

ÅRSBERETNING 2018

Baltic Sea Properties AS (BSP)

Virksomhetens art og tilholdssted

Baltic Sea Properties AS (BSP) er et norsk eiendomsselskap som eier og forvalter eiendom i Litauen. Selskapet eier, utvikler og forvalter eiendom innen handel, logistikk og industri. Selskapet har siden november 2017 vært opptatt til handel på Merkur Market med tickerkode «BALT-ME».

Forvaltningen av konsernets eiendommer skjer gjennom seks heleide datterselskaper som alle er registrert i Litauen. Selskapet har et lokalt team med stor kunnskap om det litauiske eiendomsmarkedet som gjør selskapet solid rigget 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.

Konsernets forretningsadresse er Rosenkrantz' gate 20, Oslo.

Redegjørelse for Konsernets årsregnskap

Konsernets driftsinntekter var i 2018 på MNOK 75,5. Av dette utgjorde MNOK 74,9 leieinntekter fra eiendomsporteføljen som består av langsiktige leiekontrakter med aktører i Litauen innen dagligvarehandel, industri og logistikk. Konsernets driftskostnader for året var MNOK 67,2, hvorav de største postene var avskrivninger på driftsmidler (MNOK 22,9) og nedskrivninger på driftsmidler (netto MNOK 33,8). Av de øvrige driftskostnader utgjorde lønnskostnader MNOK 4,3 og andre driftskostnader MNOK 6,1 (herunder drift og vedlikehold, samt revisjon, regnskapsføring og juridiske tjenester).

Konsernets netto finansposter for året var MNOK -7,8, hvorav rentekostnader til kredittinstitusjoner (MNOK 9,9) utgjorde den største posten, etterfulgt av andre finansinntekter (MNOK 2,8) og andre finanskostnader (MNOK 1,8).

Konsernet innhentet verdivurderinger av eiendommene pr 31.12.2018 fra Newsec Baltics og Ober-Haus Real Estate Advisors, og bokførte en netto nedskrivning av selskapets eiendeler på MNOK -33,8 hovedsakelig som følge av nedjustering av leieinntekt (ca. 45%) som følge av utløpt leiekontrakt med selskapets største leietaker, Norfa.

BSP fortsatte arbeidet gjennom året for å styrke eiendomsporteføljen gjennom reforhandling av eksisterende leiekontrakter, samt nyinvesteringer. I denne forbindelse lyktes Selskapet med å erverve en svært attraktivt beliggende tomt i utkanten av Vilnius i desember 2018 med formål om utvikling av en fremtidsrettet industri- og logistikkpark. Den første leietakeren for satsningen ble sikret i mars 2019.

Konsernets totale eiendeler var per 31.12.2018 bokført til MNOK 629,3, hvorav bokført verdi av eiendomsporteføljen utgjorde MNOK 553,6. I tillegg er det bokført andre aksjeinvesteringer på MNOK 5,3, fordringer på MNOK 6,6 og bankinnskudd på MNOK 63,5. Konsernets egenkapital styrket seg med MNOK 1,4 i 2018, i all hovedsak på bakgrunn av positive omregningsdifferanser fra datterselskapenes egenkapital.

Det har ikke vært vesentlige hendelser etter balansedatoen utover forholdene beskrevet i avsnittet «Hendelser etter balansedato» nedenfor, samt note 18 i årsregnskapet.

Redegjørelse for Morselskapets årsregnskap

Morselskapet hadde i 2018 MNOK 2,7 i forvaltningsinntekter, hvorav MNOK 2,3 fra egne datterselskaper og MNOK 0,4 fra eksterne forvaltningskunder.

Bokført verdi av Morselskapets eiendeler var MNOK 167,7 per 31.12.18, hvorav investeringer i datterselskaper utgjorde MNOK 155,4. Eiendelene besto dessuten av andre aksjeinvesteringer (MNOK 5,3), lån til datterselskaper (MNOK 4) og bankinnskudd (MNOK 3,1).

Morselskapets egenkapital styrket seg med MNOK 0,5 i 2018 på bakgrunn av det positive årsresultatet.

På gjeldssiden hadde Morselskapet gjeld til datterselskaper på MNOK 30,0 og kortsiktig gjeld på MNOK 0,5.

Selskapet utbetalte ikke utbytte i 2018, men det ble ved ordinær generalforsamling 2018 gitt utbyttefullmakt til styret som ble benyttet i februar 2019.

Regnskapsstandard

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder, i henhold til de løpende forpliktelser for selskaper tatt opp til handel på Merkur Market. Det henvises til Note 1 i Årsregnskapet for en nærmere beskrivelse av de regnskapsprinsipper som er fulgt.

Hendelser etter balansedato

BSP gjennomførte i januar/februar 2019 en vellykket fortrinnsrettsemisjon som tilførte Selskapet MNOK 48. Det ble utstedt 1 600 000 nye aksjer i forbindelse med emisjonen. Det ble i etterkant av emisjonen utbetalt NOK 1,- per aksje i utbytte (ved tilbakebetaling av egenkapital), totalt NOK 6 688 232.

Datterselskapet BSP Retail Properties I UAB's lån i Swedbank (MNOK 198) sto per 31.12.2018 bokført som kortsiktig gjeld i Konsernets balanse ettersom det forfalt i januar 2019.

Selskapet har etter balansedato refinansiert lånet hos Luminor sammen med søsterselskapet BSP Logistic Property IV UAB (lånesaldo per 31.12.2018: MNOK 54).

Selskapet nedkvitterte MEUR 3,0 i forbindelse med refinansieringen av porteføljen. De nye låneavtalene løper til januar 2024.

BSP signerte 19. mars 2019 kontrakt med det finsk/baltiske selskapet Oribalt om oppføring av et kombinert bygg for logistikk, produksjon og distribusjon av farmasøytiske produkter på 6.500 kvm. Selskapet har en opsjon på ytterligere 5.000 kvm, totalt 11.500 kvm. Videre har selskapets lyktes å signere kontrakt med Delamode Baltics, et datterselskap av det britisk børsnoterte selskapet Xpediator PLC, om oppføring av ett nytt lager- og logistikkbygg på 5.000 kvm rett utenfor Vilnius. Selskapet har en opsjon på ytterligere 7.000 kvm, totalt 12.000 kvm.

Selskapet inngikk den 7. februar 2019 avtale om salg av tre butikker i dagligvareporteføljen, med avtalt salgpris på MEUR 1,057. I Konsernets balanse per 31.12.2018 er disse eiendommene vurdert til avtalt salgpris justert for avskrivninger bokført i 2019, til sammen MEUR 1,085 (MNOK 10,8).

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at årsregnskapet og årsberetningen har blitt utarbeidet med forutsetning om fortsatt drift. Dette blant annet på grunnlag av positive kontantstrømmer og positive prognoser for fremtidig drift, samt at konsernet/selskapet siden balansedato har gjennomført en fortrinnsrettsemisjon og inngått langsiktige avtaler om utvikling og utleie av eiendom.

Forskning og utvikling

Konsernet var ikke involvert i forsknings- eller utviklingsaktiviteter (R&D) i 2018.

Arbeidsmiljø, personale og likestilling

Styret består av fem personer, hvorav alle er menn. Konsernet har per i dag fem ansatte, hvorav én kvinne og fire menn. Konsernet søker å unngå forskjellsbehandling på bakgrunn av kjønn.

Det ble ikke rapportert om skader eller ulykker i 2018.

Miljørapportering

Konsernets virksomhet forårsaker ikke forurensing eller lekkasjer som er skadelige for miljøet.

Finansiell risiko

Konsernet er eksponert til flere typer finansiell risiko, men styret vurderer den totale eksponering til å være på et kontrollert nivå. Noen av de viktigste faktorene er:

- Risiko for konjunkturrendringer i eiendoms-/finans-/rentemarkedet som kan påvirke verdien på eiendomsporteføljen og Konsernets tilgang til lånefinansiering.
- Risiko for geopolitiske og/eller konjunkturrendringer som kan ramme Litauens import og eksport, herunder inntektsgrunnlaget for porteføljens leietakere.
- Utviklingsrisiko som følge av forsinkelser eller uforutsette kostnader ved utviklingen av nye eiendomsprosjekter.
- Risiko for at leietaker ikke kan oppfylle sine forpliktelser i henhold til leieavtale, på grunn av eksempelvis økt konkurranse eller endrede forutsetninger i markedet for øvrig.
- Likviditetsrisiko ved uforutsette forsinkelser i oppgjør av inntekter og/eller uforutsette kostnader.

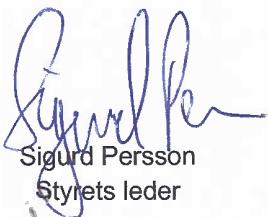
Styret og ledelser vurderer løpende de viktigste finansielle risikofaktorene for Konsernets drift, herunder behovet for konkrete tiltak. Spesifikke tiltak vurderes opp mot Konsernets totale finansielle risikoeksponering.

Årsresultat og disponeringer

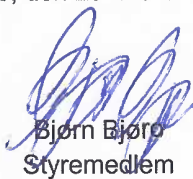
Styret foreslår følgende disponering av morselskapets resultat for 2018:

Overført annen egenkapital:	NOK	563 447
Årets resultat:	NOK	563 447

Oslo, den 29. mars 2019



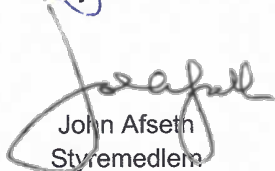
Sigurd Persson
Styrets leder



Bjørn Bjørn
Styremedlem



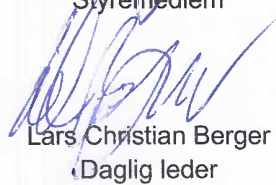
John David Mosvold
Styremedlem



John Afseth
Styremedlem



James Andrew Clarke
Styremedlem



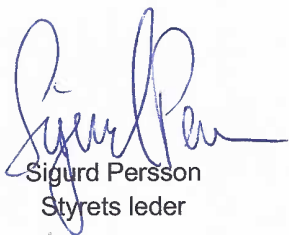
Lars Christian Berger
Daglig leder

Erklæring

De undertegnede erklærer at årsregnskapet for Baltic Sea Properties AS etter deres beste overbevisning, er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder og at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av foretakets og konsernets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet per 31.12.2018.

De undertegnede erklærer videre at årsberetningen for Baltic Sea Properties AS etter deres beste overbevisning gir en rettviseende oversikt over utviklingen, resultatet og stillingen til foretaket og konsernet per 31.12.2018.

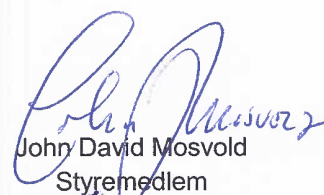
Oslo, den 29. mars 2019



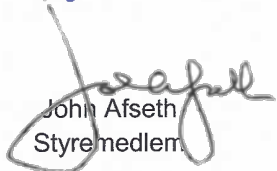
Sigurd Persson
Styrets leder



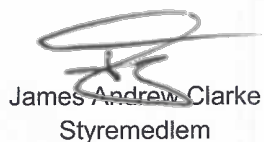
Bjørn Bjoro
Styremedlem



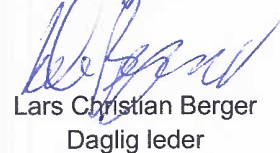
John David Mosvold
Styremedlem



John Afseth
Styremedlem



James Andrew Clarke
Styremedlem



Lars Christian Berger
Daglig leder

BALTIC SEA PROPERTIES AS
ÅRSREGNSKAP 2018

MORSELSKAP		KONSERN			
31/12/2018	31/12/2017	RESULTATREGNSKAP		31/12/2018	31/12/2017 * (omarbeidet)
NOK	NOK		Noter	NOK	NOK
-	-	Driftsinntekter			
2 699 457	753 988	Leieinntekter	15	74 937 236	67 468 469
		Andre driftsinntekter		586 019	2 631 325
2 699 457	753 988	Sum driftsinntekter		75 523 255	70 099 794
		Driftskostnader			
2 443 198	899 036	Lønnskostnader	3	4 350 724	2 424 553
-	-	Avskrivning på driftsmidler	4	22 917 948	22 557 856
-	-	Reversering av nedskrivning på driftsmidler	4	-7 191 455	-3 622 964
-	-	Nedskrivning av driftsmidler	4	40 966 763	45 459 715
2 006 281	3 739 550	Andre driftskostnader	3,10	6 130 041	7 068 634
4 449 479	4 638 587	Sum driftskostnader		67 174 022	73 887 794
-1 750 023	-3 884 599	Driftsresultat		8 349 233	-3 788 000
		Finansinntekter og -kostnader			
1 889 480	18 769 880	Mottatt utbytte fra datterselskaper	2	-	-
126 365	142 084	Renteinntekter konsern	2	-	-
310 911	126 160	Annen renteinntekt		627 190	164 189
879 431	-	Annen finansinntekt	14	2 824 992	3 310 166
-169 099	313 246	Valutainntekt/Valutatap	14	487 359	-487 374
251 839	153 605	Rentekostnad konsern	2	-	-
78 575	578 508	Annen rentekostnad	9	10 005 690	10 835 134
-324 367	-	Reversering av nedskrivning på fin. anleggsmidler		-	-
226 137	-	Nedskrivning finansielle anleggsmidler	2	-	-
491 435	-	Annen finanskostnad	9,14	1 759 214	272 543
2 313 469	18 619 257	Netto finansposter		-7 825 363	-8 120 696
563 447	14 734 659	Ordinært resultat før skatt		523 870	-11 908 697
-	-	Betalbar skatt	5	2 423 406	2 048 031
-	-	Endring utsatt skatt/skattefordel	5,17	-1 340 033	-9 309 296
-	-	Skatt på ordinært resultat		1 083 373	-7 261 264
563 447	14 734 659	ÅRSRESULTAT		-559 502	-4 647 432
		Overføringer			
563 447	14 734 659	Overført til/fra annen egenkapital			
563 447	14 734 659	Sum overføringer			

* Regnskapet er omarbeidet for å reflektere korrigering av feil skattekostnad i 2017. Se note 17 for videre detaljer.

BALTIC SEA PROPERTIES AS

MORSELSKAP		KONSERN		
31/12/2018	31/12/2017	BALANSE	31/12/2018	31/12/2017 *
			(omarbeidet)	
		EIENDELER	Noter	
NOK	NOK	ANLEGGSMIDLER	NOK	NOK
		Varige driftsmidler		
-	-	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4,9,17 553 954 311	588 677 940
-	-	Sum varige driftsmidler	553 954 311	588 677 940
		Finansielle driftsmidler		
155 392 476	142 029 092	Investering i datterselskaper	2 -	-
-	1 046 265	Investeringer i tilknyttet selskap	12 -	1 046 265
5 250 901	5 172 280	Andre aksjeinvesteringer	13 5 250 901	5 172 280
3 975 147	3 803 030	Lån til datterselskaper	2 -	-
164 618 524	152 050 667	Sum finansielle driftsmidler	5 250 901	6 218 545
164 618 524	152 050 667	Sum anleggsmidler	559 205 213	594 896 485
		OMLØPSMIDLER		
		Fordringer		
35 583	2 258	Kundefordringer	2 249 267	4 376 361
-	-	Påløpt inntekt	4 121 051	3 970 941
-	6 928 824	Lån til tilknyttet selskap	12 -	6 928 824
-	63 260	Andre fordringer	244 981	3 900 990
35 583	6 994 341	Sum fordringer	6 615 299	19 177 115
		Bankinnskudd, kontanter		
3 090 045	397 088	Bankinnskudd, kontanter o.l.	8 63 491 657	35 634 998
3 125 628	7 391 429	Sum omløpsmidler	70 106 957	54 812 112
167 744 153	159 442 096	SUM EIENDELER	629 312 169	649 708 596

* Regnskapet er omarbeidet for å reflektere korrigerings av feil skatteberegning i 2017. Se note 17 for videre detaljer.

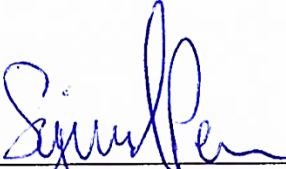
BALTIC SEA PROPERTIES AS

MORSELSKAP

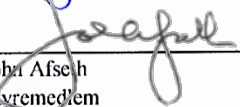
KONSERN

31/12/2018	31/12/2017	BALANSE		31/12/2018	31/12/2017 (omarbeidet)
		EGENKAPITAL OG GJELD	Noter		
NOK	NOK	EGENKAPITAL		NOK	NOK
		Innskutt egenkapital			
508 823	508 823	Aksjekapital	6,7	508 823	508 823
-2 042	-2 042	Egne aksjer	6	-2 042	-2 042
71 466 930	71 466 930	Overkurs	6	71 466 930	71 466 930
71 973 712	71 973 712	Sum innskutt egenkapital		71 973 712	71 973 712
		Opptjent egenkapital			
65 250 669	64 687 222	Annen egenkapital	6	109 650 930	108 221 061
65 250 669	64 687 222	Sum opptjent egenkapital		109 650 930	108 221 061
137 224 381	136 660 934	Sum egenkapital		181 624 642	180 194 773
		GJELD			
		Avsetning til forpliktelser			
-	-	Utsatt skatt	5,17	6 576 106	7 644 432
-	-	Sum avsetning til forpliktelser		6 576 106	7 644 432
		Annen langsiktig gjeld			
30 029 775	21 248 888	Lån fra selskap i samme konsern	2	-	-
-	-	Lån fra kredittinstitusjoner	9	218 207 369	423 432 892
-	-	Annen langsiktig gjeld	9	1 848 918	2 528 775
30 029 775	21 248 888	Sum langsiktig gjeld		220 056 287	425 961 667
		Kortsiktig gjeld			
-	-	Lån fra kredittinstitusjoner	9	209 872 816	24 773 110
7 870	465 684	Leverandørgjeld		553 436	887 228
-	-	Betalbar skatt	5	900 668	397 118
104 334	59 605	Skyldige offentlige avgifter		2 321 394	1 791 047
377 794	1 006 985	Annen kortsiktig gjeld	16	7 406 822	8 059 223
489 997	1 532 274	Sum kortsiktig gjeld		221 055 135	35 907 725
30 519 772	22 781 162	Sum gjeld		447 687 528	469 513 824
167 744 153	159 442 096	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		629 312 169	649 708 596

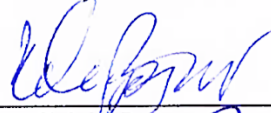
Oslo, den 29. mars 2019



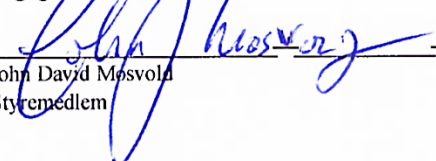
Sigurd Persson
Styrets leder




John Afseth
Styremedlem



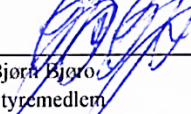
Lars Christian Berger
Daglig leder



John David Møsvold
Styremedlem



James Andrew Clarke
Styremedlem



Bjørn Bjørn
Styremedlem

Baltic Sea Properties AS

KONTANTSTRØMANALYSE

Mor			Konsern	
2018	2017		2018	2017
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter				
563 448	14 734 659	Resultat før skattekostnad	523 870	-11 908 697
-	-	Periodens betalte skatter	-397 118	-977 052
-	-	Ordinære avskrivninger	22 917 948	22 557 856
-	-	Reversering/nedskrivninger av anleggsmidler/aksjer	33 775 308	41 836 751
-	-	Tap/Gevinst ved salg av anleggsmidler/aksjer	-	-
6 958 758	-6 961 531	Endring i kundefordringer og andre fordringer	12 561 815	-6 808 760
-457 814	297 239	Endring i leverandørgjeld	-333 792	-7 940 342
-629 192	-12 582 250	Endring i kortsiktig gjeld	-652 401	-5 738 229
-	-	Effekt av valutaendringer	-3 722 344	-30 323 695
44 729	59 605	Endring i andre tidsavgrensingsposter	530 348	-709 998
<u>6 479 929</u>	<u>-4 452 277</u>	= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>65 203 634</u>	<u>-12 166</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter				
-	-	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	-	-
-	-	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler inkl omklassifisering	-17 508 945	-23 168 967
-13 442 006	-11 570 340	Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler	-78 621	-6 218 545
1 046 265	-	Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler samt andre investeringer	1 046 265	-
<u>-12 395 741</u>	<u>-11 570 340</u>	= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>-16 541 301</u>	<u>-29 387 512</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter				
-	-	Nto innbetalinger/utbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld til kredittinstitusjon	185 099 706	-6 313 551
-	-	Nto innbetalinger/utbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld til kredittinstitusjon	-205 905 380	40 100 869
-172 117	275 495	Nto innbetalinger/utbetalinger av annen langsiktig gjeld	-	-
8 780 887	21 248 888	Nto innbetalinger/utbetalinger av andre langsiktige fordringer	-	-
-	54 000	Salg av egne aksjer	-	54 000
-	-	Utbetaling av utbytte til minoritetsinteressenter	-	-
-	-6 360 291	Utbetaling av utbytte	-	-6 360 291
<u>8 608 770</u>	<u>15 218 091</u>	= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>-20 805 674</u>	<u>27 481 026</u>
2 692 957	-804 526	= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	27 856 659	-1 918 651
397 088	1 201 613	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	35 634 998	37 553 649
<u>3 090 045</u>	<u>397 088</u>	= Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	<u>63 491 657</u>	<u>35 634 998</u>
48 785	37 911	Bundne midler pr 31.12	48 785	37 911

Noter til regnskapet 2018

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet har blitt utarbeidet med forutsetning om fortsatt drift, jf. regnskapsloven § 3-3a.

Konsolidering

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Baltic Sea Properties AS og selskaper (som nevnt i note 2) som Baltic Sea Properties AS har bestemmende innflytelse over. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50% av aksjene i selskapet, og konsernet er i stand til å utøve faktisk kontroll over selskapet. Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Selskapene som inngår i konsernet som regnskapsføres i annen valuta enn konsernets regnskapsvaluta er omregnet med gjennomsnittskurser for resultatposter og balansekurs for balansepostene. Oppkjøpsmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhetssammenslutninger. Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året inkluderes i konsernregnskapet fra det tidspunkt kontroll oppnås og inntil kontroll opphører.

Det vises til note 2 for ytterligere informasjon om selskapene i konsernet.

Salgsinntekter og driftskostnader

Morselskapets driftsinntekter stammer fra salg av forvaltningstjenester til egne datterselskaper og eksterne kunder. Datterselskapenes driftsinntekter stammer fra utleie av egen eiendom.

Konsernets driftsinntekter resultatføres når de er opplyst (opplysningsprinsippet), mens driftskostnader resultatføres i samme periode som inntekten er opplyst (sammenstillingsprinsippet).

Morselskapets og Konsernets kontantstrømpstilling er utarbeidet etter indirekte metode.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk for små foretak.

Pensjon

Konsernets norske selskap er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Pensjonsordningene i det norske selskapet tilfredstiller kravene i denne lov. Innskuddsbaserte pensjonsordninger innebærer at det ikke gis løfte om fremtidig pensjon av en gitt størrelse, men betaler et årlig tilskudd til de ansattes kollektive pensjonssparing. Den fremtidige pensjonen vil avhenge av størrelsen på tilskuddet og den årlige avkastningen på pensjonssparingen. Det norske selskapet har ingen ytterligere forpliktelser knyttet til levert arbeidsinnsats etter at det årlige innskuddet er betalt. Det er ingen avsetning for påløpte pensjonsforpliktelser i slike ordninger. Innskuddsbaserte pensjonsordninger kostnadsføres direkte og omfatter alle ansatte i det norske selskapet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid balanseføres til anskaffelseskost og er gjenstand for planmessige avskrivninger.

Aksjeinvesteringer klassifiseres som finansielle anleggsmidler og bokføres til laveste av markedsverdi og kostpris.

Mottatt utbytte og andre overskuddsutdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetningen til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Selskapets langsiktige og kortsiktige gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringsdagspunktet. Gjelden er ikke gjenstand for opp-/nedvurderinger som følge av rentendringer. 1.års avdrag klassifiseres som kortsiktig gjeld.

Inngåtte rentebytteavtaler balanseføres til virkelig verdi per balansedato. Endring i markedsverdi resultatføres som finansinntekt/finanskostnad.

Langsiktige aksjer og andeler

Langsiktige aksjer og andeler hvor Baltic Sea Properties ikke har betydelig innflytelse, balanseføres til anskaffelseskost.

Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående.

Mottatt utbytte og andre overskuddsutdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

Tilknyttet selskap

Investeringer i tilknyttede selskap er innarbeidet etter kostmetoden i både selskapsregnskapet og konsernregnskapet.

Andel av tilknyttet selskaps resultat etter skatt er bokført som andre finansinntekter/ finanskostnader.

Skatt

Skattene kostnadsføres når de påløper dvs. at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt.

Utsatt skatt i balansen beregnes på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Årsaken til at utsatt skatt oppstår er ulike periodiseringer av det regnskapsmessige og det skattemessige resultat.

Omregning av utenlandsk valuta

Ved innarbeidelsen av utenlandsk datterselskap er eiendeler og gjeld i utenlandsk valuta omarbeidet til NOK til kurs på balansedagen, mens inntekter og kostnader i utenlandsk valuta er omarbeidet til NOK til gjennomsnittskurs.

Omregningsdifferanser føres direkte i egenkapitalen.

Transaksjoner i utenlandsk valuta regnes om til NOK ved bruk av transaksjonskursen. Valutagevinster og -tap som oppstår ved betaling av slike transaksjoner, og ved omregning av pengeposter (eiendeler og gjeld) i utenlandsk valuta ved årets slutt til kursen på balansedagen, resultatføres.

Det er ved utarbeidelsen av regnskapet anvendt følgende kurser (NOK/EUR).

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Kurs ved balansedagen	9,9483	9,8403
Gjennomsnittskurs	9,5996	9,3295

Investering i datterselskaper

Investeringer i datterselskaper er i selskapsregnskapet vurdert etter kostmetoden. Investeringer er vurdert til anskaffelseskost for aksjene, men mindre nedskrivning har vært nødvendig.

Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og de må anses nødvendig etter god regnskapsskikk.

Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er tilstede.

Mottatt utbytte fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

Note 2 - Datterselskaper

Morselskapet:

Baltic Sea Properties AS har som eneste formål å investere i selskaper i Baltikum som igjen investerer i og utvikler eiendommer for salg og utleie, og forvaltningstjenester til disse.

Selskap	Forretningskontor	Eierandel	Egenkapital 31.12	Resultat 31.12	Lån / Gjeld til datter		Arets renteinntekter	Arets rentekostnader
					31.12	31.12		
BSP Logistic Property UAB	Vilnius, Litauen	100 %	4 064 606	6 625 884	0	0	0	-9 482
BSP Logistic Property II UAB	Vilnius, Litauen	100 %	42 519 899	3 298 908	3 975 147	126 365	0	-26 198
BSP Retail Properties I UAB	Vilnius, Litauen	100 %	86 967 313	-8 938 929	-30 029 775	0	0	-196 699
BSP Industrial Property UAB	Vilnius, Litauen	100 %	37 866 738	-3 170 261	0	0	0	-19 460
BSP Logistic Property IV UAB	Vilnius, Litauen	100 %	14 941 897	2 323 579	0	0	0	0
BSP Logistic Property V UAB	Vilnius, Litauen	100 %	24 871	0	0	0	0	0
BSP Logistic Property VI UAB	Vilnius, Litauen	100 %	13 432 284	0	0	0	0	0
BSP Industrial Property II UAB	Vilnius, Litauen	100 %	24 871	0	0	0	0	0

Totalt utbytte mottatt av morselskapet fra døtre dette regnskapsåret: NOK 1 889 480

Bokført verdi av aksjene:

	Anskaffelseskost	Bokført verdi 01.01	Avgang	Tilgang ¹⁾	Nedskrivning	Bokført verdi 31.12
BSP Logistic Property UAB	50 892 356	0	0	0	324 366	324 366
BSP Logistic Property II UAB	24 695 660	24 695 660	0	0	-0	24 695 660
BSP Retail Properties I UAB	87 192 297	87 192 297	0	0	-226 136	86 966 161
BSP Industrial Property UAB	18 792 792	18 792 791	0	0	-0	18 792 791
BSP Logistic Property IV UAB	11 348 344	11 348 344	0	0	-0	11 348 344
BSP Logistic Property V UAB	48 700	0	0	48 700	0	48 700
BSP Logistic Property VI UAB	13 265 154	0	0	13 265 154	0	13 265 154
BSP Industrial Property II UAB	29 921	0	0	29 921	0	29 921
SUM	206 265 223	142 029 092	0	13 343 775	98 229	155 471 096

¹⁾ Tilgangen gjelder erverv av nye datterselskaper.

Note 3 Lønnskostnader

Morselskapet:

Morselskapets lønnskostnader for året var:

Lønn/Godtgjørelser	2018	2017
Lønninger, gratiale m.m.	991 800	162 909
Styrebonorar	1 050 007	625 000
Arbeidsgiveravgift	301 410	111 127
Andre sosiale utgifter	99 981	0
Sum	2 443 198	899 036
Fordeling av lønn/godtgjørelser (eks. arbeidsgiveravgift)	2 018	2 017
Daglig leder i morselskap	1 091 781	162 909
Styreleder	291 667	225 000
Øvrige styremedlemmer	758 341	400 000
Sum	2 141 788	787 909

Antall årsverk 2018:

1

Det er ikke gitt lån til ansatte per 31.12.18 og 31.12.17. Det er ikke stilt garantier for ansatte eller medlemmer av styret. Daglig leder har i 2018 mottatt samlet godtgjørelse på MNOK 1,1 (eks. arbeidsgiveravgift), hvorav NOK 87 266 er pensjonskostnader og NOK 12 715 andre ytelser. Administrerende direktør har krav på 6 måneders lønn ved opphør av ansettelsesforhold.

Selskapet er underlagt reglene om obligatorisk tjenestepensjon. Kostnaden for daglig leders pensjonsordning var i 2018 kr 87 266 og er innskuddspensjon.

Daglig leder er også medeier i Hagen, Berger & Aas AS som selskapet har en avtale med om regnskap/forretningsførsel. HBA fakturerte i 2018 NOK 717 485 til Baltic Sea Properties (inkl. merverdiavgift). Av dette utgjorde honorar for regnskaps-/forretningsførsel (NOK 280 500), tjenester levert og avsatt for i 2017 (NOK 197 501), viderefakturering av utlegg/forsikring/kontorleie (NOK 172 736), og ekstraarbeid fakturert i henhold til tilmeliste (NOK 66 750).

Revisor	2018	2017
Lovpålagt revisjon	54 688	60 000
Andre attestasjonstjenester	0	51 000
Skatterådgivning og andre billeggstjenester	112 500	0
Sum godtgjørelse til revisor	167 188	111 000

Konsernet:

Konsernets lønnskostnader for året var:

Lønn/Godtgjørelser	2018	2017
Lønninger, gratiale m.m.	2 417 048	1 229 291
Styrebonorar	1 050 007	690 773
Arbeidsgiveravgift	783 689	504 489
Andre sosiale utgifter	99 981	0
Sum	4 350 724	2 424 553
Fordeling av lønn/godtgjørelser (eks. arbeidsgiveravgift)	2 018	2 017
Daglig leder i morselskap	1 091 781	162 909
Styreleder	291 667	290 773
Øvrige styremedlemmer	758 341	400 000
Øvrige ansatte	1 325 267	1 066 382
Sum	3 467 055	1 920 064

Antall årsverk 2018:

4

Det er ikke gitt lån til ansatte per 31.12.18 og 31.12.17. Det er ikke stilt garantier for ansatte eller medlemmer av styret. Daglig leder har i 2018 mottatt samlet godtgjørelse på MNOK 1,1 (eks. arbeidsgiveravgift), hvorav NOK 87 266 er pensjonskostnader og NOK 12 715 andre ytelser. Administrerende direktør har krav på 6 måneders lønn ved opphør av ansettelsesforhold.

Konsernet er underlagt reglene om obligatorisk tjenestepensjon. Kostnaden for daglig leders pensjonsordning var i 2018 kr 87 266.

Daglig leder er også medeier i Hagen, Berger & Aas AS (HBA) som selskapet har en avtale med om forvaltning/forretningsførsel. HBA fakturerte i 2018 NOK 717 485 til Baltic Sea Properties (inkl. merverdiavgift). Av dette utgjorde honorar for regnskaps-/forretningsførsel (NOK 280 500), tjenester levert og avsatt for i 2017 (NOK 197 501), viderefakturering av utlegg/forsikring/kontorleie (NOK 172 736), og ekstraarbeid fakturert i henhold til tilmeliste (NOK 66 750).

Revisor	2018	2017
Lovpålagt revisjon	179 002	264 444
Andre attestasjonstjenester	0	0
Skatterådgivning og andre billeggstjenester	112 500	175 625
Sum godtgjørelse til revisor	291 502	440 069

Note 4 Varige driftsmidler

Morselskapet:

Morselskapet har ingen varige driftsmidler.

Konsernet:

Varige driftsmidler i datterselskapene:	BSP LP IV	BSP IP	BSP RP I	BSP LP	BSP LP II	BSP LP VI	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	77 879 858	76 640 875	486 385 669	214 001 993	129 421 656	0	984 330 050
Tilgang	195 086	3 423 106	0	133 441	327 107	13 430 205	17 508 945
Avgang	0	0	-90 472	0	0	0	-90 472
Valutaendring	854 753	841 155	5 338 217	2 348 731	1 420 438	0	10 803 293
Anskaffelseskost pr 31.12	78 929 697	80 905 136	491 633 413	216 484 165	131 169 201	13 430 205	1 012 551 816
Akkumulerte nedskrivninger tidligere år	-27 924	-1 684 208	-65 582 349	-65 453 029	0	0	-132 747 511
Valutajustering av akkumulerte nedskrivninger	-306	-18 485	-719 784	-718 365	0	0	-1 456 940
Akkumulerte avskrivninger tidligere år	-1 019 192	-21 819 048	-148 316 049	-52 841 460	-38 908 852	0	-262 904 600
Valutajustering av akkumulerte avskrivninger	-11 186	-239 470	-1 627 809	-579 950	-427 035	0	-2 885 450
Årets reversering av tidligere års nedskrivninger	0	0	0	7 191 455	0	0	7 191 455
Årets nedskrivning	0	-7 788 475	-33 178 288	0	0	0	-40 966 763
Valutajustering årets nedskrivninger	0	-282 919	-1 205 212	261 232	0	0	-1 226 899
Årets avskrivninger	-2 322 137	-2 060 622	-11 091 038	-3 889 921	-3 554 230	0	-22 917 948
Valutajustering årets avskrivninger	-84 350	-74 851	-253 226	-141 312	-129 109	0	-682 848
Akkumulerte av- og nedskrivninger pr 31.12	-3 465 096	-33 968 078	-261 973 755	-116 171 350	-43 019 225	0	-458 597 505
Balansført verdi pr 31.12	75 464 600	46 937 058	229 659 658	100 312 815	88 149 975	13 430 205	553 954 311
Økonomisk levetid (år)	35	35	35	35	35	35	35
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær
Gjenstående løpetid av leieavtaler (vektet)	13,35 år	3,01 år	6,25 år	6,82 år	13,86 år	0	0

*Agioregulering på årets avskrivninger skyldes bruk av gjennomsnittskurs i resultatregnskapet og bruk av kurs pr 31.12. i balansen.

Anleggsmidlene er gjenstand for årlig nedskrivningstest, hvoretter nedskrivning foretas dersom bruksverdien er lavere enn bokført verdi.

Bygninger/omter består av totalt 26 ferdigutviklede eiendommer i Litauen som er fullt utleide eiendommer innenfor logistikk, varehandel og industrieiendom. Det opplyses videre om at 13 av de til sammen 26 tomtene er staltige festeomter på lange leieavtaler. Leieavtalene er behandlet som operasjonelle leieavtaler og det er kostnadsført kr 65 833 i festeavgift i året. Festeavgiften reguleres årlig iht kommunale vedtak.

Eiendommene er verdvurdert pr. årsslutt. Verdivurderingene er utarbeidet av Ober-Haus og Newsec, på bakgrunn av en Discounted Cash Flow-metoden. Basert på verdsettelsene er det bokført netto nedskrivning på eiendommene på MNOK 33,8 som følge av nedskrivning av eiendommene i BSP Retail Properties i UAB og BSP Industrial Property UAB, samt reversering av tidligere års nedskrivning i BSP Logistic Property UAB. Verdsettelsene er sensitive for utnyttelsesgrad, leiebeløp og diskonteringsrente. Det vises for øvrig til omtale i styrets årsberetning om finansiell risiko.

Valutaendring på bygninger/omter knytter seg til endring i kurs på anskaffelseskost ved innregning til 31.12. og er satt opp iht. NRS Transaksjoner og regnskap i utenlandsk valuta.

Note 5 Skatter

Morselskapet:

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2018	2017
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Endring utsatt skatt	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0

Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:

Ordinært resultat før skattekostnad	563 447	14 734 659
Permanente forskjeller	-555 526	-18 297 095
Endring midlertidige forskjeller	-275 644	-13 213 030
Grunnlag betalbar skatt	-267 724	-16 775 466
Skatt	0	0
Betalbar skatt på årets resultat	0	0

Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:

Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt	0	0

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt:

Forskjeller som utlignes:	Endring	2018	2017
Forskjell mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi av fordringer	427 894	203 403	631 297
Regnskapsmessige avsetninger for forpliktelser	-703 537	0	-703 537
Fremførbart underskudd	267 725	-56 523 490	-56 255 765
Sum	-7 918	-56 320 087	-56 328 005
Utsatt skatt/skattefordel		-12 390 419	-12 955 441
Aktuell skattesats		22 %	23 %

Da det er usikkert om selskapet får benyttet seg av den utsatte skattefordelen, har en valgt å ikke bokføre denne. Se også note 11.

Konsernet:

Konsernet er ikke eget skattesubjekt, og skattekostnad, skattefordeler og betalbar skatt stammer dermed fra de ulike selskapene i konsernet.

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2018	2017
Betalbar skatt på årets resultat	2 423 406	2 048 031
Endring utsatt skatt	-1 340 033	-9 309 296
Skattekostnad ordinært resultat	1 083 373	-7 261 263

Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:	2018	2017
Ordinært resultat før skattekostnad	523 872	-11 908 697
Permanente forskjeller**	12 540 326	19 242 690
Endring midlertidige forskjeller	-275 644	-13 213 030
Anvendelse av underskudd til fremføring	-870 485	-1 073 947
Grunnlag betalbar skatt	11 918 069	-6 952 983
Skatt	3 715 893	3 276 850
Effekt av ulik skattesats*	-1 292 488	-1 228 819
Betalbar skatt på årets resultat	-2 423 406	-2 048 031
Omrøgningsdifferanse (fra snittkurs for året til kurs per balansedato)	-88 031	-172 728
Forhåndsbetalt pr. 31.12.	1 610 769	1 763 041
Skyldig betalbar skatt pr 31.12.	-900 668	-397 118

* Det er benyttet 15 % skattesats ved beregning av datterselskapenes skattekostnad, tilsvarende skattesats i Litauen.

** Permanente forskjeller består av resultatposter som ikke skal inngå i beregningen av betalbar skatt (hovedsakelig nedskrivning/reversering av tidligere års nedskrivning av driftsmidler, men også finansinntekt/-tap fra rentesikringskontrakter).

Skattekostnad for 2017 er omarbeidet. Se note 17.

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt:

Forskjeller som utlignes:	Endring	2018	2017
Fremførbart underskudd	-368 066	45 613 938	45 982 004
Driftsmidler	-28 174 284	-260 367 528	-232 193 244
Finansposter	-744 707	1 784 068	2 528 775
Nedskrivning av eiendom/reversering av tidligere års nedskrivninger	36 409 293	169 128 876	132 719 583
Sum	7 122 237	-43 840 645	-50 962 882
Utsatt skatt (-) / skattefordel (+)	1 068 326	-6 576 107	-7 644 432
Skattesats		15 %	15 %

Forskjeller som utlignes:	Endring	2018	2017
Utsatt skatt/skattefordel omregnet ihht. snittkurs for inneværende år	7 412 314	-42 303 940	-49 716 254
Korrigerer tidligere år	1 521 274	1 521 274	0
Utsatt skatt (-) / skattefordel (+)	1 340 033	-6 117 400	-7 457 438

Da det er usikkert om morselskapet får benyttet seg av sin utsatte skattefordelen, inngår ikke denne i beregningen av konsernets skattefordel. Datterselskapet BSP Logistic Property UAB hadde per 31.12.18 utsatt skattefordel på kr 3 606 805 som i konsernet er uttignet mot utsatt skatt i de øvrige konsernselskapene.

Det er benyttet 15 % skattesats i konsernets beregning av utsatt skatt.

Konsernet har siden årsregnskapet 2017 balanseført utsatt skattefordel i datterselskapet BSP Logistic Properties UAB. Balanseføringen skyldes at man på bakgrunn av selskapets driftsutsikter forventer å kunne benytte den utsatte skattefordelen fremover.

Skattekostnad for 2017 er omarbeidet. Se note 17.

Note 6 Egenkapital

Morselskapet:	Aksje- kapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen Egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1.2018	508 823	-2 042	71 466 930	64 687 223	136 660 934
Arets resultat	0	0	0	563 447	563 447
Egenkapital 31.12.2018	508 823	-2 042	71 466 930	65 250 669	137 224 381

Selskapet gjennomførte i januar 2019 en kapitalforhøyelse på totalt NOK 48 millioner. Det ble i denne sammenheng utstedt 1 600 000 nye aksjer.

Konsernet:

2017 (omarbeidet)	Aksje- kapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen Egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1.2017	508 823	-2 342	71 413 230	98 203 601	170 123 313
Kjøp (-) / salg av egne aksjer (+)	0	301	53 700	0	54 000
Arets resultat	0	0	0	-4 647 432	-4 647 432
Omregningsdifferanse*	0	0	0	14 664 893	14 664 893
Egenkapital 31.12.2017	508 823	-2 042	71 466 930	108 221 061	180 194 773

2018	Aksje- kapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen Egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1.2018	508 823	-2 042	71 466 930	108 221 061	180 194 773
Arets resultat	0	0	0	-559 502	-559 502
Omregningsdifferanse*	0	0	0	1 989 370	1 989 370
Egenkapital 31.12.2018	508 823	-2 042	71 466 930	109 650 929	181 624 642

*Omregningsdifferanse på egenkapital skyldes endring i valutakurs på egenkapital i datterselskap som elimineres i konsernet, samt differanse som følge av bruk av gjennomsnittskurs i resultatregnskapet og bruk av kurs pr 31.12 i balansen.

Note 7 Aksjekapital, aksjonærinformasjon og eierstruktur

Aksjekapitalen pr 31.12 består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	5 088 232	0,10	508 823
Egne aksjer	20 420	0,10	2 042

Selskapet gjennomførte i januar 2019 en kapitalforhøyelse på totalt NOK 48 millioner. Det ble i denne sammenheng utstedt 1 600 000 nye aksjer.

Eierstruktur:

De 10 største aksjonærene i morselskapet pr. 31.12 var:

	Ordinære aksjer	Stemme-/ eierandel
BONORUM AS	496 112	9,8 %
CENTRALKIRKEN	374 926	7,4 %
CARPE DIEM AFSETH AS	253 877	5,0 %
PIPPI INVEST AS	185 000	3,6 %
VISGUN AS	122 689	2,4 %
TRIVON AS	113 630	2,2 %
OLAV HJORTESET AS	108 519	2,1 %
LILLEBY	87 600	1,7 %
RIEVE GRUPPEN 2 AS	86 838	1,7 %
NIPA AS	60 000	1,2 %
JOHN ARNE BRENNISUND	60 000	1,2 %
Totalt antall aksjer for de 10 største aksjonærene	1 949 191	38,3 %

Følgende aksjonærer er representert i styret/ledelsen i Baltic Sea Properties AS:

	Representert ved	Rolle	Antall ordinære aksjer
CENTRALKIRKEN	Bjørn Bjørø	Styremedlem	374 926
CARPE DIEM AFSETH AS	John Afseth	Styremedlem	253 877
Emerging Europe Commercial Properties AS	Sigurd Persson/John Afseth	Styreleder	42 000
Holstein Invest AS	John Mosvold	Styremedlem	20 161
AM Investment AS	John Mosvold	Styremedlem	7 600
John Mosvold	John Mosvold	Styremedlem	7 600
Hagen, Berger & Aas AS	Lars C. Berger	Daglig leder	10 000

Note 8 Bankinnskudd

Morselskapet:	2018	2017
Total likviditetsbeholdning pr 31.12	3 090 045	397 088
Herav bundne bankinnskudd	48 785	37 911
Konsernet:	2018	2017
Total likviditetsbeholdning pr 31.12	63 491 657	35 634 998
Herav bundne bankinnskudd	48 785	37 911

Note 9 Gjeld til kredittinstitusjoner

Morselskapet:

BSP AS har stilt morselskapsgaranti for banklånene til BSP Logistic Property IV UAB og BSP Retail Properties I UAB. Begge lån er omtalt nedenfor.

Konsernet:

	Langsiktig gjeld	Gjeld reklassifisert til kortsiktig gjeld	Markedsverdi rentesikringskontrakter**	Totalt	Årets rentekostnader	Løper til
BSP Logistic Property UAB	78 904 205	4 104 843	845 824	83 854 872	2 012 345	30.11.2021
BSP Logistic Property II UAB	58 849 916	3 061 556	630 852	62 542 323	1 500 889	30.11.2021
BSP Retail Properties I UAB	0	198 269 877	64 850	198 334 727	4 718 252	17.1.2019*
BSP Industrial Property UAB	28 675 759	1 491 802	307 393	30 474 954	731 340	30.11.2021
BSP Logistic Property IV UAB	51 777 489	2 944 737	0	54 722 226	964 107	15.2.2021*
SUM	218 207 369	209 872 816	1 848 918	429 929 102	9 926 932	

* Datterselskapene BSP Retail Properties I UAB og BSP Logistic Property IV UAB har i løpet av januar 2019 refinansiert sine respektive lån hos Luminor. Betingelsene på det nye lånet er 3,50% + 6 måneders Euribor. Begge lån har inngått rentesikringskontrakt. Det nye lånet løper til 28.01.2024.

** Inngåtte rentebytteavtaler er balanseført til virkelig verdi per balansedato i henhold til NRS 18. Endring i markedsverdi resultatføres som finansinntekt/finanskostnad.

Per 31.12.2018 var BSP Retail Properties I finansiert av Swedbank (NOK 198 269 877). Lånet forfalt i sin helhet 17.01.2019, og er således klassifisert som kortsiktig gjeld per 31.12.2018, men per januar 2019 (etter refinansiering) er den igjen å anse som langsiktig.

Lånet per 31.12.2018 hadde en rentesats på 1,6 % pluss 3 måneder Euribor. Det forelå også en rentesikringsavtale for deler av lånet (MEUR 5,9) på 2,37%. Banken stilte krav til at eiendomsverdi skulle utgjøre minst 125% av lånesaldo, samt krav til betalingsevne etter prinsippet DSCR (Debt Service Coverage Ratio). Selskapet var per 31.12.2018 i overensstemmelse med disse lånebetingelsene.

Datterselskapet BSP Logistic Property IV hadde per 31.12.2018 en gjeld til Swedbank på NOK 54 722 226. Lånet hadde en rentesats på 1,79 % + 3 mnd euribor. Banken stilte krav til at eiendomsverdi minst skulle utgjøre 130 % av lånesaldo. Videre stiltes det krav til betalingsevne etter prinsippet DSCR (Debt Service Coverage Ratio). Selskapet var per 31.12.2018 i overensstemmelse med lånebetingelsene.

Lånene i BSP Logistic Property, BSP Logistic Property II og BSP Industrial Property er samlet i ett lån, til sammen NOK 176 872 149 per 31.12.2018. Lånene ble samlet til ett ettersom selskapet fikk bedre betingelser enn om de respektive selskaper skulle re-finansiert hver for seg. Lånet har en rentesikringsavtale til fast rentesats på 2,37 %. Det stilles krav til at betalingsevne etter prinsippet DSCR (Debt Service Coverage Ratio) og at eiendomsverdiene minst skal utgjøre 130 % av lånesaldo. Selskapet er per 31.12.2018 i overensstemmelse med lånebetingelsene. Lånet forfaller i sin helhet 30.11.2021.

Konsernets tomter og eiendommer (bokført verdi pr 31.12.2018: kr 553 954 311) er stilt som sikkerhet for lånene.

Note 10 Driftskostnader

Morselskapet:

	2018	2017
Revisjonshonorarer	167 188	261 875
Regnskapshonorarer	192 281	109 969
Honorar for økonomisk bistand	0	140 000
Juridisk bistand	569 536	911 041
Forvaltningshonorarer	2 450	671 504
Aksjonærregister o.l.	76 128	147 543
Reiser, møter og lignende	414 290	150 221
Forsikringer	51 591	32 470
Andre driftskostnader	532 818	1 314 928
Sum driftskostnader	2 006 281	3 739 550

Konsernet:

	2018	2017
Revisjonshonorarer	291 502	440 069
Regnskapshonorarer	585 847	450 364
Honorar for økonomisk bistand	0	140 000
Juridisk bistand	1 164 687	1 283 122
Forvaltningshonorarer	2 450	671 504
Aksjonærregister o.l.	76 128	147 543
Reiser, møter og lignende	414 290	150 221
Forsikringer	251 601	231 681
Andre driftskostnader	3 343 536	3 554 130
Sum driftskostnader	6 130 041	7 068 634

Note 11 Usikre forpliktelser

Skattemyndighetene ba i 2011 Morselskapet om opplysninger vedrørende tidligere fradragsførte emisjonskostnader knyttet til ligning for 2006. Morselskapet fikk deretter redusert sitt fremførbare underskudd med kr 23 688 757. Dette var andel av emisjons-/tilretteleggingshonorar som ble ansett å være en del av investeringen som dermed ikke ga skattemessig fradrag. Videre sier vedtaket at tilleggsskatt på 30 % av skatten av kr 23 688 757, totalt kr 1 989 856, vil bli effektivert første år selskapet går med skattemessig overskudd. Det foreligger dermed en betinget forpliktelse på kr 1 989 856 som det ikke er avsatt for i regnskapet da selskapet vurderer det som mindre enn 50 % sannsynlig at det vil gå med skattemessig overskudd. Denne vurderingen har bakgrunn i at selskapets hovedinntektskilde utbytter fra datterselskaper, som ikke kommer til beskatning.

Note 12 Tilknyttede selskaper

Selskapet solgte i 2018 sin investering i Pagal Mus UAB, og hadde per årslutt ingen investering i tilknyttede selskaper. Morselskapet og Konsern bokførte i 2018 en realisert aksjegevinst fra salget på kr 509 431, jf. Note 14

Selskapet ansatte i november 2017 Lars Christian Berger som daglig leder. Berger eier 30 % av aksjene i selskapet Hagen, Berger & Aas AS som leverer forretningsforetjenester til selskapet.

Note 13 Andre aksjeinvesteringer

Morselskapet:

	Anskaffelseskost	Bokført verdi 01.01.2018	Avgang	Tilgang	Nedskrivning	Bokført verdi 31.12.2018	Eierandel pr 31.12.2018
Emerging Europe Commercial Properties AS	5 172 280	5 172 280	0	0	0	5 172 280	3,8 %
BSP Logistic Property V UAB	48 700	0	0	48 700	0	48 700	100,0 %
BSP Industrial Property II UAB	29 921	0	0	29 921	0	29 921	100,0 %
SUM	5 250 901	5 172 280	0	78 621	0	5 250 901	

Konsernet:

	Anskaffelseskost	Bokført verdi 01.01.2018	Avgang	Tilgang	Nedskrivning	Bokført verdi 31.12.2018	Eierandel pr 31.12.2018
Emerging Europe Commercial Properties AS	5 172 280	5 172 280	0	0	0	5 172 280	3,8 %
BSP Logistic Property V UAB	48 700	0	0	48 700	0	48 700	100,0 %
BSP Industrial Property II UAB	29 921	0	0	29 921	0	29 921	100,0 %
SUM	5 250 901	5 172 280	0	78 621	0	5 250 901	

Note 14 Finansposter

Morselskapet:

Morselskapets resultatførte valutainntekt/-tap per 31.12.2018 besto av:

Valutagevinst/-tap fra fakturaer i utenlandsk valuta:	-210 412
Valutagevinst/-tap fra konserninterne lån i utenlandsk valuta:	41 313
Sum	-169 099

Morselskapets resultatførte annen finansinntekt besto av:

Realisert gevinst ved salg av aksjer i Pagal Mus UAB	509 431
Utbytte fra Emerging Europe Commercial Properties AS	370 000
Sum	879 431

Morselskapet mottok utbytte fra følgende datterselskaper i 2018:

BSP Logistic Property II UAB	1 889 480
Sum	1 889 480

Morselskapets resultatførte annen finanskostnad besto av:

Refinansieringsgebyr Luminor	450 892
Annet	40 543
Sum	491 435

Konsernet:

Konsernets resultatførte annen finansinntekt besto av:

Realisert gevinst ved salg av aksjer i Pagal Mus UAB	509 431
Utbytte fra Emerging Europe Commercial Properties AS	370 000
Verdiøkning rentesikringsavtaler	1 773 360
Annet	172 201
Sum	2 824 992

Konsernets resultatførte annen finanskostnad besto av:

Refinansieringsgebyr Luminor	450 892
Verdireduksjon rentesikringsavtaler	1 045 127
Annet	263 195
Sum	1 759 214

Note 15 Salgsinntekter

Morselskapet:

Det foreligger en management-avtale mellom Morselskapet og dets datterselskaper. Morselskapet fakturerte i 2018 sine datterselskaper som følger:

	NOK
BSP Logistic Property UAB	270 830
BSP Logistic Property II UAB	331 040
BSP Retail Properties I UAB	1 251 427
BSP Industrial Property UAB	224 869
BSP Logistic Property IV UAB	217 744
Sum	2 295 911

Morselskapet fakturerte i 2018 øvrige, eksterne kunder i sum: 403 546

Konsernet:

Konsernintern omsetning er ikke medregnet i konsernregnskapet. Datterselskapene fakturerte ingen konsernselskaper i 2018.

Note 16 Annen kortsiktig gjeld

Morselskapet:

Annen kortsiktig gjeld i morselskapet utgjorde per 31.12.2018:

Ikke utbetalte utbytter	285 994
Påløpte feriepengar	91 800
Sum	377 794

Konsernet:

Annen kortsiktig gjeld i konsernet utgjorde per 31.12.2018:

Forhåndsbetalinger fra leietakere	6 780 787
Påløpte kostnader	251 968
Ikke utbetalte utbytter	285 994
Påløpte feriepengar	91 800
Annet	-3 727
Sum	7 406 822

Note 17 Endringer tidligere år

Konsernet:

Selskapet valgte i årsregnskapet 2017 å gjøre en ekstra avsetning i konsernet for forventet verdinedgang i eiendomsporteføljen (EUR 2 millioner) etter at datterselskapenes årsrevisjon var avsluttet. Disse avsetningene hensyntok imidlertid ikke effekten av en slik nedskrivning ville ha for konsernets utsatte skatteposisjon, og der er således utarbeidet nye sammenligningstall for 2017 i forbindelse med 2018-regnskapet for at de inngående verdier i årets regnskap skal harmonere med forutsetningene som ble lagt til grunn ved fjorårets regnskapsavleggelse.

Endringene som er foretatt i 2017-tallene er som følger:

Reduksjon utsatt skatt pr 31.12.17	-2 676 693
Økning årets endring i utsatt skattefordel	2 537 752
Omregningsdifferanse ført mot egenkapital (snittkurs for året/kurs på balansedato)	138 941

Endringene påvirker årsresultatet 2017 som følger:

	Opprinnelig 2017	Omregnet 2017	Endring 2017
Ordinært resultat før skatt	-11 908 697	-11 908 697	0
Betalbar skatt	2 048 031	2 048 031	0
Endring utsatt skatt	-6 771 543	-9 309 296	-2 537 753
Årsresultat etter skatt	-7 185 185	-4 647 432	2 537 752

Note 18 Hendelser etter balansedagen

BSP gjennomførte i januar/februar 2019 en vellykket fortrinnsrettsemissjon som tilførte Selskapet MNOK 48. Det ble utstedt 1 600 000 nye aksjer i forbindelse med emisjonen.

Det ble i etterkant av emisjonen utbetalt NOK 1,- per aksje i utbytte (ved tilbakebetaling av egenkapital), totalt NOK 6 688 232.

Datterselskapet BSP Retail Properties I UAB's lån i Swedbank (MNOK 198) sto per 31.12.2018 bokført som kortsiktig gjeld i Konsernets balanse ettersom det forfalt i januar 2019.

Selskapet har etter balansedato refinansiert lånet hos Luminor sammen med søsterselskapet

BSP Logistic Property IV UAB (lånesaldo per 31.12.2018: MNOK 54).

Selskapet nedkvitterte MEUR 3,0 i forbindelse med refinansieringen av porteføljen. De nye låneavtalene løper til januar 2024.

BSP signerte 19. mars 2019 kontrakt med det finsk/baltiske selskapet Orbalt om oppføring av et kombinert bygg for logistikk, produksjon og distribusjon av farmasøytiske produkter på 6.500 kvm. Selskapet har en opsjon på ytterligere 5.000 kvm, totalt 11.500 kvm. Videre har selskapets lyktes å signere kontrakt med Delamode Baltics, et datterselskap av det britisk børsnoterte selskapet Xpediator PLC, om oppføring av ett nytt lager- og logistikkbygg på 5.000 kvm rett utenfor Vilnius. Selskapet har en opsjon på ytterligere 7.000 kvm, totalt 12.000 kvm.

Selskapet inngikk den 7. februar 2019 avtale om salg av tre butikker i dagligvareporteføljen, med avtalt salgpris på MEUR 1,057. I Konsernets balanse per 31.12.2018 er disse eiendommene vurdert til avtalt salgpris justert for avskrivninger bokført i 2019, til sammen MEUR 1,085 (MNOK 10,8).

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Baltic Sea Properties AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Baltic Sea Properties AS som består av selskapsregnskap og konsernregnskap. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Årsregnskapet for perioden som ble avsluttet 31. desember 2017 ble revidert av en annen revisor som ga uttrykk for en ikke-modifisert konklusjon om årsregnskapet den 15. mai 2018.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde;
- ▶ innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å fastsette strategien for, samt å følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen, og vi har et udelt ansvar for konklusjonen på revisjonen av konsernregnskapet.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til disponering av resultatet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 4. april 2019
ERNST & YOUNG AS



Jon-Michael Grefsrød
statsautorisert revisor