

Årsrapport

2020

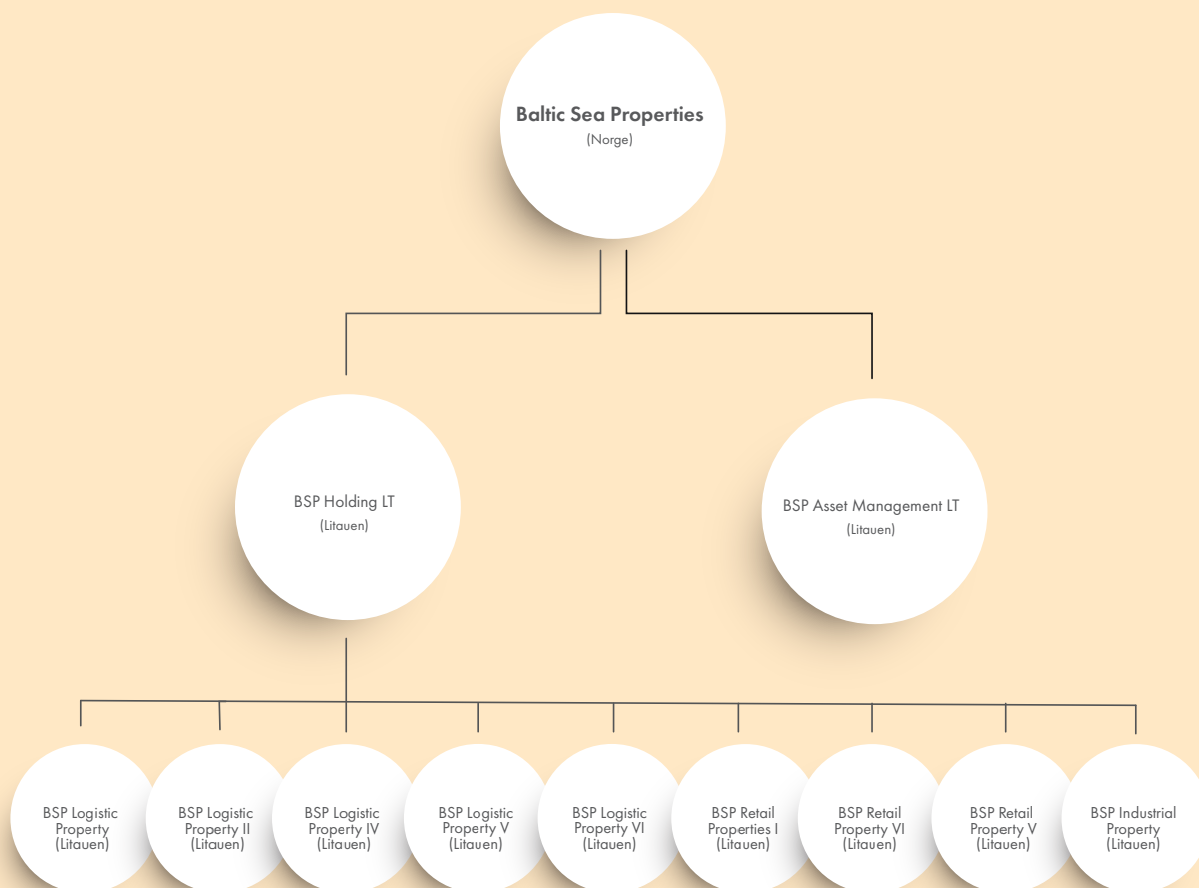
Om oss

Baltic Sea Properties AS er et norsk eiendomsselskap som eier og forvalter eiendom i Baltikum.

Selskapet er en av Baltikums ledende eiendomsinvestorer og er eier, utvikler og forvalter av eiendom innen segmentene handel, logistikk og industri. Selskapets forvaltning av eiendom skjer gjennom elleve heleide datterselskaper som alle er registrert i Litauen.

Kontraktsfestet leie for porteføljen i 2021 er estimert til MEUR 5,75 (hensyntatt forventet kpi-justering). Porteføljen hadde per 31.12.2020 generert leieinntekter på ca. MEUR 5,77.

Selskapet har et bransjeledende team med lokalkunnskap om det baltiske eiendomsmarkedet som gjør selskapet godt posisjonert for vekst. I tillegg til å foredle dagens portefølje, ønsker selskapet i tiden fremover å forsterke porteføljen med nye kontantstrøms- og utviklingsprosjekter som vil øke aksjonærenes verdier og styrke selskapets utbyttekapasitet.



Innhold

Om oss	2
Daglig leders kommentar	4
Nøkkeltall	6
Nøkkeltall eiendommer	7
Nøkkeltall konsern	8
Verdijustert egenkapital	9
Årsregnskapet 2020	10
Resultat	11
Balanse	12
Finansiering	13
Eiendomsporteføljen	14
Leietaker-mix	16
Markedskommentar fra Newsec Baltics	17
Presentasjon av eiendommene	20
Land bank	28
Transaksjoner og kurser	30
Euronext Growth Oslo	31
Kontakt	32

Vedlegg:

- Styrets årsberetning 2020
- Styrets erklæring om årsregnskapet 2020
- Årsregnskap 2020 inkludert kontantstrømanalyse og noter
- Revisjonsberetning v/ Ernst & Young AS



Disclaimer:

Denne rapporten er utformet av Baltic Sea Properties AS i god tro og etter beste evne, med formål om å gi selskapets aksjonærer oppdatert informasjon om selskapets drift og stilling. Dokumentet må ikke oppfattes som et tilbud eller oppfordring om å investere i selskapet. Regnskapstallene som presenteres er urevidert og kan således inneholde feil. Baltic Sea Properties AS tar videre forbehold om at det kan ha oppstått feil ved beregninger av nøkkeltall eller ved utarbeidelsen av rapporten som kan bidra til å gi et uriktig inntrykk av selskapets stilling og drift. Rapporten inneholder også beskrivelser og kommentarer som er basert på subjektive vurderinger og således ikke må forstås som en garanti for fremtidige hendelser eller fremtidig avkastning.

Daglig leders kommentar

2020 var et år utenom det vanlige. Koronapandemien har endret hvordan mennesker verden over arbeider, lever og interagerer, og det er allerede tydelige tegn på at vi ikke kommer til å gjenoppta alle gamle vaner når pandemien en dag er under kontroll. Vi ser markedsstrukturer endres på alle fronter og eiendomsbransjen er intet unntak, men det er trolig for tidlig å konkludere om fremtidige effekter for verdsettelse, yield-gap og eventuell sektorrotasjon. Vi observerer like fullt at kravene til sosial distansering har blitt en katalysator for netthandel i retail-segmentet ettersom mange aktører har blitt tvunget til å fremskynde sine planer for digitale salgskanaler. Som en anerkjent eiendomsaktør innen logistikk- og dagligvaresegmentene erfarer vi som en konsekvens stor interesse fra både eiendomsutviklere og større institusjonelle investorer for tiden. I tillegg trykkes det penger verden over, noe som grunnet de lave rentenivåene skaper en enorm søken etter avkastning. Vi forventer at flere nye aktører får øynene opp for det baltiske eiendomsmarkedet, som vil skape større likviditet i markedet og potensielt presse yieldene ned.

For BSP har 2020 vært et begivenhetsrikt år hvor vi for alvor har ristet av oss mange tidligere utfordringer og rigget selskapet for vekst. Gjennom pandemien har vi holdt en tett dialog med leietakerne og slik lykkes i å finne fleksible løsninger som i liten grad har påvirket kontantstrømmen negativt. Samtidig har vi overlevert nye arealer til både eksisterende og nye leietakere gjennom utvikling av nye prosjekter, og dermed sikret oss langsiktige kontantstrømmer fra bransjeledende aktører i den regionale og internasjonale logistikksektoren. Vi forventer at dette vil komme selskapets aksjonærer til gode i mange år fremover. Vi har videre synliggjort likviditet og verdier gjennom flere fullførte og planlagte eiendomssalg. Høydepunktet for året kom i november 2020, hvor vi gjennomførte en transaksjon med Norfa om salg av 13 dagligvarebutikker som har frigitt finansiell og operasjonell kapasitet for våre videre vekstplaner. Jeg vil benytte anledningen til å rette en stor takk til styret, ansatte og samarbeidspartnere for innsatsen i en krevende periode.

Vi har etter nyttår fortsatt å holde et høyt tempo og blant annet sikret en full refinansiering for eiendomsporteføljen som sikrer en betydelig forbedring av selskapets langsiktige finansieringsplattform og frigir midler som helt eller delvis kan nyttes til å nedbetale selskapets kortsiktige mezzanine-gjeld i Norge. Refinansieringen vil også frigjøre midler til nye investeringer og/eller utbytte i tråd med selskapets langsiktige strategi. Vi har imidlertid fremdeles en jobb å gjøre med å foredle de eldre byggene i porteføljen som fortsatt vil kreve tett oppfølging i tiden som kommer.

Oppsummert har vi i løpet av de siste årene gjennomført en snuoperasjon gjennom salg av eiendom uten tilstrekkelig verdipotensial og utvikling/oppkjøp av nye og bedre eiendommer. Konsernets kontantstrømmer og finansiering har som følge av reorganiseringen blitt styrket og stabilisert, og vi mener tiden nå



er kommet for å fokusere på videre vekst med basis i yield-gapet mellom Baltikum og Norge.

Vi har rigget oss for vekst med nye ressurser på personellsiden og står nå godt rustet for å profesjonalisere og foredle selskapet videre i 2021. Organisk vekst er fremdeles et sentralt element i selskapets strategi, hvor konsernets frie kontantstrømmer vil reinvesteres i kjøp og/eller utvikling av nye eiendommer og utviklingsprosjekter, samt utdeles som årlig utbytte til aksjonærene. Vi ser imidlertid også interessante muligheter for å akselerere videre verdiskapning og sikre stordriftsfordeler ved å inkludere oppkjøp og fusjoner («mergers & acquisitions») i selskapets videre strategi.

Vekst er viktig for selskapets verdsettelse, og vi anser det derfor i våre aksjonærers interesse at selskapet i sin videre drift sikrer kompetanse, kontinuitet og ressurser på bakgrunn av økt aktivitet. Vår strategi er ikke passivt eierskap av eiendom, men høyt fokus på utvikling og partnerskap med leietakere og andre eksterne aktører, og det ligger mange spennende muligheter i å kapitalisere videre på vårt nåværende «momentum» i markedet, både lokalt og internasjonalt. Vi ser et tydelig potensial for å øke BSPs synlighet og relevans i det nordeuropeiske eiendomsmarkedet, noe som vil åpne nye muligheter og synergieffekter, men som også vil betinge økt satsning på selskapets organisasjon fremover. Vi ser frem til jobben!

Lars Christian Berger
Daglig leder, Baltic Sea Properties AS



Illustrasjon av mulig utnyttelse av industriområde utenfor Vilnius - forside.



Illustrasjon av mulig utnyttelse av industriområde utenfor Vilnius - bakside.

Nøkkeltall

Årsrapport 2020

- **Nøkkeltall eiendommer**
- **Nøkkeltall konsern**
- **Verdijustert egenkapital**

Til informasjon:

- Denne rapporten presenterer tall i henhold til revidert årsregnskap, og kan således avvike fra ureviderte tall publisert i tidligere kvartalsrapporter.
- Tallene i denne rapporten er kun en introduksjon og leseren oppfordres til å også lese revidert årsregnskap.
- Revidert årsregnskap for 2020 (inkludert revisors beretning) følger som vedlegg til rapporten.
- Baltic Sea Properties AS benytter norsk regnskapsstandard.

Eiendommer

Kontraktsfestet rent roll 2021

Company	Segment	Tenant	Budget rent (EUR)	Property NOI*	% income	GLA (sqm)	% GLA	WAULT (years)	Maturity
BSP LP	Logistics	Girteka	955 585	889 405	16,6%	17 954	18,8%	5,0	2026
BSP LP II	Logistics	Vinge	1 087 764	1 012 003	18,9%	21 929	22,9%	17,8	2038
BSP LP IV	Logistics	Rhenus	1 042 289	983 045	18,1%	18 226	19,1%	14,0	2035
BSP LP V	Logistics	Delamode	539 339	482 539	9,4%	8 329	8,7%	12,3	2033
BSP LP VI	Logistics	Oribalt	441 938	399 717	7,7%	6 807	7,1%	14,9	2035
BSP IP	Industrial	AQ Wiring**	822 002	746 240	14,3%	10 410	10,9%	14,3	2035
BSP RP I***	Retail	Norfa (anchor)	477 438	342 802	8,3%	7 845	8,2%	2,0	2021-2027
BSP RP V	Retail	Maxima	383 045	352 672	6,7%	4 132	4,3%	13,7	2033-2034
Total			5 749 400	5 208 423	100%	95 632	100%	12,2	

* Property NOI inkluderer interne management-kostnader på ca. 5% av total leie.

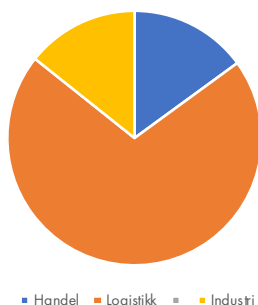
** AQ Wiring vil erstattes av Adax fra mai 2022. Selskapet har inngått en intensjonsavtale for salg av eiendommen (forventes gjennomført i løpet av mai 2021).

*** Selskapet undertegnet 23. mars 2021 salgsavtaler for 5 butikkeiendommene i BSP RP I. Transaksjonene for 4 av de 5 butikkeiendommene ble sluttført i sin helhet samme dag. Den gjenstående transaksjonen (1 butikkeiendom) forventes gjennomført i løpet april.

Begreper/forkortelser anvendt i tabellen:

- Property NOI: Netto leieinntekt etter direkte eiendomskostnader inkl. forvaltning.
- GLA: Utleibart areal.
- WAULT: Gjennomsnittlig gjenværende leietid vektet for leieinntekter.

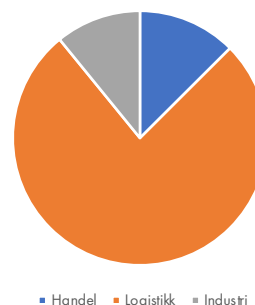
Portefølje basert på leieinntekt



High-profile tenants



Portefølje basert på kvadratmeter



Nøkkeltall konsern

Årsrapport 2020 (revidert)

Kursutvikling per aksje (NOK)	31/12/2020	31/12/2019
Verdijustert egenkapital (VEK)*	48,12	40,10
VEK i Euro	4,60	4,07
Akkumulert utbetaling	22,00	22,00
Siste kjente omsetningskurs	50,00	29,00
Antall aksjer	6 688 232	6 688 232

* Verdivurderinger per 31.12.2020 lagt til grunn som eiendomverdi ved VEK-beregning.

* Verdijustert egenkapital per aksje er redusert med NOK 0,09 fra urevidert Q4-rapport.

* Se informasjon på neste side om prinsippendring i VEK-beregning f.o.m. 3. kvartal 2020.

Balansetall (MNOK)	31/12/2020	31/12/2019
Anleggsmidler	570	570
Omløpsmidler	41	98
Eiendeler	611	668
Egenkapital	207	182
Gjeld	405	486
NIBD (inkl. "brolån")	371	427
LTV (inkl. "brolån")	54,7 %	66,2 %

Eiendomsportefølje (NOK)	31/12/2020	31/12/2019
Markedsverdi portefølje	677 428 410	645 289 796
Verdi av EK basert på VEK	320 864 032	267 375 355
Brutto leieinntekt per dato	61 871 388	54 594 417
NOI-yield	8,02 %	8,35 %
Annen inntekt	1 523 050	440 516
Korteste kontaktslengde (år)	0 år	0 år
Lengste kontraktslengde (år)	17,8 år	15 år
Vektet kontraktslengde (inntekt/år)	12,1 år	8,7 år

Resultatregnskap (MNOK)	31/12/2020	31/12/2019
Driftsinntekter	63,4	55,0
Driftskostnader før av-/nedskrivninger	17,2	17,7
EBITDA (Driftsresultat før av-/nedskr.)	46,2	37,4
EBIT	43,3	-22,7
Resultat før skatt	20,4	-44,4
Resultat etter skatt	14,8	-40,8

Begreper/forkortelser anvendt i tabellene ovenfor:

- NIBD = Netto rentebærende gjeld
- LTV = Gjeldsgrad relativt til eiendomsverdi
- NOI-yield = Leieinntekter fra eiendomsportefølje fratrukket annualiserte direkte eierkostnader inkludert interne forvaltningskostnader/markedsverdi av porteføljen



Verdijustert egenkapital (VEK)

VEK er en teknisk beregning av aksjens underliggende verdier, basert på verdivurdering av selskapets investeringer, samt øvrige eiendeler og gjeld. VEK-beregningen tar utgangspunkt i konsernets regnskapsmessige balanse og justeres deretter for å gi et bedre uttrykk for reell verdi.

Ulike noterte og unoterte eiendomsselskaper/-fond benytter ulike prinsipper ved beregning av sin VEK. Nedenfor følger derfor en forklaring til hvordan VEK beregnes i Baltic Sea Properties.

Justering av eiendeler:

- Siste verdivurdering av konsernets eiendomsportefølje legges som hovedregel til grunn som eiendomverdi i VEK-beregningen. Verdivurderingene utføres av uavhengige verdivurdere, basert på en neddiskontert kontantstrømanalyse (DCF).
- For prosjekter under utvikling legges bokført eiendomverdi til grunn.
- Verdien av eksterne investeringer justeres i henhold til siste publiserte VEK-kurs, eventuelt siste kjente omsetningskurs når VEK ikke foreligger.

Justering av gjeld:

- Bokført utsatt skatt/skattefordel elimineres i VEK-beregningen. I stedet innregnes en skjønsmessig rabatt med utgangspunkt i latent skatt, på bakgrunn av differansen mellom skatteverdi og markedsverdi på eiendommene, i henhold til forventet prissetting i et salgsscenario. Det gjøres ingen justering av konsernets øvrige bokførte gjeldsposter i VEK-beregningen.
- Videre inngår rentesikringskontrakter ("swapper") i VEK-beregningen til bokført verdi per balansedato.

Merk:

- Det gjøres oppmerksom på at selskapet fra og med tredje kvartal 2020 har lagt til grunn et nytt prinsipp for beregning av latente skatteforpliktelser i sin VEK-beregning. Endringen øker den latente skatten for konsernet med ca. MNOK 4,3 i forhold til bokført utsatt skatt per 31.12.2020. Det gjøres videre oppmerksom på at historiske VEK-kurser i rapporten ikke er justert i henhold til dette.

Årsregnskapet

2020

- **Resultat**
- **Balanse**
- **Finansiering**

Til informasjon:

- Denne rapporten presenterer tall i henhold til revidert årsregnskap, og kan således avvike fra ureviderte tall publisert i tidligere kvartalsrapporter.
- Tallene i denne rapporten er kun en introduksjon og leseren oppfordres til å også lese revidert årsregnskap.
- Revidert årsregnskap for 2020 (inkludert revisors beretning) følger som vedlegg til rapporten.
- Baltic Sea Properties AS benytter norsk regnskapsstandard.

Regnskapskommentar

Revidert årsregnskap 2020

Resultat

(Tall i parentes er sammenlignbare tall for samme kvartal i foregående år)

Samlede driftsinntekter per 31. desember 2020 var MNOK 63,4 (MNOK 55,0). Av dette var MNOK 61,9 leieinntekter fra eiendomsporteføljen (MNOK 54,6). Målt i euro var selskapets leieinntekter i 2020 EUR 226 018 høyere enn i 2019. Økningen forklares hovedsakelig av ferdigstillelsen av de nye logistikktterminalene (Delamode og Oribalt) som har generert leieinntekter siden henholdsvis september og november 2020, samt ekspansjonen av Rhenus-terminalen og de to Maxima-butikkene som ble ervervet i 1. kvartal 2020. Øvrige driftsinntekter i 2020 var MNOK 1,5 (MNOK 0,4).

Direkte eierkostnader per 31. desember 2020 utgjorde MNOK 8,7 (MNOK 8,6). De fleste direkte eierkostnader er uendret eller redusert i 2020 i forhold til 2019, med unntak av lønnskostnader. Økningen i lønnskostnader kommer som følge av nyansettelser, blant annet ansettelse av egen advokat.

Netto leieinntekter per 31.12.2020 var således MNOK 53,1 (MNOK 46,0).

Øvrige driftskostnader per 31. desember 2020 var MNOK 8,5 (MNOK 9,1). Justert for bonuser til samtlige ansatte i 2020 på bakgrunn av gode resultater og høy arbeidsbelastning gjennom flere år, var reduksjonen i forhold til 2019 på MNOK 2,0. Reduksjonen forklares hovedsakelig av at konsernet i første del av 2019 var i en omstillingsprosess, og blant annet gjennomførte en emisjon, refinansierte banklån og igangsatte nye prosjekter i denne perioden.

Driftsresultatet før av- og nedskrivninger (EBITDA) beløp seg per 31. desember 2020 til MNOK 46,2 (MNOK 37,4). Økningen forklares av at man har lyktes i å øke driftsinntektene i 2020 og samtidig holde driftskostnadene nede. Når det er sagt må også deler av kostnadene som påløp i 2019 forstås som investeringer i fremtidig vekst som selskapet har høstet fruktene av i 2020.

Netto finansposter per 31. desember 2020 utgjorde MNOK -22,8 (MNOK -21,7). Økningen i rentekostnader kommer som følge av økte rentekostnader etter refinansiering, samt nye låneopptak (MNOK 4,9 av rentekostnadene i 2020 stammer fra brolån opptatt i 3. kvartal 2019). Reduksjonen i andre finanskostnader skyldes at selskapet i 1. kvartal 2019 betalte et refinansieringsgebyr på MNOK 2,2, samt regnskapsmessig verdiendring for rentesikringskontrakter som ga et sterkt utslag i 2019.

I revidert årsregnskap for 2020 er det bokført netto nedskrivninger på eiendomsmassen med MNOK -5,7 (MNOK -38,3) på bakgrunn av verdipurderinger innhentet per 31. desember 2020. Videre er det bokført en regnskapsmessig gevinst på MNOK 29,2 fra salg av eiendom i løpet av året. Ettersom de solgte eiendommene imidlertid hadde akkumulerte nedskrivninger større enn den bokførte gevinsten er den regnskapsmessige gevinsten i tabellen til høyre presentert som nettotall

medregnet årets bokførte nedskrivninger, til sammen MNOK 23,5. Bokførte avskrivninger per 31. desember 2020 var MNOK -26,3 (MNOK -21,8).

Resultat for året 2020 etter skatt var et overskudd på MNOK 14,8 (MNOK -40,8).

Regnskapstall konsern (NOK)	31/12/2020	31/12/2019
NOK (YTD)		
Leieinntekter	61 871 388	54 594 417
Eiendomsskatt, festeavgift	-1 181 456	-1 601 252
Vedlikehold og leietakertilpasninger	-246 189	-1 752 009
Øvrig eiendomsdrift*	-7 308 090	-5 247 571
Sum direkte eierkostnader	-8 735 735	-8 600 832
Netto leieinntekter	53 135 653	45 993 585
Andre driftsinntekter	1 523 050	440 516
Andre driftskostnader*	-8 507 854	-9 071 231
EBITDA	46 150 848	37 362 872
Avskrivninger	-26 374 178	-21 803 307
Nedskrivninger**	23 476 554	-38 260 183
EBIT	43 253 224	-22 700 617
Netto renter	-20 077 504	-12 718 808
Annet***	-2 745 234	-8 936 901
Resultat før skatt	20 430 486	-44 356 326
Årets skattekostnad	-5 630 431	3 551 570
Resultat etter skatt	14 800 055	-40 804 756

* Bonuser til ansatte er omklassifisert fra "Øvrig eiendomsdrift" til "Andre driftskostnader" i forhold til hvordan tallene ble presentert i urevidert Q4-rapport. Endringen er gjort for å gi et mer riktig bilde av annualiserte netto leieinntekter som i vår beregning medregner ordinære lønnskostnader.

** I revidert årsregnskap for 2020 er tallet fordelt på nedskrivninger (MNOK -5,7) og regnskapsmessig gevinst fra salg av eiendom (MNOK 29,2), men presenteres her i netto form etter ettersom de solgte eiendommene hadde akkumulerte nedskrivninger større enn den bokførte gevinsten. Tallet er økt med MNOK 2,4 fra urevidert Q4-rapport som følge av en regnskapsteknisk reversering av tidligere nedskrivning som ikke påvirker selskapets VEK-beregning per 31.12.2020. Endringen øker imidlertid EBIT i forhold til tall presentert i urevidert Q4-rapport.

*** Negativt beløp på andre finansposter er økt med MNOK -1,5 fra urevidert Q4-rapport som følge av korreksjon i eliminering av konserninterne valutaposter.

Regnskapskommentar

Revidert årsregnskap 2020

Balanse

Verdivurdering av eiendommene

Verdivurderinger av eiendommene i konsernet per 31. desember 2020 ble utført av to uavhengige verdivurdere, basert på en neddiskontert kontantstrømanalyse (DCF), som er standard metode og vår faste praksis. Porteføljen er verdsatt til MEUR 64,7 per 31. desember 2020, basert på verdsettelsene fra hhv. Newsec og Oberhaus.

Selskapets portefølje verdi ble i løpet av 2020 påvirket av Covid-19-pandemien og verdivurderingen for flere av eiendommene ble noe redusert. Vi erfarer imidlertid en yield-kompresjon innen logistikksegmentet, og verdsettelsen for to av de nyere prosjektene våre har således kompensert for nedgangen totalt sett. Selskapet gjorde i løpet av året betydelige investeringer i to nye logistikkterminaler som ble overlevert til sine respektive leietakere tidlig i 3. kvartal. Selskapet har i tillegg sikret ny leietaker for industrieiendommen i Panevėžys. Som følge av disse faktorene, i kombinasjon med svekkelsen av norske kroner mot euro gjennom 2020, var estimert markedsverdi for porteføljen per 31. desember 2020 på tross av salget av 13 Norfa-butikker MNOK 32 høyere enn per 31.12.2019.

Balanse

Per 31. desember 2020 hadde selskapet en beholdning av likvide midler på MNOK 38,9 (UB 2019: MNOK 85,4). Bokført egenkapital per 31. desember 2020 var MNOK 207 (UB 2019: MNOK 182). Utviklingen i verdijustert egenkapital i 2020 var i EUR +13 %.

Antall utestående aksjer per 31.12.2019 var 6 688 232, hvorav selskapet selv eier 20 415.

Eiendomsportefølje (NOK)	31/12/2020	31/12/2019
Markedsverdi portefølje	677 428 410	645 289 796
Verdi av EK basert på VEK*	320 864 032	267 375 355
Brutto leieinntekt per dato	61 871 388	54 594 417
NOI-yield	8,02 %	8,35 %
Annen inntekt	1 523 050	440 516
Korteste kontaktslengde (år)	0 år	0 år
Lengste kontraktslengde (år)	17,8 år	15 år
Vektet kontraktslengde (inntekt/år)	12,1 år	8,7 år

* Verdijustert egenkapital er redusert med MNOK 0,6 fra urevidert Q4-rapport, tilsvarende NOK 0,09 per aksje.

Balansetall (MNOK)	31/12/2020	31/12/2019
Anleggsmidler*	570	570
Omløpsmidler	41	98
- hvorav cash	39	85
Eiendeler*	611	668
Egenkapital*	207	182
Gjeld	405	486
NIBD (inkl. "brolån")	371	427
LTV (inkl. "brolån")	54,7 %	66,2 %
NIBD (kun banklån)	318	388
LTV (kun banklån)	47,0 %	60,1 %

* Bokførte eiendeler og egenkapital er økt med ca. MNOK 2 fra urevidert Q4-rapport som følge av en regnskapsteknisk reversering av tidligere nedskrivning som ikke påvirker selskapets VEK-beregning per 31.12.2020.

Verdijustert egenkapital (VEK) per aksje	31/12/2020	31/12/2019
NOK	48,12	40,10
EUR	4,60	4,07

Regnskapskommentar

Revidert årsregnskap 2020

Finansiering

Belåningsgrad og rentekostnader

Per 31. desember 2020 hadde selskapet til sammen MNOK 318 (UB 2019: 388) i gjeld til ulike kredittinstitusjoner, med en samlet belåningsgrad på ca. 47,0 % på eiendomsporteføljen i Litauen.

Selskapet opptok i løpet av 3. kvartal 2019 et brolån med ramme opptil MNOK 40. Lånet hadde opprinnelig forfall i januar 2021, men BSP ble i slutten av april 2020 enig med långiver om forlengelse av lånet til 14. mai 2021, samt utvidelse av lånerammen med NOK 12 millioner. Saldo for dette lånet var per 31. desember 2020 MNOK 52,3 eks. renter og er ikke inkludert i beløpet nevnt innledningsvis. Per 31. desember 2020 var således saldo for lånet MNOK 53,6 inkludert påløpte renter og gebyrer. Medregnet brolånet var netto nominell rentebærende gjeld per 31. desember 2020 MNOK 371, som tilsvarer en belåningsgrad på 54,7 % (UB 2019: 66,2 %).

Den gjennomsnittlige vektete rentekostnaden for porteføljen (inklusive renteswaper) var per utgangen av 2020 på ca. 3,30 %. Tilsvarende vektet rentekostnad for konsernet var på ca. 3,81 % inkludert brolån. Brolånets rentebetingelser er 10 % p.a.

Selskapet signerte i mars 2021 et bindende term-sheet med Luminor om en ny og forbedret finansiering av selskapets totale eiendomsportefølje. Lånet på totalt MEUR 33,07, sikrer selskapet en betydelig forbedring av selskapets langsiktige finansieringsplattform, samt frigir midler til å helt eller delvis nedbetale selskapets kortsiktige mezzanine-gjeld i Norge. Refinansieringen vil også frigjøre midler til nye investeringer og/eller utbytte i tråd med selskapets langsiktige strategi. Den nye avtalen reduserer renten på eksisterende lån fra gjennomsnittlig ca. 3,0% eks. rentesikringsavtaler, til en rente på 2,05% + 3 mnd Euribor (p.t. 0%) med en avdragsprofil på 20 år.

Per dato for denne rapport var låneavtalen for 4 av 6 datterselskaper er signert. Selskapet forventer signering av refinansieringen for de siste to datterselskapene innen kort tid, men disse tar noe lenger tid som følge av overføring av pant m.m fra annen lånegiver.



Lånefinansiering	31/12/2020	31/12/2019
Netto nominell rentebærende gjeld inkl. brolån (EUR)	35 386 657	43 335 231
Belåningsgrad inkl. brolån	54,7 %	66,2 %
Netto nominell rentebærende gjeld eks. brolån (EUR)	30 395 232	39 340 827
Belåningsgrad eks. brolån	47,0 %	60,1 %
Gjennomsnittlig lånerente (inkl. margin) eks. brolån	3,30 %	3,42 %
Rentesikringsgrad	100,0 %	100,0 %
Gjenstående løpetid rentebærende gjeld (vektet) eks. brolån	2,2 år	3,5 år
Gjenstående løpetid rentesikring (vektet) eks. brolån	2,5 år	3,5 år

Eiendomsporteføljen

- **Leietaker-mix**
- **Markedskommentar fra Newsec Baltics**
- **Presentasjon av eiendommene**
- **Land bank**



Logistikkterminal overlevert til Delamode i løpet av 2020.

Leietaker-mix

Fordeling av budsjettert leieinntekt 2021



The Lithuanian Property Market

Markedskommentaren er levert av vår samarbeidspartner Newsec Baltics

Provided by Mindaugas Kulbokas of Newsec Baltics

2020 was a truly unprecedented, unique and interesting year – both for the world and the Baltic Region, including Lithuania. Despite all the fears and expectations, the country's economy faced only minor contraction, while the most of real estate market segments welcomed 2020 as quite successful year. When it comes to the value of real estate investment in the Baltic Region, Lithuania was responsible for over a third of the total volume. Just like during the past several years, the market saw new investors and large prime office deals, while capitalisation rates in the office segment tested new lows.

THE REAL ESTATE MARKET WITHSTOOD THE PANDEMIC-RELATED SHOCKS

In 2020, the Lithuanian economy contracted by no more than 0.9%, and most economic sectors fared better than expected. Even though unemployment increased to 8.8% (estimate) and the country went under lockdown twice, wages increased by 9.2%. Despite the negative retail sales volume growth in the second quarter, the total annual growth in 2020 was 2.5%. The prospects for 2021 are slightly dimmer due to the uncertain timeline of normal economic activity resuming. Hopes for the future mostly hinge on the successful vaccination of the population. Since Lithuania's economy saw, arguably, the lowest degree of contraction in the European Union, GDP growth in 2021 is estimated to be around 1.8-3%. More rapid economic upturn is expected in the second half.

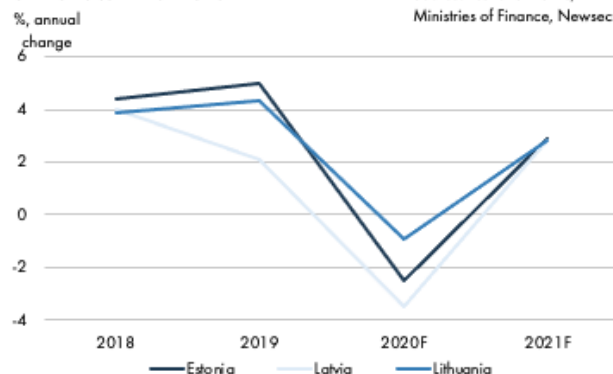
The intense second half of 2020 allowed the Lithuanian real estate investment segment to end the year on a high note. Rapidly growing interest in the logistics and warehousing segment, and stable demand for prime offices, were the main driving forces. In 2020, the total volume of investment deals made in Lithuania was 60% that of last year's and reached EUR 265 million.

The Vilnius office segment – the most rapidly growing office segment in the Baltic States – maintained its pace even in 2020. Total market supply increased by 16%, reaching 844,000 sqm, and the lease transaction level hovered around its 5-year-average, exceeding 100,000 sqm. With market supply growing by 15% per year, on average, the vacancy level also increased, closing in on the European average (6.8%). At the end of the year, the vacancy level in the Vilnius office space segment was 6.7% – the lowest in the Baltics. Estimates hold that during 2021-2022, the market will be supplemented with another 250,000 sqm of high-quality, modern office space.

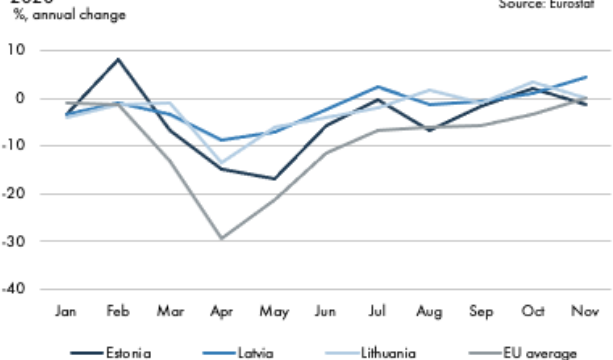
In the retail segment, the roller coaster ride of 2020 was more protracted, leading to a long winter in every sense of the word. Attempts to adjust operations in response to the pandemic, as

well as related government resolutions, sent a good number of companies into full stop and forced nearly all of them to implement their e-commerce plans overnight. According to Statistics Lithuania, e-commerce grew by 50%. The closing of physical stores gave an extra boost to e-commerce. The winners, in this case, were the businesses who took the long-term discussions about omnichannel sales seriously and had already invested in relevant areas. Retail, warehousing, and logistics segments came closer to each other than ever before. Efficiency and speed became even more important in supporting the consolidated retail logistics segment. With an influx of new manufacturing facilities, the logistics and warehousing market justly received investors' attention thanks to its resistance to the pandemic and higher return rates. In the Baltic States, the yields of prime industrial assets decreased to 7.25% and now follow a downward trend to 7.00%. In 2020, the share of investment into this segment in the Baltic States increased to 15% from the long-term average of 10%. The stable, or even rising, rent prices and the pressure put on yields increased the prices of this type of assets by roughly 10-20%.

GDP GROWTH FORECAST



MANUFACTURING PRODUCTION GROWTH DYNAMICS IN 2020



THE DISRUPTED RETAIL SEGMENT WILL SEE GROWING COMPETITION.

The property managers operating in the market are strengthening their positions by implementing new projects or expanding already operational retail objects. Vilnius Outlet – a new retail centre – is scheduled for opening in the northern part of the city in 2021, and in 2022 the shopping centre Olinda will expand the retail and leisure object market by more than 70,000 sq. m. Property developers are interested in those parts of the city that have been expanding for many years.

THE PRIME OFFICE SEGMENT HAS REMAINED ATTRACTIVE TO INVESTORS.

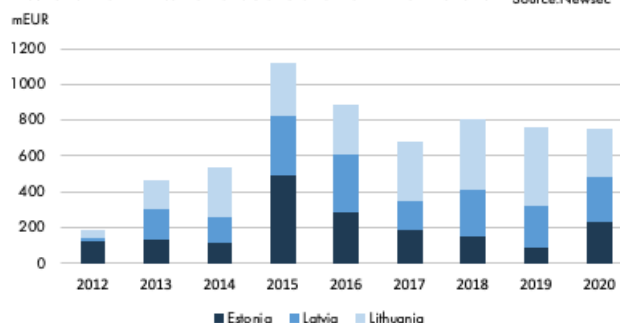
Objects within the Vilnius CBD prime office segment have shined on the property investment market in 2020, just as they had in recent years. Investing for the first time in the Baltic States, REInvest Asset Management bought the 12,900 sqm SEB Bank Headquarters project, completed in 2020, from the Lords LB Asset Management fund. Following construction, the project was immediately BREEAM certified, receiving the highest Outstanding grade in the New Buildings category. 2020 also saw the execution of several previously concluded office sales transactions – the transfer of the stage three S7 Office Complex into the hands of Eastnine, and the completion of the second stage of the Park Town transaction, with Zenith AM purchasing the entire project – confirming investors' trust in both the Baltic Region and the office space market.

ALL INDUSTRIAL SEGMENT CLASSES ARE IN HIGH DEMAND.

Moving away from retail objects, investors are especially interested in the potential of the industrial segment, such as warehouses, logistics objects and factories. In Lithuania, most objects of this asset class are concentrated in the hands of their end users. In 2020, this segment saw an increase in demand from different funds and private investors active in the Baltic States.

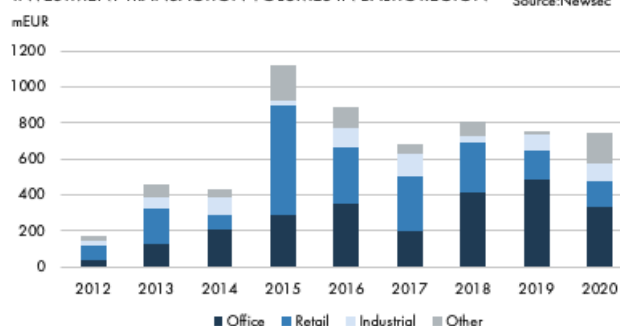
GROWING MARKET LIQUIDITY. The growing circle of potential private investors in the Baltic States and the increasing strength of fund managers are increasing the liquidity of the Baltic real estate market. In 2020, more than 60% of investments were made by long-term investors in the Baltic States seeking to expand their portfolios.

INVESTMENT TRANSACTION VOLUMES IN BALTIC REGION* Source:Newsec



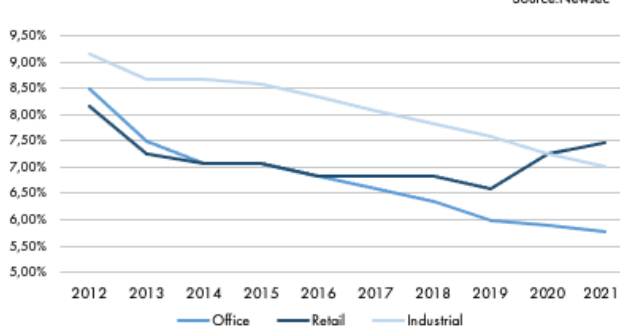
*transaction volume more than 5M EUR

INVESTMENT TRANSACTION VOLUMES IN BALTIC REGION* Source:Newsec



*transaction volume more than 5M EUR

PRIME YIELDS IN BALTIC REGION Source:Newsec





Vilnius, Litauen

Rhenus | Logistikkterminal

Selskapsnavn:	BSP Logistic Property 4
Leietaker:	Rhenus Svoris
Plassering:	Motorvei A4, Vilnius, Litauen
Utleibart areal:	18.226 m²
Utløp leiekontrakt:	2035

Eiendommen ble ferdigstilt i juni 2017 og leies i dag av Rhenus Svoris, et datterselskap av Rhenus Logistics.

Rhenus Logistics er et av Europas største transportselskaper, og Rhenus Svoris dekker grupperingens operasjon i Baltikum og Hviterussland.



Vinges Terminalas | Logistikkterminal

Selskapsnavn:	BSP Logistic Property 2
Leietaker:	Vinges Terminalas
Plassering:	Motorvei A3, Vilnius, Litauen
Utleibart areal:	21.929 m2
Utløp leiekontrakt:	2038

Eiendommen er strategisk plassert langs motorveien mellom Vilnius og Minsk i Hviterussland.

Vinges Terminalas er et lokalt logistikkelskap som opererer innen eksport, transitt, ordreprosessering og varetransport. Selskapet har et bredt spekter av kunder i Europa og Russland.



Girteka | Logistikkterminal

Selskapsnavn:	BSP Logistic Property
Leietaker:	Girteka Logistics
Plassering:	Motorvei A3, Vilnius, Litauen
Utleibart areal:	17.954 m²
Utløp leiekontrakt:	2026

Eiendommen er utleid til Girteka Logistics, et av Europas ledende transportselskaper, og ligger strategisk plassert ved Vilnius Internasjonale Flyplass.

Eiendommen har en tomt på 42.907 m² og rommer 11.458 m² lager, 2.014 m² fryseler, 3.348 m² kjølelager og 1.134 m² kontor.



Delamode | Logistikkterminal

Selskapsnavn:	BSP Logistic Property 5
Leietaker:	Delamode Baltics
Plassering:	Motorvei A1, Vilnius, Litauen
Utleibart areal:	8.329 m2
Utløp leiekontrakt:	2033

Eiendommen ble ferdigstilt i august 2020 og leies i dag av Delamode Baltics.

Delamode Baltics er en dynamisk leverandør av freight forwarding-løsninger til det globale markedet og eies av Xpediator-gruppen.



Oribalt | Logistikkterminal

Selskapsnavn:	BSP Logistic Property 6
Leietaker:	Oribalt
Plassering:	Motorvei A1, Vilnius, Litauen
Utleibart areal:	6.807 m2
Utløp leiekontrakt:	2035

Eiendommen ble ferdigstilt i august 2020 og leies i dag av Oribalt.

Oribalt tilbyr et vidt spekter av logistikk-løsninger for farmasiprodusenter, herunder blant annet lagring, distribusjon, transport og direkteleveranser.



AQ Wiring Systems/Adax | Industribygg

Selskapsnavn:	BSP Industrial Property
Leietaker:	AQ Wiring Systems/Adax fra 2022
Plassering:	Panevėžys, Litauen
Utleibart areal:	10.410 m²
Utløp leiekontrakt:	2022/2035

Selskapet har undertegnet en avtale med den norske industribedriften Adax om utleie av selskapets produksjonslokaler i Panevėžys, Litauen. Den nye avtalen innebærer at Adax flytter inn i lokalene så snart lokalene er ledig, våren 2022. Eiendommen er i dag utleid til et datterselskap av det svenske, børsnoterte konsernet AQ Group.

Selskapet har inngått en intensjonsavtale med det estiske eiendomsfondet Eften om salg av eiendommen (forventes gjennomført i løpet av mai 2021).



RP I | Dagligvare

Selskapsnavn:	BSP Retail Properties 1
Leietaker:	Norfa (anchor)
Plassering:	2 lokasjoner i Litauen
Utleibart areal:	7.845 m2
Utløp leiekontrakt:	2021 - 2027

BSP RP I undertegnet 23. mars 2021 salgsavtaler for 5 butikkeiendommer. Transaksjonene for 4 av de 5 butikkeiendommene ble slutført i sin helhet samme dag. Den gjenstående transaksjonen (1 butikkeiendom) forventes gjennomført i løpet april.

Etter den siste transaksjonen vil BSP Retail Properties I's portefølje bestå av ett kjøpesenter og én mindre "retail box".



Maxima | Dagligvare

Selskapsnavn:	BSP Retail Properties 5
Leietaker:	Maxima LT
Plassering:	Silute og Kursenai, Litauen
Utleibart areal:	4.132 m2
Utløp leiekontrakt:	2033 - 2034

Selskapet BSP Retail Properties 5 eier to butikkeiendommer som leies ut til Maxima. Maxima er Baltikums største dagligvareaktør og anses som en av regionens beste leietakere.

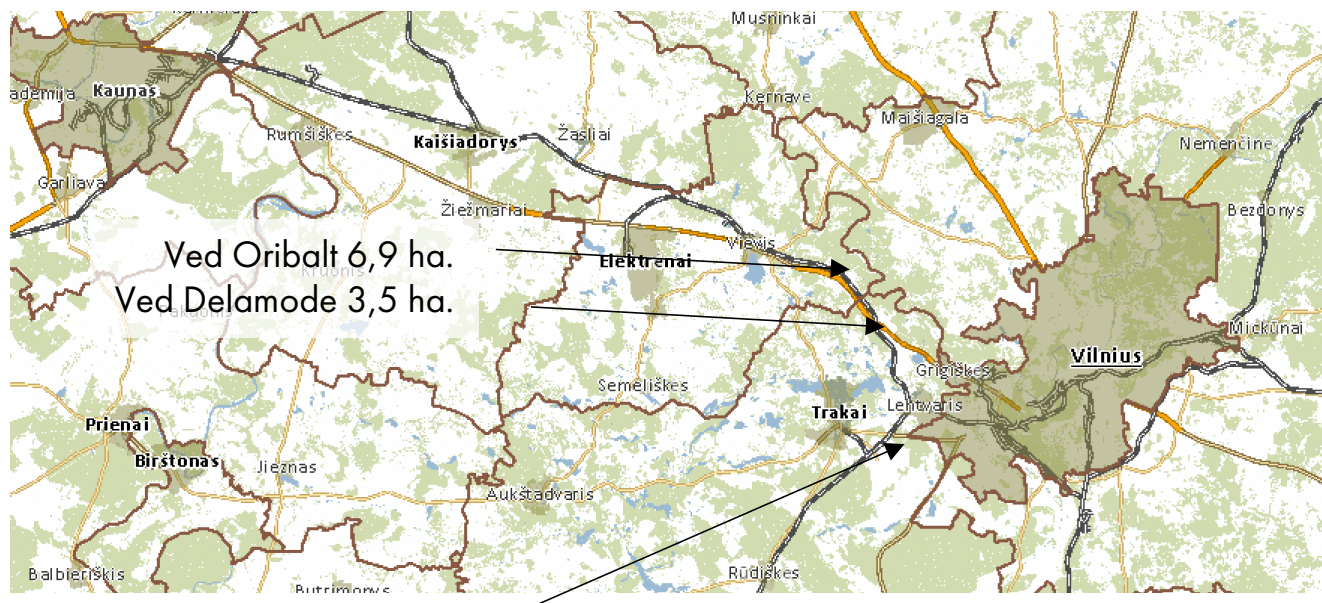
Eiendommene ble ervervet i 1. kvartal 2020.



Land bank | Utviklingseiendom

Type:	Utviklingstomter
Plassering:	Vilnius
Areal:	145.317 m ²
Sone:	Næring
Prosjektert:	Nei
Prosjektleveranse:	12-16 måneder avhengig av størrelse

Tre tomter beliggende ved strategiske veinettverk mellom Vilnius og Kaunas og mellom Vilnius og grensen til Polen.



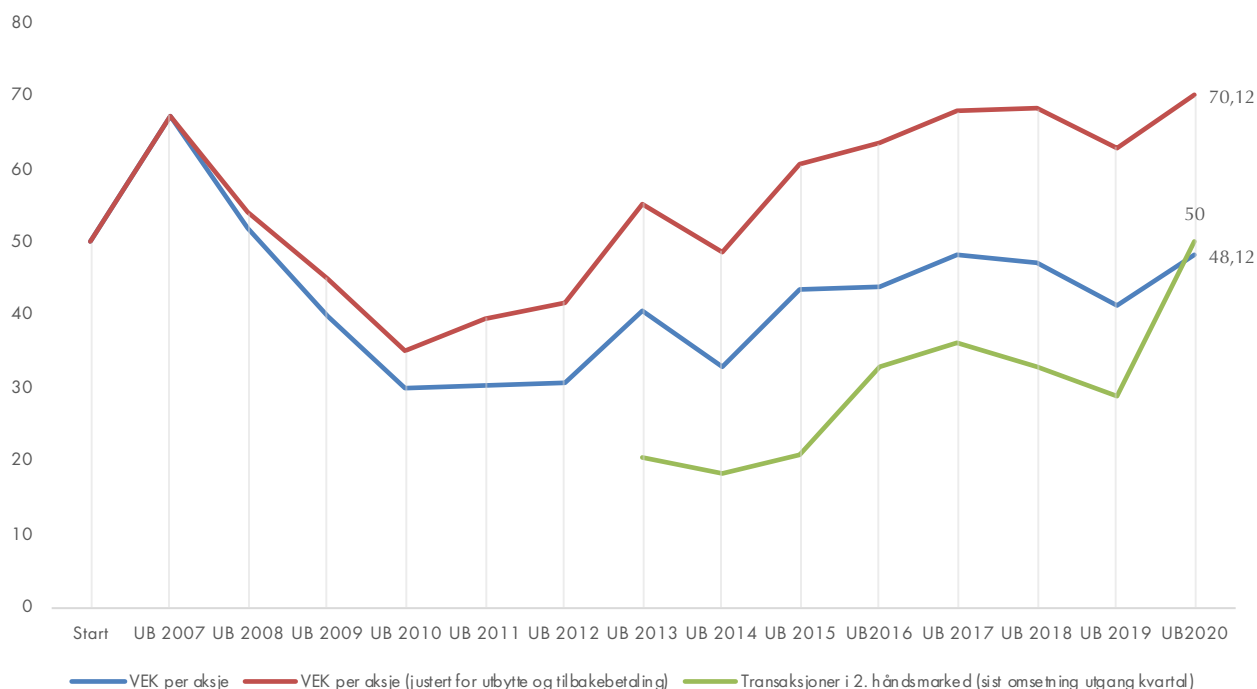
Ved Rhenus 4,1 ha.

**Baltic Sea Properties ble ved
EUROPEAN REAL ESTATE
BRAND AWARDS 2020
utpekt som Baltikums sterkeste
merkevare innen utvikling av
logistikkeiendom.**

**Ved EUROPEAN REAL ESTATE
BRAND AWARDS 2021 er vi
nok en gang nominert i samme
kategori.**

EUROPEAN
REAL
ESTATE
BRAND
INSTITUTE

Transaksjoner og kurser



Merk:

- Det gjøres oppmerksom på at selskapet fra og med tredje kvartal 2020 har lagt til grunn et nytt prinsipp for beregning av latente skatteforpliktelser i sin VEK-beregning. Endringen øker den latente skatten for konsernet med ca. MNOK 4,3 i forhold til bokført utsatt skatt per 31.12.2020. Det gjøres videre oppmerksom på at historiske VEK-kurser i rapporten ikke er justert i henhold til dette.
- Vennligst merk at regnskapet ikke er revidert av revisor, og det tas således forbehold om at det kan forekomme feil i tallene som kan påvirke regnskapet og VEK.
- Det gjøres for ordens skyld også oppmerksom på at selskapet i januar 2019 utstedte 1 600 000 aksjer til NOK 30 per aksje gjennom en rettet emisjon mot selskapets aksjonærer.
- Verdijustert egenkapital er en teknisk beregning av de underliggende verdier hensyntatt markedsverdi på eiendommene og andre eiendeler, trukket ifra gjeld. Det er videre innregnet en skjønnsmessig rabatt med utgangspunkt i latent skatt, på bakgrunn av differansen mellom skatteverdi og markedsverdi på eiendommene, i henhold til forventet prissetting i et salgsscenario.

Euronext Growth Oslo

Baltic Sea Properties AS har siden 2017 vært opptatt til handel ved Merkur Market, en MTF under Oslo Børs.

Etter Euronexts oppkjøp av Oslo Børs i juni 2019 har handel på Merkur Market migrert over til Euronexts handelssystem Optiq. Handelssystemet vil gi alle som i dag kan handle på Euronext sine markedsplasser i Europa en enkel tilgang til å handle på Oslo Børs markedsplasser. Kursdata for aksjer, egenkapitalbevis og indekser vil flytte fra oslobors.no til live.euronext.com hvor handler vil bli oppdatert i sanntid.

Som følge av oppkjøpet har utstedere av aksjer på Merkur Market også blitt del av Euronexts regelboksregime (Euronext Growth Markets Regelbok). Dette innebærer en harmonisering med Euronexts regelverk, både hva gjelder struktur og innhold. I tillegg vil Merkur Market som del av harmoniseringsprosessen endre navn til **Euronext Growth Oslo**.

Mandag 30. november 2020 ble mange av nettsidene på oslobors.no flyttet. Les mer om dette her:

<https://www.oslobors.no/Oslo-Boers/Om-Oslo-Boers/Nettsider-flyttes-til-Euronext>

Nyttig:

Ettersom Baltic Sea Properties (tickerkode: BALT) er opptatt til handel ved Euronext Growth Oslo kan aksjen handles gjennom flere kanaler. Du kan blant annet selv plassere kjøps- og salgsordre på ulike nettbaserte handelsplattformer.

Kontakt din VPS-kontofører, aksjemegler eller bank for mer informasjon.



Kontakt



Lars Christian Berger

Daglig leder, Konsern

LCB@BalticSea.no

Tlf. +47 930 94 319



Sigitas Jautakis

Daglig leder, Litauen

SJ@BalticSea.no

Baltic Sea Properties AS

Postboks 2076 Vika
c/o Hagen, Berger & Aas AS
0125 Oslo

Tjuvholmen Allé 3
6. etasje
0252 Oslo

Baltic Sea Properties Lithuania

Didzioji str. 10A-29
LT-01128 Vilnius
Litauen

www.balticsea.no

Baltic Sea Properties (BSP) ble i 2020 utpekt som vinner i klassen «årets logistikk-/industriutvikler» i Litauen av **EUROMONEY REAL ESTATE SURVEY**, og gitt andreplass i samme kategori for Norden og Baltikum.



Vedlegg

- **Styrets årsberetning 2020**
- **Styrets erklæring om årsregnskapet 2020**
- **Årsregnskap 2020 inkludert kontantstrømanalyse og noter**
- **Revisjonsberetning v/ Ernst & Young AS**

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, regnskapsførsel, 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.h.v. 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 lyktes 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 lyktes 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 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

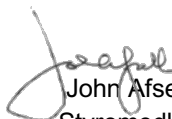
Styret foreslår følgende disponering av morselskapets resultat for 2020:

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

Oslo, den 25. mars 2021



Bjørn Bjørø
Styrets leder



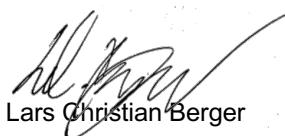
John Afseth
Styremedlem



John David Mosvold
Styremedlem



James Andrew Clarke
Styremedlem



Lars Christian Berger
Daglig leder

Erklæring

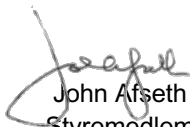
De undertegnede erklærer at årsregnskapet for Baltic Sea Properties AS etter deres beste overbevisning, er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder og at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av foretakets og konsernets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som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



John Arseth
Styremedlem



John David Mosvold
Styremedlem



James Andrew Clarke
Styremedlem



Lars Christian Berger
Daglig leder

ÅRSREGNSKAP 2020

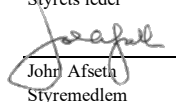
MORSELSKAP		KONSERN			
31/12/2020	31/12/2019	RESULTATREGNSKAP	31/12/2020	31/12/2019	
NOK	NOK		NOK	NOK	
-	-	Driftsinntekter			
485 822	2 119 432	Leieinntekter	15	61 871 388	54 594 417
		Andre driftsinntekter	15	1 523 050	440 516
485 822	2 119 432	Sum driftsinntekter		63 394 438	55 034 933
		Driftskostnader			
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			

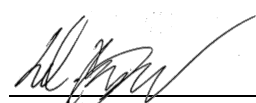
MORSELSKAP		KONSERN			
31/12/2020	31/12/2019	BALANSE	31/12/2020	31/12/2019	
		EIENDELER	Noter		
NOK	NOK	ANLEGGSMIDLER			
			NOK	NOK	
		Varige driftsmidler			
-	-	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom, til varig eie	4,9	498 727 651	566 457 797
-	-	Eiendeler under avhending	4,9	57 937 516	-
		Andre varige 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>	

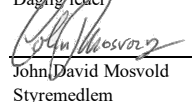
MORSELSKAP			KONSERN		
31/12/2020	31/12/2019	BALANSE	31/12/2020	31/12/2019	
EGENKAPITAL OG GJELD			Noter		
NOK	NOK	EGENKAPITAL	NOK	NOK	
		Innskutt egenkapital			
668 823	668 823	Aksjekapital	6,7	668 823	668 823
-2 042	-2 042	Egne aksjer	6	-2 042	-2 042
118 788 021	118 788 021	Overkurs	6	118 788 021	118 788 021
119 454 803	119 454 803	Sum innskutt egenkapital		119 454 803	119 454 803
		Opptjent egenkapital			
30 066 081	23 061 261	Annen egenkapital	6	87 194 240	62 310 758
30 066 081	23 061 261	Sum opptjent egenkapital		87 194 240	62 310 758
149 520 884	142 516 064	Sum egenkapital		206 649 043	181 765 561
		GJELD			
		Avsetning til forpliktelser			
-	-	Utsatt skatt	5	6 249 931	3 024 536
-	-	Sum avsetning til forpliktelser		6 249 931	3 024 536
		Annen langsiktig gjeld			
28 247 243	23 634 565	Lån fra selskap i samme konsern	2	-	-
-	-	Lån fra kredittinstitusjoner	9	143 264 682	156 431 579
-	40 995 833	Annen langsiktig gjeld	9	8 081 939	49 460 909
28 247 243	64 630 398	Sum langsiktig gjeld		151 346 621	205 892 488
		Kortsiktig gjeld			
-	-	Lån fra kredittinstitusjoner	9	174 982 525	218 795 540
-	20 790	Leverandørgjeld		3 236 503	12 488 914
-	-	Betalbar skatt	5	5 083 694	-0
239 197	115 861	Skyldige offentlige avgifter		2 209 826	3 888 724
54 532 220	420 711	Annen kortsiktig gjeld	9, 17	61 452 968	41 850 819
54 771 416	557 362	Sum kortsiktig gjeld		246 965 516	277 023 996
83 018 660	65 187 760	Sum gjeld		404 562 069	485 941 020
232 539 544	207 703 823	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		611 211 112	667 706 581

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		Resultat før skattekostnad	20 430 486	-44 356 326
-	-	-	Periodens betalte skatter	8 309 089	-4 452 238
-	-	-/+	Ordinære avskrivninger	26 374 178	21 803 307
-5 990 009	38 669 146	+	Reversering/nedskrivninger av anleggsmidler/aksjer	5 747 345	38 260 183
-473 757	12 563	+/-	Endring i kundefordringer og andre fordringer	201 009	1 635 321
-20 790	12 921	+/-	Endring i leverandørgjeld	-9 252 411	11 935 478
40 995 833	42 917	+/-	Endring i kortsiktig gjeld	117 564 165	34 443 997
-40 995 833	-	+/-	Endring i langsiktig gjeld	-148 133 090	-
-	-		Effekt av valutaendringer	-31 140 288	8 492 504
123 336	11 527	+/-	Endring i andre tidsavgrensningsposter	-1 678 897	1 567 329
643 600	3 247 898	=	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-11 578 414	69 329 554
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 regnskapsskikk. 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 virksomhetssammenslutninger. Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året inkluderes i konsernregnskapet fra det tidspunkt kontroll oppnås og innfil 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 opptjent (opptjeningsprinsippet), mens driftskostnader resultatføres i samme periode som inntekten er opptjent (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 påløpte pensjonsforpliktelser i slike ordninger. Innskuddsbaserte pensjonsordninger kostnadsføres direkte og omfatter alle ansatte i det norske selskapet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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

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.

Skringsbokføring

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 regnskapsskikk.

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

Mottatt utbytte fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

Note 2 - Datterselskaper

Morselskapet:

Baltic Sea Properties AS har som 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
Balanseført 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, hvorefter 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 verdividert pr. årsslutt. Verdivideringene 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
Balanseført 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 (balanseført verdi av eiendom ihht verdividurering 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 balanseført "Andre varige driftsmidler" per 31.12. inngår også firmabil (kr 136 346) og balanseført software (kr 60 309).

Note 5 Skatter

Morselskapet:

Årets 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	-35 501 176
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 forpliktelser	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.

Årets 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	Balanseført
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 %
CENTRAKKIRKEN	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
CENTRAKKIRKEN	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.	Rentesikrings- avtale
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:

Årsslutt 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	Rentesikrings-avtale
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 rentebytteavtaler 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.)

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

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.

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 kontantstrømoppstilling 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 avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 25. mars 2021
ERNST & YOUNG AS



Jon-Michael Grefsrød
statsautorisert revisor