

ÅRSBERETNING 2020

Baltic Sea Properties AS (BSP)

Virksomhetens art og tilholdssted

Baltic Sea Properties AS (BSP) er et norsk eiendomsselskap som eier, utvikler og forvalter eiendom innen handel, logistikk og industri i Litauen. Selskapet har siden november 2017 vært opptatt til handel på Euronext Growth Oslo (f.h.v. Merkur Market). Selskapets «ticker» ved Euronext Growth Oslo er BALT.

Forvaltningen av konsernets eiendommer skjer gjennom elleve heleide datterselskaper som alle er registrert i Litauen. Selskapet har et lokalt team med bred erfaring fra det baltiske eiendomsmarkedet. I tillegg til å foredle dagens portefølje, arbeider vi hele tiden med å forbedre porteføljen med nye kontantstrøms- og utviklingsprosjekter som vil øke aksjonærenes verdier og styrke selskapets utbyttekapasitet.

Konsernets forretningsadresse er Tjuvholmen allé 3, Oslo.

Redegjørelse for Konsernets årsregnskap

Konsernets driftsinntekter var i 2020 på MNOK 63,4. Av dette utgjorde MNOK 61,9 leieinntekter fra eiendomsporteføljen som består av langsiktige leiekontrakter med aktører i Litauen innen dagligvarehandel, industri og logistikk. Konsernets driftskostnader for året var MNOK -20,1, hvorav de største postene var regnskapsmessig gevinst ved salg av driftsmidler på MNOK +29,3, avskrivninger på driftsmidler på MNOK -26,4 og nedskrivninger på driftsmidler på MNOK -5,7. Av de øvrige driftskostnader utgjorde lønnskostnader MNOK -9,2 og andre driftskostnader MNOK -8,1 (herunder blant annet eiendomsskatt, leietakertilpasninger/vedlikehold, revisjon, regnskapsføring, konsulenttjenester og juridiske tjenester).

Konsernets netto finansposter for året var MNOK -22,8, hvorav rentekostnader til kredittinstitusjoner på MNOK -20,1 utgjorde den største posten, i tillegg til andre finanskostnader på MNOK -2,3, netto valutatap på MNOK -1,3 og andre finansinntekter på MNOK +0,8.

For eiendommer eiet ved årsslutt innhentet Konsernet verddivurderinger pr 31.12.2020 fra Newsec Baltics og Ober-Haus Real Estate Advisors. I tillegg solgte Konsernet i november 2020 13 av de 20 eiendommene eiet gjennom datterselskapet BSP Retail Properties I UAB. På bakgrunn av de realiserte verdier og innhentede verddivurderinger ved årsslutt, bokførte Konsernet i 2020 en regnskapsmessig gevinst ved salg av driftsmidler på MNOK 29,3 og netto nedskrivninger på driftsmidler på MNOK 5,7.

Konsernets totale eiendeler var per 31.12.2020 bokført til MNOK 611,2, hvorav bokført verdi av eiendomsporteføljen utgjorde MNOK 556,7. I tillegg er det bokført andre varige driftsmidler på MNOK 10,7, andre aksjeinvesteringer på MNOK 3,1, fordringer på MNOK 1,9 og bankinnskudd på MNOK 38,9.

Det har ikke vært vesentlige hendelser etter balansedatoen utover forholdene beskrevet i avsnittet «Hendelser etter balansedato» nedenfor og note 18 i årsregnskapet, samt avsnittet om coronavirus-pandemien under «Finansiell og operasjonell risiko».

Redegjørelse for Morselskapets årsregnskap

Morselskapet hadde i 2020 driftsinntekter på MNOK 0,5 som besto av forvaltningsinntekter fra egne datterselskaper. Morselskapets driftskostnader for året var MNOK -5,7, hvorav den største posten var lønnskostnader på MNOK -3,7.

Morselskapets netto finansposter for året var på MNOK +12,2.

Bokført verdi av Morselskapets eiendeler var MNOK 232,5 per 31.12.20, hvorav investeringer i datterselskaper utgjorde MNOK 49,5. Eiendelene besto dessuten av andre aksjeinvesteringer på MNOK 3,1, lån til datterselskaper på MNOK 178,7, kundefordringer på datterselskaper på MNOK 0,5 og bankinnskudd på MNOK 0,7.

Morselskapets egenkapital styrket seg med MNOK 7,0 i 2020 som følge av det positive årsresultatet på MNOK 7,0.

På gjeldssiden hadde Morselskapet gjeld til datterselskaper på MNOK -28,2, et kortsiktig brolån på MNOK -53,6 og annen kortsiktig gjeld på MNOK -1,2.

Regnskapsstandard

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk, i henhold til de løpende forpliktelser for selskaper tatt opp til handel på Euronext Growth Oslo (f.hv. Merkur Market). Det henvises til Note 1 i Årsregnskapet for en nærmere beskrivelse av de regnskapsprinsipper som er fulgt.

Hendelser etter balansedato

Salg av eiendom/intensjonsavtaler om salg av eiendom:

Selskapet har inngått en intensjonsavtale med det estiske fondet Eften om salg av industrieiendommen i Panevėžys. Avtalen forventes per dato for regnskapsavleggelse slutført i løpet av mai 2021 og salgssummen på MEUR 5,3 er i tråd med selskapets verdsettelse.

Selskapet har videre inngått avtaler om salg av 5 av de 7 gjenstående butikkeiendommene som eies gjennom datterselskapet BSP Retail Properties I UAB. Samlet salgssum på MEUR 1,28 er marginalt over selskapets verdsettelse av eiendommene ved årsslutt. Per dato for signering av årsregnskapet er transaksjonene gjennomført for 4 av de 5 eiendommene.

Vedrørende konsernets banklån:

Selskapet undertegnet i mars 2021 et bindende term-sheet med Luminor om ny finansiering for samtlige datterselskaper. Låneavtale for selskapene BSP Retail Property V UAB, BSP Logistic Property IV UAB, BSP Logistic Property V UAB og BSP Logistic Property VI UAB ble undertegnet i mars 2021. Låneavtale for BSP Logistic Property og BSP Logistic Property II forventes undertegnet innen utgangen av mai 2021.

Refinansieringen gjør blant annet at morselskapet har mulighet til å innfri brolånet fra Ambolt Mezzanine Sub-Fund ved forfall.

Hovedbetingelsene for det nye lånet er beskrevet i årsregnskapets note 9 og 18.

Coronavirus-pandemien (COVID-19)

Utbruddet av Covid-19-viruset, som den 11. mars 2020 ble klassifisert av Verdens Helseorganisasjon som en pandemi, har hatt vidtrekkende konsekvenser over hele verden. Litauen innførte i likhet med Norge strenge tiltak som fremdeles innebærer flere betydelige innskrenkninger i befolkningen og bedrifters frihet, blant annet i form av tidvis pålegg blant annet om hjemmekarantene/-isolering, nedstengning av butikker og serveringssteder, forbud mot møter og sammenkomster, og begrenset adgang til inn- og utreise.

I likhet med de fleste eiendomsbesittere er også Baltic Sea Properties AS berørt av pandemien, men med en portefølje bestående av eiendom hovedsakelig innenfor segmentene logistikk og dagligvare, har Konsernets inntekter i relativt liten grad vært rammet i forhold til hva man kunne frykte ved virusets utbrudd.

Restriksjonene har likevel rammet selskapets kjøpesenter i Utena. Kontanteffekten i form av lavere leieinntekter fra dagligvareporteføljen ble i første kvartal av året estimert til MNOK 2, men i samhandling med de litauiske myndighetenes redningspakke til næringslivet lykkes selskapet i andre kvartal med å sikre en nedjustering på kun ca. MNOK 0,6. Videre, som følge av en lengre nedstenging siden november 2020, forventes frem til sommeren 2021 en ytterligere leiereduksjon i størrelsesorden MNOK 0,3-0,5.

Blant leietakerne i logistikk-segmentet ble leietakeren Vinges Terminalas, som hovedsakelig er fokusert mot det russiske markedet, sterkest rammet da nedstengingen av grensen mot Russland ga direkte utslag i selskapets ordrebok. Det ble derfor inngått avtale om en leieutsettelse med virkning fra mars til oktober 2020 (ca. MNOK 2,7, tilsvarende 20 %) hvor den utsatte leien vil tilbakebetales over en 5 års-periode. Som del av avtalen ble samtidig leieavtalen forlenget 5 år med en total leieprisreduksjon for de første 5 årene på ca. 10%. Den forlengede avtalen løper til 2038.

Samtidig observerer vi at pandemien har blitt en katalysator for netthandel, og som en anerkjent eiendomsaktør innen logistikk- og dagligvaresegmentene erfarer vi som en konsekvens stor interesse fra både eiendomsutviklere og større institusjonelle investorer for tiden.

Ettersom Covid-19-vaksiner nå rulles ut verden over, er selskapets styre og ledelse således optimistiske til at Baltic Sea Properties kommer seg gjennom pandemien på en god måte. Litauen har imidlertid, i likhet med Norge, en åpen økonomi og vil således fremdeles være sensitiv for eventuelle lokale og globale langtidsvirkninger på økonomien i tiden fremover.

Styrets vurdering av potensielle konsekvenser for Konsernet som følge av pandemien følger under avsnittet «Finansiell og operasjonell risiko».

Fortsatt drift

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

Konsernet har i løpet av 2020 ferdigstilt to nye logistikkterminaler og et utvidelsesprosjekt som bidrar til å styrke Konsernets kontantstrøm. Sommeren 2020 lykkes man også i å sikre ny leietaker for industrieiendommen i Panevėžys. Videre ble 13 av 20 butikkeiendommer eiet av datterselskapet BSP Retail Properties I UAB solgt i november 2020.

Dette, i tillegg til at Konsernet i første kvartal av 2021 har kommet til enighet om refinansiering av samtlige datterselskapers banklån, samt inngått avtaler om salg av enkelte eiendommer, gjør at Styret og ledelsen vurderer forutsetningene for videre drift som svært gode.

Nærstående part-transaksjoner

Konsernet har i løpet av 2020 hatt følgende transaksjoner med nærstående parter:

- Daglig leder er medeier i selskapet Hagen, Berger & Aas AS ("HBA") som morselskapet hadde en avtale med om regnskap/forretningsførsel frem til 3. kvartal 2020. Avtalen ble utført til kostpris av

regnskapsmedarbeider hos HBA. HBA fakturerte i 2020 NOK 434 589 til Baltic Sea Properties (inkl. merverdiavgift). Av dette utgjorde honorar for regnskaps-/forretningsførsel NOK 354 622 og viderefaktureringskostnader for utlegg/forsikring/kontorleie NOK 79 966.

- Datterselskapet BSP Asset Management UAB har en avtale med datterselskap av selskapet Idax Baltikum AS om leveranse av teknisk oppfølging av vedlikehold. Styreleder i Baltic Sea Properties AS, Bjørn Bjørø, er også styremedlem i Idax Baltikum AS. Avtalen genererte i 2020 forvaltningsinntekter på EUR 30 025 og er inngått etter armlengdeprinsippet.
- Datterselskapet BSP Asset Management UAB har en avtale med selskapet Inoversa UAB om leveranse av forvaltningstjenester. Styremedlem i Baltic Sea Properties AS, John Mosvold, er også styremedlem og medeier i Inoversa UAB. Avtalen genererte i 2020 forvaltningsinntekter på EUR 26 370 og er inngått etter armlengdeprinsippet.
- Datterselskapet BSP Asset Management UAB hadde i 2020 avtale med datterselskap av selskapet Emerging Europe Commercial Properties AS om leveranse av forvaltningstjenester. Emerging Europe Commercial Properties AS hadde per 31.12.2020 en 1,49 % eierandel i Baltic Sea Properties AS. Baltic Sea Properties AS hadde på samme tidspunkt en eierandel i Emerging Europe Commercial Properties AS på 3,8 %. Avtalen genererte i 2020 forvaltningsinntekter på EUR 84 525 og var inngått etter armlengdeprinsippet. Avtalen opphørte for øvrig i februar 2021.
- Datterselskapet BSP Asset Management UAB leverte i 2020 tjenester til selskapet UAB Žemaičių 31 Pagal Mus for til sammen EUR 975. Styremedlem i Baltic Sea Properties AS, John Afseth, er også medeier i morselskapet til UAB Žemaičių 31 Pagal Mus. Avtalen var inngått etter armlengdeprinsippet.
- Morselskapet hadde gjennom 2020 et brolån fra Ambolt Mezzanine Sub-Fund (bokført gjeld inkl. renter per 31.12.2020: MNOK 53,6). Lånets rentesats er 10 % p.a. og morselskapets rentekostnad i forbindelse med lånet var i 2020 MNOK 4,9. Grunnlegger av Ambolt, Jarle Norman-Hansen, hadde per 31.12.2020 1,81 % eierandel i Baltic Sea Properties AS.

Forskning og utvikling

Konsernet var ikke involvert i forsknings- eller utviklingsaktiviteter (R&D) i 2020.

Arbeidsmiljø, personale og likestilling

Styret består av fire personer, hvorav alle er menn. Konsernet har per i dag åtte ansatte, hvorav fire kvinner og fire menn. Konsernet søker å unngå forskjellsbehandling på bakgrunn av etnisitet og legning.

Det ble ikke rapportert om skader eller ulykker i 2020.

Miljørapportering

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

Finansiell og operasjonell risiko

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

- Risiko for konjunkturrendringer i eiendoms-/finans-/rentemarkedet som kan påvirke verdien på eiendomsporteføljen og Konsernets tilgang til lånefinansiering.
- Risiko for geopolitiske og/eller konjunkturrendringer som kan ramme Litauens import og eksport, herunder inntektsgrunnlaget for porteføljens leietakere.

- Utviklingsrisiko som følge av forsinkelser eller uforutsette kostnader ved utviklingen av nye eiendomsprosjekter.
- Risiko for at leietaker ikke kan oppfylle sine forpliktelser i henhold til leieavtale, på grunn av eksempelvis økt konkurranse eller endrede forutsetninger i markedet for øvrig.
- Likviditetsrisiko ved uforutsette forsinkelser i oppgjør av inntekter og/eller uforutsette kostnader.

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

Optimalisering av selskapets kortsiktige og langsiktige finansiering er en naturlig del av selskapets daglige drift, og selskapet gjør løpende strategiske vurderinger i denne forbindelse som blant annet kan innebære salg av eiendom, refinansiering av eksisterende lån, obligasjonsfinansiering, M&A, og/eller innhenting av kapital fra selskapets aksjonærer eller eksterne investorer for sikre videre drift.

Styrets vurdering av risiko forbundet med Covid-19-pandemien:

Styret vurderer de viktigste risikofaktorer i forbindelse med Covid-19-pandemien å være som følger:

- Risikoen for at leietakere går konkurs som følge av ringvirkningene fra pandemien med de ekstra økonomiske og ressursmessige utfordringene et slikt scenario nødvendigvis vil innebære for konsernet («replacement cost», bank, etc.). Videre er det en fare for at utviklingsprosjekter kan stoppe opp og at konsernet ikke vil evne å overholde til tidsfrister m.m.
- Pandemien og de pålagte preventive tiltak forventes å ha en generell, negativ innvirkning på aktiviteten i verdensøkonomien og de globale finansmarkeder som vil kunne medføre en generell devaluering av finansielle aktiva. Konsekvensene av dette vil blant annet kunne gi seg utslag i redusert tilgang på banklån og risikokapital, høyere finansieringskostnader og redusert likviditet for Konsernets driftsmidler.
- En reduksjon i driftsmidlenes markedsverdi vil kunne medføre at Konsernet kommer i brudd med lånevilkår tilknyttet Konsernets lånefinansiering.
- Ledende ansatte og annet nøkkelpersonell vil kunne rammes av viruset direkte eller indirekte, noe som vil kunne legge begrensninger på deres evne og/eller adgang til å utføre sitt arbeid, herunder virksomhetskritiske funksjoner.
- Nasjonale reiseforbud og innstillinger i internasjonal flytrafikk vil også kunne legge begrensninger på nøkkelpersoners adgang til å delta i strategiske møter/forhandlinger, men dette forhold anses i vesentlig grad å kunne behjelpes med tekniske hjelpemidler.
- Negative ringvirkninger for Konsernets leietakere vil kunne medføre at man må gi leierabatter som vil kunne påvirke Selskapets utbyttekapasitet og evne til å investere i nye prosjekter.

Som følge av de ovennevnte forhold følger selskapets styre og ledelse utviklingen tett og vil løpende vurdere nødvendige tiltak for å ivareta de ansatte og aksjonærenes interesser.

Årsresultat og disponeringer

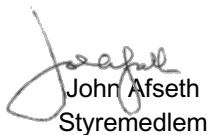
Styret foreslår følgende disponering av morselskapets resultat for 2020:

Overført annen egenkapital:	NOK	7 004 820
Årets resultat:	NOK	7 004 820

Oslo, den 25. mars 2021



Bjørn Bjøro
Styrets leder



John Afseth
Styremedlem



John David Mosvold
Styremedlem



James Andrew Clarke
Styremedlem



Lars Christian Berger
Daglig leder

Erklæring

De undertegnede erklærer at årsregnskapet for Baltic Sea Properties AS etter deres beste overbevisning, er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder og at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av foretakets og konsernets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet per 31.12.2020.

De undertegnede erklærer videre at årsberetningen for Baltic Sea Properties AS etter deres beste overbevisning gir en rettviseende oversikt over utviklingen, resultatet og stillingen til foretaket og konsernet per 31.12.2020.

Oslo, den 25. mars 2021



Bjørn Bjøro
Styrets leder



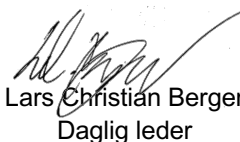
John Afseth
Styremedlem



John David Møsvold
Styremedlem



James Andrew Clarke
Styremedlem



Lars Christian Berger
Daglig leder

BALTIC SEA PROPERTIES AS


ÅRSREGNSKAP 2020

MORSELSKAP		RESULTATREGNSKAP		KONSERN	
31/12/2020	31/12/2019			31/12/2020	31/12/2019
NOK	NOK		Noter	NOK	NOK
-	-	Leieinntekter	15	61 871 388	54 594 417
485 822	2 119 432	Andre driftsinntekter	15	1 523 050	440 516
485 822	2 119 432	Sum driftsinntekter		63 394 438	55 034 933
		Driftskostnader			
3 685 450	2 989 446	Lønnskostnader	3	9 141 299	5 678 024
-	-	Avskrivning på driftsmidler	4	26 374 178	21 803 307
-	-	Regnskapsmessig gevinst ved salg av driftsmidler	4	-29 223 899	-
-	-	Reversering av nedskrivning på driftsmidler	4	-	-
-	-	Nedskrivning av driftsmidler	4	5 747 345	38 260 183
2 031 866	2 229 704	Andre driftskostnader	3,10	8 102 291	11 994 037
5 717 316	5 219 150	Sum driftskostnader		20 141 214	77 735 551
-5 231 494	-3 099 717	Driftsresultat		43 253 224	-22 700 617
		Finansinntekter og -kostnader			
2 726 402	6 526 263	Mottatt utbytte fra datterselskaper	2	-	-
4 869 163	1 625 524	Renteinntekter konsern	2	-	-
3 119	63 544	Annen renteinntekt		3 119	902 847
119 995	768 617	Annen finansinntekt	14	838 922	1 109 619
4 481 806	-516 152	Valutainntekt (+) / Valutatap (-)	14	-1 258 328	36 973
591 750	378 039	Rentekostnad konsern	2	-	-
4 920 712	1 046 570	Annen rentekostnad	9	20 080 624	13 621 655
-5 990 009	38 669 146	Nedskrivning på fin. anleggsmidler (+) / Rev. tidl. års nedskrivn. (-)	2	-	-
441 717	775 500	Annen finanskostnad	9,14	2 325 828	10 083 493
12 236 314	-32 401 459	Netto finansposter		-22 822 738	-21 655 709
7 004 820	-35 501 176	Ordinært resultat før skatt		20 430 486	-44 356 326
-	-	Betalbar skatt	5	2 736 079	-
-	-	Endring utsatt skatt/skattefordel	5	2 894 352	-3 551 570
-	-	Skatt på ordinært resultat		5 630 431	-3 551 570
7 004 820	-35 501 176	RESULTAT ETTER SKATT		14 800 055	-40 804 756
		Overføringer			
-	6 688 232	Tilleggsutbytte			
7 004 820	-42 189 408	Overført til/fra annen egenkapital			
7 004 820	-35 501 176	Sum overføringer			

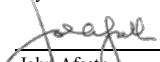
MORSELSKAP		BALANSE		KONSERN	
31/12/2020	31/12/2019			31/12/2020	31/12/2019
		EIENDELER		Noter	
NOK	NOK	ANLEGGSMIDLER		NOK	NOK
		Varige driftsmidler			
-	-	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom, til varig eie	4,9	498 727 651	566 457 797
-	-	Eiendeler under avhending	4,9	57 937 516	-
-	-	Andre varige driftsmidler	4	10 666 955	154 136
<u>-</u>	<u>-</u>	Sum varige driftsmidler		<u>567 332 122</u>	<u>566 611 933</u>
		Finansielle driftsmidler			
49 532 826	103 559 425	Investering i datterselskaper	2	-	-
3 114 155	3 206 655	Andre aksjeinvesteringer	13	3 114 155	3 206 655
178 655 260	98 359 250	Lån til datterselskaper	2	-	-
<u>231 302 242</u>	<u>205 125 330</u>	Sum finansielle driftsmidler		<u>3 114 155</u>	<u>3 206 655</u>
<u>231 302 242</u>	<u>205 125 330</u>	Sum anleggsmidler		<u>570 446 277</u>	<u>569 818 588</u>
		OMLØPSMIDLER			
		Fordringer			
496 777	23 020	Kundefordringer		412 938	613 947
-	-	Påløpt inntekt		869 069	1 732 183
-	-	Andre kortsiktige fordringer	16	595 021	10 174 379
<u>496 777</u>	<u>23 020</u>	Sum fordringer		<u>1 877 028</u>	<u>12 520 508</u>
		Bankinnskudd, kontanter			
740 525	2 555 473	Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	38 887 807	85 367 485
<u>1 237 302</u>	<u>2 578 493</u>	Sum omløpsmidler		<u>40 764 835</u>	<u>97 887 993</u>
<u>232 539 544</u>	<u>207 703 823</u>	SUM EIENDELER		<u>611 211 112</u>	<u>667 706 581</u>

MORSELSKAP		KONSERN		
31/12/2020	31/12/2019	BALANSE	31/12/2020	31/12/2019
		EGENKAPITAL OG GJELD	Noter	
NOK	NOK	EGENKAPITAL	NOK	NOK
		Innskutt egenkapital		
668 823	668 823	Aksjekapital	6,7	668 823
-2 042	-2 042	Egne aksjer	6	-2 042
118 788 021	118 788 021	Overkurs	6	118 788 021
119 454 803	119 454 803	Sum innskutt egenkapital		119 454 803
		Opptjent egenkapital		
30 066 081	23 061 261	Annen egenkapital	6	87 194 240
30 066 081	23 061 261	Sum opptjent egenkapital		87 194 240
149 520 884	142 516 064	Sum egenkapital		206 649 043
		GJELD		
		Avsetning til forpliktelser		
-	-	Utsatt skatt	5	6 249 931
-	-	Sum avsetning til forpliktelser		6 249 931
		Annen langsiktig gjeld		
28 247 243	23 634 565	Lån fra selskap i samme konsern	2	-
-	-	Lån fra kredittinstitusjoner	9	143 264 682
-	40 995 833	Annen langsiktig gjeld	9	8 081 939
28 247 243	64 630 398	Sum langsiktig gjeld		151 346 621
		Kortsiktig gjeld		
-	-	Lån fra kredittinstitusjoner	9	174 982 525
-	20 790	Leverandørgjeld		3 236 503
-	-	Betalbar skatt	5	5 083 694
239 197	115 861	Skyldige offentlige avgifter		2 209 826
54 532 220	420 711	Annen kortsiktig gjeld	9, 17	61 452 968
54 771 416	557 362	Sum kortsiktig gjeld		246 965 516
83 018 660	65 187 760	Sum gjeld		404 562 069
232 539 544	207 703 823	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		611 211 112

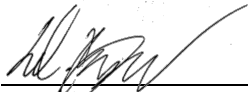
Oslo, den 25. mars 2021



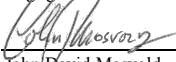
Bjørn Bjørø
Styrets leder




John Afseth
Styremedlem



Lars Christian Berger
Daglig leder



John David Mosvold
Styremedlem



James Andrew Clarke
Styremedlem

Baltic Sea Properties AS

KONTANTSTRØMANALYSE

Mor				Konsern	
2020	2019			2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter					
7 004 820	-35 501 175			20 430 486	-44 356 326
-	-	-	Resultat før skattekostnad	8 309 089	-4 452 238
-	-	-/+	Periodens betalte skatter	26 374 178	21 803 307
-5 990 009	38 669 146	+	Ordinære avskrivninger	5 747 345	38 260 183
-473 757	12 563	+/-	Reversering/nedskrivninger av anleggsmidler/aksjer	201 009	1 635 321
-20 790	12 921	+/-	Endring i kundefordringer og andre fordringer	-9 252 411	11 935 478
40 995 833	42 917	+/-	Endring i leverandørgjeld	117 564 165	34 443 997
-40 995 833	-	+/-	Endring i kortsiktig gjeld	-148 133 090	-
-	-	+/-	Endring i langsiktig gjeld	-31 140 288	8 492 504
123 336	11 527	+/-	Effekt av valutaendringer	-1 678 897	1 567 329
643 600	3 247 898	=	Endring i andre tidsavgrensingsposter	-11 578 414	69 329 554
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter					
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter					
-	-	+	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	109 521 704	10 717 473
-	-	-	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler inkl omklassifisering	-106 760 766	-88 226 701
-	-219 722	-	Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler	-	-
92 500	15 427 873	+	Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler samt andre investeringer	92 500	1 965 625
92 500	15 208 151	=	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	2 853 438	-75 543 603
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter					
-	47 481 091	+	Innbetaling av egenkapital	-0	47 481 091
-	-	+	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	-	-
509 074	-	+	Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	-	-
12 606 602	34 600 623	+/-	Nto innbetalinger/utbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld til kredittinstitusjon	-141 775 031	43 523 348
-	-	+/-	Nto innbetalinger/utbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld til kredittinstitusjon	93 587 224	-48 764 422
4 612 678	-	+/-	Nto innbetalinger/utbetalinger av annen langsiktig gjeld	-	-
-20 279 403	-94 384 103	+/-	Nto innbetalinger/utbetalinger av andre langsiktige fordringer	10 442 472	-7 461 908
-	-	+	Salg av egne aksjer	-	-
-	-	-	Utbetaling av utbytte til minoritetsinteressenter	-	-
-	-6 688 232	-	Utbetaling av utbytte	-	-6 688 232
-2 551 048	-18 990 621	=	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-37 745 336	28 089 876
-1 814 948	-534 572	=	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-46 470 312	21 875 828
2 555 473	3 090 045	+	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	85 367 485	63 491 657
740 525	2 555 473	=	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	38 887 807	85 367 485
150 518	61 449		Bundne midler pr 31.12	150 518	61 449

Noter til regnskapet 2020

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapskikk. Årsregnskapet har blitt utarbeidet med forutsetning om fortsatt drift, jf. regnskapsloven § 3-3a.

Fortsatt drift-vurdering

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

Konsolidering

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

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

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

Salgsinntekter og driftskostnader

Morselskapets driftsinntekter stammer fra salg av forvaltningstjenester til egne datterselskaper.

Datterselskapenes driftsinntekter stammer fra utleie av egen eiendom, samt salg av forvaltningstjenester til eksterne kunder.

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

Kontantstrømoppstilling

Morselskapets og Konsernets kontantstrømoppstilling er utarbeidet etter indirekte metode.

Pensjon

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

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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

Eiendeler som var holdt for salg per 31.12.2020 er i henhold til NRS klassifisert om eiendeler under avhending.

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 rentendringer. 1 års avdrag klassifiseres som kortsiktig gjeld.

Sikringsbokføring

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

Langsiktige aksjer og andeler

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

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

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

Tilknyttet selskap

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

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

Skatt

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

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

Omregning av utenlandsk valuta

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

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

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

	2020	2019
Kurs ved balansedagen	10,4703	9,8638
Gjennomsnittskurs	10,7258	9,8502

Investering i datterselskaper

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

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

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

Mottatt utbytte fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

Note 2 - Datterselskaper

Morselskapet:

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

Selskap	Eierskap	Forretningskontor	Eierandel	Bokført egenkapital 31.12	Resultat 31.12	Lån til datter 31.12	Årets renteinntekter	Gjeld til datter 31.12	Årets rentekostnader
<u>Direkte eierskap:</u>									
BSP Logistic Property UAB	Direkte	Vilnius, Litauen	100%	7 619 616	6 123 198	-	-	-1 998 620	-12 375
BSP Logistic Property II UAB	Direkte	Vilnius, Litauen	100%	45 126 893	2 440 723	698 149	-	-996 009	-1 632
BSP Industrial Property UAB	Direkte	Vilnius, Litauen	100%	47 192 014	8 494 181	-	-	-233 801	-115 642
BSP Holding LT UAB	Direkte	Vilnius, Litauen	100%	1 351 303	1 514 506	117 752 390	2 748 989	-	-
BSP Asset Management UAB	Direkte	Vilnius, Litauen	100%	4 303 112	1 388 556	-	-	-95 420	-1 223
<u>Indirekte eierskap (eies via BSP Holding LT UAB):</u>									
BSP Retail Properties I UAB	Indirekte	Vilnius, Litauen	100%	59 380 354	7 461 890	21 204 573	546 684	-24 923 393	-460 878
BSP Retail Properties IV UAB	Indirekte	Vilnius, Litauen	100%	-3 997	-12 011	-	-	-	-
BSP Retail Properties V UAB	Indirekte	Vilnius, Litauen	100%	11 089 354	-379 540	-	-	-	-
BSP Logistic Property IV UAB	Indirekte	Vilnius, Litauen	100%	16 090 678	3 640 976	17 698 875	453 384	-	-
BSP Logistic Property V UAB	Indirekte	Vilnius, Litauen	100%	-6 739 459	-4 466 589	15 930 236	998 202	-	-
BSP Logistic Property VI UAB	Indirekte	Vilnius, Litauen	100%	10 943 938	-1 776 457	5 371 038	121 902	-	-
SUM				196 353 805	24 429 433	178 655 260	4 869 163	-28 247 243	-591 750

Totalt utbytte mottatt av morselskapet fra døtre dette regnskapsåret: NOK 2 726 402

Bokført verdi av aksjene som er eiet direkte:

	Anskaffelseskost	Bokført verdi 01.01	Avgang 1)	Tilgang	Årets nedskr. (-) / reversering tidl. års nedskr. (+)	Bokført verdi 31.12
BSP Logistic Property UAB	50 892 356	-	-	-	5 990 009	5 990 009
BSP Logistic Property II UAB	24 695 660	24 695 660	-	-	-	24 695 660
BSP Retail Properties I UAB	87 192 297	48 668 264	-48 668 264	-	-	-
BSP Industrial Property UAB	18 792 792	18 792 791	-	-	-	18 792 791
BSP Logistic Property IV UAB	11 348 344	11 348 344	-11 348 344	-	-	-
BSP Logistic Property V UAB	46 883	-	-	-	-	-
BSP Holding LT UAB	29 921	29 921	-	-	-	29 921
BSP Asset Management UAB	24 445	24 445	-	-	-	24 445
SUM	193 022 697	103 559 424	-60 016 608	-	5 990 009	49 532 825

1) Avgangen gjelder overdragelser til datterselskapet BSP Holding LT UAB.

Note 3 Lønnskostnader

Morselskapet:

Morselskapets lønnskostnader for året var:

Lønn/godtgjørelser	2020	2019
Lønninger, gratiale m.m.	1 643 472	1 095 994
Bonus	467 802	319 525
Styrehonorar	1 035 000	1 135 000
Arbeidsgiveravgift	446 221	369 529
Andre sosiale utgifter	92 955	69 398
Sum	3 685 450	2 989 446

Fordeling av lønn/godtgjørelser (eks. arbeidsgiveravgift)	2020	2019
Daglig leder i morselskap	1 508 741	1 115 392
Bonus	427 657	319 525
Styreleder	300 000	300 000
Øvrige styremedlemmer	735 000	835 000
Øvrige ansatte og øvrig innleid/midlertidig arbeidskraft	267 832	50 000
Sum	3 239 230	2 619 917

Antall årsverk: 1,2 0,9

Det er ikke gitt lån til ansatte per 31.12.20 og 31.12.19. Det er ikke stilt garantier for ansatte eller medlemmer av styret.

Daglig leder har i 2020 mottatt samlet godtgjørelse på MNOK 1,94 (eks. arbeidsgiveravgift) inkl. bonus, hvorav NOK 68 347 er pensjonskostnader og NOK 14 874 andre ytelser.

Daglig leder har krav på 6 måneders lønn ved opphør av ansettelsesforhold.

Selskapet er underlagt reglene om obligatorisk tjenestepensjon.

Daglig leder er også medeier i Hagen, Berger & Aas AS ("HBA") som selskapet hadde en avtale med om regnskap/forretningsførsel med frem til 3. kvartal 2020, jf. note 12.

Revisor	2020	2019
Lovpålagt revisjon	195 126	245 100
Andre attestasjonstjenester	-	17 500
Skatterådgivning og andre tilleggstjenester	50 137	102 315
Sum godtgjørelse til revisor (eks. merverdiavgift)	245 263	364 915

Konsernet:

Konsernets lønnskostnader for året var:

Lønn/godtgjørelser	2020	2019
Lønninger, gratiale, bonus, m.m.	7 447 647	4 011 279
Styrehonorar	1 035 000	1 135 000
Arbeidsgiveravgift	517 104	415 021
Andre sosiale utgifter	141 547	116 724
Sum	9 141 299	5 678 024

Fordeling av lønn/godtgjørelser (eks. arbeidsgiveravgift)	2020	2019
Daglig leder i morselskap inkl. bonus	1 936 398	1 434 917
Styreleder	300 000	300 000
Øvrige styremedlemmer	735 000	835 000
Øvrige ansatte og øvrig innleid/midlertidig arbeidskraft	5 511 249	2 576 362
Sum	8 482 647	5 146 279

Antall årsverk: 7,7 5,5

Det er ikke gitt lån til ansatte per 31.12.20 og 31.12.19. Det er ikke stilt garantier for ansatte eller medlemmer av styret.

Daglig leder har i 2020 mottatt samlet godtgjørelse på MNOK 1,94 (eks. arbeidsgiveravgift) inkl. bonus, hvorav NOK 68 347 er pensjonskostnader og NOK 14 874 andre ytelser.

Daglig leder har krav på 6 måneders lønn ved opphør av ansettelsesforhold.

Selskapet er underlagt reglene om obligatorisk tjenestepensjon.

Daglig leder er også medeier i Hagen, Berger & Aas AS ("HBA") som selskapet hadde en avtale med om regnskap/forretningsførsel med frem til 3. kvartal 2020, jf. note 12.

Revisor	2020	2019
Lovpålagt revisjon	363 303	390 877
Andre attestasjonstjenester	-	17 500
Skatterådgivning og andre tilleggstjenester	50 137	102 315
Sum godtgjørelse til revisor (eks. merverdiavgift)	413 439	510 692

Note 4 Varige driftsmidler

Morselskapet:

Morselskapet har ingen varige driftsmidler.

Konsernet:

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom i datterselskapene:	BSP LP IV	BSP IP	BSP RP I **	BSP LP	BSP LP II	BSP LP VI ***	BSP LP V ***	BSP RP IV	BSP RP V	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	97 797 420	80 517 911	422 798 950	214 513 060	130 002 964	29 819 962	16 920 180	-	45 002 997	1 037 373 443
Tilgang	168 520	-	-	-	-	47 670 384	48 409 043	-	-	96 247 947
Avgang	-	-	-239 182 327	-	-	-	-	-	-1 125 015	-240 307 342
Valutaendring	6 013 315	4 950 842	25 996 833	13 189 863	7 993 552	1 833 554	1 040 379	-	2 767 120	63 785 457
Anskaffelseskost pr 31.12	103 979 255	85 468 753	209 613 456	227 702 923	137 996 515	79 323 899	66 369 602	-	46 645 102	957 099 505
Akkumulerte nedskrivninger tidligere år	-	-14 704 819	-99 610 151	-58 523 091	-	-10 192 566	-	-	-	-183 030 627
Valutajustering av akkumulerte nedskrivninger	-	-904 162	-6 124 775	-3 598 436	-	-626 715	-	-	-	-11 254 088
Endring akk. nedskrivninger ved avgang	-	-	39 877 327	-	-	-	-	-	-	39 877 327
Akkumulerte avskrivninger tidligere år	-5 822 184	-25 879 400	-148 505 734	-61 297 489	-46 319 492	-	-	-	-51 355	-287 875 654
Valutajustering av akkumulerte avskrivninger	-357 991	-1 591 259	-9 131 240	-3 769 027	-2 848 068	-	-	-	-3 158	-17 700 743
Endring akk. avskrivninger ved avgang	-	1	89 783 283	-	13	-	-	-	1 125 015	90 908 312
Årets reversering av tidligere års nedskrivninger	-	5 259 894	-	4 739 284	-	-	-	-	-	9 999 178
Årets nedskrivning	-	-	-15 746 522	-	-	-	-	-	-	-15 746 522
Valutajustering årets nedskrivninger	-	-125 280	375 051	-112 880	-	-	-	-	-	136 890
Årets avskrivninger	-3 168 424	-1 988 535	-8 276 747	-4 739 284	-3 985 995	-546 414	-735 535	-	-2 933 245	-26 374 178
Valutajustering årets avskrivninger*	75 466	47 363	197 125	112 880	94 939	13 015	17 519	-	67 461	625 767
Akkumulerte av- og nedskrivninger pr 31.12	-9 273 133	-39 886 198	-157 162 383	-127 188 043	-53 058 603	-11 352 681	-718 016	-	-1 795 282	-400 434 338
Balansført verdi pr 31.12	94 706 122	45 582 556	52 451 073	100 514 880	84 937 912	67 971 219	65 651 586	-	44 849 820	556 665 167

Regnskapsmessig avskrivningsplan (bygninger / annen bygningsmasse)	35 år / 15 år	35 år / 15 år	35 år / 15 år	35 år / 15 år	35 år / 15 år	35 år / 15 år	35 år / 15 år	-	33 år / 13 år
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	-	Lineær
Gjenstående løpetid av leieavtaler (vektet)	14 år	14,3 år	2,0 år	5,0 år	17,8 år	14,9 år**	12,3 år**	-	13,7 år

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

** BSP Retail Properties i UAB solgte i november 2020 13 av 20 butikkeiendommer for et samlet beløp på MEUR 13,2.

*** Ferdigstilt sommeren 2020 (BSP LP V og BSP LP VI har generert leieinntekter siden hhv. september og november 2020).

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

Bygninger/tomter består per 31.12. 2020 av totalt 16 ferdigutviklede eiendommer i Litauen som er fullt utleide eiendommer innenfor logistikk, varehandel og industrieiendom. Det opplyses videre om at 5 av de til sammen 16 tomtene er statlige festetomter på lange leieavtaler. Leieavtalene er behandlet som operasjonelle leieavtaler. Festeavgiften reguleres årlig ihht kommunale vedtak.

Eiendommene er verdifulle pr. årsslutt. Verdifulderingene er utarbeidet av Ober-Haus og Newsec, på bakgrunn av en Discounted Cash Flow-metoden. Basert på verdsettelsene er det bokført netto nedskrivninger på eiendommene på til sammen MNOK 5,7 i BSP Industrial Property UAB, BSP Retail Properties i UAB og BSP Logistic Property UAB. Verdsettelsene er sensitive for utnyttelsesgrad, leiebeløp og diskonteringsrente. Det vises for øvrig til omtale i styrets årsberetning om finansiell risiko.

Valutaendring på bygninger/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.

Klassifisering av konsernets eiendommer i balansen:

Eiendommer som ikke forventes avhendet i løpet av 12 måneder etter balansedato er under "Varige driftsmidler" i balansen presentert som "Tomter, bygninger o.a. fast eiendom, til varig eie", mens eiendommer som avhendes etter balansedato i henhold til NRS er presentert som "Eiendeler under avhending".

Tabellen nedenfor spesifiserer fordelingen mellom de to kategoriene for hvert datterselskap per 31.12.:

	BSP LP IV	BSP IP *	BSP RP I **	BSP LP	BSP LP II	BSP LP VI	BSP LP V	BSP RP IV	BSP RP V	Sum
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom, til varig eie	94 706 122	-	40 096 113	100 514 880	84 937 912	67 971 219	65 651 586	-	44 849 820	498 727 651
Eiendeler under avhending	-	45 582 556	12 354 960	-	-	-	-	-	-	57 937 516
Balansført verdi pr 31.12	94 706 122	45 582 556	52 451 073	100 514 880	84 937 912	67 971 219	65 651 586	-	44 849 820	556 665 167

* Selskapet har inngått en intensjonsavtale med det estiske fondet Eften om salg av industrieiendommen i Panevėžys. Avtalen forventes sluttført i løpet av mai 2021 og salgssummen på MEUR 5,3 er i tråd med selskapets verdsettelse (balansført verdi av eiendom ihht verdifuldering er justert for bokført verdi av garanti beskrevet i neste avsnitt.)

** Selskapet har inngått avtale om salg av 5 av de 7 gjenstående butikkeiendommene i BSP RP I. Samlet salgssum på MEUR 1,28 er marginalt over selskapets verdsettelse av eiendommene ved årsslutt. Per dato for signering av årsregnskapet er transaksjonene gjennomført for 4 av de 5 eiendommene.

Andre varige driftsmidler:

Det er i forbindelse med at BSP IP sommeren 2020 inngikk leieavtale med Adax f.o.m. 2022 gitt morselskapsgaranti fra Adax' morselskap. Garantien er bokført i konsernets balanse som "Andre varige driftsmidler" med MNOK 10,48 (MEUR 1,0) og avskrives over leieperioden. I balansført "Andre varige driftsmidler" per 31.12. inngår også firmabil (kr 136 346) og balansført software (kr 60 309).

Note 5 Skatter

Morselskapet:

Arets skattekostnad fremkommer slik:	2020	2019
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Endring utsatt skatt	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0

Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:

Ordinært resultat før skattekostnad	7 004 820	-35 501 776
Permanente forskjeller	-8 808 910	31 074 362
Endring midlertidige forskjeller	-4 829 999	378 685
Grunnlag betalbar skatt	-6 634 089	-4 048 129
Skatt	0	0
Betalbar skatt på årets resultat	0	0

Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:

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

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt:

Forskjeller som utlignes:

	Endring	2020	2019
Forskjell mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi av fordringer	-5 317 955	5 107 090	-210 865
Regnskapsmessige avsetninger for forpliktelses	487 956	-487 956	0
Fremførbart underskudd	6 634 089	-69 418 503	-62 784 414
Sum	1 804 090	-64 799 369	-62 995 279
Utsatt skatt/skattefordel		-14 255 861	-13 858 961
Aktuell skattesats		22%	22%

Da det er usikkert om selskapet får benyttet seg av den utsatte skattefordelen, har selskapet 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.

Arets skattekostnad fremkommer slik:

	2020	2019
Betalbar skatt på årets resultat	2 736 080	0
Endring utsatt skatt	2 894 352	-3 551 570
Skattekostnad ordinært resultat	5 630 432	-3 551 568

Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:

Ordinært resultat før skattekostnad	20 430 486	-44 356 326
Permanente forskjeller	70 741 137	-13 988 623
Endring midlertidige forskjeller	-19 295 726	-62 235 702
Anvendelse av underskudd til fremføring	-56 711 333	0
Grunnlag betalbar skatt	15 164 563	-120 580 651
Betalbar skatt på årets resultat	2 274 684	0
Feil fra tidligere år	461 396	0
Betalbar skatt på årets resultat etter hensyntatt feil fra tidligere år	2 736 080	0
Skyldig betalbar skatt pr 01.01.	2 281 794	0
Valutaeffekt skyldig betalbar skatt 01.01	65 820	0
Skyldig betalbar skatt i balansen 31.12	5 083 694	-

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

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt:

	Endring	2020	2019
Forskjeller som utlignes:			
Fremførbart underskudd (TLCF)	62 717 189	148 086 214	85 369 025
Driftsmidler	-76 777 643	-265 803 837	-189 026 194
Finansposter	-264 714	8 081 939	8 346 653
Nedskrivning av eiendom/reversering av tidligere års nedskrivninger	-5 258 422	67 969 477	73 227 899
Andre forskjeller	287 863	0	-287 863
Sum	-19 295 726	-41 666 206	-22 370 480
Utsatt skatt (-) / skattefordel (+)	-2 894 352	-6 249 931	-3 355 579
Skattesats		15%	15%

Da det er usikkert om morselskapet får benyttet seg av sin utsatte skattefordel, inngår ikke denne i beregningen av konsernets skattefordel.

Datterselskapene hadde per 31.12.20 en samlet bokført utsatt skattefordel på kr 3 026 237 som i konsernet er utlignet mot bokført utsatt skatt (kr 9 265 020).

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

Note 6 Egenkapital

Morselskapet:	Aksje- kapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen Egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1.2020	668 823	-2 042	118 788 021	23 061 261	142 516 064
Årets resultat	0	0	0	7 004 820	7 004 820
Egenkapital 31.12.2020	668 823	-2 042	118 788 021	30 066 081	149 520 884

Konsernet:

	Aksje- kapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen Egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1.2020	668 823	-2 042	118 788 021	62 310 758	181 765 561
Årets resultat	0	0	0	14 800 055	14 800 055
Omregningsdifferanse*	0	0	0	10 083 427	10 083 427
Egenkapital 31.12.2020	668 823	-2 042	118 788 021	87 194 240	206 649 043

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

Note 7 Aksjekapital, aksjonærinformasjon og eierstruktur

Aksjekapitalen pr 31.12 består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	6 688 232	0,10	668 823
Egne aksjer	20 420	0,10	2 042

Eierstruktur:

De 10 største aksjonærene i morselskapet pr. 31.12 var:

	Ordinære aksjer	Stemme-/ eierandel
BCP AS	1 121 719	16,8 %
CENTRALKIRKEN	1 098 260	16,4 %
VISGUN AS	431 247	6,4 %
CARPE DIEM AFSETH AS	346 186	5,2 %
PIPPI INVEST AS	225 000	3,4 %
TRIVON AS	152 000	2,3 %
OLAV HJORTESET AS	150 000	2,2 %
GAMBIT AS	139 182	2,1 %
NORMAN-HANSEN, JARLE	120 894	1,8 %
EIENDOMSKAPITAL NORGE V AS	115 796	1,7 %
Totalt antall aksjer for de 10 største aksjonærene	3 900 284	58,3 %

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

	Representert ved	Rolle	Antall ordinære aksjer
CENTRALKIRKEN	Bjørn Bjørø	Styrets leder	1 098 260
CARPE DIEM AFSETH AS	John Afseth	Styremedlem	346 186
EIENDOMSKAPITAL NORGE V AS	Bjørn Bjørø	Styrets leder	115 796
HOLSTEIN INVEST AS	John Mosvold	Styremedlem	32 861
EIENDOMSKAPITAL BUSKERUD AS	Bjørn Bjørø	Styrets leder	27 264
JOHN MOSVOLD	John Mosvold	Styremedlem	22 276
HAGEN, BERGER & AAS AS	Lars C. Berger	Daglig leder	13 334

Note 8 Bankinnskudd

Morselskapet:

	2020	2019
Total likviditetsbeholdning pr 31.12	740 525	2 555 473
Herav bundne bankinnskudd	150 518	61 449

Konsernet:

	2020	2019
Total likviditetsbeholdning pr 31.12	38 887 807	85 367 485
Herav bundne bankinnskudd	150 518	61 449

Note 9 Gjeld til kredittinstitusjoner

Morselskapet:

	Langsiktig gjeld	Gjeld reklassifisert til kortsiktig gjeld	Markedsverdi rentesikringskontrakter	Totalt	Årets rentekostnader	Løper til	Rentesats p.a.	Rentesikringsavtale
Brolån fra Ambolt Mezzanine Sub-Fund	0	53 602 435	0	53 602 435	4 916 286	14.05.2021	10%	Nei
SUM	0	53 602 435	0	53 602 435	4 916 286			

BSP AS har stilt morselskapsgaranti for banklånet til BSP Logistic Property IV UAB (lånet er omtalt nedenfor). Konsernet har imidlertid i mars 2021 undertegnet avtale om fullstendig refinansiering av sin gjeld som gjør at nevnte morselskapsgaranti faller bort. Se nærmere omtale i avsnitt nedenfor.

Avdragsstruktur:

Avdragsstrukturen for Selskapets kortsiktige og langsiktige rentebærende gjeld var per årslutt som følger:

Arsslutt 2020

(Beløp i NOK)

	2019	2020	2021e
Inngående balanse 1.1.	-	40 000 000	52 261 717
Gearing/ny prosjektgjeld	40 000 000	12 261 717	-
Avdrag	-	-	-
Ekstraordinære nedbetalinger	-	-	52 261 717
Utgående balanse 31.12. etter totale gjeldsbevegelser	40 000 000	52 261 717 -	0
Rentekostnad	1 041 000	4 916 286	1 972 516
Rentesikring ("Swapper")	-	-	-
Samlet rentekostnad	1 041 000	4 916 286	1 972 516

Konsernet:

	Langsiktig gjeld	Gjeld reklassifisert til kortsiktig gjeld	Markedsverdi rentesikringskontrakter*	Totalt	Årets rentekostnader	Løper til**	Rentesats p.a. per 31.12.2020	Rentesikringsavtale
Brolån fra Ambolt Mezzanine Sub-Fund **	0	53 602 435	0	53 602 435	4 916 286	14.05.2021	10%	Nei
BSP Logistic Property UAB **	0	78 724 180	580 892	79 305 072	2 027 025	30.11.2021	2,2% + 3-mnd Euribor	Ja
BSP Logistic Property II UAB **	0	58 715 652	433 251	59 148 903	1 511 836	30.11.2021	2,2% + 3-mnd Euribor	Ja
BSP Retail Properties I UAB ***	0	0	5 175 296	5 175 296	6 410 110	-	-	Ja
BSP Industrial Property UAB **	0	28 610 333	211 113	28 821 446	736 672	30.11.2021	2,2% + 3-mnd Euribor	Ja
BSP Logistic Property IV UAB	49 677 459	2 879 877	1 681 388	54 238 724	2 286 155	28.01.2024	3,5% + 3-mnd Euribor	Ja
BSP Logistic Property V UAB	36 939 218	2 638 516	0	39 577 734	921 111	26.02.2026	3,9%+ 3-mnd Euribor	Nei
BSP Logistic Property VI UAB	32 342 149	2 105 138	0	34 447 287	725 196	26.02.2026	3,9%+ 3-mnd Euribor	Nei
BSP Holding LT UAB	0	0	0	0	0	-	-	-
BSP Asset Management UAB	0	0	0	0	0	-	-	-
BSP Retail Property IV UAB	0	0	0	0	0	-	-	-
BSP Retail Property V UAB	24 305 856	1 308 829	0	25 614 685	541 807	26.02.2026	3,5% + 3-mnd Euribor	Ja
SUM	143 264 682	228 584 960	8 081 939	379 931 582	20 076 198			

* Inngåtte rentebyteavtaler er balanseført til virkelig verdi per balansedato i henhold til NRS 18. Endring i markedsverdi resultatføres som finansinntekt/finanskostnad. Posisjonene på konsernets rentesikringskontrakter var per 31.12.20 negative.

** Gjeld som per 31.12.2020 forfalt innen 12 måneder fra balansedato er i balansen reklassifisert til kortsiktig gjeld. Konsernet har imidlertid i mars 2021 signert et bindende term-sheet med Luminor om fullstendig refinansiering

av sin gjeld. Se nærmere omtale i avsnitt nedenfor.

*** BSP Retail Properties I UAB solgte i november 2020 13 av 20 butikkeiendommer for et samlet beløp på MEUR 13,2. Selskapets banklån ble i den forbindelse innløst (rentesikringsavtalen forble imidlertid aktiv og forventes kjøpt ut i løpet av 1. kvartal 2021. Kostnad i denne forbindelse er estimert til ca. tEUR 165,-).

Konsernets tomter og eiendommer (bokført verdi pr 31.12.2020: kr 556 665 167) er stilt som sikkerhet for lånene.

Refinansiering av konsernets bankgjeld i mars/mai 2021:

Selskapet undertegnet i mars 2021 et bindende term-sheet med Luminor om ny finansiering for samtlige datterselskaper. Låneavtale for selskapene BSP Retail Property V UAB, BSP Logistic Property IV UAB, BSP Logistic Property V UAB og BSP Logistic Property VI UAB ble undertegnet i mars 2021. Låneavtale for BSP Logistic Property og BSP Logistic Property II forventes undertegnet innen utgangen av mai 2021.

Hovedbetingelsene for det nye lånet er som følger:

Rente: 2,05% + 3-mnd Euribor (minimum 0)

Avdragsprofil 20 år

Finansielle covenants (hovedpunkter):

- Loan to value: Maks - 70%

- DSCR: 1,2 (Dekningsgraden av EBITDA over samlet gjeldsbetaling pr. år)

- Kontant-buffer: 12 måneders renteavsetning tilgjengelig til enhver tid.

BSP Holding LT UAB garanterer for de nye lånene med pant i Konsernets eiendommer.

Refinansieringen gjør blant annet at morselskapet har mulighet til å innfri brolånet fra Ambolt Mezzanine Sub-Fund ved forfall.

Avdragsstruktur:

Avdragsstrukturen for Konsernets kortsiktige og langsiktige rentebærende gjeld var per årslutt som beskrevet i tabellen nedenfor. Som omtalt i foregående avsnitt har Konsernet i mars 2021 undertegnet et bindende term-sheet med Luminor om ny finansiering for samtlige datterselskaper som vil få effekt for lånenes avdragsstruktur fra og med 2021.

(Differanse mellom tabellens utgående balanse for 2020 og inngående balanse for 2021 skyldes ulik valutakurs ved omregning fra EUR til NOK.)

Arsslutt 2020

(Beløp i NOK)

Kilde for valutakurs:	Norges Bank	Norges Bank	Estimat	Estimat	Estimat	Estimat	Estimat
EUR-kurs ved omregning til NOK:	9,8638	10,4703	10,05	10,05	10,05	10,05	10,05
	2019	2020	2021e	2022e	2023e	2024e	2025e
Inngående balanse 1.1.	426 213 023	438 298 881	357 733 808	358 304 690	340 396 093	322 487 495	304 578 898
Gearing/ny prosjektgjeld	41 506 764	112 462 488	70 951 804	-	-	-	-
Avdrag	22 901 278	19 220 277	18 119 205	17 908 598	17 908 598	17 908 598	17 908 598
Ekstraordinære nedbetalinger	29 591 400	161 032 167	52 261 717	-	-	-	-
Utgående balanse 31.12. etter totale gjeldsbevegelser	415 227 109	370 508 925	358 304 690	340 396 093	322 487 495	304 578 898	286 670 300
Rentekostnad	9 889 382	16 505 704	9 495 846	7 161 683	6 794 557	6 427 431	6 060 304
Rentesikring ("Swapper")*	3 771 631	3 205 681	1 180 141	532 650	532 650	532 650	532 650
Samlet rentekostnad	13 661 013	19 711 385	10 675 987	7 694 333	7 327 207	6 960 081	6 592 954

* Rentesikringskontrakt for BSP RP I (verdi: tEUR 450) forventes kjøpt ut i løpet av 2021, mens rentesikringskontrakter for BSP LP, BSP IP og BSP LP II løper ut i november 2021.

Rentesikringskontrakter for BSP LP 4 og BSP RP 5 vil på sin side bestå.

Note 10 Driftskostnader

Morselskapet:

	2020	2019
Revisjonshonorarer	424 950	445 490
Regnskapshonorarer	177 501	221 204
Honorar for økonomisk bistand	0	0
Juridisk bistand	550 189	417 220
Honorar for forretningsførsel	211 612	218 255
Aksjonærregister o.l.	96 304	150 438
Reiser, møter og lignende	169 667	324 478
Forsikringer	63 790	70 473
Andre driftskostnader	337 853	382 146
Sum driftskostnader	2 031 866	2 229 704

Konsernet:

	2020	2019
Revisjonshonorarer	587 016	609 989
Regnskapshonorarer	177 501	443 018
Honorar for økonomisk bistand	0	0
Juridisk bistand	892 576	2 673 336
Honorar for forretningsførsel	211 612	218 255
Aksjonærregister o.l.	96 304	150 438
Reiser, møter og lignende	169 667	324 478
Forsikringer	221 301	228 651
Eiendomsskatt	981 828	1 385 216
Tomteskatt	199 628	216 035
Vedlikehold og leietakertilpasninger	161 328	1 752 009
Vann, el, renovasjon, etc.	950 727	931 496
Agenthonorarer	353 414	323 629
Bank- og refinansieringsgebyrer	22 429	121 075
Andre driftskostnader	3 076 961	2 616 412
Sum driftskostnader	8 102 291	11 994 037

Note 11 Usikre forpliktelser

Skattemyndighetene ba i 2011 Morselskapet om opplysninger vedrørende tidligere fradragførte emisjonskostnader knyttet til ligning for 2006. Morselskapet fikk deretter redusert sitt fremførbare underskudd med kr 23 688 757. Dette var andel av emisjons-/tilretteleggingshonorar som ble ansett å være en del av investeringen som dermed ikke ga skattemessig fradrag. Videre sier vedtaket at tilleggsskatt på 30 % av skatten av kr 23 688 757, totalt kr 1 989 856, vil bli 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. Denne vurderingen har bakgrunn i at selskapets hovedinntektskilde er utbytter fra datterselskaper, som ikke kommer til beskatning.

Note 12 Nærstående part-transaksjoner

Morselskapet:

Morselskapet hadde i løpet av 2020 hatt følgende transaksjoner med nærstående parter:

- Daglig leder er medeier i selskapet Hagen, Berger & Aas AS ("HBA") som morselskapet hadde en avtale med om regnskap/forretningsførsel frem til 3. kvartal 2020. Avtalen ble utført til kostpris av regnskapsmedarbeider hos HBA. HBA fakturerte i 2020 NOK 434 589 til Baltic Sea Properties (inkl. merverdiavgift). Av dette utgjorde honorar for regnskaps-/forretningsførsel NOK 354 622 og viderefakturering av utlegg/forsikring/kontorleie NOK 79 966.
- Morselskapet hadde gjennom 2020 et brolån fra Ambolt Mezzanine Sub-Fund (bokført gjeld inkl. renter per 31.12.2020: MNOK 53,6). Lånets rentesats er 10 % p.a. og morselskapets rentekostnad i forbindelse med lånet var i 2020 MNOK 4,9. Grunnlegger av Ambolt, Jarle Norman-Hansen, hadde per 31.12.2020 1,81 % eierandel i Baltic Sea Properties AS.
- * Morselskapet fakturerte i 2020 datterselskapet BSP Asset Management UAB kr 485 822 for utført arbeid i forbindelse med å sikre ny leietaker i BSP Industrial Property UAB. Internprisingen av tjenesten var fastsatt etter armlengdeprinsippet.
- * Morselskapet overførte i 2020 eierskapet i datterselskapene BSP Retail Properties I UAB og BSP Logistic Property IV UAB til datterselskapet BSP Holding LT UAB. Transaksjonen ble gjennomført til bokført verdi.

Konsernet:

Konsernet hadde i løpet av 2020 hatt følgende transaksjoner med nærstående parter:

- Daglig leder er medeier i selskapet Hagen, Berger & Aas AS ("HBA") som morselskapet hadde en avtale med om regnskap/forretningsførsel frem til 3. kvartal 2020. Avtalen ble utført til kostpris av regnskapsmedarbeider hos HBA. HBA fakturerte i 2020 NOK 434 589 til Baltic Sea Properties (inkl. merverdiavgift). Av dette utgjorde honorar for regnskaps-/forretningsførsel NOK 354 622 og viderefakturering av utlegg/forsikring/kontorleie NOK 79 966.
- Datterselskapet BSP Asset Management UAB har en avtale med datterselskap av selskapet Idax Baltikum AS om leveranse av teknisk oppfølging av vedlikehold. Styreleder i Baltic Sea Properties AS, Bjørn Bjøro, er også styremedlem i Idax Baltikum AS. Avtalen genererte i 2020 forvaltningsinntekter på EUR 30 025 og er inngått etter armlengdeprinsippet.
- Datterselskapet BSP Asset Management UAB har en avtale med selskapet Inoversa UAB om leveranse av forvaltningstjenester. Styremedlem i Baltic Sea Properties AS, John Mosvold, er også styremedlem og medeier i Inoversa UAB. Avtalen genererte i 2020 forvaltningsinntekter på EUR 26 370 og er inngått etter armlengdeprinsippet.
- Datterselskapet BSP Asset Management UAB hadde i 2020 avtale med datterselskap av selskapet Emerging Europe Commercial Properties AS om om leveranse av forvaltningstjenester. Emerging Europe Commercial Properties AS hadde per 31.12.2020 en 1,49 % eierandel i Baltic Sea Properties AS. Baltic Sea Properties AS hadde på samme tidspunkt en eierandel i Emerging Europe Commercial Properties AS på 3,8 %. Avtalen genererte i 2020 forvaltningsinntekter på EUR 84 525 og var inngått etter armlengdeprinsippet. Avtalen opphørte for øvrig i februar 2021.
- Datterselskapet BSP Asset Management UAB leverte i 2020 tjenester til selskapet UAB Žemaičių 31 Pagal Mus for til sammen EUR 975. Styremedlem i Baltic Sea Properties AS, John Afseth, er også medeier i morselskapet til UAB Žemaičių 31 Pagal Mus. Avtalen var inngått etter armlengdeprinsippet.
- Morselskapet hadde gjennom 2020 et brolån fra Ambolt Mezzanine Sub-Fund (bokført gjeld inkl. renter per 31.12.2020: MNOK 53,6). Lånets rentesats er 10 % p.a. og morselskapets rentekostnad i forbindelse med lånet var i 2020 MNOK 4,9. Grunnlegger av Ambolt, Jarle Norman-Hansen, hadde per 31.12.2020 1,81 % eierandel i Baltic Sea Properties AS.
- * Morselskapet fakturerte i 2020 datterselskapet BSP Asset Management UAB kr 485 822 for utført arbeid i forbindelse med å sikre ny leietaker i BSP Industrial Property UAB. Internprisingen av tjenesten var fastsatt etter armlengdeprinsippet.

Note 13 Andre aksjeinvesteringer

Morselskapet:

	Anskaffelseskost	Bokført verdi 01.01.2020	Tilbakebetalt egenkapital	Avgang	Tilgang	Nedskrivning	Bokført verdi 31.12.2020	Eierandel pr 31.12.2020
Emerging Europe Commercial Properties AS	3 206 655	3 206 655	-92 500	0	0	0	3 114 155	3,8 %
SUM	3 206 655	3 206 655	-92 500	0	0	0	3 114 155	

Konsernet:

	Anskaffelseskost	Bokført verdi 01.01.2020	Tilbakebetalt egenkapital	Avgang	Tilgang	Nedskrivning	Bokført verdi 31.12.2020	Eierandel pr 31.12.2020
Emerging Europe Commercial Properties AS	3 206 655	3 206 655	-92 500	0	0	0	3 114 155	3,8 %
SUM	3 206 655	3 206 655	-92 500	0	0	0	3 114 155	

Note 14 Finansposter

Morselskapet:

Morselskapets resultatførte valutainntekt/-tap besto av:

	2020	2019
Valutagevinst (+)/-tap (-) fra fakturaer i utenlandsk valuta:	63 048	-111 293
Valutagevinst (+)/-tap (-) fra konserninterne lån i utenlandsk valuta:	4 418 757	-404 860
Sum	4 481 806	-516 152

Morselskapets resultatførte annen finansinntekt besto av:

	2020	2019
Tilbakebetaling legal deposit Ambolt	27 495	-
Utbytte fra Emerging Europe Commercial Properties AS	92 500	231 250
Gevinst ved salg av datterselskaper til øvrige konsernselskaper	0	537 367
Sum	119 995	768 617

Morselskapet mottok utbytte fra følgende datterselskaper:

	2020	2019
BSP Retail Properties I UAB	0	70 543
BSP Logistic Property UAB	2 535 609	2 945 790
BSP Logistic Property II UAB	190 793	3 509 930
Sum	2 726 402	6 526 263

Morselskapets resultatførte annen finanskostnad besto av:

	2020	2019
Refinansieringsgebyr Ambolt	441 717	775 500
Sum	441 717	775 500

Konsernet:

Konsernets resultatførte annen finansinntekt besto av:

	2020	2019
Tilbakebetaling legal deposit Ambolt	27 495	-
Utbytte fra Emerging Europe Commercial Properties AS	92 500	231 250
Verdiøkning rentesikringsavtaler	718 927	590 477
Annet	0	287 892
Sum	838 922	1 109 619

Konsernets resultatførte annen finanskostnad besto av:

	2020	2019
Gebyrer til bank i fbm. låneopptak, refinansiering, etc.	1 721 378	2 138 667
Refinansieringsgebyr Ambolt	441 717	775 500
Verdireduksjon rentesikringsavtaler	117 597	7 168 133
Annet	45 136	1 193
Sum	2 325 828	10 083 493

Note 15 Salgsinntekter

Morselskapet:

Morselskapets salgsinntekter var i 2020 som følger:

	2020	2019
Eksterne kunder	-	412 165
BSP Logistic Property UAB	-	276 893
BSP Logistic Property II UAB	-	338 450
BSP Retail Properties I UAB	-	639 404
BSP Industrial Property UAB	-	229 902
BSP Logistic Property IV UAB	-	222 618
BSP Asset Management UAB	485 822	-
Sum	485 822	2 119 432

Morselskapet fakturerte i 2020 datterselskapet BSP Asset Management UAB kr 485 822 for utført arbeid i forbindelse med å sikre ny leietaker i BSP Industrial Property UAB. Internprisingen av tjenesten var fastsatt etter armlengdeprinsippet.

Konsernet:

Leieinntekter:

	2020	2019	Segment	Geografi
BSP Logistic Property UAB	10 249 379	9 123 397	Logistikk	Litauen
BSP Logistic Property II UAB	9 279 692	10 433 016	Logistikk	Litauen
BSP Logistic Property IV UAB	11 179 208	7 575 021	Logistikk	Litauen
BSP Logistic Property V UAB	1 405 737		Logistikk	Litauen
BSP Logistic Property VI UAB	632 054		Logistikk	Litauen
BSP Industrial Property UAB	8 638 686	7 724 924	Industri	Litauen
BSP Retail Properties I UAB	16 378 177	19 582 686	Dagligvare	Litauen
BSP Retail Property V UAB	4 108 454	155 372	Dagligvare	Litauen
SUM	61 871 388	54 594 417		

Andre driftsinntekter:

	2020	2019
Konsernet fakturerte utover dette eksterne kunder i 2020 i sum:	1 523 050	440 516

Note 16 Andre kortsiktige fordringer

Morselskapet:

Morselskapet hadde ingen fordringer klassifisert som andre kortsiktige fordringer per 31.12.2020.

Konsernet:

Andre kortsiktige fordringer i konsernet utgjorde per 31.12.2020:

	2020	2019
Merverdiavgift til gode	338 210	8 209 172
Forskuddsbetalt skatt og avgifter	25 708	1 744 867
Forhåndsbetalinger til leverandører	134 337	143 361
Annet	96 766	76 978
Sum	595 021	10 174 379

Note 17 Annen kortsiktig gjeld

Morselskapet:

Annen kortsiktig gjeld i morselskapet utgjorde per 31.12.2020:

	2020	2019
Ikke utbetalte utbytter	285 994	285 994
Påløpte feriepenger	155 834	134 717
Øvrige lønnsavsetninger	487 956	-
Lån - Ambolt Mezzanine Sub-Fund	53 602 435	-
Sum	54 532 220	420 711

Konsernet:

Annen kortsiktig gjeld i konsernet utgjorde per 31.12.2020:

	2020	2019
Forskuddsbetalinger fra leietakere	4 469 122	4 883 136
Ikke utbetalte utbytter	285 994	285 994
Påløpte feriepenger	155 834	134 717
Øvrige lønnsavsetninger	487 956	-
Gjenstående oppgjør ved erverv av eiendom	-	36 027 530
Lån - Ambolt Mezzanine Sub-Fund	53 602 435	-
Annet	2 451 627	519 442
Sum	61 452 968	41 850 819

Datterselskapet BSP Retail Property V UAB hadde per 31.12.2019 bokført en kortsiktig gjeld på NOK 36 027 530 (EUR 3 632 500) for gjenstående betaling av kjøpesum ved kjøp av eiendom. Gjelden ble gjort opp i januar 2020.

Note 18 Hendelser etter balansedagen

Salg av eiendom/intensjonsavtaler om salg av eiendom:

Selskapet har inngått en intensjonsavtale med det estiske fondet Eften om salg av industrieiendommen i Panevėžys. Avtalen forventes sluttført i løpet av mai 2021 og salgssummen på MEUR 5,3 er i tråd med selskapets verdsettelse (balanseført verdi av eiendom ihht verddivurdering er justert for bokført verdi av garanti til MNOK 10,48. Se nærmere beskrivelse i siste avsnitt av note 4.)

Selskapet har også inngått avtaler om salg av 5 av de 7 gjenstående butikkeiendommene i BSP RP I. Samlet salgssum på MEUR 1,28 er marginalt over selskapets verdsettelse av eiendommene ved årsslutt. Per dato for signering av årsregnskapet er transaksjonene gjennomført for 4 av de 5 eiendommene.

Refinansiering av konsernets banklån:

Selskapet undertegnet i mars 2021 et bindende term-sheet med Luminor om ny finansiering for samtlige datterselskaper. Låneavtale for selskapene BSP Retail Property V UAB, BSP Logistic Property IV UAB, BSP Logistic Property V UAB og BSP Logistic Property VI UAB ble undertegnet i mars 2021. Låneavtale for BSP Logistic Property og BSP Logistic Property II forventes undertegnet innen utgangen av mai 2021.

Hovedbetingelsene for det nye lånet er som følger:

Rente: 2,05% + 3-mnd Euribor (minimum 0)

Avdragsprofil 20 år

Finansielle covenants (hovedpunkter):

- Loan to value: Maks - 70%
- DSCR: 1,2 (Dekningsgraden av EBITDA over samlet gjeldsbetaling pr. år)
- Kontant-buffer: 12 måneders renteavsetning tilgjengelig til enhver tid.

BSP Holding LT UAB garanterer for de nye lånene med pant i Konsernets eiendommer.

Refinansieringen gjør blant annet at morselskapet har mulighet til å innfri brolånet fra Ambolt Mezzanine Sub-Fund ved forfall.

Note 19 Coronavirus-pandemien (Covid-19)

I likhet med de fleste eiendomsbesittere er også Baltic Sea Properties AS berørt av pandemien, men med en portefølje bestående av eiendom hovedsakelig innenfor segmentene logistikk og dagligvare, har Konsernets inntekter i relativt liten grad vært rammet i forhold til hva man kunne frykte ved virusets utbrudd.

Restriksjonene har likevel rammet selskapets kjøpesenter i Utena. Kontanteffekten i form av lavere leieinntekter fra dagligvareporteføljen ble i første kvartal av året estimert til MNOK 2, men i samhandling med de litauiske myndighetenes redningspakke til næringslivet lykkes selskapet i andre kvartal med å sikre en nedjustering på kun ca. MNOK 0,6. Videre, som følge av en lengre nedstenging siden november 2020, forventes frem til sommeren 2021 en ytterligere leiereduksjon i størrelsesorden MNOK 0,3-0,5. Blant leietakerne i logistikk-segmentet ble leietakeren Vinges Terminalas, som hovedsakelig er fokusert mot det russiske markedet, sterkest rammet da nedstengingen av grensen mot Russland ga direkte utslag i selskapets ordrebok. Det ble derfor inngått avtale om en leieutsettelse med virkning fra mars til oktober 2020 (ca. MNOK 2,7, tilsvarende 20 %) hvor den utsatte leien vil tilbakebetales over en 5 års-periode. Som del av avtalen ble samtidig leieavtalen forlenget 5 år med en total leieprisreduksjon for de første 5 årene på ca. 10%. Den forlengede avtalen løper til 2038.

Samtidig observerer vi at pandemien har blitt en katalysator for netthandel, og som en anerkjent eiendomsaktør innen logistikk- og dagligvaresegmentene erfarer vi som en konsekvens stor interesse fra både eiendomsutviklere og større institusjonelle investorer for tiden.

Etttersom Covid-19-vaksiner nå ruller ut verden over, er selskapets styre og ledelse således optimistiske til at Baltic Sea Properties kommer seg gjennom pandemien på en god måte. Litauen har imidlertid, i likhet med Norge, en åpen økonomi og vil således fremdeles være sensitiv for eventuelle lokale og globale langtidsvirkninger på økonomien i tiden fremover.

Styret vurderer de viktigste risikofaktorer i forbindelse med Covid-19-pandemien å være som følger:

* Risikoen for at leietakere går konkurs som følge av ringvirkningene fra pandemien med de ekstra økonomiske og ressursmessige utfordringene et slikt scenario innebærer for konsernet (replacement cost, bank, etc.). Videre er det en fare for at fremtidige utviklingsprosjekter kan stoppe opp og at konsernet ikke vil evne å overholde til tidsfrister m.m.

* Pandemien og de pålagte preventive tiltak forventes å ha en generell, negativ innvirkning på aktiviteten i verdensøkonomien og de globale finansmarkeder som vil kunne medføre en generell devaluering av fiansielle aktiva. Konsekvensene av dette vil blant annet kunne gi seg utslag i redusert tilgang på banklån og risikokapital, høyere finansieringskostnader og redusert likviditet for Konsernets driftsmidler.

* En reduksjon i driftsmidlenes markedsverdi vil kunne medføre at Konsernet kommer i brudd med covenants tilknyttet Konsernets lånefinansiering.

* Ledende ansatte og annet nøkkelpersonell vil kunne rammes av viruset direkte eller indirekte (f.eks. i form av pålegg om hjemmekarantene), noe som vil kunne legge begrensninger på deres evne og/eller adgang til å utføre sitt arbeid, herunder virksomhetskritiske funksjoner.

* Nasjonale reiseforbud og innstillinger i internasjonal flytrafikk vil også kunne legge begrensninger på nøkkelpersoner adgang til å delta i strategiske møter/forhandlinger, men dette forhold anses i vesentlig grad å kunne behjelpes med tekniske hjelpemidler.

* Negative ringvirkninger for Konsernets leietakere vil kunne medføre at man må gi leierabatter som vil kunne påvirke Selskapets utbyttekapasitet og evne til å investere i nye prosjekter.

Selskapets styre og ledelse følger utviklingen tett og vil løpende vurdere nødvendige tiltak for å ivareta de ansatte og aksjonærenes interesser.

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Baltic Sea Properties AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Baltic Sea Properties AS som består av selskapsregnskap og konsernregnskap. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysning

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 25. mars 2021
ERNST & YOUNG AS



Jon-Michael Grefsrød
statsautorisert revisor