



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 691 771
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BALTIC SEA PROPERTIES AS
Forretningsadresse: Apotekergata 10B
0180 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ernst & Young AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 06.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	15	0	0
Andre driftsinntekter	15	2 792 610	485 822
Sum inntekter		2 792 610	485 822
Kostnader			
Lønnskostnader	3	4 261 996	3 685 450
Avskrivning på driftsmidler	4	15 776	0
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	0	0
Regnskapsmessig gevinst ved salg av driftsmidler	4	0	0
Andre driftskostnader	3, 10	2 263 613	2 031 866
Sum kostnader		6 541 385	5 717 316
Driftsresultat		-3 748 775	-5 231 494
Finansinntekter og finanskostnader			
Mottatt utbytte fra datterselskaper	2	7 985 567	2 726 402
Gevinst fra salg av aksjer	13	8 182 408	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	4 332 536	4 869 163
Annen renteinntekt		294	3 119
Annen finansinntekt	14	0	119 995
Valutainntekt	14	0	4 481 806
Reversering av tidligere års nedskrivning på finansielle anleggsmidler	2	649 114	5 990 009
Sum finansinntekter		21 149 919	18 190 494
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	857 927	591 750
Annen rentekostnad	9	2 809 049	4 920 712
Annen finanskostnad	9, 14	183 750	441 717
Valutatap	14	3 334 550	0
Sum finanskostnader		7 185 276	5 954 179
Netto finans		13 964 643	12 236 315
Ordinært resultat før skattekostnad		10 215 868	7 004 821



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Betalbar skatt	5	0	0
Endring utsatt skatt/skattefordel	5	0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		10 215 868	7 004 821
Årsresultat		10 215 868	7 004 821
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte	6	9 981 311	0
Overføring til/fra annen egenkapital	6	234 556	7 004 820
Sum overføringer og disponeringer		10 215 867	7 004 820



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Andre varige driftsmidler	4	13 715	0
Sum varige driftsmidler		13 715	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2	2 168 377	49 532 826
Lån til foretak i samme konsern	2	210 203 060	178 655 260
Andre aksjeinvesteringer	13	0	3 114 155
Sum finansielle anleggsmidler		212 371 437	231 302 241
Sum anleggsmidler		212 385 152	231 302 241
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		141 529	496 777
Andre kortsiktige fordringer	16	82 100	0
Sum fordringer		223 629	496 777
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	3 571 098	740 525
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 571 098	740 525
Sum omløpsmidler		3 794 727	1 237 302
SUM EIENDELER		216 179 879	232 539 543

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	668 823	668 823
Beholdning av egne aksjer	6	-1 500	-2 042
Overkurs	6	118 788 021	118 788 021
Sum innskutt egenkapital		119 455 344	119 454 802
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	30 565 431	30 066 081
Sum opptjent egenkapital		30 565 431	30 066 081
Sum egenkapital		150 020 775	149 520 883
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	0	0
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	2	50 466 154	28 247 243
Sum annen langsiktig gjeld		50 466 154	28 247 243
Sum langsiktig gjeld		50 466 154	28 247 243
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		231 181	0
Skyldige offentlige avgifter		181 952	239 197
Annen kortsiktig gjeld	9, 17	15 279 817	54 532 220
Sum kortsiktig gjeld		15 692 950	54 771 417
Sum gjeld		66 159 104	83 018 660
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		216 179 879	232 539 543



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	15	63 803 275	61 871 388
Andre driftsinntekter	15	4 569 614	1 523 050
Sum inntekter		68 372 889	63 394 438
Kostnader			
Lønnskostnader	3	12 261 888	9 141 299
Avskrivning på driftsmidler	4	22 551 238	26 374 178
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	-7 486 698	5 747 345
Regnskapsmessig gevinst ved salg av driftsmidler	4	-4 190 400	-29 223 899
Andre driftskostnader	3, 10	9 604 645	8 102 291
Sum kostnader		32 740 673	20 141 214
Driftsresultat		35 632 216	43 253 224
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	0	0
Annen renteinntekt		873	3 119
Gevinst fra salg av aksjer	13	8 182 408	0
Valutainntekt	14	823 727	0
Annen finansinntekt	14	3 779 229	838 922
Sum finansinntekter		12 786 237	842 041
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	0	0
Annen rentekostnad	9	15 183 487	20 080 624
Valutakostnad	14	0	1 258 328
Annen finanskostnad	9, 14	3 077 689	2 325 828
Sum finanskostnader		18 261 176	23 664 780
Netto finans		-5 474 939	-22 822 739
Ordinært resultat før skattekostnad		30 157 277	20 430 485
Betalbar skatt	5	615 708	2 736 079
Endring utsatt skatt/skattefordel	5	579 947	2 894 352
Ordinært resultat etter skattekostnad		28 961 622	14 800 054



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Årsresultat		28 961 622	14 800 054



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom, til varig eie	4, 9	605 286 781	498 727 651
Eiendeler under avhending	4, 9	0	57 937 516
Andre varige driftsmidler	4	0	10 666 955
Sum varige driftsmidler		605 286 781	567 332 122
Finansielle anleggsmidler			
Andre aksjeinvesteringer	13	0	3 114 155
Andre langsiktige fordringer		13 884	0
Sum finansielle anleggsmidler		13 884	3 114 155
Sum anleggsmidler		605 300 665	570 446 277
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 020 505	412 938
Påløpt inntekt		0	869 069
Andre kortsiktige fordringer	16	1 787 463	595 021
Sum fordringer		3 807 968	1 877 028
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	52 790 600	38 887 807
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		52 790 600	38 887 807
Sum omløpsmidler		56 598 568	40 764 835
SUM EIENDELER		661 899 233	611 211 112

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	668 823	668 823
Beholdning av egne aksjer	6	-1 500	-2 042
Overkurs	6	118 788 021	118 788 021
Sum innskutt egenkapital		119 455 344	119 454 802
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	96 796 144	87 194 240
Sum opptjent egenkapital		96 796 144	87 194 240
Sum egenkapital		216 251 488	206 649 042
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	16 840 601	6 249 931
Sum avsetninger for forpliktelser		16 840 601	6 249 931
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	370 338 194	143 264 682
Annen langsiktig gjeld	9	3 970 053	8 081 939
Sum annen langsiktig gjeld		374 308 247	151 346 621
Sum langsiktig gjeld		391 148 848	157 596 552
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	20 905 751	174 982 525
Leverandørgjeld		4 251 049	3 236 503
Betalbar skatt	5	3 065 211	5 083 694
Skyldige offentlige avgifter		1 720 367	2 209 826
Annen kortsiktig gjeld	9, 17	24 556 521	61 452 968
Sum kortsiktig gjeld		54 498 899	246 965 516
Sum gjeld		445 647 747	404 562 068
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		661 899 235	611 211 110



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 456909

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 691 771
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BALTIC SEA PROPERTIES AS
Forretningsadresse: Apotekergata 10B
0180 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til konsernet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ernst & Young AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2022

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 20.06.2022

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 988 691 771
BALTIC SEA PROPERTIES AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	15	0	0
Andre driftsinntekter	15	2 792 610	485 822
Sum inntekter		2 792 610	485 822
Kostnader			
Lønnskostnader	3	4 261 996	3 685 450
Avskrivning på driftsmidler	4	15 776	0
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	0	0
Regnskapsmessig gevinst ved salg av driftsmidler	4	0	0
Andre driftskostnader	3, 10	2 263 613	2 031 866
Sum kostnader		6 541 385	5 717 316
Driftsresultat		-3 748 775	-5 231 494
Finansinntekter og finanskostnader			
Mottatt utbytte fra datterselskaper	2	7 985 567	2 726 402
Gevinst fra salg av aksjer	13	8 182 408	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	4 332 536	4 869 163
Annen renteinntekt		294	3 119
Annen finansinntekt	14	0	119 995
Valutainntekt	14	0	4 481 806
Reversering av tidligere års nedskrivning på finansielle anleggsmidler	2	649 114	5 990 009
Sum finansinntekter		21 149 919	18 190 494
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	857 927	591 750
Annen rentekostnad	9	2 809 049	4 920 712
Annen finanskostnad	9, 14	183 750	441 717
Valutatap	14	3 334 550	0
Sum finanskostnader		7 185 276	5 954 179
Netto finans		13 964 643	12 236 315
Ordinært resultat før skattekostnad			
Betalbar skatt	5	0	0
Endring utsatt skatt/skattefordel	5	0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		10 215 868	7 004 821



Årsresultat		10 215 868	7 004 821
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte	6	9 981 311	0
Overføring til/fra annen egenkapital	6	234 556	7 004 820
Sum overføringer og disponeringer		10 215 867	7 004 820



Organisasjonsnr: 988 691 771
BALTIC SEA PROPERTIES AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Andre varige driftsmidler	4	13 715	0
Sum varige driftsmidler		13 715	

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	2	2 168 377	49 532 826
Lån til foretak i samme konsern	2	210 203 060	178 655 260
Andre aksjeinvesteringer	13	0	3 114 155
Sum finansielle anleggsmidler		212 371 437	231 302 241

Sum anleggsmidler

		212 385 152	231 302 241
--	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		141 529	496 777
Andre kortsiktige fordringer	16	82 100	0
Sum fordringer		223 629	496 777

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	8	3 571 098	740 525
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 571 098	740 525

Sum omløpsmidler

		3 794 727	1 237 302
--	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER

		216 179 879	232 539 543
--	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6, 7	668 823	668 823
Beholdning av egne aksjer	6	-1 500	-2 042
Overkurs	6	118 788 021	118 788 021
Sum innskutt egenkapital		119 455 344	119 454 802



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	30 565 431	30 066 081
Sum opptjent egenkapital		30 565 431	30 066 081
Sum egenkapital		150 020 775	149 520 883
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	0	0
Sum avsetninger for forpliktelses		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	2	50 466 154	28 247 243
Sum annen langsiktig gjeld		50 466 154	28 247 243
Sum langsiktig gjeld		50 466 154	28 247 243
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		231 181	0
Skyldige offentlige avgifter		181 952	239 197
Annen kortsiktig gjeld	9, 17	15 279 817	54 532 220
Sum kortsiktig gjeld		15 692 950	54 771 417
Sum gjeld		66 159 104	83 018 660
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		216 179 879	232 539 543



Organisasjonsnr: 988 691 771
BALTIC SEA PROPERTIES AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	15	63 803 275	61 871 388
Andre driftsinntekter	15	4 569 614	1 523 050
Sum inntekter		68 372 889	63 394 438
Kostnader			
Lønnskostnader	3	12 261 888	9 141 299
Avskrivning på driftsmidler	4	22 551 238	26 374 178
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	-7 486 698	5 747 345
Regnskapsmessig gevinst ved salg av driftsmidler	4	-4 190 400	-29 223 899
Andre driftskostnader	3, 10	9 604 645	8 102 291
Sum kostnader		32 740 673	20 141 214
Driftsresultat		35 632 216	43 253 224
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	0	0
Annen renteinntekt		873	3 119
Gevinst fra salg av aksjer	13	8 182 408	0
Valutainntekt	14	823 727	0
Annen finansinntekt	14	3 779 229	838 922
Sum finansinntekter		12 786 237	842 041
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	0	0
Annen rentekostnad	9	15 183 487	20 080 624
Valutakostnad	14	0	1 258 328
Annen finanskostnad	9, 14	3 077 689	2 325 828
Sum finanskostnader		18 261 176	23 664 780
Netto finans		-5 474 939	-22 822 739
Ordinært resultat før skattekostnad			
Betalbar skatt	5	30 157 277	20 430 485
Endring utsatt skatt/skattefordel	5	615 708	2 736 079
Ordinært resultat etter skattekostnad		28 961 622	14 800 054
Årsresultat		28 961 622	14 800 054



Organisasjonsnr: 988 691 771
BALTIC SEA PROPERTIES AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom, til varig eie 4, 9	605 286 781	498 727 651
Eiendeler under avhending 4, 9	0	57 937 516
Andre varige driftsmidler 4	0	10 666 955
Sum varige driftsmidler	605 286 781	567 332 122

Finansielle anleggsmidler

Andre aksjeinvesteringer 13	0	3 114 155
Andre langsiktige fordringer	13 884	0
Sum finansielle anleggsmidler	13 884	3 114 155

Sum anleggsmidler	605 300 665	570 446 277
--------------------------	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	2 020 505	412 938
Påløpt inntekt	0	869 069
Andre kortsiktige fordringer 16	1 787 463	595 021
Sum fordringer	3 807 968	1 877 028

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l. 8	52 790 600	38 887 807
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	52 790 600	38 887 807

Sum omløpsmidler	56 598 568	40 764 835
-------------------------	-------------------	-------------------

SUM EIENDELER	661 899 233	611 211 112
----------------------	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 6, 7	668 823	668 823
Beholdning av egne aksjer 6	-1 500	-2 042



Overkurs	6	118 788 021	118 788 021
Sum innskutt egenkapital		119 455 344	119 454 802
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	96 796 144	87 194 240
Sum opptjent egenkapital		96 796 144	87 194 240
Sum egenkapital		216 251 488	206 649 042
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	16 840 601	6 249 931
Sum avsetninger for forpliktelseser		16 840 601	6 249 931
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	370 338 194	143 264 682
Annen langsiktig gjeld	9	3 970 053	8 081 939
Sum annen langsiktig gjeld		374 308 247	151 346 621
Sum langsiktig gjeld		391 148 848	157 596 552
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	20 905 751	174 982 525
Leverandørgjeld		4 251 049	3 236 503
Betalbar skatt	5	3 065 211	5 083 694
Skyldige offentlige avgifter		1 720 367	2 209 826
Annen kortsiktig gjeld	9, 17	24 556 521	61 452 968
Sum kortsiktig gjeld		54 498 899	246 965 516
Sum gjeld		445 647 747	404 562 068
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		661 899 235	611 211 110



Organisasjonsnr: 988 691 771
BALTIC SEA PROPERTIES AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper
Se vedlagte årsrapport for fullstendig notesett.

Note
1

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
1.90

Note
3

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3603435.00	3146274.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	529228.00	446221.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	122241.00	78081.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	7092.00	14874.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4261996.00	3685450.00

Mer om årsverk og lønn
Se vedlagte årsrapport for fullstendig notesett.

Note



Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Note

2

Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	210335653.00	179141082.00
<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>

Annen langsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	50466154.00	28247243.00
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>

Kortsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>

Samlet forpliktelse til fordel for foretak i samme konsern



Pantstillelse Beløp

Garantier Beløp

Mer om tilknyttet selskap/datterselskap
Se vedlagte årsrapport for fullstendig notesett.

Note

Virkelig verdi og resultatført verdiendr. i perioden, finansielle instrumenter

Mer om finansielle instrumenter
Se vedlagte årsrapport for fullstendig notesett.

Beskrivelse av finansielle derivater

Note

6, 7

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
	15000.00	0.10	0.22%

Erverv

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Avhendelse

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

<u>Antall aksjer avhendet</u>	<u>Egne aksjer</u>	<u>I morselskap</u>
	5415.00	

<u>Vederlag</u>	<u>Egne aksjer</u>	<u>I morselskap</u>
	216600.00	

<u>Andel av aksjekapital</u>	<u>Egne aksjer</u>	<u>I morselskap</u>
	0.08%	

Samvirkeforetak

Vedtektsbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti

Mer om aksjer
Se vedlagte årsrapport for fullstendig notesett.

Note

9, 17

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt



Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Se vedlagte årsrapport for fullstendig notesett.

Mer om gjeld

Se vedlagte årsrapport for fullstendig notesett.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Se vedlagte årsrapport for fullstendig notesett.

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Se vedlagte årsrapport for fullstendig notesett.



Organisasjonsnr: 988 691 771
BALTIC SEA PROPERTIES AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper
Se fullstendig notesett i vedlagte årsoppgave.

Note
1

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
15.80

Note
3

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	11081508.00	8482647.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	640005.00	517104.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	122241.00	78081.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	418133.00	63466.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	12261888.00	9141299.00

Mer om årsverk og lønn
Se fullstendig notesett i vedlagte årsoppgave.

Note



Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum Beløp

Note

4

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler
Se fullstendig notesett i vedlagte årsoppgave.

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp
Se fullstendig notesett i vedlagte årsoppgave.

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse
Se fullstendig notesett i vedlagte årsoppgave.

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler
Se fullstendig notesett i vedlagte årsoppgave.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Samlet forpliktelse til fordel for foretak i samme konsern



Pantstillelse Beløp

Garantier Beløp

Mer om tilknyttet selskap/datterselskap
Se fullstendig notesett i vedlagte årsoppgave.

Note

Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt

Mer om fordringer
Se fullstendig notesett i vedlagte årsoppgave.

Note

14

Virkelig verdi og resultatført verdiendr. i perioden, finansielle instrumenter

Mer om finansielle instrumenter
Se fullstendig notesett i vedlagte årsoppgave.

Beskrivelse av finansielle derivater
Se fullstendig notesett i vedlagte årsoppgave.

Note

6, 7

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
	15000.00	0.10	0.22%

Erverv

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Avhendelse

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

<u>Antall aksjer avhendet</u>	<u>Egne aksjer</u>	<u>I morselskap</u>
	5415.00	

<u>Vederlag</u>	<u>Egne aksjer</u>	<u>I morselskap</u>
	216600.00	

<u>Andel av aksjekapital</u>	<u>Egne aksjer</u>	<u>I morselskap</u>
	0.08%	

Samvirkeforetak

Vedtektsbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti



Mer om aksjer

Se fullstendig notesett i vedlagte årsoppgave.

Note

9

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler

Balansført verdi av de pantsatte eiendeler

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld

Informasjon ikke utfylt. Se fullstendig notesett i vedlagte årsoppgave.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Se fullstendig notesett i vedlagte årsoppgave.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6a, 0191 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Baltic Sea Properties AS

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Building a better
working world

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Oslo, 26. april 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Trond Stian Nytteit
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Baltic Sea Properties AS 2021

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Pemneo Dokumentnr.økkei: JB087-KEJV7-TPDAU-B670N-NCMWP-EDOT6



PENNEO

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

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

Trond Stian Nytveit

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young

Serienummer: 9578-5998-4-802147

IP: 77.16.xxx.xxx

2022-04-26 17:59:00 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: J8087-KEJ17-TPDAU-B670N-NC1MWP-ED0T6

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



DocuSign Envelope ID: 6A3EA3BB-A44B-4539-9966-843E69AA665B

ÅRSBERETNING 2021

Baltic Sea Properties AS ("BSP")

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

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

Virksomhetens art og tilholdssted

Baltic Sea Properties AS (BSP) er et norsk eiendomsselskap som eier, utvikler og forvalter investeringseiendom innen handel, logistikk og industri i Baltikum. Selskapet har som målsetning å være den foretrukne eiendomspartner samt et ledende investeringsselskap i regionen. Selskapet har siden november 2017 vært opptatt til handel på Euronext Growth Oslo (ticker BALT), tidligere Merkur Markets.

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

Konsernets forretningsadresse er Apotekergata 10, Oslo.

Redegjørelse for Konsernets årsregnskap

Resultat

Konsernets totale driftsinntekter økte i 2021 med MNOK 5,0 til MNOK 68,4 (MNOK 63,4 i 2020). Av driftsinntektene utgjorde MNOK 63,8 (MNOK 61,9) leieinntekter fra eiendomsporteføljen som er utleid til aktører i Litauen innen dagligvarehandel, industri og logistikk. Økningen skyldes økte leieinntekter som et resultat av eiendomskjøp i Q2 2021 og korrigeret for valutaværing var økningen på MNOK 5,2. Andre driftsinntekter økte med MNOK 3,1 og skyldtes i hovedsak gevinst fra salget av en handelseiendom.

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



DocuSign Envelope ID: 6A3EA3BB-A44B-4539-9966-843E69AA665B

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

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

Balansen

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

Eiendomsporteføljen

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

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

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

Finansiering

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

Redegjørelse for Morselskapets årsregnskap

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



DocuSign Envelope ID: 6A3EA3BB-A44B-4539-9966-843E69AA665B

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

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

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

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

Regnskapsstandard

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

Fortsatt drift

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

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

Forskning og utvikling

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

Hendelser etter balansedato

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



DocuSign Envelope ID: 6A3EA3BB-A44B-4539-9966-843E69AA665B

I tillegg til ovennevnte og eksisterende utviklingsprosjekter, har vår leietaker Oribalt bedt om ekspansjon av deres terminal med ca. 2.700 m². Ekspansjonen forventes overlevert i løpet av Q2/Q3 neste år og vil øke terminalens størrelse opp til ca. 9.600m².

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

Finansiell risiko

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

Markedsrisiko

Renter

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

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

Valuta

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

Kredittrisiko

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

Likviditetsrisiko

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



DocuSign Envelope ID: 6A3EA3BB-A44B-4539-9966-843E69AA665B

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

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

Risikofaktorer og risikostyring

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

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

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

Styrets vurdering av risiko forbundet med Russlands invasjon av Ukraina:

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

Generelt:

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

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



DocuSign Envelope ID: 6A3EA3BB-A44B-4539-9966-843E69AA665B

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

Krigens nåværende påvirkning på selskapet

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

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

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

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

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

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



DocuSign Envelope ID: 6A3EA3BB-A44B-4539-9966-843E69AA665B

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

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

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

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

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

Generelt:

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

- Ledende ansatte og annet nøkkelpersonell vil kunne rammes av viruset direkte eller indirekte, noe som vil kunne legge begrensninger på deres evne og/eller adgang til å utføre sitt arbeid, herunder virksomhetskritiske funksjoner.
- Nye nasjonale reiseforbud og innstillinger i internasjonal flytrafikk vil kunne legge begrensninger på nøkkelpersoners adgang til å delta i strategiske møter/forhandlinger, men dette forhold anses i vesentlig grad å kunne behjelpes med tekniske hjelpemidler.
- Ringvirkninger av pandemien vil kunne gi redusert tilgang til råvarer og byggematerialer, samt økt/uforutsigbar varekost som vil kunne innvirke negativt på lønnsomheten i Konsernets utviklingsvirksomhet.
- Negative ringvirkninger for Konsernets leietakere vil kunne medføre at man må gi leierabatter som vil kunne påvirke Selskapets utbyttekapasitet og evne til å investere i nye prosjekter.

Covid-19's påvirkning på selskapet:

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



DocuSign Envelope ID: 6A3EA3BB-A44B-4539-9966-843E69AA665B

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

Miljørapportering

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

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

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

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

Eierstyring

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

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

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



DocuSign Envelope ID: 6A3EA3BB-A44B-4539-9966-843E69AA665B

Arbeidsmiljø, personale og likestilling

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

Det ble ikke rapportert om skader eller ulykker i 2021.

Transaksjoner med nærstående parter

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

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

Styreansvarsforsikring

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

Framtidsutsikter

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



DocuSign Envelope ID: 6A3EA3BB-A44B-4539-9966-843E69AA665B

- Blant **rammebetingelsene** som i størst grad forventes å påvirke selskapets drift i tiden fremover er det krigen i Ukraina og de påfølgende sanksjonene mot Russland og Hviterussland som i størst grad forventes å endre de økonomiske og politiske forutsetningene for Konsernet og dets leietakere. Per dato for Styrets årsberetning er det imidlertid svært tidlig å fastslå de konkrete utslagene krigen vil gi (Styrets risikovurdering er nærmere beskrevet i avsnittet «Russlands invasjon av Ukraina»).

- Konsernets drift påvirkes i likhet med de fleste andre foretak av **makroøkonomiske forhold**. Konsernets belåningsgrad var per 31.12.2021 på 53,9 % (inklusive mezzaninfinansiering) og selskapet har således en robust kapitalstruktur som gjør at man står sterkt i møte med eventuelle økninger i lånekostnader. Etersom selskapets belåning har eksponering mot flytende rentesatser i sin lånestruktur vil en renteheving likefullt isolert sett slå negativt ut for Konsernets lønnsomhet, men effekten vil vanligvis i stor grad utlignes av økning i prisnivåer på våre leieinntekter (gjennom KPI-justering). Like fullt vil de forventet høye inflasjonsnivåene svekke leietakers resultater.

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

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



DocuSign Envelope ID: 6A3EA3BB-A44B-4539-9966-843E69AA665B


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

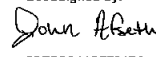
Årsresultat og disponeringer

Styret foreslår følgende disponering av morselskapets resultat for 2021:

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


Oslo, den 26. april 2022

DocuSigned by:

K49FE8C4E594F5
James Andrew Clarke
Styrets leder

DocuSigned by:

5DEB5C44CF734D8...
John Arseth
Styremedlem

DocuSigned by:

D2C55F76D1FD492...
John David Mosvold
Styremedlem

DocuSigned by:

B7635FAC60EF49B...
Bjørn Bjørø
Styremedlem

DocuSigned by:

5A9D85277C8347F...
Lars Christian Berger
Daglig leder



DocuSign Envelope ID: 6A3EA3BB-A44B-4539-9966-843E69AA665B

Erklæring

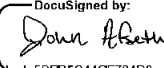
De undertegnede erklærer at årsregnskapet for Baltic Sea Properties AS etter deres beste overbevisning, er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder og at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av foretakets og konsernets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet per 31.12.2021.

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

Oslo, den 26. april 2022

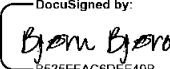
DocuSigned by:

James Andrew Clarke
1A9F48C4E599F5
Styrets leder

DocuSigned by:

John Arseth
50E3FC495734D8...
Styremedlem

DocuSigned by:

John David Mosvold
R2C55F38D1FD492...
Styremedlem

DocuSigned by:

Bjørn Bjørø
3535F5AC6DEF49B...
Styremedlem

DocuSigned by:

Lars Christian Berger
6A9D85277C6347F...
Daglig leder



DocuSign Envelope ID: 6A3EA3BB-A44B-4539-9966-843E69AA665B

MORSELSKAP		ÅRSREGNSKAP 2021		KONSERN	
31/12/2021	31/12/2020	RESULTATREGNSKAP		31/12/2021	31/12/2020
NOK	NOK		Noter	NOK	NOK
-	-	Driftsinntekter			
2 792 610	485 822	Leieinntekter	15	63 803 275	61 871 388
		Andre driftsinntekter	15	4 569 614	1 523 050
2 792 610	485 822	Sum driftsinntekter		68 372 889	63 394 438
		Driftskostnader			
4 261 996	3 685 450	Lønnskostnader	3	12 261 888	9 141 299
15 776	-	Avskrivning på driftsmidler	4	22 551 238	26 374 178
-	-	Regnskapsmessig gevinst ved salg av driftsmidler	4	-4 190 400	-29 223 899
-	-	Nedskrivning driftsmidler (+) / Rev. nedskrivning på driftsmidler (-)	4	-7 486 698	5 747 345
2 263 613	2 031 866	Andre driftskostnader	3,10	9 604 645	8 102 291
6 541 385	5 717 316	Sum driftskostnader		32 740 672	20 141 214
-3 748 775	-5 231 494	Driftsresultat		35 632 217	43 253 224
		Finansinntekter og -kostnader			
7 985 567	2 726 402	Mottatt utbytte fra datterselskaper	2	-	-
4 332 536	4 869 163	Renteinntekter konsern	2	-	-
294	3 119	Renteinntekter		873	3 119
-	119 995	Annen finansinntekt	14	3 779 229	838 922
8 182 408	-	Gevinst fra salg av aksjer	13	8 182 408	-
-3 334 550	4 481 806	Valutainntekt (+) / Valutatap (-)	14	823 727	-1 258 328
857 927	591 750	Rentekostnad konsern	2	-	-
2 809 049	4 920 712	Rentekostnad	9	15 183 487	20 080 624
-649 114	-5 990 009	Nedskrivning på fin. anleggsmidler (+) / Rev. tidl. års nedskrivn. (-)	2	-	-
183 750	441 717	Annen finanskostnad	9,14	3 077 689	2 325 828
13 984 642	12 236 314	Netto finansposter		-5 474 940	-22 822 738
10 215 867	7 004 820	Ordinært resultat før skatt		30 157 277	20 430 486
		Betalbar skatt	5	615 708	2 736 079
		Endring utsatt skatt/skattefordel	5	579 947	2 894 352
		Skatt på ordinært resultat		1 195 655	5 630 431
10 215 867	7 004 820	RESULTAT ETTER SKATT		28 961 622	14 800 055
		Overføringer			
-	-	Avsatt til utbytte		-	-
9 981 311	-	Tilleggsutbytte		-	-
-	-	Overført udekket tap	6	-	-
234 556	7 004 820	Overført til/fra annen egenkapital	6	9 892 334	9 892 334
10 215 867	7 004 820	Sum overføringer		9 892 334	9 892 334



DocuSign Envelope ID: 6A3EA3BB-A44B-4539-9966-843E69AA665B


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

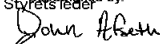


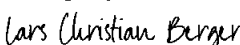
DocuSign Envelope ID: 6A3EA3BB-A44B-4539-9966-843E69AA665B

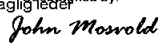
MORSELSKAP		BALANSE		KONSERN	
31/12/2021	31/12/2020			31/12/2021	31/12/2020
		EGENKAPITAL OG GJELD		Noter	
NOK	NOK	EGENKAPITAL		NOK	NOK
		Innskutt egenkapital			
668 823	668 823	Aksjekapital	6,7	668 823	668 823
-1 500	-2 042	Egne aksjer	6	-1 500	-2 042
118 788 021	118 788 021	Overkurs	6	118 788 021	118 788 021
119 455 344	119 454 803	Sum innskutt egenkapital		119 455 344	119 454 803
		Opptjent egenkapital			
30 565 431	30 066 081	Annen egenkapital	6	96 796 144	87 194 240
30 565 431	30 066 081	Sum opptjent egenkapital		96 796 144	87 194 240
150 020 775	149 520 884	Sum egenkapital		216 251 489	206 649 043
		GJELD			
		Avsetning til forpliktelser			
-	-	Utsatt skatt	5	16 840 601	6 249 931
-	-	Sum avsetning til forpliktelser		16 840 601	6 249 931
		Annen langsiktig gjeld			
50 466 154	28 247 243	Lån fra selskap i samme konsern	2	-	-
-	-	Lån fra kredittinstitusjoner	9	370 358 194	143 264 682
-	-	Annen langsiktig gjeld	9	3 970 053	8 081 939
50 466 154	28 247 243	Sum langsiktig gjeld		374 308 247	151 346 621
		Kortsiktig gjeld			
-	-	Lån fra kredittinstitusjoner	9	20 905 751	174 982 525
231 181	-	Leverandørgjeld		4 251 049	3 236 503
-	-	Betalbar skatt	5	3 065 211	5 083 694
181 952	239 197	Skyldige offentlige avgifter		1 720 367	2 209 826
15 279 817	54 532 220	Annen kortsiktig gjeld	9, 17	24 556 521	61 452 968
15 692 950	54 771 416	Sum kortsiktig gjeld		54 498 898	246 965 516
66 159 104	83 018 660	Sum gjeld		445 647 746	404 562 069
216 179 879	232 539 544	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		661 899 235	611 211 112

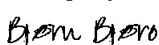
Oslo, den 26. april 2022

DocuSigned by:

 1249EE864E594F5...
 James Andrew Clarke
 Styremedlem

DocuSigned by:

 8DBE5C44CF734DB...
 John Afseth
 Styremedlem

DocuSigned by:

 5A9DB527768347...
 Lars Christian Berger
 Styremedlem

DocuSigned by:

 D2C55F38D1FD492...
 John David Mosvold
 Styremedlem

DocuSigned by:

 B525FFA66DE49B...
 Bjørn Bjørø
 Styremedlem



DocuSign Envelope ID: 6A3EA3BB-A44B-4539-9966-843E69AA665B

Baltic Sea Properties AS

Mor		KONTANTSTRØMANALYSE		Konsern	
2021	2020			2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter					
10 215 867	7 004 820		Resultat før skattekostnad	30 157 277	20 430 486
-	-	-	Periodens betalte skatter	-5 000 000	8 309 089
15 776	-	-/+	Ordinære avskrivninger	22 551 238	26 374 178
-	-	-	Gevinst salg eiendommer	-4 190 400	-
-8 182 407	-	-	Gevinst salg andre aksjer	-8 182 407	-
-	-5 990 009	-/+	Reversering/nedskrivninger av anleggsmidler/aksjer	-7 486 698	5 747 345
355 248	-473 757	+/-	Endring i kundefordringer og andre fordringer	1 178 140	201 009
231 181	-20 790	+/-	Endring i leverandørgjeld	-189 580	-9 252 411
-	40 995 833	+/-	Endring i kortsiktig gjeld	241 731	11 756 415
-	-40 995 833	+/-	Endring i langsiktig gjeld	-	-148 133 090
-	-	-	Effekt av valutaendringer	7 498 613	-31 140 288
125 449	123 336	+/-	Endring i andre tidsavgrensingsposter	-374 536	-1 678 897
<u>2 761 114</u>	<u>643 600</u>	=	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>40 703 377</u>	<u>-11 578 414</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter					
-	-	+	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	110 335 609	109 521 704
-29 491	-	-	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler inkl omklassifisering	-9 806 666	-106 760 766
-2 114 011	-	-	Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler	-94 113 188	-
<u>60 775 563</u>	<u>92 500</u>	+	Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler samt andre investeringer	<u>11 296 562</u>	<u>92 500</u>
<u>58 632 061</u>	<u>92 500</u>	=	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>17 712 317</u>	<u>2 853 438</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter					
-	-	+	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	295 822 566	-
-	5 090 74	+	Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	-	-
-	12 606 602	+/-	Nto innbetalinger/utbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld til kredittinstitusjon	-38 947 902	-141 775 031
-39 252 403	-	+/-	Nto innbetalinger/utbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld til kredittinstitusjon	-287 752 805	93 587 224
-	4 612 678	+/-	Nto innbetalinger/utbetalinger av annen langsiktig gjeld	-	-
-9 328 889	-20 279 403	+/-	Nto innbetalinger/utbetalinger av andre langsiktige fordringer	-	10 442 472
-9 981 311	-	-	Utbetaling av utbytte	-9 981 311	-
<u>-58 562 602</u>	<u>-2 551 049</u>	=	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>-42 859 651</u>	<u>-37 745 335</u>
2 830 573	-1 814 948	=	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	15 556 044	-46 470 309
740 525	2 555 473	+	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	38 887 807	85 367 285
-	-	-	Effekt av endring i valutakurs på beholdning av kontanter	-1 653 250	-
<u>3 571 099</u>	<u>740 525</u>	=	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	<u>52 790 600</u>	<u>38 887 807</u>
125 531	150 518		Bundne midler pr 31.12	126 531	150 518



DocuSign Envelope ID: 6A3EA3BB-A44B-4539-9966-843E69AA665B

BALTIC SEA PROPERTIES AS

Noter til regnskapet 2021

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Fortsettelse av vurdering

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

Konsolidering

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Baltic Sea Properties AS og selskaper (som nevnt i note 2) som Baltic Sea Properties AS har bestemmende innflytelse over. Bestemmende innflytelse oppstår normalt når konsernet er mer enn 50% av aksjene i selskapet, og konsernet er i stand til å utøve faktisk kontroll over selskapet. Kjøpt datatransaksjoner regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes ideer, identifiserbare immaterielle og gjeld i datatransaksjoner, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpsdatoen. Eventuelle innveksling av verdier som kan henføres til de identifiserbare immaterielle og gjeld, balanseføres som goodwill. Goodwill behandles som en eiendel og balanseføres med den andre liknende i som er basert på oppkjøpsprisen. Merknader i konsernregnskapet avskrives over de oppkjøpte eiendelene i løpet av levetid. Konsernregnskapet er utarbeidet som konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter nærhetsprinsippet, ved at datatransaksjoner følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Selskaper som inngår i konsernet som regnskapsføres i annen valuta enn konsernets regnskapsvaluta er omregnet med gjennomsnittskurs for resultatposter og balansekurs for balanseposter. Oppkjøp av utenlandske selskaper som regnskapsføres i virksomhetsammennaligheter. Selskaper som er kjøpt eller kjøpt av året inkluderer i konsernregnskapet fra det tidspunkt kontroll oppnås og inntil kontroll oppheves.

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

Salgsinntekter og driftskostnader

Morselskapets driftsinntekter stammer fra salg av bostedstjenester til egne datatransaksjoner. Datatransaksjoners driftsinntekter stammer fra utleie av egen eiendom, samt salg av formlingsrettigheter til eksterne kunder. Konsernets driftsinntekter resulteres når de er opplyst i oppkjøpsprinsippet, mens driftskostnader resulteres i samme periode som inntekterne er opplyst (sammenfallingsprinsippet).

Konstant lønnsopptelling

Morselskapet og konsernets konstant lønnsopptelling er utarbeidet etter indirekte metode.

Pensjon

Konsernets norske selskaper er pålagt til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Pensjonsordningene i det norske selskapet tilføres til kassene i denne lov. Innskuddsbaserte pensjonsordninger innebefatter ikke gjeld som fremtidig pensjon av en gitt størrelse, men betaler et årlig innskudd til de enkelte kassene. Den fremtidige pensjonen vil avhenge av størrelsen på innskuddet og den årlige avsetningen på pensjonsparingen. Det norske selskapet har ingen ytterligere forpliktelser knyttet til levert arbeidsmåte etter årlige innskuddet betalt. Det er ingen avsetning for påløpt pensjon forpliktelser i slike ordninger. Innskuddsbaserte pensjonsordninger kostsattføres 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 gjensatt for planmessige avskrivninger. Aksjeinvesteringer klassifiseres som finansielle anleggsmidler og bokføres til laveste av markedsværdi og kostpris. Motpart utbytte og andre veskuddstilfeller fra selskaper, inntektføres som annen finansinntekt. Oppgjørsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Eiendeler er bestemt til salg eller bruk av kassaført som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som oppgjørsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives lineært over brennnet økonomisk levetid.

Eiendeler som svarer til boliger per 31.12.2020 er i henhold til NRS klassifisert som eiendeler under avhendning. Per 31.12.2021 var alle eiendeler til varig eie.

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

Selskaper langsiktige og korte gjeld balanseføres til nominell motpart beløp på etableringsdatoen. Gjelden er ikke gjensatt for opp-/vedvurderinger som følge av rentendringer. I år avdrag klassifiseres som kortsiktede gjeld.

Skriftdokumentering

Inngåtte renteforpliktelser balanseføres til virkelig verdi på balansedato. Endring i markedsværdi resulteres som finansinntekt/finanskostnad.

Langsiktige aksjer og andeler

Langsiktige aksjer og andeler hvor Baltic Sea Properties ikke har betydelig innflytelse, balanseføres til anskaffelseskost. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi de som verdifallet ikke er forbigående. Motpart utbytte og andre veskuddstilfeller fra selskaper, inntektføres som annen finansinntekt.

Tilflytning selskap

Investeringer i tilflytning selskaper innarbeidet etter kostnadsmetoden i både selskapsregnskapet og konsernregnskapet. Andel av tilflytning selskaper resultatet skatter bokført som andre finansinntekt/finanskostnader.

Skatt

Skatt kostnadsføres når det påløper dvs. at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat for skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring i ubetalt skatt.

Ubetalt skatt balansen beregnes på grunnlag av midlertidige bokførte mellomregnskapsmessige og skattemessige verdier. Ansvaret til utbetalt skatt oppbeholdes ulike perioder i løpet av regnskapsmessige og skattemessige resultat.

Omregning av utenlandske valuta

Omregning av utenlandske valuta regnskapsføres i kroner og gjeld i utenlandsk valuta omregnet til NOK til kurs på balanse dagen, mens inntekter og kostnader i utenlandsk valuta omregnet til NOK til gjennomsnittskurs. Omregningsdifferanser føres direkte i regnskapsplanen.

Transaksjoner i utenlandsk valuta regnes om til NOK ved bruk av transaksjonskursen. Valutagevinst 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 balanse dagen, resulteres.

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

	2021	2020
Kurs ved balanse dagen	9,9868	10,4703
Gjennomsnittskurs	10,1633	10,7298

Investering i datatransaksjoner

Investeringer i datatransaksjoner i selskapsregnskapet vurderes etter kostnadsmetoden. Investeringer er vurdert til anskaffelseskost for aksjene, men mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når nedfall skyldes årsaker som ikke kan anses å være forbigående og de må anses nødvendige for god regnskapskikk. Nedskrivninger er reverseert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er tilstede. Motpart utbytte fra selskaper inntektføres som annen finansinntekt.



DocuSign Envelope ID: 6A3EA3BB-A44B-4539-9966-843E69AA665B

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 foneinngjøsnester til disse.

Selskap	Eiereskap	Forretningskontor	Eierandel	Bokført egenkapital 31.12	Resultat 31.12	Lån til datter 31.12	Årets renteinntekter	Gjeld til datter 31.12	Årets rentekostnader
Direkte selskaper:									
BNTIP UAB*	Direkte	Klaipėda, Litauen	100%	576 681	-1 324 367	-	-	-	-
BSP Holding LT UAB**	Direkte	Vilnius, Litauen	100%	-7 904 441	-9 990 232	178 418 322	3 435 298	-2 139 040	36 851
BSP Asset Management UAB	Direkte	Vilnius, Litauen	100%	4 752 059	658 135	-	-	-93 280	2 268
Indirekte eierskaper, føles via BSP Holding LT UAB):									
BSP Retail Properties IUAB	Indirekte	Vilnius, Litauen	100%	68 910 739	10 140 878	19 851 494	475 410	-24 694 494	437 315
BSP Retail Properties V UAB	Indirekte	Vilnius, Litauen	100%	12 520 099	2 084 432	-	-	-	-
BSP Logistic Property UAB***	Indirekte	Vilnius, Litauen	100%	7 959 030	6 195 031	-	-	-8 174 726	114 286
BSP Logistic Property IUAB**	Indirekte	Vilnius, Litauen	100%	48 248 682	4 409 285	686 044	-	-17 249 481	267 197
BSP Logistic Property V UAB	Indirekte	Vilnius, Litauen	100%	19 183 303	3 134 831	-	119 752	-	-
BSP Logistic Property Y UAB	Indirekte	Vilnius, Litauen	100%	-6 581 632	-154 765	5 951 298	174 879	-	-
BSP Logistic Property VI UAB	Indirekte	Vilnius, Litauen	100%	13 589 781	3 204 137	5 315 942	127 197	-	-
BSP Logistic Property VII UAB	Indirekte	Vilnius, Litauen	100%	-63 886	-61 102	-	-	-	-
BSP Logistic Property VIII UAB***	Indirekte	Vilnius, Litauen	100%	40 922 448	-146 877	-	-	-115 174	-
Klaipėdos Verslo Parkas UAB*	Indirekte	Klaipėda, Litauen	100%	6 456 666	598 800	-	-	-	-
Liepāja Parkas UAB**	Indirekte	Klaipėda, Litauen	100%	1 413 013	-292 644	-	-	-	-
Pasatu Vysnymas UAB*	Indirekte	Klaipėda, Litauen	100%	19 273 690	3 073 688	-	-	-	-
BSP Industrial Property III UAB	Indirekte	Vilnius, Litauen	100%	22 272 294	-2 788	-	-	-	-
SUM				227 278 702	21 506 672	210 203 060	4 332 556	-59 466 154	857 927

* I mai 2021 kjøpte konsernet 100% av aksjene i Klaipėdos Verslo Parkas UAB, Pasatu Vysnymas UAB, utviklingsprosjektet Liepāja Parkas UAB og management selskapet BNTIP UAB for MEUR 6,7 (MNOK 67,3). Balansført egenkapital for selskapene på oppkjøpsdøgnet var MNOK 25,2, det ble henført MNOK 72,1 i merverdier. Dersom selskapene hadde vært konsolidert fra 1. januar 2021, ville konsernets selvsinnrettede vært MNOK 73,01.

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

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

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

Bokført verdi av aksjene i morselskapet som er eld direkte:

	Anskaffelseskost	Bokført verdi 01.01	Avgang 1)	Tilgang	Årets nedskr. (-) / reversering tidl. års nedskr. (+)	Bokført verdi 31.12
BNTIP UAB	2 114 011	-	-	2 114 011	-	2 114 011
BSP Holding LT UAB	29 921	29 921	-	-	-	29 921
BSP Asset Management UAB	24 445	24 445	-	-	-	24 445
BSP Logistic Property UAB	50 992 356	5 990 009	-5 990 009	-	-	-
BSP Logistic Property IUAB	24 695 660	24 695 660	-24 695 660	-	-	-
BSP Logistic Property V UAB	18 732 792	18 732 791	-18 732 791	-	-	-
SUM	96 549 184	49 532 825	-49 478 459	2 114 011	0	2 168 377

1) Avgangen gjelder overdragelser til datterselskapet BSP Holding LT UAB. Aksjene var priset til bokført verdi.



DocuSign Envelope ID: 6A3EA3BB-A44B-4539-9966-843E69AA665B

Note 3 Lønnskostnader

Morselskapet:

Morselskaps lønnskostnader for året var:

Lønnsgodtgjørelser	2021	2020
Lønninger, gjaltale m.m.	2 152 454	1 643 472
Bonus	405 961	467 802
Styrehonorar	1 045 000	1 035 000
Arbeidsgiveravgift	529 226	446 221
Andre sosiale utgifter	123 253	92 955
Sum	4 261 936	3 685 450

Fordeling av lønngodtgjørelser (eks. arbeidsgiveravgift)

	2021	2020
Daglig leder i morselskap	1 414 233	1 506 741
Bonus	405 961	427 657
Styreleder	300 000	300 000
Øvrige styremedlemmer	745 000	735 000
Øvrige ansatte og øvrig innleidd/tilfids arbeidskraft	867 554	267 832
Sum	3 732 768	3 239 230

Anbiltsverdi

1,9 1,2

Det er ikke gitt lån til ansatte per 31.12.21 og 31.12.20. Det er ikke stillingsamtter for ansatte eller medlemmer av styret.
Daglig leder har i 2021 mottatt samlet godtgjørelse på MNOK 1,97 (eks. arbeidsgiveravgift) inkl. bonus, hvorav NOK 89 112 er pensjonskostnader og NOK 14 289 andre ytelser.
Daglig leder har krav på 6 måneders lønn ved opphør av ansettelsesforhold.

Selskapet er underlagt reglene om obligatorisk tjenestepensjon.

Daglig leder er også medeier i Hagen, Berger & Aas AS ("HBA") som selskapet hadde en avtale med om regnskapforretningsselskap med fremtillig kvartal 2020, jf. note 12.

Revisor	2021	2020
Løypelig revisjon	301 641	195 126
Skatte rådgivning	68 660	-
Annent revisjonsbistand og tilleggs tjenester	161 365	50 137
Sum godtgjørelse til revisor (eks. merverdavgift)	531 666	245 263

Konsernet:

Konsernets lønnskostnader for året var:

Lønnsgodtgjørelser	2021	2020
Lønninger, gjaltale, bonus, m.m.*	10 036 606	7 447 647
Styrehonorar	1 045 000	1 035 000
Arbeidsgiveravgift	6 40 005	517 104
Andre sosiale utgifter	540 374	141 547
Sum	12 261 866	9 141 299

Fordeling av lønngodtgjørelser (eks. arbeidsgiveravgift)

	2021	2020
Daglig leder i morselskap inkl. bonus**	1 620 214	1 936 586
Styreleder	300 000	300 000
Øvrige styremedlemmer	745 000	735 000
Øvrige ansatte og øvrig innleidd/tilfids arbeidskraft	6 215 294	5 511 245
Sum	11 081 508	8 482 647

* Per 31.12.2021 er det gitt en bonusavsettning for EUR 120 000 (MNOK 1,2) for andre halvår 2021, hvorav EUR 28 171 (NOK 261 000) tilfaller daglig leder. Beregningene av bonus gjøres basert på utvikling i verdijæst i egenkapital, samt ulike faktorer basert på ansatte som måltid, avkastning utover 12% løpennote, gjennomført avkastning utover bonus. Daglig leder har et løn på 12 måneders månedslønn og det er styret som godkjenner beløpet som utbetales til daglig leder. Selskapet tilsetter tillegg og utbetales bonus etter 50/50 split hvorav 40% er lønntilbetaling og 10% gjøres ved fordeling av egne aksjer. For 2021 har daglig leder fått tilført totalt 675 aksjer, hvorav 1 350 aksjer er for første halvår (verdi NOK 66 150) og 1 353 aksjer er for andre halvår (verdi NOK 71 574). Aksjene var per 31.12.2021 ikke overført.

Anbiltsverdi

158 7,7

Det er ikke gitt lån til ansatte per 31.12.21 og 31.12.20. Det er ikke stillingsamtter for ansatte eller medlemmer av styret.
Daglig leder har i 2021 mottatt samlet godtgjørelse på MNOK 1,97 (eks. arbeidsgiveravgift) inkl. bonus, hvorav NOK 89 112 er pensjonskostnader og NOK 14 289 andre ytelser.
Daglig leder har krav på 6 måneders lønn ved opphør av ansettelsesforhold.

Selskapet er underlagt reglene om obligatorisk tjenestepensjon.

Daglig leder er også medeier i Hagen, Berger & Aas AS ("HBA") som selskapet hadde en avtale med om regnskapforretningsselskap med fremtillig kvartal 2020, jf. note 12.

Revisor	2021	2020
Løypelig revisjon	515 331	363 503
Skatte rådgivning	68 660	-
Annent revisjonsbistand og tilleggs tjenester	237 224	50 137
Sum godtgjørelse til revisor (eks. merverdavgift)	821 224	413 640



DocuSign Envelope ID: 6A3EA3BB-A44B-4539-9966-843E69AA665B

Note 5 Skatter

Morselskapet:

Årets skattekostnad framkommer slik:	2021	2020
Betalbar skatt på årets resultat	-	-
Endring utsatt skatt	-	-
Skattekostnad ordinært resultat	0	0

Betalbar skatt i årets skattekostnad framkommer slik:

Ordinært resultat før skattekostnad	10 215 667	7 004 820
Permanente forskjeller	-16 570 743	-8 808 910
Endring midlertidige forskjeller	38 16 871	-4 829 959
Grunnlag betalbar skatt	-2 347 005	-6 634 069
Skatt	-	-
Betalbar skatt på årets resultat	-	-

Betalbar skatt i balansen framkommer slik:

Betalbar skatt på årets resultat	-	-
Sum betalbar skatt	-	-

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt:

Forskjeller som utlignes:	Endring	2021	2020
Forskjell mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi av fordringer	4295 000	8 11 590	5 107 000
Regnskapsmessige avsetninger for forpliktelser	-4 78 629	-9 327	-487 936
Fremført underskudd	2 347 005	-71 785 508	-89 416 503
Sum	6 163 676	-10 683 245	-4 795 369
Utsatt skattefordel		-156 11 914	-14 255 861
Akutt skattebets		22%	22%

Da det er usikkert om morselskapet får be nyltelse av den utsatte skattefordelen, har selskapet valgt å ikke bokføre denne.

Konsernet:

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

Årets skattekostnad framkommer slik:	2021	2020
Betalbar skatt på årets resultat	6 15 708	2 736 080
Endring utsatt skatt	579 947	2 694 330
Skattekostnad ordinært resultat	1 195 655	5 430 410

Betalbar skatt i årets skattekostnad framkommer slik:

Ordinært resultat før skattekostnad	30 157 277	20 430 486
Permanente forskjeller	-15 773 123	-70 741 137
Endring midlertidige forskjeller	3 649 300	-19 295 726
Arvordelse av underskudd til fremføring	-17 063 768	-58 711 333
Justering skattefordel i ikke balt renefort	2 347 005	-
Grunnlag betalbar skatt	3 916 691	15 164 563
Betalbar skatt på årets resultat	527 504	2 274 864
Føll fra tidligere år	88 204	481 596
Betalbar skatt på årets resultat etter hensyntatt føll fra tidligere år	615 708	2 756 460
Skyldig betalbar skatt pr 01.01	2 357 325	2 281 794
Va lte flektaktydige betalbar skatt 01.01	92 178	65 620
Skyldig betalbar skatt i balansen 31.12	3 065 211	5 083 674

* Det er benyttet 15 % skattebets ved beregning av datte selskapers skattekostnad, tilsvarende skattebets i L i t a u e n.

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt:

Forskjeller som utlignes:	Endring	2021	2020
Fremført underskudd (TLCP)	-7 457 549	140 646 66 5	146 086 2 14
Driftsmidler	17 286 709	-246 505 129	-286 603 637
Finansposter	-4 111 886	3 870 053	8 081 939
Ne dskrivning av eiendom/reversering av tidligere års nedskrivninger	-7 833 092	60 336 366	67 989 477
Andre forskjeller*	-88 720 847	-88 720 847	-
Sum	-70 838 465	-112 220 671	-41 666 206
Utsatt skatt (-) / skattefordel (+)*	-10 590 670	-16 840 601	-6 249 931
Skattebets		15%	15%

* Forskjellen i endring utsatt skatt per balanse (MNOK 10,590) og endring utsatt skatt i resultat (KNOK 980) skyldes utsatt skatt på oppkjøpte selskaper (MNOK 10,01) som ikke resultatføres i 2021.

Da det er usikkert om morselskapet får be nyltelse av sin utsatte skattefordel, inngår ikke denne i beregninge n av konsernets skattefordel.

Da morselskapene hadde pe r 31.12.21 en samlet bokført utsatt skattefordel på kr 448 103 (2020: kr 3 026 237) som i konsernet utlignet mot bokført utsatt skatt (kr 9 680 974, 2020: kr 9 285 020).

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



DocuSign Envelope ID: 6A3EA3BB-A44B-4539-9966-843E69AA665B

Note 6 Egenkapital

Morselskapet:	Aksja- kapital	Egne aksjer	Ovarkurs	Annon Egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1.2021	666 823	-2 042	118 786 021	30 066 081	149 520 864
Tilleggsutbytte	-	-	-	-9 981 311	-9 981 311
Avgang egne aksjer	-	542	-	264 794	265 336
Årets resultat	-	-	-	10 215 867	10 215 867
Egenkapital 31.12.2021	666 823	-1 500	118 786 021	30 565 431	150 020 775

Konsernet:

	Aksja- kapital	Egne aksjer	Ovarkurs	Annon Egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1.2021	666 823	-2 042	118 786 021	87 194 240	266 849 043
Tilleggsutbytte	-	-	-	-9 981 311	-9 981 311
Avgang egne aksjer	-	542	-	264 794	265 336
Årets resultat	-	-	-	28 961 622	28 961 622
Overført medførte resultat	-	-	-	-9 643 201	-9 643 201
Egenkapital 31.12.2021	666 823	-1 500	118 786 021	96 796 145	216 251 469

* Omregning ogiffer mæ på egenkapital skyldes endring i valutakurs på egenkapital i forbindelse med innføring i konsernet, samt differanse som følge av bruk av gjennomsnittskurs i resultatregning 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	Balanselert
Ordinære aksjer	6 666 232	0,10	666 633
Egne aksjer	15 000	0,10	1 500

Eierstruktur:

De 10 største aksjonærene i morselskapet pr. 31.12 var:

	Ordinære aksjer	Størrelse i prosent
UAS LIEPU PROJEKTAS	1 779 721	26,6 %
CENTRALKIRKEN	1 098 260	16,4 %
CARPE DIEM AFSETH AS	376 454	5,6 %
PAPP INVEST AS	225 000	3,4 %
TROND AS	180 035	2,7 %
GAMBIT AS	159 162	2,4 %
EIENDOMSKAPITAL NORGE V AS	115 796	1,7 %
PASCAL HOLDING AS	103 703	1,6 %
LILLEBY, DAG HAARON	100 000	1,5 %
OLAV HJØRTESET AS	91 481	1,4 %
Totalt antall aksjer for de 10 største aksjonærene	4 229 612	63,2 %

Følgende aksjonærer er representert i styret/delsten i Ball e Sea Properties AS:

	Representert ved	Roller	Antall ordinære aksjer
UAS LIEPU PROJEKTAS	James Clarke	Styrets leder	1 779 721
CENTRALKIRKEN	Bjørn Bjørn	Styremedlem	1 098 260
CARPE DIEM AFSETH AS	John Alseth	Styremedlem	376 454
EIENDOMSKAPITAL NORGE V AS	Bjørn Bjørn	Styremedlem	115 796
HOLSTEIN INVEST AS	John D. Mørsvold	Styremedlem	55 137
HAGEN, BERGER & AAS AS	Lars C. Berger	Daglig leder	13 334

Note 8 Bankinnskudd

Morselskapet:	2021	2020
Totallikviditetsbeholdning pr 31.12	3 571 098	740 525
Hei av bundne bankinnskudd	126 531	150 516
Konsernet:	2021	2020
Totallikviditetsbeholdning pr 31.12	62 790 600	36 687 607
Hei av bundne bankinnskudd	126 531	150 516



DocuSign Envelope ID: 6A3EA3BB-A44B-4539-9966-843E69AA665B

Note 9 Gjeld til kredittinstitusjoner

Morselskapet:

	Annen kortsiktig gjeld	Markedsverdi renteskringskontrakter	Totalt	Årets rentekostnader	Løper til	Rentebærende p.a.
Brolån fra Arnto til M&Zs nine Sub-Fund	14 654 533	-	14 654 533	2 609 049	14/05/2022	10,00%
SUM	14 654 533	-	14 654 533	2 609 049		

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

Konsernet:

Konsernets rentebærende gjeld er inkludert i følgende balanseposter:

	Langsiktig gjeld	Kortsiktig gjeld	Markedsverdi renteskringskontrakter*	Totalt	Årets rentekostnader	Rentebærende avtale
Annen kortsiktig gjeld						
Brolån fra Arnto til M&Zs nine Sub-Fund **	-	14 654 533	-	14 654 533	2 609 049	Nei
Lån til kredittinstitusjoner						
BSP Logistic Property UAB	52 980 595	2 678 774	-	55 659 370	1 801 939	Nei
BSP Logistic Property II UAB	53 946 292	2 929 276	-	56 875 568	1 518 970	Nei
BSP Logistic Property IV UAB	86 195 019	4 744 681	661 523	91 601 222	2 218 632	Ja
BSP Logistic Property V UAB	42 544 047	2 341 674	-	44 885 721	1 041 505	Nei
BSP Logistic Property VI UAB	35 986 786	1 957 606	-	37 944 392	880 079	Nei
BSP Logistic Property VIII UAB	-	-	-	-	417 599	Nei
BSP Retail Property I UAB	-	-	-	-	1 723 911	Ja
BSP Retail Property V UAB	21 296 122	1 678 118	-	22 974 240	667 646	Nei
ENVP UAB	250 726	131 965	-	382 721	10 134	Nei
Kjøpedes Venlo Parkas UAB	14 598 317	799 103	90 883	15 468 263	272 044	Ja
Pešakij Vjelymas UAB*	82 980 276	3 446 136	365 911	86 792 323	1 061 430	Ja
BSP Holding LT	-	-	-	-	760 438	Nei
Annen langsiktig gjeld						
BSP Retail Property I UAB	-	-	2 651 757	-	-	-
sum	370 336 194	20 905 751	3 659 053	392 562 241	15 183 467	

* Inkludert rentebærende gjeld er balanseført til virkelig verdi per balanse dato i henhold til NRS 18. Endring i markedsverdi resulterer som finansinntektskontostrad. Posisjonene på konsernets renteskringskontrakter var per 31.12.21 negative og er inkludert i balansen under annen kortsiktig gjeld.

** I april og mai betalte selskapet ned brolånet med MNOK 36. Låpetiden for det resterende beløpet ble utvidet med et år til 14. mai 2022. Lånet har en rente på 10,00%.

Refinansiering av konsernets bankgjeld i mars 2021:

Konsernet er finansiert i mars 2021 av et selskapsbåle eiendomsporteføle med Luxinor. De nye lånene har en rente på 2,05% + 3-mnd Euribor (minimum 0) med en nedregningsperiode på 5 år. Det er betingelser på datid om selskapsbåle knyttet til loan-to-value (maks. 70%), dekningsgraden av EBITDA over samlet gjeldsbeløp pr år (1,2) og lønnsutgifter (12 måneders rentesværing tilgjengelig til enhver tid). Per 31.12.2021 oppfylte konsernet alle lånebetingelser.

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

Avdragsstruktur:

Avdragsstrukturen for Konsernets kortsiktige og langsiktige rentebærende gjeld var per årslutt som beskrevet i tabellen nedenfor. Som omrutt i foregående avsnitt refinanserte konsernet i mars 2021 selskapsbåle totale eiendomsporteføle.

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

Årsutt 2021

(Balopp i NOK)

Kilde for valutakurs:	Norge Bank 10.47.03	Norge Bank 9.9999	Estimat 10.0999	Estimat 10.0999	Estimat 10.0999
EUR-kurs ved omregning til NOK:	2020	2021	2022a	2023a	2024a
Inngående balanse 1.1.	436 298 681	353 521 602	406 040 218	372 519 292	353 252 949
Geant/m/ prapj kjge id	112 462 486	270 682 296	-	-	-
Avdrag	19 220 277	19 518 651	19 265 343	19 266 343	19 266 343
Ekstenderte nye betelinger	161 032 167	199 309 770	15 789 601	-	-
Utgående balanse 31.12. etter forale gjeldsbewegelsar	370 568 925	405 555 436	340 396 093	322 487 495	304 578 606
Rentebestrad	16 505 704	11 274 547	6 551 644	7 241 685	6 646 725
Rentebekring ("Swapper")	3 205 661	3 636 285	2 359 268	2 359 268	2 359 268
Samt rentebestrad	19 711 365	14 910 832	10 921 131	9 600 973	9 206 013



DocuSign Envelope ID: 6A3EA3BB-A44B-4539-9966-843E69AA665B

Note 16 Andre fordringer

Morselskapet:

Andre kortsiktige fordringer i morselskapet utgjorde følgende:

	2021	2020
Førmåndsbetaling til leverandører	82 100	-
Sum	82 100	-

Konsernet:

Andre kortsiktige fordringer i konsernet utgjorde følgende:

	2021	2020
Mer enn halv til gode	420 472	338 210
Førmåndsbetaling skatt og avgifter	663 356	25 708
Førmåndsbetaling til leverandører	707 990	134 337
Annnet	6 644	86 286
Sum	1 798 462	584 541

Note 17 Annen kortsiktig gjeld

Morselskapet:

Annen kortsiktig gjeld i morselskapet utgjorde følgende:

	2021	2020
Ikke utbetalte utbytter	347 119	265 994
Pålydte feriepenninger	268 838	165 834
Drøye lønnsoppsparinger	9 327	48 719
Lån - Ambolt Mezzanine Sub-Fund	14 654 533	53 602 435
Sum	15 279 817	54 582 222

Konsernet:

Annen kortsiktig gjeld i konsernet utgjorde følgende:

	2021	2020
Førmåndsbetaling fra leietakere	6 615 442	4 469 122
Ikke utbetalte utbytter	347 119	265 994
Pålydte feriepenninger	268 838	165 834
Drøye lønnsoppsparinger	9 327	48 719
Lån - Ambolt Mezzanine Sub-Fund	14 654 533	53 602 435
Annnet	2 661 262	2 461 627
Sum	24 562 511	61 452 731

Se note 9 for spesifikasjonene angående 2021 finansiering av konsernets banklån.

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

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

Baltic Sea Properties publiserte 17. februar 2022 beredning om at selskapet hadde kommet til et memorandum of understanding (MoU) med et antatt leietaker Rheus Group angående ekspansjonen av eksisterende logistikknøkkel med ca. 16.000 kvm. Totale prosjektinvesteringer estimeres til rundt MEUR 14,5 (ca. MNOK 145). Planlagt overlevering til leietaker er tredje kvartal 2023. Avtalen var forbeholdt signering i løpet av 8 uker fra publisering. 2. mars 2022 publiserte BSP beredning om en mulig forsinkelse av avtaleforretning som følge av at Rheus Group ønsket å se an utviklingen i Ukraina-krisen.

I februar 2022 publiserte Baltic Sea Properties beredning om at eksisterende leietaker, Orbital Group, ønsket ekspansjon i henhold til eksisterende leieavtale. Ekspansjonen av den eksisterende forretningslokale knøkkelen er på ca. 2.600 kvm. Prosjektet har et budsjett på ca. MNOK 25 og forventet overleveringsdato vil være i løpet av 3. kvartal 2023.

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