

ÅRSBERETNING 2015

Baltic Sea Properties AS

Virksomhetens art og tilholdssted

Baltic Sea Properties AS har som formål å erverve og forvalte ferdig utviklede eiendommer i Baltikum. Selskapet har hovedkontor i Oslo. Selskapet hadde pr 31.12.2015 fem heleide datterselskaper i Litauen; UAB BSP Logistic Property, UAB BSP Logistic Property II, UAB BSP Industrial Property, UAB BSP Retail Properties I og UAB BSP Logistic Property IV.

Baltic Sea Properties AS har en forvaltningsavtale med Hagen, Berger & Aas AS.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede.

Redegjørelse for årsregnskapet

Morselskapet hadde i 2015 ingen driftsinntekter, mens konsernet hadde leieinntekter på MNOK 60,49 mot MNOK 56,00 i 2014. Morselskapets årsresultat ble negativt med MNOK -0,60, mens konsernet fikk et resultat på MNOK 27,53. Det ble foretatt en reversering av tidligere nedskrivninger på MNOK 5,86 i konsernet, som følge av at EUR styrket seg mot NOK. Dette er nærmere spesifisert i note 6 i årsregnskapet.

Likviditetsbeholdningen var MNOK 2,64 pr 31.12.2015 i morselskapet, og MNOK 47,92 i konsernet. Likviditeten anses som tilfredsstillende.

Kortsiktig gjeld utgjorde pr 31.12.2015 MNOK 13,19 i morselskapet og MNOK 119,90 for konsernet, hvorav MNOK 12,70 er avsetning til utbytte.

Selskapet ble i 2015 stevnet av sin forhenværende forvalter i Norge med påstand om krav på suksesshonorar (MNOK 12,34 pluss forsinkelsesrenter og MVA). Forliksrådet sa seg ikke egnet til å behandle spørsmålet, og neste rettsinstans var tingretten.

Selskapet bestridte kravet og rettsaken i Asker og Bærum tingrett startet i januar 2016. 25. januar 2016 mottok selskapet tingrettens dom som ga BSP full medhold i saken. Newsec Asset Management Baltics AS anket rettens dom 24. februar 2016.

Det er ikke gjort avsetning i regnskapet da man mener å ha en god sak og at det således er under 50 % sannsynlighet for at man vil måtte betale.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Arbeidsmiljø, personale og likestilling

Styret består av 3 personer, hvorav alle er menn. Konsernet har per i dag to ansatte i datterselskap. Konsernet unngår forskjellsbehandling på grunn av kjønn.

Det ble ikke rapportert om skader eller ulykker i 2015.

Forskning og utvikling

Det ble ikke bedrevet forsknings- eller utviklingsarbeid i 2015.

Miljørapportering

Selskapets virksomhet anses ikke å forurense det ytre miljø i nevneverdig grad.

Fremtidig utvikling

Etter inngangen til EU samt innføringen av ny valuta har det vært en stabil og relativ knirkefri inngang, til tross for forventningene knyttet til vekst i priser for varer og tjenester. Til tross for rapportert deflasjon for 2015, steg brutto lønnsvekst med hele 5,5 % i 2015 og forventes å stige med ytterligere 5 % i 2016.

I løpet av 2015 falt eksportvolumet til Russland med 5,7 %. Litauiske selskaper jobber fremdeles med å differensiere sin eksport som følge av sanksjonene fra EU, samt valutarelatert fall i russisk kjøpekraft.

Baltic Sea Properties AS har en fullt utleid portefølje med i hovedsak lange leiekontrakter. Leieprisnivået i porteføljen er generelt godt, selv om logistikkterminalen i datterselskapet BSP Logistic Property leies ut litt under markedsleie.

Dagens drift gir god avkastning på investert kapital og dette forventes å vedvare. Selskapet har blant annet gjennomført investeringer i 2015 som forventes å forbedre Selskapets lønnsomhet fra og med Q1 2017.

Det har vært hyppig kontakt med leietakere i forbindelse med oppgraderinger og vedlikehold, og forholdet mellom leietakere og eier er jevnt over godt. Videre har selskapet jobbet med å optimalisere gjeldsstrukturen både for de eksisterende prosjektene og det nye Rhenus-prosjektet.

Selskapet største investeringer er 23 eiendommer innenfor dagligvarehandel utleid til Litauens tredje største dagligvareaktør, Norfa. Kontrakten utløper i første kvartal 2019.

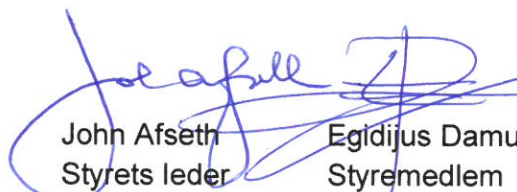
Selskapet har tilbudt hele porteføljen til Norfa, men de ønsker kun å forlenge for 16 av de 23 butikkene, og da til markedsleie. Siden leienivået i Norfa-porteføljen per i dag ligger over markedsleie, forventer selskapet således at leieinntektene vil falle med ca. 30 % etter utløp av kontrakten i 2019.

Årsresultat og disponeringer

Styret foreslår følgende disponering av morselskapets resultat:

Avsatt til utbytte:	NOK	12 720 580
Overført annen egenkapital:	NOK	- 13 325 035
Årets resultat:	NOK	- 604 455

Oslo, den 11 mai 2016

		
John Afseth Styrets leder	Egidijus Damulis Styremedlem	John David Mosvold Styremedlem

BALTIC SEA PROPERTIES AS

MORSELSKAP		KONSERN		
2015	2014	RESULTATREGNSKAP	2015	2014
		Driftsinntekter	Noter	
-	-	Leieinntekter	60 491 512	56 104 777
		Driftsinntekter	60 491 512	56 104 777
		Driftskostnader		
1 026 900	616 140	Lønnskostnader	3 1 634 110	634 424
-	-	Avskrivning på driftsmidler	4 20 066 005	19 247 218
-	-	Reversering av nedskrivning på driftsmidler	4 -5 864 627	-1 251 613
-	-	Nedskrivning av driftsmidler	4 -	18 719 677
1 659 751	1 160 339	Andre driftskostnader	3,10 4 746 441	7 269 620
2 686 651	1 776 479	Sum driftskostnader	20 581 928	44 619 325
-2 686 651	-1 776 479	Driftsresultat	39 909 584	11 485 452
		Finansinntekter og -kostnader		
2 622 900	13 957 678	Mottatt utbytte fra datterselskaper	2 -	-
129 964	111 414	Renteinntekter konsern	2 -	-
26 086	133 128	Annen renteinntekt	97 664	206 436
-	-	Annen finansinntekt	1 128 663	152 456
-578 173	212 334	Valutainntekt/Valutatap	-778 138	161 240
118 492	-	Rentekostnad konsern	9 -	-
-	127	Annen rentekostnad	2 6 527 869	7 303 721
-	-	Nedskrivning finansielle anleggsmidler	2 -	-
89	-	Annen finanskostnad	9 1 641 397	3 101 679
2 082 196	14 414 426	Netto finansposter	-7 721 078	-9 885 268
-604 455	12 637 947	Ordinært resultat før skatt	32 188 506	1 600 184
-	-	Skatt på ordinært resultat	5 4 653 885	462 146
-604 455	12 637 947	ÅRSRESULTAT	27 534 620	1 138 038
		Overføringer		
12 720 580	7 123 525	Avsatt til utbytte		
-13 325 035	5 514 422	Overført annen egenkapital		
-604 455	12 637 947	Sum overføringer		

BALTIC SEA PROPERTIES AS

MORSELSKAP		KONSERN			
2015	2014	BALANSE	2015	2014	
		EIENDELER	Noter		
		ANLEGGSMIDLER			
		Varige driftsmidler			
-	-	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4,9	584 953 655	562 543 772
-	-	Sum varige driftsmidler		584 953 655	562 543 772
		Finansielle driftsmidler			
136 677 297	136 431 143	Investering i datterselskaper	2	-	-
4 169 445	3 134 873	Lån til datterselskaper	2	-	-
-	-	Andre langsiktige fordringer		-	-
140 846 742	139 566 016	Sum finansielle driftsmidler		-	-
140 846 742	139 566 016	Sum anleggsmidler		584 953 655	562 543 772
		OMLØPSMIDLER			
		Fordringer			
-	-	Kundefordringer		3 116 755	3 207 789
-	-	Påløpt inntekt		3 816 753	3 585 688
-	-	Andre fordringer		4 733 614	3 930 338
-	-	Sum fordringer		11 667 122	10 723 815
		Bankinnskudd, kontanter			
2 640 591	5 195 290	Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	47 927 222	34 256 884
2 640 591	5 195 290	Sum omløpsmidler		59 594 344	44 980 699
143 487 334	144 761 306	SUM EIENDELER		644 547 998	607 524 471

BALTIC SEA PROPERTIES AS

MORSELSKAP		KONSERN			
2015	2014	BALANSE	2015	2014	
		EGENKAPITAL OG GJELD	Noter		
		EGENKAPITAL			
		Innskutt egenkapital			
508 823	508 823	Aksjekapital	6,7	508 823	508 823
-6 342	-	Egne aksjer	6	-6 342	-
70 941 230	84 673 117	Overkurs	6	70 941 230	84 673 117
71 443 712	85 181 941	Sum innskutt egenkapital	71 443 712	85 181 941	
		Opptjent egenkapital			
51 036 991	51 641 446	Annen egenkapital	6	101 496 047	61 790 941
51 036 991	51 641 446	Sum opptjent egenkapital	101 496 047	61 790 941	
122 480 703	136 823 387	Sum egenkapital	172 939 758	146 972 882	
		GJELD			
		Avsetning til forpliktelser			
-	-	Utsatt skatt	5	14 823 031	11 457 988
-	-	Sum avsetning til forplikelser	14 823 031	11 457 988	
		Annen langsiktig gjeld			
7 814 739	-	Lån fra selskap i samme konsern	2	-	-
-	-	Lån fra kredittinstitusjoner	9	336 806 014	312 982 774
7 814 739	-	Sum langsiktig gjeld	336 806 014	312 982 774	
		Kortsiktig gjeld			
-	-	Lån fra kredittinstitusjoner	9	104 406 829	126 482 375
57 871	7 560	Leverandørgjeld		454 967	668 875
-	-	Betalbar skatt	5	754 039	785 715
36 786	-	Skyldige offentlige avgifter		1 451 550	957 148
12 720 580	7 123 525	Avsatt utbytte	6	12 720 580	7 123 525
376 654	806 835	Annen kortsiktig gjeld		191 231	93 188
13 191 892	7 937 920	Sum kortsiktig gjeld	119 979 196	136 110 826	
21 006 631	7 937 920	Sum gjeld	471 608 241	460 551 589	
143 487 334	144 761 306	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	644 547 998	607 524 471	

Oslo, 11/5. 2016

John Afseth - Styrets leder

:

Egidijus Damulis - Styremedlem

:

John David Mosvold - Styremedlem

:

Noter til regnskapet 2015**Note 1 Regnskapsprinsipper**

Konsernet utgjøres av følgende selskaper: Baltic Sea Properties AS (mor) og de utenlandske datterselskapene som alle holder til i Litauen:

BSP Logistic Property UAB
 BSP Logistic Property II UAB
 BSP Retail Properties I UAB
 BSP Industrial Property UAB
 BSP Logistic Property IV UAB

Ved innarbeidelsen av utenlandsk datterselskap er poster i utenlandsk valuta omarbeidet til NOK til kurs på balansedagen. Anvendte regnskapsprinsipper i utenlandsk datterselskap er samtidig omarbeidet til NGAAP.

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

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

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid balanseføres til anskaffelseskost og er gjenstand for planmessige avskrivninger. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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 etableringstidspunktet. Gjelden er ikke gjenstand for opp-/nedvurderinger som følge av renteendringer. 1. års avdrag klassifiseres som kortsiktig gjeld.

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

Skatt

Skattene kostnadsføres når de påløper dvs. at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, som konsernbidrag, føres mot egenkapitalen. 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/LTL i 2014 og NOK/EUR i 2015

	2015	2014
Kurs ved balansedagen	9,6190	2,6172
Gjennomsnittskurs	8,9410	2,4197

Konsern

Investeringer i datterselskaper er i selskapsregnskapet vurdert etter kostmetoden.

Datterselskapet er konsolidert inn i konsernregnskapet etter oppkjøpsmetoden.

Nærstående

Nærstående parter utgjøres av morselskap og datterselskap. Selskapets ledelse gir klart uttrykk for at transaksjoner mellom selskapene gjennomføres etter armlengdes priser.

Transaksjonene utgjøres i det alt vesentligste av renter på mellomværende.

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.

Selskap	Forretnings- kontor	Eierandel	Egenkapital 31.12.15	Resultat 31.12.15	Lån / Gjeld til datter 31.12.15	Herav renter
BSP Logistic Property UAB	Vilnius, Litauen	100 %	-11 548 473	4 289 545	-	-
BSP Logistic Property II UAB	Vilnius, Litauen	100 %	44 553 289	4 734 790	3 463 644	120 583
BSP Retail Properties I UAB	Vilnius, Litauen	100 %	115 707 268	17 028 349	-7 814 739	-118 492
BSP Industrial Property UAB	Vilnius, Litauen	100 %	40 563 270	3 591 192	-	-
BSP Logistic Property IV UAB	Vilnius, Litauen	100 %	5 732 895	-758 705	705 801	9 380

Morselskapet har mottatt NOK 2 622 900 fra datterselskapet BSP Retail Properties I UAB i 2015.

Bokført verdi av aksjene:

	Anskaffelses- kost	Bokført verdi 01.01.15	Avgang	Tilgang	Nedskrivning	Bokført verdi 31.12.15
BSP Logistic Property UAB	44 638 524	0				-
BSP Logistic Property II UAB	21 663 499	24 695 660				24 695 660
BSP Retail Properties I UAB	86 546 159	87 192 297				87 192 297
BSP Industrial Property UAB	16 494 982	18 792 791				18 792 791
BSP Logistic Property IV UAB	5 750 395	5 750 395		246 154		5 996 549
SUM	175 093 559	136 431 143	-	246 154	-	136 677 297

Konsernet:

Konsernet har ingen investeringer i datterselskap som ikke er konsolidert.

Note 3 Lønnskostnader

Morselskapet:

Selskapet har ingen ansatte og kommer ikke inn under kravene til obligatorisk tjenstepensjon.

Morselskapet hadde i 2015 andre driftskostnader og lønnskostnader på til sammen kr 2 686 651

Av dette utgjorde kostnader til lønn/godtgjørelse og honorar til revisor følgende:

Lønn/Godtgjørelser	2015	2014
Lønninger, gratiale m.m.	-	-
Styrehonorar	900 000	540 000
Arbeidsgiveravgift	126 900	76 140
Andre sosiale utgifter	-	-
	1 026 900	616 140

Ved generalforsamlingen i 2015 ble det vedtatt at styrehonorar forfaller hvert kvartal.

Ordningen har vært gjeldende siden dette tidspunkt, og er årsaken til økningen i styrehonorar på årsbasis.

Revisor	2015	2014
Lovpålagt revisjon	88 750	86 485
Andre attestasjonstjenester	-	9 817
Skatterådgivning og andre tilleggstjenester	22 942	12 500
Sum godtgjørelse til revisor	111 692	108 802

Konsernet:

Konsernet hadde i 2015 andre driftskostnader og lønnskostnader på til sammen kr 6 380 551.

Av dette utgjorde kostnader til lønn/godtgjørelse og honorar til revisor følgende:

Lønn/Godtgjørelser	2015	2014
Lønninger, gratiale m.m.	-	-
Styrehonorar	1 432 173	555 706
Arbeidsgiveravgift	201 937	78 718
Andre sosiale utgifter	-	-
	1 634 110	634 424

Revisor	2015	2014
Lovpålagt revisjon	206 582	190 590
Andre attestasjonstjenester	-	9 817
Skatterådgivning og andre tilleggstjenester	22 942	12 500
Sum godtgjørelse til revisor	229 524	212 907

Note 4 Varige driftsmidler (verdi av eiendommene)

Morselskapet:

Morselskapet har ingen varige driftsmidler.

Konsernet:

Varige driftsmidler i datterselskapene:	BSP LP IV	BSP IP	BSP RP I	BSP LP	BSP LP II	Bygninger/ Tomter Sum
Anskaffelseskost pr 01.01.15	4 075 819	69 181 019	447 016 341	196 525 004	117 647 186	834 445 368
Tilgang	436 615	-	-	-	1 049 696	1 486 311
Avgang	-	-	-	-	-	-
Valutaendring	262 731	4 459 464	28 815 030	12 668 159	7 583 631	53 789 014
Anskaffelseskost pr 31.12.15	4 775 165	73 640 482	475 831 371	209 193 162	126 280 513	889 720 694
Akkumulerte nedskrivninger tidligere år	-	-	(18 719 677)	(69 460 872)	-	(88 180 549)
Akkumulerte avskrivninger tidligere år	-	-14 178 373	-100 699 353	-43 927 717	-24 915 604	(183 721 047)
Årets reversering av nedskrivninger	-	-	443 842	5 420 785	-	5 864 627
Årets nedskrivning	-	-	-	-	-	-
Årets avskrivninger	-	-1 868 497	(11 900 172)	(3 035 222)	(3 262 113)	(20 066 005)
Valutaendring på akk. av- og nedskrivninger, herunder tidligere år	-	-913 949	-7 731 503	-8 412 533	-1 606 080	(18 664 065)
Akkumulerte av- og nedskrivninger pr 31.12.15	-	(16 960 820)	(138 606 864)	(119 415 558)	(29 783 797)	(304 767 039)
Balanseført verdi pr 31.12.15	4 775 165	56 679 663	337 224 508	89 777 604	96 496 716	584 953 655
Økonomisk levetid (år)	-	35	35	35	35	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	

*Agioregulering på årets avskrivninger skyldes bruk av gjennomsnittskurs i resultatregnskapet og bruk av kurs pr 31.12.15 i balansen.

Bygninger/tomter 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 statlige festetomter 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 verdifuldert pr. desember 2015. Verdivurderingene er utarbeidet på bakgrunn av en Discounted Cash Flow-metode. Nedskrivningstest indikerer at det ikke foreligger nedskrivningsbehov.

Det er ingen hendelser i mellomliggende periode fra tidspunktet for verdivurderingen og frem til 31.12.15 som skulle tilsi at reverseringen ikke kan forsvares per 31.12.15

Valutaendring på bygninger/tomter knytter seg til endring i kurs på anskaffelseskost ved innregning til 31.12.15 og er satt opp iht. NRS Transaksjoner og regnskap i utenlandsk valuta.

Note 5 Skatter

Morselskapet:

Årets skattekostnad fremkommer slik:

	2015	2014
Betalbar skatt på årets resultat	-	-
Utsatt skatt	-	-
Skattekostnad ordinært resultat	-	-

Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:

Ordinært resultat før skattekostnad	-604 455	12 637 947
Permanente forskjeller	-2 620 296	-13 948 121
Endring midlertidige forskjeller	-	-378 712
Anvendelse av underskudd til fremføring	-	-
Grunnlag betalbar skatt	-3 224 751	-1 688 886
Skatt	-	-
Betalbar skatt på årets resultat	-	-

Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:

Betalbar skatt på årets resultat	-	-
Sum betalbar skatt	-	-

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt:

Forskjeller som utlignes:

	Endring	2015	2014
Lån i utenlandsk valuta	-	-	-
Fremførbart underskudd	3 224 752	-36 921 859	-33 697 107
Endring av ligning - reduksjon av underskudd til fremføring	-	-	-
Sum	3 224 752	-36 921 859	-32 386 933
Utsatt skatt/skattefordel	-	-9 230 465	-8 744 472

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

Konsernet:

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

Årets skattekostnad rapportert for konsernet utgjøres av følgende :

	2015	2014
Beregnet betalbar skatt norsk virksomhet	-	-
Endring utsatt skatt/skattefordel norsk virksomhet	-	-
Beregnet betalbar skatt utenlandsk virksomhet	2 212 360	1 309 441
Endring utsatt skatt/skattefordel utenlandsk virksomhet inkl valutaeffekter	2 441 526	-847 295
Konsernets skattekostnad	4 653 885	462 146

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

Note 6 Egenkapital

Morselskapet:	Aksje- kapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen Egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1.2015	508 823	-	84 673 117	51 641 447	136 823 387
Tilleggsutbytte	-	-	-	-	-
Avsatt utbytte	-	-	-	-12 720 580	-12 720 580
Kjøp av egne aksjer	-	-6 342	-1 011 308	-	-1 017 649
Årets resultat	-	-	-	-604 455	-604 455
Egenkapital 31.12.2015	508 823	-6 342	83 661 810	38 316 411	122 480 703

Konsernet:	Aksje- kapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen Egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1.2015	508 823	-	84 673 117	61 790 941	146 972 882
Tilleggsutbytte	-	-	-	-	-
Avsatt utbytte	-	-	-	-12 720 580	-12 720 580
Kjøp av egne aksjer	-	-6 342	-1 011 308	-	-1 017 649
Årets resultat	-	-	-	27 534 620	27 534 620
Agioregulering*	-	-	-	12 170 485	12 170 485
Egenkapital 31.12.2015	508 823	-6 342	83 661 810	88 775 467	172 939 758

*Agioregulering 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 31.12.15 i balansen.

Note 7 Aksjekapital, aksjonærinformasjon og eierstruktur

Aksjekapitalen pr 31.12.15 består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	5 088 232	0,10	508 823

Selskapet har gjennom året kjøpt totalt 63 415 egne aksjer.

Eierstruktur:

De 10 største aksjonærene i morselskapet pr. 31.12.15 var:

	Ordinære aksjer	Stemme-/ eierandel
CARPE DIEM AFSETH AS	257 577	5,1 %
PIPPI INVEST AS	185 000	3,6 %
AFRA AS	161 986	3,2 %
DAG HAAKON LILLEBY	87 600	1,7 %
SPIRALEN HOLDING AS	80 000	1,6 %
KOLLE INVEST AS	66 536	1,3 %
BALTIC SEA PROPERTIES AS	63 415	1,2 %
TORLI AS	61 850	1,2 %
JOHN ARNE BRENNESUND	60 000	1,2 %
NIPA AS	60 000	1,2 %
Totalt antall aksjer for de 10 største aksjonærene	1 083 964	21,3 %

Aksjer eid av ledende ansatte indirekte i Baltic Sea Properties AS via investeringsselskaper

	Ledende ansatt	Rolle	Antall ordinære aksjer
CARPE DIEM AFSETH AS	John Afseth	Styreleder	257 577
AM INVESTMENT AS	John D. Mosvold	Styremedlem	7 600
HOLSTEIN INVEST AS	John D. Mosvold	Styremedlem	7 600

Note 8 Bankinnskudd

Morselskapet:

	2015	2014
Total likviditetsbeholdning pr 31.12	2 640 591	5 195 290
Herav bundne bankinnskudd	958	529

Det er nok bundne midler til å dekke selskapets skyldige forskuddstrekk pr 31.12.15

Konsernet:

	2015	2014
Total likviditetsbeholdning pr 31.12	47 927 222	34 256 884
Herav bundne bankinnskudd	958	529

Det er nok bundne midler til å dekke konsernets skyldige forskuddstrekk pr 31.12.15

Note 9 Gjeld til kredittinstitusjoner

Konsernet:

Datterselskapene til BSP AS har per 31.12.15 gjeld til kredittinstitusjoner på NOK 441 027 420.

Av dette er NOK 104 406 829 klassifisert som kortsiktig og NOK 336 806 014 klassifisert som langsiktig.

	Langsiktig gjeld	Gjeld reklassifisert til kortsiktig gjeld	Markedsverdi rentesikring	Totalt
BSP Logistic Property UAB	87 407 853	6 269 972	-	93 677 825
BSP Logistic Property II UAB	-	68 888 642	-	68 888 642
BSP Retail Properties I UAB	217 701 151	21 042 239	4 561 011	243 304 401
BSP Industrial Property UAB	31 697 010	3 644 965	-	35 341 975
BSP Logistic Property IV UAB	-	-	-	-
SUM	336 806 014	99 845 818	4 561 011	441 212 843

Datterselskapet BSP Logistic Property IV UAB ble nystiftet i 2014. Formålet med selskapet er å utvikle, og senere drive utleie, av en ny logistikkterminal.

Datterselskapet BSP Logistic Property UAB har pr 31.12.15 gjeld til SEB på NOK 93 640 965 .

Selskapet har refinansiert lånevilkårene med banken, til en bedre og mer langsiktig rente og nedbetalingsstruktur.

Gjelden er krysspantert med to av selskapets datterselskapet samt at BSP AS har stilt morselskapsgaranti.

Det stilles krav til betalingsevne etter prinsippet DSCR (Debt Service Coverage Ratio) og således ingen krav til eiendommens verdi på bakgrunn av bankens sikkerhet. Selskapet er per 31.12.2015 ikke i brudd med lånebetingelsene.

Lånet forfaller i sin helhet 25.12.2018.

Datterselskapet BSP Logistic Property II UAB har pr. 31.12.15 gjeld til SEB på NOK 68 843 635.

Det stilles krav fra banken at eiendomsverdi minst skal utgjøre 130% av lånesaldo, det vil si 89,5 MNOK pr. 31.12.15.

Selskapet er per 31.12.2015 ikke i brudd med lånebetingelsene.

Lånet forfaller i sin helhet 30.11.2016.

Datterselskapet BSP Retail Properties I UAB har pr 31.12.15 gjeld til Swedbank på NOK 235 259 278.

Lånet ble refinansiert i slutten av 2015 og har en rentesats på 1,6 % pluss 3 måneder Euribor.

Det stilles krav fra banken at eiendomsverdi skal minst utgjøre 130% av lånesaldo, det vil si 300 MNOK pr 31.12.15.

Selskapet er per 31.12.2015 ikke i brudd med lånebetingelsene.

Lånet forfaller i sin helhet 17.01.2019

Datterselskapet BSP Industrial Property UAB har pr 31.12.15 gjeld til SEB på NOK 34 587 519.

Det stilles krav fra banken at eiendomsverdi skal minst utgjøre 130% av lånesaldo, det vil si 46,5 MNOK pr. 31.12.15.

Selskapet er per 31.12.2015 ikke i brudd med lånebetingelsene. Lånet forfaller i sin helhet 04.02.2017.

Tomter og eiendom bokført i konsernet på NOK 562 543 772 er stilt som sikkerhet for lånene.

Note 10 Driftskostnader

Morselskapet:

	2015	2014
Revisjonshonorarer	89 375	86 485
Regnskapshonorarer	58 619	76 135
Honorar for økonomisk bistand	141 875	147 442
Juridisk bistand	213 408	80 172
Forvaltningshonorarer	808 416	549 764
VPS kostnader	118 559	64 931
Reiser, møter og lignende	156 885	87 903
Forsikringer	38 225	25 459
Andre driftskostnader	34 389	42 048
Sum driftskostnader	1 659 751	1 160 339

Konsernet:

	2015	2014
Revisjonshonorarer	206 582	190 590
Regnskapshonorarer	390 481	301 750
Honorar for økonomisk bistand	141 875	147 442
Juridisk bistand	423 626	227 971
Forvaltningshonorarer	1 290 803	2 473 247
VPS kostnader	118 559	64 931
Reiser, møter og lignende	156 885	87 903
Forsikringer	247 461	224 744
Eiendomsskatt	825 163	695 643
Tomteskatt	65 833	83 233
Andre driftskostnader	879 174	854 406
Vedlikehold og oppgradering Norfa Porteføljen	0	1 917 760
Sum driftskostnader	4 746 440	7 269 620

*I forvaltningshonoraret inngår meglerhonorar med forlengelse av leiekontrakten med Vinges terminalas.

Note 11 Usikre forpliktelser

Selskapet ble i 2015 innmeldt av sin forhenværende forvalter i Norge med påstand om krav på suksesshonorar (NOK 12 335 500 pluss forsinkelsesrenter). Forliksrådet sa seg ikke egnet til å behandle spørsmålet, og neste rettsinstans var tingretten. Selskapet bestridte kravet og rettsaken i Asker og Bærum tingrett startet i januar 2016.

25. januar mottok selskapet tingrettens dom som ga BSP full medhold i saken. Newsec Asset Management Baltics AS anket rettens dom 24. februar 2016.

Det er ikke gjort avsetning i regnskapet da man mener å ha en god sak og at det således er under 50 % sannsynlighet for at man vil måtte betale.

Skattemyndighetene ba i 2011 om opplysninger vedrørende tidligere fradragsførte emisjonskostnader knyttet til ligning for 2006. Det foreligger nå endelig vedtak i saken og selskapet fikk redusert sitt fremførbare underskudd med kr 23 688 757. Dette var del 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 effektuert 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.

Til generalforsamlingen i Baltic Sea Properties AS

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Baltic Sea Properties AS som består av selskapsregnskap, som viser et underskudd på kr 604 455, og konsernregnskap, som viser et overskudd på kr 27 534 620. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for selskapets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.



Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapet og konsernet Baltic Sea Properties AS' finansielle stilling per 31. desember 2015 og av deres resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Uttalelse om øvrige forhold

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 anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er 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 nødvendig 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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 13. mai 2016

BDO AS

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Steinar Andersen', with a long horizontal line extending to the right.

Steinar Andersen
Statsautorisert revisor