

Skogsfond Baltikum AB (publ)

559188-5735

Delårsrapport jan – jun 2019

Resultat efter skatt uppgick till -15,8 TEUR

Resultat per A-aktie uppgick till -0,89 EUR

Uppskattat substansvärde per A-aktie uppgick till 89,23 EUR

Nyemission tillför 1,67 MEUR

Nettokassan uppgick till 1.686,7 TEUR per den 30 juni 2019

Detta är Skogsfond Baltikum

Skogsfond Baltikum AB (publ) bildades under slutet av 2018 med fokus på investeringar 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** portföljinnehaven 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.

Tillgångspriser och avkastning

Avkastningen i Fonden är beroende av utvecklingen på virkesmarknaden huvudsakligen på två sätt. På kort sikt påverkar den genom att den löpande omsättningen är beroende av vilka priser som kan erhållas för det virke som från tid till annan ska säljas. På längre sikt återspeglas virkespriserna i fastighetspriserna genom den förväntade långsiktiga efterfrågeutveckling på skogsråvara och skogsmark.

Då Fonden planeras avvecklas inom åtta år är den långsiktiga prisutvecklingen på fastighetsportföljen per hektar eller per kubikmeter stående skog betydelsefullt. Priserna för skog i olika områden är olika av flera orsaker men generellt kan konstateras att tillgångspriser i Baltikum är lägre än i t.ex. Sverige. Skogsfastigheter i Baltikum innebär relativt gott skogsvärde för pengarna, d.v.s. framtida produktionskapacitet av cellulosa per investerad krona. Skillnaden i årlig tillväxtkubik per investerat belopp är mellan Götaland och Lettland ungefär faktor fem (till Lettlands fördel ur ett investeringsperspektiv).

Avkastningen inte beroende av Fondens storlek

Fonden och dess kostnadsstruktur, med stor del rörliga kostnader, innebär att den samlade storleken på Fondens fastighetsinnehav inte är direkt avgörande för att uppnå målavkastning för den enskilde investeraren. Till viss del påverkar dock effekten av stordriftsfördelar då administrations- och förvaltningskostnaderna per hektar sjunker ju större tillgångsbas företaget har, men det är styrelsens bedömning att investeraren kan förvänta sig en totalavkastning inom målintervallet vid nuvarande förvaltda volym.

Miljö och hållbarhet

I alla länder med stora skogsområden spelar skogsbruket och markförvaltningen en nyckelroll i ekonomin och är en viktig komponent vad gäller miljö- och hållbarhetsfrågor och eventuella ambitioner att bekämpa klimatförändringar genom att begränsa mängden växthusgaser. Genom att fungera som kolsänka spelar skogsbruket redan en central roll för att minska de totala utsläppen av koldioxid och växthusgaser. Hur mycket koldioxid eller andra gaser som avlägsnas från atmosfären är emellertid i stor utsträckning beroende av hur dessa biologiska resurser används och hanteras. Genom att anpassa markanvändningen och skogsförvaltningen kan skogsindustrin bidra avsevärt till att minska de totala utsläppen av växthusgaserna

För att uppnå en god ekonomisk avkastning samtidigt som positiva miljöeffekter maximeras, är målsättningen att skogsförvaltningen bör sträva efter en hög och hållbar volymökning och sörja för en ansvarsfull användning av den producerade träråvaran och biomassan. Detta innebär i sin tur att volymtillväxt bör prioriteras inom skogsförvaltningen för att kunna ersätta maximala volymer fossila bränslen och andra produkter baserade på fossila bränslen och insatsvaror. Genom att ersätta fossila bränslen med biomassa uppnås en permanent nettominskning av utsläppen av växthusgaser. Detta då den totala användningen av fossila bränslen kan minskas. Det tillförs således inget nytt kol till kretsloppet. Effekterna av ökade volymer kol som är bunden i biomassa och i marken är emellertid mer eller mindre begränsade i tid beroende på den slutliga användningen av biomassan och förvaltningen av marken. Vissa uppskattningar visar att en ansvarsfull användning av mark- och skogstillgångar, med målet att maximera volymtillväxten och att regelbundet avverka skogen, kan vara upp till fyra gånger så effektiv när det gäller att minska utsläppen av växthusgaser, jämfört med att enbart använda skogsbiomassan som en kolsänka.

Marknaden

Marknaden för skogsfastigheter i Baltikum utgörs främst av två överlåtelse typer; överlåtelse av enskilda fastigheter och överlåtelser av portföljinnehav i fastighetsägande bolag. Ägarstrukturen präglas av många enskilda fastigheter 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 över 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 utifrån egen erfarenhet, och på basis av under senare år genomförda transaktioner på den baltiska marknaden, att större fastighetsportföljer betingar en prispremie. Under senare år har ett antal transaktioner ägt rum som indikerar ett prisspann på mellan 1.600 EUR och upp till 3.000 EUR i genomsnitt per hektar, motsvarande ett prisspann på 15-30 EUR per kubikmeter under antagande om ett genomsnitt på cirka 100 skogskubikmeter per hektar. Enskilda fastigheter handlas i den i lägre delen av spannet. Den enskilt största transaktionen 2018 omfattade ca. 111.000 hektar och genomfördes till ett pris om ca. 2.900 EUR per hektar vilket motsvarar över 30 EUR per kubikmeter.

Styrelsen bedömer att 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. Omfattande forskning bedrivs inom bl.a. huskonstruktion, nya material från nanocellulosa och klädfiber samt förpackningar. 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.

Verksamheten under det första halvåret 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.

Aktien

I juni 2019 genomfördes en första nyemission av A-aktier som tillförde ca. 1,67 MEUR (17,8 MSEK) före emissionskostnader. Aktiekapitalet ökade antalet A-aktier till 17.841 st och aktiekapitalet till

57.742 EUR. Efter nyemissionen noterades bolagets A-aktier på NGM Nordic AIF med första handelsdag den 28 juni.

Kostnader

Under perioden har ingen förvaltningsavgift belastat resultatet då förvaltningsavgift endast beräknas på investerade medel. I övrigt har resultatet belastats med kostnader i samband med etableringen av verksamheten, tillståndsansökningar m.m. Kostnader direkt hänförliga till emissionen belastar inte resultatet utan det egna kapitalet. Även investeringsavgiften belastar det egna kapitalet.

Uppskattat substansvärde per A-aktie

Bolagets tillgångar vid utgången av perioden bestod enbart av likvida medel och inga räntebärande skulder fanns. Det uppskattade substansvärdet per A-aktie uppgick vid utgången av perioden till 89,23 EUR.

Händelser efter rapportperiodens utgång

Under juli påbörjades processen med att starta ett helägt lettiskt bolag och att initiera verksamheten lokalt med att finna lämpliga förvärvsobjekt, inventera och värdera samt påbörja förvärvsprocessen på de fastigheter som bedömts som lämpliga ur investeringssynpunkt.

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 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

Bokslutskommuniké 2019: 2019-02-28

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 översiktlig granskning av bolagets revisor.

Stockholm den 23 augusti 2019

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 den kl 14:00 den 23 augusti 2019.

RESULTATRÄKNING (TEUR)	Jan-Jun 2019
Nettoomsättning	-
Övriga externa kostnader	-24,4
Rörelseresultat	-24,4
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>	
Finansiella intäkter	8,6
Finansiella kostnader	-
Finansnetto	8,6
Resultat efter finansiella poster	-15,8
PERIODENS RESULTAT	-15,8

BALANSRÄKNING (TEUR)	2019-06-30
TILLGÅNGAR	
Kortfristiga fordringar	9,5
Kassa och bank	1 686,7
Summa omsättningstillgångar	1 696,2
SUMMA TILLGÅNGAR	1 696,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER	
Eget kapital	1 641,0
Leverantörsskulder	55,2
Summa skulder	55,2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 696,2
Soliditet	96,7%

KASSAFLÖDESANALYS, TEUR	2019-06-30
Rörelseresultat	-24,4
Justeringsposter:	-
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-24,4</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	54,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	29,9
<i>Investeringsverksamheten</i>	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>	
Nyemissioner	1 726,0
Kapitalanskaffningskostnader	-69,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 656,8
PERIODENS KASSAFLÖDE	1 686,7
Likvida medel vid årets ingång	-
Periodens kassaflöde enligt ovan	1 686,7
Likvida medel vid periodens utgång	1 686,7

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL (TEUR)	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat och periodens resultat	Totalt
<i>Ingående eget kapital 1 januari 2019</i>	49,0	-	-	49,0
Årets resultat	-	-	-15,8	-15,8
Nyemission	8,7	1 668,3	-	1 677,0
Kapitalanskaffningskostnader	-	-69,2	-	-69,2
<i>Utgående eget kapital 30 juni 2019</i>	57,7	1 599,1	-15,8	1 641,0

AKTIEDATA	2019-06-30
Genomsnittligt antal aktier	100 789
Antal aktier vid periodens utgång	117 841
Genomsnittligt antal A-aktier	789
Antal A-aktier vid periodens utgång	17 841
Resultat per A-aktie (EUR)*	-0,89
Eget kapital per A-aktie (EUR)**	89,23

* Resultat hänförligt till A-aktier efter fördelning av överavkastning. Beräkning har skett på basis av antal aktier vid periodens utgång.

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

Not 1, Hantering av resultat

Vinstdelningsunderlaget fördelas på stam- respektive A-aktier enligt nedan.

TEUR	2019-06-30
Resultat efter skatt	-15,8
Kapital tillfört från A-aktieägarna	1 677
Maximalt tröskelvärde för helåret 2019*	25,2
Kvar att vinstdela**	-

* Tröskelvärdet är lika med 3 % per kalenderår av tillfört kapital från A-aktieägarna, så långt resultatet förslår. I de fall resultatet efter skatt är positivt tillfaller hela beloppet upp till tröskelvärdet A-aktieägarna. Resterande resultat (överavkastning) fördelas så att A-aktieägarna får 80 % och stamaktieägarna 20 %. För 2019 beräknas tröskelvärdet på 1,5 % då kapital tillfördes först i slutet av det första halvåret.

** Vid negativt resultat blir tröskelvärdet och överavkastningen noll

Not 2, Antal registrerade aktier

	IB	Utgång Q1	Utgång Q2
Antal registrerade A-aktier	-	-	17 841
Antal registrerade stamaktier	100 000	100 000	100 000