

Oslo, 2. april 2020

**Baltic Sea Properties AS - Innkalling til ordinær generalforsamling torsdag 16. april 2020, kl. 10:00
i Christiania Qvartalet Møtesenter, Grev Wedels plass 7, 0151 Oslo**

Vedlagt følger innkalling til ordinær generalforsamling i selskapet med påmeldings-/ fullmaktsskjema.

MERK:

Selskapet ønsker å avholde generalforsamlingen som planlagt, men i lys av risikoen forbundet med koronavirusets utbrudd oppfordres samtlige aksjonærer til å gi styret fullmakt til å møte og avgi stemme for deres aksjer og så langt som mulig avstå fra fysisk oppmøte ved den ordinære generalforsamling. Vedlagte fullmaktsskjema inneholder avkrysningsrubrikker for hver sak som aksjonæren kan benytte for å gi instruks om ønsket stemmegivning.

Presentasjonen fra generalforsamlingen vil i etterkant bli gjort tilgjengelig på selskapets nettsider (balticsea.no), og det vil bli arrangert et aksjonærmøte med redegjørelse om selskapets drift så snart restriksjonene oppheves.

Spørsmål vedrørende generalforsamlingen og/eller selskapets drift kan rettes til daglig leder per e-post på LCB@balticsea.no.

Med vennlig hilsen
Baltic Sea Properties AS

Vedlegg:

1. Innkalling til ordinær generalforsamling, 16. april 2020
2. Årsregnskapet 2019 (inkludert revisors beretning).
3. Påmeldings-/fullmaktsskjema

**INNKALLING TIL
ORDINÆR GENERALFORSAMLING I
BALTIC SEA PROPERTIES AS**

Styret innkaller med dette til ordinær generalforsamling i Baltic Sea Properties AS (BSP), torsdag den **16. april 2020 fra kl. 10:00** på i Christiania Qvartalet Møtesenter, Grev Wedels plass 7, 0151 Oslo.

Tiltak i forbindelse med koronaviruset

Som følge av utbruddet av korona-viruset iverksettes en rekke tiltak for å forebygge smittespredning. Tiltakene iverksettes for å ivareta helse og sikkerhet for BSPs aksjonærer, styremedlemmer og ansatte, og for å kunne etterleve gjeldende nasjonale og lokale restriksjoner og retningslinjer.

Aksjonærene anmodes å benytte mulighetene til å forhåndsstemme eller gi fullmakt, som nærmere beskrevet i innkallingen, og så langt som mulig avstå fra fysisk oppmøte.

Generalforsamlingen vil holdes så kort og konsis som mulig, og representasjon fra BSPs styre og administrasjon vil holdes på et minimum. Det vil ikke være noen servering i tilknytning til generalforsamlingen. For de som møter fysisk vil det iverksettes nødvendige smitteverntiltak. Presentasjonen fra generalforsamlingen vil i etterkant bli gjort tilgjengelig på selskapets nettsider, og det vil bli arrangert et aksjonærmøte med redegjørelse om selskapets drift så snart restriksjonene oppheves.

Registrering starter klokken 09:30. Styrets leder Sigurd Persson vil åpne generalforsamlingen.

Møtet har følgende agenda:

- 1. Åpning av møte og registrering av fremmøtte aksjonærer**
- 2. Valg av møteleder og person til å medundertegne protokollen sammen med møteleder**
- 3. Godkjenning av innkalling og dagsorden**
- 4. Godkjenning av styrets forslag til årsberetning og årsregnskap for 2019, samt disponering av årets resultat**

Styrets forslag til vedtak:

«Styrets forslag til årsberetning og årsregnskap for 2019, samt revisors beretning godkjennes.

<i>Årets resultat:</i>	<i>NOK -35 501 176</i>
<i>Tilleggsutbytte:</i>	<i>NOK 6 688 232</i>
<i>Overført annen egenkapital:</i>	<i>NOK -42 189 408»</i>

Det gjøres for ordens skyld at tilleggsutbytte ble tildelt i januar 2019. Det er således kun disponeringen som gjøres.

5. Valg av styre

Valgkomiteens innstilling for valg av nytt styre er:

Bjørn Bjørø (styreleder)
John Afseth (styremedlem)
John David Mosvold (styremedlem)
James Clarke (styremedlem)

Styret foreslår følgende vedtak:
«Valgkomiteens innstilling godkjennes»

6. Fastsettelse av styrets honorar for 2020/2021

Styret foreslår på bakgrunn av valgkomiteens innstilling følgende vedtak:

«Styrets honorar for 2019/2020 fastsettes til NOK 300 000 til styrets leder og NOK 200 000 til øvrige styremedlemmer, uforandret fra forrige år.»

7. Fastsettelse av valgkomiteens honorar for 2020/2021

Styret foreslår følgende vedtak:

«Valgkomiteens honorar for 2020/2021 fastsettes til NOK 20 000 til leder og NOK 15 000 til øvrig medlem.»

8. Godkjenning av revisors honorar for 2019

Styret foreslår at revisors honorar dekkes etter regning.

Oslo, den 2. april 2020
for styret i Baltic Sea Properties AS

Sigurd Persson
Styreleder (sign.)

ÅRSBERETNING 2019

Baltic Sea Properties AS (BSP)

Virksomhetens art og tilholdssted

Baltic Sea Properties AS (BSP) er et norsk eiendomsselskap som eier, utvikler og forvalter eiendom innen handel, logistikk og industri i Litauen. Selskapet har siden november 2017 vært opptatt til handel på Merkur Market med «ticker» BALT-ME.

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

Konsernets forretningsadresse er Rosenkrantz' gate 20, Oslo.

Redegjørelse for Konsernets årsregnskap

Konsernets driftsinntekter var i 2019 på MNOK 55,0. Av dette utgjorde MNOK 54,6 leieinntekter fra eiendomsporteføljen som består av langsiktige leiekontrakter med aktører i Litauen innen dagligvarehandel, industri og logistikk. Konsernets driftskostnader for året var MNOK 77,7, hvorav de største postene var avskrivninger på driftsmidler (MNOK 21,8) og nedskrivninger på driftsmidler (MNOK 38,3), begge poster uten kontantstrømeffekt. Av de øvrige driftskostnader utgjorde lønnskostnader MNOK 5,7 og andre driftskostnader MNOK 12,0 (herunder eiendomsskatt, leietakertilpasninger/vedlikehold, revisjon, regnskapsførsel og juridiske tjenester).

Konsernets netto finansposter for året var MNOK -21,7, hvorav rentekostnader til kredittinstitusjoner (MNOK 13,5) utgjorde den største posten, andre finanskostnader (MNOK 10,1) og andre finansinntekter (MNOK 1,1).

Konsernet innhentet verdivurderinger av eiendommene pr 31.12.2019 fra Newsec Baltics og Ober-Haus Real Estate Advisors, og bokførte en nedskrivning av selskapets eiendeler på MNOK -38,3 på grunn av nedjusterte leieinntekter som følge av utløpt leiekontrakt med selskapets største leietaker, Norfa.

Konsernets totale eiendeler var per 31.12.2019 bokført til MNOK 667,7, hvorav bokført verdi av eiendomsporteføljen utgjorde MNOK 566,5. I tillegg er det bokført andre aksjeinvesteringer på MNOK 3,2, fordringer på MNOK 12,5 og bankinnskudd på MNOK 85,4. Effekten av det negative årsresultatet (MNOK -40,8) for Konsernets egenkapital medførte at en valgte å gjennomføre en kapitalforhøyelse med MNOK 48,0 i første kvartal.

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

Redegjørelse for Morselskapets årsregnskap

Morselskapet hadde i 2019 MNOK 2,1 i forvaltningsinntekter, hvorav MNOK 1,7 fra egne datterselskaper og MNOK 0,4 fra eksterne forvaltningskunder.

Bokført verdi av Morselskapets eiendeler var MNOK 207,7 per 31.12.19, hvorav investeringer i datterselskaper utgjorde MNOK 103,6. Eiendelene besto dessuten av andre aksjeinvesteringer (MNOK 3,2), lån til datterselskaper (MNOK 98,4) og bankinnskudd (MNOK 2,6).

Morselskapets egenkapital styrket seg med MNOK 5,3 i 2019 på tross av det negative årsresultatet (MNOK -35,5) og utbetaling av tilleggsutbytte (MNOK -6,7), i all hovedsak som følge av gjennomføringen av en kapitalforhøyelse med MNOK 48,0 i første kvartal.

På gjeldssiden hadde Morselskapet gjeld til datterselskaper på MNOK 23,6, et kortsiktig brolån på MNOK 41,0 og kortsiktig gjeld på MNOK 0,6.

Selskapet utbetalte i februar 2019 MNOK 6,7 i utbytte på bakgrunn av utbyttefullmakt gitt til styret ved ordinær generalforsamling 2018.

Regnskapsstandard

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

Hendelser etter balansedato

Vedrørende konsernets banklån:

Det ble i første kvartal 2020 innhentet aksept (waiver) fra Luminor Bank for brudd på visse betingelser knyttet til lån gitt til BSP Retail Properties I UAB og BSP Logistic Properties IV UAB. Luminor har i denne forbindelse bekreftet at banken ikke vil endre tidsplanen for tilbakebetaling.

Utvikling av ekspansjonsprosjektet med Rhenus har krevd en del aktivitet som ikke er balanseført. Videre har leietakertilpasninger for Norfa-porteføljen medført kostnader som ikke var balanseførbare. Dette har resultert i en lavere betjeningsevne mht renter og avdrag for disse to selskapene, såkalt DSCR. Kjøp av 2 nye handelseiendommer utleid til Litauens største dagligvarekjede (Maxima) og to nye utviklingsprosjekter ble alle finansiert under Luminors paraply. Således har ikke banken innsigelser mot at DSCR har vært lav i 2019.

Coronavirus-pandemien (COVID-19):

Verdens Helseorganisasjon klassifiserte den 11. mars 2020 coronaviruset (COVID-19) som en pandemi. Norges regjering innførte den 12. mars 2020 en rekke tiltak for å hindre smittespredning, som av statsminister Erna Solberg ble beskrevet som «de sterkeste og mest inngripende tiltakene vi har hatt i Norge i fredstid». Litauen har i likhet med Norge innført strenge tiltak som innebærer flere betydelige innskrenkninger i befolkningen og bedrifters frihet, blant annet i form av pålegg om hjemmekarantene/-isolering og begrenset adgang til inn- og utreise. Lignende tiltak er innført i flere europeiske land, og forventes å øke i omfang. Tiltakene forventes å ha vesentlig innvirkning på den nasjonale og internasjonale økonomiske aktivitet så lenge de er i kraft. Usikkerheten forbundet med coronaviruset har, i kombinasjon med priskrig på olje, utløst kraftige børsfall verden over. Litauens åpne økonomi vil, i likhet med den norske, gå krevende tider i møte dersom krisen viser seg å bli langvarig. Regnskapsmessig er COVID-19 vurdert til å være en ikke justerende hendelse etter balansedagen, og forutsetninger knyttet til nedskrivningstest på

eiendeler er ikke oppdatert til å reflektere usikkerheten. COVID-19 vil kunne ha betydning på selskapets finansielle resultat herunder gjenvinnbart beløp på selskapets eiendeler.

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

Fortsatt drift

Årsregnskapet har blitt utarbeidet med forutsetning om fortsatt drift, jf. regnskapsloven § 3-3a. Selskapet gjør imidlertid oppmerksom på at det i henhold til likviditetsprognose per dato for avleggelse av årsregnskapet ikke har tilstrekkelig arbeidskapital til å betale tilbake kortsiktig brolån som forfaller i midten av januar 2021. Optimalisering av selskapets kortsiktige og langsiktige finansiering er en naturlig del av selskapets daglige drift, og selskapet gjør løpende strategiske vurderinger i denne forbindelse som blant annet kan innebære salg av eiendom, refinansiering av eksisterende lån, obligasjonsfinansiering og/eller innhenting av kapital fra selskapets aksjonærer eller eksterne investorer for å sikre videre drift. Selskapets evne til å skaffe tilstrekkelige likvider gjennom realisasjon av eiendeler eller sikre finansiering (egenkapital eller fremmedkapital) for rettidig tilbakebetaling for å sikre videre drift vil vesentlig kunne påvirkes av varigheten og økonomiske ringvirkninger av COVID-19, som er redegjort for under «Styrets vurdering av risiko forbundet med COVID-19» i årsberetning og i note 18 hendelse etter balansedagen.

Forskning og utvikling

Konsernet var ikke involvert i forsknings- eller utviklingsaktiviteter (R&D) i 2019.

Arbeidsmiljø, personale og likestilling

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

Det ble ikke rapportert om skader eller ulykker i 2019.

Miljørapportering

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

Finansiell og operasjonell risiko

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

- Risiko for konjunkturrendringer i eiendoms-/finans-/rentemarkedet som kan påvirke verdien på eiendomsporteføljen og Konsernets tilgang til lånefinansiering.
- Risiko for geopolitiske og/eller konjunkturrendringer som kan ramme Litauens import og eksport, herunder inntektsgrunnlaget for porteføljens leietakere.
- Utviklingsrisiko som følge av forsinkelser eller uforutsette kostnader ved utviklingen av nye eiendomsprosjekter.
- Risiko for at leietaker ikke kan oppfylle sine forpliktelser i henhold til leieavtale, på grunn av eksempelvis økt konkurranse eller endrede forutsetninger i markedet for øvrig.
- Likviditetsrisiko ved uforutsette forsinkelser i oppgjør av inntekter og/eller uforutsette kostnader.
- Selskapet har et brolån som forfaller januar 2021. Eventuelt redusert likviditet i kapitalmarkedet vil kunne vanskeliggjøre arbeidet med å refinansiere denne gjelden før den forfaller.

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

Styrets vurdering av risiko forbundet med coronaviruset (COVID-19):

Verdens Helseorganisasjon klassifiserte den 11. mars 2020 coronaviruset (COVID-19) som en pandemi. Det er på nåværende tidspunkt svært vanskelig å forutsi pandemiens varighet og fremtidige omfang og konsekvenser som følge av dette. Styret vurderer imidlertid følgende som de viktigste risikofaktorer i denne forbindelse å være som følger:

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

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

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

Årsresultat og disponeringer

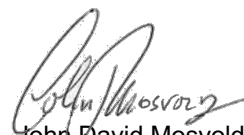
Styret foreslår følgende disponering av morselskapets resultat for 2019:

Tilleggsutbytte	NOK	6 688 232
Overført annen egenkapital:	NOK	-42 189 408
Årets resultat:	NOK	-35 501 176

Oslo, den 1. april 2020


Sigurd Persson
Styrets leder


Bjørn Bjørø
Styremedlem


John David Mosvold
Styremedlem


John Afseth
Styremedlem


James Andrew Clarke
Styremedlem

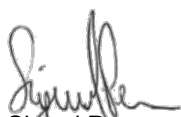

Lars Christian Berger
Daglig leder

Erklæring

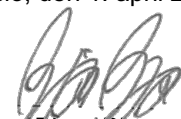
De undertegnede erklærer at årsregnskapet for Baltic Sea Properties AS etter deres beste overbevisning, er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder og at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av foretakets og konsernets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet per 31.12.2019.

De undertegnede erklærer videre at årsberetningen for Baltic Sea Properties AS etter deres beste overbevisning gir en rettviseende oversikt over utviklingen, resultatet og stillingen til foretaket og konsernet per 31.12.2019.

Oslo, den 1. april 2020



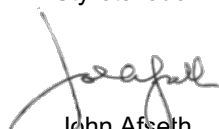
Sigurd Persson
Styrets leder



Bjørn Bjørø
Styremedlem



John David Mosvold
Styremedlem



John Afseth
Styremedlem



James Andrew Clarke
Styremedlem



Lars Christian Berger
Daglig leder

ÅRSREGNSKAP 2019

MORSELSKAP		KONSERN			
31/12/2019	31/12/2018	RESULTATREGNSKAP	31/12/2019	31/12/2018	
NOK	NOK		NOK	NOK	
-	-	Driftsinntekter			
2 119 432	2 699 457	Leieinntekter	15	54 594 417	74 937 236
		Andre driftsinntekter		440 516	586 019
2 119 432	2 699 457	Sum driftsinntekter		55 034 933	75 523 255
		Driftskostnader			
2 989 446	2 443 198	Lønnskostnader	3	5 678 024	4 350 724
-	-	Avskrivning på driftsmidler	4	21 803 307	22 917 948
-	-	Reversering av nedskrivning på driftsmidler	4	-	-7 191 455
-	-	Nedskrivning av driftsmidler	4	38 260 183	40 966 763
2 229 704	2 006 281	Andre driftskostnader	3,10	11 994 037	6 130 041
5 219 150	4 449 479	Sum driftskostnader		77 735 551	67 174 022
-3 099 717	-1 750 023	Driftsresultat		-22 700 617	8 349 233
		Finansinntekter og -kostnader			
6 526 263	1 889 480	Mottatt utbytte fra datterselskaper	2	-	-
1 625 524	126 365	Renteinntekter konsern	2	-	-
63 544	310 911	Annen renteinntekt		902 847	627 190
768 617	879 431	Annen finansinntekt	14	1 109 619	2 824 992
-516 152	-169 099	Valutainntekt (+) / Valutatap (-)	14	36 973	487 359
378 039	251 839	Rentekostnad konsern	2	-	-
1 046 570	78 575	Annen rentekostnad	9	13 621 655	10 005 690
38 669 146	-98 230	Nedskrivning på fin. anleggsmidler (+) / Rev. tidl. års nedskrivn. (-)	2	-	-
775 500	491 435	Annen finanskostnad	9,14	10 083 493	1 759 214
-32 401 459	2 313 469	Netto finansposter		-21 655 709	-7 825 363
-35 501 176	563 447	Ordinært resultat før skatt		-44 356 326	523 870
-	-	Betalbar skatt	5	-	2 423 406
-	-	Endring utsatt skatt/skattefordel	5	-3 551 570	-1 340 033
-	-	Skatt på ordinært resultat		-3 551 570	1 083 373
-35 501 176	563 447	ÅRSRESULTAT		-40 804 756	-559 502
		Overføringer			
6 688 232	-	Tilleggsutbytte			
-42 189 408	563 447	Overført til/fra annen egenkapital			
-35 501 176	563 447	Sum overføringer			

MORSELSKAP		KONSERN			
31/12/2019	31/12/2018	BALANSE	31/12/2019	31/12/2018	
		EIENDELER	Noter		
NOK	NOK	ANLEGGSMIDLER	NOK	NOK	
		Varige driftsmidler			
-		Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4,9	566 457 797	553 954 311
-	-	Andre varige driftsmidler		154 136	-
<u>-</u>	<u>-</u>	Sum varige driftsmidler		<u>566 611 933</u>	<u>553 954 311</u>
		Finansielle driftsmidler			
103 559 425	155 392 476	Investering i datterselskaper	2	-	-
3 206 655	5 250 901	Andre aksjeinvesteringer	13	3 206 655	5 250 901
98 359 250	3 975 147	Lån til datterselskaper	2	-	-
<u>205 125 330</u>	<u>164 618 524</u>	Sum finansielle driftsmidler		<u>3 206 655</u>	<u>5 250 901</u>
<u>205 125 330</u>	<u>164 618 524</u>	Sum anleggsmidler		<u>569 818 588</u>	<u>559 205 213</u>
		OMLØPSMIDLER			
		Fordringer			
23 020	35 583	Kundefordringer		613 947	2 249 267
-	-	Påløpt inntekt		1 732 183	4 121 051
-	-	Andre kortsiktige fordringer	16	10 174 379	244 981
<u>23 020</u>	<u>35 583</u>	Sum fordringer		<u>12 520 508</u>	<u>6 615 299</u>
		Bankinnskudd, kontanter			
2 555 473	3 090 045	Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	85 367 485	63 491 657
<u>2 578 493</u>	<u>3 125 628</u>	Sum omløpsmidler		<u>97 887 993</u>	<u>70 106 957</u>
<u>207 703 823</u>	<u>167 744 153</u>	SUM EIENDELER		<u>667 706 581</u>	<u>629 312 169</u>

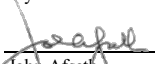
MORSELSKAP			KONSERN		
31/12/2019	31/12/2018	BALANSE	31/12/2019	31/12/2018	
EGENKAPITAL OG GJELD			Noter		
NOK	NOK	EGENKAPITAL	NOK	NOK	
		Innskutt egenkapital			
668 823	508 823	Aksjekapital	6,7	668 823	508 823
-2 042	-2 042	Egne aksjer	6	-2 042	-2 042
118 788 021	71 466 930	Overkurs	6	118 788 021	71 466 930
119 454 803	71 973 712	Sum innskutt egenkapital		119 454 803	71 973 712
		Opptjent egenkapital			
23 061 261	65 250 669	Annen egenkapital	6	62 310 758	109 650 930
23 061 261	65 250 669	Sum opptjent egenkapital		62 310 758	109 650 930
142 516 064	137 224 381	Sum egenkapital		181 765 561	181 624 642
		GJELD			
		Avsetning til forpliktelser			
-	-	Utsatt skatt	5	3 024 536	6 576 106
-	-	Sum avsetning til forpliktelser		3 024 536	6 576 106
		Annen langsiktig gjeld			
23 634 565	30 029 775	Lån fra selskap i samme konsern	2	-	-
-	-	Lån fra kredittinstitusjoner	9	156 431 579	218 207 369
40 995 833	-	Annen langsiktig gjeld	9	49 460 909	1 848 918
64 630 398	30 029 775	Sum langsiktig gjeld		205 892 488	220 056 287
		Kortsiktig gjeld			
-	-	Lån fra kredittinstitusjoner	9	218 795 540	209 872 816
20 790	7 870	Leverandørgjeld		12 488 914	553 436
-	-	Betalbar skatt	5	-0	900 668
115 861	104 334	Skyldige offentlige avgifter		3 888 724	2 321 394
420 711	377 794	Annen kortsiktig gjeld	17	41 850 819	7 406 822
557 362	489 997	Sum kortsiktig gjeld		277 023 996	221 055 135
65 187 760	30 519 772	Sum gjeld		485 941 020	447 687 528
207 703 823	167 744 153	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		667 706 581	629 312 169

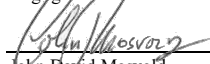
Oslo, den 1. april 2020


 Sigurd Persson
 Styrets leder


 Lars Christian Berger
 Daglig leder


 James Andrew Clarke
 Styremedlem


 John Afseth
 Styremedlem


 John David Mosvold
 Styremedlem


 Bjørn Bjørø
 Styremedlem

Baltic Sea Properties AS

KONTANTSTRØMANALYSE

Mor		Konsern	
2019	2018	2019	2018
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
-35 501 176	563 448	-44 356 326	523 870
-	-	-4 452 238	-397 118
-	-	21 803 307	22 917 948
38 669 146	-	38 260 183	33 775 308
-	-	-54 125 503	-
12 563	6 958 758	1 635 321	12 561 815
12 921	-457 814	11 935 478	-333 792
42 917	-629 192	34 443 997	-652 401
-	-	8 492 504	-3 722 344
11 527	44 729	1 567 329	530 348
3 247 897	6 479 929	15 204 051	65 203 634
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
-	-	64 842 976	-
-	-	-88 226 701	-17 508 945
-219 722	-13 442 006	-	-78 621
15 427 873	1 046 265	1 965 625	1 046 265
15 208 151	-12 395 741	-21 418 100	-16 541 301
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
47 481 091	-	47 481 091	-
-	-	-	-
-	-	-	-
34 600 623	-	43 523 348	185 099 706
-	-	-48 764 422	-205 905 380
-	-172 117	-	-
-94 384 103	8 780 887	-7 461 908	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-6 688 232	-	-6 688 232	-
-18 990 621	8 608 770	28 089 876	-20 805 674
-534 572	2 692 957	21 875 828	27 856 659
3 090 045	397 088	63 491 657	35 634 998
2 555 473	3 090 045	85 367 485	63 491 657
61 449	48 785	61 449	48 785

Noter til regnskapet 2019

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Fortsatt drift-vurdering

Årsregnskapet har blitt utarbeidet med forutsetning om fortsatt drift, jf. regnskapsloven § 3-3a. Selskapet gjør imidlertid oppmerksom på at det i henhold til likviditetsprognose per dato for avleggelse av årsregnskapet ikke er tilstrekkelig arbeidskapital til å betale tilbake kortsiktig brolån som forfaller i midten av januar 2021. Optimalisering av selskapets kortsiktige og langsiktige finansiering er en naturlig del av selskapets daglige drift, og selskapet gjør løpende strategiske vurderinger i denne forbindelse som blant annet kan innebære salg av eiendom, refinansiering av eksisterende lån, obligasjonsfinansiering og/eller innhenting av kapital fra selskapets aksjonærer eller eksterne investorer for å sikre videre drift. Selskapets evne til å skaffe tilstrekkelige likvider gjennom realisasjon av eiendeler eller sikre finansiering (egenkapital eller fremmedkapital) for rettidig tilbakebetaling for å sikre videre drift vil vesentlig kunne påvirkes av varigheten og økonomiske ringvirkninger av COVID-19, som er redegjort for under «Styrets vurdering av risiko forbundet med COVID-19» i årsberetning og i note 18 hendelse etter balansedagen.

Konsolidering

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Baltic Sea Properties AS og selskaper (som nevnt i note 2) som Baltic Sea Properties AS har bestemmende innflytelse over.

Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50% av aksjene i selskapet, og konsernet er i stand til å utøve faktisk kontroll over selskapet.

Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert.

Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

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

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

Salgsinntekter og driftskostnader

Morselskapets driftsinntekter stammer fra salg av forvaltningstjenester til egne datterselskaper og eksterne kunder.

Datterselskapenes driftsinntekter stammer fra utleie av egen eiendom.

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

Kontantstrømoppstilling

Morselskapets og Konsernets kontantstrømoppstilling er utarbeidet etter indirekte metode.

Pensjon

Konsernets norske selskap er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Pensjonsordningene i det norske selskapet tilfredsstiller kravene i denne lov.

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

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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

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

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

Sikringsbokføring

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

Rentebytteavtalene påvirker konsernets bokføring ved at deler av selskapets gjeld og annen finansinntekt/-kostnad varierer i takt med markedets flytende rente og rentebytteavtalenes gjenværende løpetid.

Langsiktige aksjer og andeler

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

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

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

Tilknyttet selskap

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

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

Skatt

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

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

Omregning av utenlandsk valuta

Ved innarbeidelsen av utenlandsk datterselskap er eiendeler og gjeld i utenlandsk valuta omarbeidet til NOK til kurs

på balansedagen, mens inntekter og kostnader i utenlandsk valuta er omarbeidet til NOK til gjennomsnittskurs.

Omregningsdifferanser føres direkte i egenkapitalen.

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

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

	2019	2018
Kurs ved balansedagen	9,8638	9,9483
Gjennomsnittskurs	9,8502	9,5996

Investering i datterselskaper

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

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

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

Mottatt utbytte fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

Note 2 - Datterselskaper

Morselskapet:

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

Selskap	Forretningskontor	Eierandel	Egenkapital 31.12	Resultat 31.12	Lån / Gjeld til datter 31.12	Årets renteinntekter	Årets rentekostnader
BSP Logistic Property UAB	Vilnius, Litauen	100%	2 023 326	951 085	-743	-	-735
BSP Logistic Property II UAB	Vilnius, Litauen	100%	42 125 648	3 542 179	656 156	5 231	-30 147
BSP Retail Properties I UAB	Vilnius, Litauen	100%	48 916 205	-37 098 953	11 538 136	788 141	-346 422
BSP Industrial Property UAB	Vilnius, Litauen	100%	36 646 833	-897 031	-743	-	-734
BSP Logistic Property IV UAB	Vilnius, Litauen	100%	11 792 654	-2 939 718	16 267 014	63 668	-
BSP Logistic Property V UAB	Vilnius, Litauen	20%	-2 241 434	-2 261 489	12 824 264	687 203	-
BSP Holding LT UAB	Vilnius, Litauen	100%	-119 767	-143 743	29 594 927	59 928	-
BSP Asset Management UAB	Vilnius, Litauen	100%	2 749 205	2 721 564	-	-	-

Totalt utbytte mottatt av morselskapet fra døtre dette regnskapsåret: NOK 6 526 263

Bokført verdi av aksjene:

	Anskaffelseskost	Bokført verdi 01.01	Avgang 1)	Tilgang 2)	Nedskrivning	Bokført verdi 31.12
BSP Logistic Property UAB	50 892 356	324 366	-	-	-324 366	-
BSP Logistic Property II UAB	24 695 660	24 695 660	-	-	-	24 695 660
BSP Retail Properties I UAB	87 192 297	86 966 161	-	-	-38 297 897	48 668 264
BSP Industrial Property UAB	18 792 792	18 792 791	-	-	-	18 792 791
BSP Logistic Property IV UAB	11 348 344	11 348 344	-	-	-	11 348 344
BSP Logistic Property V UAB	46 883	48 700	-197 094	195 277	-46 883	-
BSP Logistic Property VI UAB	1 539 057	13 265 154	-13 265 154	-	-	-
BSP Holding LT UAB	29 921	29 921	-	-	-	29 921
BSP Asset Management UAB	24 445	-	-	24 445	-	24 445
SUM	194 561 754	155 471 096	-13 462 248	219 722	-38 669 146	103 559 424

1) Avgangen gjelder overdragelser til datter BSP Holding LT UAB. 20 % av aksjene i BSP Logistic Property V UAB er fremdeles i morselskapets beholdning.
2) Tilgangen gjelder erverv av nye datterselskaper.

Note 3 Lønnskostnader

Morselskapet:

Morselskapets lønnskostnader for året var:

Lønn/Godtgjørelser	2019	2018
Lønninger, gratiale m.m.	1 415 519	991 800
Styrehonorar	1 135 000	1 050 007
Arbeidsgiveravgift	369 529	301 410
Andre sosiale utgifter	69 398	99 981
Sum	2 989 446	2 443 198
Fordeling av lønn/godtgjørelser (eks. arbeidsgiveravgift)	2 019	2 018
Daglig leder i morselskap	1 434 917	1 091 781
Styreleder	300 000	291 667
Øvrige styremedlemmer	835 000	758 341
Øvrige ansatte/innleide konsulenter	50 000	0
Sum	2 619 917	2 141 788

Antall årsverk: 1 1

Det er ikke gitt lån til ansatte per 31.12.19 og 31.12.18. Det er ikke stilt garantier for ansatte eller medlemmer av styret.
Daglig leder har i 2019 mottatt samlet godtgjørelse på MNOK 1,4 (eks. arbeidsgiveravgift), hvorav NOK 58 753 er pensjonskostnader og NOK 10 644 andre ytelser.
Administrerende direktør har krav på 6 måneders lønn ved opphør av ansettelsesforhold.

Selskapet er underlagt reglene om obligatorisk tjenestepensjon. Kostnaden for daglig leders pensjonsordning var i 2019 kr 58 753 og er innskuddspensjon.

Daglig leder er også medeier i Hagen, Berger & Aas AS ("HBA") som selskapet har en avtale med om regnskap/forretningsførsel. Avtalen er inngått etter armlengdeprinsippet og utføres til kostpris av regnskapsmedarbeider hos HBA. HBA fakturerte i 2019 NOK 652 722 til Baltic Sea Properties (inkl. merverdiavgift). Av dette utgjorde honorar for regnskaps-/forretningsførsel NOK 439 459 og viderefaktureriing av utlegg/forsikring/kontorleie NOK 213 263.

Revisor	2019	2018
Løvpålagt revisjon	363 190	54 688
Andre attestasjonsjenester	17 500	0
Skatterådgivning og andre tilleggstjenester	64 801	112 500
Sum godtgjørelse til revisor	445 490	167 188

Konsemet:

Konsemetets lønnskostnader for året var:

Lønn/Godtgjørelser	2019	2018
Lønninger, gratiale m.m.	4 011 279	2 417 048
Styrehonorar	1 135 000	1 050 007
Arbeidsgiveravgift	415 021	783 689
Andre sosiale utgifter	116 724	99 981
Sum	5 678 024	4 350 724
Fordeling av lønn/godtgjørelser (eks. arbeidsgiveravgift)	2019	2018
Daglig leder i morselskap	1 434 917	1 091 781
Styreleder	300 000	291 667
Øvrige styremedlemmer	835 000	758 341
Øvrige ansatte/innleide konsulenter	2 576 362	1 325 267
Sum	5 146 279	3 467 055

Antall årsverk: 5,5 3,9

Det er ikke gitt lån til ansatte per 31.12.19 og 31.12.18. Det er ikke stilt garantier for ansatte eller medlemmer av styret.
Daglig leder har i 2019 mottatt samlet godtgjørelse på MNOK 1,4 (eks. arbeidsgiveravgift), hvorav NOK 58 753 er pensjonskostnader og NOK 10 644 andre ytelser.
Administrerende direktør har krav på 6 måneders lønn ved opphør av ansettelsesforhold.

Selskapet er underlagt reglene om obligatorisk tjenestepensjon. Kostnaden for daglig leders pensjonsordning var i 2019 kr 58 753 og er innskuddspensjon.

Daglig leder er også medeier i Hagen, Berger & Aas AS ("HBA") som selskapet har en avtale med om regnskap/forretningsførsel. Avtalen er inngått etter armlengdeprinsippet og utføres til kostpris av regnskapsmedarbeider hos HBA. HBA fakturerte i 2019 NOK 652 722 til Baltic Sea Properties (inkl. merverdiavgift). Av dette utgjorde honorar for regnskaps-/forretningsførsel NOK 439 459 og viderefaktureriing av utlegg/forsikring/kontorleie NOK 213 263.

Revisor	2019	2018
Løvpålagt revisjon	477 645	179 002
Andre attestasjonsjenester	17 500	0
Skatterådgivning og andre tilleggstjenester	114 845	112 500
Sum godtgjørelse til revisor	609 989	291 502

Note 4 Varige driftsmidler

Morselskapet:

Morselskapet har ingen varige driftsmidler.

Konsernet:

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom i datterselskapene:	BSP LP IV	BSP IP	BSP RP I	BSP LP	BSP LP II	BSP LP VI	BSP LP V	BSP RP IV	BSP RP V	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	78 929 697	80 905 136	491 633 413	216 484 165	131 169 201	23 710 087	0	0	0	1 022 831 698
Tilgang	19 538 145	299 977	0	0	0	6 311 266	16 920 180	0	45 002 997	88 072 565
Avgang	0	0	-64 658 572	-132 307	-52 098	0	0	0	0	-64 842 976
Valutaendring	-670 422	-687 201	-4 175 892	-1 838 798	-1 114 140	-201 391	0	0	0	-8 687 844
Anskaffelseskost pr 31.12	97 797 420	80 517 911	422 798 950	214 513 060	130 002 964	29 819 962	16 920 180	0	45 002 997	1 037 373 443
Akkumulerte nedskrivninger tidligere år	-366 999	-9 774 085	-100 636 072	-58 718 717	0	0	0	0	0	-169 495 873
Valutajustering av akkumulerte nedskrivninger	3 117	83 020	854 794	498 752	0	0	0	0	0	1 439 683
Endring akk. nedskrivninger ved avgang	363 882	-3	33 167 228	-3	0	0	0	0	0	33 531 104
Akkumulerte avskrivninger tidligere år	-3 098 097	-24 193 993	-161 337 684	-57 452 633	-43 019 225	-10 279 882	0	0	0	-299 381 514
Valutajustering av akkumulerte avskrivninger	26 315	205 502	1 370 388	487 998	365 402	87 316	0	0	0	2 542 921
Endring akk. avskrivninger ved avgang	-363 884	0	20 958 277	10	-3	0	0	0	0	20 594 399
Årets reversering av tidligere års nedskrivninger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Årets nedskrivning	0	-5 006 843	-32 950 635	-302 705	0	0	0	0	0	-38 260 183
Valutajustering årets nedskrivninger	0	-6 909	-45 466	-418	0	0	0	0	0	-52 793
Årets avskrivninger	-2 383 229	-1 888 304	-9 483 629	-4 326 894	-3 660 613	0	0	0	-60 638	-21 803 307
Valutajustering årets avskrivninger*	-3 288	-2 606	-13 086	-5 970	-5 051	0	0	0	-84	-30 085
Akkumulerte av- og nedskrivninger pr 31.12	-5 822 184	-40 584 219	-248 115 885	-119 820 580	-46 319 492	-10 192 566	0	0	-60 722	-470 915 647
Balanseført verdi pr 31.12	91 975 236	39 933 692	174 683 065	94 692 480	83 683 472	19 627 396	16 920 180	0	44 942 276	566 457 797
Økonomisk levetid (år)	35 / 15	35 / 15	35 / 15	35 / 15	35 / 15	35 / 15	Tomt	Tomt	35 / 15	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	-	-	Lineær	
Gjenstående løpetid av leieavtaler (vektet)	15 år	3,01 år	6,25 år	6,82 år	13,86 år	15 år **	12,5 år**	0	13,5 år	

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

** Ferdigstillelse sommeren 2020

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

Bygninger/tomter består av totalt 26 ferdigutviklede eiendommer i Litauen som er fullt uteide 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 216 035 i festeavgift i året. Festeavgiften reguleres årlig ihht kommunale vedtak.

Eiendommene er verdivurdert pr. årsslutt. Verdivurderingene er utarbeidet av Ober-Haus og Newsec, på bakgrunn av en Discounted Cash Flow-metoden. Basert på verdsettelsene er det bokført netto nedskrivning på eiendommene på MNOK 38,3 som følge av nedskrivning av eiendommene i BSP Industrial Property UAB, BSP Retail Properties I UAB og BSP Logistic Property UAB. Verdsettelsene er sensitive for utnyttelsesgrad, leiebeløp og diskonteringsrente. Det vises for øvrig til omtale i styrets årsberetning om finansiell risiko.

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

Note 5 Skatter

Morselskapet:

Arets skattekostnad fremkommer slik:	2019	2018
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Endring utsatt skatt	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0

Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:

Ordinært resultat før skattekostnad	-35 501 176	563 447
Permanente forskjeller	31 074 362	-2 803 906
Endring midlertidige forskjeller	378 685	-240 061
Grunnlag betalbar skatt	-4 048 129	-2 480 520
Skatt	0	0
Betalbar skatt på årets resultat	0	0

Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:

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

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt:

Forskjeller som utlignes:

	Endring	2019	2018
Forskjell mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi av fordringer	378 685	-210 865	167 820
Regnskapsmessige avsetninger for forpliktelser	0	0	0
Fremførbart underskudd	4 048 129	-62 784 414	-58 736 285
Sum	4 426 814	-62 995 279	-58 568 465
Utsatt skatt/skattefordel		-13 858 961	-12 885 062
Aktuell skattesats		22%	22%

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

Konsernet:

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

Arets skattekostnad fremkommer slik:	2019	2018
Betalbar skatt på årets resultat	0	2 423 414
Endring utsatt skatt	-3 551 570	-1 340 033
Skattekostnad ordinært resultat	-3 551 570	1 083 383

Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:

	2019	2018
Ordinært resultat før skattekostnad	-44 356 326	523 870
Permanente forskjeller	-13 988 623	-4 511 114
Endring midlertidige forskjeller	-62 235 702	14 563 000
Anvendelse av underskudd til fremføring	0	-870 485
Grunnlag betalbar skatt	-120 581 941	9 705 272
Skatt	0	3 715 902
Effekt av ulik skattesats*	0	-1 292 488
Betalbar skatt på årets resultat	0	-2 423 414
Omrøgningsdifferanse (fra snittkurs for året til kurs per balansedato)	0	-88 031
Forhåndsbetalt pr. 31.12.	0	1 610 769
Skyldig betalbar skatt pr 31.12.	0	-900 668

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

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt:

	Endring	2019	2018
Forskjeller som utlignes:			
Fremførbart underskudd	103 830 290	149 444 228	45 613 938
Driftsmidler	-75 861 964	-336 229 492	-260 367 528
Finansposter	6 562 584	8 346 653	1 784 068
Nedskrivning av eiendom/reversering av tidligere års nedskrivninger	-10 853 794	158 275 082	169 128 876
Sum	23 677 116	-20 163 529	-43 840 645
Utsatt skatt (-) / skattefordel (+)	3 551 570	-3 024 536	-6 576 106
Skattesats		15%	15%

Da det er usikkert om morselskapet får benyttet seg av sin utsatte skattefordel, inngår ikke denne i beregningen av konsernets skattefordel. Datterselskapene hadde per 31.12.19 en samlet utsatt skattefordel på kr 3 337 475 som i konsernet er utlignet mot utsatt skatt (kr 6 362 012).

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

Note 6 Egenkapital

<i>Morselskapet:</i>	Aksje- kapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen Egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1.2019	508 823	-2 042	71 466 930	65 250 669	137 224 381
Kapitalforhøyelse	160 000	0	47 840 000	0	48 000 000
Emisjonskostnader	0	0	-518 909		-518 909
Tilleggsutbytte	0	0	0	-6 688 232	-6 688 232
Avsatt utbytte	0	0	0	0	0
Kjøp (-) / salg av egne aksjer (+)	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	0	-35 501 176	-35 501 176
Egenkapital 31.12.2019	668 823	-2 042	118 788 021	23 061 261	142 516 064

Selskapet gjennomførte i januar 2019 en kapitalforhøyelse på totalt NOK 48 millioner. Det ble i denne sammenheng utstedt 1 600 000 nye aksjer.

Konsernet:

	Aksje- kapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen Egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1.2019	508 823	-2 042	71 466 930	109 650 930	181 624 642
Kapitalforhøyelse	160 000	0	47 840 000	0	48 000 000
Emisjonskostnader	0	0	-518 909	0	-518 909
Tilleggsutbytte	0	0	0	-6 688 232	-6 688 232
Avsatt utbytte	0	0	0	0	0
Kjøp (-) / salg av egne aksjer (+)	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	0	-40 804 756	-40 804 756
Omregningsdifferanse*	0	0	0	152 817	152 817
Egenkapital 31.12.2019	668 823	-2 042	118 788 021	62 310 758	181 765 561

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

Note 7 Aksjekapital, aksjonærinformasjon og eierstruktur

Aksjekapitalen pr 31.12 består av følgende aksjeklasser:

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

Selskapet gjennomførte i januar 2019 en kapitalforhøyelse på totalt NOK 48 millioner. Det ble i denne sammenheng utstedt 1 600 000 nye aksjer.

Eierstruktur:

De 10 største aksjonærene i morselskapet pr. 31.12 var:

	Ordinære aksjer	Stemme-/ eierandel
BALTIC COMMERCIAL PROPERTIES AS	939 754	14,1 %
CENTRALKIRKEN	574 926	8,6 %
VISGUNII AS	382 845	5,7 %
CARPE DIEM AFSETH AS	334 402	5,0 %
PIPPI INVEST AS	225 000	3,4 %
OLAV HJORTESET AS	150 000	2,2 %
NORMAN-HANSEN, JARLE	145 894	2,2 %
TRIVON AS	140 000	2,1 %
EIENDOMSKAPITAL NORGE V AS	103 983	1,6 %
PASCAL HOLDING AS	103 703	1,6 %
Totalt antall aksjer for de 10 største aksjonærene	3 100 507	46,4 %

Følgende aksjonærer er representert i styret/ledelsen i Baltic Sea Properties AS:	Representert ved	Rolle	Antall ordinære aksjer
BALTIC COMMERCIAL PROPERTIES AS	Sigurd Persson	Styreleder	939 754
CENTRALKIRKEN	Bjørn Bjørø	Styremedlem	574 926
CARPE DIEM AFSETH AS	John Afseth	Styremedlem	334 402
EIENDOMSKAPITAL NORGE V AS	Bjørn Bjørø	Styremedlem	103 983
EMERGING EUROPE COMMERCIAL PROPERTIES AS	Sigurd Persson/John Afseth	Styreleder/-medlem	99 449
HOLSTEIN INVEST AS	John Mosvold	Styremedlem	32 861
EIENDOMSKAPITAL BUSKERUD AS	Bjørn Bjørø	Styremedlem	27 264
JOHN MOSVOLD	John Mosvold	Styremedlem	22 276
HAGEN, BERGER & AAS AS	Lars C. Berger	Daglig leder	13 334

Note 8 Bankinnskudd

<i>Morselskapet:</i>	2019	2018
Total likviditetsbeholdning pr 31.12	2 555 473	3 090 045
Herav bundne bankinnskudd	61 449	48 785
<i>Konsernet:</i>	2019	2018
Total likviditetsbeholdning pr 31.12	85 367 485	63 491 657
Herav bundne bankinnskudd	61 449	48 785

Note 9 Gjeld til kredittinstitusjoner

Morselskapet:

	Langsiktig gjeld	Gjeld reklassifisert til kortsiktig gjeld	Markedsverdi rentesikringskontrakter*	Totalt	Årets rentekostnader	Løper til
Brolån fra Ambolt Mezzanine Sub-Fund	40 995 833	0	0	40 995 833	995 833	15.01.2021
SUM	40 995 833	0	0	40 995 833	995 833	

BSP AS har stilt morselskapsgaranti for banklånene til BSP Logistic Property IV UAB og BSP Retail Properties I UAB. Begge lån er omtalt nedenfor.

Konsernet:

	Langsiktig gjeld	Gjeld reklassifisert til kortsiktig gjeld	Markedsverdi rentesikringskontrakter*	Totalt	Årets rentekostnader	Løper til
Brolån fra Ambolt Mezzanine Sub-Fund	40 995 833	0	0	40 995 833	995 833	15.01.2021
BSP Logistic Property UAB	74 164 022	4 069 977	860 695	79 094 695	1 941 219	30.11.2021
BSP Logistic Property II UAB	55 314 498	3 035 558	641 936	58 991 991	1 447 838	30.11.2021
BSP Retail Properties I UAB **	0	158 663 169	4 929 642	163 592 810	6 427 167	28.01.2024
BSP Industrial Property UAB	26 953 058	1 479 131	312 801	28 744 990	705 487	30.11.2021
BSP Logistic Property IV UAB **	0	51 547 706	1 601 579	53 149 284	1 989 188	28.01.2024
BSP Logistic Property V UAB	0	0	0	0	0	-
BSP Logistic Property VI UAB	0	0	0	0	0	-
BSP Holding LT UAB	0	0	0	0	0	-
BSP Asset Management UAB	0	0	0	0	0	-
BSP Retail Property IV UAB	0	0	0	0	0	-
BSP Retail Property V UAB	0	0	0	0	0	-
SUM	197 427 412	218 795 540	8 346 653	424 569 604	13 506 732	

* Inngåtte rentebytteavtaler er balanseført til virkelig verdi per balansedato i henhold til NRS 18. Endring i markedsverdi resultatføres som finansinntekt/finanskostnad.

** Gjeld til kredittinstitusjoner er for BSP Retail Properties I UAB og BSP Logistic Property IV UAB i sin helhet klassifisert som kortsiktig som følge av brudd på covenants per 31.12.19. Se nærmere omtale i avsnitt nedenfor.

Datterselskapene BSP Retail Properties I UAB og BSP Logistic Property IV UAB refinansierte i januar 2019 sine respektive lån hos Luminor. Betingelsene på det nye lånet er 3,50% + 6 måneders Euribor. Begge lån har inngått rentesikringskontrakt. Det nye lånet løper til 28.01.2024.

Per 31.12.2019 var lånets DSCR (vilkår for rente- og avdragsbetjening) i brudd med de gjeldende covenants, men selskapet har innhentet «waiver» fra Luminor som bekrefter at banken ikke vil kreve tilbakebetaling av lånet innen de neste 12 måneder fra balansedatoen. Utvikling av ekspansjonsprosjektet med Rhenus har krevd en del aktivitet som ikke er balanseført. Videre har leietakertilpasinger for Norfa-porteføljen medført kostnader som ikke var balanseførbare. Dette har resultert i en lav DSCR for disse to selskapene (1,01 mot covenantkravet på 1,10). Overordnet er de nye prosjektene (kjøp av 2 nye Maximaer og to nye utviklingsprosjekter) alle finansiert under Luminors paraply. Således har ikke banken innsigelser mot at DSCR har vært lav i 2019.

Lånene i BSP Logistic Property, BSP Logistic Property II og BSP Industrial Property er samlet i ett lån, til sammen NOK 165 016 244 per 31.12.2019 (medregnet påløpte renter). Lånene ble samlet til ett ettersom selskapet fikk bedre betingelser enn om de respektive selskaper skulle refinansiert hver for seg. Lånet har en rentesikringsavtale til fast rentesats på 2,37 %. Det stilles krav til at betalingsevne etter prinsippet DSCR (Debt Service Coverage Ratio) og at eiendomsverdiene minst skal utgjøre 130 % av lånesaldo. Selskapet er per 31.12.2019 i overensstemmelse med lånebetingelsene. Lånet forfaller i sin helhet 30.11.2021.

Konsernets tomter og eiendommer (bokført verdi pr 31.12.2019: kr 566 457 797) er stilt som sikkerhet for lånene.

Posisjonene på konsernets rentesikringskontrakter var per 31.12.19 negative. Endring i markedsverdi resultatføres som finansinntekt/finanskostnad.

Note 10 Driftskostnader

Morselskapet:

	2019	2018
Revisjonshonorarer	445 490	167 188
Regnskapshonorarer	221 204	192 281
Honorar for økonomisk bistand	0	0
Juridisk bistand	417 220	569 536
Honorar for forretningsførsel	218 255	2 450
Aksjonærregister o.l.	150 438	76 128
Reiser, møter og lignende	324 478	414 290
Forsikringer	70 473	51 591
Andre driftskostnader	382 146	532 818
Sum driftskostnader	2 229 704	2 006 281

Konsernet:

	2019	2018
Revisjonshonorarer	609 989	291 502
Regnskapshonorarer	443 018	585 847
Honorar for økonomisk bistand	0	0
Juridisk bistand	2 673 336	1 164 687
Honorar for forretningsførsel	218 255	2 450
Aksjonærregister o.l.	150 438	76 128
Reiser, møter og lignende	324 478	414 290
Forsikringer	228 651	251 601
Eiendomsskatt	1 385 216	950 506
Tomteskatt	216 035	148 112
Vedlikehold og leietakertilpasninger	1 752 009	291 506
Vann, el, renovasjon, etc.	931 496	10 657
Agenthonorarer	323 629	368 624
Bank- og refinansieringsgebyrer	121 075	21 250
Andre driftskostnader	2 616 412	1 552 880
Sum driftskostnader	11 994 037	6 130 041

Note 11 Usikre forpliktelser

Skattemyndighetene ba i 2011 Morselskapet om opplysninger vedrørende tidligere fradragsførte emisjonskostnader knyttet til ligning for 2006. Morselskapet fikk deretter redusert sitt fremførbare underskudd med kr 23 688 757. Dette var andel av emisjons-/tilretteleggingshonorar som ble ansett å være en del av investeringen som dermed ikke ga skattemessig fradrag. Videre sier vedtaket at tilleggsskatt på 30 % av skatten av kr 23 688 757, totalt kr 1 989 856, vil bli effektivert første år selskapet går med skattemessig overskudd. Det foreligger dermed en betinget forpliktelse på kr 1 989 856 som det ikke er avsatt for i regnskapet da selskapet vurderer det som mindre enn 50 % sannsynlig at det vil gå med skattemessig overskudd. Denne vurderingen har bakgrunn i at selskapets hovedinntektskilde er utbytter fra datterselskaper, som ikke kommer til beskatning.

Note 12 Nærstående part-transaksjoner

Daglig leder, Lars Christian Berger, eier 30 % av aksjene i selskapet Hagen, Berger & Aas AS ("HBA") som leverer forretningsfører tjenester til selskapet. HBA fakturerte i 2019 NOK 652 722 til Baltic Sea Properties inkl. merverdiavgift (2018: NOK 717 485). Av dette utgjorde honorar for regnskaps-/forretningsførsel NOK 439 459 og viderefakturerer av utlegg/forsikring/kontorleie NOK 213 263.

Selskapet opptok i løpet av 2019 et brolån fra Ambolt Mezzanine Sub-Fund (bokført gjeld inkl. renter per 31.12.2019: MNOK 41,0). Grunnlegger av Ambolt, Jarle Norman-Hansen, har også en eierandel i Baltic Sea Properties AS (2,2 % per 31.12.2019).

Note 13 Andre aksjeinvesteringer

Morselskapet:

	Anskaffelseskost	Bokført verdi 01.01.2019	Tilbakebetalt egenkapital	Avgang	Tilgang	Nedskrivning	Bokført verdi 31.12.2019	Eierandel pr 31.12.2019
Emerging Europe Commercial Properties AS	3 206 655	5 172 280	-1 965 625	0	0	0	3 206 655	3,8 %
SUM	3 206 655	5 172 280	-1 965 625	0	0	0	3 206 655	

Konsernet:

	Anskaffelseskost	Bokført verdi 01.01.2019	Tilbakebetalt egenkapital	Avgang	Tilgang	Nedskrivning	Bokført verdi 31.12.2019	Eierandel pr 31.12.2019
Emerging Europe Commercial Properties AS	3 206 655	5 172 280	-1 965 625	0	0	0	3 206 655	3,8 %
SUM	3 206 655	5 172 280	-1 965 625	0	0	0	3 206 655	

Note 14 Finansposter

Morselskapet:

Morselskapets resultatførte valutainntekt/-tap besto av:

	2019	2018
Valutagevinst (+)/-tap (-) fra fakturaer i utenlandsk valuta:	-111 293	-210 412
Valutagevinst (+)/-tap (-) fra konserninterne lån i utenlandsk valuta:	-404 860	41 313
Sum	-516 152	-169 099

Morselskapets resultatførte annen finansinntekt besto av:

	2019	2018
Realisert gevinst ved salg av aksjer i Pagal Mus UAB	-	509 431
Utbytte fra Emerging Europe Commercial Properties AS	231 250	370 000
Gevinst ved salg av datterselskaper til øvrige konsernselskaper	537 367	-
Sum	768 617	879 431

Morselskapet mottok utbytte fra følgende datterselskaper:

	2019	2018
BSP Retail Properties I UAB	70 543	-
BSP Logistic Property UAB	2 945 790	-
BSP Logistic Property II UAB	3 509 930	1 889 480
Sum	6 526 263	1 889 480

Morselskapets resultatførte annen finanskostnad besto av:

	2019	2018
Refinansieringsgebyr Luminor	-	450 892
Refinansieringsgebyr Ambolt	775 500	-
Annet	-	40 543
Sum	775 500	491 435

Konsernet:

Konsernets resultatførte annen finansinntekt besto av:

	2019	2018
Realisert gevinst ved salg av aksjer i Pagal Mus UAB	-	509 431
Utbytte fra Emerging Europe Commercial Properties AS	231 250	370 000
Verdiøkning rentesikringsavtaler	590 477	1 773 360
Annet	287 892	172 201
Sum	1 109 619	2 824 992

Konsernets resultatførte annen finanskostnad besto av:

	2019	2018
Refinansieringsgebyr Luminor	2 138 667	450 892
Refinansieringsgebyr Ambolt	775 500	-
Verdireduksjon rentesikringsavtaler	7 168 133	1 045 127
Annet	1 193	263 195
Sum	10 083 493	1 759 214

Note 15 Salgsinntekter

Morselskapet:

Det forelå til og med oktober 2019 en management-avtale mellom Morselskapet og dets datterselskaper. Morselskapet fakturerte i 2019 sine datterselskaper som følger:

	NOK
BSP Logistic Property UAB	276 893
BSP Logistic Property II UAB	338 450
BSP Retail Properties I UAB	639 404
BSP Industrial Property UAB	229 902
BSP Logistic Property IV UAB	222 618
Sum	1 707 267

Morselskapet fakturerte i 2019 øvrige, eksterne kunder i sum: 412 165

Konsernet:

Leieinntekter:

	NOK	Segment	Geografi
BSP Logistic Property UAB	9 123 397	Logistikk	Litauen
BSP Logistic Property II UAB	10 433 016	Logistikk	Litauen
BSP Logistic Property IV UAB	7 575 021	Logistikk	Litauen
BSP Industrial Property UAB	7 724 924	Industri	Litauen
BSP Retail Properties I UAB	19 582 686	Dagligvare	Litauen
BSP Retail Property V UAB	155 372	Dagligvare	Litauen
SUM	54 594 417		

Andre driftsinntekter:

Konsernet fakturerte i 2019 øvrige, eksterne kunder i sum: 440 516

Note 16 Andre kortsiktige fordringer

Morselskapet:

Morselskapet hadde ingen fordringer klassifisert som andre kortsiktige fordringer per 31.12.2019.

Konsernet:

Andre kortsiktige fordringer i konsernet utgjorde per 31.12.2019:

Forhåndsbetalt merverdiavgift/Merverdiavgift til gode	8 209 172
Forhåndsbetalt skatt og avgifter	1 744 867
Forhåndsbetalinger til leverandører	143 361
Annet	76 978
Sum	10 174 379

Note 17 Annen kortsiktig gjeld

Morselskapet:

Annen kortsiktig gjeld i morselskapet utgjorde per 31.12.2019:

Ikke utbetalte utbytter	285 994
Påløpte feriepengar	134 717
Sum	420 711

Konsernet:

Annen kortsiktig gjeld i konsernet utgjorde per 31.12.2019:

Forhåndsbetalinger fra leietakere	4 883 136
Ikke utbetalte utbytter	285 994
Påløpte feriepengar	134 717
Gjenstående oppgjør ved erverv av eiendom	36 027 530
Annet	519 442
Sum	41 850 819

Note 18 Hendelser etter balansedagen

Vedrørende konsernets banklån:

Det ble i første kvartal 2020 innhentet «waiver» fra Luminor Bank for brudd på covenant-bestemmelser for lån ytt til BSP Retail Properties I UAB og BSP Logistic Properties IV UAB. Luminor bekrefter i denne forbindelse at banken ikke vil kreve tilbakebetaling innen 12 måneder.

Per 31.12.2019 var lånets DSCR (vilkår for rente- og avdragsbetjening) i brudd med de gjeldende covenants, men selskapet har innhentet «waiver» fra Luminor som bekrefter at banken ikke vil kreve tilbakebetaling av lånet innen de neste 12 måneder fra balansedatoen. Utvikling av ekspansjonsprosjektet med Rhenus har krevd en del aktivitet som ikke er balanseført. Videre har leietakertilpasninger for Norfa-porteføljen medført kostnader som ikke var balanseferbare. Dette har resultert i en lav DSCR for disse to selskapene (1,01 mot covenantkravet på 1,10). Overordnet er de nye prosjektene (kjøp av 2 nye Maximaer og to nye utviklingsprosjekter) alle finansiert under Luminors paraply. Således har ikke banken innsigelser mot at DSCR har vært lav i 2019.

Coronavirus-pandemien (COVID-19):

Verdens Helseorganisasjon klassifiserte den 11. mars 2020 coronaviruset (COVID-19) som en pandemi. Norges regjering innførte den 12. mars 2020 en rekke tiltak for å hindre smittespredning, som av statsminister Ema Solberg ble beskrevet som «de sterkeste og mest inngripende tiltakene vi har hatt i Norge i fredstid». Litauen har i likhet med Norge innført strenge tiltak som innebærer flere betydelige innskrenkninger i befolkningens og bedrifters frihet, blant annet i form av pålegg om hjemmekarantene/isolering og begrenset adgang til inn- og utreise. Lignende tiltak er innført i flere europeiske land, og forventes å øke i omfang. Tiltakene forventes å ha vesentlig innvirkning på den nasjonale og internasjonale økonomiske aktivitet så lenge de er i kraft. Usikkerheten forbundet med coronaviruset har, i kombinasjon med priskrig på olje, utløst kraftige børsfall verden over. Litauens åpne økonomi vil, i likhet med den norske, gå gjennom tider i møte dersom krisen viser seg å bli langvarig.

Det er på nåværende tidspunkt svært vanskelig å forutsi pandemiens varighet og fremtidige omfang og konsekvenser som følge av dette. Styret vurderer imidlertid følgende som de viktigste risikofaktorer i denne forbindelse å være som følger:

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

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

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

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

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

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

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Baltic Sea Properties AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Baltic Sea Properties AS som består av selskapsregnskap og konsernregnskap. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Vesentlig usikkerhet knyttet til fortsatt drift

Selskapet opplyser i note 1, og i årsberetningen at selskapet har et lån på NOK 40 995 tusen som forfaller 15. januar 2021, og at selskapet ikke har tilstrekkelig kapital til å betale tilbake dette lånet, og må enten gjennomføre en emisjon, refinansiere eller inngå ny finansieringsavtale, eller selge eiendeler. Disse forholdene og andre omstendigheter knyttet til COVID-19 som er beskrevet i note 18 hendelser etter balansedagen og i årsberetningen, indikerer at det foreligger en vesentlig usikkerhet som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Vår konklusjon er ikke modifisert som følge av dette forholdet.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen

er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 1. april 2020
ERNST & YOUNG AS



Jon-Michael Grefsrød
statsautorisert revisor

**INNKALLING TIL ORDINÆR
GENERALFORSAMLING 16.04.2020**

**Ordinær generalforsamling i Baltic Sea Properties AS avholdes
torsdag 16. april 2020 kl. 10:00 på Christiania Qvartalet Møtesenter, Grev Wedels plass 7,
0151 Oslo**

MØTESEDDEL – Baltic Sea Properties AS – Ordinær generalforsamling

Det anmodes om at møteseddelen er Selskapet i hende senest kl. 14:00 den 15. april 2020.

Adresse: Nordea Issuer Services, P.O.Box 1166 Sentrum N-0107 Oslo, Norge.
E-post: nis@nordea.com

Undertegnede vil møte i Baltic Sea Properties AS
ordinære generalforsamling torsdag 16. april 2020 og

☐

avgi stemme for mine/våre aksjer

☐

avgi stemme for aksjer ifølge vedlagte fullmakt(er).

_____ Dato

_____ Aksjeeiers underskrift

_____ Aksjeeiers navn

Når det undertegnes iflg. fullmakt, skal dokumentasjon i
form av firmaattest eller fullmakt vedlegges.

MERK:

I lys av risikoen forbundet med koronavirusets utbrudd oppfordres samtlige aksjonærer til å gi styret fullmakt til å
møte og avgi stemme for deres aksjer fremfor å selv delta ved den ordinære generalforsamling.

Fullmaktsskjema med avstemmingsrubrikker følger på neste side.

FULLMAKT – Baltic Sea Properties AS – Ordinær generalforsamling

Dersom De selv ikke kan møte på ordinær generalforsamling, kan denne fullmakt benyttes av den De bemyndiger.

Det anmodes om at fullmakten er Selskapet i hende senest kl. 14:00 den 15. april 2020.

Adresse: Nordea Issuer Services, P.O.Box 1166 Sentrum N-0107 Oslo, Norge.

E-post: nis@nordea.com

Undertegnede aksjonær i Baltic Sea Properties AS
gir herved:

☐

Styreleder Sigurd Persson eller den han bemyndiger gis fullmakt til å møte og avgi stemme for mine/våre aksjer i Baltic Sea Properties AS' ordinære generalforsamling torsdag 16. april 2020.

☐

Andre (navn) fullmakt til å møte og avgi stemme for mine/våre aksjer i Baltic Sea Properties AS' ordinære generalforsamling torsdag 16. april 2020.

Instruks for bruk av fullmakten i forhold til styrets forslag kan, men behøver ikke, angis i rubrikkene nedenfor. Fullmektigen vil ved tvil om forståelsen av instruksene legge en for fullmektigen rimelig vurdering til grunn. Ved uklar forståelse kan fullmektigen unnlate å stemme.

Sak	For	Mot	Avstår
1 Åpning av møte og registrering av fremmøtte aksjonærer			
2 Valg av møteleder og person til å medundertegne protokollen sammen med møteleder			
3 Godkjenning av innkalling og dagsorden			
4 Godkjenning av styrets forslag til årsberetning og årsregnskap for 2019, samt disponering av årets resultat	☐	☐	☐
5 Valg av styre	☐	☐	☐
6 Fastsettelse av styrets honorar for 2020/2021	☐	☐	☐
7 Fastsettelse av valgkomiteens honorar for 2020/2021	☐	☐	☐
8 Godkjenning av revisors honorar for 2019	☐	☐	☐

Dato

Aksjeeiers underskrift

Aksjeeiers navn

Når det undertegnes iflg. fullmakt, skal dokumentasjon i form av firmaattest eller fullmakt vedlegges.