

Skogsfond Baltikum AB (publ)

559188-5735

Bokslutskommuniké 2019

NAV per A-aktie uppgick till 98,72 EUR (cirka 1034 SEK)

Resultat efter skatt uppgick till 456,7 TEUR

Resultat hänförligt till A-aktier uppgick till 394,7 TEUR

Fastighetsinnehaven uppgick till 711 hektar

Fastighetstillgångarnas värde uppgick till 1,87 MEUR

Nyemission tillför 8,21 MEUR under december 2019

Nettokassan uppgick till 7,52 MEUR

Efter perioden har fastighetsinnehaven ökat till 1950 hektar

Detta är Skogsfond Baltikum

Skogsfond Baltikum AB (publ) bildades under slutet av 2018 med syfte att investera i skogstillgångar i de tre baltiska länderna Estland, Lettland och Litauen. Bolagets målsättning är att med en låg riskprofil generera en genomsnittlig årlig avkastning om 7-9 % på investerat kapital efter alla kostnader och avgifter. Fondens planerade investeringshorisont är åtta år och riktar sig till både professionella och icke-professionella investerare.

Affärsplanen består huvudsakligen av tre steg:

1. **Förvärva** skogsfastigheter och skapa en större portfölj av skogsfastigheter.
2. **Utveckla** portfölj innehaven genom tillväxtfrämjande åtgärder och kostnadseffektiv förvaltning.
3. **Realisera** värdeökningen i skogsportföljen genom en försäljning om cirka 8 år.

Den lägre prisbilden i Baltikum, den lokala närvaron och den samlade erfarenheten och kunskapen hos Fondens och Förvaltarens ledning utgör grunden för verksamheten och bildar basen för att kunna erbjuda en god avkastning till låg risk för investeraren. Historiskt sett har förvärv av baltiska skogstillgångar kombinerat med en anpassad förvaltning gett investerare god värdetillväxt och avkastning. Styrelsens bedömning är att det finns goda förutsättningar för investeringar i baltiska skogstillgångar.

Skogsfond Baltikum AB (publ) utgör en alternativ investeringsfond (AIF) enligt lagen om förvaltare av alternativa investeringsfonder och har utsett AIFP Baltic Asset Management AS i Lettland att vara extern förvaltare. AIFP Baltic Asset Management AS innehar nödvändiga tillstånd med tillståndsnummer 06.13.08.569/481 från FKTK (Financial and Capital Markets Commission) i Lettland för att förvalta alternativa investeringsfonder inom EU enligt gällande EU-direktiv som den implementerats i lettisk lagstiftning.

Verksamheten under 2019

Under det första halvåret 2019 bestod verksamheten huvudsakligen av att söka de tillstånd som behövs av övervakande myndigheter i både Sverige och Lettland i linje med respektive lands lagstiftning kring alternativa investeringsfonder (AIF). I samband med detta utsågs AIFP Baltic Asset Management AS i Lettland till extern förvaltare av Skogsfond Baltikum AB som utgör en alternativ investeringsfond enligt AIF-regelverket. Samtidigt ansökte Skogsfond Baltikum om notering på NGM Nordic AIF, dels i syfte att uppfylla kraven enligt AIF-regelverket dels i syfte att kunna erbjuda investerare en möjlighet att avyttra sina andelar tidigare än den planerade livslängden för fonden.

Under det andra kvartalet genomfördes en första nyemission inför planerad notering av A-aktien på NGM Nordic AIF. Nyemissionen avslutades i juni och tillförde cirka 1,67 MEUR (cirka 17,8 MSEK). Notering skedde därefter den 28 juni.

Under det tredje kvartalet bildades ett helägt dotterbolag bildades i Lettland varigenom alla fastighetsförvärv sker och under det fjärde kvartalet påbörjades fastighetsförvärven.

Under det fjärde kvartalet annonserades ytterligare en nyemission som kom att avslutas i december 2019 och som tillförde cirka 8,21 MEUR (cirka 87,2 MSEK).

Fastighetsförvärv pågick kontinuerligt under det andra halvåret och vid utgången av det fjärde kvartalet uppgick fastighetsinnehaven till 711 hektar varav 610 hektar var skogsmark med en uppskattad virkesvolym om 57 000 kubikmeter. Det sammanlagda förvärvspriset uppgick till cirka 1258,8 TEUR och det beräknade verkliga värdet enligt IFRS till cirka 1872,6 TEUR.

Kostnader och resultat

Förvaltningsavgift beräknas endast utifrån tillgångar i form av skogs- och marktillgångar. Ingen förvaltningsavgift utgår således på kontanta medel. Under det andra och tredje kvartalet betalades ingen förvaltningsavgift. Under det fjärde kvartalet betalades förvaltningsavgift om 3,2 TEUR.

I övrigt har resultatet belastats med kostnader i samband med etableringen av verksamheten, tillståndsansökningar m.m. Vidare har kostnader i samband med etablering av det helägda dotterbolaget och lokalt anställd administrativ personal belastat resultatet. Kostnader direkt hänförliga till nyemissioner belastar inte resultatet utan det egna kapitalet. Även investeringsavgiften belastar det egna kapitalet.

Resultat efter skatt för 2019 uppgick till 456,7 TEUR och resultat hänförligt till A-aktier uppgick till 394,3 TEUR (Se vidare nedan under not 1). Resultatet påverkades främst av värdeförändring av verkligt värde på skog vilket är skillnaden mellan det bokförda anskaffningsvärdet och det beräknade verkliga värdet enligt IFRS. Värdeförändringen för 2019 påverkade resultatet positivt med 613,1 TEUR.

NAV per A-aktie

Vid utgången av 2019 uppgick NAV per A-aktie till 98,72 EUR (motsvarande cirka 1034 SEK). Vid utgången av det andra kvartalet uppskattades NAV per A-aktie till cirka 89,23 EUR. NAV beräknas som eget kapital per aktie hänförligt till A-aktieägare efter hänsyn tagits till eget kapital hänförligt till stamaktier. Beräkningen har inte varit föremål för granskning av Bolagets revisor.

Vid utgången av det andra kvartalet bestod Bolagets tillgångar enbart av likvida medel och vid utgången av det fjärde kvartalet bestod tillgångarna till övervägande del av likvida medel på grund av den då nyligen avslutade nyemissionen.

Aktien

I juni 2019 genomfördes en första nyemission av A-aktier som tillförde cirka 1,67 MEUR (17,8 MSEK) före emissionskostnader. Antalet A-aktier ökade till 17 841 st och aktiekapitalet till 57 742,09 EUR. Efter nyemissionen noterades bolagets A-aktier på NGM Nordic AIF med första handelsdag den 28 juni.

Under november och december 2019 genomfördes en andra nyemission av A-aktier som tillförde cirka 8,21 MEUR (87,2 MSEK) före emissionskostnader. Emissionen avslutades innan utgången av 2019 men slutlig registrering skedde först efter årsskiftet. Efter registrering uppgick antalet A-aktier till 101 726 st och aktiekapitalet till 98 845,74 EUR. Sedan tidigare fanns 100 000 stamaktier utgivna.

Händelser efter rapportperiodens utgång

Under inledningen av 2020 har den under december avslutade nyemissionen registrerats i sin helhet och fastighetsförvärven har fortsatt. Vid tiden för denna bokslutskommuniké uppgår fastighetsinnehaven till sammanlagt cirka 1950 hektar skog och mark med ett uppskattat virkesförråd om 169 000 kubikmeter. Totalt har cirka 4,1 MEUR investerats i bolagets fastighetsportfölj.

I februari 2020 beslutades att genomföra en riktad nyemission av A-aktier till en begränsad krets investerare som av olika anledningar inte hade möjlighet att delta i den under december avslutade nyemissionen. Den riktade nyemissionen om totalt 0,60 MEUR (cirka 6,3 MSEK) sker på samma villkor som i den tidigare genomförda emissionen. Vid tiden för denna bokslutskommuniké hade emissionen inte registrerats.

Marknaden

Marknaden för skogsfastigheter i Baltikum utgörs främst av två överlåtelse typer; överlåtelse av enskilda skogsfastigheter och överlåtelser av portföljinnehav i fastighetsägande bolag. Ägarstrukturen präglas av många enskilda skogsfastigheter på 5-40 hektar som fördelas på ett stort antal individuella ägare. Staterna och icke-privata ägare är dock de största sammanlagda ägarna av skogs- och marktillgångar i respektive land och kontrollerar ungefär hälften av all baltisk skogsmark.

Prissättningen på marknaden för skogstillgångar i Baltikum baseras på geografisk placering, jordmån, närhet till väg, trädslags- och åldersfördelning samt lokala tillväxtförutsättningar. Priset påverkas även av förväntad lönsamhet i framtiden för skogsägande bolag. Geografisk placering i förhållande till vägar och industri spelar in i kalkylen då betalning för avverkat timmer i slutändan sker vid hamn eller lokal fabrik. Mindre kostnader för hantering och transport innebär således ett potentiellt högre pris på fastigheten.

Ju större och mer geografiskt samlat ett innehav är desto högre värdering har beståndet, men priset är givetvis beroende av virkesbestånd, ålder, kvalitet och tillväxtförutsättningar. Enskilda fastigheter har historiskt ett lägre pris än större samlade innehav. De större innehaven är ofta mer attraktiva för industriella aktörer, större investerare och institutionellt kapital som t.ex. pensionsfonder eller liknande.

Styrelsen bedömer att marknadsförutsättningarna är fortsatt goda vad gäller möjligheten att finna och kontinuerligt investera i den Baltiska marknaden i linje med Bolagets investeringspolicy. Globala megatrender förväntas öka efterfrågan på förnybar och fossilfri skogsråvara i framtiden. Skogsråvaran kan komma att spela en viktig roll vid utfasning och ersättning av fossila bränslen och material. Detta är en indikation på att det pågår en större industriell omställning till mer förnybart, vilket redan manifesteras i omfattande skogsindustriella investeringar som nyligen genomförts och som planeras i Östersjöregionen.

Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Vidare tillämpar koncernen även Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1. Kompletterande redovisningsregler för koncerner vilken specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i årsredovisningslagen. Moderbolaget redovisas i enlighet med årsredovisningslagen och RFR 2, redovisningsregler för moderföretag i koncerner vilka tillämpar IFRS. Moderföretagets redovisning upprättas i enlighet med RFR 2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. Övergång till RFR 2 har inte haft någon effekt på moderföretaget. Att upprätta finansiella rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper. Denna delårsrapport för koncernen är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen.” Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom biologiska tillgångar som värderas till verkligt värde.

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS krävs att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Förändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om den endast påverkar denna period, eller i den period förändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Det verkliga värdet av skog (biologiska tillgångar) beräknas som ett avkastningsvärde. Det beräknade kassaflödet från framtida intäkter från virkesuttag efter avdrag för skogsskötselkostnader diskonteras i en 100 år lång serie till ett nuvärde.

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Funktionell valuta är Euro som även utgör redovisningsvaluta. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i Euro. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste tusental Euro (TEUR).

Nya och ändrade standarder och tolkningar som trätt i kraft under året eller ännu ej trätt i kraft:

IFRS 16 (1 januari 2019) påverkar främst leasetagare och den centrala effekten är att alla leasingavtal som redovisas som operationella leasingavtal ska redovisas på ett sätt som liknar aktuell redovisning av finansiella leasingavtal. Det innebär att även för operationella leasingavtal behöver tillgång och skuld redovisas, med tillhörande redovisning av kostnader för avskrivningar och ränta, till skillnad mot tidigare då ingen redovisning sker av hyrd tillgång och relaterad skuld och då leasingavgifterna periodiseras linjärt som leasingkostnad. Ledningen bedömer att IFRS 16 inte kommer få någon effekt på den finansiella rapporteringen framöver.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Skogsfastigheter kan påverkas negativt av t.ex. skadedjursangrepp, extrem väderlek eller brand. Fastigheterna kommer att ha en geografisk spridning och skulle en eller några fastigheter påverkas negativt är inverkan på det totala beståndet begränsat.

Verksamheten består till största delen av förvärv av skogsfastigheter och förvaltning av dessa. Bolagets tillgångar kommer nästan uteslutande bestå av skogs- och jordbruksfastigheter i de tre baltiska länderna. En av de största riskerna för aktieägarnas framtida avkastning, består i att värdet på fastigheterna inte ökar över tid eller minskar.

Bolagets investeringar kan delvis komma att finansieras genom upptagande av lån och Bolagets kassaflöde är således känsligt för förändringar i räntenivån och belåningsgrad. Värdet av Bolagets fastighetsinvesteringar riskerar att påverkas negativt vid väsentliga höjningar av realräntan.

Bolaget är och kommer även framöver att vara verksamt på marknader och inom sektorer som delvis existerar inom ramen för politisk styrning och/eller lagstiftning och regleringar av olika slag. Ändringar i lagar, regelverk eller den politiska situationen på olika marknader där Bolaget och/eller dess kunder är verksamma kan påverka Bolagets lönsamhet och framtidsutsikter.

Alla tre baltiska länder har Euro som valuta och Bolaget har Euro som redovisningsvaluta. Bolagets finansiering sker till stor del i svenska kronor medan tillgångarna som förvärvas värderas i Euro i bokföringen medan aktien är fortsatt noterad i svenska kronor.

De baltiska staternas geografiska placering har lett till en ökad debatt om eventuella risker vad gäller relationen till deras grannländer. I och med de Baltiska ländernas medlemskap i både NATO, EU och Eurosamarbetet bedöms risken som låg. Skulle en påtaglig förändring i relationen mellan länderna i regionen inträffa kan effekterna bli negativa på värdet av skogsfastigheter och därigenom påverka avkastning och framtidsutsikter negativt.

Genom AIFP Baltic Asset Management AS, i egenskap av anlita extern AIF-förvaltare, har Skogsfond Baltikum AB avtal som tillsätter erforderliga resurser för att följa och minimera de risker som från tid till annan aktualiseras eller som finns upptagna i bl.a. emissionsprospekt. Fondens tillgångar värderas regelbundet av oberoende värderare, för att kunna ha en god och objektiv uppfattning av tillgångarnas, och därmed, delägarnas marknadsvärde på gjorda investeringar.

Kommande rapporter

Halvårsrapport 2020: 2020-08-27
Bokslutskommuniké 2020: 2021-02-25

Årsstämma och årsredovisning

Bolagets årsredovisning för 2019 beräknas finnas tillgänglig på bolagets hemsida den 29 april 2020 och meddelas genom pressmeddelande.

Årsstämma är planerad att hållas den 3 juni 2020 och kallelse kommer att ske i sedvanlig ordning och meddelas genom pressmeddelande. Ingen utdelning föreslås för 2019.

Styrelsens försäkran

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att denna delårsrapport ger en rättvisande översikt av Moderföretagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför. Delårsrapporten har ej varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Stockholm den 28 februari 2020

Fredrik Zetterström
Styrelseordförande

Valerijs Ginko
Ledamot

Carl Olén
VD, Ledamot

För ytterligare information kontakta:

Fredrik Zetterström, Ordförande
+46 735 44 97 30

Carl Olén, VD
+46 70 334 51 02

info@skogsfondbaltikum.se

Denna information är sådan information som Skogsfond Baltikum AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande kl 16:00 den 28 februari 2020.

RESULTATRÄKNING (TEUR)	Jan-dec 2019
Nettoomsättning	-
Övriga externa kostnader	-110,0
Personalkostnader	-3,8
Rörelseresultat	-113,8
Förändring verkligt värde skog	613,1
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>	
Finansiella intäkter	0,2
Finansiella kostnader	-42,8
Finansnetto	-42,6
Resultat efter finansiella poster	456,7
PERIODENS RESULTAT	456,7

BALANSRÄKNING (TEUR)	2019-12-31
TILLGÅNGAR	
Anläggningstillgångar	
Mark	624,0
Biologiska anläggningstillgångar (skog)	1 248,6
Inventarier	0,4
Summa anläggningstillgångar	1 873,0
Omsättningstillgångar	
Tecknat, ej inbetalt aktiekapital	1 022,9
Kortfristiga fordringar	6,8
Kassa och bank	7 518,3
Summa omsättningstillgångar	8 548,0
SUMMA TILLGÅNGAR	10 421,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER	
Eget kapital	10 153,8
Kortfristiga skulder	
Leverantörsskulder	215,0
Övriga skulder	52,2
Summa skulder	267,2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 421,0
Soliditet	97,4%

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL (TEUR)	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat och periodens resultat	Totalt
Ingående eget kapital 1 januari 2019	49,0	-	-	49,0
Årets resultat	-	-	456,7	456,7
Nyemission A-aktier	8,7	1 668,3	-	1 677,0
Ej registrerat aktiekapital A-aktier	8 323,3	-	-	8 323,3
Kapitalanskaffningskostnader	-	-352,2	-	-352,2
Utgående eget kapital 31 december 2019	8 381,0	1 316,1	456,7	10 153,8

KASSAFLÖDESANALYS, TEUR **2019-12-31**

Rörelseresultat	499,3
Justeringsposter:	
Värdeförändring skog	-613,1
Valutadifferenser	0,2
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	-113,6
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-762,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-876,1
<i>Investeringsverksamheten</i>	
Investeringar i mark	-624,0
Investeringar i biologiska anläggningstillgångar	-635,5
Investeringar i maskiner och inventarier	-0,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 259,9
<i>Finansieringsverksamheten</i>	
Nyemissioner	10 049,3
Kapitalanskaffningskostnader	-352,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	9 697,1
PERIODENS KASSAFLÖDE	7 561,1
Likvida medel vid årets ingång	-
Periodens kassaflöde enligt ovan	7 561,1
Valutadifferenser i likvida medel	-42,8
Likvida medel vid periodens utgång	7 518,3

AKTIEDATA **2019-12-31**

Genomsnittligt antal aktier	109 519
Antal aktier vid periodens utgång	201 726
Antal A-aktier vid periodens utgång	101 726
Resultat per A-aktie (EUR)*	3,88
Eget kapital / NAV per A-aktie (EUR)**	98,72

* Resultat hänförligt till A-aktier efter fördelning av överavkastning. Beräkning har skett på basis av antal aktier inklusive ännu ej registrerade aktier.

** Eget kapital minskat med eget kapital hänförligt till Stamaktier.

Not 1, Hantering av resultat mellan A-aktieägare och stamaktieägare, TEUR

Tröskelvärde är lika med 3 % p.a. av A-aktieägarnas insatta kapital minus emissionskostnader

Tröskelvärdet beräknas på det insatta kapitalet.

År 2019 omfattar endast 6 månader varför tröskelvärdet sätts till 1,5 %

Insatt nettokapital A-aktier	9 648
Årets resultat A-aktier	457
Tröskelvärde	-145
Överavkastning	312
20 % av överavkastningen tillfaller stamaktieägare	62
Årets resultat fördelas så att:	
A-aktieägarnas andel uppgår till	394
Stamaktieägarnas andel uppgår till	62
Totalt	457