

ÅRSBERETNING 2016

Baltic Sea Properties AS

Virksomhetens art og tilholdssted

Baltic Sea Properties AS (BSP) har som formål å erverve og forvalte eiendommer i Baltikum. Selskapet har hovedkontor i Oslo. Selskapet hadde pr 31.12.2016 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.

BSP 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 2016 driftsinntekter på MNOK 0,1, mens konsernet hadde leieinntekter på MNOK 62,83 mot MNOK 60,49 i 2015. Morselskapets årsresultat ble MNOK 5,26, mens konsernet fikk et resultat på MNOK 11,64. Det ble foretatt en reversering av tidligere nedskrivninger på MNOK 5,36 i konsernet, som følge av økt verdsettelse av selskapets underliggende eiendomsverdier. Dette er nærmere spesifisert i note 4 i årsregnskapet.

Likviditetsbeholdningen var MNOK 1,20 pr 31.12.2016 i morselskapet, og MNOK 37,55 i konsernet. Likviditeten anses som tilfredsstillende.

Kortsiktig gjeld utgjorde pr 31.12.2016 MNOK 20,12 i morselskapet og MNOK 62,66 for konsernet, hvorav MNOK 6,36 er avsetning til utbytte og MNOK 13,38 er avsetning til for idømt erstatningskrav. Selskapet ble i 2015 stevnet av sin forhenværende forvalter i Norge (Newsec Asset Management AS) med krav om suksesshonorar. Tingretten ga i 2016 selskapet fullt medhold i saken, en avgjørelse motparten anket. Borgarting Lagmannsrett avsa sin dom 3. mai 2017 og ga i motsetning selskapets motpart fullt medhold i sitt krav. Det er gjort avsetning for kravet i årsregnskapet med MNOK 13,38 inkludert forsinkelsesrenter pr 31.12.2016.

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

Arbeidsmiljø, personale og likestilling

Styret består av tre personer, hvorav alle er menn. Konsernet har per i dag tre ansatte i datterselskap. Konsernet søker å unngå forskjellsbehandling på bakgrunn av kjønn.

Det ble ikke rapportert om skader eller ulykker i 2016.

Forskning og utvikling

Det ble ikke bedrevet forsknings- eller utviklingsarbeid i 2016.

Miljørapportering

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

Fremtidig utvikling

Baltic Sea Properties AS har en fullt utleid portefølje med i hovedsak lange leiekontrakter i industri- og logistikkporteføljen, men en klar utfordring med at dagligvareporteføljens leiekontrakt utløper i 2019. Vi har inngått forlengelse for 10 av de 23 butikkene med Norfa frem til 2027, men dessverre til en leie som er mer enn 20 % under dagens leie. De gjenværende butikker er det pr dags dato ingen kontraktsfestede avtaler for, men selskapet er i hyppig dialog med alternative aktører med hensyn på leie. Leienivået i Norfa-porteføljen ligger per i dag 30-40% over markedsnivået, så det må påregnes en leiereduksjon i samme størrelsesorden når dagens kontrakter utløper i 2019.

Dagens drift gir god avkastning på investert kapital og dette forventes å vedvare. Selskapet har blant annet gjennomført investeringer i 2016 som forventes å forbedre Selskapets lønnsomhet fra og med 2. kvartal 2017 og ser stadig på nye objekter, dog uten å ha inngått nye avtaler.

Selskapet har i en lengre periode kommunisert at det er gode grunner til å fusjonere med selskapet Emerging Europe Commercial Properties AS (EECP). Selskapet er et norsk eiendomsselskap stiftet på samme tid som Baltic Sea Properties. EECP har en eiendomsportefølje med ni matvarebutikker som leies ut til Baltikums største dagligvarekjede, Maxima.

Bakgrunnen for forslaget er således at et fusjonert BSP og EECP vil forbedre sin posisjon i det litauiske eiendomsmarkedet betraktelig, både med tanke på hvilke prosjekter man kan forvente å bli presentert for, og hvilke man vil ha evne til å gjennomføre. Videre oppleves selskapene for alle praktiske formål som ett utad ved at EECP i dag benytter BSP's tekniske og administrative stab i Litauen. Den felles profilen gjør at «koalisjonen» oppfattes som et stort eiendomsselskap i landet, og har gitt selskapene en god forhandlingsposisjon overfor bankene, samt en eksponering i markedet som har gjort at tilnærmet alle nye eiendomsprosjekter innen handel og logistikk nå presenteres for BSP.

Et fusjonert selskap vil ha større frihet til både å ivareta utbytte til aksjonærene og foreta nye investeringer for å bygge et sterkere selskap på sikt.

Fra et porteføljeperspektiv har de to selskapene komplementære eiendommer som vil gi aksjonærene en bedre diversifisert risiko, samt åpne for flere muligheter i kommende reforhandlinger av lån. Med én felles ledelse og aksjonærmasse vil også selskapenes interesser gå fra å være sammenfallende til identiske, og flere obligatoriske prosesser vil kunne reduseres fra to til én. Dette forventes å effektivisere både den daglige driften og

aksjonærkommunikasjonen, som forventes å både gi mer dynamisk styring og mer effektivt anvendte driftskostnader.

Et større selskap vil også være mer interessant for notering på Merkur Market eller OTC-listen, som normalt vil gi både større likviditet i aksjen og bedre tilgang i kapitalmarkedet.

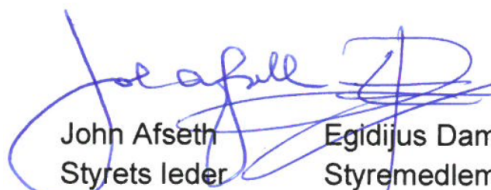
Selskapene vil fremme sitt forslag om fusjon på den ordinære generalforsamling våren 2017.

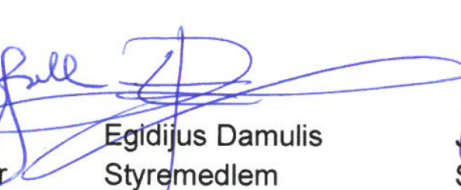
Årsresultat og disponeringer


Styret foreslår følgende disponering av morselskapets resultat:

Avsatt til utbytte:	NOK	6 360 290
Overført annen egenkapital:	NOK	-1 084 426
Årets resultat:	NOK	5 275 864

Oslo, den 5. mai 2017


John Afseth
Styrets leder


Egidijus Damulis
Styremedlem


John David Mosvold
Styremedlem

BALTIC SEA PROPERTIES AS

MORSELSKAP		KONSERN		
2016	2015	RESULTATREGNSKAP	2016	2015
		Driftsinntekter	Noter	
-	-	Leieinntekter	62 830 525	60 491 512
99 401	-	Andre driftsinntekter	-	-
99 401	-	Sum driftsinntekter	62 830 525	60 491 512
		Driftskostnader		
741 985	1 026 900	Lønnskostnader	3 1 966 236	1 634 110
-	-	Avskrivning på driftsmidler	4 21 167 391	20 066 005
-	-	Reversering av nedskrivning på driftsmidler	4 -5 363 886	-5 864 627
-	-	Nedskrivning av driftsmidler	4 -	-
13 359 515	1 659 751	Andre driftskostnader	3,10 18 077 937	4 746 441
14 101 500	2 686 651	Sum driftskostnader	35 847 678	20 581 928
-14 002 099	-2 686 651	Driftsresultat	26 982 847	39 909 584
		Finansinntekter og -kostnader		
21 061 036	2 622 900	Mottatt utbytte fra datterselskaper	2 -	-
141 677	129 964	Renteinntekter konsern	2 -	-
4 324	26 086	Annen renteinntekt	80 683	97 664
58 538	-	Annen finansinntekt	58 538	1 128 663
95 745	-578 173	Valutainntekt/Valutatap	-	-778 138
74 067	118 492	Rentekostnad konsern	2 -	-
2 009 289	-	Annen rentekostnad	9 8 702 973	6 527 869
-	-	Nedskrivning finansielle anleggsmidler	2 -	-
-	89	Annen finanskostnad	9 2 373 548	1 641 397
19 277 962	2 082 196	Netto finansposter	-10 937 301	-7 721 078
5 275 864	-604 455	Ordinært resultat før skatt	16 045 546	32 188 506
-	-	Skatt på ordinært resultat	5 4 410 299	4 653 885
5 275 864	-604 455	ÅRSRESULTAT	11 635 247	27 534 620
		Overføringer		
6 360 290	12 720 580	Avsatt til utbytte		
-1 084 426	-13 325 035	Overført til/fra annen egenkapital		
5 275 864	-604 455	Sum overføringer		

BALTIC SEA PROPERTIES AS

MORSELSKAP		BALANSE	KONSERN		
2016	2015		2016	2015	
EIENDELER					
ANLEGGSMIDLER					
Varige driftsmidler					
-	-	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4,9	584 914 992	584 953 655
-	-	Sum varige driftsmidler		584 914 992	584 953 655
Finansielle driftsmidler					
136 677 297	136 677 297	Investering i datterselskaper	2	-	-
4 078 525	4 169 445	Lån til datterselskaper	2	-	-
140 755 823	140 846 742	Sum finansielle driftsmidler		-	-
140 755 823	140 846 742	Sum anleggsmidler		584 914 992	584 953 655
OMLØPSMIDLER					
Fordringer					
-	-	Kundefordringer		4 300 473	3 116 755
-	-	Påløpt inntekt		3 605 381	3 816 753
32 810	-	Andre fordringer		4 462 501	4 733 614
32 810	-	Sum fordringer		12 368 356	11 667 122
Bankinnskudd, kontanter					
1 201 613	2 640 591	Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	37 553 649	47 927 222
1 234 423	2 640 591	Sum omløpsmidler		49 922 005	59 594 344
141 990 246	143 487 334	SUM EIENDELER		634 836 997	644 547 998

BALTIC SEA PROPERTIES AS

MORSELSKAP		BALANSE	KONSERN		
2016	2015		2016	2015	
EGENKAPITAL OG GJELD					
EGENKAPITAL					
Innskutt egenkapital					
508 823	508 823	Aksjekapital	6,7	508 823	508 823
-2 342	-6 342	Egne aksjer	6	-2 342	-6 342
71 413 230	70 941 230	Overkurs	6	71 413 230	70 941 230
71 919 712	71 443 711	Sum innskutt egenkapital		71 919 712	71 443 712
Opptjent egenkapital					
49 952 564	51 036 991	Annen egenkapital	6	98 203 601	101 496 047
49 952 564	51 036 991	Sum opptjent egenkapital		98 203 601	101 496 047
121 872 276	122 480 702	Sum egenkapital		170 123 313	172 939 759
GJELD					
Avsetning til forpliktelser					
-	-	Utsatt skatt	5	16 194 956	14 823 031
-	-	Sum avsetning til forpliktelser		16 194 956	14 823 031
Annen langsiktig gjeld					
-	7 814 739	Lån fra selskap i samme konsern	2	-	-
-	-	Lån fra kredittinstitusjoner	9	385 860 798	336 806 014
-	7 814 739	Sum langsiktig gjeld		385 860 798	336 806 014
Kortsiktig gjeld					
-	-	Lån fra kredittinstitusjoner	9	31 086 661	104 406 829
168 445	57 871	Leverandørgjeld		8 827 570	454 967
-	-	Betalbar skatt	5	977 052	754 039
-	36 786	Skyldige offentlige avgifter		1 608 905	1 451 550
6 360 290	12 720 580	Avsatt utbytte	6	6 360 290	12 720 580
13 589 234	376 654	Annen kortsiktig gjeld	11	13 797 453	191 231
20 117 970	13 191 891	Sum kortsiktig gjeld		62 657 930	119 979 196
20 117 970	21 006 630	Sum gjeld		464 713 684	471 608 241
141 990 246	143 487 334	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		634 836 996	644 547 998

Oslo, den 5. mai 2017

John Afseth - Styrets leder

Egidijus Damulis - Styremedlem

John David Mosvold - Styremedlem

Noter til regnskapet 2016**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 regnskapsstandarder 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/EUR).

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	
Kurs ved balansedagen	9,0863	9,6190	-5,54 %
Gjennomsnittskurs	9,2928	8,9410	3,93 %

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 31.12.16	Resultat 31.12.16	Lån / Gjeld til datter 31.12.16	Herav renter
BSP Logistic Property UAB	Vilnius, Litauen	100 %	-6 888 522	3 660 510	-	-
BSP Logistic Property II UAB	Vilnius, Litauen	100 %	38 195 251	4 101 697	3 391 892	120 065
BSP Retail Properties I UAB	Vilnius, Litauen	100 %	115 150 668	17 163 191	-	-
BSP Industrial Property UAB	Vilnius, Litauen	100 %	39 627 214	2 269 916	-	-
BSP Logistic Property IV UAB	Vilnius, Litauen	100 %	4 111 099	-1 455 488	686 633	232 843

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

Bokført verdi av aksjene:

	Anskaffelses- kost	Bokført verdi 01.01.16	Avgang	Tilgang	Nedskrivning	Bokført verdi 31.12.16
BSP Logistic Property UAB	44 638 524	-			0	0
BSP Logistic Property II UAB	21 663 499	24 695 660			0	24 695 660
BSP Retail Properties I UAB	86 546 159	87 192 297			-0	87 192 297
BSP Industrial Property UAB	16 494 982	18 792 791			-0	18 792 791
BSP Logistic Property IV UAB	5 750 395	5 996 549			0	5 996 549
SUM	175 093 559	136 677 297	-	-	0	136 677 297

Konsernet:

Konsernet har ingen investeringer i datterselskaper som ikke er konsolidert.

Note 3 Lønnskostnader

Morselskapet:

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

Morselskapet hadde i 2016 andre driftskostnader og lønnskostnader på til sammen kr 3 415 607

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

Lønn/Godtgjørelser	2016	2015
Lønninger, gratiale m.m.	-	-
Styrehonorar	650 000	900 000
Arbeidsgiveravgift	91 650	126 900
Andre sosiale utgifter	-	-
Sum	741 650	1 026 900

Ved generalforsamlingen i 2015 ble det vedtatt at styrehonorar forfaller forskuddsvis hvert kvartal. Ordningen har vært gjeldende siden dette tidspunkt.

Revisor	2016	2015
Lovpålagt revisjon	60 000	88 750
Andre attestasjonstjenester	51 000	-
Skatterådgivning og andre tilleggstjenester	-	22 942
Sum godtgjørelse til revisor	111 000	111 692

Konsernet:

Konsernet hadde i 2016 andre driftskostnader og lønnskostnader på til sammen kr 9 409 874.

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

Lønn/Godtgjørelser	2016	2015
Lønninger, gratiale m.m.	915 461	-
Styrehonorar	650 000	1 432 173
Arbeidsgiveravgift	400 440	201 937
Andre sosiale utgifter	335	-
Sum	1 966 236	1 634 110

Revisor	2016	2015
Lovpålagt revisjon	211 008	206 582
Andre attestasjonstjenester	51 000	-
Skatterådgivning og andre tilleggstjenester	-	22 942
Sum godtgjørelse til revisor	262 008	229 524

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 01.01.16	4 775 165	73 640 482	475 831 371	209 193 162	126 280 513	889 720 694	
Tilgang	45 333 750	1 207 388	14 175	-	219 979	46 775 291	
Avgang	-	-	-	-	-	-	
Valutaendring	-264 449	-4 078 208	-26 351 530	-11 585 113	-6 993 412	(49 272 712)	
Anskaffelseskost pr 31.12.16	49 844 466	70 769 661	449 494 016	197 608 050	119 507 081	887 223 273	
Akkumulerte nedskrivninger tidligere år	-	-	(18 275 835)	(64 040 087)	-	(82 315 922)	
Akkumulerte avskrivninger tidligere år	-	-16 960 820	-120 331 029	-55 375 472	-29 783 797	(222 451 117)	
Årets reversering av nedskrivninger	-	-	1 179 860	4 981 021	-	6 160 881	
Årets nedskrivning	-	-796 995	-	-	-	(796 995)	
Årets avskrivninger	-	-1 941 988	(12 391 868)	(3 401 245)	(3 432 290)	(21 167 391)	
Valutaendring på akk. av- og nedskrivninger, herunder tidligere år	-	939 290	7 702 265	7 960 644	1 660 065	18 262 263	
Akkumulerte av- og nedskrivninger pr 31.12.16	-	(18 760 513)	(142 116 607)	(109 875 139)	(31 556 022)	(302 308 281)	
Balanseført verdi pr 31.12.16	49 844 466	52 009 148	307 377 409	87 732 911	87 951 059	584 914 992	
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. 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 verddivurdert pr. årsslutt. Verddivurderingene er utarbeidet på bakgrunn av en Discounted Cash Flow-metode.

Nedskrivningstest indikerer at aksjene i BSP Logistic Property IV UAB skal nedskrives i sin helhet pr 31.12.2016.

Valutaendring på bygninger/tomter 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:	2016	2015
Betalbar skatt på årets resultat	-	-
Utsatt skatt	-	-
Skattekostnad ordinært resultat	-	-

Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:

Ordinært resultat før skattekostnad	5 275 864	-604 455
Permanente forskjeller	-21 119 573	-2 620 296
Endring midlertidige forskjeller	-	-
Anvendelse av underskudd til fremføring	-	-
Grunnlag betalbar skatt	-15 843 709	-3 224 751
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	2016	2015
Anleggsmidler	-	-	-
Lån i utenlandsk valuta	590 888	-590 888	-
Fremførbart underskudd	2 558 439	-39 480 298	-36 921 859
Endring av ligning - reduksjon av underskudd til fremføring	-	-	-
Sum	3 149 327	-40 071 186	-36 921 859
Utsatt skatt/skattefordel	-	-9 617 085	-9 230 465

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 :

	2016	2015
Beregnet betalbar skatt norsk virksomhet	-	-
Endring utsatt skatt/skattefordel norsk virksomhet	-	-
Beregnet betalbar skatt utenlandsk virksomhet	2 459 014	2 212 360
Endring utsatt skatt/skattefordel utenlandsk virksomhet inkl valutaeffekter	1 951 285	2 441 526
Konsernets skattekostnad	4 410 299	4 653 885

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

Note 6 Egenkapital

Morselskapet:	Aksje- kapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen Egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1.2016	508 823	-6 342	70 941 230	51 036 991	122 480 702
Tilleggsutbytte	-	-	-	-	-
Avsatt utbytte	-	-	-	-6 360 290	-6 360 290
Kjøp av egne aksjer	-	4 000	472 000	-	476 000
Årets resultat	-	-	-	5 275 863	5 275 863
Egenkapital 31.12.2016	508 823	-2 342	71 413 230	49 952 563	121 872 276

Konsernet:

	Aksje- kapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen Egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1.2016	508 823	-6 342	70 941 230	101 496 047	172 939 759
Tilleggsutbytte	-	-	-	-	-
Avsatt utbytte	-	-	-	-6 360 290	-6 360 290
Kjøp av egne aksjer	-	4 000	472 000	-	476 000
Årets resultat	-	-	-	11 635 247	11 635 247
Agjoregulering*	-	-	-	-8 567 404	-8 567 404
Egenkapital 31.12.2016	508 823	-2 342	71 413 230	98 203 601	170 123 313

*Agjoregulering 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	Balanseført
Ordinære aksjer	5 088 232	0,10	508 823

Selskapet har gjennom året solgt totalt 40 000 egne aksjer.

Eierstruktur:

De 10 største aksjonærene i morselskapet pr. 31.12.16 var:

	Ordinære aksjer	Stemme-/ eierandel
METODISTKIRKEN I NORGE, CENTRALKIRKEN OSLO	300 939	5,9 %
CARPE DIEM AFSETH AS	269 577	5,3 %
PIPPI INVEST AS	185 000	3,6 %
TRI PLUS AS	175 950	3,5 %
FERDINAND 1 AS	97 548	1,9 %
DAG HAAKON LILLEBY	87 600	1,7 %
RIEVE GRUPPEN AS	86 838	1,7 %
SPIRALEN HOLDING AS	80 000	1,6 %
KOLLE INVEST AS	66 536	1,3 %
JOHN ARNE BRENNISUND	60 000	1,2 %
Totalt antall aksjer for de 10 største aksjonærene	1 409 988	27,7 %

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

	Ledende ansatt	Rolle	Antall ordinære aksjer
CARPE DIEM AFSETH AS	John Afseth	Styreleder	269 577
AM INVESTMENT AS	John D. Mosvold	Styremedlem	7 600
HOLSTEIN INVEST AS	John D. Mosvold	Styremedlem	20 161
REINHARD UAB	Egidijus Damulis	Styremedlem	5 000

Note 8 Bankinnskudd

Morselskapet:	2016	2015
Total likviditetsbeholdning pr 31.12	1 201 613	2 640 591
Herav bundne bankinnskudd	1 161	958

Det er nok bundne midler til å dekke selskapets skyldige forskuddstrekk pr 31.12.

Konsernet:	2016	2015
Total likviditetsbeholdning pr 31.12	37 553 649	47 927 222
Herav bundne bankinnskudd	1 161	958

Det er nok bundne midler til å dekke konsernets skyldige forskuddstrekk pr 31.12.

Note 9 Gjeld til kredittinstitusjoner**Konsernet:**

Datterselskapene til BSP AS har per 31.12. gjeld til kredittinstitusjoner på NOK 417 155 677.

Av dette er NOK 31 294 879 klassifisert som kortsiktig og NOK 385 860 798 klassifisert som langsiktig.

	Langsiktig gjeld	Gjeld reklassifisert til kortsiktig gjeld	Markedsverdi rentesikring	Totalt
BSP Logistic Property UAB	79 565 649	4 913 328	-	84 478 977
BSP Logistic Property II UAB	59 343 247	3 663 275	-	63 006 522
BSP Retail Properties I UAB	193 367 531	16 101 098	2 977 712	212 446 341
BSP Industrial Property UAB	28 916 144	2 518 807	-	31 434 952
BSP Logistic Property IV UAB	24 668 227	1 120 659	-	25 788 886
SUM	385 860 798	28 317 167	2 977 712	417 155 677

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

Selskapet har i løpet av 2016 benyttet den nødvendige egenkapital ifm finansieringen av det nye prosjektet

Selskapet har pr. 31.12.16 benyttet MNOK 25,79 av den totale rammen på lånet.

Det forventes at prosjektet ferdigstilles under budsjett og det forventes således mindre opptak av lån enn den totale rammen på ca. MNOK 90

Datterselskapene BSP Logistic Property, BSP Logistic Property II og BSP Industrial Property refinansierte samtidig til ett lån i slutten av 2016.

Dermed oppnådde selskapet bedre betingelser enn om de respektive selskaper skulle re-finansiert hver for seg.

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

Gjelden er krysspanet mellom de tre selskapene.

Det stilles krav til betalingssevne etter prinsippet DSCR (Debt Service Coverage Ratio) og således ingen krav til eiendommens verdi på

bakgrunn av bankens sikkerhet. Selskapet er per 31.12.2016 ikke i brudd med lånebetingelsene.

Lånet forfaller i sin helhet 31.11.2021

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

Tomter og eiendom bokført i konsernet til NOK 584 914 992 er stilt som sikkerhet for lånene.

Note 10 Driftskostnader**Morselskapet:**

	2016	2015
Revisjonshonorarer	111 000	89 375
Regnskapshonorarer	115 536	58 619
Honorar for økonomisk bistand	83 352	141 875
Juridisk bistand	381 723	213 408
Forvaltningshonorarer	832 547	808 416
Aksjonærregister o.l.	66 425	118 559
Reiser, møter og lignende	261 684	156 885
Forsikringer	38 250	38 225
Avsetning i forbindelse med tap i Lagmannsretten	11 372 526	0
Andre driftskostnader	96 472	34 389
Sum driftskostnader	13 359 515	1 659 751

Konsernet:

	2016	2015
Revisjonshonorarer	241 564	206 582
Regnskapshonorarer	444 539	390 481
Honorar for økonomisk bistand	-	141 875
Juridisk bistand	868 842	423 626
Forvaltningshonorarer	832 547	1 290 803
Aksjonærregister o.l.	66 425	118 559
Reiser, møter og lignende	261 684	156 885
Forsikringer	246 130	247 461
Avsetning i forbindelse med tap i Lagmannsretten	11 372 526	0
Andre driftskostnader	3 743 680	879 174
Sum driftskostnader	18 077 937	4 746 440

Note 11 Avsetninger og usikre forpliktelser

Selskapet ble i 2015 stevnet av sin forhenværende forvalter i Norge (Newsec Asset Management AS) med krav om suksesshonorar. Tingretten ga i 2016 selskapet fullt medhold i saken, en avgjørelse motparten anket. Borgarting Lagmannsrett avsa sin dom 3. mai 2017 og ga i motsetning selskapets motpart fullt medhold i sitt krav. Det er gjort avsetning for kravet i årsregnskapet med MNOK 13,38 inkludert forsinkelsesrenter pr 31.12.2016. Resultateffekten av avsetningen i 2016 er lik for morselskap og konsern ved økning i driftskostnadene med MNOK 11,37 for erstatningsbeløpet og idømte saksomkostninger, og MNOK 2 økning i finanskostnadene for forsinkelsesrenter i perioden 01.12.2014-31.12.2016. Både styret og selskapets advokat opplever dommen som svært overraskende og vanskelig å forstå. Selskapets juridiske rådgiver gjennomfører derfor en grundig vurdering av hvorvidt dommen skal ankes. Det innhentes i tillegg råd fra advokat med spesiell kompetanse på Høyesterettssaker.

Skattemyndighetene ba i 2011 om opplysninger vedrørende tidligere fradragsførte emisjonskostnader knyttet til ligning for 2006. Selskapet fikk 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 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.