



In case of discrepancy between the Norwegian language original text and the English language translation, the Norwegian text shall prevail

Til aksjeeiere i Black Sea Property AS

To the Shareholders of Black Sea Property AS

**INNKALLING TIL
ORDINÆR GENERALFORSAMLING**

**NOTICE OF ORDINARY
GENERAL MEETING**

Styret i Black Sea Property AS ("**Selskapet**") innkaller med dette til ordinær generalforsamling.

The board of directors of Black Sea Property AS (the "**Company**") hereby convenes an ordinary general meeting.

Tid: 27. juni 2017 kl. 15:00
Sted: Karenslyst Allé 2, 0278 Oslo

Time: 27 June 2017 at 15:00 hours
Place: Karenslyst Allé 2, 0278 Oslo

Selskapets styre foreslår følgende dagsorden for generalforsamlingen:

The board of directors of the Company proposes the following agenda for the general meeting:

- 1 *Åpning av generalforsamlingen ved styreleder og opptak av fortegnelse over møtende aksjeeiere*
- 2 *Valg av møteleder og person til å medundertegne protokollen*
- 3 *Godkjenning av innkalling og dagsorden*
- 4 *Orientering om status ved styreleder*
- 5 *Godkjenning av styrets forslag til årsregnskap og årsberetning for 2016*
- 6 *Fastsettelse av honorar til styret – tildeling av opsjoner*
- 7 *Godkjenning av revisors godtgjørelse*
- 8 *Forslag om å gi styret fullmakt til å forhøye aksjekapitalen ved nytegning av aksjer I*
- 9 *Forslag om å gi styret fullmakt til å forhøye aksjekapitalen ved nytegning av aksjer II*
- 10 *Vedtektsendring – dokumenter fremlagt på selskapets nettside*

- 1 *Opening of the meeting and recording of the participating and represented shareholders*
- 2 *Election chairman of the meeting and one person to co-sign the minutes*
- 3 *Approval of summoning of the meeting and the agenda*
- 4 *Briefing on status from the chairman*
- 5 *Approval of the annual accounts and the directors' report for the financial year 2016*
- 6 *Determination of remuneration to the Board of Directors – grant of options*
- 7 *Approval of the auditor's fee*
- 8 *Proposal to authorize the Board of Directors to increase the share capital by issuing new shares I*
- 9 *Proposal to authorize the Board of Directors to increase the share capital by issuing new shares II*
- 10 *Amendment of Articles of Association – documents presented on the Company's website*

Det er 61 518 583 aksjer i Selskapet, og hver aksje gir én stemme. Selskapet har per datoen for denne innkallingen ingen egne aksjer.

There are 61,518,583 shares in the Company, and each share carries one vote. The Company does not hold any treasury shares per the date

Aksjeeiere som ikke selv har anledning til å delta på generalforsamlingen personlig kan gi fullmakt til styreleder Egil Melkevik eller andre til å stemme for deres aksjer ved å benytte vedlagte fullmaktsskjema.

I henhold til aksjeloven § 5-15 kan en aksjonær kreve at styremedlemmer og daglig leder på generalforsamlingen gir tilgjengelige opplysninger om forhold som kan innvirke på bedømmelsen av saker som er forelagt generalforsamlingen til avgjørelse, samt om selskapets økonomiske stilling, med mindre de opplysninger som kreves gitt om selskapets økonomiske stilling ikke kan gis uten uforholdsmessige store konsekvenser for selskapet.

Med vennlig hilsen
for styret i Black Sea Property AS



Egil Melkevik
Styreleder

Vedlegg:

1. Styrets forslag til vedtak i sak 5 - 10
2. Aksjonærenes rettigheter, deltakelse og fullmakt
3. Påmeldingsskjema
4. Fullmaktsskjema
5. Styrets forslag til årsregnskap og årsberetning for 2016

of this notice.

Shareholders who are entitled to attend the general meeting in person may authorize the chairman Egil Melkevik or another person to vote for their shares by using the enclosed proxy form.

Pursuant to the Private Limited Liability Company Act (the "**PLCA**") section 5-15, any shareholder may demand directors and CEO to provide information to the general meeting about matters which may affect the assessment of matters submitted to the general meeting as well as the Company's financial position, unless information concerning the Company's financial position cannot be provided without causing disproportionate damage to the Company.

Yours sincerely,
for the board of directors of Black Sea Property AS

Egil Melkevik
Chairman of the Board

Attachments:

1. The Board's proposal for resolution in item 5 - 10
2. The shareholders' rights, participation and proxy
3. Registration form
4. Proxy form
5. The Board's proposal for annual accounts and the directors' report for the financial year 2016

Vedlegg 1

Styrets forslag

Til sak 5: Godkjenning av styrets forslag til årsregnskap og årsberetning for 2016

Årsregnskap, årsberetning og revisors redegjørelse for regnskapsåret 2016 er vedlagt denne innkallingen i [Vedlegg 5](#) og tilgjengelige på www.newsweb.no

Styret foreslår at generalforsamlingen fatter følgende vedtak:

Årsregnskapet og årsberetningen for regnskapsåret 2016 for Black Sea Property AS, herunder konsernregnskapet, godkjennes.

Til sak 6: Fastsettelse av honorar til styret – tildeling av opsjoner

Selskapets styre har frem til nå ikke mottatt styrehonorar for sitt arbeid, og av hensyn til Selskapets likviditet anser styret det ikke hensiktsmessig å kompensere styremedlemmene ved kontantutbetalinger. Styret vil i stedet foreslå at styremedlemmene tildeles opsjoner som kan utøves i perioden fra 1. januar 2018 til og med 31. januar 2019 som kompensasjon for styrearbeid og for arbeid som går utover ordinært styrearbeid i årene 2015 og 2016. Dette vil incentivere styremedlemmene til videre verdiskapning for Selskapet og dets aksjonærer.

Styret foreslår at hvert styremedlem tildeles det antall opsjoner som fremgår nedenfor. Det er foreslått at Egil Melkevik og Hans Fredrik Gulseth tildeles et høyere antall opsjoner enn de øvrige styremedlemmer grunnet deres stillinger som henholdsvis styreleder i Selskapet og daglig leder i EPO Aheloy. I medhold av disse stillingene

Appendix 1

The proposals of the board of directors

To item 5: Approval of the annual accounts and the directors' report for the financial year 2016

The annual accounts, the directors' report and the auditor's report for the financial year of 2016 is attached to this notice in [Appendix 5](#) and made available through www.newsweb.no.

The Board of Directors proposes that the General Meeting passes the following resolution:

The annual accounts and the directors' report for the financial year 2016 for Black Sea Property AS, including the consolidated accounts for the group, are approved.

To item 6: Determination of remuneration to the Board of Directors – grant of options

The Board of Directors of the Company has not yet received any remuneration for their contributions, and based on the liquidity of the Company, the Board of Directors does not consider it expedient to compensate the directors through cash payment. The Board of Directors will instead propose that the directors shall receive options that can be exercised in the period from 1 January 2018 to and including 31 January 2019 as compensation for their work as members of the Board of Directors and for work that go beyond the ordinary tasks of a member of the Board of Directors in the years 2015 and 2016. This will incentivize the directors to creating further values for the Company and its shareholders.

The Board of Directors propose that each director shall be granted the number of options set out below. It has been proposed that Egil Melkevik and Hans Fredrik Gulseth is granted a higher number of options than the other board members due to their positions as chairman of the Company's Board of Directors and CEO of

er Melkevik og Gulseth i stor grad involvert i utviklingen av Aheloy Beach Resort og løpende oppfølging.

EPO Aheloy, respectively. In their positions, Melkevik and Gulseth are highly involved in the development of Aheloy Beach Resort and ongoing follow-up work.

Hver opsjon skal gi rett til å få utstedt en aksje i Selskapet, til en utøvelseskurs på NOK 0,01 per aksje som utstedes. Opsjonsinnehaverne skal ikke ha rett til å selge, pantsette eller på annen måte avhende de aksjer som utstedes på grunnlag av opsjonsutøvelse før etter 31. januar 2019.

Each option shall give a right to require issuance of one share in the Company, at an exercise price of NOK 0.01 per share to be issued. The option holders shall not be entitled to sell, pledge or in other manners transfer the shares that are issued pursuant to exercise of options before after 31 January 2019.

Styret vil også foreslå at generalforsamlingen tildeler styret en fullmakt til å øke aksjekapitalen i samsvar med det maksimale antall aksjer som kan utstedes i henhold til opsjoner som foreslås tildelt, jfr. sak 9 på agendaen.

The Board of Directors will also propose that the general meeting authorizes the Board of Directors to increase the share capital in accordance with the number of shares that may be issued pursuant to the proposed grant of options, cf. item 9 on the agenda.

På denne bakgrunn foreslår styret at generalforsamlingen fatter følgende vedtak:

On this background, the Board of Directors propose that the general meeting passes the following resolution:

Nåværende styremedlemmer tildeles opsjoner som angitt nedenfor:

The current directors are granted options as set out below:

- *Egil Melkevik (styreleder): 714 286 opsjoner*
- *Hans Fredrik Gulseth: 714 286 opsjoner*
- *Erik Sture Larre: 357 143 opsjoner*
- *Nils Tore Nilsen: 357 143 opsjoner*
- *Kåre Rødningen: 357 143 opsjoner*
- *Morten Westergren: 357 143 opsjoner*

- *Egil Melkevik (chairman): 714,286 options*
- *Hans Fredrik Gulseth: 714,286 options*
- *Erik Sture Larre: 357,143 options*
- *Nils Tore Nilsen: 357,143 options*
- *Kåre Rødningen: 357,143 options*
- *Morten Westergren: 357,143 options*

Opsjonene tildeles vederlagsfritt og anses allerede opptjent. Hver opsjon gir rett til utstedelse av en aksje i selskapet.

The options are granted free of charge and are already vested. Each option gives a right to require issuance of one share in the Company.

Utøvelseskurs for opsjonene er NOK 0,01 per aksje som utstedes. Utøvelseskursen skal justeres tilsvarende ved aksjesplitt eller –spleis og ellers i samsvar med alminnelige prinsipper.

The strike price for the options is NOK 0.01 per share to be issued. The strike price shall be adjusted accordingly upon share splits or share consolidations, and otherwise in accordance with ordinary principles.

Opsjonene kan overdras til holdingselskap kontrollert av opsjonsinnehaveren. Opsjonene kan for øvrig ikke overdras.

The options may be transferred to a holding company controlled by the option holder. The options may not be transferred in other circumstances.

Opsjonene kan kun utøves i perioden fra 1.

The options can be exercised in the period from 1.

januar 2018 til 31. januar 2019. Opsjoner som ikke er utøvet innen 31. januar 2019, bortfaller automatisk uten kompensasjon. Opsjonsinnehaverne skal forplikte seg til å ikke selge, pantsette eller på annen måte avhende de aksjer som utstedes på grunnlag av opsjonsutøvelse før etter 31. januar 2019.

1 January 2018 until 31 January 2019. Options that have not been exercised within 31 January 2019, lapse automatically without compensation. The option holders shall be obligated to not sell, pledge or in other manners transfer the shares that have been issued pursuant to exercise of options before after 31 January 2019.

Til sak 7: Godkjenning av revisors godtgjørelse

Styret foreslår at generalforsamlingen fatter følgende vedtak:

Revisors godtgjørelse for 2016 godkjennes etter regning, som nærmere spesifisert i årsrapporten.

To item 7: Approval of the auditor's fee

The Board of Directors proposes that the General Meeting passes the following resolution:

The auditor's fee for 2016 is approved per invoice, as further specified in the annual report.

Til sak 8: Forslag om å gi styret fullmakt til å forhøye aksjekapitalen ved nytegning av aksjer I

Styret mener at det bør inneha en fullmakt til å øke aksjekapitalen med inntil 20% av aksjekapitalen. Styret anser det hensiktsmessig at generalforsamlingen tildeler en slik styrefullmakt slik at Selskapet på en effektiv måte kan gjennomføre emisjoner, blant annet med det formål å sikre nødvendig finansiering til ytterligere utvikling av Aheloy Beach Resort som ikke kan dekkes av Selskapets tilgjengelige midler.

To item 8: Proposal to authorize the Board to increase the share capital by issuing new shares I

The Board of Directors is of the opinion that it should hold an authorization to increase the share capital with up to 20% of the share capital. The Board of Directors considers it expedient that the general meeting grant such authorisation, as the Company will then be able to carry out share capital increases in an efficient manner, *inter alia* in order to secure financing for further development of the Aheloy Beach Resort when the Company's available funds is not sufficient for such development.

Styret foreslår at generalforsamlingen fatter følgende vedtak:

1. *Styret gis i henhold til aksjeloven §10-14 (1) fullmakt til å forhøye aksjekapitalen i Selskapet med inntil NOK 123 037,17 ved utstedelse av inntil 12 303 717 nye aksjer pålydende NOK 0,01. Innenfor denne rammen kan fullmakten benyttes flere ganger.*

2. *Vilkår for tegning, herunder tegningskurs, fastsettes av styret.*

The Board of Directors propose that the General Meeting passes the following resolution:

1. *The Board is hereby, in accordance with the Norwegian Private Limited Company Act §10-14 (1), authorized to increase the share capital of the Company with up to NOK 123,037.17 through issuance of up to 12,303,717 new shares with a par value of NOK 0.01. The authorisation may be utilised on one or several occasions.*

2. *The conditions for subscription, including subscription price, shall be determined by*

the board of directors.

3. *Fullmakten skal omfatte kapitalforhøyelse ved kontantinnskudd, innskudd i andre eiendeler enn penger eller rett til å pådra Selskapet særlige plikter og innskudd ved motregning, jf. aksjeloven § 10-14 (2) nr. 4*
 4. *Aksjonærenes fortrinnsrett etter aksjeloven § 10-4 kan fravikes av styret.*
 5. *Fullmakten omfatter ikke beslutning om fusjon, jf. aksjeloven § 13-5*
 6. *Styret gis fullmakt til å endre vedtektenes angivelse av aksjekapitalens størrelse i samsvar med de kapitalforhøyelser styret beslutter under denne fullmakten.*
 7. *Fullmakten gjelder fra registrering i Foretaksregisteret og frem til og med ordinær generalforsamling 2018, likevel senest 30. juni 2018.*
3. *The authorization shall include capital increases through cash contribution, against contribution in kind or the right to subject the company to specific obligations and contribution through set off, cf. Norwegian Private Limited Company Act §10-14 (2) no. 4.*
 4. *The shareholders preferential right to subscribe for new shares pursuant to the Limited Company Act § 10-4, may be deviated by the Board*
 5. *The authorisation does not include authorisation to resolve merger, in accordance with the Limited Company Act § 13-5.*
 6. *The board of directors is given authorisation to change the articles of association regarding the size of the share capital in accordance with such share capital increases as decided by the board of directors under this authorisation.*
 7. *The authorisation is operational from the date of registration in the Register for Business Enterprises up to and including the date of the ordinary general meeting in 2018, however not later than 30 June 2018.*

Til sak 9: Forslag om å gi styret fullmakt til å forhøye aksjekapitalen ved nyttegning av aksjer II

Styret anser det hensiktsmessig at det innehar en styrefullmakt for å enkelt kunne utstede aksjer til opsjonsinnehavere, jfr. sak 6 over. Det vises for øvrig til bakgrunnen og forslag til vedtak i sak 6 over.

Styret foreslår at generalforsamlingen fatter følgende vedtak:

1. *Styret gis i henhold til aksjeloven §10-14 (1) fullmakt til å forhøye aksjekapitalen i Selskapet med inntil NOK 28 571,43 ved*

To item 9: Proposal to authorize the Board to increase the share capital by issuing new shares II

The Board of Directors considers it expedient to hold an authorization in order to easily issue shares to option holders, cf. item 6 above. Reference is made to the background for and proposal for resolution in item 6 above.

The Board of Directors propose that the General Meeting passes the following resolution:

1. *The Board is hereby, in accordance with the Norwegian Private Limited Company Act §10-14 (1), authorized to increase the share*

utstedelse av inntil 2 857 143 nye aksjer pålydende NOK 0,01. Innenfor denne rammen kan fullmakten benyttes flere ganger.

capital of the Company with up to NOK 28,571.43 through issuance of up to 2,857,143 new shares with a par value of NOK 0.01. The authorisation may be utilised on one or several occasions.

2. Tegningskurs per aksje skal tilsvare aksjenes pålydende. Øvrige tegningsvilkår fastsettes av styret.

2. The subscription price per share shall correspond to the par value of the shares. Other terms of subscription shall be determined by the Board.

3. Fullmakten skal omfatte kapitalforhøyelse ved kontantinnskudd, innskudd i andre eiendeler enn penger eller rett til å pådra Selskapet særlige plikter og innskudd ved motregning, jf. aksjeloven § 10-14 (2) nr. 4

3. The authorization shall include capital increases through cash contribution, against contribution in kind or the right to subject the company to specific obligations and contribution through set off, cf. Norwegian Private Limited Company Act §10-14 (2) no. 4.

4. Aksjonærenes fortrinnsrett etter aksjeloven § 10-4 kan fravikes av styret.

4. The shareholders preferential right to subscribe for new shares pursuant to the Limited Company Act § 10-4, may be deviated by the Board

5. Fullmakten omfatter ikke beslutning om fusjon, jf. aksjeloven § 13-5

5. The authorisation does not include authorisation to resolve merger, in accordance with the Limited Company Act § 13-5.

6. Styret gis fullmakt til å endre vedtektenes angivelse av aksjekapitalens størrelse i samsvar med de kapitalforhøyelser styret beslutter under denne fullmakten.

6. The board of directors is given authorisation to change the articles of association regarding the size of the share capital in accordance with such share capital increases as decided by the board of directors under this authorisation.

7. Fullmakten gjelder fra registrering i Foretaksregisteret og frem til og med ordinær 31. januar 2019

7. The authorisation is operational from the date of registration in the Register for Business Enterprises up to and including 31 January 2019.

Til sak 10: Vedtektsendring – dokumenter fremlagt på Selskapets nettside

For å sikre effektiv kommunikasjon med Selskapets aksjonærer, og for å redusere kostnader tilknyttet utsendelse av dokumentasjon på papir, ønsker styret at det i vedtektene inntas en bestemmelse om at dokumenter tilknyttet saker til behandling på

To item 10: Amendment of Articles of Association – documents presented on the Company's website

In order to ensure effective communication with the Company's shareholders, and to reduce costs associated with mailing of documentation on paper, the Board of Directors wishes to include in the Articles of Association that documents relating to matters

generalforsamling kan gjøres tilgjengelig på selskapets nettside i stedet for å sendes til den enkelte aksjonær, jfr. aksjeloven § 5-11a. Hver aksjeeier vil likevel ha rett til å kreve å få tilsendt dokumenter som skal behandles på generalforsamlingen.

Styret foreslår at generalforsamlingen fatter følgende vedtak:

I Selskapets vedtekter inntas følgende bestemmelse:

"§ 11 Dokumenter lagt ut på selskapets internettside

Dokumenter som gjelder saker som skal behandles på generalforsamlingen og som er gjort tilgjengelig for aksjeeierne på selskapets internettside, vil ikke bli tilsendt aksjeeierne."

Nummereringen av vedtektene endres tilsvarende.

to be discussed at the general meeting may be made available on the company's website instead of being disclosed to each shareholder individually.

The Board propose that the General Meeting passes the following resolution:

The Company's Articles of Association shall contain the following provision:

"§ 11 Documents posted on the company's website

Documents relating to matters to be discussed at the general meeting and made available to shareholders on the company's website will not be disclosed to shareholders. "

The numbering of the articles of association shall be amended accordingly.

Vedlegg/Appendix 2

Aksjeeiernes rettigheter, deltakelse og fullmakt

I henhold til aksjeloven § 5-12 skal generalforsamlinger åpnes av styreleder. Aksjeeiere har rett til å delta på den generalforsamling, enten selv eller ved fullmektig etter eget valg.

Selskapet har per datoen for denne innkallingen en aksjekapital på NOK 615 185,83, fordelt på 61 518 583 aksjer, hver pålydende NOK 0,01. Hver aksje gir én stemme på generalforsamlingen, dog slik at det ikke kan utøves stemmerett for aksjer som eies av Selskapet. Selskapet eier per datoen for denne innkallingen ingen egne aksjer.

Hver aksjeeier har rett til å avgi stemme for det antall aksjer vedkommende eier og som er registrert i VPS på tidspunktet for generalforsamlingen. Dersom en aksjeeier har ervervet aksjer kort tid før generalforsamlingen kan stemmerettigheter for de transporterte aksjene kun utøves dersom ervervet er registrert i VPS eller dersom ervervet er meldt VPS og blir godtgjort på generalforsamlingen. Aksjeeier kan ta med rådgiver(e) og gi talerett til én rådgiver.

Beslutninger om stemmerett for aksjeeiere og fullmektiger treffes av møteåpner, hvis beslutning kan omgjøres av generalforsamlingen med alminnelig flertall.

Dersom aksjeeiere ikke kan møte personlig, kan aksjeeieren møte og stemme i generalforsamlingen ved fullmektig. Fullmaktsskjemaet, inntatt som [Vedlegg 4](#) til innkallingen, kan da sendes til Black Sea Property AS, innen 26. juni 2017 kl. 16.00. Fullmaktsskjema kan også tas med på generalforsamlingen. Hvis ønskelig kan slik fullmakt gis til styrets leder, Egil Melkevik, eller den han bemyndiger. Legitimasjon for fullmektig og fullmaktsgiver, og eventuelt også firmaattest dersom aksjeeier er en juridisk person, må følge

Shareholders' rights, participation and proxy

According to the Private Limited Liability Company Act section 5-12, the general meeting is opened by the Chairman. Shareholders are entitled to attend the general meeting, either in person or by proxy of their choice.

The Company has at the date of this notice a share capital of NOK 615,185.83 divided by 61,518,583 shares each having a par value of NOK 0.01. Each share carries one vote at the general meeting; however, shares held by the Company does not hold voting rights. As of the date of this notice, the Company owns no treasury shares.

Each shareholder is entitled to vote for the number of shares he or she owns and which are registered on the date of the general meeting. If a shareholder has acquired shares shortly before the meeting, the voting rights of the transferred shares may only be exercised if the shares are registered in the VPS or if the acquisition is announced to VPS and the ownership to the shares is proved at the general meeting. Shareholders may bring one or more advisors and give the right to speak to one advisor.

Decisions on voting rights of shareholders and proxies are made by the chairman of the meeting, whose decision may be overturned by the General Assembly by a simple majority.

If shareholders cannot attend in person, the shareholder may attend and vote at the General Meeting by proxy. The proxy and attendance slip, attached as [Appendix 4](#) to this notice may be sent to Black Sea Property within 26 June 2017 at 16.00. The proxy can also be brought along to the general meeting. If desired, such proxy may be given to the Chairman, Egil Melkevik, or whoever he appoints. Credentials for the proxy and the principal, and also a certificate of registration if

fullmakten.

En aksjeeier har rett til å fremsette forslag til beslutninger i saker på dagsordenen og til å kreve at styremedlemmer og daglig leder på generalforsamlingen gir tilgjengelige opplysninger om forhold som kan innvirke på bedømmelsen av (i) saker som er forelagt aksjeeierne til avgjørelse, og (ii) Selskapets økonomiske stilling, herunder virksomheten i andre selskaper som Selskapet deltar i, og andre saker som generalforsamlingen skal behandle, med mindre de opplysninger som kreves, ikke kan gis uten uforholdsmessig skade for Selskapet.

Dersom aksjeeierne ønsker å benytte fullmektig, henstilles aksjeeierne om å fylle ut og returnere vedlagte fullmaktsskjema til Black Sea Property AS, som pdf vedlegg i en epost til mo@m3okonomi.no, innen 26. juni 2017 kl. 16.00, eller medbringe denne i original på generalforsamlingen

the shareholder is a legal person, must be attached to the proxy.

A shareholder has the right to propose resolutions for items on the agenda and to demand that directors and the general manager disclose information on factors that may affect the assessment of (i) matters which are decided by the shareholders, and (ii) the Company's financial position, including other companies in which the Company participates, and other matters which the General Meeting, unless the requested information cannot be disclosed without causing disproportionate harm to the Company.

If shareholders wish to use a proxy, shareholders are requested to complete and return the enclosed proxy form to Black Sea Property AS, as pdf attachment in an email to mo@m3okonomi.no within 26 June 2017 at 16.00, or bring the original proxy at the general meeting.

PÅMELDING – ORDINÆR GENERALFORSAMLING 27. JUNI 2017 I BLACK SEA PROPERTY AS

Melding om at De vil delta i den ordinære generalforsamlingen 27. juni 2017 i Black Sea Property AS, kan gis på dette påmeldingsskjemaet og sendes til nis@nordea.com innen 26. juni 2017 kl. 16.00. Dersom De etter påmelding skulle bli forhindret fra å møte, kan skriftlig og datert fullmakt leveres i generalforsamlingen.

Undertegnede vil møte i den ordinære generalforsamlingen i Black Sea Property AS den 27. juni 2017 og (sett kryss):

- Avgi stemme for mine/våre aksjer
- Avgi stemmer for aksjer ifølge vedlagte fullmakter

Aksjeeierens navn og adresse:

(vennligst bruk blokkbokstaver)

dato

sted

aksjeeiers underskrift

REGISTRATION – ORDINARY GENERAL MEETING 27 JUNE 2017 IN BLACK SEA PROPERTY AS

Notice of your attendance in the ordinary general meeting on 27 June 2017 in Black Sea Property AS can be given on this registration form and be sent to nis@nordea.com within 26 June 2017 at 16.00 hours CET. If you have registered your attendance, but are unable to attend, a written and dated proxy may be submitted in the general meeting.

The undersigned will attend the ordinary general meeting of Black Sea Property AS on 27 June 2017 and (please tick):

- Vote for my/our shares
- Vote for shares pursuant to the enclosed proxy(ies)

Name and address of the shareholder:

(please use capital letters)

date

place

signature of the shareholder

FULLMAKT – ORDINÆR GENERALFORSAMLING 27. JUNI I BLACK SEA PROPERTY AS

Hvis De selv ikke møter i den ordinære generalforsamlingen 27. juni 2017, kan De møte ved fullmektig. De kan da benytte dette fullmaktsskjemaet. Skriftlig og datert fullmakt kan sendes til selskapet pr e-post innen 26. juni 2017 kl. 16.00 eller leveres i generalforsamlingen. Adresse: nis@nordea.com.

Undertegnede aksjeeier i Black Sea Property AS gir herved (sett kryss):

Styreleder Egil Melkevik eller den han bemyndiger

Navn på fullmektig (vennligst bruk blokkbokstaver)

fullmakt til å møte og avgi stemme for mine/våre aksjer i den ordinære generalforsamlingen i Black Sea Property AS AS den 27. juni 2017.

Dersom det er sendt inn fullmakt uten å navngi fullmektigen, anses fullmakten gitt til styrets leder eller den han bemyndiger.

Aksjeeierens navn og adresse:

(vennligst bruk blokkbokstaver)

dato

sted

aksjeeiers underskrift

Dersom aksjeeieren er et selskap, må gjeldende firmaattest vedlegges fullmakten.

PROXY – ORDINARY GENERAL MEETING 27 JUNE 2017 IN BLACK SEA PROPERTY AS

If you are unable to attend the ordinary general meeting on 27 June 2017, you may be represented by way of proxy. This proxy form may then be used. Completed proxy forms may be sent to the Company by e-mail within 26 June 2017 at 16:00 hours CET or be submitted in the general meeting. Address: nis@nordea.com.

The undersigned shareholder in Black Sea Property AS hereby grants (please tick):

- Chairman of the Board Egil Melkevik, or the person he appoints

- _____
Name of proxy holder (please use capital letters)

proxy to meet and vote for my/our shares in the ordinary general meeting of Black Sea Property AS on 27 June 2017.

If the proxy form is submitted without stating the name of the proxy holder, the proxy will be deemed to have been given to the chairman of the board or the person he appoints.

The shareholder's name and address:

(please use capital letters)

date

place

signature of the shareholder

If the shareholder is a company, latest updated certificate of registration for the Company has to be attached to the proxy.

Årsrapport for 2016

Årsberetning

Årsregnskap og konsernregnskap

- Resultatregnskap**
- Balanse**
- Kontantstrømoppstilling**
- Noter**

Revisjonsberetning

Årsberetning 2016

Black Sea Property AS

Adresse: Sagveien 23 A, 0459 OSLO

Org.nr: 914892902

Virksomhetens art

Black Sea Property AS ble stiftet den 19. januar 2015. Morselskapets hovedoppgave er å investere i andre selskaper. Datterselskapene driver eiendomsutvikling. Black Sea Property AS har sitt forretningssted i Oslo. Datterselskapene har forretningssted og deres aktiviteter skjer i Bulgaria.

Rettsvisende oversikt

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

Redegjørelse for foretakets utsikter

Styret vurderer konsernets markedsutvikling som god og viderefører eksisterende satsing innen dagens rammer og virksomhet.

Finansiell risiko

Mesteparten av konsernet virksomhet foregår i Bulgaria, hvor mye av kostnadene skjer i bulgarske leva og i Euro. Konsernets aktivitet vil være påvirket av valutaendring mellom bulgarske leva, Euro og norske krone.

Utvikling i resultat og stilling

Styret mener at det fremlagte årsregnskapet for morselskapet og tilhørende konsernregnskap gir et rettsvisende bilde over utviklingen og resultatet av foretakets og konsernets virksomhet og stilling. Styret kjenner ikke til forhold inntruffet etter balansedagen som i vesentlig grad påvirker regnskapet pr. 31. desember.

Aktiviteter i 2016

Selskapet ble notert og hadde sin første handelsdag på Mercur Market den 12. januar 2016 med tickerkode BSP-ME.

Selskapet gjennomførte i første halvår av 2016 en omfattende prosess for å velge entreprenør, og etter at det i første omgang ble mottatt 7 tilbud fra lokale entreprenører ble San Marco Group EOOD endelig valgt og byggarbeidene på resorten startet den 01. september 2016. Ved utgangen av året var leilighetene i bygg N nær ferdigstilt, med påfølgende aktiviteter knyttet til installasjon av heiser tidlig 2017. Byggeprosessen har i all hovedsak gått etter plan, og samarbeidet med valgt entreprenør er videreført også for bygg M som er under ferdigstilling nå.

Det er vedtatt en prosjektplan for Resorten som innebærer en reduksjon i antall leiligheter i bygning «K» fra 300 til 100 leiligheter. Dette reduserer det totale antallet leiligheter etter ferdigstilling til 1000 hvorav 841 leiligheter vil eies av Selskapets datterselskap EPO Aheloy OOD. Denne reduksjonen vil forbedre kvaliteten på de gjenværende leilighetene samt også redusere den økonomiske risikoen i prosjektet.

I siste kvartal 2016 fikk Black Sea Property AS' deleide selskap i Bulgaria forhandlet frem en løsning med sin bank på forlengelse av løpetiden til 8 år. Dette medfører at lån på 7,5MEUR vil bli nedbetalt over 8 år der første avdrag skal betales i desember 2017 med 500 tusen EURO for deretter å bli betalt ned med 1MEUR årlig de neste 7 årene. I tillegg til å refinansiere banklånet ble det initiert aktiviteter for å skaffe kapital for

ferdigstillelse av leilighetsbyggene P,N og M som samlet representerer noe over 600 leiligheter.

Markedet for ferieeiendom i Bulgaria har opplevd et oppsving den siste tiden, da politiske faktorer i Tyrkia og Nord-Afrika gjør at Bulgaria anses som en tryggere destinasjon som også tilbyr rimelige priser. Ferieeiendom i Bulgaria er også stadig mer attraktivt for en bredere gruppe kjøpere fra hele verden enn tidligere. Selskapet forventer at disse trendene vil påvirke Resorten positivt i perioden fremover.

Kort om utviklingen i 2017

Det ble i første kvartal 2017 hentet inn 22MNOK gjennom en Fortrinnsrettsemisjon. Styret er svært fornøyd med den høye deltagelsen i fortrinnsrettsemisjonen som sammen med forlenget løpetid på lånet i datterselskapet EPO Aheloy skaper et godt grunnlag for videre bygging og utvikling av Aheloy Beach Resort.

Ved utgangen av 2016 eide konkursboet etter den opprinnelige utvikleren 232 leiligheter. EPO Aheloy har påstartet prosessen med å erverve disse leilighetene samt også landet. Hittil i 2017 har EPO Aheloy fått tilslag på 99 leiligheter samt ca. 10 tusen kvadrat med tomt nær resorten. Det arbeides også med å erverve resterende land og leiligheter gjennom tilsvarende prosess. Enkelte andre kreditorer i Aheloy Residence boet har påklaget saksbehandlingen knyttet til auksjonsprosessen og beslutningen om å utpeke EPO Aheloy som vinner av auksjonen, og beslutningen kan således bli opphevet. Selskapets juridiske rådgivere i Bulgaria forventer at disse protestene ikke vil føre frem.

Aheloy Commercial AD, et selskap eid 48 % av Black Sea Property, er saksøkt av Aheloy Residence og det tilknyttede selskapet Zlatarsko OOD. Tvisten er en forlengelse av tidligere rettsaker og forventes ikke løst i det korte perspektiv. Selskapet arbeider tett med sine bulgarske juridiske rådgivere for å håndtere denne rettsaken og for å finne en løsning for de kommersielle arealene på Resorten.

Selskapet har påstartet prosesser for å forberede Resorten for dens operative fase, og vil blant annet etablere et forvaltningsselskap sammen med lokal partner for håndtering av drift og forvaltning av Resorten. Det arbeides også mot å ansette en hotellsjef.

I 2017 har konsernet avhendet datterselskapet Dara Properties EOOD.

Status på ferdigstillelse av Aheloy Beach Resort

Byggearbeidene har fortsatt i 2017, og ved utløpet av mai er alle enhetene i Bygg N ferdig og møblert.

Byggearbeidene på bygg M pågår og forventes ferdigstilt i juli sammen med hoveddelen av landskapsarbeidet rundt byggene P,N og M. Kommersielle arealer, resepsjon samt også resterende landskapsarbeid forventes ferdigstilt i April 2018.

Resorten planlegges å åpne i mai 2018 med samlet ca 600 leiligheter ferdigstilt. Det arbeides fortsatt med å finne løsninger for vann & kloakk samt elektrisitet på Resorten.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelse av årsregnskapet.

Arbeidsmiljø

Styret anser arbeidsmiljøet som tilfredsstillende, og har ikke iverksatt spesielle tiltak på dette området i 2016. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2016.

Likestilling

Konsernet og morselskapet har i 2016 ingen ansatte, og styret i morselskapet har hatt 7 medlemmer. Blant styremedlemmene har det vært kun menn.

Ytre miljø

Verken morselskapet eller konsernets virksomhet forurensrer det ytre miljø ut over det som er vanlig for dens virksomhet

Resultatdisponering og utbyttegrunnlag

Underskuddet i Black Sea Property AS på TNOK -4 155 foreslås dekkes som følger:

Udekket tap

TNOK -4 155

Oslo, 30. mai 2017
Styret for Black Sea Property AS

Egil Redse Melkevik (Sign.)
styreleder

Morten Westergren (Sign.)
styremedlem

Kåre Rødningen (Sign.)
styremedlem

Hans Fredrik Gulseth (Sign.)
styremedlem

Erik Sture Larre (Sign.)
styremedlem

Nils Tore Nilsen (Sign.)
styremedlem

Resultatregnskap

Morselskap		Konsern			
2016	2015	Beløp vises i tusen kr	Note	2016	2015
Driftsinntekter					
409	0	Annen driftsinntekt		0	0
Driftskostnader					
3 552	2 337	Annen driftskostnad	2, 4	5 132	3 200
-3 143	-2 337	Driftsresultat		-5 132	-3 200
Finansinntekter og finanskostnader					
21	3 482	Annen finansinntekt	13	306	3 732
1 033	2 828	Annen finanskostnad	13	4 339	6 438
-1 011	654	Netto finansposter		-4 028	-2 706
-4 155	-1 683	Ordinært resultat før skattekostnad		-9 160	-5 906
-4 155	-1 683	Årsresultat	11	-9 160	-5 906
Fordeling					
		Majoritetsinteresser		8 213	4 912
		Minoritetsinteresser		947	993
Overføringer og disponeringer					
-4 155	-1 683	Udekket tap	11		
-4 155	-1 683	Sum disponert			

Balanse pr. 31. desember

Morselskap		Konsern			
2016	2015	Beløp vises i tusen kr	Note	2016	2015
Anleggsmidler					
<i>Varige driftsmidler</i>					
0	0	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 6	163 629	128 428
0	0	Sum varige driftsmidler		163 629	128 428
<i>Finansielle anleggsmidler</i>					
10 573	10 573	Investeringer i datterselskap	8	0	0
53 791	56 935	Lån til foretak i samme konsern	7	0	0
64 364	67 508	Sum finansielle anleggsmidler		0	0
64 364	67 508	Sum anleggsmidler		163 629	128 428
Omløpsmidler					
<i>Fordringer</i>					
409	0	Kundefordringer	7	0	0
409	0	Andre fordringer		0	0
818	0	Sum fordringer		0	0
3 615	3 828	Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	14 452	25 316
4 432	3 828	Sum omløpsmidler		14 452	25 316
68 796	71 336	Sum eiendeler		178 082	153 743

Balanse pr. 31. desember

Morselskap		Konsern			
2016	2015	Beløp vises i tusen kr	Note	2016	2015
Egenkapital					
<i>Innskutt egenkapital</i>					
300	276	Aksjekapital	10, 11	300	276
37 167	33 861	Overkurs	11	37 167	33 861
37 467	34 137	Sum innskutt egenkapital		37 467	34 137
<i>Opptjent egenkapital</i>					
-5 838	-1 683	Annen egenkapital	11	-11 631	-10 402
-5 838	-1 683	Sum opptjent egenkapital		-11 631	-10 402
0	0	Minoritetsinteresser		13 023	9 233
31 629	32 454	Sum egenkapital		38 859	32 968
Gjeld					
<i>Annen langsiktig gjeld</i>					
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 12, 13	63 297	72 033
36 345	38 462	Øvrig langsiktig gjeld	12, 13	65 528	38 462
36 345	38 462	Sum annen langsiktig gjeld		128 824	110 495
<i>Kortsiktig gjeld</i>					
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	6	4 521	9 619
202	395	Leverandørgjeld		730	636
620	24	Annen kortsiktig gjeld		5 147	24
822	419	Sum kortsiktig gjeld		10 398	10 279
37 167	38 882	Sum gjeld		139 222	120 775
68 796	71 336	Sum egenkapital og gjeld		178 082	153 743

Balanse pr. 31. desember

Morselskap		Konsern			
2016	2015	Beløp vises i tusen kr	Note	2016	2015

31. desember 2016

Oslo, 30. mai 2017

Egil Redse Melkevik (Sign.)
styreleder

Morten Westergren (Sign.)
styremedlem

Kåre Rødningen (Sign.)
styremedlem

Hans Fredrik Gulseth (Sign.)
styremedlem

Erik Sture Larre (Sign.)
styremedlem

Nils Tore Nilsen (Sign.)
styremedlem

Kontantstrømoppstilling

Morselskap		Beløp vises i tusen kr			Konsern	
2016	2015		2016	2015		
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter						
-4 155	-1 683	Resultat før skattekostnad	-9 160	-5 906		
-1 093	395	Endring i leverandørgjeld	94	636		
678	24	Endring i andre tidsavgrensingsposter	16 844	24		
-4 570	-1 264	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	7 778	-5 246		
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter						
0	0	Endring ved overtakelse av varige driftsmidler	0	-128 428		
0	-10 573	Kjøp av aksjer i andre foretak	0	0		
0	0	Påkostning i eiendomprosjekt	-41 544	0		
0	0	Effekt av valutakursendringer på investeringsaktiviteter	6 343	0		
0	-10 573	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-35 202	-128 428		
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter						
0	38 462	Endring av langsiktig gjeld	18 329	38 462		
0	0	Endring ved overtakelse av lån fra kredittinstitusjoner	0	81 652		
0	0	Endring av kortsiktig gjeld	4 521	0		
0	0	Nedbetaling av lån kredittinstitusjoner	-9 619	0		
0	-56 935	Utbetalinger av lån til datterselskap	0	0		
3 330	34 137	Kontantemisjon	3 330	34 137		
0	0	Andre endringer ved konserndannelse	0	4 737		
3 330	15 665	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	16 561	158 989		
1 027	0	Effekt av valutakursendringer på likvider	0	0		
-213	3 828	Netto endring i likvider i året	-10 863	25 315		
3 828	0	Kontanter og bankinnskudd per 01.01	25 315	0		
3 615	3 828	Kontanter og bankinnskudd per. 31.12	14 452	25 315		

Noter til regnskapet for 2016

Beløp vises i tusen kr

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Konsolidering

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Black Sea Property AS, datterselskapet Aheloy Commercial AD, EPO Bulgaria EOOD og Garby AD, og datterdatterselskapet EPO Aheloy OOD samt tilhørende datterselskap Dara Propertis EOOD, som Black Sea Property AS har bestemmende innflytelse over.

Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50% av aksjene i selskapet, og eller at konsernet er i stand til å utøve faktisk kontroll over selskapet. Minoritetsinteresser inngår i konsernets egenkapital. Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en økonomisk enhet.

Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapene følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Datterselskap

Datterselskapene vurderes etter kostmetoden i selskapets regnskap. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det blir foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger blir inntektsført som annen finansinntekt i samme år som det blir avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av opptjent egenkapital etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene blir fratrukket investeringens verdi i balansen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Noter til regnskapet for 2016

Beløp vises i tusen kr

Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta er vurdert til kursen ved regnskapsårets slutt.

I forbindelse med konsolideringen av utenlandske datterselskaper, er gjennomsnittskursen benyttet for resultatpostene. Mens kursen per 31.12. ble benyttet for balansepostene. Eventuelle omregningsdifferanser blir bokført direkte mot egenkapital i konsernregnskapet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives planmessig.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 24% hos morselskapet og 10% hos datterselskapene i Bulgaria på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reverseres i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til egenkapitaltransaksjoner.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Beløp vises i tusen kr

Konsern

Konsernet har ingen ansatte.

Morselskap		Konsern
2016	Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2016
49	Lovpålagt revisjon	49
8	Andre attestasjonstjenester	8
17	Skatterådgivning	17
483	Andre tjenester	483
557	Sum	557

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

Black Sea Property AS

Org.nr: 914 892 902

Noter til regnskapet for 2016

Beløp vises i tusen kr

Note 3 - Varige driftsmidler

Beløp vises i tusen kr

Konsern

	Eiendom knyttet til næring	Eiendom knyttet til bolig	Prosjekt i arbeid	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	16 073	112 354	0	128 428
Valutajustering	-794	-5 549	0	-6 343
Endring i prosjekt	0	0	41 544	41 544
Anskaffelseskost 31.12.	15 280	106 805	41 544	163 629
Balanseført pr. 31.12.	15 280	106 805	41 544	163 629

Avskrivningsplan

Avskrives ikke

Avskrives ikke

Avskrives ikke

Eiendomsprosjektene er under utvikling og avskrivning vurderes når eiendommene er ferdigstilt og tas i bruk.

Note 4 - Transaksjon med nærstående

Morselskap

Kjøp:

I 2016 er det fakturert TNOK 50 fra Imenco Bauer Hydraulics AS for styreformann Egil Melkevik sitt nedlagte konsulentarbeid utover styreverv, samt TEUR 67,5 fra datterselskapet EPO Bulgaria EOOD for leverte konsulenttjenester.

Selskapet har tidligere hatt en konsulentavtale med Fenix Securities AS, hvor Håvard Lindstrøm og Torbjørn Myhre er aksjonærer. Fenix Securities AS koordinerte og fulgte opp selskapets investering i Aheloy Residence Resort. Fenix Securities AS mottok et månedlig honorar på TEUR 10 t.o.m. 1. kvartal 2017. Avtalen ble avsluttet i forbindelse med at Håvard Lindstrøm og Torbjørn Myhre trådte tilbake som henholdsvis styreleder og daglig leder i Black Sea Property AS.

Salg:

Black Sea Property AS har opptjent et fasthonorar på TEUR 2,5 pr. måned i 2016 for konsulenttjenester levert til datterselskapet EPO Aheloy OOD.

Noter til regnskapet for 2016

Beløp vises i tusen kr

Note 5 - Skatt

Beløp vises i tusen kr

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2016	2015
Ordinært resultat før skattekostnad	-4 155	-1 683
Permanente forskjeller	13	9
Endring i midlertidige forskjeller	1 027	-650
Årets skattegrunnlag	-3 115	-2 324

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2016	2015
Langsiktige fordringer og gjeld i valuta	-377	650
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-5 439	-2 324
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-5 816	-1 674
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-5 816	-1 674
Sum	0	0

Utsatt skattefordel er ikke balanseført da det er knyttet usikkerhet til når det fremførbare underskuddet kan komme til anvendelse.

Noter til regnskapet for 2016

Beløp vises i tusen kr

Note 6 - Pant og garantier

Beløp vises i tusen kr

Morselskap			Konsern	
2016	2015	<i>Pantsikret gjeld</i>	2016	2015
0	0	Kortsiktig gjeld	4 521	9 619
0	0	Langiktig gjeld	63 297	72 033
0	0	Sum pantsikret gjeld	67 818	81 652

Morselskap			Konsern	
2016	2015	<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2016	2015
0	0	Eiendom	163 629	128 428
0	0	Sum	163 629	128 428

Konsern

Gjeld til kredittinstitusjoner er gjennom selskapet EPO Aheloy OOD. Saldo ved årsslutt utgjør TEUR 7500. Lånet fra UniCredit Bulbank AD ble reforhandlet i 2016, hvor løpetiden ble forlenget til 8 år. Første avdragsforfall er med TEUR 500 den 25. desember 2017. Deretter forfaller TEUR 1000 de neste 7 årene med årlig betaling den 25. desember det enkelte år. Lånet har rente på 3 måneder EURIBOR plus 3,5%.

Lånet er sikret med 1. prioritets pant i anlegget på Aheloy, i tillegg til annen sikkerhet ytet av de lokale samarbeidspartnere i Bulgaria.

EPO Aheloy OOD har forpliktet seg til å binde et beløp tilsvarende TEUR 300 i forbindelse med rentebetalinger på lånet fra UniCredit Bulbank AD, jf. note 9.

Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Beløp vises i tusen kr

Fordringer	2016	2015
Lån til foretak i samme konsern	53 791	56 935
Kundefordringer	409	0
Sum	54 200	56 935

De konserninterne lånene er ikke renteberegnet som følge av den finansielle situasjonen i konsernselskapene, jf. Rt 2007 1025 (Norges Høyesterett - dom av 26. juni 2007).

Noter til regnskapet for 2016

Beløp vises i tusen kr

Note 8 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Beløp vises i tusen kr

Morselskap

Selskap	Anskaffelse	Kontor	Eier- andel	Resultat 2016	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
EPO Bulgaria EOOD	Juni 2015	Bulgaria	100 %	-176	-2 778	0
Garby AD	August 2015	Bulgaria	50 %	200	-199	8 314
Ahelay Commercial AD	August 2015	Bulgaria	48 %	-204	20 745	2 259
Sum				-180	17 768	10 573

Overnevnte beløp er i NOK hvor resultatet er omregnet med en gjennomsnittskurs på 4,4799, mens egenkapital er omregnet med sluttkurs på 4,6295.

Note 9 - Bankinnskudd

Beløp vises i tusen kr

Morselskap**2016**

0

Bundne bankmidler

Konsern**2016**

2 726

Konsern

Bundne bankmidler er midler som er dedikert til rentebetalingen på lån i Bulgaria.

Noter til regnskapet for 2016

Beløp vises i tusen kr

Note 10 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Beløp vises i tusen kr

Morselskap

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	30 000 000	0,01 kr	300

De 10 største aksjonærene og nærstående i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
E. Larre Holding AS, 1)	3 606 400	12,02 %	12,02 %
Total Management AS, 2)	2 945 360	9,82 %	9,82 %
Håvard Lindstrøm AS	1 500 000	5,00 %	5,00 %
Sace Holding AS	1 500 000	5,00 %	5,00 %
Christinedal AS, 3)	1 442 500	4,81 %	4,81 %
Sundby Holding AS	1 526 630	5,09 %	5,09 %
Janine AS	1 385 259	4,62 %	4,62 %
Espemo Invest AS	843 800	2,81 %	2,81 %
Semeco AS	750 000	2,50 %	2,50 %
Stord Eiendomsinvest AS	721 200	2,40 %	2,40 %
Sum	16 221 149	54,07 %	54,07 %
Øvrige (eierandel < 5%)	13 778 851	45,93 %	45,93 %
Totalt antall aksjer	30 000 000	100,00 %	100,00 %

1) Styremedlem Erik Sture Larre er aksjonær i E. Larre Holding AS

2) Styremedlem Nils Tore Nilsen er aksjonær i Total Management AS

3) Styremedlem Hans Fredrik Gulseth er aksjonær i Christinedal AS

Styreleder Egil Redse Melkevik er aksjonær i MTB Invest AS som er blant de øvrige aksjonærer

Styremedlem Kåre Rødningen er aksjonær i Rødningen Invest AS som er blant de øvrige aksjonærer

Styremedlem Morten Westergren er aksjonær i MW Earth Holding AS som er blant de øvrige aksjonærer

Noter til regnskapet for 2016

Beløp vises i tusen kr

Note 11 - Egenkapital

Beløp vises i tusen kr

Morselskap

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2016	276	33 861	-1 683	32 454
Årsresultat	0	0	-4 155	-4 155
Kontantinnskudd	24	3 305	0	3 329
Egenkapital 31.12.2016	300	37 166	-5 838	31 629

Konsern

Konsernets egenkapital er endret som følger:

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2016	276	33 861	-1 169	32 968
Årsresultat	0	0	-9 160	-9 160
Kontantinnskudd	24	3 305	0	3 329
Valuta og andre endringer	0	0	-1 301	-1 301
Minoritetsinteresser	0	0	13 023	13 023
Egenkapital 31.12.2016	300	37 166	1 393	38 859

Note 12 - Øvrig langsiktig gjeld

Beløp vises i tusen kr

Morselskap**2016**

-36 345

2015

-38 462

Selgerkreditt i TEUR 4 000

Konsern**2016**

-36 345

2015

-38 462

Morselskap

Beløpet utgjør i sin helhet selgerkreditt med henholdsvis TEUR 1 500 og TEUR 2 500 i forbindelse med kjøpet fra Aheloy Beach Commercial AS og EPO Invest KS av deres aksjer i og fordringer mot datterselskapene vist i note 8. Fordringene mot Black Sea Property AS er i 2016 utdelt til aksjonærene i Aheloy Beach Commercial AS og EPO Invest KS.

Selgerkreditten løper rentefritt og skal tilbakebetales løpende når morselskapet har fri likviditet etter inndekning av øvrige forpliktelser.

Noter til regnskapet for 2016

Beløp vises i tusen kr

Note 13 - Finansposter

Beløp vises i tusen kr

Morselskap			Konsern		
2016	2015	Annen finansinntekt	2016	2015	
21	4	Renteinntekt	21	254	
0	3 478	Valutagevinst	285	3 478	
21	3 482	Sum	306	3 732	

Morselskap			Konsern		
2016	2015	Annen finanskostnad	2016	2015	
1	0	Rentekostnad	3 307	1 081	
1 032	2 828	Valutatap	1 032	5 357	
1 033	2 828	Sum	4 339	6 438	

Konsern

Valutejustering knyttet balanserposter hos utenlandske datterselskaper blir ført direkte mot egenkapital.

Til generalforsamlingen i
Black Sea Property AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Black Sea Property AS' årsregnskap som viser et underskudd for selskapsregnskapet på kr 4.154.744 og et underskudd for konsernregnskapet på kr 9.160.008, og etter vår mening:

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

Årsregnskapet består av:

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Styrets og ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

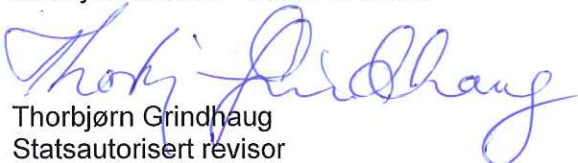
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til overføring av underskuddet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 30. mai 2017

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS



Thorbjørn Grindhaug
Statsautorisert revisor