

Delårsrapport jan-sep 2012

- Fastighetsinnehaven uppgick till 1.798 (1.062) hektar
- Virkesvolymen uppgick till ca. 129.000 (75.000) kubikmeter
- Uppskattat substansvärde ca. 9,62 (8,90) SEK per aktie i september
- Rörelseresultatet för perioden uppgick till -641 (-736) TSEK
- Resultatet för perioden uppgick till -823 (-519) TSEK
- Omsättningen uppgick till 408 (82) TSEK
- Efter periodens utgång har innehaven ökat till 1.898 hektar
- Beslut om företrädesemission av aktier och teckningsoptioner om 7,3 MSEK

(Uppgifter inom parentes avser motsvarande period föregående år)

Detta är Latvian Forest Company

Latvian Forest Company AB (publ) erbjuder privatpersoner och företag möjligheten att investera i fördelaktigt värderade skogsfastigheter i Lettland. Den huvudsakliga utgångspunkten för verksamheten är en förväntad framtida uppvärdering av fastighetspriserna. Förvärven finansieras genom att ta in kapital från externa investerare och sker etappvis genom nyemissioner allt eftersom fastigheter förvärvas och verksamheten expanderas. Aktieägarna blir således delägare i många fastigheter istället för en enskild - vilket ger en god riskspridning.

Status & fastighetsinnehav

Vid utgången av det tredje kvartalet 2012 hade Latvian Forest Company finansierats med sammanlagt ca. 18,5 MSEK genom nyemissioner. Inga nyemissioner genomfördes under tredje kvartalet. En kreditram om sammanlagt 10 Mkr upptogs under perioden i syfte att kunna göra förvärv på kort sikt. Kreditramen medför inga kostnader så länge den inte utnyttjas. Vid utgången av perioden hade 3,5 Mkr utnyttjats och ca. 2,2 Mkr använts för förvärv av fastigheter. Målet är att krediten ska återbetalas inom sex månader.

Investeringar i fastigheter har skett kontinuerligt sedan start och innehaven uppgick vid utgången av perioden till sammanlagt 1.798 (1.062) hektar. Av dessa var 1.197 (646) skog och 501 (356) jordbruksmark och resterande annan mark. Det totala virkesförrådet uppgick samtidigt till ca. 129.000 (75.000) kubikmeter.

Den totala arealen har under perioden jan-jun 2012 ökat från 1.158 till 1.798 hektar och ca. 17,5 MSEK har investerats i fastigheter. Den för förvärv disponibla kassan uppgick vid utgången av perioden till ca. 1,9 MSEK. Antalet enskilda fastigheter uppgick till 97 (45) st. Under det tredje kvartalet har sammanlagt 20 fastigheter förvärvats med en sammanlagd areal om 384 hektar och ett virkesförråd om ca. 25.000 kubikmeter.

Bolaget hade vid utgången av perioden avverkningstillstånd motsvarande en volym om ca. 8.000 kubikmeter. Dessa kommer dock endast utnyttjas vid fördelaktiga prisnivåer och om andra förutsättningar (som t.ex. väder) är gynnsamma.

Det genomsnittliga förvärvspriset per kubikmeter är ca. 140 SEK. Om även värdet på jordbruksmarken beaktas är det genomsnittliga förvärvspriset ca. 110 SEK per kubikmeter. Genomsnittspriset per förvärvat hektar uppgick till ca. 9.900 SEK. Det genomsnittliga förvärvspriset i Sverige (i jämförbara tillväxtzoner) var ca. 550 SEK per kubikmeter (halvår 2012).

Inom ramen för ett EU-finansierat projekt har bidrag beviljats för röjning av ca. 175 hektar. Röjningen genomfördes under det andra och tredje kvartalet. Genom röjning kan det framtida värdet på fastigheter höjas samtidigt som bidragen ger en nettointäkt för varje hektar.

Finansiering

Under det tredje kvartalet har inga nyemissioner genomförts. Under det första halvåret genomfördes fyra riktade nyemissioner omfattande totalt ca. 3,0 MSEK. Emissionskursen var 7,50 kr per aktie i alla emissionerna och det sammanlagda antalet B-aktier som emitterades var 396.060 st.

En kreditram om ca. 10 MSEK i kortfristig finansiering har avtalats med en investerare i syfte att kunna möjliggöra större förvärv på kort sikt. Om krediten utnyttjas för förvärv är avsikten att nyemissioner ska genomföras för att återbetala hela eller delar av krediten. Målet är en fortsatt hög soliditet och låg belåning. Under det tredje kvartalet utnyttjades 3,5 Mkr av kreditramen.

Uppskattat substansvärde

Baserad på de förvärv som gjorts, uppskattning av virkesförråd, marknadspriser för timmer och mark m.m. har substansvärdet per aktie uppskattats till ca. 9,60 SEK vid utgången av perioden. Föregående kvartal uppskattades substansvärdet till ca. 9,20 SEK. Ökningen beror delvis på investeringar i fastigheter men även på en starkare Euro/Lat. Vid en aktiekurs om 7,50 SEK och ett antagande av samma markvärden som vid beräkning av substansvärdet värderades varje kubikmeter till ca. 115 SEK vid utgången av perioden.

Omsättning och resultat

Omsättningen för årets första nio månader uppgick till 408,2 (82,0) TSEK och kan till största del hänföras till avverkningar som genomfördes under inledningen av perioden. Den redovisade omsättningen för det tredje kvartalet är -5,0 TSEK och beror på valutakurseffekter. Genomförda avverkningar genererade en genomsnittlig nettointäkt om ca. 240 SEK per kubikmeter trots en svag virkesmarknad. Denna har gjort att inga fler avverkningar har genomförts under det tredje kvartalet men dessa planeras återupptas under det fjärde kvartalet då aktiviteten på marknaden normalt ökar och när förutsättningarna bedöms som gynnsamma.

Kostnaderna för verksamheten har fortsatt att utvecklats i linje med plan. Rörelseresultatet uppgick till -640,8 (-559,1) TSEK. En väsentligt svagare Euro under året (till vilken den lettiska Laten är knuten) har resulterat i realiserade valutakurseffekter om -193,1 (217,5) TSEK. Resultatet för perioden uppgår till -822,8 (-518,5) TSEK.

Kostnader för sålda varor utgörs bl.a. av fastighetsrelaterade kostnader som t.ex. nya taxeringar (d.v.s. inventeringar av bestånd m.m.). Externa kostnader består till stor del av andra inköpta konsulttjänster som bokföring, revision, juridisk rådgivning, resor, hyror och transport m.m. Rörliga kostnader för inköpsprovisioner m.m. har bokförts som del av förvärvskostnaden för de enskilda fastigheterna och belastar således inte resultatet. Övriga rörliga ersättningar för förvaltning bokförs under externa kostnader.

Aktien

Efter under årets första nio månader genomförda och registrerade nyemissioner uppgick aktiekapitalet vid utgången av det tredje kvartalet till 3.143.125 kronor fördelat på 80.000 A-aktier och 3.063.125 B-aktier. A-aktier representerar tio röster och B-aktier en röst vardera. De fem röstmässigt största ägarna kontrollerade ca. 31,8 % av kapitalet och 44,5 % av rösterna.

Marknaden

Under vintern och våren 2012 har ett begränsat antal större aktörer agerat köpare av ett stort antal fastigheter på marknaden. Detta påverkade prisen markant varför inga köp gjordes under slutet av det första kvartalet

och inledningen av det andra. Dessa aktörer minskade successivt sin aktivitet och marknaden därefter återgått till mer normala nivåer och möjliggjort en högre aktivitetsnivå.

Uppfattningen är att prisnivåerna på skogs- och jordbruksfastigheter vid framförallt auktioner har fortsatt att stiga och ett antal nya aktörer har etablerat sig. Finansiella oroligheter i Europa och volatila finansiella marknader har lett till en ökad efterfrågan på stabila reala tillgångar som skog och jordbruksmark vilket märks tydligt på den lettiska marknaden. Detta har gjort att bl.a. auktioner blivit mer välbesökta med ökande utgångspriser som följd. Latvian Forest Company har dock genom sitt väletablerade lokala nätverk lyckats fortsatt väl med att förvärva fastigheter till förmånliga priser som ibland ligger betydligt under vad som blir resultatet av offentliga auktioner.

Marknaden för massaved har varit fortsatt svag under perioden varför inga avverkningar genomförts under det tredje kvartalet. Den svaga massamarknaden har påverkat priserna på massaved negativt och denna trend förväntas bestå under resten av året. Priser på sågtimmer är fortsatt stabila och den lokala timmermarknaden uppvisar fortsatt en relativ styrka.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Ytterligare förvärv har gjorts och det totala innehavet uppgick vid utgången av oktober månad till 1.898 hektar varav 1.270 skog och resterande jordbruks- och övrig mark. Det totala virkesförrådet uppgick till ca. 134.000 kubikmeter.

Det uppskattade substansvärdet uppgick vid utgången av oktober till ca. 10,00 SEK per aktie och har främst påverkats av ytterligare förvärv men även en viss förstärkning av Euron/Laten.

Beslut fattades under inledningen av november om att genomföra en nyemission av Units med företräde för befintliga aktieägare. Emissionen omfattar totalt ca. 7,3 Mkr med möjlighet till övertilldelning om ca. 5 Mkr. En Unit består av en ny B-aktie och en vederlagsfri teckningsoption. Teckningskrusen per Unit är 7,00 kr. Teckningsoptionen ger rätt att teckna en ny B-aktie under perioden 2014-03-03 – 2014-05-30 till en kurs om 9,00 kr per aktie. Emissionen omfattar högst 1.047.708 aktier och teckningsoptioner och kan komma att öka aktiekapitalet med högst 1.047.708 kr. Teckningstid är 2012-11-19 t.o.m. 2012-12-07.

Nästa rapport

Bokslutskommuniké för 2012 är planerad att publiceras den 22:a februari 2013.

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är principerna desamma som i senaste årsredovisningen.

Om denna rapport

Denna rapport har inte varit föremål för särskild granskning av bolagets revisor.

Stockholm, 2012-11-12

Styrelsen

För ytterligare information kontakta

Fredrik Zetterström, VD

+46 735 44 97 30

info@latvianforest.se

Eller besök vår hemsida: www.latvianforest.se

KONCERNENS**RESULTATRÄKNINGAR (TSEK)**

	Jan-sep 2012	Jan-sep 2011	Jul-sep 2012	Jul-Sep 2011	Jan-dec 2011
Nettoomsättning	408,2	82,0	-5,0	12,4	337,7
Kostnader för sålda varor	-132,0	-103,6	-8,8	-9,3	-119,5
Övriga externa kostnader	-442,9	-456,3	-137,1	-67,9	-641,5
Personalkostnader	-446,6	-258,1	-144,8	-72,1	-398,0
Avskrivningar	-27,5	-	-9,1	-	-3,8
Summa rörelsekostnader	-1 049,0	-818,0	-299,8	-149,3	-1 162,8
Rörelseresultat	-640,8	-736,0	-304,8	-136,9	-825,1
Resultat från finansiella investeringar					
Finansiella intäkter	11,1	217,5	7,9	141,3	14,5
Finansiella kostnader	-193,1	0,0	-146,0	-	-43,1
Finansnetto	-182,0	217,5	-138,1	141,3	-28,6
Resultat efter finansiella poster	-822,8	-518,5	-442,9	4,4	-853,7
Skatt	-	-	-	-	-
PERIODENS RESULTAT	-822,8	-518,5	-442,9	4,4	-853,7

KONCERNENS FÖRÄNDRINGAR**I EGET KAPITAL (TSEK)**

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade resultat inkl periodens resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 1 januari 2011	1 152,5	6 406,6	-478,4	7 080,7
Periodens resultat	-	-	-853,7	-853,7
Omräkningsdifferens resultat utländskt dotterföretag	-	-	0,0	0,0
Summa intäkter och kostnader för året	-	-	-853,7	-853,7
Nyemissioner	1 591,6	6 293,4	-	7 885,0
Inbetalt ej registrerat kapital	-	0,0	-	0,0
Kapitalanskaffningskostnader	-	-206,5	-	-206,5
Eget kapital 31 december 2011	2 744,1	12 493,5	-1 332,1	13 905,5
Eget kapital 1 januari 2012	2 744,1	12 493,5	-1 332,1	13 905,5
Periodens resultat	-	-	-849,6	-849,6
Omräkningsdifferenser	-	-	26,8	26,8
Summa intäkter och kostnader för året	-	-	-822,8	-822,8
Nyemissioner	399,0	2 593,9	-	2 992,9
Inbetalt ej registrerat kapital	-	-	-	0,0
Kapitalanskaffningskostnader	-	-177,7	-	-177,7
Eget kapital 30 september 2012	3 143,1	14 909,7	-2 154,9	15 897,9

KONCERNENS**BALANSRÄKNINGAR (TSEK)**

	2012-09-30	2011-09-30	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Fastigheter	17 385,2	10 147,2	11 017,5
Inventarier	152,4	-	179,9
Finansiella tillgångar	-	-	-
Summa anläggningstillgångar	17 537,6	10 147,2	11 197,4
Kundfordringar	30,0	-	30,0
Kortfristiga fordringar	222,3	47,1	289,9
Kassa och bank	1 951,3	4 189,2	2 686,5
Summa omsättningstillgångar	2 203,6	4 236,3	3 006,4
SUMMA TILLGÅNGAR	19 741,2	14 383,5	14 203,8

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	15 897,9	14 343,6	13 905,5
Långfristiga skulder	89,2	-	114,0
Kortfristiga skulder	3 524,1	-	25,6
Övriga skulder	86,2	23,4	50,3
Upplupna kostnader	143,8	16,5	108,4
Summa skulder	3 843,3	39,9	298,3
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	19 741,2	14 383,5	14 203,8
Soliditet	80,5%	99,7%	97,9%
STÄLLDA SÄKERHETER	3 500	Inga	Inga
ANSVARSFÖRBINDELSER	Inga	Inga	Inga

AKTIEDATA

	2012-09-30	2011-09-30	2011-12-31
Genomsnittligt antal aktier	2 955 217	2 511 498	2 066 868
Antal aktier	3 143 125	2 744 065	2 744 065
Resultat per aktie, SEK (före och efter utspädning)	-0,28	-0,21	-0,41
Eget kapital per aktie, SEK (före och efter utspädning)	5,06	5,23	5,07
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kronor	-0,22	-0,23	-0,46

KONCERNENS**KASSAFLÖDESANALYS (TSEK)**

	Jan-Sep 2012	Jan-Sep 2011	Jan-Dec 2011
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	-822,8	-518,5	-853,7
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
- Orealiserade valutaförluster	194,3	-216,9	43,1
- Avskrivningar anläggningstillgångar	27,5	-	3,8
- Omräkningsdifferens av resultat i utländsk valuta	-26,8	-6,9	1,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-627,8	-742,3	-805,0
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-28,6	159,0	-128,3
Förändring av kortfristiga fordringar	94,4	-296,6	-296,6
Förändring av kortfristiga skulder	-123,0	99,4	99,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-656,4	-583,3	-933,3
Investeringsverksamheten			
Erlagda handpenningar fastigheter	-	-773,6	-88,1
Investeringar i maskiner och inventarier	-	-	-183,7
Investeringar i fastigheter	-6 367,7	-5 882,7	-7 567,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 367,7	-6 656,3	-7 838,8
Finansieringsverksamheten			
Nyemissioner	2 992,9	7 849,2	7 868,9
Inbetalt ej registrerat kapital	-	-	-
Emissionskostnader	-177,7	-60,9	-190,4
Förändring av lån	3 473,7	-	139,6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6 288,9	7 788,3	7 818,1
PERIODENS KASSAFLÖDE	-735,2	548,7	-954,0
Likvida medel vid periodens ingång	2 686,5	3 640,5	3 640,5
Periodens kassaflöde enligt ovan	-735,2	548,7	-954,0
Likvida medel vid periodens utgång	1 951,3	4 189,2	2 686,5

MODERBOLAGETS**RESULTATRÄKNINGAR (TSEK)**

	Jan-sep 2012	Jan-sep 2011	Jul-sep 2012	Jul-Sep 2011	Jan-dec 2011
Nettoomsättning	-	69,6	-	-	93,6
Kostnader för sålda varor	-	-	-	-	-
Externa kostnader	-208,7	-249,6	-183,3	-78,7	-405,2
Personalkostnader	-197,6	-164,3	-98,6	-91,4	-328,6
Avskrivningar	-	-	-	-	-
Summa rörelsekostnader	-406,3	-413,9	-281,9	-170,1	-733,8
Rörelseresultat	-406,3	-344,3	-281,9	-170,1	-640,2
Resultat från finansiella intäkter och kostnader					
Finansiella intäkter	325,8	76,4	172,3	74,6	478,2
Finansiella kostnader	-297,1	-76,1	-134,5	-	-27,1
Finansnetto	28,7	0,3	37,8	74,6	451,1
Resultat efter finansiella poster	-377,6	-344,0	-244,1	-95,5	-189,1
Skatt	-	-	-	-	-
PERIODENS RESULTAT	-377,6	-344,0	-244,1	-95,5	-189,1

MODERBOLAGETS**BALANSRÄKNINGAR (TSEK)**

	2012-09-30	2011-09-30	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Andelar i dotterföretag	28,3	28,3	28,3
Summa anläggningstillgångar	28,3	28,3	28,3
Fordran koncernbolag	14 911,8	8 746,1	12 441,0
Kortfristiga fordringar	96,4	83,4	72,2
Kassa och bank	2 204,8	5 759,6	2 162,5
Summa omsättningstillgångar	17 213,0	14 589,1	14 675,7
SUMMA TILLGÅNGAR	17 241,3	14 617,4	14 704,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17 060,8	14 580,7	14 619,9
Övriga skulder	134,0	25,4	41,5
Upplupna kostnader	46,5	11,3	42,6
Summa skulder	180,5	36,7	84,1
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	17 241,3	14 617,4	14 704,0
Soliditet	99,0%	99,7%	99,4%
STÄLLDA SÄKERHETER	Inga	Inga	Inga
ANSVARSFÖRBINDELSER	Inga	Inga	Inga