

# Opptaksdokument



Dette opptaksdokumentet («**Opptaksdokumentet**») har blitt utarbeidet i tilknytning til opptak av handel av alle utestående aksjer («**Aksjene**») i Baltic Sea Properties AS («**Selskapet**» eller «**Baltic Sea Properties**») på Merkur Market.

Ingen aksjer eller andre verdipapirer blir tilbudt eller solgt i henhold til dette Opptaksdokumentet.

Selskapets Aksjer kan handles fra og med 22.11.2017 med ticker BALT-ME.

*Merkur Market er en multilateral handelsfasilitet driftet av Oslo Børs. Merkur Market er underlagt de regler i verdipapirhandelloven med forskrift som gjelder slike markedsplasser. For selskapene som er tatt opp til handel på Merkur Market gjelder disse reglene og markedsplassens egne regler, som er mindre omfattende enn regelverket som gjelder for selskaper notert på Oslo Børs og Oslo Axess. Merkur Market er ikke et regulert marked, og er derfor ikke underlagt børsloven og børsforskriften. Investorer bør legge dette til grunn i forbindelse med sine investeringsbeslutninger.*

Tilrettelegger:

SpareBank  Markets

20. november 2017

## Viktig informasjon

Dette Opptaksdokumentet er utarbeidet for å gi opplysninger om Selskapet, dets datterselskaper («**Datterselskapene**») (Selskapet og Datterselskapene heretter samlet omtalt som «**Konsernet**») og Konsernets virksomhet i forbindelse med opptak til handel av Selskapets Aksjer på Merkur Market.

Ingen andre enn de parter som er oppgitt i Opptaksdokumentet er gitt tillatelse til å gi informasjon som er inntatt, eller forhold som er omtalt, i Opptaksdokumentet. Dersom noen likevel gir slik informasjon, må disse anses som uberettiget til dette.

Informasjonen inntatt i dette Opptaksdokumentet er gjeldende per datoen herav og informasjonen som presenteres heri kan være gjenstand for endringer, tillegg og justeringer uten noen form for varsel fra Selskapet. Offentliggjøring av Opptaksdokumentet skal ikke under noen omstendigheter gi uttrykk for at det ikke kan ha skjedd endringer i forhold vedrørende Selskapet som er beskrevet i Opptaksdokumentet etter Opptaksdokumentets dato. Eventuelle feil eller endringer som identifiseres eller finner sted etter offentliggjørelsen av Opptaksdokumentet, men før opptak til handel, vil likevel bli offentliggjort og annonsert.

### **Dette Opptaksdokumentet utgjør ikke et tilbud om å tegne Aksjer i Selskapet.**

Innholdet i dette Opptaksdokumentet skal ikke forstås som juridisk, forretningsmessig eller skattemessig rådgivning. Hver leser av dette Opptaksdokumentet bør rådføre seg med sin egne rådgivere for juridiske eller skattemessige råd før en eventuell beslutning om å investere i Selskapets Aksjer.

Eventuelle tvister som måtte oppstå vedrørende Opptaksdokumentet er underlagt norsk rett og norske domstolars eksklusive domsmyndighet.

### **Investeringer i aksjer medfører risiko. Vennligst se kapittel 1 «Risikofaktorer» i Opptaksdokumentet for en beskrivelse av risikofaktorer som anses vesentlige for Selskapet.**

En investering i Selskapet bør kun gjøres av Aksjonærer som er i stand til å tåle et fullstendig tap av sine investeringer. Investorer anbefales å konsultere en investeringsrådgiver som spesialiserer seg på investeringer av denne typen før en eventuell beslutning om å investere i Selskapets Aksjer.

I Opptaksdokumentet benyttes en rekke begreper som er skrevet med stor forbokstav. Disse begrepene skal forstås i samsvar med definisjonslisten som er inntatt i kapittel 11 i Opptaksdokumentet.

Dette Opptaksdokumentet har utelukkende blitt utarbeidet på norsk. All informasjon i Opptaksdokumentet kommer fra Selskapet hvis ikke annet er oppgitt.

### Viktig informasjon vedrørende fremtidsrettede uttalelser

Dette Opptaksdokumentet inneholder såkalte «fremtidsrettede» uttalelser, herunder uttalelser og forventninger om Selskapets og/eller Konsernets fremtidige finansielle og operasjonelle stilling, forretningsstrategi, planer og mål. Slike fremtidsrettede uttalelser kjennetegnes ved bruk av ord som blant annet «forutsetter», «antar», «mener», «forventer», «kan», «planlegger».

Fremtidsrettede uttalelser er gjenstand for kjente og ukjente risiki, usikkerheter og andre faktorer, som kan medføre at faktiske resultater, prestasjoner eller mål for Selskapet og Datterselskapene, eller virksomhetsområdet som Selskapet og Datterselskapene opererer i, vil avvike vesentlig fra ethvert fremtidig resultat, prestasjon eller mål som er angitt direkte eller indirekte i slike uttalelser. Slike fremtidsrettede uttalelser er basert på en rekke forutsetninger om selskapets nåværende og fremtidige forretningsstrategi og markedet Selskapet og Datterselskapene opererer i. Faktorer som kan føre til at Selskapets faktiske resultater og prestasjoner avviker fra de framtidrettede uttalelsene inkluderer, men er ikke begrenset til:

- Konkurranseskiftene i markedet Selskapet og Datterselskapene opererer i
- Globale og regionale økonomiske forhold
- Offentlige reguleringer
- Endringer i politiske hendelser
- Force majeure hendelser

Eventuelle fremtidsrettede uttalelser i dette Opptaksdokumentet utgjør ikke under noen omstendigheter spesifikke antagelser om, eller konkrete estimater for, fremtidige hendelser. Selskapet gir ingen garanti for at fremtidsrettede uttalelser vil vise seg å være korrekte.

Lesere advares om å ikke legge for mye vekt på fremtidsrettede uttalelser i dette Opptaksdokumentet. Slike uttalelser representerer de beste vurderingene til Selskapets ledelse per datoen for dette Opptaksdokumentet. Med unntak av det som er pålagt under gjeldende lovverk, påtar ikke Selskapet seg ansvar for å oppdatere disse fremtidsrettede utsagnene, enten som følge av ny informasjon, fremtidige hendelser eller lignende. Lesere anbefales imidlertid å lese ytterligere offentlig informasjon publisert av Selskapet.

## Innholdsfortegnelse

1	Risikofaktorer .....	5
1.1	Generell risiko .....	5
1.2	Risiko knyttet til Baltic Sea Properties virksomhet.....	5
1.3	Annen risiko og andre forhold knyttet til Aksjene .....	8
2	Erklæringer .....	11
2.1	Ansvarserklæring.....	11
2.2	Informasjon fra tredjeparter .....	11
3	Presentasjon av Baltic Sea Properties AS .....	12
3.1	Informasjon om Selskapet.....	12
3.2	Virksomhet .....	12
3.3	Historie .....	12
3.4	Organisasjonskart.....	12
3.5	Ansatte .....	13
3.6	Eiendommene og leietakere .....	13
3.7	Eierandel i Pagal Mus .....	14
3.8	Eierskap i EECF .....	14
3.9	Utbyttepolitikk.....	15
4	Marked .....	16
4.1	Kort om Litauen.....	16
4.2	Makroøkonomiske forhold.....	16
4.3	Transaksjonsvolum for næringseiendom i Baltikum .....	16
4.4	Utvikling av næringseiendom/tilbudssiden.....	19
4.5	Leiepriser .....	20
4.6	Yields .....	22
5	Organisasjon og ledelse.....	23
5.1	Generelt.....	23
5.2	Styret .....	23
5.3	Ledelsen.....	25
5.4	Ansatte .....	25
5.5	Eierstyring og selskapsledelse .....	25
5.6	Potensielle interessekonflikter og andre opplysninger om egnethet for å sitte i styre og ledelsen .....	26
5.7	Selskapets vedtekter – tilbudsplikt .....	26
6	Finansiell informasjon .....	27
6.1	Generelle regnskapsprinsipper .....	27
6.2	Resultatregnskap for Konsernet.....	27
6.3	Balanseregnskap for Konsernet.....	28

## Opptaksdokument Baltic Sea Properties – Merkur Market

6.4	Kontantstrømoppstilling for Konsernet .....	29
6.5	Endringer i egenkapitalen .....	30
6.6	Regnskapsfører.....	30
6.7	Revisor.....	30
6.8	Endringer i finansiell stilling eller markedsstilling.....	30
6.9	Arbeidskapital.....	30
7	Aksjer og Aksjonærer .....	31
7.1	Aksjekapitalen i Baltic Sea Properties .....	31
7.2	Aksjenes frie omsettelighet.....	31
7.3	De største Aksjonærene i Baltic Sea Properties .....	31
7.4	Fullmakt til å utstede nye aksjer .....	32
7.5	Opsjoner, tegningsretter og konvertible verdipapirer .....	32
7.6	Regler om pliktig tilbud .....	32
8	Juridiske forhold .....	33
8.1	Rettergang og voldgift.....	33
8.2	Transaksjoner mellom nærstående.....	33
9	Skattemessige forhold for Aksjonærene .....	34
9.1	Innledning.....	34
9.2	Generelt.....	34
9.3	Utbytte på Aksjer.....	34
9.4	Skatt på realisasjon av Aksjer .....	35
9.5	Formueskatt .....	36
10	Ytterligere informasjon .....	37
10.1	Rådgivere ved opptak til handel.....	37
11	Definisjoner .....	38

Vedlegg 1: Selskapets vedtekter

Vedlegg 2: Årsregnskap for Selskapet og Konsernet per 31.12.2016 og 31.12.2015

Vedlegg 3: Kontantstrøm for Selskapet og Konsernet per 31.12.2016

# 1 Risikofaktorer

*Enhver investering i aksjer er knyttet til risiko. Potensielle investorer i Selskapet bør ta særlig hensyn til de risikofaktorene som er inntatt i dette kapitlet, som beskriver vesentlige risiki og usikkerheter ved Selskapet og/eller investeringer i Selskapets Aksjer. Dersom noen av disse risikofaktorene materialiserer seg, kan det ha en vesentlig negativ innvirkning på Konsernet, dets virksomhet, likviditet, finansielle stilling og/eller framtidsutsikter, i tillegg til at verdien av Aksjene kan reduseres slik at Selskapets Aksjonærer kan tape hele eller deler av investeringen.*

*Styret i Selskapet («Styret») har gjort alle rimelige tiltak for å sikre at Selskapet har oversikt over alle (spesifikke) risikoforhold.*

*Risikofaktorene inntatt nedenfor er forhold som er kjent for Selskapet, og som Selskapet mener er relevante og av vesentlig betydning for Selskapet og/eller investering i Aksjer per datoen for Opptaksdokumentet. Konsernets virksomhet, finansielle stilling, resultater og fremtidige inntekt kan likevel påvirkes av enhver ytterligere risikofaktor som Selskapet på nevnte tidspunkt enten ikke er kjent med eller anser uvesentlig. Risikofaktorene er ikke inntatt i prioritert rekkefølge.*

*En investor bør ikke investere i Aksjer dersom vedkommende ikke har råd til å tape hele investeringen.*

## 1.1 Generell risiko

### 1.1.1 Makroøkonomiske forhold

Endringer i nasjonale og internasjonale forhold som for eksempel rentenivå, inflasjon og arbeidsledighetsrater kan påvirke verdsettelsen av anleggsmidler og finansielle eiendeler for Selskapet. De nærværende makroøkonomiske betingelser er gunstige, men det er alltid fare for usikkerhet i markedet. Slike endringer kan påvirke Selskapets investeringsaktiviteter, realiseringsmuligheter og generell avkastning for aksjonærene (heretter «**Aksjonærene**»).

### 1.1.2 Juridiske forhold

Endringer i juridiske, skattemessige og regulatoriske rammebetingelser kan forekomme, og kan ha negativ innvirkning på Selskapet.

## 1.2 Risiko knyttet til Baltic Sea Properties virksomhet

### 1.2.1 Leietakerrisiko

Selskapets virksomhet består hovedsakelig av utleie av eiendom, og Selskapet har en eiendomsportefølje som består av fem eiendommer med fem tilhørende leietakere (Selskapets eiendommer i fellesskap omtalt som «**Eiendommene**» og leietakerne omtalt som «**Leietakerne**» i det følgende). Det kan oppstå problemer med Leietakernes betalingsdyktighet innenfor den avtalte leieperioden ved at Leietakerne misligholder betalinger og at utestående leie ikke blir betalt som følge av konkurs eller andre forhold. Selskapet bærer således en kredittrisiko i overfor Leietakere. For en mer detaljert beskrivelse av Leietakerne og leieforholdene henvises det til kapittel 3.

I tillegg til risiko for misligholdte leiekontrakter anser Selskapet det som sannsynlig at ved utløp av en leiekontrakt, enten ved ny utleie eller ved reforhandling av eksisterende leieavtale, er det sannsynlig at Eiendommen gjennomgå renovering/oppgradering før nytt leieforhold kan påbegynnes. Slike forhold kan påvirke Selskapet negativt ved eksempelvis ekstraordinære renoveringskostnader og/eller bortfall av leieinntekt for en periode.

Det er risiko for at nåværende leietakere ikke fornyer leiekontraktene, og dette vil kunne medføre at Eiendommene står ledige i kortere eller lengre perioder. Ledighet for Eiendommene kan resultere i perioder med lavere eller ingen inntekt, noe som vil kunne påvirke Selskapets finansielle situasjon negativt.

Leieavtalen med leietaker Norfos Mažmena UAB er størst målt i årlig inntekt og utgjør 55 % av budsjettert årlig leieinntekt for 2018, jf. tabell under med oversikt over Selskapets leietakere og kontraktsomfang. Dette er Selskapets største leietaker, og bortfall eller mislighold av denne leieavtalen vil derfor kunne påvirke Selskapets finansielle stilling negativt. Leieavtalen har utløp i 2019, og per tidspunkt for Opptaksdokumentet er det kun signert leieavtale med forlengelse fra 2019 til 2027 for 8 av de 23 butikkene og fra 2019 til 2025 for 3 av butikkene. Dagens leienivå for denne kontrakten ligger i følge Selskapet ca. 40% over markedsnivå, og Selskapet forventer derfor et tilsvarende fall i leieinntektene for de av butikkene som forlenger leieavtalen. Selskapet jobber aktivt for å finne en løsning for de resterende butikkene for å dekke opp for nedjustert leie og bortfall av inntekt. Som en del av dette har Selskapet solgt 3 av butikkene tilbake til Norfos Mažmena UAB. For mer om dette, se eget avsnitt om leietakeren under del 3.6 i Opptaksdokumentet.

For øvrig er det ingen av de andre av Leietakerne som leier en større del i forhold til de andre Leietakerne målt i prosent av total leieinntekt. Tabellen under viser Selskapets Leietakere og deres andel av total budsjettert leie for 2018. Budsjettert leie er beregnet i henhold til Selskapets eksisterende leiekontrakter; Selskapet har lagt til grunn at leieinntektene ikke vil bli påvirket av noen av risikoforholdene beskrevet ovenfor, men Selskapet har ikke mulighet til å forutsi hvorvidt dette vil være tilfelle.

#### Oversikt over Selskapets leietakere

Selskap	Type eiendom	Hovedleietaker	Budsjettert leie 2018 (EUR)	Utløp av leiekontrakt
BSP Logistic Property	Logistikk	Girtekos logistika UAB	916.864	2025
BSP Logistic Property II	Logistikk	Vingės terminalas UAB	1.053.328 <sup>1</sup>	2029
BSP Industrial Property	Industri	AQ Wiring Systems UAB	762.181	2022
BSP Retail Properties I	Handel	Norfos Mažmena UAB	4.201.344	2019-2027*
BSP Logistic Property IV	Logistikk	Rhenus Svoris UAB	739.492	2032
<b>Total</b>			<b>7.673.210</b>	

\* Kontrakten med Norfos Mažmena UAB gjelder 23 dagligvarebutikker. Kontrakten er forlenget for 8 av butikkene ut 2027 og 3 av butikkene ut 2025.

#### 1.2.2 Markedsrisiko

Avkastningen på Selskapets investeringer vil i stor grad være avhengig av leieinntektene som genereres fra Eiendommene, kostnader knyttet til utbedringer og løpende vedlikehold, finansieringskostnader, utgifter til forvaltning og andre kostnader og endringer i Eiendommenes markedsverdi. Leieinntekter og markedsverdien for eiendom er generelt påvirket av de overordnede forholdene i økonomien, slik som vekst i brutto nasjonalprodukt, sysselsettingsutvikling, inflasjon og endringer i rentenivå.

#### 1.2.3 Restverdi

Generelt foreligger det en risiko knyttet til restverdi for eiendom og eiendomsrelaterte eiendeler da hver enkelt eiendom er unik, noe som kan resultere i betydelig usikkerhet knyttet til likviditet i markedet og prising av eiendommen på et mulig fremtidig salgstidspunkt. Selskapet har ingen garanti for at Selskapets antagelser om Eiendommenes verdi vil gjenspeile de faktiske restverdiene ved et mulig salg.

#### 1.2.4 Endringer i lovgivning og rammevilkår

Forvaltning av eiendom er underlagt lovverk og offentligrettslige reguleringer på mange nivåer, herunder beskatning, arealbruk og reguleringsplaner, miljøvern og sikkerhet for å nevne noen eksempler. Innføring av nye lover og regler eller endringer av eksisterende lover og regelverk, både i

<sup>1</sup> Budsjettert leieinntekt for 2018 for BSP Logistic Property II er iht nedjustert leie gjort sommeren 2017.

fremtiden eller med tilbakevirkende kraft, kan påføre Konsernet ytterligere forpliktelser og/eller restriksjoner som igjen kan føre til økte utgifter og reduserte inntekter for Konsernet.

Offentlige myndigheter kan bruke retten til ekspropriasjon av Eiendommene dersom vilkårene for ekspropriasjon er oppfylt. Ekspropriasjon vil gi Selskapet rett til erstatning, men det foreligger ingen garanti for at erstatningen kompenserer for Konsernets faktiske tap som følge av eksproprieringen.

#### 1.2.5 Risiko knyttet til at Selskapet driver virksomhet internasjonalt

Konsernets virksomhet foregår hovedsakelig utenfor Norge ved at Selskapet eier og leier ut Eiendommene i Litauen. Selskapet er således utsatt for risiko ved internasjonal virksomhet som for eksempel kulturelle forskjeller samt politiske omveltninger som kan endre markedet og forutsetningene for Selskapets virksomhet.

Generelt er internasjonal virksomhet gjenstand for en rekke risiki, herunder språklige, juridiske og kulturelle forskjeller, uforutsette endringer i regulatoriske krav, utfordringer med ledelse av virksomhet og ansatte over landegrensene, ulike tekniske standarder (for Konsernet gjelder dette spesielt tekniske standarder knyttet til eiendomssektoren), uforutsigbare skatteregimer samt usikkerhet knyttet til beskyttelse av virksomhet og eierrettigheter.

#### 1.2.6 Driftskostnader

Av Selskapets leieavtaler er fire av fem såkalte «bare-house»-leieavtaler hvor utleiers forpliktelser til utvendig vedlikehold, risiko knyttet til eiendomsskatt og ansvar for betaling av forsikringer overføres til leietaker. I henhold til leieavtalene til de butikkene Norfa har forlenget leieavtaler for (fra 2019 og utover), skal imidlertid Selskapet dekke bygningsmessige tilpasninger og oppgraderinger. Det betyr at Selskapet bærer risikoen for at driftskostnader knyttet til oppgraderinger blir større enn Selskapet har forutsett. Det kan i slike tilfeller også oppstå uenigheter med leietaker om hvem som skal dekke uforutsette eller uforholdsmessige oppgraderinger av lokalene.

#### 1.2.7 Fremtidig kapitalbehov

Det kan oppstå ytterligere kapital- og finansieringsbehov i Selskapet. Fremtidige kapitalbehov kan resultere i nye emisjoner i Selskapet, med tilhørende risiko for utvanning av Aksjonærer som ikke har evne eller vilje til å delta i emisjoner.

#### 1.2.8 Finansiell risiko

Lånekostnadene er en vesentlig kostnad i eiendomsprosjekter med fremmedkapitalfinansiering. Den langsiktige gjelden til Selskapet består per dato for dette Opptaksdokumentet av banklån med 1. prioritets pant i Eiendommene. Rentekostnadene alene vil utgjøre en stor andel av Selskapets kostnader. Risikoen for høyere rentekostnader og muligheter for endring av lånevilkår når bankfinansieringen utløper, er en viktig risikofaktor ved eiendomsinvesteringer. Høyere låneandel innebærer økt risiko.

Selskapets renterisiko knyttet til bankfinansiering kan reduseres gjennom inngåelse av langsiktige rentesikringsavtaler. Markedsverdien av inngåtte rentesikringsavtaler vil variere med endringer i rentenivået og gjenværende løpetid for rentesikringsavtalene. Dersom markedsrenten for tilsvarende løpetid som gjenværende løpetid for rentesikringsavtaler som er inngått er lavere enn renten iht. inngåtte rentesikringsavtaler, vil avtalene gi et negativt resultatbidrag for Selskapet og dermed påvirke verdien av Selskapet og Aksjene. Ved et eventuelt salg av et av Datterselskapene vil markedsverdien av eiendommen og eventuelle rentesikringsavtaler påvirke endelig salgsproveny. Videre vil sikringsforretninger normalt måtte innfris i forbindelse med et slikt salg. Styret i Selskapet vil løpende kunne vurdere rentesikringsstrategi og vil kunne endre denne. Samtlige av Datterselskapene, bortsett fra BSP Logistic Property IV har rentesikringsavtaler for hele eller deler av sine banklån.



Låneavtalene med bankene inneholder også en rekke gjeldsbetingelser med spesifikke krav til blant annet Datterselskapenes egenkapitalgrad, rentebetjeningsevne og verdien av pantsatte eiendeler. I tillegg inneholder låneavtalene bestemmelser om Datterselskapenes anledning til å utbetale utbytte, hvilket kan begrense kontantstrømmen fra Datterselskapene til Selskapet.

### 1.2.9 Valutarisiko

Selskapet rapporterer sine tall i norske kroner, men datterselskapene har mesteparten av inntektene og kostnadene i euro. Selskapet rapporterer finansielle tall i norske kroner (NOK). For transaksjoner og omregning av valuta oppstår det en konverteringsrisiko. Selskapets resultater og finansielle stilling kan bli påvirket av fremtidige endringer i valutakurser.

### 1.2.10 Avhengighet av nøkkelpersoner

Selskapet har fire ansatte, hvorav en er daglig leder. Selskapet er således sterkt avhengig av et par nøkkelpersoner. Selskapets daglige drift kan dermed bli påvirket hvis enkeltpersoner slutter i sine stillinger.

### 1.2.11 Risiko for feilvurdering av investeringer

Som nærmere beskrevet i kapittel 3.7 «Eierandel i Pagal Mus» og 3.8 «Eierskap i EECF» har Selskapet minoritetseierandeler i to selskaper. Selskapet har også ytt lån til et av selskapene. Bakgrunnen for dette er at Selskapet tror at investeringene vil gi avkastning for Selskapet over tid. Det er imidlertid ingen garanti for at Selskapets vurderinger er korrekte; informasjon rundt investeringene kan være tilbakeholdt eller være mangelfulle uten at Selskapet har kjennskap til dette, og det er ikke sikkert at Selskapets forutsetninger for investeringene oppfylles.

## 1.3 Annen risiko og andre forhold knyttet til Aksjene

### 1.3.1 Likviditet i Aksjen

Aktive, likvide markeder vil normalt innebære lavere prisvolatilitet og en mer effektiv handelsplass for aksjer. Hvis det ikke er et aktivt marked for aksjene, vil aksjekursen kunne bli mer volatil og det kan være vanskeligere å gjennomføre en kjøps- eller salgsordre. Selv om det er et åpent marked, kan det være liten eller ingen etterspørsel etter aksjene, noe som kan gjøre det vanskelig eller umulig å videreselge aksjene. Dette kan igjen ha en negativ innvirkning på en eventuell videresalgspris på aksjene.

Et opptak til handel på Merkur Market vil medføre at Selskapets Aksjer blir handlet gjennom Oslo Børs' handelssystem, og Selskapet mener at Merkur Market vil være en mer effektiv markedsplass for Selskapets Aksjer enn å fortsette som unotert selskap. Det kan imidlertid ikke garanteres at Selskapet vil opprettholde opptaket til handel på Merkur Market i fremtiden. Hvis opptaket til handel på Merkur Market ikke opprettholdes, kan det bli vanskeligere for Aksjonærene å omsette sine Aksjer, og dette vil igjen kunne få en negativ innvirkning på Aksjenes markedsverdi.

### 1.3.2 Forskjeller mellom Selskapets finansielle og øvrige resultater og markedets forventninger

Markedsprisen på Selskapets Aksjer kan variere vesentlig og raskt som følge av, blant annet, faktorene nevnt nedenfor:

- Forskjeller mellom Selskapets faktiske finansielle stilling og øvrige resultater i forhold til det som er forventet av markedet
- Markedets forventninger til Selskapets virksomhet og næringen Selskapet opererer i
- Om Selskapet eller konkurrentene inngår avtaler om vesentlige kontrakter, oppkjøp, strategisk samarbeid, joint ventures eller kapitalforpliktelser
- Endringer i markedets vurdering av lignende foretak
- Om Selskapet blir involvert i søksmål eller rettssaker

- Om Selskapet ansetter eller sier opp ledende ansatte/nøkkelpersoner eller om slike personer sier opp stillingene sine
- Endringer i generelle finansielle forhold eller makroøkonomiske forhold
- Store Aksjonærers eventuelle fremtidige kjøp og salg av Aksjer

Markedsprisen på Aksjene kan derfor kunne avvike fra underliggende verdi av Selskapets netto eiendeler, og prisingen av Aksjene er til enhver tid påvirket av en rekke faktorer, hvorav enkelte kan være utenfor Selskapets kontroll. Negativ publisitet eller kunngjøringer, inkludert de som er knyttet til noen av Selskapets største Aksjonærer eller nøkkelpersoner, kan påvirke aksjekursen til Selskapets Aksjer, uansett om slik publisitet medfører riktighet eller ikke.

### 1.3.3 Fremtidig salg av Aksjer fra Selskapets største Aksjonærer eller nøkkelpersoner kan påvirke aksjekursen

Markedsprisen på Aksjene kan falle som følge av salg av et stort antall Aksjer i markedet eller forventningen om at slike salg kan skje, for eksempel gjennom salg av Aksjer fra noen av Selskapets største Aksjonærer eller nøkkelpersoner. Slike salg eller muligheten for at slike salg kan skje, kan gjøre det mer utfordrende for Selskapet å utstede eller selge Aksjer i fremtiden og til en akseptabel kurs.

### 1.3.4 Utvanning

Aksjonærer kan bli utvannet dersom de ikke kan delta i fremtidige kapitalforhøyelser. Utviklingen av Konsernets virksomhet kan blant annet avhenge av Selskapets evne til å skaffe egenkapitalfinansiering. Med mindre annet er bestemt av generalforsamlingen (herette «**Generalforsamlingen**») eller Styret ved fullmakt, har Aksjonærer i Selskapet som hovedregel fortrinnsrett til å tegne og få tildelt nye Aksjer basert på andelen Aksjer de eier fra før. Aksjonærer som ikke utøver sin fortrinnsrett kan bli utvannet. Aksjonærer kan også bli forhindret fra å delta i fremtidige kapitalutvidelser dersom Selskapet må fravike Aksjonærenes fortrinnsrett for å kunne hente inn kapital i markedet på kort varsel. Videre kan enkelte Aksjonærer være forhindret fra å delta i fremtidige kapitalforhøyelser på grunn av utenlandske verdipapirlover eller andre faktorer, og vil dermed kunne bli utvannet.

### 1.3.5 Aksjonærer kan være ute av stand til å utøve sine stemmerettigheter for Aksjer registrert på en forvalterkonto («nominee account»)

Reelle eiere (Engelsk: «beneficial owners») som eier Aksjer gjennom en utenlandsk forvalterkonto (Engelsk: «nominee account») kan ha begrenset mulighet til å utøve sin stemmerett eller andre aksjonærrettigheter på Selskapets generalforsamling på samme måte med Aksjonærer som eier aksjer direkte gjennom en VPS-konto. Selskapet kan ikke garantere at slike eiere vil få innkalling til Selskapets generalforsamling i tide til å kunne delta eller utøve sine aksjonærrettigheter. De som eier Aksjer gjennom en utenlandsk forvalterkonto, må ta kontakt med sin respektive forvalter for å forsikre seg at de får utøvet sine aksjonærrettigheter.

### 1.3.6 Aksjonærer utenfor Norge er utsatt for valutarisiko

Aksjene på Merkur Market vil bli priset i NOK, og eventuelle fremtidige utbetalinger av utbytte på Aksjene forventes å bli gjort i NOK. Følgelig er Aksjonærer utenfor Norge utsatt for ugunstige bevegelser i norske kroner mot lokal valuta, siden omregnet beløp av utbetalt utbytte på Aksjene eller vederlag for salg av Aksjene kan bli negativt påvirket.

### 1.3.7 Tidligere resultater

De historiske resultatene til Selskapet er ikke nødvendigvis retningsgivende for Selskapets fremtidige resultater. Det kan ikke garanteres at Selskapet vil oppnå sammenlignbare resultater eller at avkastningen vil være lik eller overstige Selskapets historiske resultater.

### 1.3.8 Selskapet kan være ute av stand til å utbetale utbytte

Fremtidige utbetalinger av utbytte fra Selskapet, hvis noen, vil avhenge av en rekke faktorer, herunder Selskapets fremtidige resultater, kontantstrøm, finansielle posisjon mv. I henhold til aksjeloven (heretter «**Aksjeloven**») kan utbytte bare utbetales dersom Selskapet etter utbetalingen har en forsvarlig egenkapital og likviditet. Det er ingen garanti for at Selskapet vil ha tilgjengelige midler til utbetaling av utbytte. Styret i Selskapet kan videre finne at det på bakgrunn av Selskapets virksomhet og fremtidige kapitalbehov ikke er hensiktsmessig å foreslå utbytte.

### 1.3.9 Adgang til å saksøke Selskapet kan være begrenset i henhold til norsk rett

Selskapet er et norsk aksjeselskap stiftet i henhold til norsk rett, og Selskapets styremedlemmer og ledelse er lokalisert i Norge og Litauen. Aksjonærs rettigheter følger av norsk rett og Selskapets vedtekter. Disse reguleringene kan avvike fra rettigheter som Aksjonærer har i andre jurisdiksjoner og kan gjøre det vanskelig for Aksjonærer i andre jurisdiksjoner enn Norge å anlegge søksmål mot Selskapet, Styret og ledelsen.

## 2 Erklæringer

### 2.1 Ansvarserklæring

Dette Opptaksdokumentet er utarbeidet av Baltic Sea Properties i forbindelse med opptak av Selskapets Aksjer til handel på Merkur Market.

Styret i Baltic Sea Properties erklærer herved at opplysningene i Opptaksdokumentet, så langt de kjenner til, er i samsvar med de faktiske forhold, at det ikke forekommer utelatelse fra Opptaksdokumentet som er av en slik art at de kan endre Opptaksdokumentets betydningsinnhold, og at Styret i Selskapet har gjort alle rimelige tiltak for å sikre dette.

20. november 2017

John Afseth  
Styrets leder

John David Mosvold  
Styremedlem

Egidijus Damulis  
Styremedlem

James Clarke  
Styremedlem

### 2.2 Informasjon fra tredjeparter

For de beskrivelsene i Opptaksdokumentet som har tredjemann som kilde, bekrefter Selskapet at opplysningene er korrekt gjengitt og at etter det Selskapet kjenner til og kan kontrollere ut fra offentliggjorte opplysninger fra tredjemann, er ingen fakta utelatt som kan medføre at de gjengitte opplysningene er unøyaktige eller villedende.

Alle opplysninger fra tredjemann i Opptaksdokumentet er oppgitt med kildehenvisning.

### 3 Presentasjon av Baltic Sea Properties AS

#### 3.1 Informasjon om Selskapet

Det juridiske navnet til Selskapet er Baltic Sea Properties AS. Selskapet ble stiftet den 9. september 2005 og registrert i Foretaksregisteret den 14. oktober 2005. Selskapet er et norsk aksjeselskap, og både Selskapet og Aksjene er underlagt norsk lov. Selskapet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 988 691 771. Forretningsadressen til Selskapet er Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo med telefonnummer +47 930 94 319.

#### 3.2 Virksomhet

Baltic Sea Properties er et norsk eiendomsselskap med eiendom i Baltikum. Selskapets formål er å investere i, utvikle, leie ut og drive samt realisere eiendommer i Europa, enten for direkte eller indirekte gjennom andre selskaper, og alt som står i forbindelse med dette, jfr. § 3 i Vedtektene til Selskapet i vedlegg 1. Selskapets forvaltning av eiendom skjer gjennom fem heleide datterselskaper som alle er registrert i Litauen. Datterselskapene eier næringsseiendom innen logistikk, industri og handel.

Konsernets operative virksomhet foregår i sin helhet i Litauen og er således underlagt litauisk rett.

#### 3.3 Historie

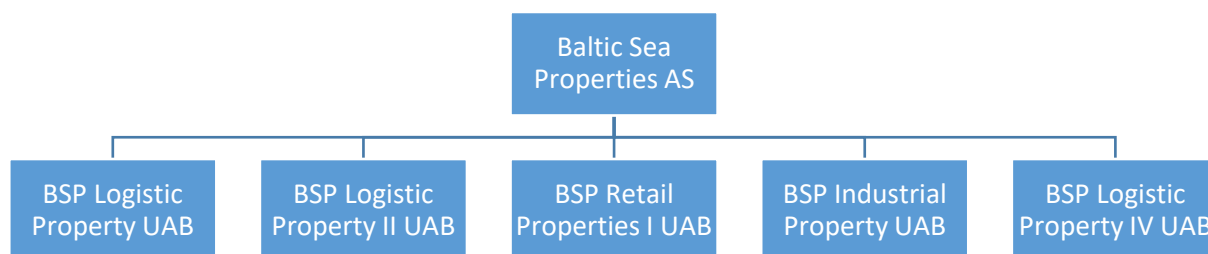
Selskapet var opprinnelig et syndikat tilrettelagt av Verdispar-konsernet i 2005. I 2006 anskaffet Konsernet to logistikkbygg, ett industribygg samt en portefølje av 23 dagligvarebutikker i Litauen. I 2017 ferdigstilte Selskapet ytterligere ett logistikkbygg som leies ut til det tyske logistikkelskapet Rhenus. Konsernet foresto selv prosjektering og koordinering av det nye logistikkbygget.

Historisk har Selskapets ledelse vært utført av forvaltningsselskap. Siden dets stiftelse i 2005 har Selskapet vært forvaltet av tre ulike selskaper: Verdispar Management AS (2005-2010), Newsec Asset Management Baltics AS (2010-2014) og Hagen, Berger & Aas AS (2014 –2017). Høsten 2017 ble Lars Christian Berger ansatt i Selskapet som daglig leder. Hagen, Berger & Aas AS vil bistå med økonomiledelse og regnskapsføring, se del 5.3.2 «Forvaltningsavtale med Hagen, Berger & Aas AS».

#### 3.4 Organisasjonskart

Nedenfor vises organisasjonskartet til Selskapet. Baltic Sea Properties er organisert som et holdingselskap og har fem heleide datterselskaper som alle er lokalisert i Litauen. Morselskapet har i tillegg 25 % eierandel i ytterligere ett litauisk eiendomsselskap, jf. tabellen på side 13.

Oversikt over organisasjonsstrukturen



## Datterselskaper - Registreringsland og morselskapets eierandel

Selskap	Registreringsland	Eierandel
UAB BSP Retail Properties I	Litauen	100 %
UAB BSP Logistic Property	Litauen	100 %
UAB BSP Logistic Property II	Litauen	100 %
UAB BSP Logistic Property IV	Litauen	100 %
UAB BSP Industrial Property	Litauen	100 %
UAB Pagal Mus	Litauen	25 %
Emerging Europe Commercial Properties AS	Norge	3,8%

### 3.5 Ansatte

Selskapet har per dato for Opptaksdokumentet 4 ansatte.

### 3.6 Eiendommene og leietakere

#### 3.6.1 BSP Logistic Property UAB – leietaker Girteka

BSP Logistic Property er registrert med organisasjonsnummer 3005 13479 i Litauen og eier 100 % av Girteka logistikkcenter I Vilnius. Bygget har 17.149 kvm utleibart areal som leies av Girtekos logistika UAB (organisasjonsnummer 1264 10751), en del av Girteka Logistics Group, som er et familieeid logistikkelskap med over 8.300 ansatte, 3.300 lastebiler og 3.500 trailere med virksomhet i Europa, Skandinavia og Russland. Leiekontrakten med Girtekos logistika UAB utløper i 2025.

#### 3.6.2 BSP Logistic Property II UAB – leietaker Vinges Terminalas

BSP Logistic Property er registrert med organisasjonsnummer 3005 66994 i Litauen og eier 100 % av Vinges logistikkcenter utenfor Vilnius. Bygget har 21.929 kvm utleibart areal som leies av Vingės terminalas UAB med organisasjonsnummer 1227 70150. Vinges Terminalas UAB er et logistikkelskap som driver med eksport, transitt av varer, bestillinger og forsendelser av varer. Selskapet har en rekke langsiktige avtaler med selskaper i Europa og Russland.

Leietaker Vinges Terminalas har i kjølvannet av finanskrisen i 2010 fått nedjustert sin leie. Differansen i nedjusteringen er blitt omgjort til gjeld. I løpet av sommeren 2017 har Selskapet igjen nedjustert leien med ca 5 % per år frem til 2020. Det er samtidig etablert en nedbetalingsplan for gjelden frem til 2020.

Leiekontrakten med Vingės terminalas UAB utløper i 2029.

#### 3.6.3 BSP Retail Properties I UAB – Leietaker Norfa

BSP Retail Properties I UAB er registrert med organisasjonsnummer 3005 66962 i Litauen og eier 100 % av 23 Norfa-butikker med lokasjoner rundt omkring i Litauen. Eiendommene har i alt 43.489 kvm utleibart areal som leies av Norfos Mažmena UAB («Norfa») med organisasjonsnummer 1107 78328. Norfos Mažmena UB er en del av Norfa-kjeden og er Litauens tredje største matvarekjede med over EUR 420 millioner i inntekter i 2016 og 3.300 ansatte.

Den nåværende leieavtalen med Norfos Mažmena UAB går ut i 2019, og leietaker ønsker ikke å forlenge leieavtalen for alle de 23 butikkene. Selskapet har imidlertid inngått kontraktforlengelse med Norfa fra 2019 til 2027 for 8 av butikkene og fra 2019 til 2025 for 3 av butikkene, og Selskapet har solgt 3 av butikkene videre til leietaker Norfos Mažmena UAB. Selskapet jobber aktivt for å finne en løsning for de resterende butikkene som er omfattet av den nåværende leieavtalen.

Dagens leienivå for Norfa-butikkene ligger ifølge Selskapet ca. 40 % over markedsnivå, og Selskapet forventer derfor et tilsvarende fall i leieinntekter for denne delen av porteføljen fra og med utgangen av den nåværende leieavtalen i 2019.

Som følge av reduserte leieinntekter etter forlengelsen av leieavtalen i 2019, har Selskapet siden 2014 gjort regnskapsmessige nedskrivninger på til sammen EUR 12,3 millioner i datterselskapet BSP Retail Properties I UAB knyttet til leieforholdet med Norfos Mažmena UAB.

### 3.6.4 BSP Industrial Property UAB – Leietaker AQ Wiring systems

BSP Industrial Property UAB er registrert med organisasjonsnummer 3006 06321 i Litauen og eier 100% av Durapart-fabrikken i Panevezys. Eiendommen har i alt 10.410 kvm utleibart areal som leies av AQ Wiring Systems UAB som er registrert med organisasjonsnummer 1484 27212 i Litauen. AQ Wiring Systems UAB er en global produsent av komponenter og systemer for industrikunder. De produserer blant annet kablingsystemer, platebehandling, og injeksjonsstøping. Leiekontrakten med AQ Wiring Systems UAB utløper i 2022.

### 3.6.5 BSP Logistic Property IV UAB – Leietaker Rhenus Svoris

BSP Logistic Property IV UAB er registrert med organisasjonsnummer 3033 01652 i Litauen og eier 100% av Rhenus' Logistikkterminal i Vilnius. Eiendommen har i alt 13.492 kvm utleibart areal som leies av Rhenus Svoris UAB med organisasjonsnummer 1201 45513. Rhenus Svoris er en del av Rhenus Logistics, et et logistikkelskap med 580 kontorer, 28.000 ansatte og EUR 4,8 milliarder i inntekter i 2016. Rhenus Svoris dekker Rhenus-gruppens aktivitet i Litauen, Latvia og Hviterussland. De er lokalisert i Vilnius, Kaunas, Riga, Tallin og Minsk. Leieavtalen med Rhenus Svoris varer ut 2032.

Alle leiekontraktene til Selskapet er 100% KPI<sup>2</sup>-justert.

### Oversikt over leietakere og bygg

Selskap	Type eiendom	Hovedleietaker	Budsjettert leie		% av inntekten	% av Areal	% av totalarealet	Vektet utløpstid (år)	Utløp av leiekontrakt
			2018 (EUR)						
BSP Logistic Property	Logistikk	Girtekos logistika UAB	916.864	12 %	17.954	17 %	0,95	2025	
BSP Logistic Property II	Logistikk	Vingės terminalas UAB	1.053.328	14 %	21.929	20 %	1,65	2029	
BSP Industrial Property	Industri	AQ Wiring Systems UAB	762.181	10 %	10.410	10 %	0,42	2022	
BSP Retail Properties I	Handel	Norfos Mažmena UAB	4.201.344	55 %	43.489	41 %	2,36	2019-2027*	
BSP Logistic Property IV	Logistikk	Rhenus Svoris UAB	739.492	10 %	13.492	13 %	1,42	2032	
<b>Total</b>			<b>7.673.210</b>	<b>100 %</b>	<b>107.274</b>	<b>100 %</b>	<b>6,78</b>		

\* Kontrakten med Norfos Mažmena UAB gjelder 23 dagligvarebutikker. Kontrakten er forlenget for 8 av butikkene ut 2027 og 3 av butikkene ut 2025.

## 3.7 Eierandel i Pagal Mus

Selskapet engasjerte seg sommeren 2017 i et litauisk selskap som utvikler såkalt "affordable housing" for studenter, arbeidere og lavtlønnede. Strategien går ut på å industrialisere utleieleiligheter ved å erverve og konvertere eldre industri- og kontorbygg til bolig, nært beliggende næringsparker og sentrum i de to største byene i Litauen, Kaunas og Vilnius.

Pagal Mus har i dag en portefølje på ca 5.150 kvm (ferdig utviklet og under utvikling) og vil etter ferdigstillelse besitte 126 leiligheter for utleie. Estimerte nettoleieinntekter er beregnet til EUR 178.000, med en investering på ca. EUR 900.000. Selskapets langsiktige mål er å eie opptil 1.000 leiligheter for utleie.

Selskapets eierandel er på tidspunkt for Opptaksdokumentet verdsatt til kostpris.

## 3.8 Eierskap i EECF

Selskapet Emerging Europe Commercial Properties AS ("EECP") er et norsk eiendomsselskap med fokus på eiendom i Baltikum. Selskapet eier en portefølje bestående av 9 lokale kjøpesentre utleid til Baltikums potensielt beste leietaker, matvarekjeden Maxima. Selskapet har ervervet 42.000 aksjer i

<sup>2</sup> KPI = konsumprisindeksen

EECP. EECP er i en prosess med forlengelse av den nåværende leieavtalen hvorav én allerede er forlenget.

Således anser BSP dette som en god langsiktig investering.

### 3.9 Utbyttepolitikk

Selskapet har som økonomisk mål for sin virksomhet å oppnå resultater som gir en god og stabil avkastning på Selskapets samlede egenkapital. Selskapet vil, gjennom sin eierpolitikk, bidra til at Aksjene fremstår som et attraktivt og likvid finansielt instrument, som gir Aksjonærene konkurransedyktig avkastning i form av utbytte og verdistigning.

Selskapet har satt et utbyttmål på NOK 2,5 per Aksje per år, men fastsettelsen av kontantutbytte skal ta hensyn til Selskapets resultatutvikling, markedssituasjon, investeringsbehov samt behovet for egenkapital.

Tabellen under viser totalt utbytte og utbytte per Aksje slik det ble vedtatt for regnskapsårene 2014, 2015 og 2016 på generalforsamlinger i henholdsvis år 2015, 2016 og 2017.

Utbetaling av utbytte for 2014-2016

Utbetalingsår	2017	2016	2015
Utbytte (tusen NOK)	6.360	12.721	12.638
Utbytte per aksje (NOK)	1,25	2,50	1,40



## 4 Marked

### 4.1 Kort om Litauen

Litauen er det største landet i Baltikum med 2.888.600 innbyggere ved utgangen av 2016<sup>3</sup>. Vilnius er hovedstaden og har nesten 20 % av landets befolkning med totalt 543.000 innbyggere. Den andre og tredje største byen er Kaunas og Klaipėda med henholdsvis 297.800 og 154.300 innbyggere. Litauen grenser til Latvia i nord, Hviterussland i øst, Polen i sør og Russland i vest. Landet er medlem i EU og har brukt Euro som valuta siden 1. januar 2015.

### 4.2 Makroøkonomiske forhold

Økonomien i de baltiske landene er preget av den økonomiske oppgangen i Euro-området. Den økonomiske veksten i Baltikum økte i første halvår av 2017, og BNP-veksten i området forventes å ligge på 3,5 % i 2017 sammenlignet med 2 % i 2016. Arbeidsledigheten i Baltikum har falt de siste årene og fortsetter å falle og ligger godt under gjennomsnittet i Euro-området<sup>3</sup>.

Inflasjonen i Baltikum er relativt høy sammenlignet med andre land i Euro-området. Veksten i landene har hittil blitt støttet opp av den europeiske sentralbankens (ECB) ekspansive pengepolitikk. ECB legger opp til å trappe ned obligasjonskjøpsprogrammet fremover ved å holde rentene uendret, men oppkjøpsprogrammet vil likevel fortsette inn i 2018 og vil trolig ikke trappes ned før i 2019. Dette medfører at de kortsiktige rentene i Europa fremdeles vil ligge rundt null, og at de langsiktige rentene gradvis vil øke fra nåværende nivåer. Lønnsveksten i Baltikum har vært relativt sterk de siste årene sammenlignet med Euro-området generelt. Forventet lønnsvekst forventes å være 5,0-6,0 % for 2017. Forventet bruttolønn per måned i Litauen for 2017 er EUR 810, som er relativt lavere enn Estland og Latvia men henholdsvis EUR 1.152 og EUR 899 per måned<sup>3</sup>.

Lønnsvekst, reduksjon i ledighetsratene og økende optimisme blant befolkningen bidrar til forventninger om økt konsum og økonomisk vekst i Litauen fremover. Positiv økonomisk vekst legger også grunnlaget for vekst i markedet for bolig- og næringseiendom i tiden som kommer.

### 4.3 Transaksjonsvolum for næringseiendom i Baltikum

Den totale verdien av transaksjonsvolumet i Litauen, Latvia og Estland var i første halvår av 2017 EUR 368 millioner. Transaksjonsvolumet utgjorde mer enn 312.000 kvm næringseiendom (moderne kontorbygg, handel, lager og industrilokaler). Dette var nesten 18 % mindre sammenlignet med transaksjonsvolumet i de baltiske landene første halvår i 2016<sup>4</sup>.

Den største transaksjonen innenfor eiendom i første halvdel av 2017 i Baltikum gjaldt salg av Kesko sine eiendommer (Baltic Retail Properties UAB) til CPA:17 – Global, et eiendomsinvesteringsfond forvaltet av selskapet W. P. Carey Inc. lokalisert i USA. Eiendomsporteføljen til Baltic Retail Properties består av 18 butikker i Litauen, Estland og Latvia, samt et logistikkcenter i Litauen. Kjøpesummen for 70 % av aksjene i selskapet var på EUR 127 millioner. Totalt var det kun åtte transaksjoner i Baltikum over EUR 15 millioner i første halvår 2017, jfr. tabell på neste side.

54 % av transaksjonene i de baltiske landene første halvdel av 2017 ble gjort i Litauen og utgjorde til sammen EUR 198 millioner, jf tabell om investeringsvolum i næringseiendom i Baltikum på side 18. Den største transaksjonen i Litauen i denne perioden gjaldt salget av Kesko sine butikker som nevnt over. Den nest største transaksjonen i Litauen gjaldt det svenske investeringselskapet Eastnine (tidligere East Capital Explorer) sitt oppkjøp av Vertas. Eastnine betalte EUR 29 millioner for eiendommen, som ble priset til 6,5 % yield. Den tredje største transaksjonen var kjøpet av

---

<sup>3</sup> Ober-Haus Market report 2017

<sup>4</sup> Ober-Haus Commercial Real Estate Market Commentary Q2

kontorbygget Ozas Park, som ble kjøpt av det finske eiendoms- og investeringselskapet Technopolis. Transaksjonsverdien på bygget var på EUR 32 millioner med en yield på 6,5 %<sup>5</sup>.

Av transaksjonsvolumet på EUR 368 millioner i Litauen, Latvia og Estland første halvdel i 2017 var 69% av volumet handelseiendommer, 25 % kontoreiendommer og 6 % lagerlokaler<sup>2</sup>, jf graf på investeringsvolum per type eiendom på neste side. Salget av Kesko sine handelseiendommer (Baltic Retail Properties UAB) hadde en utslagsgivende effekt på resultatene.

Den største enkeltinvestoren i næringseiendom var W. P. Carey Inc. som gjorde at USA-baserte investorer sto for 33 % av de totale investeringene i de baltiske landene første halvdel i 2017. Lokale investorer fra de baltiske landene sto for 33 % av de totale investeringene, og investorer fra øvrige land sto for de resterende 34 % av de totale investeringene.

I Litauen er det først og fremst lokale, skandinaviske og private investorer som står for det meste av eiendomstransaksjonene i Litauen de siste årene. I første halvdel av 2017 sto nordiske og baltiske investorer for over to tredjedeler av transaksjonene<sup>6</sup>. Markedet ser også ut til å tiltrekke seg noen nye internasjonale investorer som tidligere nevnte W. P. Carey Inc. Til tross for et par nye internasjonale aktører i markedet, ser man at aktiviteten til internasjonale investorer likevel er relativt begrenset<sup>2</sup>.

Transaksjonsvolumet for næringseiendom i Litauen har vært rekordhøyt i første halvår av 2017 ifølge tall fra State Enterprise Center of Register. Tallene viser at Litauen hadde mer enn 4 % flere transaksjoner i næringseiendom i forhold til samme periode i 2016. Totalt var 9.159 næringseiendommer solgt i løpet av første halvår, og dette er det sterkeste halvårsresultatet i landets historie. Historisk sett ligger 2017 an til å slå alle tidligere år når det gjelder investeringsvolum i næringseiendom i Litauen. I første halvdel av 2017 ble det gjort transaksjoner for EUR 198 millioner, og med tilsvarende utvikling i andre halvdel vil transaksjonsvolumet i 2017 slå toppåret i 2008 (EUR 280 millioner), jf tabell for historisk investeringsvolum i Litauen på side 19.

#### Transaksjoner i Baltikum over EUR 15 millioner i 1H 2017

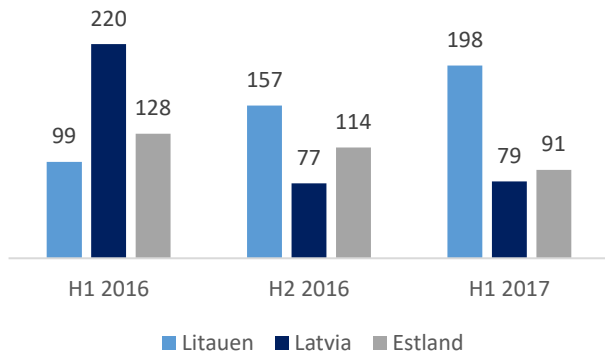
Eiendom	By	Type	Areal (kvm)	Selger	Kjøper
Kesko Senukai Portfolio	Baltic	Handel/industri	150.200	Baltic Retail Properties	CPA:17 - Global
VGP Park Nehatu	Tallin	Industri	77.000	VGP	East Capital
Penta BC	Vilnius	Kontor	13.800	ICOR Group	Technopolis
Vertas BC	Vilnius	Kontor	9.570	Laurus	Eastnine
Premises at Gedimino Ave. 20	Vilnius	Handel/kontor	5.600	Gedimino 20	Sportland LT
Prisma Hypermarket	Narva	Handel	13.300	EFTEN Capital	Corum
Hobujaama 4 BC	Tallin	Kontor	8.480	Partners Group	Columna
RIMI logistics centre	Vievis	Industri	21.200	Sirin Development	United Partners Property

Kilde: Colliers Baltic States Investment Market 1HY 2017

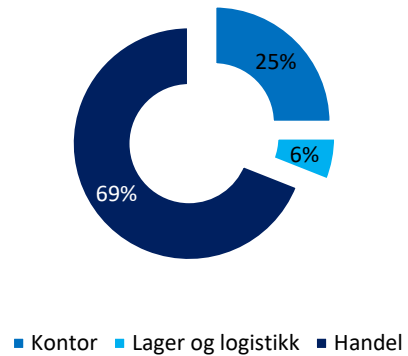
<sup>5</sup> CBRE Baltics Investment, H1 2017

<sup>6</sup> Colliers Baltic States Investment Market 1HY 2017

Investeringsvolum i næringsseiendom i Baltikum (EURm)

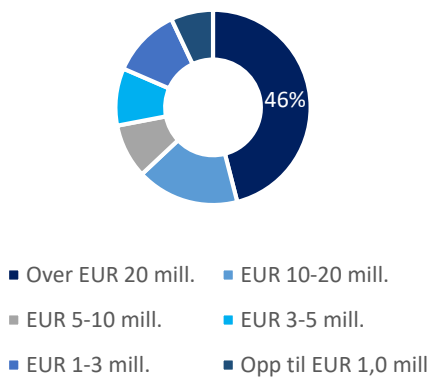


Investeringsvolum per type eiendom



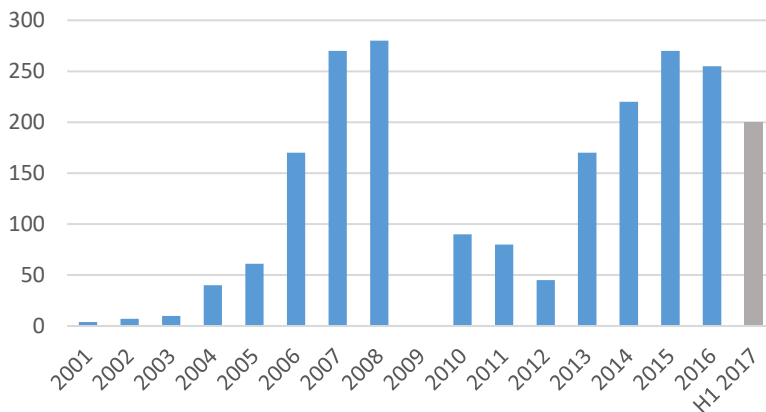
Kilde: Ober-Haus Commercial Real Estate Market Commentary Q2

Investeringsvolum i næringsseiendom i Baltikum (EURm)



Kilde: Colliers Baltic States Investment Market 1HY 2017

Historisk investeringsvolum i næringsseiendom i Litauen (EURm)



Kilde: Ober-Haus Commercial Real Estate Market Commentary Q2

#### 4.4 Utvikling av næringseiendom/tilbudssiden

I følge Statistics Lithuania ble det investert EUR 404 millioner i prosjekter knyttet til næringseiendom i Litauen i første halvdel i 2017. Dette utgjorde 15 % mer enn på samme tidspunkt i fjor<sup>4</sup>.

De største utbyggingene som er gjort hittil i år gjelder nye kontorbygg i Kaunas. Byen har hittil i år ferdigstilt 14.700 kvm kontorlokaler. Som følger av denne ferdigstillelsen vokste markedet for kontorlokaler i Kaunas med 15 % i løpet av andre kvartal, og den totale massen kontorlokaler utgjør 111.800 kvm. Den kraftige veksten medførte en økning i ledigheten i Kaunas i andre kvartal fra 2,4 % til 7,9 %. Som følge av utbygging, forventes ledighetsraten i Kaunas å øke ytterligere fremover<sup>5</sup>.

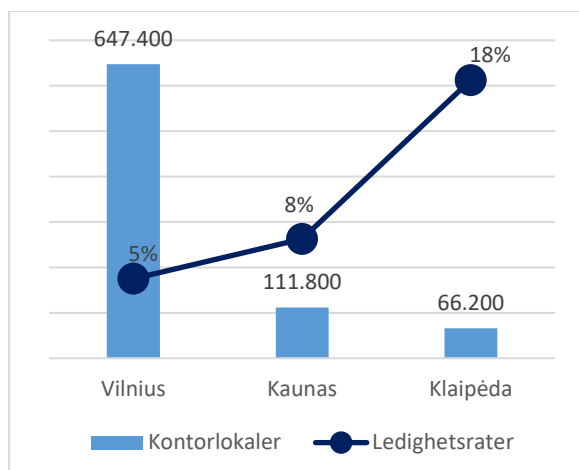
I Litauens tredje største by Klaipėda fortsetter kontormarkedet å være stabilt. Havnebyen har ikke vist til noen større prosjekter de seneste årene. Når det gjelder mindre prosjekter skal det i tredjekvartal ferdigstilles et bygg på 1.000 kvm i S. Neries Street, men bortsett fra dette prosjektet er det ingen andre større prosjekter innen kontor under bygging. Andre prosjekter som er verdt å nevne, er utviklingen av industriområdet i Liepų Street, som skal bli brukt til utviklingen av teknologiparken Inovacijų ir Verslo Slėnis som kommer til å huse institusjoner og aktører innen IT, digital design og innovasjon. Manglende etterspørsel etter moderne og større kontorlokaler fortsetter å holde ledighetsratene på relativt høye nivåer i Klaipėda. Ledighetsratene for moderne kontorlokaler er redusert fra 18,3 % til 17,3 % i løpet av andre kvartal og historisk sett har ledighetsratene i byen ligget mellom 15 til 20 % siden slutten av 2011<sup>5</sup>.

I Vilnius ser vi ingen større utbygginger innenfor kontormarkedet, og ledighetsratene for moderne kontorlokaler har falt fra 7 % ved utgangen av 2016 til 5 % i andre kvartal 2017.

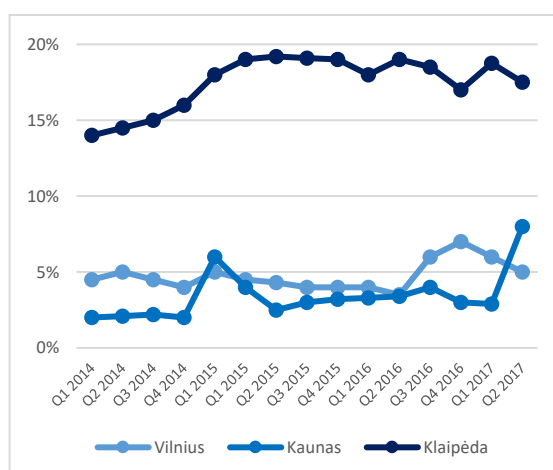
Veksten i transport- og logistikksektoren har hatt ført til at utbyggere har tatt på seg flere utviklingsprosjekter, spesielt i byene Vilnius og Kaunas. I første halvdel av 2017 stod Baltic Sea Properties for en av de største nybyggene med ferdigstillelsen logistiksenteret på 13,400 kvm i Vilnius som leies av logistikkselskapet Rhenus Svoris. I følge Statistics Lithuania økte inntektene til transportselskaper med 17,8 % i Q1 2017 sammenlignet med året før, og inntektene til lagerselskapene økte med 12,5 % fra 2016 og 23,7 % fra 2015.

Etter ferdigstillelsen av logistiksenteret til Baltic Sea Properties og en større lagerbygning av Ad Rem i Kirtimai-distriktet utgjør tilbudet av lager- og logistikklokaler i Vilnius og omegn totalt 500.800 kvm. I løpet av andre halvår i 2017 skal ytterligere fire lager- og logistikklokaler ferdigstilles med et totalareal på 39.100 kvm. I Kaunas er tilbudet av lager- og logistikklokaler 280.700 kvm, og det er tilnærmet 34.700 kvm lager- og logistikklokaler under bygging. Årets prosjekter vil øke tilbudet av lager- og logistikklokaler i Kaunas og Vilnius med 74.000 kvm, som tilsier en årlig tilbudsvekst på 10 % i disse områdene. Alt tyder på at utviklingen av nye prosjekter innen lager- og logistikklokaler kommer til å fortsette inn i 2018.

## Moderne kontorlokaler og ledighetsrater



## Ledighetsrater for moderne kontorlokaler



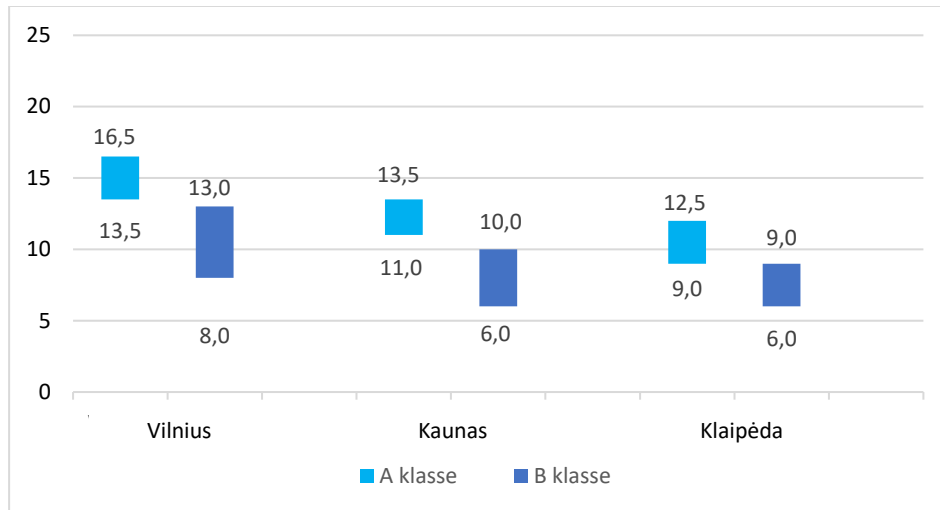
Kilde: Ober-Haus Commercial Real Estate Market Commentary Q2

#### 4.5 Leiepriser

I kontormarkedet topper Vilnius leieprisene i Litauen for første halvdel I 2017 med leiepriser på mellom 13,5 – 16,5 EUR/kvm per måned for moderne A-klasse kontorlokaler i og tilsvarende leie var mellom 8 – 13 EUR/kvm per måned for B-klassen. På slutten av andre kvartal var leien for A-klasse kontorlokaler i Kaunas mellom 11 – 13,5 EUR/kvm per måned, og leien på B-klasse kontorlokaler var 6,0-10,0 EUR/kvm per måned. Økt tilbud i kontormarkedet i byen gjør at det er lite som tyder på at leieprisene vil øke betraktelig med tanke på nivået på ledighetsratene i byen. Manglende etterspørsel og relativt høye ledighetsrater i Klaipėda gjør at leien på A-klasse kontorlokaler er mellom 9 – 12.5 EUR/kvm per måned og leien på B-klasse kontorlokaler var 6 – 9 EUR/kvm per måned<sup>4</sup>.

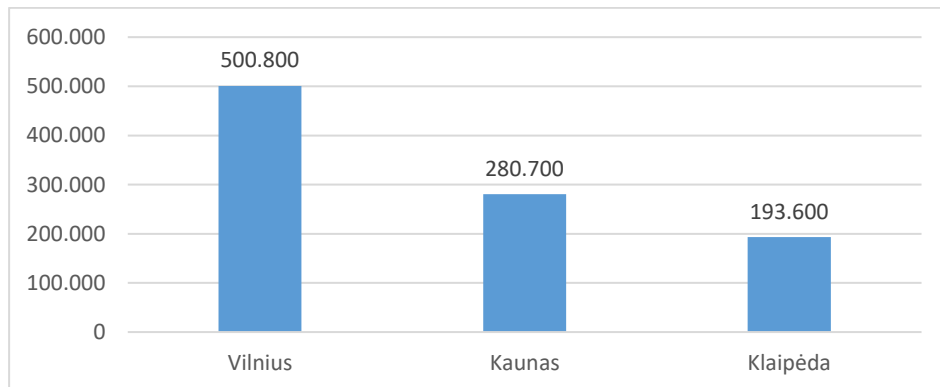
Leieprisene for lager- og logistikklokaler har hatt en moderat vekst de siste årene, noe som har medført en økning i eiendomsverdiene i dette segmentet. I første halvdel i 2017 økte leieprisene for lager- og logistikklokaler i Vilnius med henholdsvis 3 % og 4 % mens leieprisene på lager- og logistikklokaler i Kaunas og Klaipėda økte med henholdsvis 1 % og 2 %. Leieprisene på nye lager- og logistikklokaler i Vilnius er nå på 3,8-5,2 EUR/kvm per måned og eldre lokaler er på 1,6-3,4 EUR/kvm per måned. I Kaunas kan nye lagerlokaler leies for 3,7 – 5,2 EUR/kvm per måned og eldre for 1,5 – 3,0 EUR/kvm per måned. I Klaipėda ligger leieprisene på nye lagerlokaler på 3,5 – 4,9 EUR/kvm per måned og gamle for 1,4 – 3,0 EUR/kvm per måned. Forbedret økonomi blant leietakere, økende tomtepriser og økte utbyggingskostnader vil være bestemmende for utviklingen i leieprisene for lager- og logistikklokaler i Litauen fremover.

Leiepriser på moderne kontorlokaler (EUR/kvm pr.mnd. eksl. mva.)



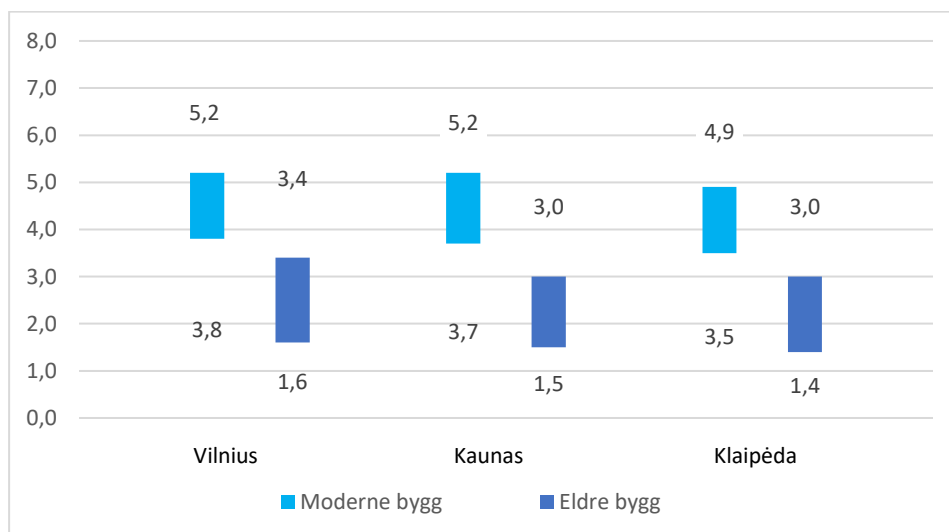
Kilde: Ober-Haus Commercial Real Estate Market Commentary Q2

Tilbud av moderne lager- og logistikklokaler (kvm)



Kilde: Ober-Haus Commercial Real Estate Market Commentary Q2

Leiepriser på lager- og logistikklokaler (EUR/kvm/mnd, eksl. Mva)



Kilde: Ober-Haus Commercial Real Estate Market Commentary Q2

## 4.6 Yields

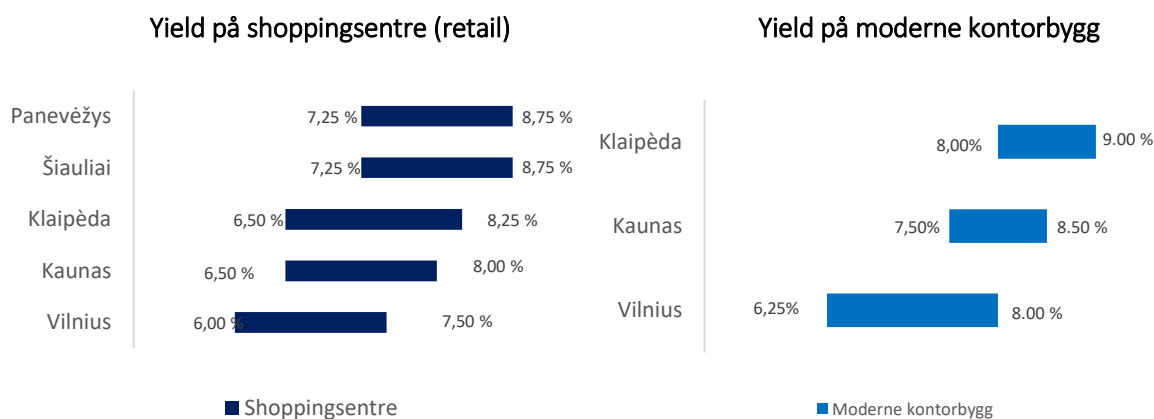
Yield er et eiendomsbegrep som er en betegnelse for netto leieinntekter dividert på eiendommens verdi. Begrepet gjenspeiler altså investors totalavkastningskrav.

Første halvdel i 2017 har overordnet vært preget av nedgang i «prime yields» i Baltikum som følger av begrenset tilbud og høyere eiendomspriser. Nivået for prime yield ligger fortsatt betydelig høyere enn sammenlignet med andre europeiske markeder. Gjennomsnittlig yield i de baltiske landene for handel- og kontorlokaler er mellom 6,5 % til 7 % med priser helt ned til 6 % for de mest attraktive eiendommene. For lager- og logistikklokaler har det vært en nedgang i prime yields på 90 basispunkter siden tilsvarende tidspunkt i fjor og de ligger nå på 7,85 % - 8,25 %. I enkelte tilfeller er prime yields nede på 7,5 % for lager- og logistikklokaler.

### Yield på næringsseiendom i Baltikum

Prime yields	Estland	Latvia	Litauen
Kontor	6,50 %	6,75 %	6,50 %
Handel	6,65 %	7,00 %	6,75 %
Lager og logistikk	7,85 %	8,25 %	7,75 %

Kilde: CBRE Baltics Investment, H1 2017



Kilde: Ober-Haus Commercial Real Estate Market Commentary Q2

## 5 Organisasjon og ledelse

### 5.1 Generelt

Selskapet er et aksjeselskap underlagt norsk lov. Selskapets høyeste beslutningsmyndighet for Aksjonærene er Generalforsamlingen. Alle Aksjonærer i Selskapet har rett til å delta eller bli representert ved fullmektig på Generalforsamlingen, stemme over og legge frem forslag til vedtak for saker som skal inkluderes på dagsordenen for Generalforsamlingen. Selskapet kan benytte elektronisk kommunikasjon når de skal gi informasjon til Aksjonærene og kan benytte forenklet innkalling til generalforsamling etter Aksjeloven § 5-11a.

I henhold til norsk lov er Styret ansvarlig for blant annet å føre tilsyn med den daglige ledelsen av Selskapet for å sikre forsvarlig organisering av virksomheten. Daglig leder for Selskapet er Lars Christian Berger. Selskapet har også en forvaltningsavtale/forretningsføreravtale med HBA AS.

### 5.2 Styret

#### 5.2.1 Styrets medlemmer

Selskapets vedtekter bestemmer at Styret skal bestå av 3-5 medlemmer etter Generalforsamlingens nærmere beslutning. Per datoen for Opptaksdokumentet består Styret av 4 medlemmer. Alle medlemmer av Selskapets styre har forretningsadresse Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo.

Per datoen for dette Opptaksdokumentet utgjør følgende personer Baltic Sea Properties styre:

Navn	Posisjon	Innvalgt første gang	Innvalgt til	Antall Aksjer	% eierandel
John Afseth	Styrets leder	2010	2018	253.877	4,99 %
Egidijus Damulis	Styremedlem	2015	2018	5.000	0,10 %
John David Mosvold	Styremedlem	2015	2018	17.600	0,55 %
James Clarke	Styremedlem	2017	2019	0	0 %

Ingen av styremedlemmene har avtalt noen begrensninger i sin rett til å avhende sin eierandel av Selskapets Aksjer.

Styremedlemmenes bakgrunn per dato for Opptaksdokumentet er gjengitt nedenfor:

Navn	Født	Bakgrunn
John Afseth	1954	John Afseth har vært styreleder siden 2010 og har lang erfaring som leder og styremedlem i flere selskaper som er tatt opp til handel på Merkur Market, Oslo Axess og Oslo børs (f.eks. Gentian Diagnostics, Aqua BioTechnology ASA og Simtronics ASA). Afseth er også styreleder i Emerging Europe Commercial Properties AS, et annet norsk eiendomsselskap med virksomhet i Litauen. Afseth er



		utdannet Ph.D i mikrobiologi og farmakologi fra Universitetet i Oslo og er også utdannet tannlege.
Egidijus Damulis	1972	Egidijus Damulis har vært styremedlem siden 2015. Damulis har lang erfaring med revisjon og rådgivning fra KPMG og var inntil nylig daglig leder for Selvaag i Baltikum. Han har i den forbindelse vært leder for utviklingen av flere store bolig- og hotellprosjekter. Damulis har Master i Business and Administration fra Handelshøyskolen BI og ISM University of Management and Economics. Damulis er litauisk statsborger.
John David Mosvold	1959	John David Mosvold har vært styremedlem siden 2015. Mosvold har lang erfaring med eiendoms- og shippingrelaterte prosjekter både i Norge og i Baltikum. Han har vært aktiv i Baltikum siden siste halvdel av 90-tallet, og besitter den nødvendige kompetansen både med hensyn til faglig dyktighet og lokalkunnskap. Mosvold er utdannet fra Handelshøyskolen BI.
James Andrew Clarke	1977	James Clarke har vært styremedlem siden oktober 2017. Clarke er irsk statsborger, men har bodd i Litauen siden begynnelsen av 2000-tallet og har hatt ledende roller i en rekke eiendomsselskap i Litauen (bl. a Baltic Equity Group og Baltic Real-Estate Developments). Clarke er eier i flere logistikk- og industriparker, samt kjøpesentre. Clarke er utdannet fra bl.a Baltic Institute of Corporate Governance, Baltic Management Institute og Waterford Institute of Technology.

Alle styremedlemmene anses å være uavhengige fra Selskapets ledelse og vesentlige forretningsforbindelser. Styreleder John Afseth er representant for en av Selskapets største Aksjonærer på datoen for Opptaksprospektet. De øvrige styremedlemmene anses uavhengige fra Selskapets største Aksjonærer.

#### 5.2.2 Opsjoner, tegningsretter og andre finansielle instrumenter eid av styremedlemmer

Ingen av styremedlemmene har opsjoner, warrants, tegningsretter eller andre instrumenter som gir rett til å tegne Aksjer i Selskapet.

#### 5.2.3 Honorar til Styret

Vedtatt styrehonorar for perioden fra ordinær generalforsamling den 25. mai 2017 frem til ordinær generalforsamling i 2018 følger av tabellen under.

Navn	Posisjon	Godtgjørelse 2017/18 (NOKt)
John Afseth	Styrets leder	300
Egidijus Damulus	Styremedlem	200
John David Mosvold	Styremedlem	200

#### 5.2.4 Valgkomité

Selskapet har en valgkomité bestående av en leder og ett medlem som velges for to år av Generalforsamlingen. Etter vedtak på Generalforsamlingen den 19. oktober 2017 består valgkomitéen av Bjørn Bjorå som representerer Selskapets nest største Aksjonær, på tidspunkt for Opptaksdokumentet, Metodistkirken i Norge, Sentralkirken Oslo, og John Arne Brennsund som har sittet som styremedlem i Selskapet i 2010 og 2014.

#### 5.2.5 Kontrakter mellom Styret og Selskapet

Det foreligger ingen kontrakter mellom medlemmer av Styret og utsteder eller utsteders Datterforetak som fastsetter ytelser ved avslutning av vervet.

### 5.3 Ledelsen

#### 5.3.1 Daglig leder

Selskapets ledelse består av én fast ansatt, daglig leder Lars Christian Berger. Tabellen nedenfor inneholder nøkkelopplysninger om daglig leder.

Navn	Født	Bakgrunn
Lars Christian Berger	1986	Lars Christian Berger har vært daglig leder siden november 2017 og har tidligere vært forvalter for Selskapet siden 2014. Berger er også COO og Partner i Hagen, Berger & Aas AS (HBA) som har en forretningsføreravtale med Baltic Sea Properties. HBA yter forøvrig forvaltningstjenester til ca. 140.000 kvm næringseiendom og 300.000 kvm utviklingseiendom under forvaltning i blant annet Litauen (inkl. Baltic Sea Properties), Dubai og Kroatia. Berger er utdannet fra Herriot-Watt University og Handelshøyskolen BI.  Berger eier 0,2 % av aksjene i Selskapet gjennom Hagen, Berger & Aas AS.

#### 5.3.2 Forvaltningsavtale med Hagen, Berger & Aas AS

Selskapets ledelsesfunksjoner som ikke utføres av daglig leder, slik som økonomiansvar og regnskapsføring utøves av forvaltningsselskapet Hagen, Berger og Aas AS gjennom forvaltningsavtale/forretningsførselsavtale. Daglig leder og forvaltningsselskapet har i fellesskap IR-ansvar for Selskapet. Daglig leder Lars Christian Berger er deleier av Hagen, Berger og Aas AS.

#### 5.3.3 Kontrakter mellom ledelsen og Selskapet

Ansettelseskontrakten mellom daglig leder og Selskapet fastsetter ytelser ved avslutning av ansettelsesforholdet.

### 5.4 Ansatte

Selskapet har per dato for Opptaksdokumentet fire ansatte, hvorav tre er ansatt lokalt i Litauen og én i Norge.

### 5.5 Eierstyring og selskapsledelse

Selskapet er ikke underlagt regler og anbefalinger for eierstyring og selskapsledelse.

## 5.6 Potensielle interessekonflikter og andre opplysninger om egnethet for å sitte i styre og ledelsen

Det foreligger ingen familiære relasjoner mellom Styrets medlemmer, medlemmer av Selskapets ledelse og/eller tilsynsorganer.

Styreleder John Afseth har en eierandel og er valgt som styreleder i EECP hvor også Selskapet eier 3,8% av de utestående aksjene. Styreleder eier i tillegg 25 % av aksjene i UAB Pagal Mus, hvor også Selskapet eier 25% prosent.

Daglig leder i Selskapet, Lars Christian Berger, er deleier av HBA AS.

HBA AS fungerer som forvalter for EECP hvor Selskapet eier 3,8% av samtlige utestående aksjer. Selskapet har en forvaltningsavtale med EECPs litauiske datterselskap, UAB EECP Retail Properties I.

Selskapet er oppmerksom på at ovennevnte forhold kan innebære ulike interesser i enkelte situasjoner og både styre og ledelsen utviser aktpågivenhet i den forbindelse ved utøvelse av sine funksjoner for Selskapet.

Styremedlem John Mosvold har vært styreleder/styremedlem i selskapene Terma Bio Products AS og Husvær Seafoods AS som gikk konkurs i 2015 . Utover dette har ingen av medlemmene av Selskapets styre eller ledelse vært domfelt for økonomisk kriminalitet, vært involvert i konkurser, bobehandlinger eller avviklinger som medlem av styre eller ledelse, vært involvert i forvaltningsrettslige anklager og sanksjoner, herunder sanksjoner fra bransjeorganisasjoner, eller er fradømt retten til å fungere som leder av et selskap eller lignende de fem siste årene.

## 5.7 Selskapets vedtekter – tilbudsplikt

Selskapet har vedtektsfestet en tilbudsplikt for dets Aksjonærer. Av vedtektenes punkt 10 følger at Aksjonærer som gjennom erverv blir eier Aksjer som representerer mer enn 1/3 av stemmene i Selskapet, plikter å gi tilbud om kjøp av de øvrige aksjene i Selskapet i samsvar med reglene i verdipapirhandelloven (heretter «**Verdipapirhandelloven**») kapittel 6 så langt reglene passer.

Den vedtektsfestede tilbudsplikten kan til en viss grad begrense Aksjonærenes mulighet til å utøve rettigheter knyttet til aksjene; inntil tilbud fremsettes eller salg er gjennomført kan det for den delen av aksjebeholdningen som overstiger tilbudspliktsgrensen ikke utøves andre rettigheter enn retten til å heve utbytte og utøve fortrinnsrett ved kapitalforhøyelse.

Selskapets vedtekter følger som Vedlegg 1 til Opptaksdokumentet.

## 6 Finansiell informasjon

### 6.1 Generelle regnskapsprinsipper

Dette Opptaksdokumentet inneholder revidert årsregnskap per 31. desember 2016 samt ureviderte tall per 30.09.2017 og 30.09.2016 («Delårsregnskap»). Årsregnskapet og Delårsregnskapene inneholder regnskap for Konsernet. For årsregnskapene for både morselskap og Konsernet, vennligst se vedlegg 2 til Opptaksdokumentet.

Regnskapene er utarbeidet i samsvar med NGAAP. Alle beløp i resultatregnskap, balanse og noter er utarbeidet i hele kroner dersom annet ikke er oppgitt. Det er ikke gjort endringer i regnskapsprinsipper i 2017. For ytterligere informasjon knyttet til regnskapsprinsipper, vennligst se note 1 i Selskapets årsregnskap for 2016.

### 6.2 Resultatregnskap for Konsernet

<b>RESULTATREGNSKAP</b>				
	<b>Ikke revidert</b>	<b>Ikke revidert</b>	<b>Revidert</b>	<b>Revidert</b>
<b>(NOK)</b>	<b>30.09.2017</b>	<b>30.09.2016</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Leieinntekter	49.912.121	47.387.208	62.830.525	60.491.512
Andre driftsinntekter	2.420.086	113.180	0	0
<b>Driftsinntekter</b>	<b>52.332.207</b>	<b>47.500.388</b>	<b>62.830.525</b>	<b>60.491.512</b>
Lønnskostnader	1.663.495	1.547.449	1.966.236	1.634.110
Avskrivning på driftsmidler	16.494.782	16.020.761	21.167.391	20.066.005
Reversering av nedskrivning på driftsmidler	0	0	-5.363.886	-5.864.627
Andre driftskostnader	4.007.666	3.978.330	18.077.937	4.746.441
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>22.165.943</b>	<b>21.546.540</b>	<b>35.847.678</b>	<b>20.581.928</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>30.166.264</b>	<b>25.953.848</b>	<b>26.982.847</b>	<b>39.909.584</b>
Annen renteinntekt	65.600	209.168	80.683	97.664
Annen finansinntekt	1.309.954	162.412	58.538	1.128.663
Valutainntekt/Valutatap	-205.197	-650.956	0	-778.138
Annen rentekostnad	6.286.834	4.698.328	8.702.973	6.527.869
Revaluering av avskrivning på finansielle anleggsmidler	0	-48	0	0
Annen finanskostnad	1.214.226	37.566	2.373.548	1.641.397
<b>Netto finansposter</b>	<b>-6.330.703</b>	<b>-5.015.317</b>	<b>-10.937.301</b>	<b>-7.721.078</b>
<b>Ordinært resultat før skatt</b>	<b>23.835.562</b>	<b>20.938.530</b>	<b>16.045.546</b>	<b>32.188.506</b>
Skatt på ordinært resultat	0	0	4.410.299	4.653.885
<b>Resultat for regnskapsperioden</b>	<b>23.835.562</b>	<b>20.938.530</b>	<b>11.635.247</b>	<b>27.534.620</b>

## 6.3 Balanseregnskap for Konsernet

<b>BALANSEREGNSKAP</b>				
(NOK)	Ikke revidert <b>30.09.2017</b>	Ikke revidert <b>30.09.2016</b>	Revidert <b>31.12.2016</b>	Revidert <b>31.12.2015</b>
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	611.597.350	555.920.214	584.914.992	584.953.655
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>611.597.350</b>	<b>555.920.214</b>	<b>584.914.992</b>	<b>584.953.655</b>
Investeringer i aksjer og andeler	1.046.265	0	0	0
Andre langsiktige fordringer	3.411.051	0	0	0
<b>Sum finansielle driftsmidler</b>	<b>4.457.316</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>616.054.666</b>	<b>555.920.214</b>	<b>584.914.992</b>	<b>584.953.655</b>
Kundefordringer	4.443.895	3.581.373	4.300.473	3.116.755
Påløpt inntekt	3.798.307	3.629.562	3.605.381	3.816.753
Andre fordringer	4.636.631	5.735.744	4.462.501	4.733.614
<b>Sum fordringer</b>	<b>12.878.833</b>	<b>12.946.679</b>	<b>12.368.355</b>	<b>11.667.122</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	33.072.143	32.063.258	37.553.649	47.927.222
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>45.950.976</b>	<b>45.009.936</b>	<b>49.922.005</b>	<b>59.594.344</b>
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>662.005.642</b>	<b>600.930.150</b>	<b>634.836.997</b>	<b>644.547.998</b>
<b>BALANSEREGNSKAP</b>				
(NOK)	Ikke revidert <b>30.09.2017</b>	Ikke revidert <b>30.09.2016</b>	Revidert <b>31.12.2016</b>	Revidert <b>31.12.2015</b>
Aksjekapital	508.823	508.823	508.823	508.823
Egne aksjer	-2.342	-2.342	-2.342	-6.342
Overkurs	71.413.230	70.808.775	71.413.230	70.941.230
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>71.919.712</b>	<b>71.315.257</b>	<b>71.919.712</b>	<b>71.443.712</b>
Annen egenkapital	100.531.027	91.159.668	98.203.601	101.496.047
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>100.531.027</b>	<b>91.159.668</b>	<b>98.203.601</b>	<b>101.496.047</b>
Resultat hittil i år	<b>23.835.562</b>	<b>20.938.578</b>	-	-
<b>Sum egenkapital</b>	<b>196.286.301</b>	<b>183.413.503</b>	<b>170.123.313</b>	<b>172.939.759</b>
<b>GJELD</b>				
Utsatt skatt	16.776.358	13.848.339	16.194.956	14.823.031
<b>Sum avsetning til forplikelser</b>	<b>16.776.358</b>	<b>13.848.339</b>	<b>16.194.956</b>	<b>14.823.031</b>
Lån fra kredittinstitusjoner	424.452.537	320.231.203	385.860.798	336.806.014
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>424.452.537</b>	<b>320.231.203</b>	<b>385.860.798</b>	<b>336.806.014</b>
Lån fra kredittinstitusjoner	14.795.930	74.402.217	31.086.661	104.406.829
Leverandørgjeld	6.445.292	7.719.846	8.827.570	454.967
Betalbar skatt	0	0	977.052	754.039
Skyldige offentlige avgifter	1.260.394	1.023.286	1.608.905	1.451.550
Avsatt utbytte	90.276	216.823	6.360.290	12.720.580
Annen kortsiktig gjeld	1.898.553	74.933	13.797.453	191.231
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>24.490.445</b>	<b>83.437.105</b>	<b>62.657.931</b>	<b>119.979.196</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>465.719.341</b>	<b>417.516.647</b>	<b>464.713.684</b>	<b>471.608.241</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>662.005.642</b>	<b>600.930.150</b>	<b>634.836.996</b>	<b>644.547.998</b>

## 6.4 Kontantstrømoppstilling for Konsernet

<b>KONTANTSTRØMOPPSTILLING</b>		
(NOK)	Revidert 31.12.2016	Revidert 31.12.2015
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	16.045.546	32.188.506
- Periodens betalte skatter	-754.039	-785.715
-/+ Ordinære avskrivninger	21.167.391	20.066.005
+ Reversering nedskrivninger av anleggsmidler/aksjer	-5.363.886	-5.864.627
+ Tap/Gevinst ved salg av anleggsmidler/aksjer	0	0
+/- Endring i kundefordringer og andre fordringer	-701.233	-943.307
+/- Endring i leverandørgjeld	8.372.603	-213.908
+/- Endring i kortsiktig gjeld	13.606.221	98.041
Effekt av valutaendringer	22.443.045	-22.954.465
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter	-1.712.734	-40.401
<b>= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>73.102.914</b>	<b>21.550.129</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
+ Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	0
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler inkl. omklassifisering	-46.775.291	-1.486.311
- Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler	0	0
+ Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler samt andre investeringer	0	0
<b>= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-46.775.291</b>	<b>-1.486.311</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
+/- Nto innbetalinger/utbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	-73.320.168	-22.075.546
+/- Nto innbetalinger/utbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	49.054.784	23.823.240
+/- Nto innbetalinger/utbetalinger av annen langsiktig gjeld	0	0
+/- Nto innbetalinger/utbetalinger av andre langsiktige fordringer	0	0
+ Kjøp av egne aksjer	476.000	-1.017.649
- Utbetaling av utbytte til minoritetsinteressenter	0	0
- Utbetaling av utbytte	-12.911.812	-7.123.525
<b>= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-36.701.196</b>	<b>-6.393.480</b>
<b>= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>	<b>-10.373.573</b>	<b>13.670.338</b>
+ Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	47.927.222	34.256.884
<b>= Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</b>	<b>37.553.649</b>	<b>47.927.222</b>
Bundne midler per 31.12	1.661	958

## 6.5 Endringer i egenkapitalen

(NOK)	Aksjekapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital per 01.01.2015	508.823	-	84.673.117	61.790.941	146.972.881
Tilleggsutbytte	-	-	-	-	0
Avsatt utbytte	-	-	-	-12.720.580	-12.720.580
Kjøp av egne aksjer	-	-6.342	-1.011.308	-	-1.017.650
Årets resultater	-	-	-	27.534.620	27.534.620
Agioregulering	-	-	-	12.170.485	12.170.485
<b>Egenkapital per 31.12.2015</b>	<b>508.823</b>	<b>-6.342</b>	<b>83.661.809</b>	<b>88.775.466</b>	<b>172.939.756</b>
Egenkapital per 01.01.2016	508.823	-6.342	70.941.230	101.496.047	172.939.758
Tilleggsutbytte	-	-	-	-	0
Avsatt utbytte	-	-	-	-6.360.290	-6.360.290
Kjøp av egne aksjer	-	4.000	472.000	-	476.000
Årets resultat	-	-	-	11.635.247	11.635.247
Agioregulering	-	-	-	-8.567.404	-8.567.404
<b>Egenkapital per 31.12.2016</b>	<b>508.823</b>	<b>-2.342</b>	<b>71.413.230</b>	<b>98.203.600</b>	<b>170.123.311</b>
Egenkapital per 01.01.2017	508.823	-2.342	71.413.230	98.203.600	170.123.311
Delårsresultat (ikke disponert)	-	-	-	23.835.562	23.835.562
<b>Egenkapital per 30.09.2017</b>	<b>508.823</b>	<b>-2.342</b>	<b>71.413.230</b>	<b>122.039.162</b>	<b>193.958.873</b>

## 6.6 Regnskapsfører

Regnskapet til Konsernet føres av Hagen, Berger & Aas AS, som har adresse Rosentkrantz' gate 20, 0160 Oslo.

## 6.7 Revisor

BDO AS, ved statsautorisert revisor Steinar Andersen, er revisor for Selskapet. BDO har adresse Munkedamsveien 45, 0205 Oslo. BDO er medlem av Den Norske Revisorforeningen. BDO AS har revidert årsregnskapene for 2015 og 2016 og kontantstrøm for 2015 og 2016 både for Selskapet og for Konsernet som er inntatt i dette Opptaksdokumentet. Revisjonsberetninger for disse årene inneholder ingen forbehold eller presiseringer. Tall i Opptaksdokumentet per 30.09.2016 og 30.09.2017 er ikke revidert.

## 6.8 Endringer i finansiell stilling eller markedsstilling

Det er ingen vesentlige endringer i Selskapets finansielle stilling eller markedsstilling siden utløpet av siste regnskapsperiode og frem til Opptaksdokumentets dato.

## 6.9 Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital anses etter Selskapets vurdering tilstrekkelig til å dekke Selskapets nåværende behov.

## 7 Aksjer og Aksjonærer

### 7.1 Aksjekapitalen i Baltic Sea Properties

Baltic Sea Properties aksjekapital per dato for dette Opptaksdokumentet er NOK 508.823,20 fordelt på 5.088.232 Aksjer à NOK 0,10. Selskapet har én aksjeklasse og alle Aksjer gir lik rett til å utøve stemmerett. Aksjene er fullt innbetalt per dato for Opptaksdokumentet. Det har ikke vært noen endringer i Selskapets aksjekapital i perioden 1. januar 2015 og frem til dato for Opptaksdokumentet.

Baltic Sea Properties eier per dato for Opptaksdokumentet 20.415 aksjer som er bokført til NOK 487.649.

Aksjene til Selskapet er registrert hos Verdipapirsentralen ASA (VPS) med ISIN NO 0010810476. Kontofører for Selskapet er Nordea Bank Norge ASA med adresse Essendrops gate 7, 0368 Oslo.

Selskapet har søkt om opptak til handel av Aksjene på Merkur Market, og 20.11.2017 vedtok noteringskomiteen på Oslo Børs å ta opp Aksjene i Baltic Sea Properties til handel på Merkur Market. Første handelsdag på Merkur Market forventes å være 22.11.2017 under tickerkoden BALT-ME.

Selskapet er ikke kjent med at Selskapets Aksjer er tatt opp til notering eller handel på regulerte markeder eller andre markeder.

Selskapet vil ikke gjennomføre kapitalutvidelser eller nedsalg som del av opptaket til handel på Merkur Market, og det vil ikke benyttes stabiliseringsmekanismer for prisen på Aksjene ved opptaket.

### 7.2 Aksjenes frie omsettelighet

Aksjene som søkes tatt opp til handel er fritt omsettelige i henhold til Selskapets vedtekter § 5. I henhold til Selskapets vedtekter § 5 kommer ikke Aksjelovens regler om forkjøpsrett og styresamtykke ved erverv av aksjer til anvendelse ved omsetning av Selskapets Aksjer.

Selskapets styre kjenner ikke til at det foreligger beslutninger fra Generalforsamlingen, aksjonæravtaler, e.l. som kan begrense Aksjenes frie omsettlighet på Merkur Market, herunder eventuelle bindingsavtaler.

### 7.3 De største Aksjonærene i Baltic Sea Properties

Tabellen nedenfor viser de største Aksjonærene i Baltic Sea Properties som er registrert i aksjonærboken per 06.11.2017.



## De 20 største Aksjonærene

Nr.	Navn	Beholdning	Andel
1	Bonorum AS	453.112	8,91 %
2	Metodistkirken i Norge, Centralkirken i Oslo	374.926	7,37 %
3	Carpe Diem Afseth AS	253.877	4,99 %
4	Pippi Invest AS	185.000	3,64 %
5	Visgun AS	112.689	2,21 %
6	Dag Haakon Lilleby	87.600	1,72 %
7	Rieve Gruppen AS	86.838	1,71 %
8	Trivon AS	62.318	1,22 %
9	John Arne Brennsund	60.000	1,18 %
10	Nipa AS	60.000	1,18 %
11	Tore Andersen-Gott	59.139	1,16 %
12	Olav Hjorteset AS	58.519	1,15 %
13	Pascal Frederic Dupuy	57.658	1,13 %
14	Berit Myhre Dupuy	57.657	1,13 %
15	Gustari AS	54.000	1,06 %
16	Geir Hermann Berge	50.955	1,00 %
17	Solholmen AS	50.138	0,99 %
18	Olav Hjorteset AS	50.000	0,98 %
19	Jed Invest AS	46.000	0,90 %
20	Rgb Invest AS	43.000	0,85 %
	<b>Sum 20 største aksjonærer</b>	<b>2.263.426</b>	<b>44,48 %</b>
	Øvrige aksjonærer	2.824.806	55,52 %
	<b>Totalt</b>	<b>5.088.232</b>	<b>100,00 %</b>

Selskapet er ikke kjent med at det foreligger avtaler som på et senere tidspunkt kan føre til endring av kontrollen over Selskapet.

#### 7.4 Fullmakt til å utstede nye aksjer

På Selskapets ekstraordinære generalforsamling den 19. oktober 2017 ble Styret i Selskapet gitt en fullmakt til å forhøyes Selskapets aksjekapital på inntil NOK 50.822, hvilket utgjør 10% av Selskapets aksjekapital på datoen for dette Opptaksdokumentet. Fullmakten gjelder frem til det første av Selskapets ordinære generalforsamling i 2018 og 30. juni 2018.

Per datoen for Opptaksdokumentet har ikke Styret benyttet seg av fullmakten til å utstede nye aksjer.

#### 7.5 Opsjoner, tegningsretter og konvertible verdipapirer

Selskapet har ikke utstedt noen opsjoner, tegningsretter, konvertible eller ombytteligere verdipapirer eller verdipapirer med kjøps- eller tegningsretter som gir rett til Aksjer eller aksjekapitalen i Selskapet.

#### 7.6 Regler om pliktig tilbud

Merkur Market er en multilateral handelsplattform hvor selskaper tatt opp til handel ikke er underlagt Verdipapirhandellovens regler om tilbudsplikt. Selskapets vedtekter inneholder imidlertid bestemmelser om at de til enhver tid gjeldende regler om tilbudsplikt for selskaper notert på norsk regulert marked i Verdipapirhandelloven kapittel 6 og tilhørende forskrift skal på anvendelse for Selskapet og dets Aksjonærer. En nærmere beskrivelse av tilbudsplikten er inntatt i avsnitt 5.7 «Selskapets vedtekter – tilbudsplikt».

## 8 Juridiske forhold

### 8.1 Rettergang og voldgift

I 2016 oppsto det en uenighet mellom Selskapet og dets tidligere forvalterselskap, Newsec Asset Management AS vedrørende grunnlaget for beregning av rett til et suksesshonorar. Newsec Asset Management AS stevnet Selskapet for tingretten i anledning saken. BSP vant frem i tingretten, men tapte ved motpartens anke til lagmannsretteten og ble dømt til å betale ca. 10,8 millioner til Newsec Asset Management AS (ikke inkludert sakskostnader). Beløpet er i dag betalt og saken er avsluttet.

Selskapet har per datoen for Opptaksdokumentet ikke kjennskap til at det er varslet eller anlagt saker som kan få vesentlig innvirkning på Selskapets økonomiske stilling eller lønnsomhet fremover.

### 8.2 Transaksjoner mellom nærstående

Som beskrevet i avsnitt 5.3 «Ledelsen» ovenfor, har Selskapet en avtale om forretningsførsel med HBA AS. HBA AS eier på datoen for dette Opptaksdokumentet 10.000 aksjer i Selskapet, hvilket utgjør omtrent 0,2% av totalt utestående Aksjer i Selskapet.

Selskapet har lån og gjeld til sine datterselskaper. Tabellene under viser konserninterne lån per 30. september 2017:

<b>Gjeld til datterselskaper:</b>	<b>Beløp (NOK)</b>
UAB BSP Retail Properties I	10.058.290
UAB BSP Industrial Property	1.713.596
UAB BSP Logistic Property	1.408.291
<b>Total</b>	<b>13.180.177</b>
<b>Fordringer mot datterselskaper</b>	<b>Beløp (EUR)</b>
UAB BSP Logistic Property II	49.305
UAB BCP Logstic Property IV	77.203
<b>Total</b>	<b>126.508</b>

Alle de konserninterne avtalene er nedfelt i skriftlige avtaler og er inngått på armlengdes avstand og til markedsmessige vilkår.

Foruten ovennevnte har ikke Selskapet hatt noen transaksjoner mellom nærstående i perioden for den historiske finansielle informasjonen og frem til datoen for Opptaksdokumentet, som definert i punkt 3.3.(1) i løpende forpliktelser for selskaper tatt opp til handel på Merkur Market.

## 9 Skattemessige forhold for Aksjonærene

### 9.1 Innledning

Redegjørelsen nedenfor av enkelte skattemessige forhold er basert på gjeldende norsk lovgivning per dato for dette Opptaksdokumentet. Redegjørelsen er av generell karakter, og gir ikke en uttømmende beskrivelse av alle de aktuelle skattebestemmelser som kan være relevante. Redegjørelsen tar heller ikke sikte på å være noen juridisk eller skattemessig rådgivning rettet mot enkelte skattytere. Investorer kan være underlagt spesielle bestemmelser, og oppfordres generelt til å konsultere egne skatterådgivere for å klarlegge sin skatteposisjon.

### 9.2 Generelt

Aksjeselskaper og likestilte selskaper og sammenslutninger skattlegges som egne skattesubjekter, etter reglene om aksjeselskaper. Selskapet kan ikke kreve fradrag i skattepliktig inntekt for utdelt utbytte på aksjer.

### 9.3 Utbytte på Aksjer

#### 9.3.1 Institusjonelle Aksjonærer hjemmевærende i Norge

Dividende utdelt av Selskapet til norske institusjonelle Aksjonærer er generelt fritatt for skatt i henhold til fritaksmetoden. Fritaksmetoden gjelder blant annet for aksjeselskap, allmennaksjeselskap, sparebank og annet selveiende finansieringsforetak, gjensidig forsikringsselskap, samvirkeforetak, aksjefond, stiftelse, interkommunalt selskap, og selskap mv. som er heleid av stat, kommune og fylkeskommune ("**Kvalifiserende Subjekter**"). I henhold til Fritaksmetoden skal 3 prosent av utbytte beskattes som alminnelig inntekt (24 prosent flat sats), hvilket gir en effektiv skattesats på 0,72 prosent.

#### 9.3.2 Personlige Aksjonærer hjemmевærende i Norge

Aksjonærmodellen gjelder for personlige Aksjonærer ("**Personlige Eiere**"), jf. Skatteloven § 10-11, og hjemler skatteplikt for utbytte av Aksjer og gevinster ved realisasjon av Aksjer utover et såkalt skjermingsfradrag.

Skjermingsfradraget beregnes for hver enkelt aksje eiet per 31. desember i inntektsåret, ved å multiplisere aksjenes kostpris med en skjermingsrente som fastsettes årlig av Finansdepartementet og er ment å tilsvare en risikofri rente. Utbytte og gevinst utover skjermingsfradraget, oppjusteres med en faktor på 1,24, og skattlegges med en skattesats på 24 % (effektiv skattesats på 29,76 prosent), uavhengig av hvor lenge den Personlige Eieren har eid den enkelte aksje og hvor mange aksjer vedkommende eier totalt. Ubenyttet skjermingsfradrag kan fremføres og tillegges skjermingsgrunnlaget, og vil således redusere beskatningen av fremtidig utbytte og/eller gevinst.

Kostnader som Personlig Eier har hatt til megler eller lignende i forbindelse med erverv og realisasjon av Aksjer, kan ikke føres direkte til fradrag i investors alminnelige inntekt i realisasjonsåret, men skal aktiveres og inngå som en del av Aksjenes inngangsverdi/kostpris.

#### 9.3.3 Aksjonærer hjemmehørende i utlandet

Utbytte utdelt til Aksjonærer som ikke er skattemessig hjemmehørende i Norge ("**Utenlandske Eiere**"). Den potensielle skatteplikten for Utenlandske Eiere i det landet hvor disse er skattemessig hjemmehørende, vil bero på skattereglene i vedkommende land samt en eventuell skatteavtale mellom Norge og det aktuelle landet.

Utenlandske Eiere, både personlige eiere og selskaper, er som utgangspunkt og hovedregel gjenstand for 25 prosent kildeskatt i Norge dersom ikke annet fremgår av skatteavtale mellom Norge og en annen stat, eller mottakeren er dekket av de særlige bestemmelsene om Aksjonærer hjemmehørende i EØS-

området (se nedenfor). Dersom Aksjonæren er skattemessig hjemmehørende i en stat som Norge har inngått skatteavtale med, vil kildeskatten normalt være redusert til 15 prosent eller mindre. Når den Utenlandske Eieren er å anse som et deltakerlignet selskap vil den skattemessige behandlingen bero på den skattemessige behandlingen av de bakenforliggende eierne.

Utbytte til personlige Aksjonærer som er skattemessig hjemmehørende innenfor EØS-området er gjenstand for norsk kildeskatt med ordinær sats 25 prosent eller eventuelt lavere som fremgår av skatteavtale mellom Norge og en annen stat. Slike Aksjonærer kan imidlertid individuelt søke norske skattemyndigheter om refusjon av kildeskatt, i den utstrekning 25 prosent skatt av utbyttet fratrukket skjermingsfradrag (se ovenfor) er lavere enn kildeskatten etter den sats som følger av skatteavtale.

Utenlandske Aksjonærer som tilsvarende Kvalifiserende Subjekter som nevnt over, og som er skattemessig hjemmehørende innenfor EØS-området er, uavhengig av skatteavtale, unntatt fra norsk kildebeskatning av utbytte av aksjer, forutsatt at mottaker av utbyttet er den egentlige eier av utbyttet og i tillegg er reelt etablert i en EØS-stat og også driver reell økonomisk virksomhet der.

Ansvaret for å trekke en eventuell kildeskatt påligger Selskapet, og trekk skal skje før utbetaling av (netto) utbytte finner sted fra Selskapet til en Utenlandsk Eier. Utenlandske Eiere som har betalt kildeskatt med en høyere sats enn hva som følger av norsk internrett eller skatteavtale mellom Norge og den aktuelle stat, kan søke norske skattemyndigheter om refusjon av det overskytende kildeskattebeløp.

Dersom utbytte utbetales til Aksjonærer skattemessig hjemmehørende i utlandet, som driver virksomhet i Norge, og Aksjonærene er tilknyttet virksomheten i Norge, skal utbyttet beskattes etter de samme regler som for Aksjonærer hjemmehørende i Norge, se ovenfor.

Utenlandske Eiere bør konsultere sine egne skatterådgivere vedrørende mulig skatteavtales regler om kildeskatt samt mulig adgang til refusjon av kildeskatt.

## 9.4 Skatt på realisasjon av Aksjer

### 9.4.1 Institusjonelle Aksjonærer hjemmehørende i Norge

For norske bedriftseiere er kapitalgevinster ved realisering av Aksjer generelt fritatt for skatt. Tap er ikke fradragsberettigede.

### 9.4.2 Personlige Aksjonærer hjemmehørende i Norge

Gevinst ved realisasjon er i sin helhet unntatt fra beskatning, og tap ved realisasjon er tilsvarende ikke fradragsberettiget. Kostnader som Kvalifiserende Subjekter har hatt til megler eller lignende i forbindelse med erverv og realisasjon av Aksjer kommer derfor ikke til fradrag skattemessig.

### 9.4.3 Aksjonærer hjemmehørende i utlandet

Aksjonærer som ikke er skattemessig hjemmehørende i Norge, vil som hovedregel ikke være skattepliktig til Norge for gevinst ved realisasjon av Aksjer. Skatteplikt til Norge for gevinst knyttet til realisasjon av Aksjer vil likevel oppstå dersom Aksjonærer har vært eiet i tilknytning til næringsvirksomhet utøvet av vedkommende Aksjonærer i Norge. Gevinst ved realisasjon vil i så fall skje etter de samme regler som gjelder for Aksjonærer hjemmehørende i Norge. Skatteplikten til Norge som følger av norsk intern rett, kan være begrenset i skatteavtale mellom Norge og den stat hvor vedkommende Aksjonær er skattemessig hjemmehørende.

Dersom en Personlig Eier flytter til utlandet og ikke lenger er skattemessig bosatt i Norge, vil han bli skattepliktig som om aksjene var realisert siste dag før skattyteren anses bosatt i tilflyttingslandet i henhold til Skatteloven eller skatteavtale med tilflyttingslandet, jf. Skatteloven § 10-70.

Utgangsverdien settes til markedsverdien ved utflyttingen. Utflyttingsskatten kommer kun til anvendelse dersom netto gevinst samlet overstiger NOK 500.000. Andre verdipapirer som den Personlige Eieren måtte ha inngår i denne beregningen. Det gis utsettelse med betalingen av utflyttingsskatten såfremt skattyter stiller betryggende sikkerhet for betalingsforpliktelsen. Det gis automatisk utsettelse når skattyter flytter til en stat innenfor EØS hvor Norge i medhold av folkerettslig overenskomst kan kreve informasjon og bistand til innfordring. Den beregnede skatten kan korrigeres eller bortfalle som følge av begivenheter som inntreffer etter utflyttingen, f. eks. hvis aksjene realiseres til en lavere verdi enn beregnet ved utflyttingen.

## 9.5 Formueskatt

### 9.5.1 Institusjonelle Aksjonærer hjemneværende i Norge

Norske aksjeselskaper og de fleste likestilte selskaper er fritatt for formuesskatteplikt. Det samme gjelder kommuner og fylkeskommuner med de begrensinger som følger av Skatteloven § 2-5.

### 9.5.2 Formueskatt for Personlige Aksjonærer hjemneværende i Norge

Aksjer er skattepliktig formue hos de eiere som etter de generelle regler er pliktige til å betale formuesskatt. Aksjer verdsettes til 90 % av antatt salgsverdi per 1. januar i ligningsåret. Maksimal formuesskattesats er 0,85 prosent. Innslagspunktet for formueskatt er NOK 1.480.000.

### 9.5.3 Formueskatt for Personlige Aksjonærer hjemneværende i Norge

Utenlandske Eiere er ikke formuesskattepliktig til Norge for sine Aksjer i et norsk selskap, med mindre Aksjonæren er en fysisk person og Aksjene eies i virksomhet som vedkommende utøver eller deltar i Norge.

## 10 Ytterligere informasjon

### 10.1 Rådgivere ved opptak til handel

SpareBank 1 Markets AS er engasjert av Selskapet som Tilrettelegger i forbindelse med opptaket.

Adresse: Postboks 1398 Vika, 0114 Oslo

Telefon: 24 14 74 00

Advokatfirmaet Aabø-Evensen & Co Advokatfirma AS er engasjert av Selskapet som juridisk rådgiver i forbindelse med opptaket.

Adresse: Postboks 1789 Vika, 0122 Oslo

Telefon: 24 15 90 00

## 11 Definisjoner

Aksjer .....	Aksjer i Baltic Sea Properties AS
Aksjeloven .....	Lov om aksjeselskaper av 13. juni 1997 nr. 44
Aksjene .....	Alle aksjene i Selskapet
Aksjonær(ene) .....	Aksjeeiere i Baltic Sea Properties
Datterselskapene.....	Datterselskapene til Baltic Sea Properties (UAB BSP Logistic Property, UAB Logistic Property II, UAB BSP Industrial Property, UAB BSP Retail Properties I og UAB BSP Logistic Property IV)
Eiendommene .....	Selskapets eiendommer i felleskap
Generalforsamlingen.....	Det øverste besluttede organ i Baltic Sea Properties
Konsernet .....	Baltic Sea Properties og de fem heleide datterselskapene
Leietakerne .....	Leietakerne av Selskapets Eiendommer
NGAAP .....	Norwegian Generally Accepted Accounting Principles
NOK.....	Norske kroner
Opptaksdokumentet .....	Dette opptaksdokumentet utarbeidet i forbindelse med opptak til handel av Baltic Sea Properties Aksjer på Merkur Market
Selskapet .....	Baltic Sea Properties
Styret .....	Styret i Baltic Sea Properties
Tilrettelegger .....	SpareBank 1 Markets
Verdipapirhandelloven.....	Lov om verdipapirhandel av 29. juni 2007 nr 75
VPS.....	Verdipapirsentralen i Norge, elektronisk register for vedlikehold av Selskapets aksjonærregistre og investors beholdning av finansielle instrumenter
VPS-konto .....	Konto i VPS for registrering av eierskap i verdipapirer

## Vedlegg 1: Selskapets vedtekter



**Vedtekter  
for  
Baltic Sea Properties AS**  
Ajour per 19. oktober 2017

**§1 Firma**

Selskapet er et aksjeselskap ved navn Baltic Sea Properties AS.

**§ 2 Forretningskontor**

Selskapets forretningskontor er i Oslo kommune.

**§ 3 Formål**

Selskapets formål er å investere i, utvikle, leie ut og drive samt realisere eiendommer i Europa, enten for direkte eller indirekte gjennom andre selskaper, og alt som står i forbindelse med dette.

**§ 4 Aksjekapital**

Selskapets aksjekapital er NOK 508.823,20 fordelt på 5.088.232 aksjer hver pålydende NOK 0,10.

**§ 5 Omsettelighet og forkjøpsrett**

Selskapets aksjer skal være fritt omsettelige, slik at aksjelovens regler om forkjøpsrett og styresamtykke ved erverv av aksjer ikke kommer til anvendelse ved omsetning av selskapets aksjer. Selskapets aksjer skal være registrert i Verdipapirsentralen.

**§ 6 Styret**

Selskapet skal ha et styre som skal bestå av 3-5 medlemmer etter generalforsamlingens nærmere beslutning. Selskapets firma tegnes av to styremedlemmer i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

**§ 7 Generalforsamlingens oppgaver**

Den ordinære generalforsamling skal behandle følgende saker:

1. Godkjenning av årsregnskapet og årsberetningen, herunder utdeling av utbytte
2. Andre saker som etter loven eller vedtektene hører under generalforsamlingen

**§ 8 Valgkomité**

Selskapet skal ha en valgkomité. Valgkomiteen skal fremlegge forslag for generalforsamlingen om valg av styremedlemmer, medlemmer til valgkomiteen samt honorarer for slike verv.

Valgkomiteen skal bestå av minst en leder og ett medlem som velges for to år av generalforsamlingen. Minst halvparten av komiteens medlemmer skal være uavhengig styret og selskapets største aksjonærer.

**§ 9 Elektronisk kommunikasjon**

Selskapet kan benytte elektronisk kommunikasjon når det skal gi meldinger, varsler, informasjon, dokumenter, underretninger og lignende etter aksjeloven til aksjonærene. Selskapet kan benytte forenklet innkalling etter Aksjeloven § 5-11a.

## § 10 Tilbudsplikt

Dersom en aksjeeier i selskapet gjennom erverv blir eier av aksjer som representerer mer enn 1/3 av stemmene i selskapet, plikter aksjeeieren å gi tilbud om kjøp av de øvrige aksjene i selskapet («Tilbudsplikt») i samsvar med til enhver tid gjeldende regler om tilbudsplikt for selskaper notert på norsk regulert marked i verdipapirhandelloven kapittel 6 og tilhørende forskrift (samlet betegnet «Verdipapirregelverket») så langt disse passer, med følgende presiseringer:

- (i) For Tilbudsplikten gjelder like med en erververs egne aksjer, aksjer som eies eller erverves av nærstående som nevnt i verdipapirhandelloven § 2-5, og Tilbudsplikt inntreer uavhengig av om ervervet foretas av aksjeeieren selv eller av aksjeeierens nærstående som nevnt i verdipapirhandelloven § 2-5.
- (ii) Tilbudsplikten oppheves dersom erverver innen 4 uker etter ervervet avhender aksjer slik at aksjeinnehavet etter salget representerer mindre enn 1/3 av stemmene i selskapet.
- (iii) Et ubetinget tilbud om kjøp av alle øvrige aksjer i selskapet og et tilbudsdokument skal sendes til selskapets styre innen 4 uker etter at erverver ble eier av aksjer som representerer mer enn 1/3 av stemmene. Styret skal straks sende tilbudet og tilbudsdokumentet til alle øvrige aksjeeiere i selskapet. Fristen for å akseptere tilbudet skal ikke settes kortere enn 4 uker.
- (iv) Inntil tilbud fremsettes eller salg er gjennomført, kan det for den del av aksjene som overstiger tilbudspliktgrensen, ikke utøves andre rettigheter i selskapet enn retten til å heve utbytte for aksjene og til å utøve fortrinnsrett ved kapitalforhøyelse.
- (v) Tilbudsprisen skal være minst like høy som høyeste vederlag erververen har betalt eller avtalt i perioden 6 måneder før Tilbudsplikten inntrådte.
- (vi) Der Verdipapirregelverket henviser til allmennaksjeloven skal aksjelovens tilsvarende bestemmelser gjelde så langt de passer.
- (vii) For øvrig gjelder Verdipapirregelverket så langt det passer.

\*\*\*

**Vedlegg 2: Årsregnskap for Selskapet og Konsernet per 31.12.2016 og  
31.12.2015**



### *Konklusjon*

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapet og konsernet Baltic Sea Properties AS' finansielle stilling per 31. desember 2015 og av deres resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### **Uttalelse om øvrige forhold**

#### *Konklusjon om årsberetningen*

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

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Oslo, 13. mai 2016

**BDO AS**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Steinar Andersen', written over a horizontal line.

Steinar Andersen  
Statsautorisert revisor

## **ÅRSBERETNING 2015**

### **Baltic Sea Properties AS**

#### **Virksomhetens art og tilholdssted**

Baltic Sea Properties AS har som formål å erverve og forvalte ferdig utviklede eiendommer i Baltikum. Selskapet har hovedkontor i Oslo. Selskapet hadde pr 31.12.2015 fem heleide datterselskaper i Litauen; UAB BSP Logistic Property, UAB BSP Logistic Property II, UAB BSP Industrial Property, UAB BSP Retail Properties I og UAB BSP Logistic Property IV.

Baltic Sea Properties AS har en forvaltningsavtale med Hagen, Berger & Aas AS.

#### **Fortsatt drift**

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede.

#### **Redegjørelse for årsregnskapet**

Morselskapet hadde i 2015 ingen driftsinntekter, mens konsernet hadde leieinntekter på MNOK 60,49 mot MNOK 56,00 i 2014. Morselskapets årsresultat ble negativt med MNOK -0,60, mens konsernet fikk et resultat på MNOK 27,53. Det ble foretatt en reversering av tidligere nedskrivninger på MNOK 5,86 i konsernet, som følge av at EUR styrket seg mot NOK. Dette er nærmere spesifisert i note 6 i årsregnskapet.

Likviditetsbeholdningen var MNOK 2,64 pr 31.12.2015 i morselskapet, og MNOK 47,92 i konsernet. Likviditeten anses som tilfredsstillende.

Kortsiktig gjeld utgjorde pr 31.12.2015 MNOK 13,19 i morselskapet og MNOK 119,90 for konsernet, hvorav MNOK 12,70 er avsetning til utbytte.

Selskapet ble i 2015 stevnet av sin forhenværende forvalter i Norge med påstand om krav på suksesshonorar (MNOK 12,34 pluss forsinkelsesrenter og MVA). Forliksrådet sa seg ikke egnet til å behandle spørsmålet, og neste rettsinstans var tingretten.

Selskapet bestridte kravet og rettsaken i Asker og Bærum tingrett startet i januar 2016. 25. januar 2016 mottok selskapet tingrettens dom som ga BSP full medhold i saken. Newsec Asset Management Baltics AS anket rettens dom 24. februar 2016.

Det er ikke gjort avsetning i regnskapet da man mener å ha en god sak og at det således er under 50 % sannsynlighet for at man vil måtte betale.

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

### **Arbeidsmiljø, personale og likestilling**

Styret består av 3 personer, hvorav alle er menn. Konsernet har per i dag to ansatte i datterselskap. Konsernet unngår forskjellsbehandling på grunn av kjønn.

Det ble ikke rapportert om skader eller ulykker i 2015.

### **Forskning og utvikling**

Det ble ikke bedrevet forsknings- eller utviklingsarbeid i 2015.

### **Miljørapportering**

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

### **Fremtidig utvikling**

Etter inngangen til EU samt innføringen av ny valuta har det vært en stabil og relativ knirkefri inngang, til tross for forventningene knyttet til vekst i priser for varer og tjenester. Til tross for rapportert deflasjon for 2015, steg brutto lønnsvekst med hele 5,5 % i 2015 og forventes å stige med ytterligere 5 % i 2016.

I løpet av 2015 falt eksportvolumet til Russland med 5,7 %. Litauiske selskaper jobber fremdeles med å differensiere sin eksport som følge av sanksjonene fra EU, samt valutarelatert fall i russisk kjøpekraft.

Baltic Sea Properties AS har en fullt utleid portefølje med i hovedsak lange leiekontrakter. Leieprisnivået i porteføljen er generelt godt, selv om logistikkterminalen i datterselskapet BSP Logistic Property leies ut litt under markedsleie.

Dagens drift gir god avkastning på investert kapital og dette forventes å vedvare. Selskapet har blant annet gjennomført investeringer i 2015 som forventes å forbedre Selskapets lønnsomhet fra og med Q1 2017.

Det har vært hyppig kontakt med leietakere i forbindelse med oppgraderinger og vedlikehold, og forholdet mellom leietakere og eier er jevnt over godt. Videre har selskapet jobbet med å optimalisere gjeldsstrukturen både for de eksisterende prosjektene og det nye Rhenus-prosjektet.

Selskapet største investeringer er 23 eiendommer innenfor dagligvarehandel utleid til Litauens tredje største dagligvareaktør, Norfa. Kontrakten utløper i første kvartal 2019.

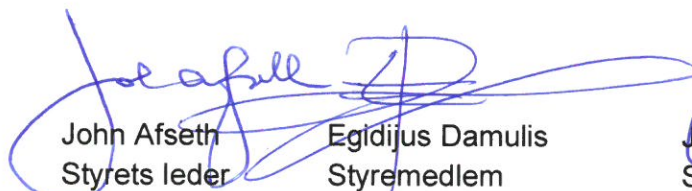
Selskapet har tilbudt hele porteføljen til Norfa, men de ønsker kun å forlenge for 16 av de 23 butikkene, og da til markedsleie. Siden leienivået i Norfa-porteføljen per i dag ligger over markedsleie, forventer selskapet således at leieinntektene vil falle med ca. 30 % etter utløp av kontrakten i 2019.


## Årsresultat og disponeringer


Styret foreslår følgende disponering av morselskapets resultat:

Avsatt til utbytte:	NOK	12 720 580
Overført annen egenkapital:	NOK	- 13 325 035
Årets resultat:	NOK	- 604 455

Oslo, den 11 mai 2016

  
John Afseth  
Styrets leder

  
Egidijus Damulis  
Styremedlem

  
John David Mosvold  
Styremedlem

BALTIC SEA PROPERTIES AS

MORSELSKAP		RESULTATREGNSKAP			KONSERN	
2015	2014			2015	2014	
		<b>Driftsinntekter</b>		<b>Noter</b>		
		Leieinntekter		60 491 512	56 104 777	
<u>-</u>	<u>-</u>	<b>Driftsinntekter</b>		<u>60 491 512</u>	<u>56 104 777</u>	
		<b>Driftskostnader</b>				
1 026 900	616 140	Lønnskostnader	3	1 634 110	634 424	
-	-	Avskrivning på driftsmidler	4	20 066 005	19 247 218	
-	-	Reversering av nedskrivning på driftsmidler	4	-5 864 627	-1 251 613	
-	-	Nedskrivning av driftsmidler	4	-	18 719 677	
<u>1 659 751</u>	<u>1 160 339</u>	Andre driftskostnader	3,10	<u>4 746 441</u>	<u>7 269 620</u>	
<u>2 686 651</u>	<u>1 776 479</u>	<b>Sum driftskostnader</b>		<u>20 581 928</u>	<u>44 619 325</u>	
<u>-2 686 651</u>	<u>-1 776 479</u>	<b>Driftsresultat</b>		<u>39 909 584</u>	<u>11 485 452</u>	
		<b>Finansinntekter og -kostnader</b>				
2 622 900	13 957 678	Mottatt utbytte fra datterselskaper	2	-	-	
129 964	111 414	Renteinntekter konsern	2	-	-	
26 086	133 128	Annen renteinntekt		97 664	206 436	
-	-	Annen finansinntekt		1 128 663	152 456	
-578 173	212 334	Valutainntekt/Valutatap		-778 138	161 240	
118 492	-	Rentekostnad konsern	9	-	-	
-	127	Annen rentekostnad	2	6 527 869	7 303 721	
-	-	Nedskrivning finansielle anleggsmidler	2	-	-	
<u>89</u>	<u>-</u>	Annen finanskostnad	9	<u>1 641 397</u>	<u>3 101 679</u>	
<u>2 082 196</u>	<u>14 414 426</u>	<b>Netto finansposter</b>		<u>-7 721 078</u>	<u>-9 885 268</u>	
<u>-604 455</u>	<u>12 637 947</u>	<b>Ordinært resultat før skatt</b>		<u>32 188 506</u>	<u>1 600 184</u>	
<u>-</u>	<u>-</u>	Skatt på ordinært resultat	5	<u>4 653 885</u>	<u>462 146</u>	
<u>-604 455</u>	<u>12 637 947</u>	<b>ÅRSRESULTAT</b>		<u>27 534 620</u>	<u>1 138 038</u>	
		<b>Overføringer</b>				
12 720 580	7 123 525	Avsatt til utbytte				
<u>-13 325 035</u>	<u>5 514 422</u>	Overført annen egenkapital				
<u>-604 455</u>	<u>12 637 947</u>	<b>Sum overføringer</b>				



BALTIC SEA PROPERTIES AS

MORSELSKAP		BALANSE	KONSERN		
2015	2014		2015	2014	
		<b>EIENDELER</b>		<b>Noter</b>	
		<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
		<b>Varige driftsmidler</b>			
-	-	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4,9	584 953 655	562 543 772
-	-	<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>584 953 655</b>	<b>562 543 772</b>
		<b>Finansielle driftsmidler</b>			
136 677 297	136 431 143	Investering i datterselskaper	2	-	-
4 169 445	3 134 873	Lån til datterselskaper	2	-	-
-	-	Andre langsiktige fordringer		-	-
<b>140 846 742</b>	<b>139 566 016</b>	<b>Sum finansielle driftsmidler</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>140 846 742</b>	<b>139 566 016</b>	<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>584 953 655</b>	<b>562 543 772</b>
		<b>OMLØPSMIDLER</b>			
		<b>Fordringer</b>			
-	-	Kundefordringer		3 116 755	3 207 789
-	-	Påløpt inntekt		3 816 753	3 585 688
-	-	Andre fordringer		4 733 614	3 930 338
-	-	<b>Sum fordringer</b>		<b>11 667 122</b>	<b>10 723 815</b>
		<b>Bankinnskudd, kontanter</b>			
2 640 591	5 195 290	Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	47 927 222	34 256 884
<b>2 640 591</b>	<b>5 195 290</b>	<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>59 594 344</b>	<b>44 980 699</b>
<b>143 487 334</b>	<b>144 761 306</b>	<b>SUM EIENDELER</b>		<b>644 547 998</b>	<b>607 524 471</b>

BALTIC SEA PROPERTIES AS

MORSELSKAP		KONSERN		
2015	2014	BALANSE	2015	2014
		<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>		
		<b>EGENKAPITAL</b>		
		<b>Innskutt egenkapital</b>		
508 823	508 823	Aksjekapital	6,7	508 823
-6 342	-	Egne aksjer	6	-6 342
70 941 230	84 673 117	Overkurs	6	70 941 230
<b>71 443 712</b>	<b>85 181 941</b>	<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>85 181 941</b>
		<b>Opptjent egenkapital</b>		
51 036 991	51 641 446	Annen egenkapital	6	101 496 047
<b>51 036 991</b>	<b>51 641 446</b>	<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>61 790 941</b>
<b>122 480 703</b>	<b>136 823 387</b>	<b>Sum egenkapital</b>		<b>146 972 882</b>
		<b>GJELD</b>		
		<b>Avsetning til forpliktelser</b>		
-	-	Utsatt skatt	5	14 823 031
<b>-</b>	<b>-</b>	<b>Sum avsetning til forpliktelser</b>		<b>14 823 031</b>
		<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
7 814 739	-	Lån fra selskap i samme konsern	2	-
-	-	Lån fra kredittinstitusjoner	9	336 806 014
<b>7 814 739</b>	<b>-</b>	<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>336 806 014</b>
		<b>Kortsiktig gjeld</b>		
-	-	Lån fra kredittinstitusjoner	9	104 406 829
57 871	7 560	Leverandørgjeld		454 967
-	-	Betalbar skatt	5	754 039
36 786	-	Skyldige offentlige avgifter		1 451 550
12 720 580	7 123 525	Avsatt utbytte	6	12 720 580
376 654	806 835	Annen kortsiktig gjeld		191 231
<b>13 191 892</b>	<b>7 937 920</b>	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>136 110 826</b>
<b>21 006 631</b>	<b>7 937 920</b>	<b>Sum gjeld</b>		<b>460 551 589</b>
<b>143 487 334</b>	<b>144 761 306</b>	<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>607 524 471</b>

Oslø, 11/5. 2016

John Afseth - Styrets leder

:

Egidijus Damulis - Styremedlem

:

John David Mosvold - Styremedlem

:

**Noter til regnskapet 2015****Note 1 Regnskapsprinsipper**

Konsernet utgjøres av følgende selskaper: Baltic Sea Properties AS (mor) og de utenlandske datterselskapene som alle holder til i Litauen:

BSP Logistic Property UAB  
 BSP Logistic Property II UAB  
 BSP Retail Properties I UAB  
 BSP Industrial Property UAB  
 BSP Logistic Property IV UAB

Ved innarbeidelsen av utenlandsk datterselskap er poster i utenlandsk valuta omarbeidet til NOK til kurs på balansedagen. Anvendte regnskapsprinsipper i utenlandsk datterselskap er samtidig omarbeidet til NGAAP.

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk for små foretak.

**Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld**

Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid balanseføres til anskaffelseskost og er gjenstand for planmessige avskrivninger. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetningen til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Selskapets langsiktige og kortsiktige gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Gjelden er ikke gjenstand for opp-/nedvurderinger som følge av renteendringer. 1.års avdrag klassifiseres som kortsiktig gjeld.

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

**Skatt**

Skattene kostnadsføres når de påløper dvs. at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, som konsernbidrag, føres mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt.

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

**Omregning av utenlandsk valuta**

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

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

Det er ved utarbeidelsen av regnskapet anvendt følgende kurser NOK/LTL i 2014 og NOK/EUR i 2015

	2015	2014
Kurs ved balansedagen	9,6190	2,6172
Gjennomsnittskurs	8,9410	2,4197

**Konsern**

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

**Nærstående**

Nærstående parter utgjøres av morselskap og datterselskap. Selskapets ledelse gir klart uttrykk for at transaksjoner mellom selskapene gjennomføres etter armlengdes priser. Transaksjonene utgjøres i det alt vesentligste av renter på mellomværende.

## Note 2 - Datterselskaper

### Morselskapet:

Baltic Sea Properties AS har som eneste formål å investere i selskaper i Baltikum som igjen investerer i og utvikler eiendommer for salg og utleie.

Selskap	Forretnings- kontor	Eierandel	Egenkapital 31.12.15	Resultat 31.12.15	Lån / Gjeld til datter 31.12.15	Herav renter
BSP Logistic Property UAB	Vilnius, Litauen	100 %	-11 548 473	4 289 545	-	-
BSP Logistic Property II UAB	Vilnius, Litauen	100 %	44 553 289	4 734 790	3 463 644	120 583
BSP Retail Properties I UAB	Vilnius, Litauen	100 %	115 707 268	17 028 349	-7 814 739	-118 492
BSP Industrial Property UAB	Vilnius, Litauen	100 %	40 563 270	3 591 192	-	-
BSP Logistic Property IV UAB	Vilnius, Litauen	100 %	5 732 895	-758 705	705 801	9 380

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

### Bokført verdi av aksjene:

	Anskaffelses- kost	Bokført verdi 01.01.15	Avgang	Tilgang	Nedskrivning	Bokført verdi 31.12.15
BSP Logistic Property UAB	44 638 524	0				-
BSP Logistic Property II UAB	21 663 499	24 695 660				24 695 660
BSP Retail Properties I UAB	86 546 159	87 192 297				87 192 297
BSP Industrial Property UAB	16 494 982	18 792 791				18 792 791
BSP Logistic Property IV UAB	5 750 395	5 750 395		246 154		5 996 549
SUM	175 093 559	136 431 143	-	246 154	-	136 677 297

### Konsernet:

Konsernet har ingen investeringer i datterselskap som ikke er konsolidert.

## Note 3 Lønnskostnader

### Morselskapet:

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

Morselskapet hadde i 2015 andre driftskostnader og lønnskostnader på til sammen kr 2 686 651

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

Lønn/Godtgjørelser	2015	2014
Lønninger, gratiale m.m.	-	-
Styrehonorar	900 000	540 000
Arbeidsgiveravgift	126 900	76 140
Andre sosiale utgifter	-	-
	<b>1 026 900</b>	<b>616 140</b>

Ved generalforsamlingen i 2015 ble det vedtatt at styrehonorar forfaller hvert kvartal.

Ordningen har vært gjeldende siden dette tidspunkt, og er årsaken til økningen i styrehonorar på årsbasis.

Revisor	2015	2014
Lovpålagt revisjon	88 750	86 485
Andre attestasjonstjenester	-	9 817
Skatterådgivning og andre tilleggstjenester	22 942	12 500
Sum godtgjørelse til revisor	<b>111 692</b>	<b>108 802</b>

### Konsernet:

Konsernet hadde i 2015 andre driftskostnader og lønnskostnader på til sammen kr 6 380 551.

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

Lønn/Godtgjørelser	2015	2014
Lønninger, gratiale m.m.	-	-
Styrehonorar	1 432 173	555 706
Arbeidsgiveravgift	201 937	78 718
Andre sosiale utgifter	-	-
	<b>1 634 110</b>	<b>634 424</b>

Revisor	2015	2014
Lovpålagt revisjon	206 582	190 590
Andre attestasjonstjenester	-	9 817
Skatterådgivning og andre tilleggstjenester	22 942	12 500
Sum godtgjørelse til revisor	<b>229 524</b>	<b>212 907</b>

**Note 4 Varige driftsmidler (verdi av eiendommene)****Morselskapet:**

Morselskapet har ingen varige driftsmidler.

**Konsernet:**

Varige driftsmidler i datterselskapene:	BSP LP IV	BSP IP	BSP RP I	BSP LP	BSP LP II	Bygninger/ Tomter
						Sum
Anskaffelseskost pr 01.01.15	4 075 819	69 181 019	447 016 341	196 525 004	117 647 186	834 445 368
Tilgang	436 615	-	-	-	1 049 696	1 486 311
Avgang	-	-	-	-	-	-
Valutaendring	262 731	4 459 464	28 815 030	12 668 159	7 583 631	53 789 014
Anskaffelseskost pr 31.12.15	4 775 165	73 640 482	475 831 371	209 193 162	126 280 513	889 720 694
Akkumulerte nedskrivninger tidligere år	-	-	(18 719 677)	(69 460 872)	-	(88 180 549)
Akkumulerte avskrivninger tidligere år	-	-14 178 373	-100 699 353	-43 927 717	-24 915 604	(183 721 047)
Årets reversering av nedskrivninger	-	-	443 842	5 420 785	-	5 864 627
Årets nedskrivning	-	-	-	-	-	-
Årets avskrivninger	-	-1 868 497	(11 900 172)	(3 035 222)	(3 262 113)	(20 066 005)
Valutaendring på akk. av- og nedskrivninger, herunder tidligere år	-	-913 949	-7 731 503	-8 412 533	-1 606 080	(18 664 065)
Akkumulerte av- og nedskrivninger pr 31.12.15	-	(16 960 820)	(138 606 864)	(119 415 558)	(29 783 797)	(304 767 039)
<b>Balanseført verdi pr 31.12.15</b>	<b>4 775 165</b>	<b>56 679 663</b>	<b>337 224 508</b>	<b>89 777 604</b>	<b>96 496 716</b>	<b>584 953 655</b>
Økonomisk levetid (år)	-	35	35	35	35	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	

\*Agioregulering på årets avskrivninger skyldes bruk av gjennomsnittskurs i resultatregnskapet og bruk av kurs pr 31.12.15 i balansen.

Bygninger/tomter består av totalt 26 ferdigutviklede eiendommer i Litauen som er fullt utleide eiendommer innenfor logistikk, varehandel og industrieiendom. Det opplyses videre om at 13 av de til sammen 26 tomtene er statlige festetomter på lange leieavtaler. Leieavtalene er behandlet som operasjonelle leieavtaler og det er kostnadsført kr 65 833 i festeavgift i året. Festeavgiften reguleres årlig ihht kommunale vedtak.

Eiendommene er verddivurdert pr. desember 2015. Verddivurderingene er utarbeidet på bakgrunn av en Discounted Cash Flow-metode. Nedskrivningstest indikerer at det ikke foreligger nedskrivningsbehov.

Det er ingen hendelser i mellomliggende periode fra tidspunktet for verddivurderingen og frem til 31.12.15 som skulle tilsi at reverseringen ikke kan forsvares per 31.12.15

Valutaendring på bygninger/tomter knytter seg til endring i kurs på anskaffelseskost ved innregning til 31.12.15 og er satt opp ihht. NRS Transaksjoner og regnskap i utenlandsk valuta.

## Note 5 Skatter

### Morselskapet:

<b>Årets skattekostnad fremkommer slik:</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Betalbar skatt på årets resultat	-	-
Utsatt skatt	-	-
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:

Ordinært resultat før skattekostnad	-604 455	12 637 947
Permanente forskjeller	-2 620 296	-13 948 121
Endring midlertidige forskjeller	-	-378 712
Anvendelse av underskudd til fremføring	-	-
Grunnlag betalbar skatt	-3 224 751	-1 688 886
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>2015</b>	<b>2014</b>
Lån i utenlandsk valuta	-	-	-
Fremførbart underskudd	3 224 752	-36 921 859	-33 697 107
Endring av ligning - reduksjon av underskudd til fremføring	-	-	-
Sum	3 224 752	-36 921 859	-32 386 933
Utsatt skatt/skattefordel	-	-9 230 465	-8 744 472

Da det er usikkert om selskapet får benyttet seg av den utsatte skattefordelen, har en valgt å ikke bokføre denne.

### Konsernet:

Konsernet er ikke eget skattesubjekt, og skattekostnad, skattefordeler og betalbar skatt stammer dermed fra de ulike selskapene i konsernet.

### Årets skattekostnad rapportert for konsernet utgjøres av følgende :

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Beregnet betalbar skatt norsk virksomhet	-	-
Endring utsatt skatt/skattefordel norsk virksomhet	-	-
Beregnet betalbar skatt utenlandsk virksomhet	2 212 360	1 309 441
Endring utsatt skatt/skattefordel utenlandsk virksomhet inkl valutaeffekter	2 441 526	-847 295
<b>Konsernets skattekostnad</b>	<b>4 653 885</b>	<b>462 146</b>

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

**Note 6 Egenkapital**

<b>Morselskapet:</b>	<b>Aksje- kapital</b>	<b>Egne aksjer</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen Egenkapital</b>	<b>Sum</b>
<b>Egenkapital 1.1.2015</b>	<b>508 823</b>	-	<b>84 673 117</b>	<b>51 641 447</b>	<b>136 823 387</b>
Tilleggsutbytte	-	-	-	-	-
Avsatt utbytte	-	-	-	-12 720 580	-12 720 580
Kjøp av egne aksjer	-	-6 342	-1 011 308	-	-1 017 649
Årets resultat	-	-	-	-604 455	-604 455
<b>Egenkapital 31.12.2015</b>	<b>508 823</b>	<b>-6 342</b>	<b>83 661 810</b>	<b>38 316 411</b>	<b>122 480 703</b>

<b>Konsernet:</b>	<b>Aksje- kapital</b>	<b>Egne aksjer</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen Egenkapital</b>	<b>Sum</b>
<b>Egenkapital 1.1.2015</b>	<b>508 823</b>	-	<b>84 673 117</b>	<b>61 790 941</b>	<b>146 972 882</b>
Tilleggsutbytte	-	-	-	-	-
Avsatt utbytte	-	-	-	-12 720 580	-12 720 580
Kjøp av egne aksjer	-	-6 342	-1 011 308	-	-1 017 649
Årets resultat	-	-	-	27 534 620	27 534 620
Agioregulering*	-	-	-	12 170 485	12 170 485
<b>Egenkapital 31.12.2015</b>	<b>508 823</b>	<b>-6 342</b>	<b>83 661 810</b>	<b>88 775 467</b>	<b>172 939 758</b>

\*Agioregulering på egenkapital skyldes endring i valutakurs på egenkapital i datterselskap som elimineres i konsernet, samt differanse som følge av bruk av gjennomsnittskurs i resultatregnskapet og bruk av kurs pr 31.12.15 i balansen.

**Note 7 Aksjekapital, aksjonærinformasjon og eierstruktur**

Aksjekapitalen pr 31.12.15 består av følgende aksjeklasser:

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Balansført</b>
Ordinære aksjer	5 088 232	0,10	508 823

Selskapet har gjennom året kjøpt totalt 63 415 egne aksjer.

**Eierstruktur:**

De 10 største aksjonærene i morselskapet pr. 31.12.15 var:

	<b>Ordinære aksjer</b>	<b>Stemme-/ eierandel</b>
CARPE DIEM AFSETH AS	257 577	5,1 %
PIPPI INVEST AS	185 000	3,6 %
AFRA AS	161 986	3,2 %
DAG HAAKON LILLEBY	87 600	1,7 %
SPIRALEN HOLDING AS	80 000	1,6 %
KOLLE INVEST AS	66 536	1,3 %
BALTIC SEA PROPERTIES AS	63 415	1,2 %
TORLI AS	61 850	1,2 %
JOHN ARNE BRENNESUND	60 000	1,2 %
NIPA AS	60 000	1,2 %
<b>Totalt antall aksjer for de 10 største aksjonærene</b>	<b>1 083 964</b>	<b>21,3 %</b>

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

	<b>Ledende ansatt</b>	<b>Rolle</b>	<b>Antall ordinære aksjer</b>
CARPE DIEM AFSETH AS	John Afseth	Styreleder	257 577
AM INVESTMENT AS	John D. Mosvold	Styremedlem	7 600
HOLSTEIN INVEST AS	John D. Mosvold	Styremedlem	7 600

## Note 8 Bankinnskudd

<b>Morselskapet:</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Total likviditetsbeholdning pr 31.12	2 640 591	5 195 290
Herav bundne bankinnskudd	958	529

Det er nok bundne midler til å dekke selskapets skyldige forskuddstrekk pr 31.12.15

<b>Konsernet:</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Total likviditetsbeholdning pr 31.12	47 927 222	34 256 884
Herav bundne bankinnskudd	958	529

Det er nok bundne midler til å dekke konsernets skyldige forskuddstrekk pr 31.12.15

## Note 9 Gjeld til kredittinstitusjoner

### Konsernet:

Datterselskapene til BSP AS har per 31.12.15 gjeld til kredittinstitusjoner på NOK 441 027 420.

Av dette er NOK 104 406 829 klassifisert som kortsiktig og NOK 336 806 014 klassifisert som langsiktig.

	Langsiktig gjeld	Gjeld reklassifisert til kortsiktig gjeld	Markedsverdi rentesikring	Totalt
BSP Logistic Property UAB	87 407 853	6 269 972	-	93 677 825
BSP Logistic Property II UAB	-	68 888 642	-	68 888 642
BSP Retail Properties I UAB	217 701 151	21 042 239	4 561 011	243 304 401
BSP Industrial Property UAB	31 697 010	3 644 965	-	35 341 975
BSP Logistic Property IV UAB	-	-	-	-
SUM	336 806 014	99 845 818	4 561 011	441 212 843

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

Datterselskapet BSP Logistic Property UAB har pr 31.12.15 gjeld til SEB på NOK 93 640 965 .

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

Gjelden er kryssspantet med to av selskapets datterselskapet samt at BSP AS har stilt morselskapsgaranti.

Det stilles krav til betalingsevne etter prinsippet DSCR (Debt Service Coverage Ratio) og således ingen krav til eiendommens verdi på bakgrunn av bankens sikkerhet. Selskapet er per 31.12.2015 ikke i brudd med lånebetingelsene.

Lånet forfaller i sin helhet 25.12.2018.

Datterselskapet BSP Logistic Property II UAB har pr. 31.12.15 gjeld til SEB på NOK 68 843 635.

Det stilles krav fra banken at eiendomsverdi minst skal utgjøre 130% av lånesaldo, det vil si 89,5 MNOK pr. 31.12.15.

Selskapet er per 31.12.2015 ikke i brudd med lånebetingelsene.

Lånet forfaller i sin helhet 30.11.2016.

Datterselskapet BSP Retail Properties I UAB har pr 31.12.15 gjeld til Swedbank på NOK 235 259 278.

Lånet ble refinansiert i slutten av 2015 og har en rentesats på 1,6 % pluss 3 måneder Euribor.

Det stilles krav fra banken at eiendomsverdi skal minst utgjøre 130% av lånesaldo, det vil si 300 MNOK pr 31.12.15.

Selskapet er per 31.12.2015 ikke i brudd med lånebetingelsene.

Lånet forfaller i sin helhet 17.01.2019

Datterselskapet BSP Industrial Property UAB har pr 31.12.15 gjeld til SEB på NOK 34 587 519.

Det stilles krav fra banken at eiendomsverdi skal minst utgjøre 130% av lånesaldo, det vil si 46,5 MNOK pr. 31.12.15.

Selskapet er per 31.12.2015 ikke i brudd med lånebetingelsene. Lånet forfaller i sin helhet 04.02.2017.

Tomter og eiendom bokført i konsernet på NOK 562 543 772 er stilt som sikkerhet for lånene.



#### Note 10 Driftskostnader

##### Morselskapet:

	2015	2014
Revisjonshonorarer	89 375	86 485
Regnskapshonorarer	58 619	76 135
Honorar for økonomisk bistand	141 875	147 442
Juridisk bistand	213 408	80 172
Forvaltningshonorarer	808 416	549 764
VPS kostnader	118 559	64 931
Reiser, møter og lignende	156 885	87 903
Forsikringer	38 225	25 459
Andre driftskostnader	34 389	42 048
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>1 659 751</b>	<b>1 160 339</b>

##### Konsernet:

	2015	2014
Revisjonshonorarer	206 582	190 590
Regnskapshonorarer	390 481	301 750
Honorar for økonomisk bistand	141 875	147 442
Juridisk bistand	423 626	227 971
Forvaltningshonorarer	1 290 803	2 473 247
VPS kostnader	118 559	64 931
Reiser, møter og lignende	156 885	87 903
Forsikringer	247 461	224 744
Eiendomsskatt	825 163	695 643
Tomteskatt	65 833	83 233
Andre driftskostnader	879 174	854 406
Vedlikehold og oppgradering Norfa Porteføljen	0	1 917 760
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>4 746 440</b>	<b>7 269 620</b>

\*I forvaltningshonoraret inngår meglershonorar med forlengelse av leiekontrakten med Vingens terminalas.

#### Note 11 Usikre forpliktelser

Selskapet ble i 2015 innmeldt av sin forhenværende forvalter i Norge med påstand om krav på suksesshonorar (NOK 12 335 500 pluss forsinkelsesrenter). Forliksrådet sa seg ikke egnet til å behandle spørsmålet, og neste rettsinstans var tingretten. Selskapet bestridte kravet og rettsaken i Asker og Bærum tingrett startet i januar 2016.

25. januar mottok selskapet tingrettens dom som ga BSP full medhold i saken. Newsec Asset Management Baltics AS anket rettens dom 24. februar 2016.

Det er ikke gjort avsetning i regnskapet da man mener å ha en god sak og at det således er under 50 % sannsynlighet for at man vil måtte betale.

Skattemyndighetene ba i 2011 om opplysninger vedrørende tidligere fradragsførte emisjonskostnader knyttet til ligning for 2006. Det foreligger nå endelig vedtak i saken og selskapet fikk redusert sitt fremførbare underskudd med kr 23 688 757. Dette var del andel av emisjons/tilretteleggingshonorar som ble ansett å være en del av investeringen som dermed ikke ga skattemessig fradrag. Videre sier vedtaket at tilleggsskatt på 30% av skatten av kr 23 688 757, totalt kr 1 989 856, vil bli effektuert første år selskapet går med skattemessig overskudd. Det foreligger dermed en betinget forpliktelse på kr 1 989 856 som det ikke er avsatt for i regnskapet da selskapet vurderer det som mindre enn 50% sannsynlig at det vil gå med skattemessig overskudd.

Til generalforsamlingen i Baltic Sea Properties AS

## Revisors beretning

### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Baltic Sea Properties AS som består av selskapsregnskap, som viser et underskudd på kr 604 455, og konsernregnskap, som viser et overskudd på kr 27 534 620. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

### *Revisors oppgaver og plikter*

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for selskapets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.



## ÅRSBERETNING 2016 Baltic Sea Properties AS

### Virksomhetens art og tilholdssted

Baltic Sea Properties AS (BSP) har som formål å erverve og forvalte eiendommer i Baltikum. Selskapet har hovedkontor i Oslo. Selskapet hadde pr 31.12.2016 fem heleide datterselskaper i Litauen; UAB BSP Logistic Property, UAB BSP Logistic Property II, UAB BSP Industrial Property, UAB BSP Retail Properties I og UAB BSP Logistic Property IV.

BSP AS har en forvaltningsavtale med Hagen, Berger & Aas AS.

### Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede.

### Redegjørelse for årsregnskapet

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

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

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

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

### Arbeidsmiljø, personale og likestilling

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

Det ble ikke rapportert om skader eller ulykker i 2016.



## **Forskning og utvikling**

Det ble ikke bedrevet forsknings- eller utviklingsarbeid i 2016.

## **Miljørapportering**

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

## **Fremtidig utvikling**

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

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

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

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

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

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



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

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

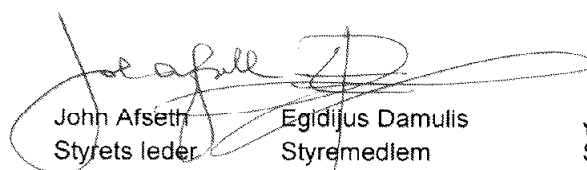

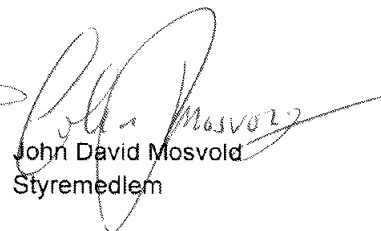
Selskapene vil fremme sitt forslag om fusjon på den ordinære generalforsamling våren 2017.

## Årsresultat og disponeringer

Styret foreslår følgende disponering av morselskapets resultat:

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

Oslo, den 5. mai 2017

		
John Afseth Styrets leder	Egidijus Damulis Styremedlem	John David Mosvold Styremedlem



## BALTIC SEA PROPERTIES AS

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



## BALTIC SEA PROPERTIES AS

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



## BALTIC SEA PROPERTIES AS

MORSELSKAP		BALANSE		KONSERN	
2016	2015			2016	2015
		<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>		Noter	
		<b>EGENKAPITAL</b>			
		<b>Innskutt egenkapital</b>			
508 823	508 823	Aksjekapital	6,7	508 823	508 823
-2 342	-6 342	Egne aksjer	6	-2 342	-6 342
71 413 230	70 941 230	Overkurs	6	71 413 230	70 941 230
<b>71 919 712</b>	<b>71 443 711</b>	<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>71 919 712</b>	<b>71 443 712</b>
		<b>Oppjent egenkapital</b>			
49 952 564	51 036 991	Annen egenkapital	6	98 203 601	101 496 047
<b>49 952 564</b>	<b>51 036 991</b>	<b>Sum oppjent egenkapital</b>		<b>98 203 601</b>	<b>101 496 047</b>
<b>121 872 276</b>	<b>122 480 702</b>	<b>Sum egenkapital</b>		<b>170 123 313</b>	<b>172 939 759</b>
		<b>GJELD</b>			
		<b>Avsetning til forpliktelser</b>			
-	-	Utsatt skatt	5	16 194 956	14 823 031
<b>-</b>	<b>-</b>	<b>Sum avsetning til forpliktelser</b>		<b>16 194 956</b>	<b>14 823 031</b>
		<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
-	7 814 739	Lån fra selskap i samme konsern	2	-	-
-	-	Lån fra kredittinstitusjoner	9	385 860 798	336 806 014
<b>-</b>	<b>7 814 739</b>	<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>385 860 798</b>	<b>336 806 014</b>
		<b>Kortsiktig gjeld</b>			
-	-	Lån fra kredittinstitusjoner	9	31 086 661	104 406 829
168 445	57 871	Leverandørgjeld		8 827 570	4 54 967
-	-	Betalbar skatt	5	977 052	754 039
-	36 786	Skyldige offentlige avgifter		1 608 905	1 451 550
6 360 290	12 720 580	Avsatt utbytte	6	6 360 290	12 720 580
13 589 234	376 654	Annen kortsiktig gjeld	11	13 797 453	191 231
<b>20 117 970</b>	<b>13 191 891</b>	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>62 657 930</b>	<b>119 979 196</b>
<b>20 117 970</b>	<b>21 006 630</b>	<b>Sum gjeld</b>		<b>464 713 684</b>	<b>471 608 241</b>
<b>141 990 246</b>	<b>143 487 334</b>	<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>634 836 996</b>	<b>644 547 998</b>

Oslo, den 5. mai 2017

John Afseth - Styrets leder

Egidijus Damulis - Styremedlem

John David Mosvold - Styremedlem





## BALTIC SEA PROPERTIES AS

### Noter til regnskapet 2016

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

Konsernet utgjøres av følgende selskaper: Baltic Sea Properties AS (mor) og de utenlandske datterselskapene som alle holder til i Litauen:

BSP Logistic Property UAB  
BSP Logistic Property II UAB  
BSP Retail Properties I UAB  
BSP Industrial Property UAB  
BSP Logistic Property IV UAB

Ved innarbeidelsen av utenlandsk datterselskap er poster i utenlandsk valuta omarbeidet til NOK til kurs på balansedagen. Anvendte regnskapsprinsipper i utenlandsk datterselskap er samtidig omarbeidet til NGAAP.

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapskikk for små foretak.

#### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid balanseføres til anskaffelseskost og er gjenstand for planmessige avskrivninger. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetningen til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Selskapets langsiktige og kortsiktige gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Gjelden er ikke gjenstand for opp-/nedvurderinger som følge av rentendringer. 1. års avdrag klassifiseres som kortsiktig gjeld.

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

#### Skatt

Skattene kostnadsføres når de påløper dvs. at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, som konsernbidrag, føres mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt.

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

#### Omregning av utenlandsk valuta

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

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

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

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

#### Konsern

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

#### Nærstående

Nærstående parter utgjøres av morselskap og datterselskap. Selskapets ledelse gir klart uttrykk for at transaksjoner mellom selskapene gjennomføres etter armlengdes priser. Transaksjonene utgjøres i det all vesentligste av renter på mellomværende.



## Note 2 - Datterselskaper

### Morselskapet:

Baltic Sea Properties AS har som eneste formål å investere i selskaper i Baltikum som igjen investerer i og utvikler eiendommer for salg og utleie.

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

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

### Bokført verdi av aksjene:

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

### Konsernet:

Konsernet har ingen investeringer i datterselskap som ikke er konsolidert.

## Note 3 Lønnskostnader

### Morselskapet:

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

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

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

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

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

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

### Konsernet:

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

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

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

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



## Note 4 Varige driftsmidler (verdi av eiendommene)

### Morselskapet:

Morselskapet har ingen varige driftsmidler.

### Konsernet:

Varige driftsmidler i datterselskapene:	BSP LP IV	BSP IP	BSP RP I	BSP LP	BSP LP II	Bygninger/ Tomter	
						Sum	
Anskaffelseskost pr 01.01.16	4 775 165	73 640 482	475 831 371	209 193 162	126 280 513	889 720 694	
Tilgang	45 333 750	1 207 388	14 175	-	219 979	46 775 291	
Avgang	-	-	-	-	-	-	
Valutaendring	-264 449	-4 078 208	-26 351 530	-11 585 113	-6 993 412	(49 272 712)	
Anskaffelseskost pr 31.12.16	49 844 466	70 769 661	449 494 016	197 608 050	119 507 081	887 223 273	
Akkumulerte nedskrivninger tidligere år	-	-	(18 275 835)	(64 040 087)	-	(82 315 922)	
Akkumulerte avskrivninger tidligere år	-	-16 960 820	-120 331 029	-55 375 472	-29 783 797	(222 451 117)	
Årets reversering av nedskrivninger	-	-	1 179 860	4 981 021	-	6 160 881	
Årets nedskrivning	-	-796 995	-	-	-	(796 995)	
Årets avskrivninger	-	-1 941 988	(12 391 868)	(3 401 245)	(3 432 290)	(21 167 391)	
Valutaendring på akk. av- og nedskrivninger, herunder tidligere år	-	939 290	7 702 265	7 960 644	1 660 065	18 262 263	
Akkumulerte av- og nedskrivninger pr 31.12.16	-	(18 760 513)	(142 116 607)	(109 875 139)	(31 556 022)	(302 308 281)	
<b>Balanseført verdi pr 31.12.16</b>	<b>49 844 466</b>	<b>52 009 148</b>	<b>307 377 409</b>	<b>87 732 911</b>	<b>87 951 059</b>	<b>584 914 992</b>	
Økonomisk levetid (år)	-	35	35	35	35		
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær		

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

Bygninger/tomter består av totalt 26 ferdigutviklede eiendommer i Litauen som er fullt utleide eiendommer innenfor logistikk, varehandel og industrieiendom. Det opplyses videre om at 13 av de til sammen 26 tomtene er statlige festetomter på lange leieavtaler. Leieavtalene er behandlet som operasjonelle leieavtaler og det er kostnadsført kr 65 833 i festeavgift i året. Festeavgiften reguleres årlig iht kommunale vedtak.

Eiendommene er verddivurdert pr. årsslutt. Verddivurderingene er utarbeidet på bakgrunn av en Discounted Cash Flow-metode. Nedskrivningstest indikerer at aksjene i BSP Logistic Property IV UAB skal nedskrives i sin helhet pr 31.12.2016.

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



## Note 5 Skatter

### Morselskapet:

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2016	2015
Betalbar skatt på årets resultat	-	-
Utsatt skatt	-	-
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:

Ordinært resultat før skattekostnad	5 275 864	-604 455
Permanente forskjeller	-21 119 573	-2 620 296
Endring midlertidige forskjeller	-	-
Anvendelse av underskudd til fremføring	-	-
Grunnlag betalbar skatt	-15 843 709	-3 224 751
Skatt	-	-
Betalbar skatt på årets resultat	-	-

### Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:

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

### Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt:

Forskjeller som utlignes:	Endring	2016	2015
Anleggsmidler	-	-	-
Lån i utenlandsk valuta	590 888	-590 888	-
Fremførbart underskudd	2 558 439	-39 480 298	-36 921 859
Endring av ligning - reduksjon av underskudd til fremføring	-	-	-
Sum	3 149 327	-40 071 186	-36 921 859
Utsatt skatt/skattefordel	-	-9 617 085	-9 230 465

Da det er usikkert om selskapet får benyttet seg av den utsatte skattefordelen, har en valgt å ikke bokføre denne.

### Konsernet:

Konsernet er ikke eget skattesubjekt, og skattekostnad, skattefordeler og betalbar skatt stammer dermed fra de ulike selskapene i konsernet.

Årets skattekostnad rapportert for konsernet utgjøres av følgende :	2016	2015
Beregnet betalbar skatt norsk virksomhet	-	-
Endring utsatt skatt/skattefordel norsk virksomhet	-	-
Beregnet betalbar skatt utenlandsk virksomhet	2 459 014	2 212 360
Endring utsatt skatt/skattefordel utenlandsk virksomhet inkl valutaeffekter	1 951 285	2 441 526
<b>Konsernets skattekostnad</b>	<b>4 410 299</b>	<b>4 653 885</b>

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



## Note 6 Egenkapital

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

## Konsernet:

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

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

## Note 7 Aksjekapital, aksjonærinformasjon og eierstruktur

Aksjekapitalen pr 31.12 består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	5 088 232	0,10	508 823

Selskapet har gjennom året solgt totalt 40 000 egne aksjer.

## Eierstruktur:

De 10 største aksjonærene i morselskapet pr. 31.12.16 var:

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

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

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



## Note 8 Bankinnskudd

### Morselskapet:

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

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

### Konsernet:

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

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

## Note 9 Gjeld til kredittinstitusjoner

### Konsernet:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gjelden er krysspanlet mellom de tre selskapene.

Det stilles krav til betalingsevne etter prinsippet DSCR (Debt Service Coverage Ratio) og således ingen krav til eiendommens verdi på bakgrunn av bankens sikkerhet. Selskapet er per 31.12.2016 ikke i brudd med lånebetingelsene.

Lånet forfaller i sin helhet 31.11.2021

Datterselskapet BSP Retail Properties I UAB har pr 31.12.15 gjeld til Swedbank på NOK 235 259 278.

Lånet ble refinansiert i slutten av 2015 og har en rentesats på 1,6 % pluss 3 måneder Euribor.

Det stilles krav fra banken at eiendomsverdi skal minst utgjøre 130% av lånesaldo, det vil si 300 MNOK pr 31.12.15.

Selskapet er per 31.12.2015 ikke i brudd med lånebetingelsene.

Lånet forfaller i sin helhet 17.01.2019

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

## Note 10 Driftskostnader

### Morselskapet:

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

### Konsernet:

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



## Note 11 Avsetninger og usikre forpliktelser

Seisskapet ble i 2015 stævnet av sin forhenværende forvalter i Norge (Newsec Asset Management AS) med krav om suksesshonorar. Tingretten ga i 2016 seisskapet fullt medhold i saken, en avgjørelse motparten anket. Borgarting Lagmannsrett avsa sin dom 3. mai 2017 og ga i motsetning seisskapets motpart fullt medhold i sitt krav. Det er gjort avsetning for kravet i årsregnskapet med MNOK 13,38 inkludert forsinkelsesrenter pr 31.12.2016. Resultateffekten av avsetningen i 2016 er lik for morselskap og konsern ved økning i driftskostnadene med MNOK 11,37 for erstatningsbeløpet og idømte saksomkostninger, og MNOK 2 økning i finanskostnadene for forsinkelsesrenter i perioden 01.12.2014-31.12.2016.

Skattemyndighetene ba i 2011 om opplysninger vedrørende tidligere fradragførte emisjonskostnader knyttet til ligning for 2006. Seisskapet fikk redusert sitt fremførbare underskudd med kr 23 688 757. Dette var andel av emisjons-/tilretteleggingshonorar som ble ansett å være en del av investeringen som dermed ikke ga skattemessig fradrag. Videre sler vedtaket at tilleggsatt på 30 % av skatten av kr 23 688 757, totalt kr 1 989 856, vil bli effektivert første år seisskapet går med skattemessig overskudd. Det foreligger dermed en betinget forpliktelse på kr 1 989 856 som det ikke er avsatt for i regnskapet da seisskapet vurderer det som mindre enn 50 % sannsynlig at det vil gå med skattemessig overskudd.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Baltic Sea Properties AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

---

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

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Baltic Sea Properties AS per 31. desember 2016 og av selskapets resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Baltic Sea Properties AS per 31. desember 2016 og av konsernets resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

---

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

### Annen informasjon

---

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.





I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den andre informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.



- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets eller konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om det konsoliderte regnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi alene er ansvarlige for vår revisjonskonklusjon.

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

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om årsberetningen

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

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000

---

Uavhengig revisors beretning 2016 Baltic Sea Properties AS - Side 3 av 4



«Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 15. mai 2017  
BDO AS

Steinar Andersen  
statsautorisert revisor

---

Uavhengig revisors beretning 2016 Baltic Sea Properties AS - Side 4 av 4

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

---

## Vedlegg 3: Kontantstrøm for Selskapet og Konsernet per 31.12.2016

# Baltic Sea Properties AS

## KONTANTSTRØMANALYSE

Mor		Note	Konsern	
2016	2015		2016	2015
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>				
5 275 864	-604 455	Resultat før skattekostnad	16 045 546	32 188 506
-	-	- Periodens betalte skatter	-754 039	-785 715
-	-	- Ordinære avskrivninger	21 167 391	20 066 005
-	-	+ Reversering nedskrivninger av anleggsmidler/aksjer	-5 363 886	-5 864 627
-	-	+ Tap/Gevinst ved salg av anleggsmidler/aksjer	-	-
-32 810	-	+/- Endring i kundefordringer og andre fordringer	-701 233	-943 307
110 574	50 311	+/- Endring i leverandørgjeld	8 372 603	-213 908
13 403 811	-528 223	+/- Endring i kortsiktig gjeld	13 606 221	98 041
-	-	Effekt av valutaendringer	22 443 045	-22 954 465
-36 786	228 017	+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter	-1 712 734	-40 401
<u>18 720 653</u>	<u>-854 350</u>	= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>73 102 914</u>	<u>21 550 129</u>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>				
-	-	+ Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	-	-
-	-	- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler inkl omklassifisering	-46 775 291	-1 486 311
-	-246 154	- Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler	-	-
-	-	+ Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler samt andre investeringer	-	-
<u>-</u>	<u>-246 154</u>	= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>-46 775 291</u>	<u>-1 486 311</u>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>				
-	-	+/- Nto innbetalinger/utbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld til kredittinstitusjon	-73 320 168	-22 075 546
-7 814 739	7 814 739	+/- Nto innbetalinger/utbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld til kredittinstitusjon	49 054 784	23 823 240
90 920	-1 034 572	+/- Nto innbetalinger/utbetalinger av annen langsiktig gjeld	-	-
-	-	+/- Nto innbetalinger/utbetalinger av andre langsiktige fordringer	-	-
476 000	-1 017 649	+ Kjøp av egne aksjer	476 000	-1 017 649
-	-	- Utbetaling av utbytte til minoritetsinteressenter	-	-
-12 911 812	-7 216 713	- Utbetaling av utbytte	-12 911 812	-7 123 525
<u>-20 159 631</u>	<u>-436 546</u>	= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>-36 701 196</u>	<u>-6 393 480</u>
-1 438 978	-2 554 699	= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-10 373 573	13 670 338
2 640 591	5 195 290	+ Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	47 927 222	34 256 884
<u>1 201 613</u>	<u>2 640 591</u>	= Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	<u>37 553 649</u>	<u>47 927 222</u>
<u>1 661</u>	<u>958</u>	Bundne midler pr 31.12	<u>1 661</u>	<u>958</u>

Oslo, den 3. november 2017

John Afseth - Styrets leder

:

Egidijus Damulis - Styremedlem

:

John David Mosvold - Styremedlem

:

Til Baltic Sea Properties AS

## Uavhengig revisors beretning

### *Konklusjon*

Vi har revidert kontantstrømoppstillingen for selskapet og konsernet Baltic Sea Properties AS, datert 3.november 2017 for regnskapsåret som ble avsluttet 31. desember 2016.

Vi mener at kontantstrømoppstillingen i det alt vesentlige gir en dekkende fremstilling av selskapets kontantstrøm for regnskapsåret som ble avsluttet 31. desember 2016 i samsvar med de kravene i det rammeverket for finansiell rapportering som er relevante for utarbeidelsen av kontantstrømoppstillingen.

### *Grunnlag for konklusjonen*

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

### *Styrets ansvar for regnskapsoppstillingen*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for utarbeidelsen av kontantstrømoppstillingen og for at den gir en dekkende fremstilling i samsvar med de kravene i rammeverket som er relevante for utarbeidelsen av en slik regnskapsoppstilling, og for slik intern kontroll som ledelsen finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av en kontantstrømoppstilling som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av regnskapsoppstillingen*

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

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

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

Oslo, 3. november 2017

**BDO AS**



Steinar Andersen  
Statsautorisert revisor



Baltic Sea Properties AS  
Rosenkrantz' gate 20  
0160 Oslo

Tlf.: +47 930 94 319



SpareBank 1 Markets AS  
Olav Vs gate 5  
Postboks 1398 Vika  
0114 Oslo

Telefon: +47 24 14 74 00