



# 2021

annual report

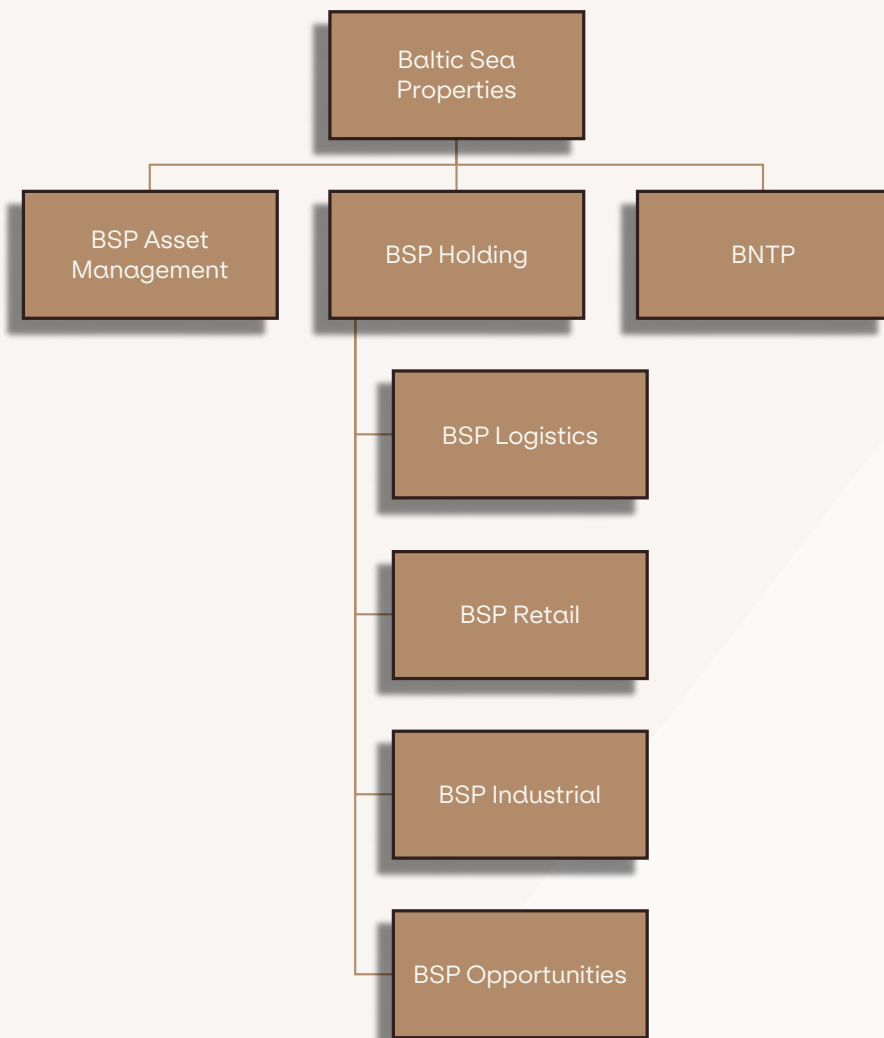


# About us

The company is among the Baltics' leading real estate investors and developers – owning a portfolio of logistics, industrial and retail assets. Per 31.12.2021 the company generated a total rent income of apx. MEUR 6.28.

In addition to refining the current portfolio Baltic Sea Properties has ambitions to strengthen the portfolio with new cash flow and development projects which will increase shareholder values and the company's dividend capacity.

The property management is conducted through fully-owned subsidiaries by a professional management team with deep knowledge of the Baltic real estate market.



# Contents

About us	2
Highlights	6
Year-end comment from the CEO & Board of Directors	7
Key figures	10
BoD & CEO's annual report	14
<b>Financials 2021</b>	<b>20</b>
Profit & loss statement	21
Balance sheet	22
Financing	23
Earnings & Net Asset Value	24
<b>Market Update by Colliers</b>	<b>26</b>
<b>Property portfolio</b>	<b>28</b>
Tenant mix	29
Presentation of our properties	30
Land bank	38
<b>Contact</b>	<b>40</b>
<b>Our team</b>	<b>41</b>
<b>Euronext Growth Oslo</b>	<b>43</b>
<b>Appendix</b>	<b>44</b>
I) Styret & CEO's årsberetning 2021   Board of Directors & CEO's annual report 2021	
II) Styret og CEO's erklæring om årsregnskapet 2021   Board of Directors & CEO's statement on the Financial Statements 2021	
III) Årsregnskap 2021 inkludert kontanstrømanalyse og noter   Financial Statements 2021 including cash flow analysis and notes	
IV) Revisjonsberetning v/ Ernst & Young AS   Auditor's report by Ernst & Young AS	



## Disclaimer:

This report has been prepared by Baltic Sea Properties AS in good faith and to our best ability with the purpose to give the company's shareholders updated information about the company's operations and status. This document must not be understood as an offer or encouragement to invest in the company. Baltic Sea Properties AS further makes reservations that errors may have occurred in its calculations of key figures or in the development of the report which may contribute to an inaccurate impression of the company's status and/or operations. The report also includes descriptions and comments which are based on subjective assumptions and considerations, and thus must not be understood as a guarantee of future events or future profits.

# Key characteristics

of Baltic Sea Properties

01

Attractive portfolio of modern and centrally located industrial & logistics properties

02

Long-term contracts with strong tenants - excellent client relationships

03

Strong organic growth pipeline

04

The Baltics is highly attractive for industrial & logistics operations

05

Focus on sustainability in our developments

06

Experienced management with proven track record

07

Offers attractive rental prices for industrial and logistics premises



# Our development approach



# Highlights

Annual report 2021

## Increased top line, solid return and appetite for growth

Profit from property management increased year-on-year, to a level of MEUR 2.40 in 2021 (MEUR 1.91). It was nevertheless a year of restructuring and preparing the company for the future, in which the resources we now have at our disposal were not yet fully utilised to operate at optimal capacity. Entering the new year, we have high growth ambitions and see significant unrealised potential in increasing our scale to maximise the profitability of our operations.

## The period January - December 2021

- In March, Baltic Sea Properties signed a significantly improved group financing with Luminor Bank. Loan agreements were signed in March and June. The refinancing gave an interest rate margin of 2.05 % + 3-months Euribor and a 20-year amortisation schedule, and further made available a total of MEUR 5.2 in cash for future investments.
- Over the 2nd quarter, the company repaid a total of MEUR 3.7 to Ambolt Mezzanine Sub-Fund. The remaining loan (MEUR 1.4) was extended for one year, with maturity in May 2022.
- In the period from March to July, the company made several strategic divestments:
 

March:	5 retail properties	(MEUR 1.3)
May:	Shares in EECF	(MEUR 1.1)
June:	Industrial property in Panevėžys	(MEUR 5.3)
July:	Retail property in Kursenai	(MEUR 1.3)
July:	Shopping center in Utena	(MEUR 3.7)
- In April, the company acquired Klaipėda Business Park, the development land plot "Liepų parkas", and the management company BNTF for a total asset value of MEUR 17.1.
- In June, the company distributed a dividend of NOK 1.5 (EUR 0.15) per share to the shareholders.



Expansion project | Visualisation of Oribalt terminal after expansion

- In July, the company signed an expansion agreement with the tenant Delamode for 4 780 m<sup>2</sup>, with scheduled delivery for the summer of 2022. As part of the agreement, a new 12.5-year lease term from the completion of the expansion was agreed.
- In August, the company signed development agreements with DPDgroup for construction and lease of two distribution centers (apx. 4 000 m<sup>2</sup> combined), with scheduled delivery for the summer of 2022. The lease agreements are with a 15-years & 20-year unbreakable lease term on triple net terms, respectively.

## Key events during the fourth quarter

- In December, the company paid the final instalment (MEUR 2.3 + interest) of the acquisition price for the assets in Klaipėda.
- Strategic decisions on technical upgrades for BREEAM certification of the portfolio and solar panel investments.

## Key company events after the end of the period

- Rhenus expansion project announced in February 2022. Delay of signature announced in March 2022.
- Oribalt expansion project announced in February 2022 (signed 21 April 2022)
- LOI for acquisition of Grandus shopping center announced in March 2022.

Company	2021 Jan - Dec	2020 Jan - Dec
Rental income (mEUR)	6.28	5.77
Income From Property management (IFPM)	2.51	2.43
Return on Equity inc. dividend (NAV)	21.1%	15.5%
Investment properties value (EUR)	75.44	64.70
Loan to Value investment portfolio (LTV)	53.9%	54.7%

# Year-end comment

from the CEO & Board of Directors

## Profitable year - focus on sustainable operations & growth

We have increased our total earnings in 2021, with the additional income from our acquisition of Klaipėda Business Park and cash flow from delivered development projects, despite also having made several strategic divestments of non-core assets during the year. We achieved a considerable total return on our investments and increased our Net Asset Value (in EUR approx. 18 % year-on-year, 21 % including dividend distributed to shareholders during the year).

## Closing the Gap – but still attractive cash on cash returns

Baltic Sea Properties is offering a unique exposure to quality high yielding real estate to our investors. Part of our objective has been to take advantage of the the yield gap between the Nordics and Baltics which (in our opinion) has been unreasonably high. With this lies a perfect opportunity to grow and offer quality assets in a balanced and diversified portfolio. During the past few years, we have experienced significant yield compression on our assets which only accelerated during the Covid-19 pandemic. We do believe the lowered yield is stabilising in the Baltics, whereas it still remains a significant yield gap between funding cost and valuation yields, which may be difficult to find in the Nordics. Consequently, we believe we are well positioned to further grow our company with improving income from property management and equity returns for our shareholders.

Several fundamental mechanisms support the increased interest and investor appetite for industrial and logistics assets we have witnessed through 2021. The e-commerce megatrend and an increased focus on securing supply chains across Europe, strengthened even further now with the ongoing war in Ukraine, has been backing the increased investor awareness for such premises. The shortage of raw materials and increase in construction prices seen is raising concerns within our sector and we see that companies worldwide are building up resilience to secure raw material input to combat the bottlenecks and uncertainty related to international production, trade, and shipping. Many of our clients confirmed this during 2021 as warehouses were filling up due to increased inventory volumes. It will be of great importance to continue monitoring this situation closely as both threats and opportunities will arise from these uncertain times.

## The war in Ukraine

Despite the tension leading up to 24 February, we did not expect Russia to invade Ukraine. In the time since, we have all witnessed heart-breaking scenes of war crimes and diaspora that were thought to be a thing of the past on our continent.

The war is first and foremost a humanitarian catastrophe that has forced millions of people to flee the country in just a few weeks. It is however still too early to quantify the effect of the outbreak of war and the subsequent sanctions against Russia and Belarus. Nevertheless, it seems reasonable to expect that the events will further exacerbate the difficulties concerning material supply and logistics lines.

We are already starting to see changes related to a larger relocation of industrial and logistics companies who, due to the sanctions, are looking to reposition themselves geographically. Many of them already had most of their business oriented towards European/Western markets and producers, and will thus relocate inside the EU for better flow of products and access to raw materials.

We also see a greater movement of IT workers looking for both new places to live and work in Lithuania, which for example has increased the prices for rental apartments in the capital city significantly. With this we see that the Baltic and Lithuanian market now has been able to attract new labor forces and companies from Eastern countries.

## Environmental and sustainability initiatives in our developments

With the movement of the EU Commission to align the rules for the energy performance of buildings with the European Green Deal and decarbonise the EU's building stock by 2050, combined with a change in investor and client expectations, increased sustainability has become essential in our industry. We have been continuing our work on our sustainability targets as well to further develop our corporate social responsibility initiatives and corporate governance policies. Continued investment in sustainability and energy efficiency in our existing and new buildings are an integral part of our overall ESG strategy. We are currently undertaking a BREEAM in-use assessment for main parts of our portfolio, which will give ratings on important environmental and efficiency metrics. From this we will continue our learning on implementing changes to upgrade our existing portfolio but it will be equally important to learn new methods to increase the sustainability in our new development projects. In addition, we are installing solar panels in our current expansion projects and offer them as an integral part of our new offerings in built-to-suit projects.

## Corporate social responsibility

In relation to the horrific war in Ukraine, we have decided to make targeted donations towards refugees entering Lithuania, through local refugee initiatives in both the Klaipėda and Vilnius region.



In August, our management company in Klaipėda organised its 16th annual charity football cup where all companies in the Klaipėda Free Economic Zone are invited to participate. This year the donations went to the local social service “Dane” and to some of their initiatives for helping local disabled children. We would like to extend our gratitude to all participants for contributing to a great cause.

#### Exciting pipeline of new development & investment projects

In addition to our existing expansion projects for Delamode and Oribalt and the two new DPD terminals, we have an exciting pipeline of new potential development and investments projects.

We have also entered a LOI for Grandus, a neighbourhood shopping centre in Klaipėda, Lithuania’s third largest city. The transaction is expected to be completed during May. We consider Grandus to be a good asset which will contribute a stable cash flow while also diversifying the portfolio. Furthermore, there are synergy effects from the acquisition in that we ensure that our management company will retain its management revenue from the centre. This is a small step forward towards a better economy of scale and in line with the strategy of diversification and investing in

attractive options within other real estate sectors than our existing portfolio. Our organisation has a long track record within other real estate segments and we continue to look for attractive opportunities. We are also looking for well-located land plots and have acquired additional development land adjacent to our existing projects during the year, to accommodate for our clients’ future growth which is an important part of our long-term strategy.

As a long-term investor and developer of logistics and industrial properties in the Baltics, we have experienced both regional and international interest for collaboration during 2021. We are very happy to see that our professionalism and position in the market keeps gaining recognition and opens new and exciting doors to potential new partnerships in the Baltics and Nordics. We consider such partnerships to be a promising avenue to scale faster as well as to ensure our resilience in an everchanging and competitive environment.

We have a great team full of capabilities and the resources to take on new projects, so we are looking forward to continuing our growth and will try to enjoy the new challenges we will encounter on the way.



Grandus Shopping Centre | Klaipėda



“We are very happy to see that our professionalism and position in the market keeps gaining recognition and opens new and exciting doors”



Delamode terminal | Highway A1, near Vilnius

# Key figures

## 2021

- Key figures properties
- Key figures group
- Net Asset Value

Please note:

- This report presents figures according to the audited annual Financial Statements 2021 and may therefore differ from the unaudited figures of previous quarterly reports.
- The figures in this report are only an introduction to the Financial Statements 2021, and the reader is encouraged to also read the complete, audited report in the appendix.
- Baltic Sea Properties AS follows Norwegian accounting standards (NGAAP).

# Properties

## Rent roll

Contracted rent roll 2022								
Company	Segment	Tenant	Budget rent (EUR)	Property NOI*	% income	GLA (m <sup>2</sup> )	% GLA	Maturity
BSP LP	Logistics	Girteka	981 242	962 940	16.49%	17 149	16.90%	2026
BSP LP II	Logistics	Vinge	1 100 785	1 027 187	18.50%	21 929	21.60%	2038
BSP LP IV	Logistics	Rhenus	1 084 157	1 027 234	18.22%	18 226	18.00%	2035
BSP LP V	Logistics	Delamode	551 766	488 967	9.27%	8 329	8.20%	2035
BSP LP VI	Logistics	Oribalt	441 965	403 362	7.43%	6 807	6.70%	2035
KVP	Industrial	Multiple	1 440 157	1 284 442	24.21%	24 500	24.20%	2022-2027
BSP RP I	Retail	Multiple	77 477	58 557	1.30%	1 337	1.30%	2022
BSP RP V	Retail	Maxima	271 859	243 581	4.57%	3 021	3.00%	2034
<b>Total **</b>			<b>5 949 407</b>	<b>5 496 270</b>	<b>100%</b>	<b>101 298</b>	<b>100%</b>	

\* Property NOI also includes internal management expenses in addition to other direct property cost.

\*\* CPI-adjusted.

\*\* Including expansion of Delamode and handover of the two DPD terminals in Q3, budgeted rent for 2022 is total mEUR 6.1

Terms/abbreviations used in the table above:

- Property NOI: Net rent income after direct ownership expenses incl. management.
- GLA: Leasable area.

Projects under development						
Company	Segment	Tenant	Contracted rent annualised (EUR)	Budgeted rent in 2022	GLA (m <sup>2</sup> )	Handover (est.)
BSP LP V	Logistics	Delamode	316 550	105 985	4 780	Q3 2022
BSP LP VII	Logistics	DPD - Telsiai	113 724	28 412	1 458	Q3 2022
BSP LP VIII	Logistics	DPD - Siauliai	180 180	45 026	2 310	Q3 2022
<b>Total</b>			<b>610 454</b>		<b>8 548</b>	

**ANNUALISED CONTRACTED RENT** **6 559 861**

Portfolio based on rental income

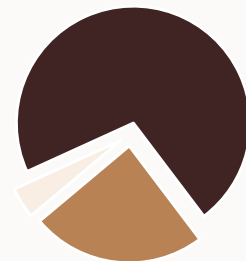


■ Retail ■ Logistics ■ Industrial

High-profile tenants



Portfolio based on GLA



■ Retail ■ Logistics ■ Industrial

# Key figures group

## Annual report 2021

Per share (NOK)	31/12/2021	31/12/2020
Net Asset Value (NAV)	54.10	48.12
NAV in EUR	5.42	4.60
Accumulated pay-outs	23.50	22.00
Last transaction price per date	50.50	50.00
Number of shares issued	6 688 232	6 688 232

Balance sheet* (MNOK)	31/12/2021	31/12/2020
Investment Properties	754	677
Other assets	58	52
- of which cash	53	39
Total assets	812	730
Debt	429	398
Defferred tax liability	21	11
Net Asset Value (Equity)	361	321

Property portfolio (MNOK)	31/12/2021	31/12/2020
Market value portfolio	753.6	677.4
Value of equity based on NAV	361.0	320.9
Gross rent income per date	63.8	61.9
NOI yield (investment projects)	7.60 %	8.02 %
IFPM yield	6.95 %	8.13 %
Shortest contract length (years)	2.6 yrs	0 yrs
Longest contract length (years)	17.0 yrs	17.8 yrs
WAULT (years)	10.1 yrs	12.1 yrs
IBD (incl. mezzanine loan)	406	371
LTV (incl. mezzanine loan)	53.90 %	54.69 %

Profit & loss (MNOK)	31/12/2021	31/12/2020
Operating income	68.4	63.4
Operating expenses excl. depreciations and impairments	21.9	17.2
EBITDA (Operating profit/loss excl. depreciations and impairments)	46.5	46.2
Income From Property Management (IFPM)	25.5	26.0
EBIT	35.6	43.3
Profit/Loss before tax	30.2	20.4
Profit/Loss after tax	29.0	14.8

\* Balance sheet adjusted to fair value.

### Terms/abbreviations used in this report:

- NOI = Net Operating Income
- NOI yield = Annualised budget net operating income from property portfolio (incl. all salary expenses) / Market value of the portfolio. Yield is adjusted for land bank value.
- IFPM (Income From Property Management) = Profit/loss before tax excluding depreciations, profit/loss/value movements on properties, realised investments, currency and other financial instruments.
- IFPM yield = Income From Property Management / Net Asset Value (NAV)
- PFPM (Profit From Property Management) = Profit/loss after tax excluding depreciations, profit/loss/value movements on properties, realised investments, currency and other financial instruments
- PFPM yield = Profit from Property Management / Net Asset Value (NAV)
- IBD = Interest-Bearing Debt – all outstanding debt to credit institutions and/or other credit facilities
- LTV = Loan to Value ratio
- EBITDA = Earnings before interest, tax, depreciation and amortisation
- Surplus ratio = Net Operating Income related to rental income
- WAULT = Weighted contract length (income/year)
- BREEAM = BRE Environmental Assessment Method) is an environmental assessment standard developed by the Building Research Establishment (BRE) for rating the sustainability of buildings.
- EECF = Emerging Europe Commercial Properties AS (Norwegian investment company owning a grocery retail portfolio in Lithuania).



# Net Asset Value (NAV)

Net Asset Value (NAV) is a measure of the fair value of the company's net assets on an on-going long-term basis, calculated as the total value of the company's assets minus the total value of its liabilities, with certain adjustments.

Public and private real estate companies and real estate funds use slightly different adjustment principles when calculating their NAV. Below is therefore an explanation of how NAV is calculated in Baltic Sea Properties.

## Assets valuation and adjustments for NAV:

- Investment (income generating) property and development land is valued and included using the most recent market value based on independent valuations (using discounted cash flow method.)
- External financial investments are valued and included at their most recently published/recorded NAV (alternatively most recent transaction price if NAV is not available.)
- Development property, unfinished construction and other assets are valued and included at book value (cost price less depreciation)

## Liabilities adjustments for NAV:

- Financial liabilities are valued and included at book value.
- Deferred tax liabilities are valued and included at 50 % of the deferred profit tax calculated on the difference between the current property market value and tax book value. (This adjustment principle is based on market practice and a deemed fair value basis)
- Interest rate swaps are valued and included at book value.
- Other liabilities are valued and included at book value.

### Please note:

Since the 3rd quarter of 2020, the company has used a new principle for estimating latent tax liabilities in its NAV calculations. The change increases the group's latent tax with apx. MNOK 4.6 relative to the booked net deferred tax liability per 31.12.2021.

# BoD & CEO's annual report

Selected translated excerpts from the Board of Directors and CEO's Annual Report 2021. Please refer to annex for full report (Norwegian language).

2021 was another year with positive results and significant changes for Baltic Sea Properties. The Group recorded significant growth in portfolio value and our net asset value per share ("NAV") with approximately 18% (21% including dividends distributed to shareholders in 2021). The year was still characterised by restructuring and positioning for future growth so that we can utilise the capacity and resources we have in the best way possible. We have made several divestments from real estate assets and shares in companies outside our strategic core areas, refinanced debt and invested in Klaipėda Business Park, a new development project, and a management company in Klaipėda.

Despite increasing uncertainty in the Baltic countries after the invasion of Ukraine, we retain our growth ambitions and see significant potential in growing further and increasing the profitability of the business.

## The real estate portfolio

We obtained valuations for the real estate owned as of 31 December 2021 from Newsec Baltics and Ober-Haus Real Estate Advisors. The market value of our real estate investments has increased by MNOK 76.2 despite negative exchange rate effects of MNOK 31 based on the market value as of 1 January 2021.

In 2021, we sold 8 real estate assets (6 retail assets, 1 shopping centre in Utena and 1 industrial asset in Panevėžys) and recorded an accounting gain of MNOK 6.7 (of which MNOK 2.5 is classified as "other operating revenues" in the income statement and MNOK 4.2 as "accounting gain on sale of fixed assets") and net reversal of impairments on fixed assets of MNOK 7.5. Payments received from the sale of real estate came to MNOK 110.3.

In April 2021, we acquired a business/industrial park, a development project and a management company in Lithuania's third largest city, Klaipėda, which helps to diversify the real estate portfolio and strengthen the Group's cash flow. The total payment for the investments was MNOK 103.9.

In addition to the transactions carried out during the year, we have signed an expansion agreement with existing tenant Delamode Baltics (Delamode is a UK public company) for 4,780 square metres. A development agreement has also been signed with DPD Group (French global logistics company and market leader in Lithuania for package distribution) for two distribution centres totalling approximately 4,000 square metres. Both projects are scheduled for handover in the autumn of 2022 and will help strengthen the Group's cash flow.

## Financing

The Group has refinanced its real estate portfolio with improved loan terms as described in the 2020 accounts. The new loans are serial loans with a 20-year repayment period and an interest rate of 2.05% + 3 months Euribor. In addition, MNOK 38 was repaid on the mezzanine loan from Ambolt Mezzanine Sub-Fund. The remaining balance of the loan of MNOK 14.7 is planned to be paid at maturity in May 2022.

## Continued operations

The annual financial statements have been prepared with the assumption of continued operations. The Board's assessment is based on budgets and profit forecasts for 2022 and the Group's further strategy. The Group has equity of MNOK 216.3 and a profit of MNOK 28.6 after tax and net cash flow from operating activities of MNOK 40.7. Except for a small part of the mezzanine loan from Ambolt Mezzanine Sub-Fund of MNOK 14.7, all external debt was renegotiated in 2021 and will be repaid with equal instalments over 20 years. (See further information of the Group's liquidity risk on the next page).

This means that the Board and management consider the conditions for further operations to remain good, although there is real reason to take the negative effects of Russia's invasion of Ukraine very seriously and follow further developments closely (see separate section below on the Board's risk assessment of the situation).

## Risk Factors and Risk Management

Baltic Sea Properties is exposed to several types of risk, but the Board considers the total exposure to be at a controlled level. Some of the most important factors in addition to financial risk described above are:

- The effects of the war in Ukraine and geopolitical changes and/or changes in cyclical trends which may affect Lithuania's/Europe's import and export, including income for the portfolio's tenants. This can also lead to development projects stopping and the Group not being able to meet deadlines etc.
- Effect of increased energy prices for tenants
- Risk of changes in cyclical trends in the real estate/finance/interest market that may affect the Group's access to financing.
- Development risk as a result of delays, access to materials, major price increases for construction materials or other unforeseen costs in the development of new real estate projects.
- Unforeseen costs related to shortage of raw materials, as well as delays as a result.

The Board and management continuously assess the most important risk factors for the Group's operations, including the need for specific measures. Specific measures are assessed in relation to the Group's total risk exposure.

## The Board's assessment of risks associated with Russia's invasion of Ukraine:

The war in Ukraine is first and foremost a humanitarian catastrophe that has forced millions of people to flee the country in just a few weeks. The negative effects of the war will potentially hit the local communities in the Baltics harder than in the Nordic

countries, partly due to their relative geographical and cultural proximity to Ukraine. It is still too early to quantify the effect of the war and the subsequent sanctions against Russia and Belarus, but it seems reasonable to expect that the events will further exacerbate the difficulties concerning material supply and logistics lines.

#### *General implications of the war*

- There is a risk of some tenants facing challenges as a result of the negative effects of the war in Ukraine, with the additional financial and resource-related challenges that such a scenario will necessarily entail for the Group (replacement cost, financing, etc.). There is also a risk that development projects will come to a halt and that the Group will not be able to meet deadlines etc.
- The war is expected to have a general, negative impact on activity in the world economy and global financial markets that could lead to a general devaluation of financial assets. The consequences of this may manifest themselves in the form of reduced access to bank loans and venture capital, higher financing costs and reduced liquidity for the Group's fixed assets.
- Furthermore, the geopolitical and security policy implications of Russia's invasion of Ukraine, including the sanctions imposed on Russia and Belarus, are expected to lead to structural changes in trade and the flow of goods in the region. This is expected to particularly affect the Group's tenants in transit logistics with a flow of goods to and from Russia/Belarus and eastwards, if they do not succeed in restructuring their operations in accordance with the new framework conditions for the industry.
- A reduction in the market value of fixed assets could result in the Group being in breach of the loan terms for the Group's loan financing.

#### *Implications of the war for Baltic Sea Properties*

Baltic Sea Properties has neither Russian, Belarusian nor Ukrainian assets or clients, but there is a risk that the situation will pose structural challenges and force strategic changes for operators in the Lithuanian logistics industry, including some of our own tenants.

In the short term, there is a risk that the crisis may have an impact on the following areas for Baltic Sea Properties:

- Reduced turnover for some of our tenants in the logistics and distribution segment
- Disrupted logistics lines and long-term structural changes in goods transit between East and West, which could affect existing and potential tenants' strategy for establishment in the Baltics
- Increased construction and energy costs
- Increased scarcity of and insecure access to raw materials
- Higher required rate of return and/or reduced offers of external financing from abroad
- Rising inflation

At this early stage, the Board's main focus (in addition to outlining and planning for risk scenarios) is to follow the situation closely and maintain close contact with tenants to identify future challenges at an early stage. We learned that on 2 March 2022, Rhenus Logistics requested a temporary postponement of the signing date for the expansion project we had principally agreed in February 2022. However, the process is kept running and our management is working with design and planning stage for the expansion. Furthermore, Vinges Logistics has announced that they are affected by the sanctions against Russia and Belarus (which makes up over 60% of its transit logistics turnover). We are in close dialogue with the tenant and work proactively to possible subleasing space at the terminal. There are multiple mitigation options for the terminal, as an example we are experiencing larger increase in demand of warehouse and industrial premises from companies who are looking for relocation from Eastern markets. Furthermore, Vinges Logistics is actively working to further diversify away its business exposure to transit logistics and to date no discount or easing of rent has been given. Income from the terminal accounts for approx. 17.5% of the Group's total income.

Furthermore, risk is managed by maintaining a diversified portfolio and balanced financing with a sustainable LTV ratio. In the long term, assessments will also be made as to whether the changes in market dynamics open for good investment opportunities and/or whether our investment strategy should be updated to better suit the new market conditions.

Nevertheless, Lithuania's total exports to Russia and Belarus accounted for no more than 14.6% of total export volume, and Lithuania's exports of locally produced goods to these countries amounted to only 2.3% (Newsec estimates, 28 February 2022). Lithuanian transit and export companies have previously proven very adaptable, including in the aftermath of sanctions against Russia following the annexation of the Crimean peninsula in 2014, and there is reason to expect that the affected sectors will find new revenue streams in the long run that will contribute to compensating any loss of income.

At the date of signing the annual report, there have been no transactions or events in the market that suggest that we should consider it necessary to adjust the valuations of the real estate portfolio. We have also not received any information that indicates that we must downgrade our cash flow estimates as of today (except contingency planning). It is therefore too early to assess the financial impact of the crisis, as well as to provide shareholders and other associated players with an updated assessment of the Group's underlying values on the date of signing the annual accounts.

At the humanitarian level, the Board has decided to donate EUR 20,000 to local initiatives to assist and facilitate refugees from Ukraine.

The Board and management are closely following further developments and will continually assess the measures required for safeguarding the interests of the employees and shareholders.

#### *The Board's assessment of risks associated with the Covid-19 pandemic:*

The outbreak of the Covid-19 virus, which was classified as a pandemic by the World Health Organization on 11 March 2020, has had far-reaching consequences worldwide. Lithuania, like Norway, introduced strict measures that entailed and may still entail several significant restrictions on the population and companies' freedom, including in the form of occasional orders to carry out home quarantine/isolation, the closure of shops and

restaurants, bans on meetings and gatherings, and limited access to enter and leave the country.

### Environmental reporting

The construction and real estate sector affects the environment and climate both directly and indirectly. The areas with the greatest direct impact are the actual development of buildings in addition to the energy consumption throughout the building's lifetime. Furthermore, the environment is indirectly affected through our tenants' consumption of water, energy and production of waste etc. More than 60% of our tenants run logistics operations and goods are transported to and from the warehouses by road transport.

Throughout 2021, management has put considerable work into updating the Group's ESG strategy, and this work is still ongoing. Sustainability strategy is an important part of this process, and sustainability will be included in our focus areas in the future. This will include environmental requirements in relation to development projects and tenants, the definition of KPIs and will lay the foundation for our future sustainability reporting.

During 2021 and into 2022, we have assessed and analysed the portfolio with regard to the installation of solar cells on roofs. As part of this area, assessments have also been made with regard to post-insulation of buildings and the use of technology to, among other things, measure power consumption and adjust consumption based on real-time data. Furthermore, LED lighting has been installed in most buildings in the portfolio.

We have also initiated a significant process with regard to BREEAM certification. The results from this work will give us qualitative feedback on measures to raise the sustainability of the buildings.

### Corporate Governance

In January 2022, the Board adopted "Guidelines and suggestions for board work" as well as the Company's vision, mission and values:

**Vision:** "To be the preferred real estate partner and leading investment company in the region."

**Mission:** "To foster a great team, to provide high quality and sustainable solutions for our partners, thus creating superior long-term value and returns for our shareholders."

#### Values:

- Commitment to our people and their professional development
- Focusing on innovation and value creation
- Respect for our social and physical environment
- Accountability and fairness with our stakeholders
- Reliability and integrity in all we do

The Board adopted the main lines of the Group's internal investment strategy as part of a strategy document in the January 2022 board meeting and is further working on sustainability strategy.

### Working environment, staff and equality

The Board consists of four people, all of whom are men. The Group currently has sixteen employees, eight of whom are women and eight of whom are men. We seek to avoid discrimination based on gender and orientation, and there were no reports of injuries or accidents in 2021.

### Transactions with related parties

During 2021, Baltic Sea Properties had the following transactions with related parties:

- BSP Holding LT UAB acquired Klaipėdos Verslo Parkas UAB, Liepų Parkas UAB and Pastatų Vystymas UAB from Baltic Equity Group UAB as well as the management company BNTP UAB, which was controlled by the then board member and current Chairman James Clarke. The transaction was entered into according to the arm's length principle with, among other things, external valuation reports as a basis for pricing. See note 2 for specifications regarding amounts associated with the transaction.
- The subsidiary BSP Asset Management UAB has an agreement with a subsidiary of the company Idax Baltikum AS for the delivery of technical follow-up of maintenance. Former Chairman of the Board and current board member of Baltic Sea Properties AS, Bjørn Bjørø, is also a board member of Idax Baltikum AS. The agreement generated management revenues of EUR 4,572 in 2021 and was entered into according to the arm's length principle.
- The subsidiary BSP Asset Management UAB has an agreement with the company Inoversa UAB on the delivery of management services. Board member of Baltic Sea Properties AS, John Mosvold, is also a board member and co-owner of Inoversa UAB. In 2021, the agreement generated management revenues of EUR 25,500 and was entered into according to the arm's length principle.
- Until February 2021, the subsidiary BSP Asset Management UAB had an agreement with a subsidiary of the company Emerging Europe Commercial Properties AS for the delivery of management services. The agreement generated management revenues of EUR 9,280 in 2021 and was entered into according to the arm's length principle. At the beginning of the year, Emerging Europe Commercial Properties AS had a 1.49% ownership interest in Baltic Sea Properties AS, but this was sold to Liepu Projekts UAB (controlled by James Clarke) in March/May 2021.

### Prospects

As of the date of the Board's annual report and based on leases concluded it is expected that 70% of the Group's rental income in 2022 will come from companies operating in the logistics and distribution segment.

- Among the **framework conditions** that are expected to have the greatest impact on our operations in the future, it is the war in Ukraine and the subsequent sanctions against Russia and Belarus that are expected to change the economic and political conditions most significantly for us. As of the date of the Board's annual report, however, it is too early to determine the specific effects of the war (the Board's risk assessment is described in more detail in the section "Russia's invasion of Ukraine").
- As for most other enterprises, our operations are affected



by **macroeconomic conditions**. Our loan-to-value ratio as of 31.12.2021 was 53.9% (including mezzanine financing) and we thus have a robust capital structure which enables it to stand strong in the face of increasing borrowing costs. As we have exposure to floating interest rates in its loan structure, an increase in interest rates alone will nevertheless have a negative effect on our profitability, but the effect will usually be largely offset by an increase in price levels on our rental income (through CPI adjustment). Nevertheless, the expected high inflation levels will weaken tenants' results.

Furthermore, our assets and loans are mainly denominated in Euros, which means that a Norwegian investor will have a risk of currency fluctuations in its investments in Baltic Sea Properties. Throughout 2021, and so far in 2022, we have also seen rapidly rising raw material prices, including in the construction industry, which is reflected in both increased construction costs and unpredictable framework conditions for the cost of and access to materials in development projects. Although we strive to hedge against this risk by entering into turn-key agreements with its contractors, it is nevertheless a risk factor that makes it necessary to be more conservative in its approach to new development projects.

- Our **leases** are largely long-term and secured with parent company guarantees. However, there are also leases in the portfolio that are not secured with such guarantees, where it will be possible that the lessee is unable to meet its obligations under the contract. The Board and the administration are normally in close dialogue with these tenants to ensure that any signals of significance to operations are detected early. Following the outbreak of war in Ukraine, this work has become even more important, as the portfolio also consists of contracts with tenants operating across national borders, where the sanctions against Russia and Belarus in particular are expected to lead to structural changes in the flow of goods between East and West. We expect that some tenants will experience challenges in the time ahead, but believe we have sufficient insight into their situation to be able to implement necessary measures in time to handle challenges in a good and sustainable way.
- We are considering ongoing **investments** in the existing

real estate portfolio in order to maintain/increase the real estate's attractiveness and/or strengthen the tenants' prerequisites for stable and long-term operation. Investments in maintenance and improving standards are generally borne by the tenant, either in the form of their contractual obligations or by an increase in the agreed rental price, but in some cases we see the value in covering such expenses to secure future cash flow and maintain a good relationship with tenants. As of the date of the Board's annual report, approximately MEUR 0.7 of upgrades to the portfolio are planned for 2022.

- In 2022, the Board plans some **expenses** that may provide financial benefits in the long term, but which will nevertheless not necessarily be recognisable in the balance sheet as investments and thus have a negative effect on the income statement in the short term. First and foremost this concerns modernising and improving our internal systems to establish a robust platform that facilitates further growth in the years ahead.
- The Group has a capital structure with relatively low leverage where it has good solvency and thus has coverage for future capital needs in planned projects. However, we continuously assess external financing alternatives to optimise the capital structure and project implementation in accordance with its adopted investment strategy.
- Public **environmental requirements**, such as the EU taxonomy introduced in 2021, will in the years ahead increase the requirements for property owners, both directly in the form of specific sustainability goals and/or taxation and fees, but also indirectly in the form of access to external capital. It is also reasonable to expect increased sustainability requirements for transport companies, which could affect the profitability of our tenants' operations. We develop our sustainability strategy with the goal of turning increasing environmental requirements to a competitive advantage, by making significant investments that will reduce the portfolio's carbon footprint and assist our tenants in their green transition.



James Andrew Clarke  
Chairman of the Board  
& CIO



John Afseth  
Board Member



John David Mosvold  
Board Member



Bjørn Bjørø  
Board Member



Lars Christian Berger  
CEO

## Our Vision

Our vision is to be the preferred real estate partner and leading investment company in the region.

We will achieve this by staying true to our mission and values.

## Our Mission

Our mission is to foster a great team, to provide high quality and sustainable solutions for our partners, thus creating superior long-term value and returns for our shareholders.

# Our Values

- **Commitment** to our people and their professional development.
- **Focusing on innovation and value creation.**
- **Respect** for our social and physical environment.
- **Accountability and fairness** with our stakeholders.
- **Reliability and integrity** in all we do



# Financials

## 2021

- P&L
- Balance sheet
- Financing

Please note:

- This report presents figures according to the audited Financial Statements 2021 and may therefore differ from the unaudited figures of previous quarterly reports.
- The figures in this report are only an introduction to the Financial Statements 2021, and the reader is encouraged to also read the complete, audited report in the appendix.
- Baltic Sea Properties AS follows Norwegian accounting standards (NGAAP).



# Profit & loss (please refer to appendix for complete report)

Annual report 2021

*(Figures in parentheses are comparable figures for the previous year)*

Total operating income per 31st of December 2021 was MNOK 68.4 (MNOK 63.4). Of this MNOK 63.8 was rental income from the property portfolio (MNOK 61.9). Measured in EUR, the rental income at year-end 2021 had increased by EUR 509 329 compared to the previous year, due to new revenue streams from the properties acquired in Q2 2021 and income from finalised development projects.

Direct ownership costs in 2021 were MNOK 10.9 (MNOK 8.7). The increase is largely due to an increase in organization size since the acquisition of the management company UAB BNTP in Q2 2021.

Net rental income in 2021 was MNOK 52.9 (MNOK 53.1).

Other operating income in 2021 was MNOK 4.6 (MNOK 1.5). The increase is mainly profit from the sale of one retail property in the RP5 portfolio, while income from management service deliveries amounted to MNOK 2.0.

Other operating expenses in 2021 were MNOK 11.0 (MNOK 8.5). The increase is mainly due to extraordinary expenses during a period of high transaction activity, related to legal expenses, advisory services, and travel, as well as employee incentive expenses in an organization that increased in size within the year.

The profit from operations before financial items, depreciations, and impairments (EBITDA) at year-end 2021 was MNOK 46.5 (MNOK 46.2).

Net financial items in 2021 were MNOK -5.5 (MNOK -22.8). Net interest of MNOK -15.2 (MNOK -20.1) was largely outweighed by a profit of MNOK 8.2 from realizing the investment in EECF. The Group's interest expenses were significantly reduced compared to 2020, but the result also benefitted from gains from currency differences and interest rate hedging agreements. The effects from the latter were however outweighed to a certain extent by bank fees paid to refinance the portfolio.

The Group booked MNOK 11.7 (MNOK 23.5) in reversal of previous impairments in 2021. MNOK 4.2 of this reversal follows from a net accounting profit of previously impaired properties that were sold during the second quarter of 2021. The remaining amount stems from adjustment of properties' book value according to valuations and booked depreciations. Booked depreciations in 2021 were MNOK -22.6 (MNOK -26.4).

Profit before tax in 2021 was MNOK 30.2 (MNOK 20.4).

Taxes were MNOK -1.2 (MNOK -5.6), of which MNOK 0.6 was payable tax and MNOK 0.6 change in deferred tax.

Profit after tax in 2021 was MNOK 29.0 (MNOK 14.8).

P&L Group (NOK)	31/12/2021	31/12/2020
<b>NOK (YTD)</b>		
Rental income	63 803 275	61 871 388
Real estate tax, land tax, etc.	-1 481 549	-1 181 456
Maintenance and fit-out	-72 322	-246 189
Other direct ownership costs*	-9 307 705	-7 308 090
<b>Sum direct ownership costs</b>	<b>-10 861 576</b>	<b>-8 735 736</b>
<b>Net rental income</b>	<b>52 941 699</b>	<b>53 135 652</b>
Other operating income	4 569 614	1 523 050
Other operating expenses*	-11 004 956	-8 507 854
<b>EBITDA</b>	<b>46 506 357</b>	<b>46 150 848</b>
Depreciations	-22 551 238	-26 374 178
Impairments (-)/ Reversal of previous impairments (+) **	11 677 098	23 476 554
<b>EBIT</b>	<b>35 632 217</b>	<b>43 253 224</b>
Net interest	-15 182 614	-20 077 504
Other finance	9 707 674	-2 745 234
<b>Profit/loss before tax</b>	<b>30 157 277</b>	<b>20 430 486</b>
Tax	-1 195 655	-5 630 431
<b>Profit/loss after tax</b>	<b>28 961 622</b>	<b>14 800 055</b>

\* Employee bonuses have been reclassified from "Other direct ownership costs" to "Other operating expenses" compared to the presentation in previous quarters' reports in 2021. This is done to give a more accurate presentation of annualised net rental income which in our calculations include ordinary salary expenses.

\*\* Accounting profits from property sales less than accumulated impairments from previous periods are here presented as reversal of previous impairments.

# Balance sheet (please refer to appendix for complete report)

Annual report 2021

## Valuation of properties

Valuations of the properties have been conducted by two independent valutors, based on discounted cash flow (DCF) analyses, which is standard method and our normal practice. The portfolio was valued at a total of MEUR 75.4 in the NAV calculation per 31st of December 2021, based on valuations from Newsec and Oberhaus, adjusted for additional investments not included in the valuations.

## Balance sheet

Per the 31st of December 2021 the Group had a total cash balance of MNOK 53 (31.12.2020: MNOK 39). The increase in 2021 is mainly due to the refinancing process and divestments which made significant funds available.

During the 2nd quarter of 2021, NOK 1.50 per share was distributed as dividend to the shareholders.

In accordance with the agreed terms for the assets in Klaipėda, acquired in April, the final instalment of MEUR 2.3 + accumulated interest (MEUR 0.07) was settled in December 2021.

The book value of equity per the 31st of December 2021 was MNOK 216 (31.12.2020: MNOK 207). The equity (NAV) return per share measured in EUR during 2021 was +17.8 % and 21,1% including this years dividend.

Total amount of shares issued per 31.12.2021 was 6 688 232, of which the company itself held 15 000.

Net Asset Value (NAV) per share	31/12/2021	31/12/2020
NOK	54.10	48.12
EUR	5.42	4.60
Applied EURNOK conversion rate	9.99	10.47

Value movements (MEUR)	31.12.2021
Investment property valuation year start	64.70
Acquisitions & developments	17.81
Divestments	10.61
Unrealised value movements	3.54
Investment property valuation year end	75.44

Property portfolio (MNOK)	31/12/2021	31/12/2020
Market value portfolio	753.6	677.4
Value of equity based on NAV	361.0	320.9
Gross rent income per date	63.8	61.9
NOI yield (investment projects)	7.60 %	8.02 %
IFPM yield	6.95 %	7.94 %
Shortest contract length (years)	0.6 yrs	0 yrs
Longest contract length (years)	16.8 yrs	17.8 yrs
WAULT (years)	10.1 yrs	12.1 yrs
IBD (incl. mezzanine loan)	406	371
LTV (incl. mezzanine loan)	53.9 %	54.7 %
IBD (excl. mezzanine loan)	391	318
LTV (excl. mezzanine loan)	51.9 %	47.0 %

Balance sheet* (MNOK)	31/12/2021	31/12/2020
Fixed assets	605	570
Current assets	57	41
- of which is cash	53	39
Assets	662	611
Equity	216	207
Debt	446	405

\* Booked values according to Norwegian accounting standards (NGAAP).

# Financing

(please refer to appendix for complete report)

Annual report 2021

Year	Debt maturity			Interest Swap maturity		
	EUR	Share %	Interest including margin	EUR	Share %	Interest including margin
0-1 year	-	0.00 %	2.20 %		0.00 %	0.00 %
1-3 years	-	-	-	21 440 943	85.02 %	0.58 %
4-5 years	39 168 263	96.32 %	2.05 %*	3 777 477	14.98 %	0.72 %
<b>Total funding real estate portfolio</b>	<b>39 168 263</b>	<b>96.32 %</b>	<b>2.05 %*</b>	<b>25 218 420</b>	<b>100.00 %</b>	<b>0.60 %</b>
Mezzanine - maturing 14.5.2022	1 494 944	3.68 %	10.70 %			
<b>Sum loan</b>	<b>40 663 207</b>	<b>100 %</b>	<b>2.20 %</b>	<b>25 218 420</b>	<b>100.00 %</b>	<b>0.60 %</b>

\* + 3-month Euribor.

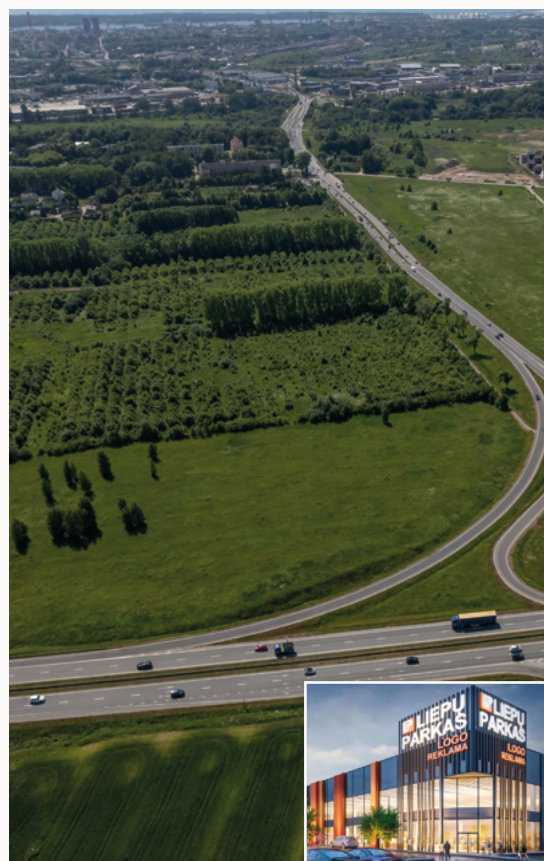
- Loan terms overview of 12-month rolling from 31.12.2021 figures
- All-in weighted interest including IRS and mezzanine financing is 2.81%
- Weighted interest margin including IRS and excluding mezzanine financing is 2.65%

## Refinancing and partial down payment of mezzanine loan

During the 2nd quarter of 2021 Baltic Sea Properties completed its refinancing for the total portfolio with Luminor.

In April and May, the company repaid a total of MNOK 38 (MEUR 3.7) of the mezzanine loan. The maturity for the remainder of the loan's principal amount (MNOK 14.2) was extended for one year, until May 2022.

Loan financing	31/12/2021	31/12/2020
Interest-bearing debt incl. mezzanine loan (MEUR)	40.7	35.39
LTV incl. mezzanine loan	53.90 %	54.69 %
Interest-bearing debt excl. mezzanine loan (MEUR)	39.2	30.4
LTV excl. mezzanine loan	51.92 %	47.0 %
Average interest rate (incl. margin and IRS*) excl. mezzanine loan	2.65%	3.30 %
Interest rate hedging ratio	62 %	100.0 %
Time until maturity interest-bearing debt (weighted)	3.9 yrs	2.2 yrs
Time until maturity interest hedging contracts (weighted)	2.2 yrs	3.5 yrs



Liepu Parkas (3.6 hectare) | Liepu Street, Klaipėda  
(Small frame: Concept visualisation, retail and business park)

# Earnings & Net Asset Value

Annual report 2021 (please refer to appendix for complete report)

	Jan - Dec 2021		Jan - Dec 2020	
	NOK	EUR	NOK	EUR
EURNOK rate — Balance date	9,9888		10,4703	
EURNOK rate — YTD average	10,1633		10,7258	
<b>P&amp;L</b>				
Rental income	63 803 275	6 277 811	61 871 388	5 768 464
Property expenses ex. mng.	-2 164 000	-212 923	-2 599 674	-242 376
<b>NOI</b>	<b>61 639 275</b>	<b>6 064 888</b>	<b>59 271 714</b>	<b>5 526 088</b>
Surplus ratio		97%		96%
Other operating income	2 016 339	198 394	1 523 050	141 999
Administration cost	-12 261 888	-1 206 487	-8 171 975	-761 899
Other operating cost	-7 440 644	-732 109	-6 471 941	-603 399
Net realised interest cost & finance expenses	-18 413 022	-1 811 717	-20 080 624	-1 872 180
<b>Income from property management (IFPM)</b>	<b>25 540 060</b>	<b>2 512 969</b>	<b>26 070 225</b>	<b>2 430 609</b>
Tax for the period	-1 195 655	-117 644	-5 630 431	-524 943
<b>Profit from property management (PFPM)</b>	<b>24 344 405</b>	<b>2 395 325</b>	<b>20 439 794</b>	<b>1 905 666</b>
Realised changes in value of investment properties	6 896 394	678 559	13 477 377	1 256 538
Unrealised changes in value of investment properties	7 486 698	736 640	9 999 178	932 255
Realised changes in value of investments (JV, equity investm., etc.)	8 182 408	805 094	0	0
Changes in values of derivatives	3 778 935	371 822	-2 325 828	-216 844
Other financial income	293	29	842 041	78 506
Currency	823 726	81 049	-1 258 328	-117 318
Depreciation	-22 551 238	-2 218 889	-26 374 178	-2 458 947
<b>Profit before tax</b>	<b>30 157 276</b>	<b>2 967 272</b>	<b>20 430 486</b>	<b>1 904 798</b>
Tax for the period	-1 195 655	-117 644	-5 630 431	-524 943
<b>Profit</b>	<b>28 961 621</b>	<b>2 849 628</b>	<b>14 800 055</b>	<b>1 379 856</b>
<b>BALANCE</b>				
<b>Assets</b>				
Investment properties (market value)	753 561 528	75 440 646	677 428 410	64 700 000
Other financial assets (market value)	-	-	8 182 403	781 487
Other fixed assets	1 098 006	109 924	3 407 580	325 452
<b>Total fixed assets</b>	<b>754 659 535</b>	<b>75 550 570</b>	<b>689 018 393</b>	<b>65 806 939</b>
Current receivable & assets	3 821 853	382 614	1 877 028	179 272
Bank deposits	52 790 600	5 284 979	38 887 807	3 714 106
<b>Total current assets</b>	<b>56 612 453</b>	<b>5 667 593</b>	<b>40 764 835</b>	<b>3 893 378</b>
<b>Total assets</b>	<b>811 271 988</b>	<b>81 218 163</b>	<b>729 783 228</b>	<b>69 700 317</b>
<b>Liabilities</b>				
Deferred tax liabilities*	21 450 911	2 147 496	10 808 910	1 032 340
Long-term liabilities	374 308 247	37 472 794	151 346 621	14 454 851
Short-term liabilities	54 489 177	5 455 027	247 053 111	23 595 610
<b>Total liabilities</b>	<b>450 248 335</b>	<b>45 075 318</b>	<b>409 208 642</b>	<b>39 082 800</b>
<b>Net Asset Value (NAV)</b>	<b>361 023 652</b>	<b>36 142 845</b>	<b>320 574 586</b>	<b>30 617 517</b>

\* Net Asset Value calculation





Expansion project | Visualisation of Oribalt terminal after expansion

# Market Update from Colliers

Provided by Regimantas Kacevicius of Colliers (11 April 2022)

## ECONOMIC OVERVIEW

### GDP

The rapidly spreading COVID-19 Delta Variant was another major challenge to economies around the globe, though it was well contained. In 2021, the Lithuanian economy showed signs of recovery, with GDP growing by 4.8% compared to the previous year. The recorded faster recovery of the Lithuanian economy was significantly influenced by increased household consumption expenditure, closely related to the increased share of people who have acquired immunity to COVID-19, as well as people adapting to the new shopping and service conditions caused by the pandemic. Increased demand for Lithuanian exports and investment also contributed significantly to GDP growth.

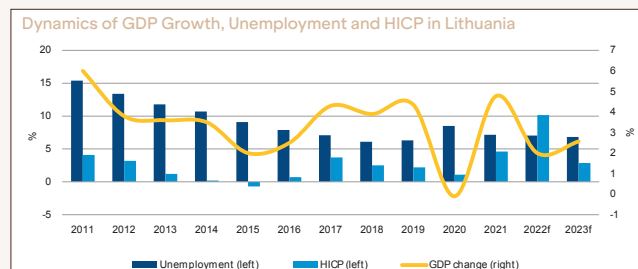
### HICP

In 2021, the average annual inflation rate based on HICP in Lithuania rose to 4.6%. This reflects the strong impact of the low base, rising energy prices, and disruptions in the supply chain of raw materials and goods. Price increases were recorded in all segments, the biggest being recorded in transport (9.5%), housing, water, electricity, gas and other fuels (8.3%), education (5.7%) and health (4.7%).

In 2022 annual inflation is expected to further increase, according to Bank of Lithuania and Ministry of Finance it varies from 8.8% to 10.7%, mainly due to the currently high energy prices, which will gradually be transferred to the final price of products and services. Also, higher minimum monthly wages and relatively strong growth in average wages in Lithuania will remain a significant inflation driver.

### Retail sales

The beginning of 2021 was still an uneasy period for retailers, due to prolonged pandemic restrictions in the spring and only partly lifted restrictions, while many retailers, especially those involved in trade of non-essential goods and without a separate entrance to their premises, were not allowed to operate. Then reimposed restrictions in autumn required a Covid certificate when entering supermarkets and shops larger than 1,500 sqm had an adverse effect on customer traffic. However, retail trade turnover in 2021 in Lithuania demonstrated robust growth of 12.9%. By comparison, e-commerce observed a rise of 41.6% compared to the previous year. The consumer confidence index is expected to be negatively affected by the war in Ukraine and the sanctions imposed on Russia and Belarus.



f – forecast  
Source: The Lithuanian Department of Statistics, Bank of Lithuania, Ministry of Finance, SEB, Swedbank

## LITHUANIAN INVESTMENT MARKET

### Investment Volume

2021 became a record year, with the largest amount of investment recorded. This was due to relaxation of restrictions after a difficult year due to the pandemic. Businesses have begun to recover, residents have begun to travel, and investors are exploring new investment opportunities. Total investment amounted to EUR 678 million, or 61% more than in 2020, when investment amounted to just EUR 420 million. Foreign capital funds returned to Lithuania, accounting for more than half of all investments, whereas in the previous year the country's domestic investment funds dominated.

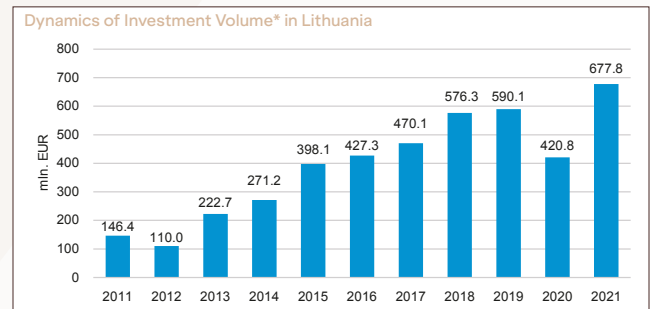
Locally, Vilnius continued to dominate investment activity in Lithuania, attracting 63.7% of total investment volume in 2021. This was followed by Klaipeda with 19.5% and Kaunas with a similar 10.8% of total volume.

The beginning of the year 2022 enjoyed a good start in terms of investor interest and purchases, while since the end of February, with the outbreak of the war in Ukraine, market players became more cautious about properties they buy. After seeing that the conflict was likely to be limited to the territory of Ukraine the situation stabilised, and the end of the quarter remained positive from an investment point of view. Rising construction prices are further stimulating interest in built and cash-flow generating properties, even older brownfield projects with redevelopment potential. At least in the near future forecasted high inflationary environment has slowed down the contraction in yields.

### Investment Properties

In 2021, interest in the industrial segment increased significantly, accounting for 33% of total investment volume. Projects in the industrial segment have become highly sought-after in recent years due to strong performance by logistics and manufacturing companies. The largest transaction was executed by Hili Properties, which acquired the newly built Rehau plant in Klaipeda FEZ. Other important deals were Sale-leaseback deals by Eften Capital of Arginta Group industrial complex and Biok Lab factory acquired by Investicijų valdymas Prosperus. Yazaki industrial complex in Klaipeda was acquired by local investment company Transmejos NT.

Activity in the office segment was quieter than in the previous year, accounting for 28% of total investment volume. The largest



\* – deals over EUR 0.4 million, excluding development  
Source: Colliers International



transactions were in the capital city, with four deals totalling more than EUR 20 million. In 2021, Swedish investment company Eastnine even acquired two business centres, UNIQ Vilnius CBD and Uptown Park BC. The second deal was also Scandinavian, a 7,550 sqm building owned by YIT Lietuva was sold to East Capital Real Estate before construction works were completed. At the end of the year, the acquisition of the former Danske Bank headquarters on Saltoniskiu Street was announced by Eften Capital.

The retail segment was one of the main driving forces in Lithuania, accounting for 27% of all investments. In total, seven deals exceeded the EUR 5 million threshold. Klaipeda experienced the largest number of retail transactions, the largest being Corum's acquisition of two DEPO DIY stores in Vilnius and Klaipeda. The second largest transaction was the sale of the newly built Liepu 81 store in Klaipeda, followed by the sale of the Hyper Rimi store in Vingio Str., Hyper Rimi, which opened in 2021.

**INDUSTRIAL MARKET**

At the end of 2021, total modern warehouse stock in Lithuania amounted to GBA of 1,523,600 sqm, of which 55% was situated in the capital region, 27% in the Kaunas region, and 18% in the Klaipeda region.

Overall, the Lithuanian warehouse market in 2021 was less active than in the previous year in terms of new development. New supply in the country totalled GBA of 51,300 sqm or 68% less compared to the previous year. Looking geographically, 54% of new warehouse space or 27,900 sqm supplemented the Kaunas region, 32% or 16,450 sqm the Vilnius region, with only 14% or 7,000 sqm in the Klaipeda region.

At the end of 2021, the pipeline of new warehouse buildings under construction in Lithuania stood at GBA of 245,450 sqm. This indicates high confidence among developers in warehouse market activity. However, the significant increase in stock under construction is mainly due to delayed project deadlines caused by a disturbed supply chain for building materials and shortage of construction workers.

Market activity in Lithuania demonstrated that modern warehouse premises remained in demand. Key demand generators in 2021 were enterprises engaged in logistics, the wholesale and retail trade, post and courier services, as well as distribution. And the same trend is being observed at the begging of 2022. Rents remained stable, but under upward pressure due to rising construction costs.

However, more new projects are in the planning stage and construction of another 98,800 sqm is expected to start in H1 2022. Notably, new development is dominated by speculative

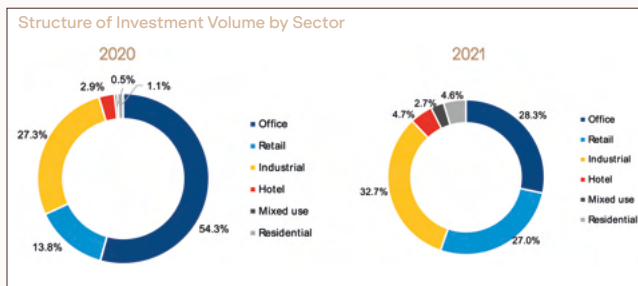
projects and located in Vilnius region. This indicates a positive sentiment on the part of developers and their confidence in the market backed by performance of the sector.

The industrial market was surprisingly resilient to the current situation due to the war in Ukraine and imposed sanctions to Russia and Belarus. To our estimations total stock of warehouse occupied by companies that have ties with business in Russia and Belarus consists of only 5%. Even in the worst-case scenario, we would see a vacancy rate of around 5% on the market, which is expected to be taken up relatively quickly due to the current vacancy close to non-existing in Vilnius and Kaunas markets.

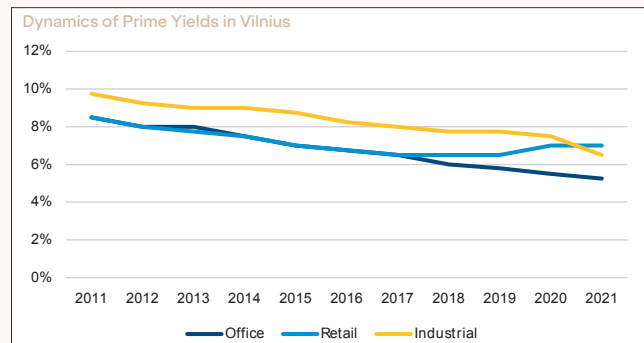
**RETAIL MARKET**

In 2021, the retail market in the capital city witnessed completion of all three projects that were in the construction stage and strategically positioned by Vilnius Western Bypass, which expands their catchment area. One of the projects completed was Vilnius Outlet (GLA of 36,200 sqm), with the concept of outlet becoming more relevant in the face of the pandemic, as market changes increased consumers' sensitivity to prices. Vilnius Outlet is also offering leisure and entertainment for families with young children in order to recoup customer flow and provide customers with an experience that cannot be offered by the now more popular than ever e-commerce. The other two objects are Senukai DIY store (GLA of 6,00 sqm), where construction started in Q1 2021 and SC Pasilaiciai (GLA of 31,700 sqm), previously known under the Olinda title, which was developed by Dakus and anchored by Ermitazas DIY and Maxima stores. The DIY segment was less affected by the pandemic as residents paid more attention to their home environment, both in improving living conditions and providing a more comfortable workplace at home due to the predominance of remote work. Additionally, the supply of retail space continued to grow in the port city, when construction of a small SC Vingio 31 (GLA of 3,900 sqm) was completed. Hyper Rimi, Gym + and others became the anchor tenants of this shopping centre.

A new project to the market announced: the Akropolis Group plans to start construction of mixed-use project Akropolis Vingis in Vilnius on the site of the former Velga factory. Other projects announced include further refurbishment and expansion of SC Ozas and SC Panorama in Vilnius, as well as the expansion and rebranding of SC Banginis to SC Mega in Klaipeda. In order to remain competitive and attractive, more and more shopping centres are expected to have to review their concepts and tenant structure as well as responding to consumer changes and latest trends. Shopping centres will have to look for ways to recoup customer flow. One possible solution: a focus on leisure and entertainment, an experience that e-commerce cannot offer.



Source: Colliers International



Source: Colliers International

# Property portfolio

## 2021

- Tenant mix
- Presentation of our properties
- Land bank



# Tenant mix

Distribution of budgeted rent income in 2022



# Rhenus | Logistics

<b>Company name:</b>	<b>BSP Logistic Property 4</b>
<b>Tenant:</b>	<b>Rhenus Logistics</b>
<b>Location:</b>	<b>Highway A4, Vilnius, Lithuania</b>
<b>GLA:</b>	<b>18 226 m<sup>2</sup></b>
<b>Maturity lease contract:</b>	<b>2035</b>

The property was finalised in June 2017 and further expanded in 2020. It is currently leased by UAB Rhenus Logistics, a subsidiary of the Rhenus Group.

The Rhenus Group is one of Europe's biggest transportation groups, and UAB Rhenus Logistics covers the group's operations in the Baltics and Belarus.



# Vingès Terminalas | Logistics

<b>Company name:</b>	<b>BSP Logistic Property 2</b>
<b>Tenant:</b>	<b>Vingès Terminalas</b>
<b>Plassering:</b>	<b>Highway A3, Vilnius, Lithuania</b>
<b>GLA:</b>	<b>21 929 m<sup>2</sup></b>
<b>Maturity lease contract:</b>	<b>2038</b>

The property is strategically located along the highway between Vilnius og Minsk in Belarus.

Vingès Terminalas is a local logistics company within the the Vingès Logistics Group, operating within export, transit, order processing and goods transport. The company has a wide spectre of clients in Europe and Russia.



# Girteka | Logistics

<b>Company name:</b>	<b>BSP Logistic Property</b>
<b>Tenant:</b>	<b>Girteka Logistics</b>
<b>Location:</b>	<b>Highway A3, Vilnius, Lithuania</b>
<b>GLA:</b>	<b>17 149 m<sup>2</sup></b>
<b>Maturity lease contract:</b>	<b>2026</b>

The property is leased by Girteka Logistics, one of Europe's leading transportation companies, strategically located by Vilnius International Airport.

The property has a land area of 42 907 m<sup>2</sup> with 11 458 m<sup>2</sup> storage, 2 014 m<sup>2</sup> frozen storage, 3 348 m<sup>2</sup> cold storage and 1 134 m<sup>2</sup> office.





# Delamode | Logistics

<b>Company name:</b>	<b>BSP Logistic Property 5</b>
<b>Tenant:</b>	<b>Delamode Baltics</b>
<b>Location:</b>	<b>Highway A1, Vilnius, Lithuania</b>
<b>GLA:</b>	<b>8 329 m<sup>2</sup></b>
<b>Maturity lease contract:</b>	<b>2033</b>

The property was finalized in August 2020 and is currently leased by Delamode Baltics, a dynamic supplier of freight forwarding-solutions to the global market.

In July 2021, BSP signed an agreement with Delamode to expand the facility with approximately 4 780 m<sup>2</sup> (expected handover during the summer of 2022).



# Oribalt | Logistics

<b>Company name:</b>	<b>BSP Logistic Property 6</b>
<b>Tenant:</b>	<b>Oribalt</b>
<b>Location:</b>	<b>Highway A1, Vilnius, Lithuania</b>
<b>GLA:</b>	<b>6 807 m<sup>2</sup></b>
<b>Maturity lease contract:</b>	<b>2035</b>

The property was finalized in August 2020 and is currently leased by Oribalt.

The parties have agreed on an expansion project of approximately 2 800 m<sup>2</sup>. Upon completion (est. Q3 2023), the terminal will be approx. 9 600 m<sup>2</sup>.

Oribalt offers a wide spectre of logistics solutions for pharmaceutical producers , including storage, distribution, transportation and direct delivery.



Small frame: Visualisation of terminal after expansion



# Klaipėda Business Park (KVP) | Business park

<b>Company name:</b>	<b>Klaipėdos verslo parkas</b>
<b>Tenants:</b>	<b>Multiple (27)</b>
<b>Location:</b>	<b>Klaipėda, Lithuania</b>
<b>GLA:</b>	<b>24 500 m<sup>2</sup></b>
<b>Maturity lease contracts:</b>	<b>2022-2035</b>

Klaipėda Business Park (KVP) offers its tenants industrial, commercial and office spaces within the Free Economic Zone of Klaipėda.

The property was acquired by BSP in April 2021.



## RP 1/RP 5 | Retail portfolio

Company name:	BSP Retail Properties 1 BSP Retail Properties 5
Location:	Lithuania
GLA:	4 358 m <sup>2</sup>
Maturity lease contract:	2022 - 2034





## DPD | Development

Company name:	BSP Logistic Property 7 BSP Logistic Property 8
Tenant:	DPD
Location:	Šiauliai & Telšiai, Lithuania
GLA:	Apx. 4 000 m <sup>2</sup>
Maturity lease contract:	2037
Handover:	Q3 2022
Status:	Under construction



# Land bank | Development

**Type:** Land plots for development  
**Locations:** Vilnius and Klaipėda, Lithuania  
**Areal:** 17.9 hectare  
**Zoning:** Commercial  
**Project:** Technical project

Strategically located land plots along strategic road networks near Vilnius and Klaipėda.



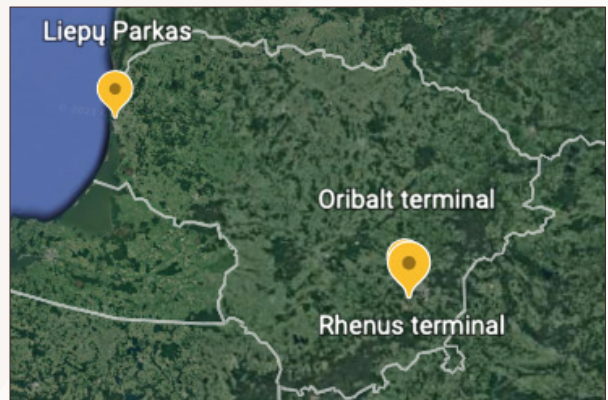
Liepy Parkas  
(3.6 hectare)  
Liepy Street, Klaipėda



By Oribalt terminal  
(6.9 hectare)  
Highway A1, Vilnius



By Rhenus terminal  
reserved for expansion (4.1 hectare)  
Highway A4, Vilnius







Nida | Klaipėda County

# Contact



**Lars Christian Berger**

CEO

+47 930 94 319  
[LCB@BalticSea.no](mailto:LCB@BalticSea.no)

**Oslo**

Apotekergata 10  
0180 Oslo

Norway



**James Andrew Clarke**

Chairman & CIO

+370 612 37 515  
[JAC@BalticSea.no](mailto:JAC@BalticSea.no)

**Klaipėda**

Pramones str. 8A  
LT-94102 Klaipėda

Lithuania



**Sigitas Jautakis**

Director, Vilnius

+370 652 47 287  
[SJ@BalticSea.no](mailto:SJ@BalticSea.no)

**Vilnius**

Didzioji str. 10A-29  
LT-01128 Vilnius

Lithuania

[www.balticsea.no](http://www.balticsea.no)



# Our team



Rolandas Jonuška  
Deputy Director, Klaipėda



Espen Aas  
Group Controller & IR



Julija Nikitaravičienė  
Head of Legal



Inga Mockuvienė  
Chief Accountant, Vilnius



Regina Ignotienė  
Chief Accountant, Klaipėda



Gediminas Klimas  
Technical Manager



Matas Smilgevičius  
Project Manager



Milda Malinauskienė  
Project Manager



Rita Rindokienė  
Administration Manager



Sigita Janušonienė  
Commercial Manager



Pranas Pelutis  
Maintenance Manager



Edita Staliorevičienė  
Accountant



Rita Matonienė  
Accountant



Lina Stankuvienė  
Accountant



# EUROPEAN REAL ESTATE BRAND AWARDS 2022

Baltic Sea Properties is proud to be  
nominated in the category

***“Strongest Brand Baltics Developers  
logistics”***

2020 : 1st place

2021 : 1st place

EUROPEAN  
REAL  
ESTATE  
BRAND  
INSTITUTE

# Euronext Growth Oslo

Baltic Sea Properties AS has since 2017 been listed for trading on Merkur Market/Euronext Growth Oslo, a MTF under Oslo Stock Exchange.

Since Euronext's acquisition of Oslo Stock Exchange in June 2019, trading at Euronext Growth Oslo has been migrated to Euronext's trading system Optiq. The trading system gives all trading on Euronext marketplaces in Europe access to trading on the marketplaces under Oslo Stock Exchange. Pricing data is available on [live.euronext.com](https://live.euronext.com) where trades are updated in real-time.

Euronext Growth Oslo is subject to Euronext's rulebook regime.

On Monday the 30th of November 2020 most pages on [oslobors.no](https://oslobors.no) were moved to Euronext's website.

For more information, please refer to the following links:

English: [https://www.oslobors.no/ob\\_eng/Oslo-Boers/About-Oslo-Boers/Web-pages-has-been-moved-to-Euronext](https://www.oslobors.no/ob_eng/Oslo-Boers/About-Oslo-Boers/Web-pages-has-been-moved-to-Euronext)

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

## Useful info:

As Baltic Sea Properties (ticker: BALT) is listed for trading on Euronext Growth Oslo, the share may be traded through different channels. You may for instance place purchase or sales orders on different online trading platforms.

Contact your custodian, stock broker or bank for more information.



# EURONEXT

# Appendix

Annual report 2021 | Årsrapport 2021

## I) Styret & CEO's årsberetning 2021

Board of Directors & CEO's annual report 2021

## II) Styret & CEO's erklæring om årsregnskapet 2021

Board of Directors & CEO's statement on the Financial Statements 2021

## III) Årsregnskap 2021 inkludert kontanstrømanalyse og noter

Financial Statements 2021 including cash flow analysis and notes

## IV) Revisjonsberetning v/ Ernst & Young AS

Auditor's report by Ernst & Young AS

# ÅRSBERETNING 2021

Baltic Sea Properties AS ("BSP")

2021 var nok et hendelsesrikt år for BSP med resultater vi er stolte av. Selskapet har hatt en betydelig vekst i porteføljeverdi, og selskapets verdijusterte egenkapital (Net Asset Value "NAV") økte med hhv. 18 % i 2021 og 21 % medregnet utbytte. Året har dessuten vært et år med restrukturering og posisjonering for fremtidig vekst slik at vi kan utnytte ressursene våre optimalt. Vi har avhendet eiendommer og aksjer i selskaper utenfor våre strategiske kjerneområder, refinansiert gjeld og investert i Klaipėda Business Park, et utviklingsprosjekt og et eiendomsforvaltningsselskap i Klaipėda, den tredje største byen i Litauen.

På tross av økt usikkerhet i de baltiske landene etter invasjonen av Ukraina, vedvarer våre vekstambisjoner og vi ser et betydelig potensial til både å vokse og øke lønnsomheten fremover

## Virksomhetens art og tilholdssted

Baltic Sea Properties AS (BSP) er et norsk eiendomsselskap som eier, utvikler og forvalter investeringseiendom innen handel, logistikk og industri i Baltikum. Selskapet har som målsetning å være den foretrukne eiendomspartner samt et ledende investeringsselskap i regionen.

Selskapet har siden november 2017 vært opptatt til handel på Euronext Growth Oslo (ticker BALT), tidligere Merkur Markets.

Forvaltningen av konsernets eiendommer skjer gjennom fjorten 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 selskapet kontinuerlig med å forbedre porteføljen med nye kontantstrøms- og utviklingsprosjekter som vil øke aksjonærenes verdier og styrke selskapets utbyttekapasitet.

Konsernets forretningsadresse er Apotekergata 10, Oslo.

## Redegjørelse for Konsernets årsregnskap

### Resultat

Konsernets totale driftsinntekter økte i 2021 med MNOK 5,0 til MNOK 68,4 (MNOK 63,4 i 2020). Av driftsinntektene utgjorde MNOK 63,8 (MNOK 61,9) leieinntekter fra eiendomsporteføljen som er utleid til aktører i Litauen innen dagligvarehandel, industri og logistikk. Økningen skyldes økte leieinntekter som et resultat av eiendomskjøp i Q2 2021 og korrigert for valutasvingninger var økningen på MNOK 5,2.

Andre driftsinntekter økte med MNOK 3,1 og skyldtes i hovedsak gevinst fra salget av en handelseiendom.

Konsernets operasjonelle driftskostnader økte med MNOK 4,6 til MNOK 21,9 (MNOK 17,2). Som del av dette har lønnskostnadene økt med MNOK 3,2 til MNOK 12,3, noe som reflekterer oppkjøpet av managementselskapet UAB BNTP i Q2 2021. Andre driftskostnader var MNOK 9,6 (herunder blant annet eiendomsskatt, leietakertilpasninger/vedlikehold, revisjon, regnskapsførsel, konsulenttenester og juridiske tenester) og økte med MNOK 1,5 som skyldes høyt aktivitetsnivå.

Årets avskrivninger på MNOK 22,5 (MNOK 26,4) er redusert med MNOK 3,8 etter at konsernet har realisert eiendommer i både 2020 og 2021. Konsernet bokførte i tillegg MNOK 11,7 (MNOK 23,5) i reversering av tidligere nedskrivninger i 2021. MNOK 4,2 av denne reverseringen følger av et regnskapsmessig resultat av tidligere nedskrevne eiendommer som ble solgt i andre kvartal 2021.

Konsernets netto finansposter for året var en kostnad på MNOK 5,5, som er en kostnadsreduksjon på MNOK 17,3 fra 2020. Rentekostnader til kredittinstitusjoner falt med MNOK 4,9 til MNOK 15,2 etter konsernets refinansiering og nedbetaling av gjeld, samt at verdien på konsernets rentesikringsavtaler økte med MNOK 3,8, som er MNOK 3,1 mer enn året før. Selskapet inntektsførte også en gevinst på MNOK 8,2 ved realisasjonen av investeringen i Emerging Europe Commercial Properties AS. Resten av netto kostnadsreduksjon skyldes i stor grad valutaeffekter.

#### *Balansen*

Sum eiendeler i konsernet ved årsskiftet var MNOK 661,9. Av dette var tomter, bygninger og annen fast eiendom MNOK 605,3 (91%). Konsernets bokførte egenkapital var på balansedag MNOK 216,3. Lån fra kredittinstitusjoner var MNOK 391,2, samt at konsernet hadde et utestående brolån på MNOK 14,7.

#### *Eiendomsporteføljen*

For eiendommer eiet ved årsslutt innhentet Konsernet verdivurderinger pr 31.12.2021 fra Newsec Baltics og Ober-Haus Real Estate Advisors. Markedsverdien av konsernets eiendomsinvesteringer har økt med MNOK 76,2 millioner på tross av negative valutaeffekter på MNOK 31 basert på markedsverdien pr. 1 januar 2021. I 2021 har konsernet solgt 8 eiendommer (6 handelseiendommer, ett kjøpesenter i Utena og en industrieiendom i Panevėžys) og bokførte en regnskapsmessig gevinst på MNOK 6,7 (hvorav MNOK 2,5 klassifisert som «andre driftsinntekter» i resultatoppstillingen og MNOK 4,2 som «regnskapsmessig gevinst ved salg av driftsmidler») og netto tilbakeføring av nedskrivninger på driftsmidler på MNOK 7,5. Innbetalinger ved salg av eiendommer var MNOK 110,3.

Konsernet ervervet i april 2021 en nærings-/industripark, et utviklingsprosjekt og et forvaltningsselskap i Litauens tredje største by, Klaipėda, som bidrar til å diversifisere eiendomsporteføljen og styrke Konsernets kontantstrøm. Total utbetaling for investeringene var MNOK 103,9.

I tillegg til transaksjonene som ble gjennomført i året, har konsernet undertegnet en ekspansjonsavtale med eksisterende leietaker Delamode Baltics om 4.780 kvm. Det har også blitt undertegnet en utviklingsavtale med DPDgroup om to distribusjonssentraler på til sammen ca. 4.000 kvm. Begge prosjektene er planlagt overlevert høsten 2022 og vil bidra til å styrke Konsernet kontantstrøm.

#### *Finansiering*

Konsernet har gjennomført refinansiering av eiendomsporteføljen med forbedrede lånebetingelser som beskrevet i 2020-regnskapet. De nye lånene er serielån med 20 års avdragsperiode og en rente på 2,05% + 3 måneder Euribor. I tillegg ble MNOK 38 nedbetalt på brolånet til Ambolt Mezzanine Sub-Fund. Restsaldoen på lånet på MNOK 14,7 planlegges betalt ved forfall i mai 2022.

### **Redegjørelse for Morselskapets årsregnskap**

Morselskapet hadde i 2021 driftsinntekter på MNOK 2,8 som i det alt vesentligste besto av forvaltningsinntekter fra egne datterselskaper. Morselskapets driftskostnader for året var MNOK 6,5, hvorav den største posten var lønnskostnader på MNOK 4,3.



Morselskapets netto finansposter for året var positive med MNOK 14,0, hvorav gevinst fra salg av aksjer utgjorde MNOK 8,2.

Bokført verdi av Morselskapets eiendeler var MNOK 216,2 per 31.12.21, hvorav lån til datterselskaper utgjorde MNOK 210,2. Eiendelene besto dessuten av investering i datterselskaper på MNOK 2,2, kundefordringer på datterselskaper på MNOK 0,1 og bankinnskudd på MNOK 3,6.

Morselskapets bokførte egenkapital styrket seg med MNOK 0,5 i 2021 som følge av det positive årsresultatet på MNOK 10,2 (tilleggsutbytte utdelt i løpet av året: MNOK 10,0; avgang egne aksjer: MNOK 0,3).

På gjeldssiden hadde Morselskapet gjeld til datterselskaper på MNOK 50,5, et kortsiktig brolån på MNOK 14,7 og annen kortsiktig gjeld på MNOK 1,0.

### **Regnskapsstandard**

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

### **Fortsatt drift**

Årsregnskapet har blitt utarbeidet med forutsetning om fortsatt drift. Styrets vurdering er basert på budsjetter og resultatprognoser for 2022 og konsernets videre strategi. Konsernet har en egenkapital på MNOK 216,3 og et resultat på MNOK 28,6 etter skatt og netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på MNOK 40,7. Med unntak av en mindre del av brolånet fra Ambolt Mezzanine Sub-Fund på NOK 14,7 millioner, ble all ekstern gjeld reforhandlet i 2021 og nedbetales med like avdrag over 20 år. Se for øvrig redegjørelse for Konsernets likviditetsrisiko på neste side.

Dette gjør samlet at Styret og ledelsen vurderer forutsetningene for videre drift som gode, selv om det er stor grunn til å ta ringvirkningene av Russlands invasjon av Ukraina alvorlig og følge den videre utvikling tett (se eget avsnitt nedenfor om styrets risikovurdering av situasjonen).

### **Forskning og utvikling**

Konsernet var ikke involvert i forsknings- eller utviklingsaktiviteter (R&D) i 2021.

### **Hendelser etter balansedato**

Til tross for økende usikkerhet etter invasjonen av Ukraina, beholder vi våre vekstambisjoner og ser et betydelig potensial i å vokse videre og øke lønnsomheten. Som et eksempel på dette har vi nylig signert en LOI for kjøp av et nærsenter i Klaipėda (Grandus) som rapportert i børsmelding den 1. april 2022

I tillegg til ovennevnte og eksisterende utviklingsprosjekter, har vår leietaker Oribalt bedt om ekspansjon av deres terminal med ca. 2.700 m<sup>2</sup>. Ekspansjonen forventes overlevert i løpet av Q2/Q3 neste år og vil øke terminalens størrelse opp til ca. 9.600m<sup>2</sup>.

Til tross for våre ambisjoner er det liten tvil om at den forferdelige krigen i Ukraina vil påvirke enkelte av våre leietakere negativt siden handel med Russland og Hviterussland historisk sett har vært viktig i de baltiske landene. Som et eksempel informerte vi markedet 2. mars om vår største leietaker Rhenus Logistics (Tyskland) sin beslutning om å utsette ekspansjonen av deres nåværende logistikkenter i utkanten av Vilnius. Rhenus er, og har vært i årevis, en nær og viktig samarbeidspartner og vi opprettholder dialogen vedrørende ekspansjonen.

### **Finansiell risiko**

Konsernet er eksponert mot finansiell risiko gjennom variasjoner i renter og valuta. Selskapet er også avhengig av tilgang på finansiering i bank- og kapitalmarkedet. Med krigen i Ukraina og effekten den har på de baltiske statene og den globale økonomien, overvåkes også risikoen for tap på fordringer tett.

#### *Markedsrisiko*

##### *Renter*

Konsernet finansierer sine eiendomsinvesteringer med egenkapital og lån fra kredittinstitusjoner. Rentene på gjelden fra kredittinstitusjoner svinger med variasjonene i 3 måneders Euribor. For å oppnå langsiktig rentebinding benytter konsernet finansielle instrumenter (rentesikringsavtaler).

Porteføljen av rentesikringsavtaler inngått for å oppnå langsiktig rentebinding var ved årsskiftet MNOK 251,89 (MNOK 318,25), og hadde en negativ markedsverdi på MNOK 4,0 (MNOK -8,1). Markedsverdien på rentesikringsavtalene påvirkes av endringer i det langsiktige rentenivået og av volatiliteten i finansmarkedene.

##### *Valuta*

Konsernet er også eksponert for valutarisiko mot NOK, siden konsernets investeringer, inntekter, samt mesteparten av kostnadene er i euro. Alle eiendommer finansieres gjennom gjeld i euro, samlet så danner dette en naturlig sikring for deler av valutarisikoen. Den gjenværende eksponeringen er ikke sikret av konsernet i henhold til selskapets strategi om å la investeringer i Baltic Sea Properties også inkludere en euro-eksponering for investor.

#### *Kredittrisiko*

Risiko for vesentlige tap på fordringer på leietakere har historisk vært svært liten i konsernet og slik var det også i 2021. I forbindelse med krigen i Ukraina i 2022 har ledelsen som nevnt over øket overvåkingen av dette området, men det er ikke identifisert forhold som tilsier at kredittrisikoen for konsernet som helhet har økt vesentlig på tidspunktet for årsberetningen. (Se også avsnitt nedenfor vedrørende potensielle effekter av krigen i Ukraina og Covid-19-pandemien).

#### *Likviditetsrisiko*

Likviditetsrisikoen er konsernets tilgang til finansiering i bank- og kapitalmarkedene samt risiko for mislighet av dagens innlån, samt risiko for konjunkturedringer i eiendoms-/finans-/rentemarkedet som kan påvirke Konsernets tilgang til lånefinansiering. Ved betydelige fall i eiendomsverdiene kan det også være risiko for at konsernet kommer i brudd med sine lånebetingelser. Total gjeld til kredittinstitusjoner var MNOK 391 og Konsernet var ikke i brudd med covenants per årsslutt.

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.

Ved årsskiftet var konsernets samlede likviditetsreserve MNOK 53 (MNOK 39). Konsernets rentebærende gjeld er et serielån med en nedbetalingsplan på 20 år, samt et brolån. Brolånet forfaller til betaling innen ett år (mai 2022). Ved årsskiftet er konsernets gjennomsnittrente 2,81 % (4,08 %) inkludert rentesikringskostnad og brolån.

## Risikofaktorer og risikostyring

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

- Ringvirkningene av krigen i Ukraina og geopolitiske og/eller konjunkturrendringer som kan ramme Litauens/Europas import og eksport, herunder inntektsgrunnlaget for porteføljens leietakere. Dette kan også føre til at utviklingsprosjekter stopper opp og at konsernet ikke evner å overholde tidsfrister m.m.
- Effekt av økte energipriser for leietakerne
- Risiko for konjunkturrendringer i eiendoms-/finans-/rentemarkedet som kan påvirke Konsernets tilgang til lånefinansiering.
- Utviklingsrisiko som følge av forsinkelser, tilgang på materialer, høy prisoppgang i byggevarer eller andre uforutsette kostnader ved utviklingen av nye eiendomsprosjekter.
- Uforutsette kostnader knyttet til råvaremangel, samt forsinkelser som følge av dette.

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

### Styrets vurdering av risiko forbundet med Russlands invasjon av Ukraina:

Krigen i Ukraina er først og fremst en humanitær katastrofe som i løpet av kun få uker har drevet millioner av mennesker på flukt fra landet. Ringvirkningene av krigen vil potensielt ramme lokalsamfunnene i Baltikum hardere enn i Norden, blant annet på grunn av deres relative geografiske og kulturelle nærhet til Ukraina. Det er ennå for tidlig å tallfeste effekten av krigsutbruddet og de etterfølgende sanksjonene mot Russland og Hviterussland, men det synes rimelig å forvente at hendelsene ytterligere vil forsterke vanskelighetene med materialtilgang og logistikklinjer.

#### *Generelt:*

Risikoen for at leietakere går konkurs som følge av ringvirkningene fra krigen i Ukraina med de ekstra økonomiske og ressursmessige utfordringene et slikt scenario nødvendigvis vil innebære for konsernet («replacement cost», finansiering, etc.). Videre er det en fare for at utviklingsprosjekter kan stoppe opp og at konsernet ikke vil evne å overholde til tidsfrister m.m.

- Krigen 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.

- Videre forventes de geo- og sikkerhetspolitiske implikasjonene av Russlands invasjon av Ukraina, herunder sanksjonene innført mot Russland og Hviterussland, å medføre strukturelle endringer i handel og vareflyt i regionen. Dette forventes å særlig påvirke Konsernets leietakere innen transittlogistikk med vareflyt til og fra Russland/Hviterussland og østover, dersom disse ikke lykkes i å omstille sin drift i henhold til de nye rammebetingelsene for bransjen.
- En reduksjon i driftsmidlenes markedsverdi vil kunne medføre at Konsernet kommer i brudd med lånevilkår tilknyttet Konsernets lånefinansiering.

#### *Krigens nåværende påvirkning på selskapet*

Baltic Sea Properties har verken russiske, hviterussiske eller ukrainske eiendeler eller klienter, men det er en risiko for at situasjonen vil medføre strukturelle utfordringer og fremtvinge strategiske endringer for mange aktører i den litauiske logistikkbransjen, inkludert våre egne leietakere.

På kort sikt er det risiko for at krisen blant annet kan gi utslag på følgende områder for Baltic Sea Properties:

- Redusert omsetning for enkelte av Konsernets leietakere innen logistikk- og distribusjonssegmentet.
- Forstyrrede logistikklinjer og langvarig strukturell endring av varetransitt mellom Øst og Vest, som vil kunne påvirke eksisterende og potensielle leietakeres strategi for etablering i Baltikum
- Økte bygge- og energikostnader
- Økt knapphet og usikker tilgang til råmaterialer
- Høyere avkastningskrav og/eller redusert tilbud av ekstern finansiering fra utlandet
- Stigende inflasjon

På dette tidlige stadiet er Styrets hovedfokus (i tillegg til å skissere og planlegge for risikoscenarioer) å følge situasjonen nøye og holde nær kontakt med leietakerne for å fange opp fremtidige utfordringer på et tidlig stadium. Selskapet har allerede erfart at Rhenus Logistics den 2. mars 2022 ba om en midlertidig utsettelse av signeringsdato for ekspansjonsprosjektet vi hadde kommet til enighet om i februar 2022. Videre har Vinges Logistics meddelt at de er truffet av sanksjonene mot Russland og Hviterussland (mer enn 60 % av omsetning med transittlogistikk). BSP er i tett dialog med leietaker og jobber proaktivt sammen med dem for å finne kortsiktige løsninger blant annet ved fremleie for deler av deres leieareal. Vinges Logistics jobber aktivt med å diversifisere sin virksomhet ytterligere og det er per dags dato ikke gitt noe rabatt eller lettelser i leien. Leieinntekter fra eiendommen utgjør ca. 17,5 % av Baltic Sea Properties' inntekter.

Videre håndteres risikoen ved å opprettholde en diversifisert portefølje og en balansert finansiering med en bærekraftig gjeldsgrad (LTV). På sikt vil man også vurdere hvorvidt endringene i markedsdynamikken åpner for gode investeringsmuligheter og/eller hvorvidt selskapets investeringsstrategi bør oppdateres for å bedre passe de nye markedsforholdene.

Likefullt utgjorde ikke Litauens samlede eksport til Russland og Hviterussland mer enn 14,6 % av totalt eksportvolum, og Litauens eksport av lokalt tilvirkede varer til disse landene kun 2,3 % (estimerer fra Newsec, 28. februar 2022). Litauiske transitt- og eksportbedrifter har tidligere vist seg svært omstillingsdyktige, blant annet i etterspillet av sanksjonene mot Russland etter annekteringen av Krim-halvøya i 2014, og det er således grunn til å forvente at de påvirkede sektorene vil finne nye inntektsstrømmer på sikt som vil bidra til å kompensere for eventuelle inntektstap.



På dato for signering av årsberetningen har det ikke vært transaksjoner eller hendelser i markedet som tilsier at selskapet anser det som nødvendig å justere verddivurderingene på eiendomsporteføljen. Vi har heller ikke mottatt informasjon som tilsier at vi må nedjustere våre kontantstrømestimer per dags dato (utover løpende beredskapsvurderinger). Det er derfor for tidlig å kunne vurdere krisens finansielle virkning, samt for å kunne gi aksjonærer og andre tilknyttede aktører en oppdatert vurdering av selskapets underliggende verdier på dato for signering av årsregnskapet.

På det humanitære plan har styret vedtatt å donere EUR 20 000 til lokale tiltak for å bistå og tilrettelegge for flyktninger fra Ukraina.

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

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

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 innebar og fremdeles kan innebære flere betydelige innskrenkninger i befolkningen og bedrifters frihet, blant annet i form av tidvis pålegg om hjemmekarantene/-isolering, nedstengning av butikker og serveringssteder, forbud mot møter og sammenkomster, og begrenset adgang til inn- og utreise.

#### *Generelt:*

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

- 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.
- Nye nasjonale reiseforbud og innstillinger i internasjonal flytrafikk vil 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.
- Ringvirkninger av pandemien vil kunne gi redusert tilgang til råvarer og byggematerialer, samt økt/uforutsigbar varekost som vil kunne innvirke negativt på lønnsomheten i Konsernets utviklingsvirksomhet.
- 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.

#### *Covid-19's påvirkning på selskapet:*

I likhet med de fleste eiendomsbesittere har også Baltic Sea Properties AS vært berørt av pandemien, men Konsernets inntekter i 2021 har i relativt liten grad vært rammet i forhold til hva man kunne frykte ved virusets utbrudd. Baltic Sea Properties og dets leietakere har etter forholdene klart seg godt gjennom pandemien, og Baltic Sea Properties har ikke opplevd betalingsforsinkelser eller vesentlige leiereduksjoner i 2021.

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

## Miljørapportering

Bygg og eiendomssektoren påvirker miljø og klima både direkte og indirekte. Områdene med størst direkte påvirkning er selve utviklingen av byggene i tillegg til energiforbruket gjennom byggets levetid. I tillegg påvirkes miljøet indirekte gjennom våre leietagers forbruk av vann og produksjon av avfall m.m. Mer enn 60% av våre leietagere driver logistikkvirksomhet og varene fraktes til og fra lagerbyggene med veitransport.

Ledelsen har gjennom 2021 lagt mye arbeid ned i å oppdatere konsernets ESG-strategi, og dette arbeidet er fremdeles pågående. Bærekraftstrategi er en viktig del av denne prosessen, og bærekraft vil være inkludert i konsernets fokusområder fremover. Den vil inkludere miljøkrav i forhold til utviklingsprosjekter og leietakere, definere KPIer og vil legge grunnlag for konsernets fremtidige bærekraftsrapportering.

Vi har i løpet av 2021 og inn i 2022 vurdert og analysert porteføljen med hensyn til installasjon av solceller på tak. Som en del av dette området er det også gjort vurderinger med hensyn til etterisolering av bygg og bruk av teknologi for å blant annet måle strømforbruk og justere forbruk basert på sanntidsdata. Videre er det installert LED-belysning i de fleste bygg i porteføljen.

Konsernet har også igangsatt en større prosess med hensyn til BREEAM-sertifisering. Resultatene fra dette arbeidet vil gi oss kvalitativ tilbakemelding på tiltak for å heve bærekraft i byggene.

## Eierstyring

I januar 2022 vedtok styret «*Guidelines and suggestions for board work*» samt selskapets visjon, misjon og verdier:

- Visjon: «*To be the preferred real estate partner and leading investment company in the region*»
- Misjon: «*To foster a great team, to provide high quality and sustainable solutions for our partners, thus creating superior long-term value and returns for our shareholders*»
- Verdier:
  - *Commitment to our people and their professional development*
  - *Focusing on innovation and value creation*
  - *Respect for our social and physical environment*
  - *Accountability and fairness with our stakeholders*
  - *Reliability and integrity in all we do*

Styret vedtok hovedlinjer i selskapets interne investeringsstrategi som del av strategidokument i styremøte i januar 2022 og jobber også med bærekraftsstrategi som forventes ferdigstilt i løpet av 2022.

## Arbeidsmiljø, personale og likestilling

Styret består av fire personer, hvorav alle er menn. Konsernet har per i dag 16 ansatte, hvorav 8 kvinner og 8 menn. Konsernet søker å unngå forskjellsbehandling på bakgrunn av etnisitet og legning.

Det ble ikke rapportert om skader eller ulykker i 2021.

## Transaksjoner med nærstående parter

Konsernet hadde i løpet av 2021 følgende transaksjoner med nærstående parter:

- BSP Holding LT UAB kjøpte i løpet av 2021 Klaipėdos Verslo Parkas UAB, Liepų Parkas UAB og Pastatų Vystymas UAB fra Baltic Equity Group UAB samt managementselskapet BNTP UAB som var kontrollert av daværende styremedlem og nåværende styreleder James Clarke. Transaksjonen ble inngått etter armlengdeprinsippet med blant annet eksterne verdsettelsesrapporter som grunnlag for prissettingen. Se note 2 for spesifikasjoner angående beløp tilknyttet transaksjonen.
- Datterselskapet BSP Asset Management UAB har en avtale med datterselskap av selskapet Idax Baltikum AS om leveranse av teknisk oppfølging av vedlikehold. Tidligere styreleder og nåværende styremedlem i Baltic Sea Properties AS, Bjørn Bjørø, er også styremedlem i Idax Baltikum AS. Avtalen genererte i 2021 forvaltningsinntekter på EUR 4 572 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 2021 forvaltningsinntekter på EUR 25 500 og er inngått etter armlengdeprinsippet.
- Datterselskapet BSP Asset Management UAB hadde frem til februar 2021 avtale med datterselskap av selskapet Emerging Europe Commercial Properties AS om leveranse av forvaltningstjenester. Avtalen genererte i 2021 forvaltningsinntekter på EUR 9 280 og er inngått etter armlengdeprinsippet. Emerging Europe Commercial Properties AS hadde ved inngangen til året 1,49 % eierandel i Baltic Sea Properties AS, men disse ble solgt til Liepu Projektas UAB (kontrollert av James Clarke) i mars/mai 2021.

## Styreansvarsforsikring

Baltic Sea Properties AS har en styreansvarsforsikring med en årlig total begrensning av ansvar på NOK 20 millioner. Forsikringen dekker Styrets juridiske ansvar for økonomisk tap som skyldes utøvelsen av styrevervet samt tilhørende juridiske kostnader. Forsikringen dekker også styrene i konsernets datterselskaper (hvor Baltic Sea Properties direkte eller indirekte eier minst 50 % av aksjene) samt ansatte som representerer Baltic Sea Properties i eksterne styreverv.

## Framtidsutsikter

Per dato for Styrets årsberetning er det i henhold til inngåtte leieavtaler forventet at 70 % av Konsernets leieinntekter i 2022 vil komme fra selskap som driver innen logistikk- og distribusjonssegmentet.

- Blant **rammebetingelsene** som i størst grad forventes å påvirke selskapets drift i tiden fremover er det krigen i Ukraina og de påfølgende sanksjonene mot Russland og Hviterussland som i størst grad forventes å endre de økonomiske og politiske forutsetningene for Konsernet og dets leietakere. Per dato for Styrets årsberetning er det imidlertid svært tidlig å fastslå de konkrete utslagene krigen vil gi (Styrets risikovurdering er nærmere beskrevet i avsnittet «Russlands invasjon av Ukraina»).
- Konsernets drift påvirkes i likhet med de fleste andre foretak av **makroøkonomiske forhold**. Konsernets belåningsgrad var per 31.12.2021 på 53,9 % (inklusive mezzaninfinansiering) og selskapet har således en robust kapitalstruktur som gjør at man står sterkt i møte med eventuelle økninger i lånekostnader. Ettersom selskapets belåning har eksponering mot flytende rentesatser i sin lånestruktur vil en renteheving likefullt isolert sett slå negativt ut for Konsernets lønnsomhet, men effekten vil vanligvis i stor grad utlignes av økning i prisenivåer på våre leieinntekter (gjennom KPI-justering). Like fullt vil de forventet høye inflasjonsnivåene svekke leietakers resultater.

Konsernets eiendeler og belåning er videre i all hovedsak denominert i euro, som gjør at en norsk investor vil ha en risiko for valutasingninger i sine investeringer i Konsernet. Gjennom 2021, og så langt i 2022 har man dessuten sett raskt økende råvarepriser, blant annet innen byggebransjen, noe som gir seg utslag i både økte byggekostnader og uforutsigbare rammebetingelser for kostnad og tilgang på varer i utviklingsprosjekter. Selv om Baltic Sea Properties etterstreber å sikre seg mot denne risikoen ved å inngå fastprisavtaler med sine entreprenører, er det likefullt en risikofaktor som gjør at man må være mer konservativ i sin tilnærming til nye utviklingsprosjekter.

- Konsernets **leiekontrakter** er i stor grad langsiktige og sikret med morselskapsgarantier. Det er likefullt også leiekontrakter i porteføljen som ikke er sikret med slike garantier, der man vil kunne oppleve at leietaker ikke evner å møte sine forpliktelser i henhold til kontrakt. Styret og administrasjonen er i det daglige i særlig tett dialog med disse leietakerne for å sikre at man tidlig fanger opp eventuelle signaler av betydning for driften. Etter krigsutbruddet i Ukraina er dette arbeidet blitt enda viktigere, ettersom porteføljen også består av kontrakter med leietakere som opererer på tvers av landegrenser, der særlig sanksjonene mot Russland og Hviterussland forventes å medføre strukturelle endringer i vareflyten mellom Øst og Vest. Styret forventer at enkelte leietakere vil erfare utfordringer i tiden fremover, men mener å ha tilstrekkelig innsikt i deres situasjon til å kunne innføre nødvendige tiltak tidsnok til å håndtere eventuelle utfordringer på et godt og bærekraftig vis.
- Konsernet vurderer løpende **investeringer** i den eksisterende eiendomsporteføljen for å opprettholde/øke eiendommenes attraktivitet og/eller forsterke leietakernes forutsetninger for stabil og langsiktig drift. Investeringer i vedlikehold og standardheving bæres som hovedregel av leietaker, enten i form av sine kontraktsfestede forpliktelser eller ved økning i avtalt leiepris, men Baltic Sea Properties ser i enkelte tilfeller verdien i å dekke slike utlegg for å sikre fremtidig kontantstrøm og ivareta et godt forhold til leietakeren. Per dato for Styrets årsberetning er det planlagt ca. mEUR 0,7 i oppgraderinger på porteføljen i 2022.
- Styret planlegger i 2022 enkelte **kostnadsføringer av utgifter** som kan gi økonomiske fordeler på sikt, men som likevel ikke nødvendigvis vil kunne balanseføres som investeringer og dermed påvirke resultatregnskapet negativt på kort sikt. Dette dreier seg først og fremst om modernisering og forbedring av Konsernets interne systemer for å etablere en robust plattform som tilrettelegger for videre vekst i årene fremover.
- Konsernet har en kapitalstruktur med relativt lav belåning der man har god soliditet og har således dekning for fremtidig kapitalbehov i planlagte prosjekter. Styret vurderer imidlertid løpende eksterne finansieringsalternativer for å optimalisere kapitalstruktur og prosjektgjennomføring i henhold til sin vedtatte investeringsstrategi.



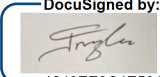
- Offentlige **miljøkrav**, slik som EUs taksonomi innført i 2021, vil i årene fremover øke kravene til eiendomsbesittere, både direkte i form av konkrete bærekraftsmål og/eller skatter og avgifter, men også indirekte i form av tilgang til ekstern kapital. Det vil også komme forventede økende krav til bærekraft for transportbedrifter. Baltic Sea Properties utvikler sin bærekraftsstrategi med mål om å gjøre økende krav til et konkurransefortrinn, blant annet ved å foreta betydelige investeringer som vil redusere porteføljens karbonavtrykk og bistå våre leietakere i deres grønne omstilling.

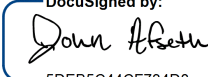
## Årsresultat og disponeringer

Styret foreslår følgende disponering av morselskapets resultat for 2021:

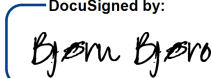
Tilleggsutbytte (utdelt i 2021):	NOK	-9 981 311
Avsatt utbytte (til utdeling i 2022):	NOK	-
<u>Overført annen egenkapital:</u>	<u>NOK</u>	<u>234 556</u>
<u>Årets resultat:</u>	<u>NOK</u>	<u>10 215 867</u>

Oslo, den 26. april 2022

DocuSigned by:  
  
1249EE8C4E504F5...  
James Andrew Clarke  
Styrets leder

DocuSigned by:  
  
5DEB5C44CF734D8...  
John Afseth  
Styremedlem

DocuSigned by:  
  
D2C55F36D1FD492...  
John David Mosvold  
Styremedlem

DocuSigned by:  
  
B536FBA66DEF49B...  
Bjørn Bjørø  
Styremedlem

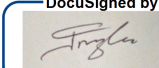
DocuSigned by:  
  
5A9D85277C6347F...  
Lars Christian Berger  
Daglig leder

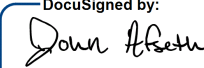
## Erklæring


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 31.12.2021.

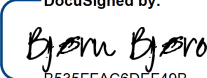
De undertegnede erklærer videre at årsberetningen for Baltic Sea Properties AS etter deres beste overbevisning gir en rettviseende oversikt over utviklingen, resultatet og stillingen til foretaket og konsernet per 31.12.2021.

Oslo, den 26. april 2022

DocuSigned by:  
  
1249EE824E502F5...  
James Andrew Clarke  
Styrets leder

DocuSigned by:  
  
507B66440F734D8...  
John Arseth  
Styremedlem

DocuSigned by:  
  
D2C55F36D1FD492...  
John David Mosvold  
Styremedlem

DocuSigned by:  
  
F535FFAC6DEF49B...  
Bjørn Bjørø  
Styremedlem

DocuSigned by:  
  
5A9D85277C6347F...  
Lars Christian Berger  
Daglig leder

## ÅRSREGNSKAP 2021

MORSELSKAP		RESULTATREGNSKAP	KONSERN		
31/12/2021	31/12/2020		31/12/2021	31/12/2020	
NOK	NOK		Noter	NOK	NOK
-	-	Leieinntekter	15	63 803 275	61 871 388
2 792 610	485 822	Andre driftsinntekter	15	4 569 614	1 523 050
<b>2 792 610</b>	<b>485 822</b>	<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>68 372 889</b>	<b>63 394 438</b>
		<b>Driftskostnader</b>			
4 261 996	3 685 450	Lønnskostnader	3	12 261 888	9 141 299
15 776	-	Avskrivning på driftsmidler	4	22 551 238	26 374 178
-	-	Regnskapsmessig gevinst ved salg av driftsmidler	4	-4 190 400	-29 223 899
-	-	Nedskrivning driftsmidler (+) / Rev. nedskrivning på driftsmidler (-)	4	-7 486 698	5 747 345
2 263 613	2 031 866	Andre driftskostnader	3,10	9 604 645	8 102 291
<b>6 541 385</b>	<b>5 717 316</b>	<b>Sum driftskostnader</b>		<b>32 740 672</b>	<b>20 141 214</b>
<b>-3 748 775</b>	<b>-5 231 494</b>	<b>Driftsresultat</b>		<b>35 632 217</b>	<b>43 253 224</b>
		<b>Finansinntekter og -kostnader</b>			
7 985 567	2 726 402	Mottatt utbytte fra datterselskaper	2	-	-
4 332 536	4 869 163	Renteinntekter konsern	2	-	-
294	3 119	Renteinntekter		873	3 119
-	119 995	Annen finansinntekt	14	3 779 229	838 922
8 182 408	-	Gevinst fra salg av aksjer	13	8 182 408	-
-3 334 550	4 481 806	Valutainntekt (+) / Valutatap (-)	14	823 727	-1 258 328
857 927	591 750	Rentekostnad konsern	2	-	-
2 809 049	4 920 712	Rentekostnad	9	15 183 487	20 080 624
-649 114	-5 990 009	Nedskrivning på fin. anleggsmidler (+) / Rev. tidl. års nedskrivn. (-)	2	-	-
183 750	441 717	Annen finanskostnad	9,14	3 077 689	2 325 828
<b>13 964 642</b>	<b>12 236 314</b>	<b>Netto finansposter</b>		<b>-5 474 940</b>	<b>-22 822 738</b>
<b>10 215 867</b>	<b>7 004 820</b>	<b>Ordinært resultat før skatt</b>		<b>30 157 277</b>	<b>20 430 486</b>
	-	Betalbar skatt	5	615 708	2 736 079
	-	Endring utsatt skatt/skattefordel	5	579 947	2 894 352
<b>-</b>	<b>-</b>	<b>Skatt på ordinært resultat</b>		<b>1 195 655</b>	<b>5 630 431</b>
<b>10 215 867</b>	<b>7 004 820</b>	<b>RESULTAT ETTER SKATT</b>		<b>28 961 622</b>	<b>14 800 055</b>
		<b>Overføringer</b>			
-	-	Avsatt til utbytte		-	-
9 981 311	-	Tilleggsutbytte		-	-
-	-	Overført udekket tap	6	-	-
234 556	7 004 820	Overført til/fra annen egenkapital	6	9 892 334	9 892 334
<b>10 215 867</b>	<b>7 004 820</b>	<b>Sum overføringer</b>		<b>9 892 334</b>	<b>9 892 334</b>

MORSELSKAP		BALANSE		KONSERN	
31/12/2021	31/12/2020			31/12/2021	31/12/2020
		<b>EIENDELER</b>		<b>Noter</b>	
<b>NOK</b>	<b>NOK</b>	<b>ANLEGGSMIDLER</b>		<b>NOK</b>	<b>NOK</b>
		<b>Varige driftsmidler</b>			
-	-	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom, til varig eie	4,9	605 286 781	498 727 651
		Eiendeler under avhending	4,9	-	57 937 516
13 715	-	Andre varige driftsmidler	4		10 666 955
<b>13 715</b>	<b>-</b>	<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>605 286 781</b>	<b>567 332 122</b>
		<b>Finansielle driftsmidler</b>			
2 168 377	49 532 826	Investering i datterselskaper	2	-	-
-	3 114 155	Andre aksjeinvesteringer	13	-	3 114 155
210 203 060	178 655 260	Lån til datterselskaper	2	-	-
		Andre langsiktige fordringer		13 884	-
<b>212 371 437</b>	<b>231 302 242</b>	<b>Sum finansielle driftsmidler</b>		<b>13 884</b>	<b>3 114 155</b>
<b>212 385 152</b>	<b>231 302 242</b>	<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>605 300 666</b>	<b>570 446 277</b>
		<b>OMLØPSMIDLER</b>			
		<b>Fordringer</b>			
141 529	496 777	Kundefordringer		2 020 505	412 938
-	-	Påløpt inntekt		-	869 069
82 100	-	Andre kortsiktige fordringer	16	1 787 463	595 021
<b>223 629</b>	<b>496 777</b>	<b>Sum fordringer</b>		<b>3 807 968</b>	<b>1 877 028</b>
		<b>Bankinnskudd, kontanter</b>			
3 571 098	740 525	Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	52 790 600	38 887 807
<b>3 794 727</b>	<b>1 237 302</b>	<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>56 598 569</b>	<b>40 764 835</b>
<b>216 179 879</b>	<b>232 539 544</b>	<b>SUM EIENDELER</b>		<b>661 899 234</b>	<b>611 211 112</b>



MORSELSKAP		BALANSE		KONSERN	
31/12/2021	31/12/2020			31/12/2021	31/12/2020
		<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>Noter</b>	
<b>NOK</b>	<b>NOK</b>	<b>EGENKAPITAL</b>		<b>NOK</b>	<b>NOK</b>
		<b>Innskutt egenkapital</b>			
668 823	668 823	Aksjekapital	6,7	668 823	668 823
-1 500	-2 042	Egne aksjer	6	-1 500	-2 042
118 788 021	118 788 021	Overkurs	6	118 788 021	118 788 021
<b>119 455 344</b>	<b>119 454 803</b>	<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>119 455 344</b>	<b>119 454 803</b>
		<b>Opptjent egenkapital</b>			
30 565 431	30 066 081	Annen egenkapital	6	96 796 144	87 194 240
<b>30 565 431</b>	<b>30 066 081</b>	<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>96 796 144</b>	<b>87 194 240</b>
<b>150 020 775</b>	<b>149 520 884</b>	<b>Sum egenkapital</b>		<b>216 251 489</b>	<b>206 649 043</b>
		<b>GJELD</b>			
		<b>Avsetning til forpliktelser</b>			
-	-	Utsatt skatt	5	16 840 601	6 249 931
<b>-</b>	<b>-</b>	<b>Sum avsetning til forpliktelser</b>		<b>16 840 601</b>	<b>6 249 931</b>
		<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
50 466 154	28 247 243	Lån fra selskap i samme konsern	2	-	-
-	-	Lån fra kredittinstitusjoner	9	370 338 194	143 264 682
-	-	Annen langsiktig gjeld	9	3 970 053	8 081 939
<b>50 466 154</b>	<b>28 247 243</b>	<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>374 308 247</b>	<b>151 346 621</b>
		<b>Kortsiktig gjeld</b>			
-	-	Lån fra kredittinstitusjoner	9	20 905 751	174 982 525
231 181	-	Leverandørgjeld		4 251 049	3 236 503
-	-	Betalbar skatt	5	3 065 211	5 083 694
181 952	239 197	Skyldige offentlige avgifter		1 720 367	2 209 826
15 279 817	54 532 220	Annen kortsiktig gjeld	9, 17	24 556 521	61 452 968
<b>15 692 950</b>	<b>54 771 416</b>	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>54 498 898</b>	<b>246 965 516</b>
<b>66 159 104</b>	<b>83 018 660</b>	<b>Sum gjeld</b>		<b>445 647 746</b>	<b>404 562 069</b>
<b>216 179 879</b>	<b>232 539 544</b>	<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>661 899 235</b>	<b>611 211 112</b>

Oslo, den 26. april 2022

DocuSigned by:

1249EE8C4E504F5...  
James Andrew Clarke

Styrets leder

DocuSigned by:

5DEB5C44CF734D8...  
John Afseth

Styremedlem

DocuSigned by:

5A9D85277C6347F...  
Lars Christian Berger

Daglig leder

DocuSigned by:

B2C55F36D1FD492...  
John David Mosvold

Styremedlem

DocuSigned by:

B535FFAC6DEF49B...  
Bjørn Bjørø

Styremedlem

## Baltic Sea Properties AS

### KONTANTSTRØMANALYSE

Mor		KONTANTSTRØMANALYSE		Konsern	
2021	2020			2021	2020
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>					
10 215 867	7 004 820		Resultat før skattekostnad	30 157 277	20 430 486
-	-	-	Periodens betalte skatter	-500 000	8 309 089
15 776	-	-/+	Ordinære avskrivninger	22 551 238	26 374 178
-	-	-	Gevinst salg eiendommer	-4 190 400	-
-8 182 407	-	-	Gevinst salg andre aksjer	-8 182 407	-
-	-5 990 009	-/+	Reversering/nedskrivninger av anleggsmidler/aksjer	-7 486 698	5 747 345
355 248	-473 757	+/-	Endring i kundefordringer og andre fordringer	1 178 140	201 009
231 181	-20 790	+/-	Endring i leverandørgjeld	-189 580	-9 252 411
-	40 995 833	+/-	Endring i kortsiktig gjeld	241 731	117 564 165
-	-40 995 833	+/-	Endring i langsiktig gjeld	-	-148 133 090
-	-	-	Effekt av valutaendringer	7 498 613	-31 140 288
125 449	123 336	+/-	Endring i andre tidsavgrensingsposter	-374 536	-1 678 897
<u>2 761 114</u>	<u>643 600</u>	=	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>40 703 377</u>	<u>-11 578 414</u>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>					
-	-	+	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	110 335 609	109 521 704
-29 491	-	-	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler inkl omklassifisering	-9 806 666	-106 760 766
-2 114 011	-	-	Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler	-94 113 188	-
60 775 563	92 500	+	Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler samt andre investeringer	11 296 562	92 500
<u>58 632 061</u>	<u>92 500</u>	=	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>17 712 317</u>	<u>2 853 438</u>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>					
-	-	+	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	293 822 366	-
-	509 074	+	Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	-	-
-	12 606 602	+/-	Nto innbetalinger/utbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld til kredittinstitusjon	-38 947 902	-141 775 031
-39 252 403	-	+/-	Nto innbetalinger/utbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld til kredittinstitusjon	-287 752 805	93 587 224
-	4 612 678	+/-	Nto innbetalinger/utbetalinger av annen langsiktig gjeld	-	-
-9 328 889	-20 279 403	+/-	Nto innbetalinger/utbetalinger av andre langsiktige fordringer	-	10 442 472
-9 981 311	-	-	Utbetaling av utbytte	-9 981 311	-
<u>-58 562 602</u>	<u>-2 551 049</u>	=	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>-42 859 651</u>	<u>-37 745 335</u>
2 830 573	-1 814 948	=	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	15 556 044	-46 470 309
740 525	2 555 473	+	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	38 887 807	85 367 285
-	-		Effekt av endring i valutakurs på beholdning av kontanter	-1 653 250	-
<u>3 571 099</u>	<u>740 525</u>	=	<b>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</b>	<u>52 790 600</u>	<u>38 887 807</u>
125 531	150 518		Bundne midler pr 31.12	126 531	150 518

## Noter til regnskapet 2021

## 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. Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpsdødsdatoen. Eventuelt merverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld, balanseføres som goodwill. Goodwill behandles som en residual og balanseføres med den andelen som er observert i oppkjøpstransaksjonen. Merverdier i konsernregnskapet avskrives over de oppkjøpte eiendelens forventede levetid. 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 balanseposter for balansepostene. Oppkjøpsmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhets sammenslutninger. Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året inkluderes i konsernregnskapet fra det tidspunkt kontroll oppnås og inntil kontroll opphører.

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

## Salgsinntekter og driftskostnader

Morselskapets driftsinntekter stammer fra salg av forvaltnings tjenester til egne datterselskaper. Datterselskapenes driftsinntekter stammer fra utleie av egen eiendom, samt salg av forvaltnings tjenester til eksterne kunder. Konsernets driftsinntekter resultatføres når de er oppjent (oppjenningsprinsippet), mens driftskostnader resultatføres i samme periode som inntekten er oppjent (sammenstillingsprinsippet).

## Kontantstrømpoppstilling

Morselskapets og Konsernets kontantstrømpoppstilling 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 tilfredstiller 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 overskuddsuttildinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt. Omlempsmidler 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 som eiendeler under avhending. Per 31.12.2021 var alle eiendeler til varig eie.

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

## Skriftingsbokføring

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 overskuddsuttildinger 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

Skatt kostnadsføres når det 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):

	2021	2020
Kurs ved balansedagen	9,9888	10,4703
Gjennomsnittskurs	10,1633	10,7258

## 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
<b>Direkte eierskap:</b>									
BNTP UAB*	Direkte	Klaipėda, Litauen	100%	576 681	-1 324 367	-	-	-	-
BSP Holding LT UAB**	Direkte	Vilnius, Litauen	100%	-7 904 441	-9 590 232	178 418 322	3 435 298	-2 139 040	36 851
BSP Asset Management UAB	Direkte	Vilnius, Litauen	100%	4 752 059	658 135	-	-	-93 280	2 268
<b>Indirekte eierskap (eies via BSP Holding LT UAB):</b>									
BSP Retail Properties I UAB	Indirekte	Vilnius, Litauen	100%	68 910 739	10 140 878	19 851 454	475 410	-24 694 454	437 315
BSP Retail Properties V UAB	Indirekte	Vilnius, Litauen	100%	12 520 099	2 084 432	-	-	-	-
BSP Logistic Property UAB***	Indirekte	Vilnius, Litauen	100%	7 959 030	6 195 031	-	-	-6 174 726	114 296
BSP Logistic Property II UAB***	Indirekte	Vilnius, Litauen	100%	46 248 682	4 409 285	666 044	-	-17 249 481	267 197
BSP Logistic Property IV UAB	Indirekte	Vilnius, Litauen	100%	19 183 303	3 134 831	-	119 752	-	-
BSP Logistic Property V UAB	Indirekte	Vilnius, Litauen	100%	-6 581 632	-154 755	5 951 298	174 879	-	-
BSP Logistic Property VI UAB	Indirekte	Vilnius, Litauen	100%	13 589 781	3 204 137	5 315 942	127 197	-	-
BSP Logistic Property VII UAB	Indirekte	Vilnius, Litauen	100%	-63 866	-61 102	-	-	-	-
BSP Logistic Property VIII UAB***	Indirekte	Vilnius, Litauen	100%	40 922 446	-146 677	-	-	-115 174	-
Klaipėdos Verslo Parkas UAB*	Indirekte	Klaipėda, Litauen	100%	6 456 866	538 800	-	-	-	-
Liepų Parkas UAB*	Indirekte	Klaipėda, Litauen	100%	1 413 013	-252 644	-	-	-	-
Pastatų Vystymas UAB*	Indirekte	Klaipėda, Litauen	100%	19 273 690	3 073 686	-	-	-	-
BSP Industrial Property III UAB	Indirekte	Vilnius, Litauen	100%	22 254	-2 766	-	-	-	-
<b>SUM</b>				<b>227 278 702</b>	<b>21 906 672</b>	<b>210 203 060</b>	<b>4 332 536</b>	<b>-50 466 154</b>	<b>857 927</b>

\* I mai 2021 kjøpte konsernet 100% av aksjene i Klaipėdos Verslo Parkas UAB, Pastatų Vystymas UAB, utviklingselskapet Liepų Parkas UAB og management selskapet BNTP UAB for MEUR 9.7 (MNOK 97.3). Beløpet ble i sin helhet betalt i 2021. Balansført egenkapital for selskapene på oppkjøpstidspunktet var MNOK 25.2, det ble henført MNOK 72.1 i merverdier. Dersom selskapene hadde vært konsolidert fra 1. Januar 2021, ville konsernets salgsinntekter vært MNOK 73.01.

\*\* 2021 resultat knytter seg i hovedsak til renter og valutajusteringer i forbindelse med konsernmintørn lån.

\*\*\* Overdratt fra BSP AS i 2021. Selskapene var prissatt til bokført verdi.

Totalt utbytte mottatt av morselskapet fra døtre dette regnskapsåret vises i note 13.

**Bokført verdi av aksjene i morselskapet som er eiet direkte:**

	Anskaffelseskost	Bokført verdi 01.01	Avgang <sup>1)</sup>	Tilgang	Årets nedskr. (-) / reversering tidl. års nedskr. (+)	Bokført verdi 31.12
BNTP UAB	2 114 011	-	-	2 114 011	-	2 114 011
BSP Holding LT UAB	29 921	29 921	-	-	-	29 921
BSP Asset Management UAB	24 445	24 445	-	-	-	24 445
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 Logistic Property VIII UAB	18 792 792	18 792 791	-18 792 791	-	-	-
<b>SUM</b>	<b>96 549 184</b>	<b>49 532 825</b>	<b>-49 478 459</b>	<b>2 114 011</b>	<b>0</b>	<b>2 168 377</b>

<sup>1)</sup> Avgangen gjelder overdragelser til datterselskapet BSP Holding LT UAB. Aksjene var prissatt til bokført verdi.



**Note 3 Lønnskostnader****Morselskapet:**

Morselskapets lønnskostnader for året var:

Lønn/godtgjørelser	2021	2020
Lønninger, gratiale m.m.	2 152 454	1 643 472
Bonus	405 981	467 802
Styrehonorar	1 045 000	1 035 000
Arbeidsgiveravgift	529 228	446 221
Andre sosiale utgifter	129 333	92 955
<b>Sum</b>	<b>4 261 996</b>	<b>3 685 450</b>

Fordeling av lønn/godtgjørelser (eks. arbeidsgiveravgift)	2021	2020
Daglig leder i morselskap	1 414 233	1 508 741
Bonus	405 981	427 657
Styreleder	300 000	300 000
Øvrige styremedlemmer	745 000	735 000
Øvrige ansatte og øvrig innleid/midlertidig arbeidskraft	867 554	267 832
<b>Sum</b>	<b>3 732 768</b>	<b>3 239 230</b>

Antall årsverk:	1,9	1,2
-----------------	-----	-----

Det er ikke gitt lån til ansatte per 31.12.21 og 31.12.20. Det er ikke stilt garantier for ansatte eller medlemmer av styret.

Daglig leder har i 2021 mottatt samlet godtgjørelse på MNOK 1,97 (eks. arbeidsgiveravgift) inkl. bonus, hvorav NOK 69 112 er pensjonskostnader og NOK 14 289 andre ytelser.

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

Selskapet er underlagt reglene om obligatorisk tjenestepensjon.

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

Revisor	2021	2020
Lovpålagt revisjon	301 841	195 126
Skatterådgivning	68 680	-
Annens revisorbistand og tilleggsjenester	161 365	50 137
<b>Sum godtgjørelse til revisor (eks. merverdiavgift)</b>	<b>531 886</b>	<b>245 263</b>

**Konsernet:**

Konsernets lønnskostnader for året var:

Lønn/godtgjørelser	2021	2020
Lønninger, gratiale, bonus, m.m.*	10 036 508	7 447 647
Styrehonorar	1 045 000	1 035 000
Arbeidsgiveravgift	640 005	517 104
Andre sosiale utgifter	540 374	141 547
<b>Sum</b>	<b>12 261 888</b>	<b>9 141 299</b>

Fordeling av lønn/godtgjørelser (eks. arbeidsgiveravgift)	2021	2020
Daglig leder i morselskap inkl. bonus**	1 820 214	1 936 395
Styreleder	300 000	300 000
Øvrige styremedlemmer	745 000	735 000
Øvrige ansatte og øvrig innleid/midlertidig arbeidskraft	8 216 294	5 511 249
<b>Sum</b>	<b>11 081 508</b>	<b>8 482 647</b>

\* Per 31.12.2021 er det gjort en bonusavsetning for EUR 120 000 (MNOK 1.2) for andre halvår 2021, hvorav EUR 28 171 (NOK 281 000) tilfaller daglig leder. Beregningen av bonus gjøres basert på utvikling i verdjustert egenkapital, samt ulike faktorer basert på ansvarsområde. Avkashning utover 12% løpende, gjennomsnittlig avkashning utløser bonus. Daglig leder har et tak på 12 måneders månedslønn og det er styret som godkjenner beløpet som utbetales til daglig leder. Selskapet tilstreber i tillegg å utbetale bonus etter en 80/20 splitt hvorav 80% er kontantutbetaling og 20% gjøres ved tildeling av egne aksjer. For 2021 har daglig leder fått tildelt totalt 2 673 aksjer, hvorav 1 350 aksjer er for første halvår (verdi NOK 66 150) og 1 323 aksjer er for andre halvår (verdi NOK 71 574). Aksjene var per 31.12.2021 ikke overført.

Antall årsverk:	15,8	7,7
-----------------	------	-----

Det er ikke gitt lån til ansatte per 31.12.21 og 31.12.20. Det er ikke stilt garantier for ansatte eller medlemmer av styret.

Daglig leder har i 2021 mottatt samlet godtgjørelse på MNOK 1,97 (eks. arbeidsgiveravgift) inkl. bonus, hvorav NOK 69 112 er pensjonskostnader og NOK 14 289 andre ytelser.

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

Selskapet er underlagt reglene om obligatorisk tjenestepensjon.

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

Revisor	2021	2020
Lovpålagt revisjon	515 321	363 303
Skatterådgivning	68 680	-
Annens revisorbistand og tilleggsjenester	237 224	50 137
<b>Sum godtgjørelse til revisor (eks. merverdiavgift)</b>	<b>821 224</b>	<b>413 440</b>

## Note 4 Varige driftsmidler

## Morselskapet:

Morselskapet har ingen varige driftsmidler.

## Konsemet:

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom i datterselskapene:	BSP LP IV	BSP Logistic Property VIII UAB (2)	BSP RP I (3)	BSP LP	BSP LP II	BSP LP VI	BSP LP V	BSP RP IV	BSP RP V (4)	LParkas	KVP	PV	Other (5)	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	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
Tilgang	-	293 740	-	-	-	2 956 881	5 230 637	442 885	-	12 349 095	27 596 509	134 485 783	972 255	164 327 785
Avgang	-1 020 448	-81 003 782	-184 770 798	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-278 886 638
Valutaendring	-4 761 717	-3 930 470	-9 592 641	-10 471 425	-6 346 076	-3 647 886	-3 052 154	-	-2 145 079	-	-	-	-	-43 967 448
Anskaffelseskost pr 31.12	98 177 090	828 241	15 260 016	217 231 498	131 650 439	78 632 894	67 744 044	442 885	33 412 455	12 349 095	27 596 509	134 485 783	972 255	818 773 205
Akkumulerte nedskrivninger tidligere år	-	-10 474 367	-	-57 495 124	-	-10 819 281	-	-	-	-	-	-	-	-160 017 843
Valutajusterings av akkumulerte nedskrivninger	-	481 687	-	3 735 499	2 644 041	497 549	-	-	-	-	-	-	-	7 358 776
Endring akk. nedskrivninger ved avgang	-	9 992 690	-	74 971 831	-	-	-	-	-	-	-	-	-	84 964 517
Akkumulerte avskrivninger tidligere år	-9 273 133	-29 411 830	-75 933 312	-69 692 919	-53 058 603	-533 400	-718 016	-	-1 795 282	-	-	-	-	-240 416 496
Valutajusterings av akkumulerte avskrivninger	428 446	1 352 568	3 491 962	3 204 984	2 440 018	24 530	33 020	-	82 560	-	-	-	-	11 056 087
Endring akk. avskrivninger ved avgang	1 020 448	29 042 497	67 660 868	-	-	-	-	-	520 061	-	-	-	-	98 243 873
Årets reversering av tidligere års nedskrivninger	-	-	877 782	4 672 032	-	1 936 884	-	-	-	-	-	-	-	7 486 698
Årets nedskrivning	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Valutajusterings årets nedskrivninger	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Årets avskrivninger	-2 739 011	-1 000 411	-1 111 600	-4 672 032	-3 775 696	-1 741 556	-1 686 685	-	-1 463 430	-21 282	-821 107	-3 340 482	-177 844	-22 551 238
Valutajusterings årets avskrivninger (1)	47 028	17 177	4 015	64 827	64 827	-3 354	28 960	-	25 127	365	14 098	161 845	29 121	389 208
Akkumulerte av- og nedskrivninger pr 31.12	-10 518 223	0	-7 532 026	-121 339 018	-54 329 454	-10 638 628	-2 342 722	-	-2 630 964	-20 917	-807 009	-3 178 638	-148 823	-213 486 423
Balansført verdi pr 31.12	87 658 867	828 241	7 717 990	95 892 480	77 320 985	67 994 266	65 401 322	442 885	30 781 491	12 328 178	26 789 500	131 307 145	823 432	605 286 781
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	40 år	40 år	40 år	6 år / 10 år	-
Avskrivningsplan	Linear	Linear	Linear	Linear	Linear	Linear	Linear	-	Linear	Linear	Linear	Linear	Linear	Linear
Gjenstående lepetid av leieavtaler (vektet)	13,0 år	15,0 år	1,0 år	4,0 år	16,8 år	12,5 år (2)	13,9 år (2)	-	12,7 år	Linear	3,0 år	3,0 år	-	-

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

(2) Selskapet inngikk i 2020 en intensjonsavtale med det estiske fondet Eten om salg av industrieiendommen i Panevėžys. Salget ble gjennomført juni 2021 for en total salgssum på MEUR 5,3.

(3) Selskapet inngikk i 2020 avtale om salg av 5 av de 7 gjenstående butikkeiendommene i BSP RP I. Samlet salgssum på MEUR 1,28 var marginalt over selskapets verdsettelse av eiendommene ved årsslutt. Transaksjonene ble gjennomført i sin helhet i mars 2021. Selskapet solgte i tillegg et kjøpesenter i Utena i juli 2021 for en samlet salgssum på MEUR 3,7 (MEUR 0,6 over selskapets verdsettelse ved årsslutt).

(4) Selskapet solgte i 2021 butikkeiendom i Kursenai for en total salgssum på MEUR 1,31, marginalt under selskapets verdsettelse ved årsslutt 2020.

(5) Består hovedsakelig av andre driftsmidler (se spesifikasjon under - "Andre varige driftsmidler").

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

Bygninger/tomter består per 31.12. 2021 av totalt 17 ferdigutviklede eiendommer i Litauen som er fullt utleide eiendommer innenfor logistikk, varehandel og industrieiendom. Det opplyses videre om at 7 av de til sammen 17 tomtene er statlige festetomter på lange leieavtaler. Leieavtalene er behandlet som operasjonelle leieavtaler. Festeavgiften reguleres årlig iht kommunale vedtak.

Eiendommene er verdvidurdert pr. årsslutt. Verdvidureringene er utarbeidet av Ober-Haus og Newsec, på bakgrunn av en Discounted Cash Flow-metoden. Basert på verdsettelsene er det bokført reversering av tidligere års nedskrivninger på eiendommene på til sammen MNOK 7,5 i BSP Retail Properties i UAB, BSP Logistic Property UAB, BSP Logistic Property VI UAB. Verdsettelsene er sensitive for utnyttelsesgrad, leiebeløp og diskonteringsrente. Det er ingen rimelig sannsynlig endring i de nevnte forutsetningene lagt til grunn som vil forårsake et bokført beløp vesentlig overstiger gjenvinnbart beløp for noen av eiendommene. 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 iht. 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. Ingen av eiendommene forventes avhendet i løpet av 12 måneder etter balansedato.

	BSP LP IV	BSP Logistic Property VIII UAB	BSP RP I	BSP LP	BSP LP II	BSP LP VI	BSP LP V	BSP RP IV	BSP RP V	LParkas	KVP	PV	Other	Sum
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom, til varig eie	87 658 867	828 241	7 717 990	95 892 480	77 320 985	67 994 266	65 401 322	442 885	30 781 491,03	12 328 178	26 789 500	131 307 145	823 432	604 463 349
Eiendeler under avhending	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Balansført verdi pr 31.12	87 658 867	828 241	7 717 990	95 892 480	77 320 985	67 994 266	65 401 322	442 885	30 781 491,03	12 328 178	26 789 500	131 307 145	823 432	605 286 781

## Andre varige driftsmidler:

Andre varige driftsmidler i 2021 (totalt MNOK 1,1) er i hovedsak inkludert i "Other" i tabellen over (bestående av flere selskaper), og omfatter firmabil, andre driftsmidler og balansført software. I 2020 var konserngarantier tilsvarende MNOK 10,48 (MEUR 1,0) balansført som en del av andre varige driftsmidler. Som en del av salget av Panvezys i 2021 er disse tilbakeført.

## Note 5 Skatter

**Morselskapet:**

<b>Årets skattekostnad fremkommer slik:</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Betalbar skatt på årets resultat	-	-
Endring utsatt skatt	-	-
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:**

Ordinært resultat før skattekostnad	10 215 867	7 004 820
Permanente forskjeller	-16 379 743	-8 808 910
Endring midlertidige forskjeller	3 816 871	-4 829 999
Grunnlag betalbar skatt	-2 347 005	-6 634 089
Skatt	-	-
Betalbar skatt på årets resultat	-	-

**Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:**

Betalbar skatt på årets resultat	-	-
<b>Sum betalbar skatt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt:**

<b>Forskjeller som utlignes:</b>	<b>Endring</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Forskjell mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi av fordringer	4 295 500	811 590	5 107 090
Regnskapsmessige avsetninger for forpliktelse	-478 629	-9 327	-487 956
Fremførbart underskudd	2 347 005	-71 765 508	-69 418 503
<b>Sum</b>	<b>6 163 876</b>	<b>-70 963 245</b>	<b>-64 799 369</b>
Utsatt skattskattefordel		-15 611 914	-14 255 861
Aktivt 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.

<b>Årets skattekostnad fremkommer slik:</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Betalbar skatt på årets resultat	615 708	2 736 080
Endring utsatt skatt	579 947	2 894 352
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>1 195 655</b>	<b>5 630 432</b>

**Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:**

Ordinært resultat før skattekostnad	30 157 277	20 430 486
Permanente forskjeller	-15 773 123	70 741 137
Endring midlertidige forskjeller	3 849 300	-19 295 726
Anvendelse av underskudd til fremføring	-17 063 768	-56 711 333
Justering skattefordel ikke balanseført	2 347 005	-
Grunnlag betalbar skatt	3 516 691	15 164 563
Betalbar skatt på årets resultat	527 504	2 274 684
Feil fra tidligere år	88 204	461 996
Betalbar skatt på årets resultat etter hensyntatt feil fra tidligere år	615 708	2 736 080
Skyldig betalbar skatt pr 01.01.	2 357 325	2 281 794
Valutaeffekt skyldig betalbar skatt 01.01	92 178	65 820
<b>Skyldig betalbar skatt i balansen 31.12</b>	<b>3 065 211</b>	<b>5 083 694</b>

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

**Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt:**

<b>Forskjeller som utlignes:</b>	<b>Endring</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fremførbart underskudd (TLCF)	-7 437 549	140 648 665	148 086 214
Driftsmidler	17 298 708	-248 505 129	-265 803 837
Finansposter	-4 111 886	3 970 053	8 081 939
Nedskrivning av eiendom/reversering av tidligere års nedskrivninger	-7 633 092	60 336 386	67 969 477
Andre forskjeller*	-63 720 647	-68 720 647	-
<b>Sum</b>	<b>-70 604 465</b>	<b>-112 270 671</b>	<b>-41 666 206</b>
Utsatt skatt (-) skattefordel (+)*	-10 590 670	-16 840 601	-6 249 931
Skattesats		15%	15%

\*Forskjellen i endring utsatt skatt per balanse (MNOK 10,590) og endring utsatt skatt i resultat (KNOK 580) skyldes utsatt skatt på oppkjøpte selskaper (MNOK 10,01) som ikke resultatføres i 2021.

Da det er usikkert om morselskapet får benyttet seg av sin utsatte skattefordel, inngår ikke denne i beregningen av konsernets skattefordel. Datterselskapene hadde per 31.12.21 en samlet bokført utsatt skattefordel på kr 448 103 (2020: kr 3 026 237) som i konsernet er utlignet mot bokført utsatt skatt (kr 9 680 974, 2020: kr 9 265 020).

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

## Note 6 Egenkapital

<b>Morselskapet:</b>	Aksje- kapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen Egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1.2021	668 823	-2 042	118 788 021	30 066 081	149 520 884
Tilleggsutbytte	-	-	-	-9 981 311	-9 981 311
Avgang egne aksjer	-	542	-	264 794	265 335
Årets resultat	-	-	-	10 215 867	10 215 867
<b>Egenkapital 31.12.2021</b>	<b>668 823</b>	<b>-1 500</b>	<b>118 788 021</b>	<b>30 565 431</b>	<b>150 020 775</b>

## Konsernet:

	Aksje- kapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen Egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1.2021	668 823	-2 042	118 788 021	87 194 240	206 649 043
Tilleggsutbytte	-	-	-	-9 981 311	-9 981 311
Avgang egne aksjer	-	542	-	264 794	265 335
Årets resultat	-	-	-	28 961 622	28 961 622
Omregningsdifferanse*	-	-	-	-9 643 201	-9 643 201
<b>Egenkapital 31.12.2021</b>	<b>668 823</b>	<b>-1 500</b>	<b>118 788 021</b>	<b>96 796 145</b>	<b>216 251 489</b>

\*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	15 000	0,10	1 500

## Eierstruktur:

De 10 største aksjonærene i morselskapet pr. 31.12 var:

	Ordinære aksjer	Stemme-/ eierandel
UAB LIEPU PROJEKTAS	1 779 721	26,6 %
CENTRALKIRKEN	1 098 260	16,4 %
CARPE DIEM AFSETH AS	376 434	5,6 %
PIPPI INVEST AS	225 000	3,4 %
TRIVON AS	180 035	2,7 %
GAMBIT AS	159 182	2,4 %
EIENDOMSKAPITAL NORGE V AS	115 796	1,7 %
PASCAL HOLDING AS	103 703	1,6 %
LILLEBY, DAG HAAKON	100 000	1,5 %
OLAV HJORTESET AS	91 481	1,4 %
<b>Totalt antall aksjer for de 10 største aksjonærene</b>	<b>4 229 612</b>	<b>63,2 %</b>

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

	Representert ved	Rolle	Antall ordinære aksjer
UAB LIEPU PROJEKTAS	James Clarke	Styrets leder	1 779 721
CENTRALKIRKEN	Bjørn Bjero	Styremedlem	1 098 260
CARPE DIEM AFSETH AS	John Alseth	Styremedlem	376 434
EIENDOMSKAPITAL NORGE V AS	Bjørn Bjero	Styremedlem	115 796
HOLSTEIN INVEST AS	John D. Mosvold	Styremedlem	55 137
HAGEN, BERGER & AAS AS	Lars C. Berger	Daglig leder	13 334

## Note 8 Bankinnskudd

<b>Morselskapet:</b>	2021	2020
Total likviditetsbeholdning pr 31.12	3 571 098	740 525
Herav bundne bankinnskudd	126 531	150 518

<b>Konsernet:</b>	2021	2020
Total likviditetsbeholdning pr 31.12	52 790 600	38 887 807
Herav bundne bankinnskudd	126 531	150 518

## Note 9 Gjeld til kredittinstitusjoner

## Morselskapet:

	Annen kortsiktig gjeld	Markedsverdi rentesikringskontra kter	Totalt	Årets rentekostnader	Løper til	Rentesats p.a.
Brølan fra Ambolt Mezzanine Sub-Fund	14 654 533	-	14 654 533	2 809 049	14/05/2022	10,00%
<b>SUM</b>	<b>14 654 533</b>	<b>-</b>	<b>14 654 533</b>	<b>2 809 049</b>		

BSP AS stillet tidligere morselskapsgaranti for banklånet til BSP Logistic Property IV UAB. Etter at konsernet i mars 2021 reforhandlet gjelden, stilles nå garantien av BSP Holding LT UAB, se under. Brølan skal tilbakebetales i sin helhet i mai 2022.

## Konsernet:

Konsernets rentebærende gjeld er inkludert i følgende balanseposter:

	Langsiktig gjeld	Kortsiktig gjeld	Markedsverdi rentesikringskontra kter*	Totalt	Årets rentekostnader	Rentesikrings- avtale
<b>Annen kortsiktig gjeld</b>						
Brølan fra Ambolt Mezzanine Sub-Fund **	-	14 654 533	-	14 654 533	2 809 049	Nei
<b>Lån til kredittinstitusjoner</b>						
BSP Logistic Property UAB	52 980 595	2 876 774	-	55 857 370	1 801 999	Nei
BSP Logistic Property II UAB	53 946 292	2 929 276	-	56 875 568	1 518 970	Nei
BSP Logistic Property IV UAB	86 195 019	4 744 681	861 523	91 801 222	2 218 692	Ja
BSP Logistic Property V UAB	42 544 047	2 341 874	-	44 885 921	1 041 505	Nei
BSP Logistic Property VI UAB	35 566 786	1 957 806	-	37 524 591	880 079	Nei
BSP Logistic Property VIII UAB	-	-	-	-	417 590	Nei
BSP Retail Property I UAB	-	-	-	-	1 723 911	Ja
BSP Retail Property V UAB	21 296 122	1 678 118	-	22 974 240	667 646	Nei
BNTP UAB	250 738	131 983	-	382 721	10 134	Nei
Klaipėdos Verslo Parkas UAB	14 598 317	799 103	90 863	15 488 283	272 044	Ja
Pastalų Vystymas UAB*	62 960 278	3 446 136	365 911	66 772 325	1 061 430	Ja
BSP Holding LT	-	-	-	-	760 438	Nei
<b>Annen langsiktig gjeld</b>						
BSP Retail Property I UAB	-	-	2 651 757	-	-	-
sum						
<b>SUM</b>	<b>370 338 194</b>	<b>20 905 751</b>	<b>3 970 053</b>	<b>392 562 241</b>	<b>15 183 487</b>	

\* Inngåtte rentebytteavtaler er balanseført til virkelig verdi per balansedato i henhold til NRS 18. Endring i markedsverdi resultatføres som finansinntekt/finanskostnad. Posisjonene på konsernets rentesikringskontra kter var per 31.12.21 negative og er inkludert i balansen under annen kortsiktig gjeld.

\*\* I april og mai betalte selskapet ned brølanet med MNOK 38. Løpetiden for det resterende beløpet ble utvidet med et år til 14. mai 2022. Lånet har en rente på 10,00%.

## Refinansiering av konsernets bankgjeld i mars 2021:

Konsernet refinansierte i mars 2021 selskapets totale eiendomsportefølje med Luminor. De nye lånene har en rente på 2,05% + 3-mnd Euribor (minimum 0) med en avdragsprofil på 5 år. Det er betingelser på daterselskapsnivå knyttet til loan-to-value (maks - 70%), dekningsgraden av EBITDA over samlet gjeldsbetaling pr. år (1,2) og kontantbuffer (12 måneders renteavsetning tilgjengelig til enhver tid). Per 31.12.2021 oppfylte konsernet alle lånebetingelser.

BSP Holding LT UAB garanterer for de nye lånene med pant i Konsernets eiendommer. Total bokført verdi av eiendommene utgjør MNOK 604,4 (se note 4 for nærmere spesifikasjon).

## Avdragsstruktur:

Avdragsstrukturen for Konsernets kortsiktige og langsiktige rentebærende gjeld var per årslutt som beskrevet i tabellen nedenfor. Som omtalt i foregående avsnitt refinansierte konsernet i mars 2021 selskapets totale eiendomsportefølje.

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

## Årslutt 2021

(Beløp i NOK)

Kilde for valutakurs: EUR-kurs ved omregning til NOK:	Norges Bank 10,4703	Norges Bank 9,9898	Estimat 10,0500	Estimat 10,0500	Estimat 10,0500
	2020	2021	2022e	2023e	2024e
Inngående balanse 1.1.	438 298 881	353 521 802	408 040 218	372 519 292	353 252 949
Gearing/ny prosjektgjeld	112 462 488	270 862 256	-	-	-
Avdrag	19 220 277	19 518 851	19 266 343	19 266 343	19 266 343
Ekstraordinære nedbetalinger	161 032 167	199 309 770	13 769 801	-	-
<b>Utgående balanse 31.12. etter totale gjeldsbevegelser</b>	<b>370 508 925</b>	<b>405 555 436</b>	<b>340 396 093</b>	<b>322 487 495</b>	<b>304 578 898</b>
Rentekostnad	16 505 704	11 274 547	8 561 844	7 241 685	6 846 725
Rentesikring ("Swapper")	3 205 681	3 638 285	2 359 288	2 359 288	2 359 288
Samlet rentekostnad	19 711 385	14 912 832	10 921 131	9 600 973	9 206 013



**Note 10 Driftskostnader****Morselskapet:**

	2021	2020
Revisjonshonorarer	531 886	424 950
Regnskapshonorarer	-	177 501
Juridisk bistand	647 194	550 189
Honorar for forretningsførsel	-	211 612
Aksjonærregister o.l.	87 376	96 304
Reiser, møter og lignende	256 117	169 667
Forsikringer	79 344	63 790
Andre driftskostnader	661 697	337 853
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>2 263 613</b>	<b>2 031 866</b>

**Konsernet:**

	2021	2020
Revisjonshonorarer	821 225	587 016
Regnskapshonorarer	64 334	177 501
Juridisk bistand	2 587 310	892 576
Honorar for forretningsførsel	-	211 612
Aksjonærregister o.l.	87 376	96 304
Reiser, møter og lignende	308 985	169 667
Forsikringer	250 124	221 301
Eiendomsskatt	649 345	981 828
Tomteskatt	832 204	199 628
Vedlikehold og leietakerforpasinger	72 322	161 328
Vann, el, renovasjon, etc.	360 009	950 727
Agenthonorarer	270 344	353 414
Bank- og refinansieringsgebyrer	45 672	22 429
Andre driftskostnader	3 255 395	3 076 961
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>9 604 645</b>	<b>8 102 291</b>

**Note 11 Usikre forpliktelser**

Skattemyndighetene ba i 2011 Morselskapet om opplysninger vedrørende tidligere fradragførte emisjonskostnader knyttet til ligning for 2006. Morselskapet fikk deretter redusert sitt fremførbare underskudd med kr 23 688 757. Dette var andel av emisjons-tilretteleggingshonorar som ble ansett å være en del av investeringen som dermed ikke ga skattemessig fradrag. Videre sier vedtaket at tilleggsskatt på 30 % av skatten av kr 23 688 757, totalt kr 1 989 856, vil bli 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****Gjeldende for både morselskap og konsern:**

Morselskapet/konsernet kjøpte i 2021 managementselskapet BNTP UAB fra Baltic Equity Group UAB, som er kontrollert av daværende styremedlem og nåværende styreleder James Clarke, for en samlet salgssum på MEUR 9,7 (MNOK 97,3). Se note 2 for spesifikasjoner av transaksjonen.

Morselskapet/konsernet fakturerte Baltic Equity Group UAB (kontrollert av styreleder James Clarke) EUR 1 000 for bistand med å sette opp norsk holdingselskap (Baltic Equity AS), samt NOK 5 570 i viderefakturert registreringsgebyr til Brønnøysundregistrene i den forbindelse.

Morselskapet/konsernet ble fakturert til sammen kr 25 265,72 inkl mva av Hagen, Berger & Aas AS ("HBA") i 2021. Dette var viderefakturering av utlegg (hvorav NOK 18 990 for en datamaskin som ble bestilt ny via HBA). CEO i BSP eier 30 % av aksjene i HBA (Espen Aas er medeier i samme selskap med 30 %). HBA eier 13 334 aksjer i BSP.

Morselskapet/konsernet hadde gjennom 2021 et brolån fra Ambolt Mezzanine Sub-Fund (bokført gjeld inkl. renter per 01.01.2021: MNOK 53,6). Grunnlegger av Ambolt, Jarle Norman-Hansen, hadde per 01.01.2021 1,81 % eierandel i Baltic Sea Properties AS, men solgte søg ut i løpet av året. I løpet av 2021 nedbetalte BSP til sammen MNOK 38. Lånets rentesats er 10 % p.a. og morselskapets rentekostnad i forbindelse med lånet var i 2021 MNOK 2,8.

**Konsernet:****Konsernet hadde i tillegg følgende transaksjoner med nærstående parter i løpet av 2021:**

BSP Holding LT UAB kjøpte i løpet av 2021 Ktaipėdos Versio Parkas UAB, Liepu Parkas UAB og Pastatų Vystymas UAB fra Baltic Equity Group UAB. Transaksjonen var en del av kjøpet av BNTP UAB (diskutert over og i note 2).

Datterselskapet BSP Asset Management UAB har en avtale med datterselskap av selskapet Idax Ballikum AS om leveranse av teknisk oppfølging av vedlikehold. Tidligere styreleder og nåværende styremedlem i Baltic Sea Properties AS, Bjørn Bjøro, er også styremedlem i Idax Ballikum AS. Avtalen genererte i 2021 forvaltningsinntekter på EUR 30 025 og er inngått etter armlengdeprinsippet.

Datterselskapet BSP Asset Management UAB har en avtale med datterselskap av selskapet Inoversa UAB om leveranse av forvaltnings tjenester. Styremedlem i Baltic Sea Properties AS, John Mosvold, er også styremedlem og medeier i Inoversa UAB. Avtalen genererte i 2021 forvaltningsinntekter på EUR 26 370 og er inngått etter armlengdeprinsippet.

Datterselskapet BSP Asset Management UAB hadde frem til februar 2021 avtale med datterselskap av selskapet Emerging Europe Commercial Properties AS om leveranse av forvaltnings tjenester. Emerging Europe Commercial Properties AS hadde ved inngangen til året 1,49 % eierandel i Baltic Sea Properties AS, men disse ble solgt til Liepu Projekta UAB (kontrollert av James Clarke) i mars/mai 2021.

**Note 13 Andre aksjeinvesteringer****Konsernet:**

	Anskaffelseskost	Bokført verdi 01.01.2021	Tilbakebetalt egenkapital	Avgang	Tilgang	Nedskrivning	Bokført verdi 31.12.2021	Eierandel pr 31.12.2021
Emerging Europe Commercial Properties AS	3 114 155	3 114 155	-	-3 114 155	-	-	-	0,0 %
<b>SUM</b>	<b>3 114 155</b>	<b>3 114 155</b>	<b>-</b>	<b>-3 114 155</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,0 %</b>

Morselskapet/konsernet solgte i 5. mai 2021 samtlige 46 250 aksjer i Emerging Europe Commercial Properties AS til BCP AS for et vederlag på NOK 11 296 562. BCP AS var største aksjonær i Baltic Sea Properties frem til de ble kjøpt ut av Liepu Projekta UAB (kontrollert av James Clarke). Avtalen mellom BCP (m.l.) og Liepu Projekta UAB ble inngått i 22. mars og gjennomført 4. mai 2021 (siste delbetaling gjort i desember 2021). Gevinsten på NOK 8 162 408 er inntektsført som finansinntekt.

**Note 14 Finansposter****Morselskapet:**

Morselskapets resultatførte valutainntekt/-tap besto av:

	2021	2020
Valutagevinst (+)/-tap (-) fra fakturaer i utenlandsk valuta:	-226 469	63 048
Valutagevinst (+)/-tap (-) fra konserninterne lån i utenlandsk valuta:	-3 108 081	4 418 757
<b>Sum</b>	<b>-3 334 550</b>	<b>4 481 806</b>

Morselskapets resultatførte annen finansinntekt besto av:

	2021	2020
Tilbakebetaling depositum Ambolt	-	27 495
Ubytte fra Emerging Europe Commercial Properties AS	-	92 500
Gevinst ved salg av datterselskaper til øvrige konsernselskaper	-	-
<b>Sum</b>	<b>-</b>	<b>119 995</b>

Morselskapet mottok utbytte fra følgende datterselskaper:

	2021	2020
BSP Industrial Property UAB	3 976 460	-
BSP Logistic Property UAB	2 866 514	2 535 609
BSP Logistic Property II UAB	1 142 593	190 793
<b>Sum</b>	<b>7 985 567</b>	<b>2 726 402</b>

Morselskapets resultatførte annen finanskostnad besto av:

	2021	2020
Refinansieringsgebyr Ambolt	-	441 717
Annet	183 750	-
<b>Sum</b>	<b>183 750</b>	<b>441 717</b>

**Konsernet:**

Konsernets resultatførte annen finansinntekt besto av:

	2021	2020
Tilbakebetaling depositum Ambolt	-	27 495
Ubytte fra Emerging Europe Commercial Properties AS	-	92 500
Verdiendring rentesikringsavtaler	3 778 935	718 927
Annet	293	-
<b>Sum</b>	<b>3 779 228</b>	<b>838 922</b>

Konsernets resultatførte annen finanskostnad besto av:

	2021	2020
Gebyrer til bank i fbm. låneopptak, refinansiering, etc.	2 893 939	1 721 378
Refinansieringsgebyr Ambolt	-	441 717
Verdiendring rentesikringsavtaler	-	117 597
Annet	183 750	45 136
<b>Sum</b>	<b>3 077 689</b>	<b>2 325 828</b>

**Note 15 Salgsinntekter****Morselskapet:**

Morselskapets salgsinntekter besto av følgende:

	2021	2020
Eksterne kunder	-	-
BSP Retail Properties I UAB	164 708	-
BSP Logistic Property VIII UAB	130 282	-
BSP Logistic Property UAB	210 650	-
BSP Logistic Property II UAB	619 643	-
BSP Logistic Property IV UAB	946 251	-
BSP Logistic Property V UAB	305 672	-
BSP Logistic Property VI UAB	244 942	-
UAB Retail Properties V UAB	170 462	-
BSP Asset Management UAB	-	485 822
<b>Sum</b>	<b>2 792 610</b>	<b>-</b>

Morselskapet fakturerte i 2021 datterselskaper for konserninterne tjenester i henhold til fastsatte retningslinjer og armlengdeprinsippet.

**Konsernet:****Leieinntekter:**

	2021	2020	Segment	Geografi
BSP Logistic Property VIII UAB	5 999 991	8 638 686	Industri	Litauen
BSP Retail Properties I UAB	2 576 908	10 378 177	Dagligvare	Litauen
BSP Logistic Property UAB	9 712 199	10 249 379	Logistikk	Litauen
BSP Logistic Property II UAB	10 818 652	9 279 692	Logistikk	Litauen
BSP Logistic Property IV UAB	10 832 703	11 179 208	Logistikk	Litauen
BSP Logistic Property V UAB	5 392 075	1 405 737	Logistikk	Litauen
BSP Logistic Property VI UAB	4 471 492	632 054	Logistikk	Litauen
UAB Retail Properties V UAB	3 330 029	4 108 454	Dagligvare	Litauen
Liepu Parkas UAB	36 588	-	Industri	Litauen
Klaipėdos Verslo Parkas UAB	1 993 350	-	Industri	Litauen
Pastatų Vystymas UAB*	8 639 289	-	Industri	Litauen
<b>SUM</b>	<b>63 803 275</b>	<b>61 871 388</b>		

**Andre driftsinntekter:**

	2021	2020
Konsernet fakturerte i 2021 utover dette eksterne kunder for forvaltningsjenester, i sum:	2 016 339	1 523 050

**Note 16 Andre fordringer****Morselskapet:**

Andre kortsiktige fordringer i morselskapet utgjorde følgende:

	2021	2020
Forhåndsbetalinger til leverandører	82 100	-
<b>Sum</b>	<b>82 100</b>	<b>-</b>

**Konsernet:**

Andre kortsiktige fordringer i konsernet utgjorde følgende:

	2021	2020
Merverdiavgift til gode	409 472	338 210
Forskuddsbeløtt skatt og avgifter	663 356	25 708
Forhåndsbetalinger til leverandører	707 990	134 337
Annet	6 644	98 766
<b>Sum</b>	<b>1 787 463</b>	<b>596 021</b>

**Note 17 Annen kortsiktig gjeld****Morselskapet:**

Annen kortsiktig gjeld i morselskapet utgjorde følgende:

	2021	2020
Ikke utbetalte utbytter	347 119	285 994
Pålepte feriepenger	268 838	155 834
Øvrige lønnsavsetninger	9 327	487 956
Lån - Ambolt Mezzanine Sub-Fund	14 654 533	53 602 435
<b>Sum</b>	<b>15 279 817</b>	<b>54 532 220</b>

**Konsernet:**

Annen kortsiktig gjeld i konsernet utgjorde følgende:

	2021	2020
Forskuddsbetalinger fra leietakere	6 615 442	4 469 122
Ikke utbetalte utbytter	347 119	285 994
Pålepte feriepenger	268 838	155 834
Øvrige lønnsavsetninger	9 327	487 956
Lån - Ambolt Mezzanine Sub-Fund	14 654 533	53 602 435
Annet	2 661 262	2 451 627
<b>Sum</b>	<b>24 556 521</b>	<b>61 452 968</b>

Se note 9 for spesifikasjoner angående 2021 refinansiering av konsernets banklån.

**Note 18 Hendelser etter balansedagen, Coronavirus-pandemien (Covid-19), Russlands invasjon av Ukraina**

Russland invaderte Ukraina i februar 2022, hvorefter svært strenge sanksjoner ble innført mot Russland og Hviterussland. Litauen grenser til både Russland (Kaliningrad) og Hviterussland, og det er fremdeles usikkert hvordan krigen og sanksjonene vil påvirke Europa. Litauen og våre leietakere økonomisk, politisk og sikkerhetsmessig. Det er rimelig å anta at det som et minimum vil medføre en endring i samarbeidsklima og vareflytt på tvers av landegrensene, økte råvarepriser og inflasjon, noe som sannsynligvis vil medføre at en del selskaper i regionen vil måtte legge om sine forretningsstrategier. Det er videre en risiko for at dette påvirker utenlandske investors oppfatning av Øst-Europa og Litauens risikoprofil som investeringsdestinasjon. Per dags dato er ikke selskapets operasjoner berørt eller påvirket av situasjonen, men selskapets styre og ledelse følger utviklingen tett og vil løpende vurdere nødvendige tiltak for å ivareta de ansatte og aksjonærenes interesser.

Baltic Sea Properties publiserte 17. februar 2022 børsmelding om at selskapet hadde kommet til et memorandum of understanding (MoU) med sin største leietaker Rhenus Group angående ekspansjon av eksisterende logistikktterminal med ca. 16.000 kvm. Totale prosjektkostnader er estimert til rundt MEUR 14,5 (ca. MNOK 145). Planlagt overlevering til leietaker er tredje kvartal 2023. Avtalen var forventet signert i løpet av få uker fra publisering. 2. mars 2022 publiserte BSP børsmelding om en mulig forsinkelse av avtalesignering som følge av at Rhenus Group ønsket å se an utviklingen i Ukraina-krisen.

18. februar 2022 publiserte Baltic Sea Properties børsmelding om at eksisterende leietaker, Orbalt Group, ønsket ekspansjon i henhold til eksisterende leieavtale. Ekspansjonen av den eksisterende farmasøytiske logistikktterminalen er på ca 2.800 kvm. Prosjektet har et budsjett på ca. MNOK 25 og forventet overleveringsdato vil være i løpet av 3. kvartal 2023.

BSP og dets leietakere har ikke blitt vesentlig påvirket av Covid-19-pandemien, og ingen vesentlige betalingsforsinkelser eller leiereduksjoner har inntruffet eller blitt gliit. Se note 19 i årsregnskapet for 2020 for nærmere omtale av Covid-19 pandemien.

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Baltic Sea Properties AS

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet for Baltic Sea Properties AS som består av selskapsregnskapet og konsernregnskapet. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

---

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering 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 konklusjon 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 om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og 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 eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

---

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 og konsernets 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, konsernet eller 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 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 ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer 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 og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer 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 og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 26. april 2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Trond Stian Nytevit  
statsautorisert revisor



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Trond Stian Nytveit

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young

Serienummer: 9578-5998-4-802147

IP: 77.16.xxx.xxx

2022-04-26 17:59:00 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>