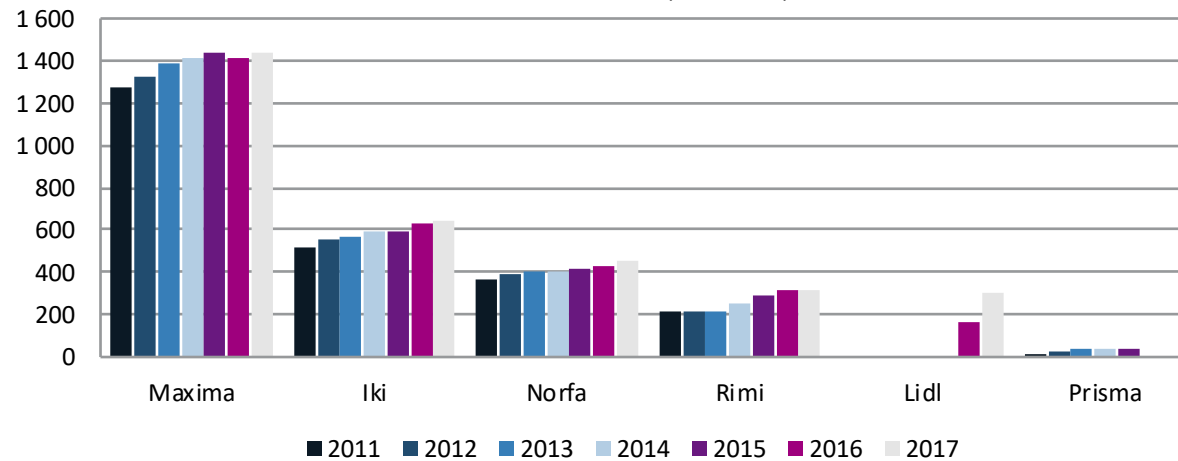
Den generelle økningen i etterspørsel etter moderne eiendommer har medført økt utviklingsaktivitet innen industri, logistikk og lager. Særlig ser man at bransjeledende aktører under egen regi fortsetter å bygge prosjekter skreddersydd etter egne behov.

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.

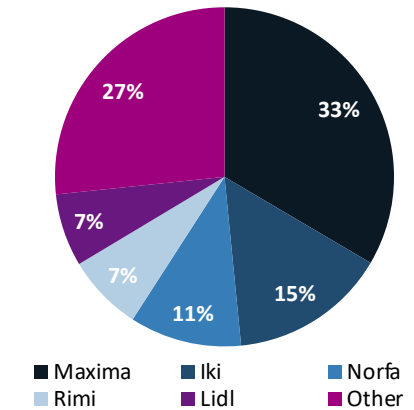
Kilde:

- Ober-Haus' "18 Real Estate Market Report – Baltic States Capitals"
- Newsec's "Commercial Real Estate Market Overview Lithuania 2018, July"

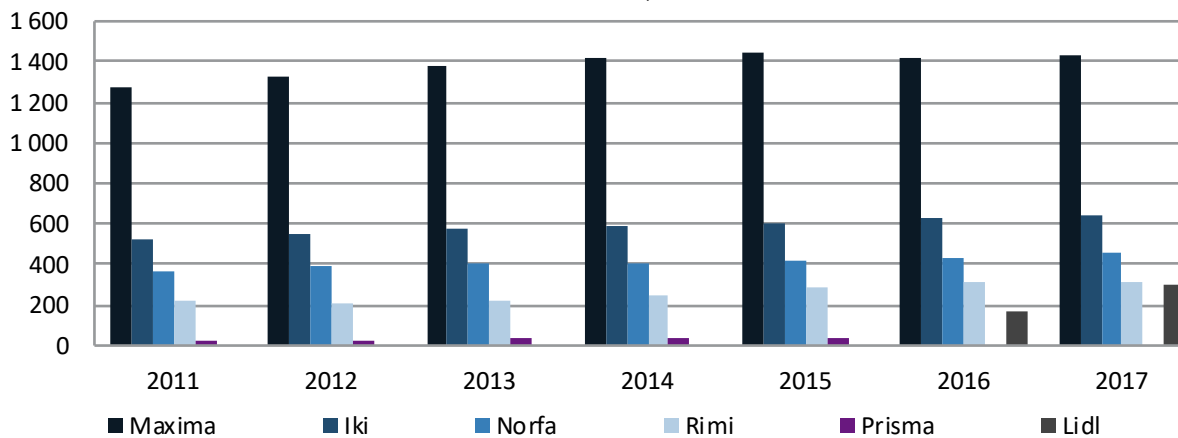
TURNOVERS OF THE LARGEST RETAIL CHAINS IN LITHUANIA (EXCL. VAT), MEUR



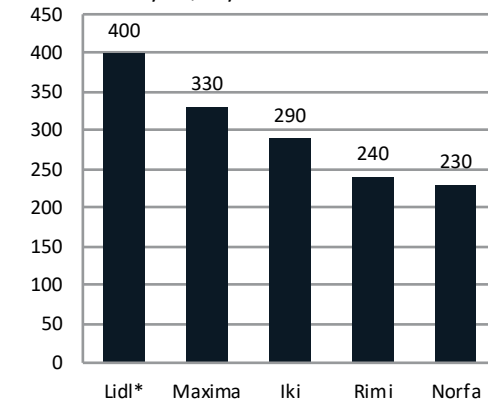
MARKET SHARE, 2017 %



TURNOVER OF THE LARGEST RETAIL CHAINS IN LITHUANIA, MEUR



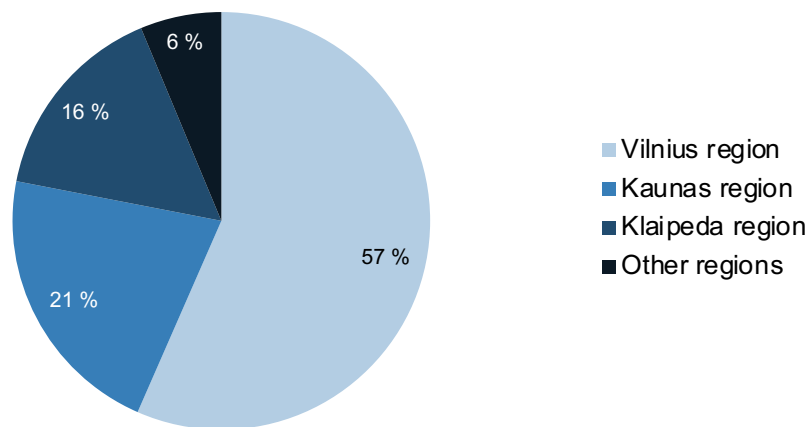
AVERAGE MONTHLY TURNOVER,
EUR/SQ. M/MONTH



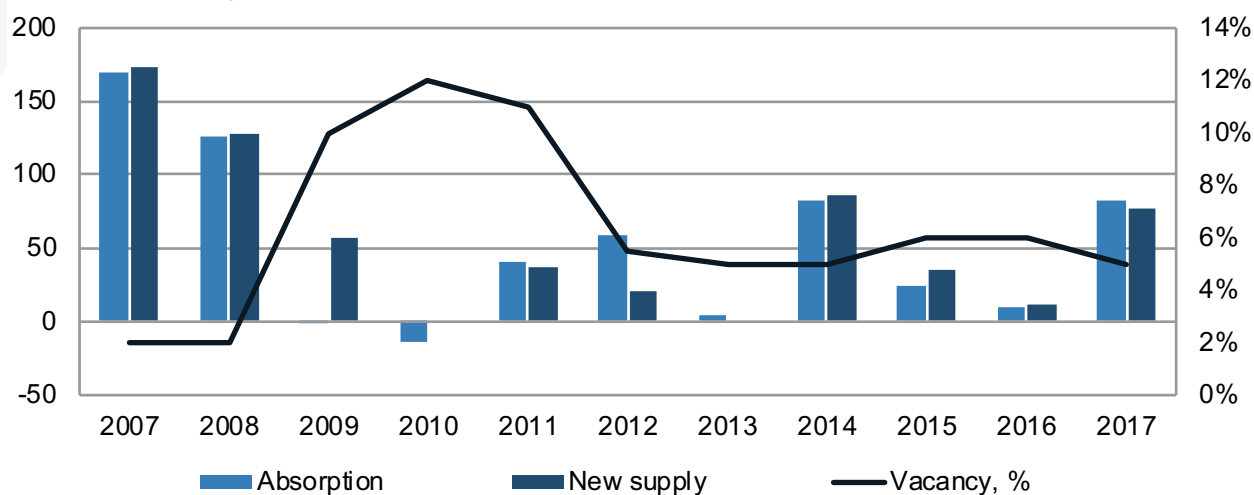
Kilde:

- Newsec's "Commercial Real Estate Market Overview Lithuania 2018, July"

DISTRIBUTION OF WAREHOUSES BY REGIONS IN 2017



W&L MARKET | LITHUANIA, THS. SQ.M



Kilde:

- Newsec's "Commercial Real Estate Market Overview Lithuania 2018, July"



Kontakt

Baltic Sea Properties AS

Rosenkrantz' gate 20
0160 Oslo

LCB@balticsea.no

www.balticsea.no

Baltic Sea Properties Lithuania

Didzioiji str. 10A-29

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.

BALTIC SEA PROPERTIES AS

MORSELSKAP		KONSERN		
30.06.18	30.06.17	RESULTATREGNSKAP	30.06.18	30.06.17
		Driftsinntekter		
-	-	Leieinntekter	37 046 023	32 454 957
1 335 362	134 107	Andre driftsinntekter	185 300	2 345 723
1 335 362	134 107	Sum driftsinntekter	37 231 323	34 800 680
		Driftskostnader		
924 218	399 350	Lønnskostnader	1 860 850	1 155 927
-	-	Avskrivning på driftsmidler	11 817 033	10 606 045
-	-	Reversering av nedskrivning på driftsmidler	-	-
-	-	Nedskrivning av driftsmidler	6 907 188	-
1 172 028	1 575 785	Andre driftskostnader	2 839 511	3 136 155
2 096 246	1 975 135	Sum driftskostnader	23 424 582	14 898 127
-760 885	-1 841 028	Driftsresultat	13 806 740	19 902 553
		Finansinntekter og -kostnader		
2 074 480	24 988 480	Mottatt utbytte fra datterselskaper	-	-
62 580	71 396	Renteinntekter konsern	-	-
247 380	2 505	Annen renteinntekt	272 911	39 429
-	-	Annen finansinntekt	740 657	1 301 821
-152 122	217 779	Valutainntekt/Valutatap	1 374 842	-163 996
152 656	-	Rentekostnad konsern	-	-
-	459 727	Annen rentekostnad	5 003 998	4 200 027
-	-	Reversering av nedskrivning på driftsmidler	-	-
-	-	Nedskrivning av driftsmidler	-	-
-	-	Nedskrivning finansielle anleggsmidler	-	-
40 543	-	Annen finanskostnad	537 813	864 696
2 039 119	24 820 433	Netto finansposter	-3 153 401	-3 887 469
1 278 236	22 979 405	Ordinært resultat før skatt	10 653 340	16 015 083

BALTIC SEA PROPERTIES AS

MORSELSKAP		KONSERN	
30.06.18	31.12.17	BALANCE SHEET	
30.06.18	31.12.17		
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
-	-	Utsatt skattefordel	0
-	-	Sum Immaterielle eiendeler	0
Varige driftsmidler			
-	-	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	552 684 225
-	-	Sum varige driftsmidler	552 684 225
Finansielle driftsmidler			
142 029 092	142 029 092	Investering i datterselskaper	-
1 046 265	1 046 265	Investeringer i tilknyttet selskap	1 046 265
5 172 280	5 172 280	Andre aksjeinvesteringer	5 172 280
-	-	Andre mellomværende konsern	-
3 738 112	3 803 030	Lån til datterselskaper	-
151 985 749	152 050 667	Sum finansielle driftsmidler	6 218 545
151 985 749	152 050 667	Sum anleggsmidler	558 902 770
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
35 570	2 258	Kundefordringer	4 574 976
-	-	Påløpt inntekt	3 940 108
-	6 928 824	Lån til tilknyttet selskap	11 455 593
-	63 260	Andre fordringer	1 758 864
35 570	6 994 341	Sum fordringer	21 729 541
Bankinnskudd, kontanter			
1 613 724	397 088	Bankinnskudd, kontanter o.l.	44 805 571
1 649 293	7 391 429	Sum omløpsmidler	66 535 112
153 635 042	159 442 096	SUM EIENDELER	625 437 881
			649 589 427

BALTIC SEA PROPERTIES AS

MORSELSKAP		KONSERN	
30.06.18	31.12.17	BALANCE SHEET	
30.06.18	31.12.17		
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
508 823	508 823	Aksjekapital	508 823
-2 042	-2 042	Egne aksjer	-2 042
71 466 930	71 466 930	Overkurs	71 466 930
71 973 712	71 973 712	Sum innskutt egenkapital	71 973 712
Opptjent egenkapital			
65 965 456	64 687 222	Annen egenkapital	109 990 383
65 965 456	64 687 222	Sum opptjent egenkapital	109 990 383
137 939 168	136 660 934	Sum egenkapital	181 964 095
GJELD			
Avsetning til forpliktelser			
-	-	Utsatt skatt	9 976 259
-	-	Sum avsetning til forpliktelser	9 976 259
Annen langsiktig gjeld			
14 921 224	21 248 888	Lån fra selskap i samme konsern	-
-	-	Lån fra kredittinstitusjoner	409 284 468
-	-	Annen langsiktig gjeld	2 196 836
14 921 224	21 248 888	Sum langsiktig gjeld	411 481 304
Kortsiktig gjeld			
-	-	Lån fra kredittinstitusjoner	11 972 675
202 281	465 684	Leverandørgjeld	875 324
-	-	Betalbar skatt	-
43 561	59 605	Skyldige offentlige avgifter	1 434 669
-	-	Avsatt utbytte	-
-	-	Gjeld til selskap i samme konsern	-
528 808	1 006 985	Annen kortsiktig gjeld	7 733 554
774 650	1 532 274	Sum kortsiktig gjeld	22 016 222
15 695 873	22 781 162	Sum gjeld	443 473 785
153 635 041	159 442 096	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	625 437 879
			649 589 427