

BALTIC SEA PROPERTIES AS


MORSELSKAP		RESULTATREGNSKAP			KONSERN	
2017	2016			2017	2016	
		Driftsinntekter		Noter		
-	-	Leieinntekter		67 468 469	62 830 525	
753 988	99 401	Andre driftsinntekter		2 631 325	-	
753 988	99 401	Sum driftsinntekter		70 099 794	62 830 525	
		Driftskostnader				
899 036	741 985	Lønnskostnader	3	2 424 553	1 966 236	
-	-	Avskrivning på driftsmidler	4	22 557 856	21 167 391	
-	-	Reversering av nedskrivning på driftsmidler	4	-3 622 964	-5 363 886	
-	-	Nedskrivning av driftsmidler	4	45 459 715	-	
3 739 550	13 359 515	Andre driftskostnader	3,10	7 068 634	18 077 937	
4 638 587	14 101 500	Sum driftskostnader		73 887 794	35 847 678	
-3 884 599	-14 002 099	Driftsresultat		-3 788 000	26 982 847	
		Finansinntekter og -kostnader				
18 769 880	21 061 036	Mottatt utbytte fra datterselskaper	2	-	-	
142 084	141 677	Renteinntekter konsern	2	-	-	
126 160	4 324	Annen renteinntekt		164 189	80 683	
-	58 538	Annen finansinntekt		3 310 166	1 419 493	
313 246	95 745	Valutainntekt/Valutatap		-487 374	-	
153 605	74 067	Rentekostnad konsern	2	-	-	
578 508	2 009 289	Annen rentekostnad	9	10 835 134	10 412 717	
-	-	Reversering av nedskrivning på driftsmidler		-	-	
-	-	Nedskrivning av driftsmidler	4	-	-	
-	-	Nedskrivning finansielle anleggsmidler	2	-	-	
-	-	Annen finanskostnad	9	272 543	2 024 760	
18 619 257	19 277 964	Netto finansposter		-8 120 696	-10 937 301	
14 734 659	5 275 865	Ordinært resultat før skatt		-11 908 697	16 045 546	
-	-	Skatt på ordinært resultat		-4 723 511	4 410 299	
14 734 659	5 275 865	ÅRSRESULTAT		-7 185 185	11 635 246	
		Overføringer				
-	6 360 290	Avsatt til utbytte				
-	-	Overført udekket tap				
14 734 659	-1 084 426	Overført fra annen egenkapital				
14 734 659	5 275 864	Sum overføringer				

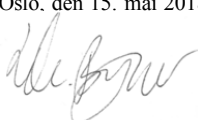

BALTIC SEA PROPERTIES AS

MORSELSKAP		BALANSE	KONSERN	
2017	2016		2017	2016
		EIENDELER	Noter	
		ANLEGGSMIDLER		
		Immaterielle eiendeler		
-	-	Utsatt skattefordel	0	-
-	-	Sum Immaterielle eiendeler	0	-
		Varige driftsmidler		
-	-	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4,9 588 558 771	584 914 992
-	-	Sum varige driftsmidler	588 558 771	584 914 992
		Finansielle driftsmidler		
142 029 092	136 677 297	Investering i datterselskaper	2 -	-
1 046 265	-	Investeringer i tilknyttet selskap	12 1 046 265	-
5 172 280	-	Andre aksjeinvesteringer	13 5 172 280	-
-	-	Andre mellomværende konsern	-	-
3 803 030	4 078 525	Lån til datterselskaper	2 -	-
152 050 667	140 755 822	Sum finansielle driftsmidler	6 218 545	-
152 050 667	140 755 822	Sum anleggsmidler	594 777 316	584 914 992
		OMLØPSMIDLER		
		Fordringer		
2 258	-	Kundefordringer	4 376 361	4 300 473
-	-	Påløpt inntekt	3 970 941	3 605 381
6 928 824	-	Lån til tilknyttet selskap	12 6 928 824	-
63 260	32 810	Andre fordringer	3 900 990	4 462 501
6 994 341	32 810	Sum fordringer	19 177 115	12 368 356
		Bankinnskudd, kontanter		
397 088	1 201 613	Bankinnskudd, kontanter o.l.	8 35 634 998	37 553 649
7 391 429	1 234 423	Sum omløpsmidler	54 812 112	49 922 005
159 442 096	141 990 246	SUM EIENDELER	649 589 428	634 836 997

MORSELSKAP		BALANSE		KONSERN	
2017	2016			2017	2016
		EGENKAPITAL OG GJELD	Noter		
		EGENKAPITAL			
		Innskutt egenkapital			
508 823	508 823	Aksjekapital	6,7	508 823	508 823
-2 042	-2 342	Egne aksjer	6	-2 042	-2 342
71 466 930	71 413 230	Overkurs	6	71 466 930	71 413 230
71 973 712	71 919 712	Sum innskutt egenkapital		71 973 712	71 919 712
		Opptjent egenkapital			
64 687 222	49 952 564	Annen egenkapital	6	105 425 199	98 203 601
64 687 222	49 952 564	Sum opptjent egenkapital		105 425 199	98 203 601
136 660 934	121 872 276	Sum egenkapital		177 398 911	170 123 313
		GJELD			
		Avsetning til forpliktelser			
-	-	Utsatt skatt	5	10 321 125	16 194 956
-	-	Sum avsetning til forpliktelser		10 321 125	16 194 956
		Annen langsiktig gjeld			
21 248 888	-	Lån fra selskap i samme konsern	2	-	-
-	-	Lån fra kredittinstitusjoner	9	423 432 892	385 860 798
-	-	Annen langsiktig gjeld		2 528 775	5 293 446
21 248 888	-	Sum langsiktig gjeld		425 961 667	391 154 244
		Kortsiktig gjeld			
-	-	Lån fra kredittinstitusjoner	9	24 773 110	25 793 214
465 684	168 445	Leverandørgjeld		887 228	8 827 570
-	-	Betalbar skatt	5	397 118	977 052
59 605	-	Skyldige offentlige avgifter		1 791 047	1 608 905
-	6 360 290	Avsatt utbytte	6	-	6 360 290
-	-	Gjeld til selskap i samme konsern	2	-	-
1 006 985	13 589 234	Annen kortsiktig gjeld		8 059 223	13 797 453
1 532 274	20 117 970	Sum kortsiktig gjeld		35 907 725	57 364 484
22 781 162	20 117 970	Sum gjeld		472 190 517	464 713 685
159 442 096	141 990 246	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		649 589 428	634 836 997

Oslo, den 15. mai 2018


John Afseth
Styrets leder

Egidijus Damulis
Styremedlem

Lars Christian Berger
Daglig leder

John David Mosvold
Styremedlem

James Andrew Clarke
Styremedlem

Baltic Sea Properties AS

KONTANTSTRØMANALYSE

Mor			Note	Konsern	
2017	2016			2017	2016
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter					
14 734 659	5 275 864		Resultat før skattekostnad	-11 908 697	16 045 546
-	-	-	Periodens betalte skatter	-977 052	-754 039
-	-	-/+	Ordinære avskrivninger	22 557 856	21 167 391
-	-	+	Reversering nedskrivninger av anleggsmidler/aksjer	41 836 751	-5 363 886
-	-	+	Tap/Gevinst ved salg av anleggsmidler/aksjer	-	-
-6 961 531	-32 810	+/-	Endring i kundefordringer og andre fordringer	-6 808 760	-701 233
297 239	110 574	+/-	Endring i leverandørgjeld	-7 940 342	8 372 603
-12 582 250	13 403 811	+/-	Endring i kortsiktig gjeld	-5 738 229	13 606 221
-	-		Effekt av valutaendringer	-30 462 636	22 443 045
59 605	-36 786	+/-	Endring i andre tidsavgrensingsposter	-571 059	-1 712 734
<u>-4 452 277</u>	<u>18 720 653</u>	=	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>-12 167</u>	<u>73 102 914</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter					
-	-	+	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	-	-
-	-	-	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler inkl omklassifisering	-23 168 967	-46 775 291
-11 570 340	-	-	Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler	-6 218 545	-
-	-	+	Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler samt andre investeringer	-	-
<u>-11 570 340</u>	<u>-</u>	=	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>-29 387 512</u>	<u>-46 775 291</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter					
-	-	+/-	Nto innbetalinger/utbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld til kredittinstitusjon	-6 313 551	-73 320 168
-	-7 814 739	+/-	Nto innbetalinger/utbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld til kredittinstitusjon	40 100 869	49 054 784
275 495	90 920	+/-	Nto innbetalinger/utbetalinger av annen langsiktig gjeld	-	-
21 248 888	-	+/-	Nto innbetalinger/utbetalinger av andre langsiktige fordringer	-	-
54 000	476 000	+	Salg av egne aksjer	54 000	476 000
-	-	-	Utbetaling av utbytte til minoritetsinteressenter	-	-
-6 360 290	-12 911 812	-	Utbetaling av utbytte	-6 360 290	-12 911 812
<u>15 218 092</u>	<u>-20 159 631</u>	=	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>27 481 027</u>	<u>-36 701 196</u>
-804 526	-1 438 978	=	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-1 918 651	-10 373 573
1 201 613	2 640 591	+	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	37 553 649	47 927 222
<u>397 087</u>	<u>1 201 613</u>	=	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	<u>35 634 998</u>	<u>37 553 649</u>
37 911	1 661		Bundne midler pr 31.12	37 911	1 661

Oslo, den 15. mai 2018


John Afseth - Styrets leder



Lars Christian Berger - Daglig leder



Egidijus Damulis - Styremedlem



John David Mosvold - Styremedlem



James Andrew Clarke - Styremedlem



Noter til regnskapet 2017**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 regnskapskikk 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).

	2017	2016	
Kurs ved balansedagen	9,8403	9,0863	8,30 %
Gjennomsnittskurs	9,3295	9,2928	0,40 %

Konsern

Investeringer i datterselskaper er i selskapsregnskapet vurdert etter kostmetoden. Datterselskapet er konsolidert inn i konsernregnskapet etter oppkjøpsmetoden.

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	Forretningskontor	Eierandel	Egenkapital 31.12	Resultat 31.12	Lån / Gjeld til datter 31.12	Herav renter
BSP Logistic Property UAB	Vilnius, Litauen	100 %	-2 771 543	4 445 220	-1 415 277	-8 277
BSP Logistic Property II UAB	Vilnius, Litauen	100 %	40 644 733	3 982 091	678 046	101 871
BSP Retail Properties I UAB	Vilnius, Litauen	100 %	90 068 195	-24 362 796	-14 986 545	-107 947
BSP Industrial Property UAB	Vilnius, Litauen	100 %	40 705 402	2 569 321	-1 722 081	-13 281
BSP Logistic Property IV UAB	Vilnius, Litauen	100 %	12 397 842	2 186 804	-	16 113

Morselskapet mottok til sammen MNOK 18,8 i utbytte fra datterselskaper i løpet av 2017.

Bokført verdi av aksjene:

	Anskaffelseskost	Bokført verdi 01.01	Avgang	Tilgang 1)	Nedskrivning	Bokført verdi 31.12
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		5 351 795	0	11 348 344
SUM	175 093 559	136 677 297	-	5 351 795	0	142 029 092

1) Tilgangen gjelder kapitalforhøyelse i datter.

Konsernet:

Konsernet har ingen investeringer i datterselskaper som ikke er konsolidert.

Note 3 Lønnskostnader**Morselskapet:**

Morselskapet hadde i 2017 andre driftskostnader og lønnskostnader på til sammen kr 3 739 550

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

Lønn/Godtgjørelser	2017	2016
Lønninger, gratiale m.m.	162 909	-
Styrehonorar	625 000	650 000
Arbeidsgiveravgift	111 127	91 650
Andre sosiale utgifter	-	-
Sum	899 036	741 650
Fordeling av lønn/godtgjørelser (eks. arbeidsgiveravgift)	2017	2016
Daglig leder i morselskap	162 909	-
Styreleder	225 000	280 000
Øvrige styremedlemmer	400 000	370 000
Øvrige ansatte	-	-
Sum	787 909	650 000

Daglig leder ble ansatt med tiltredelse i november 2017.

Daglig leder er også medeier i Hagen, Berger & Aas AS som selskapet har en avtale med om regnskap/forretningsførsel.

Revisor	2017	2016
Lovpålagt revisjon	86 250	60 000
Andre attestasjonstjenester	-	51 000
Skatterådgivning og andre tilleggstjenester	175 625	-
Sum godtgjørelse til revisor	261 875	111 000

Konsernet:

Konsernet hadde i 2017 andre driftskostnader og lønnskostnader på til sammen kr 9 493 187.

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

Lønn/Godtgjørelser	2017	2016
Lønninger, gratiale m.m.	1 229 291	915 461
Styrehonorar	690 773	650 000
Arbeidsgiveravgift	504 489	400 440
Andre sosiale utgifter	-	335
Sum	2 424 553	1 966 236
Fordeling av lønn/godtgjørelser (eks. arbeidsgiveravgift)	2017	2016
Daglig leder i morselskap	162 909	-
Styreleder	290 773	280 000
Øvrige styremedlemmer	400 000	370 000
Øvrige ansatte	1 066 382	915 461
Sum	1 920 064	1 565 461

Daglig leder ble ansatt med tiltredelse i november 2017.

Daglig leder er også medeier i Hagen, Berger & Aas AS som selskapet har en avtale med om regnskap/forretningsførsel.

Revisor	2017	2016
Lovpålagt revisjon	264 444	211 008
Andre attestasjons tjenester	-	51 000
Skatterådgivning og andre tilleggstjenester	175 625	-
Sum godtgjørelse til revisor	440 069	262 008

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	49 844 466	70 769 661	449 494 016	197 608 050	119 507 081	887 223 273
Tilgang	23 149 286	-	19 681	-	-	23 168 967
Avgang	-	-	-	-	-	-
Valutaendring	4 136 197	5 872 613	37 299 945	16 397 925	9 916 945	73 623 625
Anskaffelseskost pr 31.12	77 129 949	76 642 275	486 813 641	214 005 975	129 424 026	984 015 865
Akkumulerte nedskrivninger tidligere år	-	(796 995)	(17 095 975)	(59 059 066)	-	(76 952 035)
Akkumulerte avskrivninger tidligere år	-	-17 963 518	-125 020 632	-50 816 073	-31 556 022	(225 356 245)
Årets reversering av nedskrivninger	-	-	-	3 622 964	-	3 622 964
Årets nedskrivning	-	(796 641)	(44 663 074)	-	-	(45 459 715)
Årets avskrivninger	(992 763)	(2 002 182)	(12 490 002)	(3 622 964)	(3 449 944)	(22 557 856)
Valutaendring på akk. av- og nedskrivninger, tidligere år	-	-1 556 786	-11 793 131	-9 117 667	-2 618 584	(25 086 167)
Valutaendring på årets av- og nedskrivninger	-54 353	-153 233	-3 271 571	-0	-188 882	(3 668 039)
Akkumulerte av- og nedskrivninger pr 31.12	(1 047 116)	(23 269 356)	(214 334 385)	(118 992 805)	(37 813 431)	(395 457 094)
Balansført verdi pr 31.12	76 082 833	53 372 918	272 479 256	95 013 170	91 610 595	588 558 771
Økonomisk levetid (år)	35	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 ihht kommunale vedtak.

Eiendommene er verdivurdert pr. årsslutt. Verdivurderingene er utarbeidet av Ober-Haus som har valgt å benytte metoden *Discounted Cash Flow*.

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

Det er på konsernivå gjort avsetning for investeringer i UAB BSP Retail Properties I knyttet til leietakertilpasninger for å opprettholde leienivået for eiendomsporteføljen. Avsatt beløp pr 31.12 var MNOK 19,7 (MEUR 2).

Note 5 Skatter**Morselskapet:**

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2017	2016
Betalbar skatt på årets resultat	-	-
Utsatt skatt	-	-
Skattekostnad ordinært resultat	-	-

Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:

Ordinært resultat før skattekostnad	14 734 659	5 275 864
Permanente forskjeller	-18 297 095	-21 119 573
Endring midlertidige forskjeller	-13 213 030	13 285 271
Anvendelse av underskudd til fremføring	-	-
Grunnlag betalbar skatt	-16 775 466	-2 558 438
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	2017	2016
Forskjell mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi av fordringer	-535 552	631 297	95 745
Regnskapsmessige avsetninger for forpliktelser	-12 677 479	-703 537	-13 381 016
Fremførbart underskudd	16 775 467	-56 255 765	-39 480 298
Endring av ligning - reduksjon av underskudd til fremføring	-	-	-
Sum	3 562 436	-56 328 005	-52 765 569
Utsatt skatt/skattefordel	-	-12 955 441	-12 663 737
Aktuell skattesats	-	23 %	24 %

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 :	2017	2016
Beregnet betalbar skatt norsk virksomhet	-	-
Endring utsatt skatt/skattefordel norsk virksomhet	-	-
Beregnet betalbar skatt utenlandsk virksomhet	2 048 031	2 459 014
Endring utsatt skatt/skattefordel utenlandsk virksomhet inkl valutaeffekter	-6 771 543	1 951 285
Konsernets skattekostnad	-4 723 511	4 410 299

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

Konsernet har ikke tidligere, men balansefører fra og med årsregnskapet 2017 utsatt skattefordel i datterselskapet UAB Logistic Property.

Endringen skyldes at man på bakgrunn av selskapets driftsutsikter forventer å kunne benytte den utsatte skattefordelen fremover.

Estimatendringer medfører en reduksjon i konsernets skattekostnad tilsvarende bokført utsatt skattefordel i UAB Logistic Property.

Note 6 Egenkapital

Morselskapet:	Aksje- kapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen Egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1	508 823	-2 342	71 413 230	49 952 564	121 872 275
Tilleggsutbytte	-	-	-	-	-
Avsatt utbytte	-	-	-	-	-
Kjøp (-) / salg av egne aksjer	-	301	53 700	-	54 000
Årets resultat	-	-	-	14 734 658	14 734 658
Egenkapital 31.12	508 823	-2 042	71 466 930	64 687 221	136 660 933

Konsernet:	Aksje- kapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen Egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1	508 823	-2 342	71 413 230	98 203 601	170 123 313
Tilleggsutbytte	-	-	-	-	-
Avsatt utbytte	-	-	-	-	-
Kjøp (-) / salg av egne aksjer	-	301	53 700	-	54 000
Årets resultat	-	-	-	-7 185 185	-7 185 185
Agioregulering*	-	-	-	14 406 783	14 406 783
Egenkapital 31.12	508 823	-2 042	71 466 930	105 425 199	177 398 910

*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 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 var:

	Ordinære aksjer	Stemme-/ eierandel
BONORUM AS	453 112	8,9 %
CENTRALKIRKEN	374 926	7,4 %
CARPE DIEM AFSETH AS	253 877	5,0 %
PIPI INVEST AS	185 000	3,6 %
VISGUN AS	122 689	2,4 %
OLAV HJORTESET AS	108 519	2,1 %
DAG HAAKON LILLEBY	87 600	1,7 %
RIEVE GRUPPEN 2 AS	86 838	1,7 %
TRIVON AS	66 318	1,3 %
NIPA AS	60 000	1,2 %
Totalt antall aksjer for de 10 største aksjonærene	1 798 879	35,4 %

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	253 877
AM INVESTMENT AS	John D. Mosvold	Styremedlem	7 600
HOLSTEIN INVEST AS	John D. Mosvold	Styremedlem	20 161
UAB Reinhard	Egidijus Damulis	Styremedlem	5 000

Note 8 Bankinnskudd

Morselskapet:	2017	2016
Total likviditetsbeholdning pr 31.12	397 088	1 201 613
Herav bundne bankinnskudd	37 911	1 161

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

Konsernet:	2017	2016
Total likviditetsbeholdning pr 31.12	35 634 998	3 755 649
Herav bundne bankinnskudd	37 911	1 161

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

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:

Datterselskapene til BSP AS har per 31.12. gjeld til kredittinstitusjoner på NOK 448 206 002. NOK 24 773 110 er klassifisert som kortsiktig, og NOK 423 432 892 er klassifisert som langsiktig.

	Langsiktig gjeld	Gjeld reklassifisert til kortsiktig gjeld	Markedsverdi rentesikring	Totalt
BSP Logistic Property UAB	82 107 891	4 060 280	459 572	86 627 743
BSP Logistic Property II UAB	61 239 353	3 028 320	342 767	64 610 440
BSP Retail Properties I UAB	196 117 434	11 736 718	1 559 417	209 413 569
BSP Industrial Property UAB	29 840 059	1 475 607	167 019	31 482 685
BSP Logistic Property IV UAB	54 128 154	2 912 768	-	57 040 923
SUM	423 432 892	23 213 693	2 528 775	449 175 360

Datterselskapet BSP Logistic Property IV UAB ble nystiftet i 2014. Formålet med selskapet er å utvikle, og senere drive utleie, av en ny logistikkterminal. Den nye logistikkterminalen ble overlevert til leietaker i juni 2017.

Selskapet har en gjeld til Swedbank per 31.12.17 på NOK 57 040 923. Lånet er har en rentesats på 1,79 % + 3 mnd euribor. Det stilles krav til eiendomsverdi minst skal utgjøre 130 % av lånesaldo. Videre stilles det krav til betalingsevne etter prinsippet DSCR (Debt Service Coverage Ratio). Selskapet er per 31.12.2017 i overensstemmelse med lånebetingelsene.

Datterselskapene BSP Logistic Property, BSP Logistic Property II og BSP Industrial Property er samlet i ett lån, til sammen NOK 181 751 510. 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 betalingsevne etter prinsippet DSCR (Debt Service Coverage Ratio) og at eiendomsverdiene minst skal utgjøre 130 % av lånesaldo. Selskapet er per 31.12.2017 i overensstemmelse med lånebetingelsene.

Lånet forfaller i sin helhet 31.11.2021.

Datterselskapet BSP Retail Properties I UAB har pr 31.12.17 gjeld til Swedbank på NOK 209 413 569.

Lånet har en rentesats på 1,6 % pluss 3 måneder Euribor. Det foreligger også en rentesikringsavtale for deler av lånet (MEUR 5,9) på 2,37%.

Det stilles krav fra banken at eiendomsverdi skal minst utgjøre 125% av lånesaldo samt krav til betalingsevne etter prinsippet DSCR. Selskapet er per 31.12.2017 i overensstemmelse lånebetingelsene.

Lånet forfaller i sin helhet 17.01.2019

Konsernets tomter og eiendommer med bokført verdi NOK 608 239 371 er stilt som sikkerhet for lånene.

Note 10 Driftskostnader**Morselskapet:**

	2017	2016
Revisjonshonorarer	261 875	111 000
Regnskapshonorarer	109 969	115 536
Honorar for økonomisk bistand	140 000	83 352
Juridisk bistand	911 041	381 723
Forvaltningshonorarer	671 504	832 547
Aksjonærregister o.l.	147 543	66 425
Reiser, møter og lignende	150 221	261 684
Forsikringer	32 470	38 250
Kostnader forbundet med tap i Lagmannsretten	48 203	11 372 526
Andre driftskostnader	1 266 725	96 472
Sum driftskostnader	3 739 550	13 359 515

Konsernet:

	2017	2016
Revisjonshonorarer	440 069	241 564
Regnskapshonorarer	450 364	444 539
Honorar for økonomisk bistand	140 000	-
Juridisk bistand	1 283 122	868 842
Forvaltningshonorarer	671 504	832 547
Aksjonærregister o.l.	147 543	66 425
Reiser, møter og lignende	150 221	261 684
Forsikringer	231 681	246 130
Kostnader forbundet med tap i Lagmannsretten	48 203	11 372 526
Andre driftskostnader	3 505 927	3 743 680
Sum driftskostnader	7 068 634	18 968 932

Note 11 Usikre forpliktelser

Skattemyndighetene ba i 2011 om opplysninger vedrørende tidligere fradragførte 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.

Note 12 Tilknyttede selskaper

Selskapet ervervet i 2017 25 % av aksjene i selskapet UAB Pagal Mus hvor styreleder John Afseth også eier 25 %.

Selskapet har dessuten ytt lån til UAB Pagal Mus i løpet av året pålydende til sammen NOK 6 667 993.

Etter årsslutt har hovedstolen blitt økt med ytterligere MNOK 5,16 (EUR 530 000).

Styret har etter årsslutt vedtatt å søke realisasjon av investeringen og innløsning av lånene. Realisasjonen gjennomføres i løpet av 2018.

Selskapet ansatte i november 2017 Lars Christian Berger som daglig leder.

Berger eier 30 % av aksjene i selskapet Hagen, Berger & Aas AS som leverer forretningsfører tjenester til selskapet.

Note 13 Andre aksjeinvesteringer**Bokført verdi av aksjene:**

	Anskaffelseskost	Bokført verdi 01.01	Avgang	Tilgang	Nedskrivning	Bokført verdi 31.12
Emerging Europe Commercial Properties AS	5 172 280	-	-	5 172 280	-	5 172 280
SUM	5 172 280	-	-	5 172 280	-	5 172 280

Konsernet:

	Anskaffelseskost	Bokført verdi 01.01	Avgang	Tilgang	Nedskrivning	Bokført verdi 31.12
Emerging Europe Commercial Properties AS	5 172 280	-	-	5 172 280	-	5 172 280
SUM	5 172 280	-	-	5 172 280	-	5 172 280

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Baltic Sea Properties AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Baltic Sea Properties AS' årsregnskap som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Baltic Sea Properties AS per 31. desember 2017 og av selskapets resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Baltic Sea Properties AS per 31. desember 2017 og av konsernets resultater for regnskapsåret som ble 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift, og på tilbørlig måte å opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll 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 og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende

hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer 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 det konsoliderte regnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi alene er ansvarlige for vår revisjonskonklusjon.

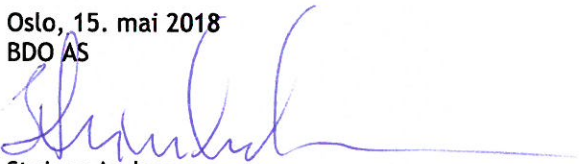
Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

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 og konsernets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 15. mai 2018
BDO AS



Steinar Andersen
Statsautorisert revisor