



# Baltic Sea Properties AS

Ordinær generalforsamling  
16. april 2021



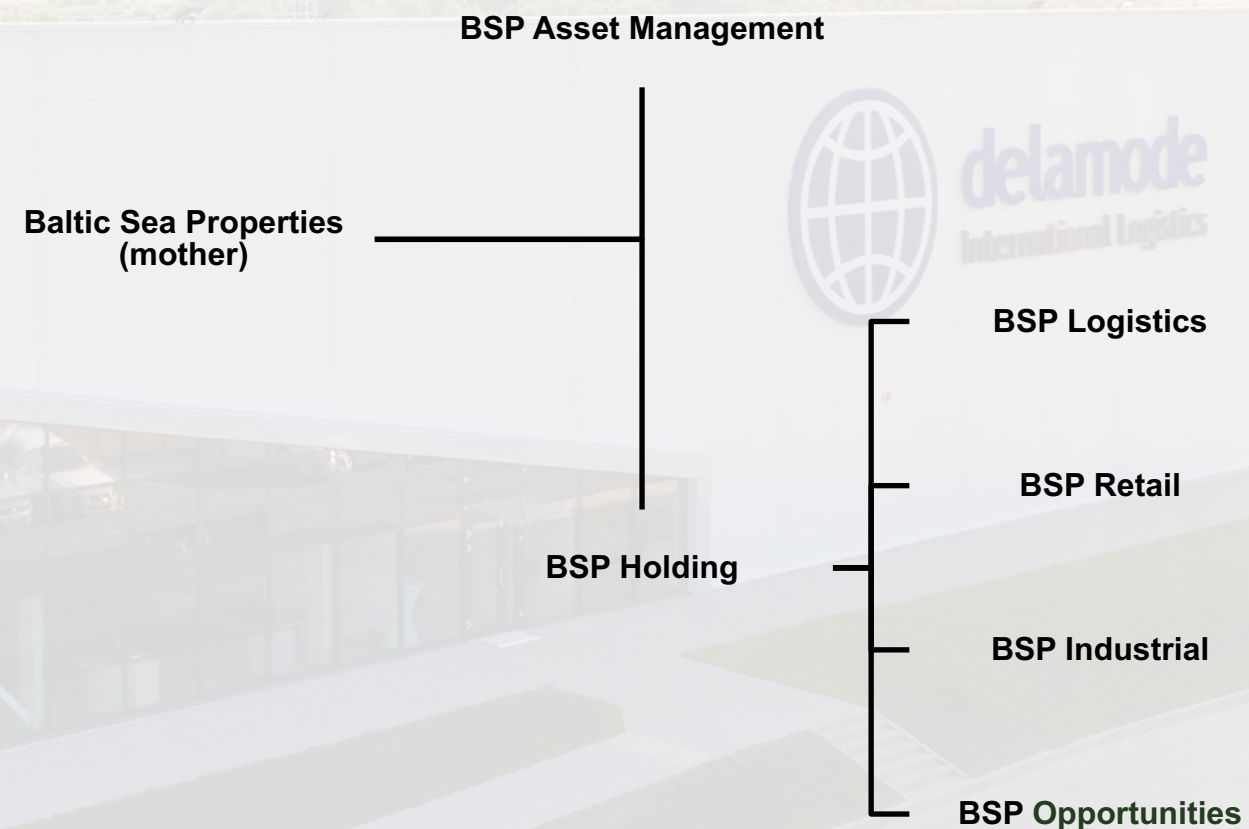
# Agenda

- **Kort orientering om selskapets drift og veien videre (Engelsk)**
- **Generalforsamling**



# Introduction

- **Baltic Sea Properties AS** is among the Baltics leading real estate investors – owning, developing and managing properties within the segments retail, logistics and production/industrial.
- Norwegian listed (OSE, EG: “BALT”)
- The company’s management is carried out through eleven fully owned subsidiaries, all registered in Lithuania.
- The Annualized rental income based on signed lease agreements is apx. MEUR 6,0
- The company has an industry-leading team with great knowledge of the Baltic real estate market making the company well-positioned for growth.
- Total leasable area of approx. 102 000 sqm
- Land bank for new development approx. 145 000 sqm



# Who are we?

*«The most dynamic and trusted  
real estate company in the Baltics.»*





# Our turn-around story

- In 2015 BSP owned 23 retail stores, two logistic properties and a production facility.
- The lease contracts for the retail portfolio were significantly above market rent and expiring in 2019. As a consequence, the group's total rent income was expected to drop by 30 %.
- The lease for the production facility in Panevėžys was due to expire in 2022.
- One tenant on the logistics side struggled to pay the rent on time...
- ... while the other disputed its contractual obligation to pay for critical maintenance.
- Challenging financing environment

26/09/2014





# Our turn-around story

To counter the coming loss in revenue, the board made a bold strategic decision to move into real estate development and establish its own organization in Oslo and Vilnius.

In November 2017 BSP was admitted to Merkur Market (Euronext Growth Oslo).

A capital raise of MEUR 5 was completed in Q1 2019.

The company's first development, a logistics terminal for the German group Rhenus Logistics, was successfully handed over to the tenant in the Summer of 2017.



# Our turn-around story

- In December 2019, we acquired two new grocery retail shops, leased out to the Baltic's largest retail chain, Maxima.
- In January 2020, we finalized a 5,000 sqm expansion for Rhenus Logistics.
- Two additional terminals were successfully handed over to Oribalt and Delamode during the summer of 2020.
- During the summer of 2020, BSP also secured Adax as tenant for the production facility in Panevėžys.
- In November 2020 BSP sold 13 stores to Norfa for a cash settlement of MEUR 13,2.
- Completed sale of 5 empty shops for a cash settlement of MEUR 1,29 during Q1 2021
- Refinancing entire portfolio at extremely favourable conditions Q1 2021
- Logistics/industrial developer of the year” 2020 (Euromoney Real Estate Survey)





An aerial photograph of a rural landscape. A light-colored, winding road curves through the scene. The landscape is divided into several distinct agricultural fields. In the upper left, there are large, rectangular fields of golden-brown color, likely harvested crops. To the left of the road, there are green fields, some with visible furrows. In the lower half of the image, a large, dense field of dark green corn dominates the view. A small, dark green tree stands at a junction of the road in the middle-left area. The overall scene is bright and clear, suggesting a sunny day.

# Going forward

BSP has successfully completed a major turn-around operation, and is currently at a crossroad to decide on a strategy for the next stage:

- Organic growth
- M&A

The time is right to utilise the current market opportunities and aim for a growth strategy which includes M&A activity and improve free cash flow.

Recent interest from international institutional investors and investment banks/companies backing future growth.

Part of our strategy going forward is also to increase Nordic market awareness of BSP and its growth, aiming to offer a considerable risk-adjusted return profiting on the existing yield-gap between the Baltics and Western Europe.



# Klaipeda Business Park Transaction -

Baltic Sea Properties AS entered on the 29. March 2021, an LOI on the purchase of an industrial / business park of approx. 24,000 square meters, as well as a development plot of approx. 36,000 square meters from Baltic Equity Group UAB. Both properties are located in Lithuania's third largest city, Klaipeda, which among other things has a strategically important position in the Baltics as the 2<sup>nd</sup> largest port.

The transaction adds, in addition to the properties, a team that has both long experience and extensive knowledge of the Baltic real estate market.

The transaction is intended to be completed by BSP acquiring 100% of the shares in four subsidiaries of Baltic Equity Group UAB for a purchase price of approx. MEUR 9.8 million (equity value). The purchase price is planned to be settled on the basis of The company's existing cash holdings.

Completion of the transaction will, among other things, be conditional on the Company conducts a satisfactory due diligence of the companies, conclusion of final SPA.

The company expects the transaction to be completed during April.





# Klaipeda Business Park | Industrial

**SPV name:** UAB Klaipėdos verslo parkas  
**Location:** Klaipėda, Lithuania  
**GA:** 23,990 m<sup>2</sup>  
**Annual lease:** EUR 1 391 206  
**NOI:** EUR 1 255 141  
**Yield:** 8,0%

**Valuation:** EUR 15 680 000  
**Maturity:** 2021- 2025  
**Website:** [www.klaipedosversloparkas.lt](http://www.klaipedosversloparkas.lt)

Klaipeda Business Park, situated in Klaipeda Free Economic Zone was developed between 2004 and 2008 and comprises of 18,266 sq m industrial, 1338 sq m commercial and 4386 sq m office space. The park accommodates 37 local and international companies employing over 600 people. Park tenants include Würth, Onninen, Europart, Wistra Cargo, Proton Engineering, Lithutec, Essve, Manuli Fluiconnecto. The park has excellent visibility at the entrance to the city and boasts many facilities, including café, shop, conference, rest areas and sports pitches/courts.



# Liepy parkas | Commercial Development

**SPV name:** UAB Liepy parkas  
**Location:** Klaipėda, Lithuania  
**Land Area:** 3,607 ha  
**Buildable area:** 15 200 m<sup>2</sup>  
**Website:** [www.liepuparkas.lt](http://www.liepuparkas.lt)  
**Zoning:** Industrial and commercial  
**Planning permission:** Estimated 3-6 months and total project delivery to take 12-16 months depending on size  
**Valuation:** EUR 1 320 000

Liepy parkas is a planned 4 stage/building commercial/business park development in the North part of Klaipeda, Lithuania. The park will comprise 14,400m<sup>2</sup> of commercial space. Unit sizes vary from 120m<sup>2</sup> to 2400m<sup>2</sup>. The premises are suitable for retail, recreational, commercial (B2B), office, light industrial and distribution logistics. The location is very visible from Liepu street (the second most intensive street in the city) and the highway to Palanga/Liepaja.





# Klaipeda City - Property locations





# Value add-propositions

## Competences

- Transaction brings vast experience within construction, real estate development, asset management and fund management
- Proven track record for development and property management.

## Economy of scale

- The combined portfolio will be over 82m EUR. This gives the company increased reliability due to lower risk in a diversified portfolio of assets, locations and tenants. This in turn creates the ability to:-
  - Attract better financing conditions
  - Be more attractive to potential tenants and partners.
  - Be more competitive by being more flexible, strategic and able to develop longer term strategies.
- Reduced overhead costs, through synergies and by utilising key team members in all 3 offices – Oslo, Klaipeda & Vilnius

# Post-transaction strategy

- Capitalise further on our competences within the industrial, logistics, grocery-retail and Big Box segments and investigate pan-baltic opportunities.
- Developing the three new strategically located industrial areas in Klaipeda and Vilnius
  - Refining the portfolio asset type and segment allocation via sales & acquisitions;-
    - core cash flow
    - value added cash flow, development
    - opportunistic
- Utilise current market financing conditions with continued financial engineering
- Continued client relationship management initiatives, focusing on mutual value creation.
- Improving internal systems and optimising combined resources.
- Explore other income sources like asset and fund management for international institutional investors

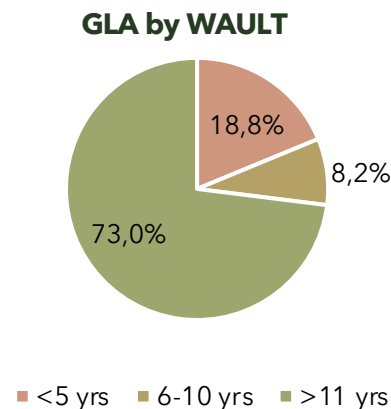
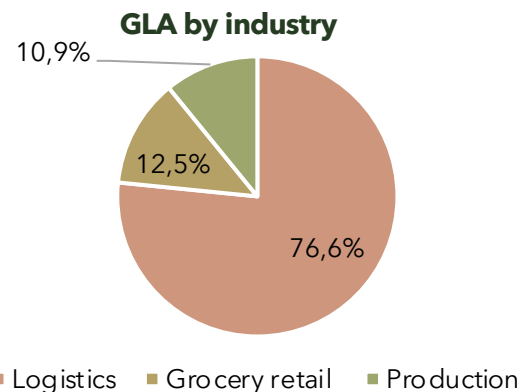


# Long-term contracts with strong tenants

## Tenant overview - maturity for approximately 70% of GLA at more than 11 years

Company	Segment	Tenant	No of properties	Budget rent (NOKm)	Property NOI <sup>2</sup> (NOKm)	% income	GLA (sqm)	% GLA	Maturity
BSP LP	Logistics	Girteka	1	10.0	9.3	16.6%	17,954	18.8%	2025
BSP LP II	Logistics	Vingē	1	11.4	10.6	18.9%	21,929	22.9%	2038
BSP LP IV	Logistics	Rhenus	1	10.9	10.3	18.1%	18,226	19.1%	2035
BSP LP V	Logistics	Oribalt	1	4.6	4.2	7.7%	6,807	7.1%	2035
BSP LP VI	Logistics	Delamode	1	5.6	5.1	9.4%	8,329	8.7%	2033
BSP IP	Industrial	AQ Wiring/Adax	1	8.6	7.8	14.3%	10,410	10.9%	2035
BSP RP I	Grocery Retail	Norfa	2 (7) <sup>3</sup>	5.1	3.4	8.5%	7,845 <sup>4</sup>	8.2%	2020-2027
BSP RP V	Grocery Retail	Maxima	2	4.0	3.7	6.6%	4,132	4.3%	2033-2034
<b>Total</b>			<b>10 (15)<sup>3</sup></b>	<b>60.3</b>	<b>54.3</b>	<b>100%</b>	<b>95,632</b>	<b>100%</b>	<b>12.2 WAULT</b>

## High profile tenants



**RHENUS LOGISTICS**

Global logistics service provider

Sales: EUR 5.5bn

Locations: 750

Employees: 33,000

**delamode International Logistics**

Logistics and freight forwarder

Sales: GBP 213m

Locations: 38

Employees: +1,000

**MAXIMA**

CEE grocery retailer

Sales: EUR 3.5bn

Locations: 1,200

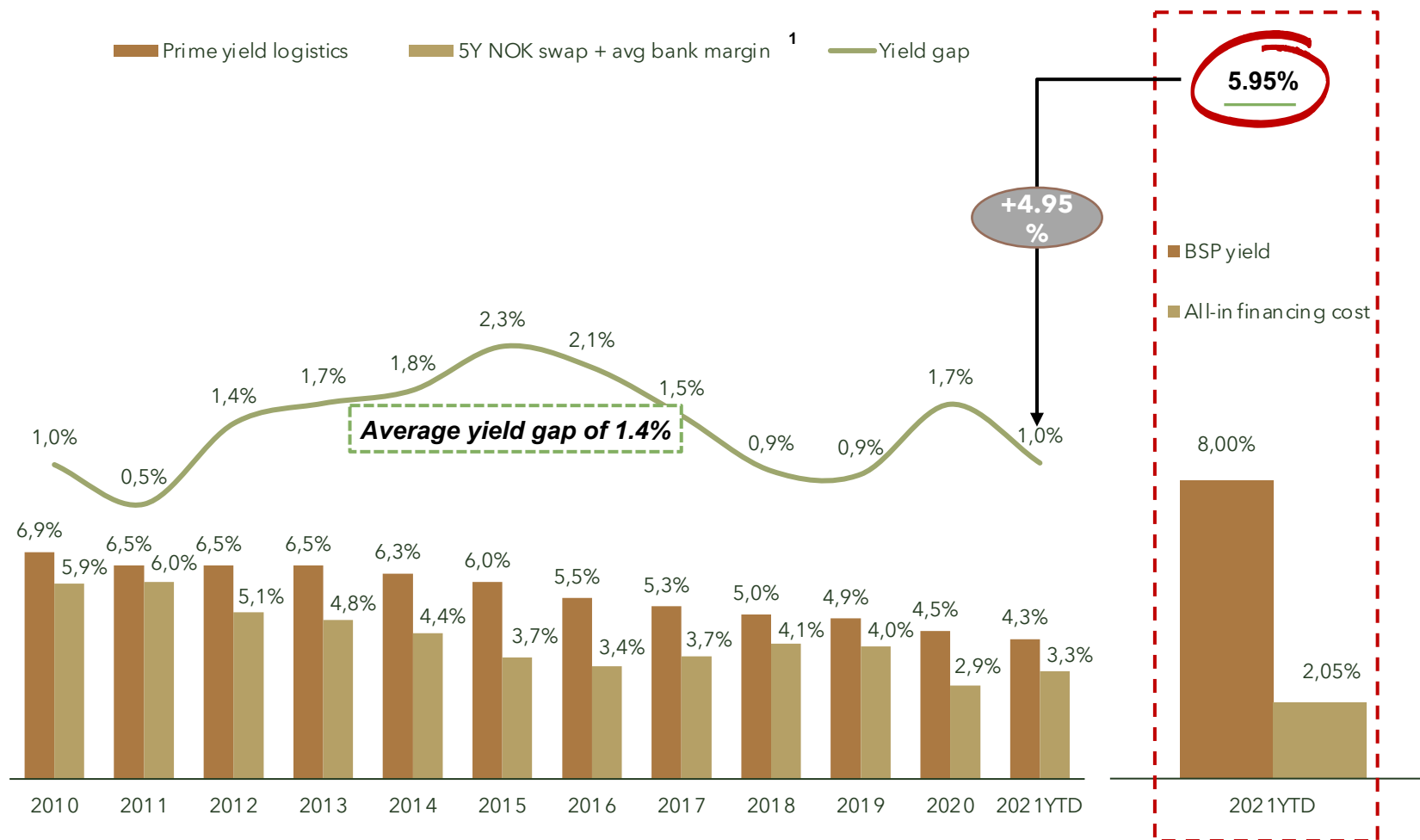
Employees: 40,000

Note: EUR/NOK 10.47; 1) AQ Wiring will be replaced by Adax May 2022. LOI for sale of building with closing in May 2021 gives flexibility to increase logistics focus further; 2) Property NOI includes internal management expenses of apx. 5% of total rent; 3) Five smaller, empty retail properties are currently being held for sale and expected sold over the course of 2021; hence the relevant number of properties in the portfolio is 10; 4) Reflecting 2 properties in BSP RP I



# Attractive yield spread and high cash-on-cash return

## Yield spreads for Norwegian prime logistics versus BSP



## Attractive financing

- BSP is able to attract solid financing from local banks with funding cost linked to EURIBOR
- Current refinancing have reduced the BSP funding cost by 95bps from 3.0% to 2.05%
- The new financing secures a net of financing yield spread of 5.9% and highly attractive cash-on-cash returns
- Norwegian prime logistics have not been able to get close to the current yield levels at BSP over the past 10 year period showing an average yield gap of 1.4%
- Currently the yield gap for BSP compared to Norwegian prime yield logistics is 4.95%

Source: Newsec, Norges Bank, Company information









1) Avg bank margin is based on Union Bankundersøkelse where the Q4 2020 average margin for new real estate 5-year bank loan has been applied across the data series



# Attractive portfolio of modern and centrally located logistics properties

## Heavily logistics weighted portfolio of properties

Logistics (77%)	Production (11%)	Grocery retail (12%) <sup>1</sup>
<ul style="list-style-type: none"> <li>5 properties</li> <li>~73,200 sqm</li> <li>NOI of NOK 39.4m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 properties</li> <li>~10,400 sqm</li> <li>NOI of NOK 7.8m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>4 properties</li> <li>~12,000 sqm</li> <li>[NOI of NOK 7.0m]</li> </ul>

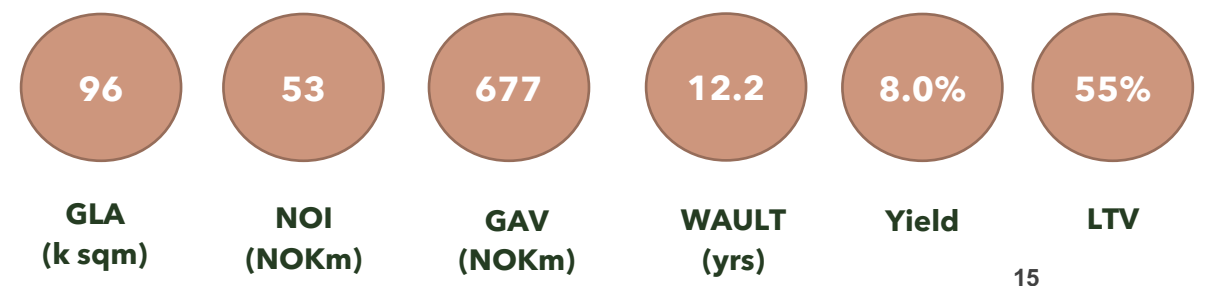
 <p><b>1</b> <b>Girteka</b></p> <p>Year built: 2006 GLA: 17,149 sqm Yield: 9.26%</p>	 <p><b>2</b> <b>Rhenus</b></p> <p>Year built: 2017/20 GLA: 18,226 sqm Yield: 7.02%</p>
 <p><b>3</b> <b>Oribalt</b></p> <p>Year built: 2020 GLA: 6,802 sqm Yield: 7.00%</p>	 <p><b>4</b> <b>Delamode</b></p> <p>Year built: 2020 GLA: 8,329 sqm Yield: 7.28%</p>
 <p><b>5</b> <b>AQ Wiring/ADAX<sup>2</sup></b></p> <p>Year built: 2006 GLA: 10,410 sqm Yield: 7.43%</p>	 <p><b>6</b> <b>Vinges Terminalas</b></p> <p>Year built: 2006 GLA: 21,929 sqm Yield: 8.63%</p>
 <p><b>7</b> <b>Maxima Silute</b></p> <p>Year built: 2019 GLA: 3,021 sqm Yield: 7.33%</p>	 <p><b>8</b> <b>Local centre, Utena</b></p> <p>Year built: n/a GLA: 6,520 sqm Yield: 9.05%</p>
 <p><b>9</b> <b>Maxima Kursenai</b></p> <p>Year built: 2017 GLA: 1,111 sqm Yield: 7.27%</p>	 <p><b>10</b> <b>Retail box, Pareiskes</b></p> <p>Year built: n/a GLA: 1,325 sqm Yield: 10.13%</p>

## Ideal location near key road networks and infrastructure



● Logistics   
 ● Production   
 ● Grocery retail

## Key portfolio stats



Source: Company information  
 Note: EUR/NOK 10.47; 1) Five smaller, empty retail properties are currently held for sale and expected sold in the coming months 2021 with minor to no impact on the overall portfolio values and financials; 2) AQ Wiring will be replaced by Adax May 2022. LOI for sale of building with closing in May 2021 gives flexibility to increase logistics focus further

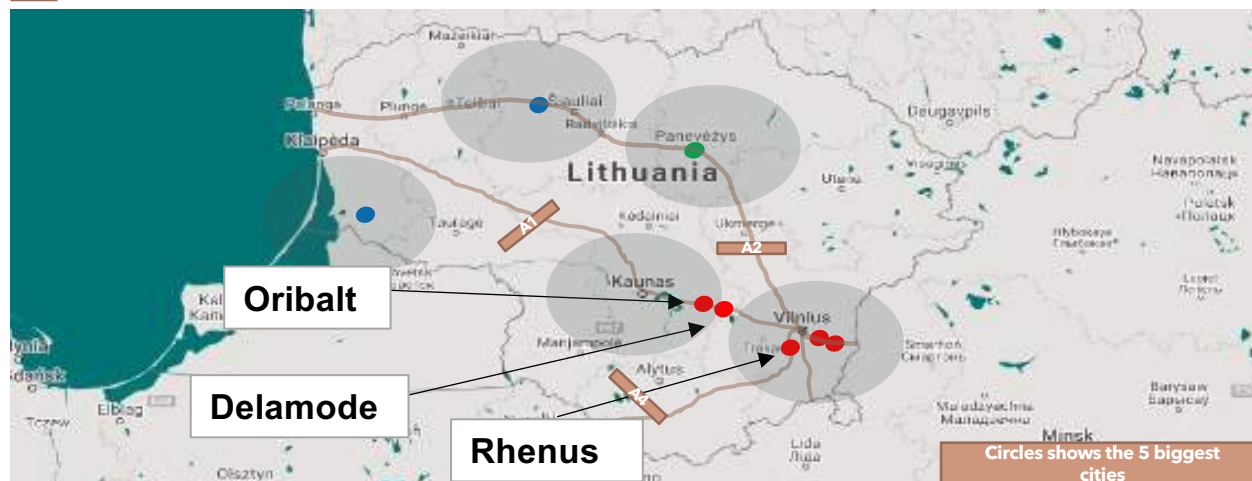


# Strong organic growth pipeline

## Strategically located land bank offers good growth potential

- Consists of three land plots situated on strategic road networks between Vilnius and Kaunas (A1), and Vilnius and the Polish border (A4/A16)
- Located in close proximity to existing logistics buildings in the BSP portfolio and offer flexible expansion opportunities for existing tenants
- Zoning permission in place for industrial and commercial properties
- Planning permission estimated to take 3-6 months and total project delivery to take 12-16 months depending on size

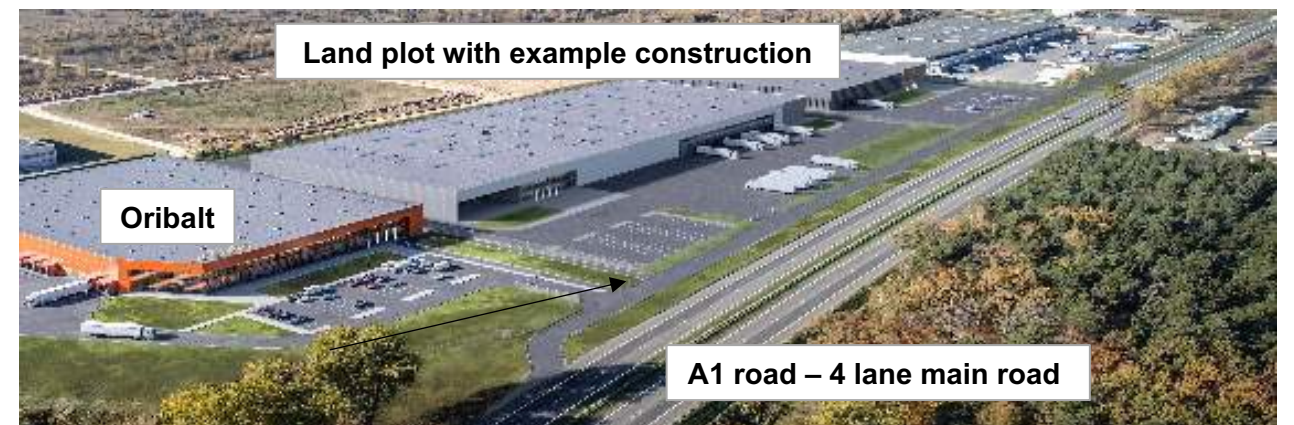
Land bank	Company	Segment	Location	Sqm	% sqm
	BSP Holding	Land	A1, Vilnius (Oribalt)	68,884	47.4%
	BSP Holding	Land	A1, Vilnius (Delamode)	35,000	24.1%
	BSP Holding	Land	A16/A4, Vilnius (Rhenus)	41,433	28.5%
	<b>Total</b>			<b>145,317</b>	<b>100 %</b>



## Multiple new development projects in pipeline

- Full development and project management team in-house
- Actively working to develop new projects for existing and new tenants is an important part of the strategy of the BSP
- Near term project portfolio consists of several projects in advanced negotiations - all projects planned to be delivered to tenants by year end 2021 early 2022

Project portfolio	#	Status	Location	GLA (Sqm)	Capex (NOKm)	Yield-on-cost
	1	Negotiations	Vilnius	4,950	n/a	8-9 %
	2	Negotiations	LT	4,000	n/a	8-9 %
	3	Negotiations	Vilnius	1,600	n/a	7-8%
	4	Negotiations	Vilnius	7,200	n/a	7-8%
	<b>Total</b>			<b>17,750</b>		





WINNER



EUROPEAN  
**REAL  
ESTATE  
BRAND  
AWARD**

***Strongest Brand Baltics  
Developers Logistics***

- ***“Strongest brand Baltics -  
Developers Logistics”***  
(European Real Estate 500)
- ***“Logistics/industrial developer of  
the year”***  
(Euromoney Real Estate Survey)

# Awards 2020





# Ordinær generalforsamling Baltic Sea Properties AS

- 1. Åpning av møte og registrering av fremmøtte aksjonærer**
- 2. Valg av møteleder og person til å medundertegne protokollen sammen med møteleder**
- 3. Godkjenning av innkalling og dagsorden**
- 4. Godkjenning av styrets forslag til årsberetning og årsregnskap for 2020, samt disponering av årets resultat**
- 5. Valg av styre**
- 6. Fastsettelse av styrets honorar for 2021/2022**
- 7. Ekstra honorar til styrets leder for høy arbeidsbelastning gjennom 2020/2021**
- 8. Valg av valgkomité**
- 9. Fastsettelse av valgkomiteens honorar for 2021/2022**
- 10. Godkjenning av revisors honorar for 2020**
- 11. Styrefullmakt til kapitalforhøyelse**



# Ordinær generalforsamling Baltic Sea Properties AS

1. Åpning av møte og registrering av fremmøtte aksjonærer
2. Valg av møteleder og person til å medundertegne protokollen sammen med møteleder
3. Godkjenning av innkalling og dagsorden
4. **Godkjenning av styrets forslag til årsberetning og årsregnskap for 2020, samt disponering av årets resultat**
5. Valg av styre
6. Fastsettelse av styrets honorar for 2021/2022
7. Ekstra honorar til styrets leder for høy arbeidsbelastning gjennom 2020/2021
8. Valg av valgkomité
9. Fastsettelse av valgkomiteens honorar for 2021/2022
10. Godkjenning av revisors honorar for 2020
11. Styrefullmakt til kapitalforhøyelse



## Resultat 2020 – konsern

Regnskapstall konsern (NOK)	31/12/2020	31/12/2019
NOK		
Leieinntekter	61 871 388	54 594 417
Eiendomsskatt, festeavgift	-1 181 456	-1 601 252
Vedlikehold og leietakertilpasninger	-246 189	-1 752 009
Øvrig eiendomsdrift	-7 308 090	-5 761 392
<b>Sum direkte eierkostnader</b>	<b>-8 735 735</b>	<b>-9 114 652</b>
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>53 135 735</b>	<b>45 479 765</b>
Andre driftsinntekter	1 523 050	440 516
Andre driftskostnader	-8 507 854	-8 557 410
<b>EBITDA</b>	<b>46 150 848</b>	<b>37 362 872</b>
Avskrivninger	-26 374 178	-21 803 307
Nedskrivninger	23 476 554	-38 260 183
<b>EBIT</b>	<b>43 253 224</b>	<b>-22 700 617</b>
Netto renter	-20 077 504	-12 718 808
Annet	-2 745 234	-8 936 901
<b>Resultat før skatt</b>	<b>20 430 486</b>	<b>-44 356 326</b>
Skatt	-5 630 431	3 551 570
<b>Resultat etter skatt</b>	<b>14 800 055</b>	<b>-40 804 756</b>

### Driftsinntekter

- Økning som følge av nye prosjekter
- CPI justering
- Forvaltningsinntekt fra ekstern eiendom = MNOK 1,5

### Direkte eierkostnader

- Eiendomsskatt og festeavgift
- Lønn og forretningsførsel (tilsvarende mng fees)
- Vedlikehold og leietakertilpasninger
- Forsikring, elektrisitet, etc.

### Andre driftskostnader

- Styrehonorar
- Juridisk bistand
- Meglerkostnader
- Regnskapsførsel
- Revisjon
- Konsulenttenester (verdivurderinger, m.m.) -
- Reiser
- Annet

### Reversering av tidlig. nedskrivninger MNOK 23,47

- RP1 = MNOK 13,47
- IP = MNOK 5,2
- LP = MNOK 4,74

### Finans – renter

**Betalbar skatt – MNOK 5,63**



# Balanse 2020

Balanse Konsern	2020	2019
NOK		
Eiendom	556 665 167	566 457 797
Andre varige driftsmidler	10 666 955	154 136
Aksjeinvesteringer	3 114 155	3 206 655
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>570 446 277</b>	<b>569 818 588</b>
Fordringer	1 877 028	12 520 508
Bankinnskudd	38 887 807	85 367 485
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>40 764 835</b>	<b>97 887 993</b>
<b><u>SUM EIENDELER</u></b>	<b><u>611 211 112</u></b>	<b><u>667 706 581</u></b>
<b>SUM EK</b>	<b>206 649 043</b>	<b>181 765 561</b>
Utsatt skatt	6 249 931	3 024 536
Gjeld til bank	318 247 207	383 573 771
Annen langsiktig gjeld	8 081 939	41 114 256
Skyldige skatter/avgifter	7 293 521	3 888 724
Annen kortsiktig gjeld (inkl. leverandørgjeld)	64 689 471	54 339 733
<b>SUM GJELD</b>	<b>404 562 069</b>	<b>485 941 020</b>
<b><u>SUM EK OG GJELD</u></b>	<b><u>611 211 112</u></b>	<b><u>667 706 581</u></b>

## Eiendeler

- Nedgang totalt sett som følge av salg av 13 butikker
- Aksjeinvesteringer = EECP

## Gjeld

- Banklån:
  - MNOK 143,3 = Langsiktig banklån
  - MNOK 174,9 = Klassifisert kortsiktig
  - MNOK 8,01 = M.v. av rentesikringskontr.
- Annen kortsiktig gjeld:
  - MNOK 53,6 = Brolån
  - MNOK 1,0 = Lønn, feriepenger, aga m.m
  - MNOK 1,6 = Konsulentonorar
  - MNOK 3,23 = Leverandørgjeld
  - MNOK 4,45 = Forhåndsbetaling av leie
  - MNOK 7,3 = Betalbar skatt, MVA m.m
  - MNOK 0,9 = Øvrig

## **Styret foreslår følgende disponering av morselskapets årsresultat 31.12.2020**

Styret foreslår følgende vedtak:

*«Styrets forslag til årsberetning og årsregnskap for 2020, samt revisors beretning godkjennes.*

*Disponeringen gjøres for morselskapet BSP AS:*

<i>Årets resultat:</i>	<i>NOK 7 004 820</i>
<i>Overført annen egenkapital:</i>	<i>NOK 7 004 820</i>

*Det vedtas videre at selskapets styre mottar fullmakt til å utbetale opptil NOK 2,0 per aksje som utbytte ved utbetaling fra overkursfond. Fullmakten gjelder frem til neste ordinære generalforsamling.»*



# Ordinær generalforsamling Baltic Sea Properties AS

1. Åpning av møte og registrering av fremmøtte aksjonærer
2. Valg av møteleder og person til å medundertegne protokollen sammen med møteleder
3. Godkjenning av innkalling og dagsorden
4. Godkjenning av styrets forslag til årsberetning og årsregnskap for 2020, samt disponering av årets resultat
5. **Valg av styre**
6. Fastsettelse av styrets honorar for 2021/2022
7. Ekstra honorar til styrets leder for høy arbeidsbelastning gjennom 2020/2021
8. Valg av valgkomité
9. Fastsettelse av valgkomiteens honorar for 2021/2022
10. Godkjenning av revisors honorar for 2020
11. Styrefullmakt til kapitalforhøyelse

## Valg av styre

Valgkomiteens innstilling for valg av nytt styre er:

James Clarke (styreleder)

Bjørn Bjøro (styremedlem)

John Afseth (styremedlem)

John David Mosvold (styremedlem)

Styret foreslår følgende vedtak:

*«Valgkomiteens innstilling for valg av styre godkjennes. Nytt styre etter valget er følgende:*

*James Clarke (styreleder)*

*Bjørn Bjøro (styremedlem)*

*John Afseth (styremedlem)*

*John David Mosvold (styremedlem)»*



# Ordinær generalforsamling Baltic Sea Properties AS

1. Åpning av møte og registrering av fremmøtte aksjonærer
2. Valg av møteleder og person til å medundertegne protokollen sammen med møteleder
3. Godkjenning av innkalling og dagsorden
4. Godkjenning av styrets forslag til årsberetning og årsregnskap for 2020, samt disponering av årets resultat
5. Valg av styre
6. **Fastsettelse av styrets honorar for 2021/2022**
7. Ekstra honorar til styrets leder for høy arbeidsbelastning gjennom 2020/2021
8. Valg av valgkomité
9. Fastsettelse av valgkomiteens honorar for 2021/2022
10. Godkjenning av revisors honorar for 2020
11. Styrefullmakt til kapitalforhøyelse

## **Fastsettelse av styrets honorar for 2021/2022**

Styret foreslår på bakgrunn av valgkomiteens innstilling følgende vedtak:

*«Styrets honorar for 2021/2022 fastsettes til NOK 900 000 for hele styret samlet, uforandret fra forrige år. Styret fordeler honorar innenfor denne rammen skjønnsmessig i henhold til arbeidsbelastning»*



# Ordinær generalforsamling Baltic Sea Properties AS

1. Åpning av møte og registrering av fremmøtte aksjonærer
2. Valg av møteleder og person til å medundertegne protokollen sammen med møteleder
3. Godkjenning av innkalling og dagsorden
4. Godkjenning av styrets forslag til årsberetning og årsregnskap for 2020, samt disponering av årets resultat
5. Valg av styre
6. Fastsettelse av styrets honorar for 2021/2022
7. **Ekstra honorar til styrets leder for høy arbeidsbelastning gjennom 2020/2021**
8. Valg av valgkomité
9. Fastsettelse av valgkomiteens honorar for 2021/2022
10. Godkjenning av revisors honorar for 2020
11. Styrefullmakt til kapitalforhøyelse

## **Ekstra honorar til styrets leder for høy arbeidsbelastning gjennom 2020/2021**

Selskapets valgkomité og de øvrige styremedlemmer erfarer at styrets leder i perioden siden forrige ordinære generalforsamling har hatt et ekstraordinært arbeidspress i et driftsår med svært høy aktivitet.

Styret foreslår på bakgrunn av valgkomiteens innstilling følgende vedtak:

*«Generalforsamlingen vedtok et ekstraordinært engangshonorar til styrets leder på NOK 100 000,- for arbeid utført i perioden siden forrige ordinære generalforsamling»*



# Ordinær generalforsamling Baltic Sea Properties AS

1. Åpning av møte og registrering av fremmøtte aksjonærer
2. Valg av møteleder og person til å medundertegne protokollen sammen med møteleder
3. Godkjenning av innkalling og dagsorden
4. Godkjenning av styrets forslag til årsberetning og årsregnskap for 2020, samt disponering av årets resultat
5. Valg av styre
6. Fastsettelse av styrets honorar for 2021/2022
7. Ekstra honorar til styrets leder for høy arbeidsbelastning gjennom 2020/2021
8. **Valg av valgkomité**
9. Fastsettelse av valgkomiteens honorar for 2021/2022
10. Godkjenning av revisors honorar for 2020
11. Styrefullmakt til kapitalforhøyelse

## Valg av valgkomité

Styret foreslår at valgkomiteen, bestående av John Arne Brennsund og Arne Sunde fortsetter for to nye år.

Styrets forslag til vedtak i tråd med valgkomiteens innstilling:

*«Den sittende valgkomité bestående av John Arne Brennsund (leder) og Arne Sunde (medlem) velges for to nye år».*



# Ordinær generalforsamling Baltic Sea Properties AS

1. Åpning av møte og registrering av fremmøtte aksjonærer
2. Valg av møteleder og person til å medundertegne protokollen sammen med møteleder
3. Godkjenning av innkalling og dagsorden
4. Godkjenning av styrets forslag til årsberetning og årsregnskap for 2020, samt disponering av årets resultat
5. Valg av styre
6. Fastsettelse av styrets honorar for 2021/2022
7. Ekstra honorar til styrets leder for høy arbeidsbelastning gjennom 2020/2021
8. Valg av valgkomité
9. **Fastsettelse av valgkomiteens honorar for 2021/2022**
10. Godkjenning av revisors honorar for 2020
11. Styrefullmakt til kapitalforhøyelse

## **Fastsettelse av valgkomiteens honorar for 2021/2022**

Styret foreslår følgende vedtak i tråd med valgkomiteens innstilling:

*«Valgkomiteens honorar for 2021/2022 fastsettes til NOK 25 000 til leder og NOK 20 000 til øvrig medlem.»*

# Ordinær generalforsamling Baltic Sea Properties AS

1. Åpning av møte og registrering av fremmøtte aksjonærer
2. Valg av møteleder og person til å medundertegne protokollen sammen med møteleder
3. Godkjenning av innkalling og dagsorden
4. Godkjenning av styrets forslag til årsberetning og årsregnskap for 2020, samt disponering av årets resultat
5. Valg av styre
6. Fastsettelse av styrets honorar for 2021/2022
7. Ekstra honorar til styrets leder for høy arbeidsbelastning gjennom 2020/2021
8. Valg av valgkomité
9. Fastsettelse av valgkomiteens honorar for 2021/2022
10. **Godkjenning av revisors honorar for 2020**
11. Styrefullmakt til kapitalforhøyelse



## **Godkjenning av revisors honorar for 2020**

Styret foreslår at revisors honorar dekkes etter regning.

# Ordinær generalforsamling Baltic Sea Properties AS

1. Åpning av møte og registrering av fremmøtte aksjonærer
2. Valg av møteleder og person til å medundertegne protokollen sammen med møteleder
3. Godkjenning av innkalling og dagsorden
4. Godkjenning av styrets forslag til årsberetning og årsregnskap for 2020, samt disponering av årets resultat
5. Valg av styre
6. Fastsettelse av styrets honorar for 2021/2022
7. Ekstra honorar til styrets leder for høy arbeidsbelastning gjennom 2020/2021
8. Valg av valgkomité
9. Fastsettelse av valgkomiteens honorar for 2021/2022
10. Godkjenning av revisors honorar for 2020
11. **Styrefullmakt til kapitalforhøyelse**

## **Styrefullmakt til kapitalforhøyelse 1/2**

Styret mener at det er hensiktsmessig at styret har en fullmakt til å kunne gjennomføre kapitalforhøyelse(r) i selskapet. En slik fullmakt vil gi styret fleksibilitet og mulighet til å handle raskt dersom det er behov for å styrke Selskapets egenkapital, eksempelvis for finansiering av videre vekst og/eller i forbindelse med transaksjoner hvor provenyet kan betales i form av aksjer som oppgjør for nye eiendommer/aksjer i et eiendomsselskap.

Styret foreslår derfor at det gis en fullmakt til å gjennomføre kapitalforhøyelse i Selskapet på inntil 10 % av aksjekapitalen. Videre foreslår styret at fullmakten begrenses til å kunne benyttes ifm styrking av Selskapets egenkapital, finansiering av videre vekst, utstedelse aksjer som vederlag i forbindelse med oppkjøp av andre selskaper, virksomheter eller eiendeler eller for å finansiere slike oppkjøp.



## **Styrefullmakt til kapitalforhøyelse 2/2**

På denne bakgrunn foreslår styret at generalforsamlingen fatter følgende vedtak:

*«Selskapets styre tildeles fullmakt til kapitalforhøyelse, på følgende vilkår:*

*Aksjekapitalen skal, i en eller flere omganger, i alt kunne forhøyes med inntil NOK 66.882,32.*

*Fullmakten kan kun benyttes ifm styrking av Selskapets egenkapital, finansiering av videre vekst, utstedelse aksjer som vederlag i forbindelse med oppkjøp av andre selskaper, virksomheter eller eiendeler eller for å finansiere slike oppkjøp.*

*Aksjeeieres fortrinnsrett til tegning av aksjer etter aksjeloven § 10-4 kan fravikes.*

*Fullmakten omfatter kapitalforhøyelse mot innskudd i andre eiendeler enn penger samt rett til å pådra selskapet særlige plikter.*

*Fullmakten omfatter ikke beslutning om fusjon.*

*Fullmakten gjelder til ordinær generalforsamling i 2022, senest til 30. juni 2022.»*

# Tusen takk for oppmerksomheten!



# Contact

- **Lars Christian Berger**  
CEO – BSP Group  
[lcb@balticsea.no](mailto:lcb@balticsea.no) **+47 930 94 319**
- **Espen Aas**  
Senior advisor – BSP Group  
[era@balticsea.no](mailto:era@balticsea.no) **+47 930 65 823**