

**Årsregnskap
Bulgaria Eiendom Invest AS
2020**

BULGARIA EIENDOM INVEST AS - ÅRSBERETNING 2020

Virksomhetens art og lokalisering

Bulgaria Eiendom Invest AS har som formål å investere i eiendommer i Bulgaria. Alle investeringer skjer gjennom selskaper i Bulgaria. Pr. 31.12. hadde selskapet investert i til sammen fem ubebygde eiendommer i Bulgaria, alle med beliggenhet i Byala/Obzor området ved Svartehavskysten mellom byene Varna og Bourgas.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet. Styret har satt av nødvendige midler for å sikre videre drift av de bulgarske datterselskapene. Selskapet og selskapsstrukturen har en god likviditetsmessig situasjon med ca. NOK 12,6 millioner i tilgjengelig likviditet/likvide plasseringer pr. 31.12.

Markedsforhold - verdivurdering av selskapets langsiktige aktiva

Det er fortsatt krevende markedsforholdene for utviklingsprosjekter langs Svartehavskysten i Bulgaria. Mangel på konkrete observasjoner knyttet til omsetning av utviklingstomter øker usikkerheten i verdianslagene på selskapet underliggende eiendeler.

Fremtidig utvikling

Det planlegges ikke for utvikling eller utbygging av selskapets eiendommer, da disse vil bli søkt solgt som utviklingstomter/prosjekter. Selskapets kostnader søkes minimalisert og en forlenget salgsperiode og dermed levetid for selskapet må påregnes.

Redegjørelse for regnskapet

Etter styrets mening gir det fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter et rettviseende bilde av selskapets drift og stilling pr. 31.12. Tidligere datterselskap Nordic Property AS ble innfusjonert i selskapet i 2020.

Det har etter det styret kjenner til ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning ved bedømmelsen av selskapet og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Arbeidsmiljø og likestilling

Selskapet har ingen ansatte. Den daglige ledelse og administrasjon av selskapet er satt bort til North Bridge Management AS i henhold til inngått forretningsføreravtale. Selskapets styre består av 2 menn samt ett varamedlem som også er mann. Det er innarbeidet policy om likebehandling av kjønn ved nyansettelser og styreverv.

Ytre miljø

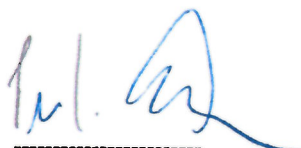
Virksomhetens bransje medfører verken forurensning eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø.

Oslo, 31. mai 2021



Dag E. Arnesen

Styrets leder



Per I. Aronsen

Styremedlem

Resultatregnskap for perioden 1. januar 2020 til 31. desember 2020

	Note	2020	2019
Driftskostnader			
Lønnskostnad	2	85 575	85 575
Annen driftskostnad	2	468 437	390 642
<i>Sum driftskostnader</i>		<i>554 012</i>	<i>476 217</i>
Driftsresultat		(554 012)	(476 217)
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 396	64 045
Annen finansinntekt		4 744 953	1 003 976
Nedskrivning av finansielle eiendeler		3 822 800	(3 355 981)
Annen finanskostnad		8 145	522 072
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler		137 812	0
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		0	3 254 832
Annen rentekostnad		79	71
<i>Resultat av finansposter</i>		<i>1 070 137</i>	<i>647 026</i>
Ordinært resultat før skattekostnad		516 125	170 809
Skattekostnad på ordinært resultat	6	924 369	(68 659)
Arsresultat		(408 244)	239 468
Overføringer			
Overført til udekket underskudd	3	408 244	(239 468)
Sum overføringer	3	(408 244)	239 468

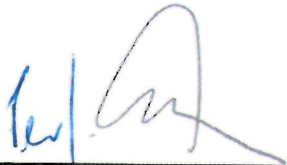
Bulgaria Eiendom Invest AS**Balanse pr. 31. desember 2020****Eiendeler**

	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Investeringer i datterselskap		30	1 184 253
Lån til foretak i samme konsern	4	21 600 411	17 570 489
<i>Sum finansielle anleggsmidler</i>		<i>21 600 441</i>	<i>18 754 742</i>
Sum anleggsmidler		21 600 441	18 754 742
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer		16 313	14 830
Konsernfordringer	4	0	1 003 746
<i>Sum fordringer</i>		<i>16 313</i>	<i>1 018 576</i>
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	7	12 527 401	12 878 708
<i>Sum investeringer</i>		<i>12 527 401</i>	<i>12 878 708</i>
Kontanter og bankbeholdning		144 004	365 678
Sum omløpsmidler		12 687 718	14 262 962
Sum eiendeler		34 288 159	33 017 704

Balanse pr. 31. desember 2020

Egenkapital og gjeld

	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3	930 000	930 000
Overkurs		79 310 000	79 310 000
<u>Sum innskutt egenkapital</u>		<u>80 240 000</u>	<u>80 240 000</u>
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	3	(49 793 512)	(49 424 003)
<u>Sum opptjent egenkapital</u>	3	<u>(49 793 512)</u>	<u>(49 424 003)</u>
Sum egenkapital	3	30 446 488	30 815 997
Gjeld			
Utsatt skatt	6	3 702 080	2 173 822
<u>Sum avsetning for forpliktelser</u>		<u>3 702 080</u>	<u>2 173 822</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		32 938	27 885
Annen kortsiktig gjeld		106 653	0
<u>Sum kortsiktig gjeld</u>		<u>139 591</u>	<u>27 885</u>
Sum gjeld		3 841 671	2 201 707
Sum egenkapital og gjeld		34 288 159	33 017 704


Per Ingvart Aronsen
styremedlem

Oslo, 31.5.2021


Dag Espen Arnesen
styreleder

Noter til regnskapet

31. desember 2020

Regnskapsprinsipper

Regnskapet er utarbeidet i henhold til norske regnskapsregler/-standards for små foretak.

Klassifisering og generelle regler for vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, 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 mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid nedskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Investering i datterselskap

Datterselskapet er klassifisert som et anleggsmiddel og er bokført til kostpris. Dersom investeringen blir utsatt for ikke-forbigående verdifall vil den nedskrives til virkelig verdi. Nedskrivningen vil bli reversert dersom grunnlaget for den ikke lenger er tilstede. Inntekter fra investeringer blir klassifisert som finansinntekter.

Markedsbaserte finansielle omløpsmidler

Markedsbaserte finansielle omløpsmidler som inngår i en handelsportefølje vurderes til virkelig verdi, mens andre markedsbaserte finansielle omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta er vurdert etter kursen på balansedagen.

Driftsinntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % (2019: 22 %) på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Bulgaria Eiendom Invest AS

1. Aksjekapitalen og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	930 000	1	930 000
Sum	930 000	1	930 000

Alle aksjer gir samme rettigheter i selskapet.

Oversikt over de største aksjonærene pr. 31.12:

Aksjonær	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Nordea Bank Norge ASA Markets	110 000	11,83%	11,83%
Kristiansen Eiendom AS	32 047	3,45%	3,45%
Tilia Gruppen AS	30 000	3,23%	3,23%
Bikolibri Holding AS	25 000	2,69%	2,69%
Valogiant AS	20 546	2,21%	2,21%
Olav Raagholt og Gerd Meidel	20 000	2,15%	2,15%
RGMT Eiendom AS	20 000	2,15%	2,15%
Leif Henry Hastadklev	20 000	2,15%	2,15%
Serepta AS	15 334	1,65%	1,65%
Klein AS	14 689	1,58%	1,58%
Willumsen Finans AS	12 666	1,36%	1,36%
Thoralf Willumsen	11 713	1,26%	1,26%
Lindrup Martinsen Eiendom AS	11 713	1,26%	1,26%
Kentom AS	11 713	1,26%	1,26%
AS Effem	10 000	1,08%	1,08%
HBT Support AS	10 000	1,08%	1,08%
Auris AS	10 000	1,08%	1,08%
Harald Tybring- Gjedde	10 000	1,08%	1,08%
Ecce Invest AS	10 000	1,08%	1,08%
Hemaca AS	10 000	1,08%	1,08%
WSQ AS	10 000	1,08%	1,08%
Torbjørn Johansson	10 000	1,08%	1,08%
A-J Holding AS	10 000	1,08%	1,08%
GKI AS	10 000	1,08%	1,08%
Cubic Invest AS	10 000	1,08%	1,08%
Auris Holding AS	10 000	1,08%	1,08%
Geir Bjarne Hansen	10 000	1,08%	1,08%
Sum	485 421	52%	52%
Øvrig (eierandel < 1 %)	444 579	48,18%	48,18%
Totalt antall aksjer	930 000	100%	100%

2. Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Lønnskostnader	2020	2019
Lønninger	85 575	75 000
Arbeidsgiveravgift	0	10 575
Sum	85 575	85 575

Gjennomsnittlig antall årsverk i løpet av regnskapsåret har vært 0.

Bulgaria Eiendom Invest AS

Selskapet er ikke pliktig til å etablere tjenestepensjon for de ansatte etter Lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor

Honorar til revisor fordeler seg som følger (alle beløp er oppgitt eks. mva):

	2020	2019
Lovpålagt revisjon	61 125	41 875
Sum	61 125	41 875

3. Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket Tap	Sum
Egenkapital 01.01	930 000	79 310 000	-49 424 003	30 815 997
Årets resultat			-408 244	-408 244
Fusjon med Nordic Property AS			38 735	38 735
Egenkapital pr. 31.12	930 000	79 310 000	-49 793 512	30 446 488

4. Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Langsiktige fordringer	2020	2019
Obzor Market Ltd.	29 384 918	27 594 000
Obzor Riverside Ltd.	23 192 018	21 759 828
Nordic Property Ltd.	29 335 656	11 841 758
Akkumulerte nedskrivninger	-60 312 181	-43 625 096
Sum	21 600 411	17 570 489

Kortsiktige fordringer

Nordic Property AS	0	1 003 746
Sum	0	1 003 746

Etter fusjonen med Nordic Property AS er fordringen mot selskapet ikke videreført.

Bulgaria Eiendom Invest AS har overdratt fordringen (lånet) fra Nordic Property AS på Nordic Property Ltd.

5. Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskap	Forretningssted	Eierandel	Bokført verdi	Egenkapital pr. 31.12	Årets resultat
Obzor Market Ltd.	Bulgaria	100%	10	-3 868	-11
Obzor Riverside Ltd.	Bulgaria	100%	10	-2 427	-12
Nordic Property Ltd.	Bulgaria	100%	10	-3 075	-12

Tallene er oppgitt i tusen BGN. Selskapene Obzor Market, Obzor Riverside og Nordic Property er verdsatt til 0 og overdratt fra Nordic Property AS som ble innfusjonert i 2020.

Bulgaria Eiendom Invest AS

6. Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2020	2019
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt/- skattefordel	924 369	-68 659
Sum skattekostnad	924 369	-68 659

Beregning av årets skattegrunnlag:

Resultat før skatt	516 125	170 809
Permanente forskjeller	-137 247	2 873 088
Endring i midlertidige forskjeller	-834 188	-2 834 633
Årets skattegrunnlag før anvendelse av underskudd til fremføring	-455 310	209 264
Anvendt / overført underskudd til fremføring	0	-209 264
Årets skattegrunnlag	-455 310	0

Oversikt over midlertidige forskjeller:

	Endring		
Fordringer	3 822 800	-60 312 181	-56 489 381
Omvurderingskonto	-4 742 563	19 065 218	14 322 655
Avsetning etter god regnskapsskikk	85 575	-85 575	0
Sum	-834 188	-41 332 538	-42 166 726
Underskudd til fremføring	455 310	-2 152 003	-1 696 693
Forskjeller som ikke inngår i grunnlaget	-3 822 800	60 312 181	56 489 381
Sum	-4 201 678	16 827 640	12 625 962

Beregnet utsatt skatt/- skattefordel(-), 22 % (2019: 22 %)	924 369	3 702 081	2 777 712
--	---------	-----------	-----------

Utsatt skattefordel er ikke balanseført i tråd med unntaksregler for små foretak.

7. Finansielle omløpsmidler

Omløpsmidler	Bokført verdi	Markedsverdi
Nordea European Cross Credit Fund HBI Inst	4 439 350	4 439 350
Nordea European High Yield Bond Fund HBI inst	7 060 843	7 060 843
Nordea FRN Kreditt	1 027 207	1 027 207
Sum	12 527 401	12 527 400

Bulgaria Eiendom Invest AS

8. Fortsatt drift

En ekstern verdivurdering av datterselskapenes eiendommer er lagt til grunn for 2020 regnskapet, men det er knyttet noe usikkerhet til denne. Tilbakebetaling av selskapets lån til datterselskap er betinget av en realisering av tomtene. Pga krevende markedsforhold er det usikkerhet når dette kan skje. Styret har satt av nødvendige midler for å sikre drift av datterselskapene. Forutsetningene om fortsatt drift er tilstede og lagt til grunn ved utarbeidelse av årsregnskapet.

Til generalforsamlingen i Bulgaria Eiendom Invest AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bulgaria Eiendom Invest AS som viser et underskudd på kr 408 244. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *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.

Presisering

Selskapet opplyser i note 8 at det er usikkerhet om verdien av aksjene og tilbakebetalingen av fordringer på datterselskap. Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om regnskapet.

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 ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet 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 utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om øvrige lovmessige krav for Bulgaria Eiendom Invest AS

Konklusjon om årsberetningen

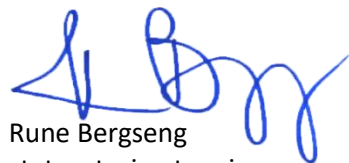
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

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 og god bokføringsskikk i Norge.

Lysaker, 31. mai 2021

NITSCHKE AS



Rune Bergseng
statsautorisert revisor



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	991 152 563
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	BULGARIA EIENDOM INVEST AS
Forretningsadresse:	Karenslyst allé 4 0278 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2019 - 31.12.2019
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Dag Espen Arnesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	11.06.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 15.06.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	2	85 575	96 985
Annen driftskostnad	2	390 642	478 950
Sum kostnader		476 217	575 935
Driftsresultat		-476 217	-575 935
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		64 045	80 019
Annen finansinntekt		1 003 976	
Valutagevinst			671 261
Sum finansinntekter		1 068 021	751 281
Nedskrivning av finansielle eiendeler		-3 355 981	654 984
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		3 254 832	
Annen rentekostnad		71	70
Annen finanskostnad		522 072	156 994
Sum finanskostnader		420 995	812 048
Netto finans		647 026	-60 768
Ordinært resultat før skattekostnad		170 809	-636 703
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-68 659	-20 709
Ordinært resultat etter skattekostnad		239 468	-615 994
Årsresultat	4	239 468	-615 994
Årsresultat etter minoritetsinteresser		239 468	-615 994
Totalresultat		239 468	-615 994
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		239 468	-615 994
Sum overføringer og disponeringer		239 468	-615 994



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	1 184 253	4 439 085
Lån til foretak i samme konsern	5	17 570 489	14 584 555
Sum finansielle anleggsmidler		18 754 742	19 023 640
Sum anleggsmidler		18 754 742	19 023 640
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		14 830	14 830
Konsernfordringer	5	1 003 746	963 569
Sum fordringer		1 018 576	978 399
Investeringer			
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	8	12 878 708	12 612 377
Sum investeringer		12 878 708	12 612 377
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		365 678	235 147
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		365 678	235 147
Sum omløpsmidler		14 262 962	13 825 923
SUM EIENDELER		33 017 704	32 849 563

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3	930 000	930 000
Overkurs		79 310 000	79 310 000
Sum innskutt egenkapital		80 240 000	80 240 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		49 424 003	49 663 471
Sum opptjent egenkapital		-49 424 003	-49 663 471
Sum egenkapital	4, 9	30 815 997	30 576 529
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	2 173 822	2 242 481
Sum avsetninger for forpliktelser		2 173 822	2 242 481
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		2 173 822	2 242 481
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		27 885	30 551
Betalbar skatt	7		
Skyldig offentlige avgifter			2
Sum kortsiktig gjeld		27 885	30 553
Sum gjeld		2 201 707	2 273 034
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 017 704	32 849 563



NITSCHKE

Til generalforsamlingen i
Bulgaria Eiendom Invest AS
org.nr. 991 152 563

NITSCHKE AS
Vollsveien 17B
Postboks 353, 1326 Lysaker
Telefon: +47 67 10 77 00
E-post: post@nitschke.no
Foretaksregisteret: NO 914 658 314 MVA
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Independent member of BKR International
www.nitschke.no

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bulgaria Eiendom Invest AS som viser et overskudd på kr 239 468. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *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.

Presisering

Selskapet opplyser i note 9 at det er usikkerhet om verdien av aksjene og tilbakebetalingen av fordringer på datterselskap. Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om regnskapet.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

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

NITSCHKE

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

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav for Bulgaria Eiendom Invest AS

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Lysaker, 28. april 2020

NITSCHKE AS

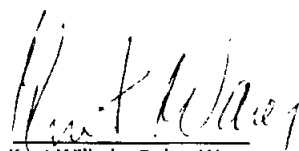


Rune Bergseng
statsautorisert revisor



BULGARIA EIENDOM INVEST AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2019	2018
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	3	930 000	930 000
Overkurs		79 310 000	79 310 000
Sum innskutt egenkapital		80 240 000	80 240 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap		-49 424 003	-49 663 471
Sum opptjent egenkapital		-49 424 003	-49 663 471
Sum egenkapital	4, 9	30 815 997	30 576 529
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	7	2 173 822	2 242 481
Sum avsetning for forpliktelser		2 173 822	2 242 481
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		27 885	30 551
Skyldig offentlige avgifter		0	2
Sum kortsiktig gjeld		27 885	30 553
Sum gjeld		2 201 707	2 273 034
Sum egenkapital og gjeld	<i>Oslo 28/4-20</i>	33 017 704	32 849 563


Knut Wilhelm Bøhm Wang
styreleder

Styret i Bulgaria Eiendom Invest AS

Per Ingvart Aronsen
styremedlem

Martin Strømme
styremedlem



BALANSE

BULGARIA EIENDOM INVEST AS

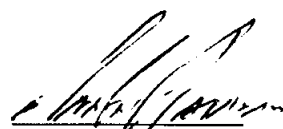
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2019	2018
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	3	930 000	930 000
Overkurs		79 310 000	79 310 000
Sum innskutt egenkapital		80 240 000	80 240 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap		-49 424 003	-49 663 471
Sum opptjent egenkapital		-49 424 003	-49 663 471
Sum egenkapital	4, 9	30 815 997	30 576 529
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	7	2 173 822	2 242 481
Sum avsetning for forpliktelser		2 173 822	2 242 481
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		27 885	30 551
Skyldig offentlige avgifter		0	2
Sum kortsiktig gjeld		27 885	30 553
Sum gjeld		2 201 707	2 273 034
Sum egenkapital og gjeld		33 017 704	32 849 563

Oslo 28/4-20

Styret i Bulgaria Eiendom Invest AS

Knut Wilhelm Bøhm Wang
styreleder

Per Ingvar Aronsen
styremedlem


Martin Strømmen
styremedlem



BALANSE

BULGARIA EIENDOM INVEST AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2019	2018
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	3	930 000	930 000
Overkurs		79 310 000	79 310 000
Sum innskutt egenkapital		80 240 000	80 240 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap		-49 424 003	-49 663 471
Sum opptjent egenkapital		-49 424 003	-49 663 471
Sum egenkapital	4, 9	30 815 997	30 576 529
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	7	2 173 822	2 242 481
Sum avsetning for forpliktelser		2 173 822	2 242 481
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		27 885	30 551
Skyldig offentlige avgifter		0	2
Sum kortsiktig gjeld		27 885	30 553
Sum gjeld		2 201 707	2 273 034
Sum egenkapital og gjeld		33 017 704	32 849 563

Styret i Bulgaria Eiendom Invest AS

Knut Wilhelm Bøhm Wang
styreleder

Per Ingvar Aronsen
styremedlem

Martin Strømmen
styremedlem

BULGARIA EIENDOM INVEST AS

SIDE 4



Årsregnskap
2019

Bulgaria Eiendom Invest AS

Org.nr. 991 152 563



RESULTATREGNSKAP

BULGARIA EIENDOM INVEST AS

DRIFTSINNETEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2019	2018
Lønnskostnad	2	85 575	96 985
Annen driftskostnad	2	390 642	478 950
Sum driftskostnader		476 217	575 935
Driftsresultat		-476 217	-575 935
FINANSINNETEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt		1 003 976	0
Annen renteinntekt		64 045	80 019
Valutagevinst		0	671 261
Nedskrivning av finansielle eiendeler		-3 355 981	654 984
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		3 254 832	0
Annen rentekostnad		71	70
Annen finanskostnad		522 072	156 994
Resultat av finansposter		647 026	-60 768
Ordinært resultat før skattekostnad		170 809	-636 703
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-68 659	-20 709
Ordinært resultat		239 468	-615 994
EKSTRAORDINÆRE INNETEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat	4	239 468	-615 994
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap		-239 468	615 994
Sum overføringer		239 468	-615 994



BALANSE

BULGARIA EIENDOM INVEST AS

EIENDELER	Note	2019	2018
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	6	1 184 253	4 439 085
Lån til foretak i samme konsern	5	17 570 489	14 584 555
Sum finansielle anleggsmidler		18 754 742	19 023 640
Sum anleggsmidler		18 754 742	19 023 640
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		14 830	14 830
Fordring foretak i samme konsern	5	1 003 746	963 569
Sum fordringer		1 018 576	978 399
INVESTERINGER			
Pengemarkedsfond	8	12 878 708	12 612 377
Sum investeringer		12 878 708	12 612 377
Bankinnskudd, kontanter o.l.		365 678	235 147
Sum omløpsmidler		14 262 962	13 825 923
Sum eiendeler		33 017 704	32 849 563



BALANSE

BULGARIA EIENDOM INVEST AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2019	2018
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	3	930 000	930 000
Overkurs		79 310 000	79 310 000
Sum innskutt egenkapital		80 240 000	80 240 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap		-49 424 003	-49 663 471
Sum opptjent egenkapital		-49 424 003	-49 663 471
Sum egenkapital	4, 9	30 815 997	30 576 529
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	7	2 173 822	2 242 481
Sum avsetning for forpliktelser		2 173 822	2 242 481
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		27 885	30 551
Skyldig offentlige avgifter		0	2
Sum kortsiktig gjeld		27 885	30 553
Sum gjeld		2 201 707	2 273 034
Sum egenkapital og gjeld		33 017 704	32 849 563

Styret i Bulgaria Eiendom Invest AS

Knut Wilhelm Bøhm Wang
styreleder

Per Ingvart Aronsen
styremedlem

Martin Strømmen
styremedlem



Noter til regnskapet

31. desember 2019

Regnskapsprinsipper

Regnskapet er utarbeidet i henhold til norske regnskapsregler/-standarder for små foretak.

Klassifisering og generelle regler for vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, 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 mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid nedskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Investering i datterselskap

Datterselskapet er klassifisert som et anleggsmiddel og er bokført til kostpris. Dersom investeringen blir utsatt for ikke-forbigående verdifall vil den nedskrives til virkelig verdi. Nedskrivningen vil bli reversert dersom grunnlaget for den ikke lengre er tilstede. Inntekter fra investeringer blir klassifisert som finansinntekter.

Kundefordringer

Kundefordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Markedsbaserte finansielle omløpsmidler

Markedsbaserte finansielle omløpsmidler som inngår i en handelsportefølje vurderes til virkelig verdi, mens andre markedsbaserte finansielle omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta er vurdert etter kursen på balansedagen.

Driftsinntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt.

Utsatt skatt er beregnet med 22 % (2018: 22 %) på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.



2. Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Lønnskostnader	2019	2018
Styrehonorar	75 000	85 000
Arbeidsgiveravgift	10 575	11 985
Sum	85 575	96 985

Selskapet har ikke ansatte, og er således ikke forpliktet til å ha obligatorisk tjenstepensjonsordning.

Revisor

Honorar til revisor fordeler seg som følger (alle beløp er oppgitt eks. mva):

	2019	2018
Lovpålagt revisjon	41 875	28 500
Annen bistand		6 125
Sum	41 875	34 625



3. Aksjekapitalen og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	930 000	1	930 000
Sum	930 000	1	930 000

Alle aksjer gir samme rettigheter i selskapet.

Oversikt over aksjonærene pr. 31.12:

Aksjonær	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Nordea Bank Norge ASA Markets	110 000	11,83%	11,83%
Kristiansen Eiendom AS	32 047	3,45%	3,45%
Tilia Gruppen AS	30 000	3,23%	3,23%
Bikolibri Holding AS	25 000	2,69%	2,69%
Valogiant AS	20 546	2,21%	2,21%
Olav og Gerd Meidel Raaholts	20 000	2,15%	2,15%
RGMT Eiendom AS	20 000	2,15%	2,15%
Leif Henry Hastadklev	20 000	2,15%	2,15%
Serepta AS	15 334	1,65%	1,65%
Klein AS (representert i styret av Martin Strømmen)	14 689	1,58%	1,58%
Tromsø Skotøimafasin AS	12 666	1,36%	1,36%
Thoralf Willumsen	11 713	1,26%	1,26%
Lindrup Martinsen Eiendom AS	11 713	1,26%	1,26%
Kentom AS	11 713	1,26%	1,26%
Cem Invest AS	10 000	1,08%	1,08%
Effem AS	10 000	1,08%	1,08%
HBT Support (representert i styret av Knut W.B, Wang)	10 000	1,08%	1,08%
Willi Harald Tybring- Gjerdde	10 000	1,08%	1,08%
Ecce Invest AS	10 000	1,08%	1,08%
Hemaca AS	10 000	1,08%	1,08%
WSQ AS	10 000	1,08%	1,08%
Torbjørn Johansson	10 000	1,08%	1,08%
A-J Holding AS	10 000	1,08%	1,08%
GKI AS	10 000	1,08%	1,08%
Cubic Invest AS	10 000	1,08%	1,08%
Auris Holding AS	10 000	1,08%	1,08%
Geir Bjarne Hansen	10 000	1,08%	1,08%
Aronsen Monsen Invest AS (Repr. i styret av Per I.Aronsen)	9 689	1,04%	1,04%
Proconor Bedriftsutvikling AS(Repr. i styret av Per I.Aronsen)	9 689	1,04%	1,04%
Percecilieerik AS(Repr. i styret av Per I.Aronsen)	5 000	0,54%	0,54%
Sum	509 799	55%	55%
Øvrig (eierandel < 1 %)	420 201	45,18%	45,18%
Totalt antall aksjer	930 000	100%	100%



4. Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01	930 000	79 310 000	-49 663 471	30 576 529
Kapitalendring				0
Årets resultat			239 468	239 468
Utbytte			0	0
Konsernbidrag				0
Egenkapital pr. 31.12	930 000	79 310 000	-49 424 003	30 815 997

5. Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Langsiktige fordringer	2019	2018
Obzor Market Ltd	27 593 999	27 785 623
Obzor Riverside Ltd	21 759 828	21 891 522
Nordic Property Ltd	11 841 757	11 888 487
Akkumulerte nedskrivninger	- 43 625 095	- 46 981 077
Sum	17 570 489	14 584 555

Lånene ble konvertert til Euro-lån 1.1.2018.

Lånene er rammelån og kan utvides inntil MNOK 30 for Obzor Market Ltd, MNOK 20 for Obzor Riverside Ltd og MNOK 10 for Nordic Property Ltd. eller det tilsvarende konvertert i Euro.

Kortsiktige fordringer

Nordic Property AS	1 003 746	963 569
Sum	1 003 746	963 569

Note 6 Aksjer i datterselskap

	Eierandel	Balanseført verdi	Resultat 2019	Egenkapital
Nordic Property AS	100%	1 184 253	- 3 269 232	1 222 988

Aksjene i Nordic Property AS er nedskrevet med tilsammen kr 22 784 588



7. Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2019	2018
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt/- skattefordel	-68 659	-20 709
Sum skattekostnad	-68 659	-20 709

Beregning av årets skattegrunnlag:

Resultat før skatt	170 809	-636 703
Permanente forskjeller	2 873 088	334 856
Endring i midlertidige forskjeller	-2 834 633	-16 152
Årets skattegrunnlag før anvendelse av underskudd til fremføring	209 264	-317 998
Anvendt / overført underskudd til fremføring	-209 264	0
Årets skattegrunnlag	0	-317 998

Oversikt over midlertidige forskjeller:

	Endring		
Fordringer	-3 355 981	-43 625 096	-46 981 077
Omvurderingskonto valuta	521 348	11 320 836	11 842 184
Sum	-2 834 633	-32 304 260	-35 138 893
Underskudd til fremføring	-209 264	-1 439 826	-1 649 090
Netto midlertidige forskjeller	-3 043 897	-33 744 086	-36 787 983
Forskjeller som ikke inngår i grunnlaget		43 625 096	46 981 077
Netto midlertidige forskjeller		9 881 010	10 193 094
Beregnet utsatt skatt/- skattefordel(-), 22 % (2018: 22 %)	-669 657	-7 423 699	-8 093 356
Bokført utsatt skatt/- skattefordel(-), 22 % (2018: 22 %)	68 659	2 173 822	2 242 481

Utsatt skattefordel er ikke balanseført i tråd med unntaksregler for små foretak.

Note 8 Finansielle omløpsmidler

Fond	Bokført verdi	Markedsverdi
Nordea European Cross Credit	4 425 393	4 425 393
Nordea European High Yield Bond HBI	6 940 494	6 940 494
Nordea Kreditt	1 512 820	1 512 820
Sum	12 878 707	12 878 707



9. Fortsatt drift

En ekstern verdivurdering av datterselskapenes eiendommer er lagt til grunn for 2019 regnskapet, men det er knyttet noe usikkerhet til denne. Tilbakebetaling av selskapets lån til datterselskap er betinget av en realisering av tomtene. Pga krevende markedsforhold er det usikkerhet når dette kan skje. Styret har satt av nødvendige midler for å sikre videre drift av datterselskapene. Forutsetningen om fortsatt drift er tilstede og lagt til grunn ved utarbeidelse av årsregnskapet.



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	991 152 563
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	BULGARIA EIENDOM INVEST AS
Forretningsadresse:	Karenslyst allé 4 0278 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2018 - 31.12.2018
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	FAZENDA ASSET MANAGEMENT AS
--	-----------------------------

Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	22.05.2019
---	------------

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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, 15.06.2021





Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad		96 985	96 985
Annen driftskostnad		478 950	440 062
Sum kostnader		575 935	537 047
Driftsresultat		-575 935	-537 047
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		80 019	92 016
Annen finansinntekt		671 261	4 658 947
Sum finansinntekter		751 281	4 750 963
Nedskrivning av finansielle eiendeler		654 984	5 712 052
Annen rentekostnad		70	
Annen finanskostnad		156 994	-389 599
Sum finanskostnader		812 048	5 322 453
Netto finans		-60 768	-571 490
Ordinært resultat før skattekostnad		-636 703	-1 108 537
Skattekostnad på ordinært resultat		-20 709	912 303
Ordinært resultat etter skattekostnad		-615 994	-2 020 840
Årsresultat		-615 994	-2 020 840
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-615 994	-2 020 840
Totalresultat		-615 994	-2 020 840
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-615 994	-2 020 840
Sum overføringer og disponeringer		-615 994	-2 020 840



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		4 439 085	4 439 085
Lån til foretak i samme konsern		14 584 555	14 525 038
Sum finansielle anleggsmidler		19 023 640	18 964 123
Sum anleggsmidler		19 023 640	18 964 123
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		14 830	
Konsernfordringer		963 569	901 544
Sum fordringer		978 399	901 544
Investeringer			
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter		12 612 377	13 440 622
Sum investeringer		12 612 377	13 440 622
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		235 147	201 369
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		235 147	201 369
Sum omløpsmidler		13 825 923	14 543 535
SUM EIENDELER		32 849 563	33 507 658

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Selskapskapital		930 000	930 000
Overkurs		79 310 000	79 310 000
Sum innskutt egenkapital		80 240 000	80 240 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		49 663 471	49 047 477
Sum opptjent egenkapital		-49 663 471	-49 047 477
Sum egenkapital		30 576 529	31 192 523
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		2 242 481	2 263 190
Sum avsetninger for forpliktelser		2 242 481	2 263 190
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		2 242 481	2 263 190
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		30 551	51 944
Skyldige offentlige avgifter		2	2
Sum kortsiktig gjeld		30 553	51 945
Sum gjeld		2 273 034	2 315 135
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 849 563	33 507 658



Til generalforsamlingen i
Bulgaria Eiendom Invest AS
org.nr. 991 152 563



UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bulgaria Eiendom Invest AS som viser et underskudd på kr 615 994. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *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.

Presisering

Selskapet opplyser i note 9 at det er usikkerhet om verdien av aksjene og tilbakebetalingen av fordringer på datterselskap. Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om regnskapet.

Øvrig informasjon

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

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

Nitschke AS – Gamle Drammensv. 40 – Postboks 25, NO-1321 Stabekk
Telefon: +47 67 10 77 00 – Telefaks: +47 67 53 59 89 – E-mail: firmapost@nitschke.no – www.nitschke.no
Bank giro: 8200 02 06853 – Foretaksregisteret: 914 658 314 MVA

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 ansvar for årsregnskapet

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

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

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 utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

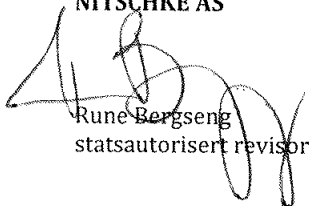
Uttalelse om øvrige lovmessige krav for Bulgaria Eiendom Invest AS

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Stabekk, 22. mai 2019

NITSCHKE AS



Rune Bergseng
statsautorisert revisor



Årsregnskap 2018

Bulgaria Eiendom Invest AS

Org.nr. 991 152 563



Bulgaria Eiendom Invest AS

Innhold

Årsrapport
Resultat
Balanse
Noter
Revisjonsberetning



BULGARIA EIENDOM INVEST AS - ÅRSBERETNING 2018

Virksomhetens art og lokalisering

Bulgaria Eiendom Invest AS har som formål å investere i eiendommer i Bulgaria. Alle investeringer skjer gjennom selskaper i Bulgaria. Pr. 31.12. hadde selskapet investert i til sammen fem ubebygde eiendommer i Bulgaria, alle med beliggenhet i Byala/Obzor området ved Svartehavskysten mellom byene Varna og Bourgas. Eiendommene eies gjennom tre bulgarske datterselskaper, og er i hovedsak finansiert gjennom lån ydet fra Bulgaria Eiendom Invest AS og det heleide datterselskapet Nordic Property AS. Selskapet eller datterselskapene har ingen ekstern rentebærende gjeld. Det er ikke innhentet ny egenkapital til selskapet etter den opprinnelige kapitaliseringen i oktober 2007. Selskapet og selskapsstrukturen har en god likviditetsmessig situasjon med ca. NOK 12,9 millioner i tilgjengelig likviditet pr. 31.12.

Det er ikke gjennomført nye investeringer i løpet av 2018, og aktivitetene knyttet til de enkelte eiendommer er holdt på et svært lavt nivå. Styret har satt av nødvendige midler for å sikre videre drift av de bulgarske datterselskapene.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Markedsforhold - verdivurdering av selskapets langsiktige aktiva

Det er fortsatt krevende markedsforholdene for utviklingsprosjekter langs Svartehavskysten i Bulgaria. Dette har rammet salget av fritidsboliger, og utviklerne har dermed forholdsvis seg passive mht. tomte kjøp og igangsetting av nye prosjekter. Det er derfor liten etterspørsel etter den type eiendommer som selskapet eier.

En av selskapets eiendommer/prosjekter (Obzor Market) har vært markedsført gjennom engasjert megler i Varna siden høsten 2014, men det har ikke fremkommet reell kjøperinteresse. Megler er gjort kjent med at BEI's øvrige fire eiendommer også er for salg, men har ikke ønsket å påta seg et formelt salgsoppdrag knyttet til disse eiendommene.

Sist gjennomførte eksterne verdivurderinger av selskapets eiendommer var i januar 2018, og ble utført av samme firma som utførte den forrige verdsettelsen i juli 2015. Samlet verdsettelse av selskapets eiendommer er MEUR 1,8, og det er denne verdsettelsen som er benyttet i 2018 regnskapet ved vurderingen av anleggsaktiva. Styret ønsker likevel å understreke at det oppleves å være stor usikkerhet knyttet til verdsettelsen, og det er erfart betydelige sprik i verdsettelsen av enkelte eiendommer i forhold til tidligere mottatte megleranslag. Mangel på konkrete observasjoner knyttet til omsetning av utviklingstomter øker usikkerheten i verdianslagene.

Fremtidig utvikling

Det planlegges ikke for utvikling eller utbygging av selskapets eiendommer, da disse vil bli søkt solgt som utviklingstomter/prosjekter. Selskapets kostnader søkes minimalisert og en forlenget



salgsperiode og dermed levetid for selskapet må påregnes. Selskapets tidligere levetidsbestemmelse (om oppløsning innen 30.9.2018) ble opphevet i ordinær generalforsamling avholdt i juni 2018.

Redegjørelse for regnskapet

Etter styrets mening gir det fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter et rettviseende bilde av selskapets drift og stilling pr. 31.12.

Det har etter det styret kjenner til ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning ved bedømmelsen av selskapet og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Arbeidsmiljø og likestilling

Selskapet har ingen ansatte. Den daglige ledelse og administrasjon av selskapet er satt bort til North Bridge Management AS i henhold til inngått forretningsføreravtale. Selskapets styre består av 3 menn.

Det er innarbeidet policy om likebehandling av kjønn ved nyansettelser og styreverv.

Ytre miljø

Virksomhetens bransje medfører verken forurensning eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø.

Oslo, 22. mai 2019

Knut W. Wang

Styrets leder

Martin Strømme

Styremedlem

Per I. Aronsen

Styremedlem



Bulgaria Eiendom Invest AS

Resultatregnskap for perioden 1. januar til 31. desember

Alle beløp i NOK

	Noter	2018	2017
<i>Driftskostnad:</i>			
Lønn og sosial kostnad	2	96 985	96 985
Annen driftskostnad	2	478 950	440 062
<i>Sum driftskostnad</i>		<u>575 935</u>	<u>537 047</u>
Driftsresultat		(575 935)	(537 047)
<i>Finansinntekt og finanskostnad:</i>			
Annen renteinntekt		80 019	92 016
Valutagevinst		671 261	4 658 947
Annen finansinntekt		0	389 599
Nedskrivning finansielle anleggsmidler		654 984	5 712 052
Annen rentekostnad		70	0
Annen finanskostnad		156 994	0
<i>Netto finanskostnad</i>		<u>(60 768)</u>	<u>(571 490)</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		(636 703)	(1 108 537)
Skattekostnad på ordinært resultat	7	(20 709)	912 303
ÅRSRESULTAT		(615 994)	(2 020 840)
<i>Overføringer:</i>			
Overført udekket underskudd		(615 994)	(2 020 840)



Bulgaria Eiendom Invest AS

Balanse pr. 31. desember

Alle beløp i NOK

	Noter	2018	2017
EIENDELER			
Anleggsmidler			
<i>Finansielle anleggsmidler:</i>			
Aksjer i datterselskap	6	4 439 085	4 439 085
Lån til foretak i samme konsern	5	14 584 555	14 525 038
<i>Sum finansielle anleggsmidler</i>	9	19 023 640	18 964 123
Sum anleggsmidler		19 023 640	18 964 123
Omløpsmidler			
<i>Fordringer:</i>			
Fordring foretak i samme konsern	5	963 569	901 544
Andre fordringer		14 830	0
<i>Sum fordringer</i>		978 399	901 544
<i>Finansielle omløpsmidler:</i>			
Pengemarkedsfond	8	12 612 377	13 440 622
Bankinnskudd		235 147	201 369
Sum omløpsmidler		13 825 923	14 543 535
SUM EIENDELER		32 849 563	33 507 658



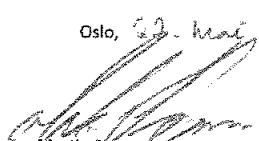
Bulgaria Eiendom Invest AS

Balanse pr. 31. desember

Alle beløp i NOK

	Noter	2018	2017
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital:</i>			
Aksjekapital	3	930 000	930 000
Overkurs		79 310 000	79 310 000
<i>Sum innskutt egenkapital</i>		<u>80 240 000</u>	<u>80 240 000</u>
Udekket underskudd		(49 663 471)	(49 047 477)
Sum egenkapital	4	<u>30 576 529</u>	<u>31 192 523</u>
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser:</i>			
Utsatt skatt	7	2 242 481	2 263 190
<i>Kortsiktig gjeld:</i>			
Leverandørgjeld		30 551	51 944
Skyldig offentlige avgifter		2	1
<i>Sum kortsiktig gjeld</i>		<u>30 553</u>	<u>51 945</u>
Sum gjeld		<u>2 273 034</u>	<u>2 315 135</u>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>32 849 563</u>	<u>33 507 658</u>


Knut W. B. Wang
Styrets leder

Oslo, 22. mai 2019

Martin Strømmen
Styremedlem


Per I. Aronsen
Styremedlem



Bulgaria Eiendom Invest AS

Noter til regnskapet

31. desember 2018

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet iht norske regnskapsregler for små foretak.

Klassifisering av balanseposter

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

Fordringer i utenlandsk valuta

Kortsiktige fordringer og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller innen ett år etter regnskapsårets utgang, så langt selskapet ikke har langsiktige trekkfasiliteter eller rullerende lån som dekker kortsiktige lån. Alt annet klassifiseres som langsiktig fordring eller gjeld. Fordringer og gjeld i utenlandsk valuta er omregnet til kurser pr. 31.12

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22%/23% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Aksjer i datterselskap

Aksjene i datterselskapet vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet.

Konsernregnskap

Selskapet lager ikke konsernregnskap da de benytter reglene for små foretak.

Note 2 Ytelser/godtgjørelser til styret og revisor

Selskapet har ikke ansatte, og således ikke forpliktet til å ha obligatorisk tjenstepensjonsordning.

Styret	2018	2017
Styregodtgjørelse (ekskl. arb.giv.avg.)	85 000	85 000

Det er ikke yttet lån eller annen sikkerhetsstillelse ovenfor noen styremedlemmer eller nærstående av disse.

Revisor	2018	2017
Lovpålagt revisjon (inkl. mva)	28 500	23 875
Annen bistand (inkl. mva)	6 125	5 625
Sum	34 625	29 500



Bulgaria Eiendom Invest AS

Note 3 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

	Antall	Pålydende	Bokført
	930 000	1	930 000
Aksjekapitalen består av			
Oversikt over aksjonærene pr 31.12.:	Antall	Eierandel	Stemmeandel
NORDEA BANK NORGE ASA MARKETS	110 000	11,83 %	11,83 %
KRISTIANSEN EIENDOM AS	32 047	3,45 %	3,45 %
TILIA GRUPPEN AS	30 000	3,23 %	3,23 %
BIKOLBRI HOLDING AS	25 000	2,69 %	2,69 %
VALOGIANT AS	20 546	2,21 %	2,21 %
OLAV OG GERD MEIDEL RAAHOLTS	20 000	2,15 %	2,15 %
RGMT EIENDOM AS	20 000	2,15 %	2,15 %
LEIF HENRY HASTADKLEV	20 000	2,15 %	2,15 %
SEREPTA AS	15 334	1,65 %	1,65 %
KLEIN AS (representert i styret av Martin Strømnen)	14 689	1,58 %	1,58 %
TROMSØ SKOTØIMAGASIN AIS	12 666	1,36 %	1,36 %
THORALF WILLUMSEN	11 713	1,26 %	1,26 %
LINDRUP MARTINSEN EIENDOM AS	11 713	1,26 %	1,26 %
KENTOM AS	11 713	1,26 %	1,26 %
CEM INVETS AS	10 000	1,08 %	1,08 %
EFFEM AS	10 000	1,08 %	1,08 %
HBT SUPPORT AS (Representert i styret av Knut W.B. Wang)	10 000	1,08 %	1,08 %
WILLI HARALD TYBRING-GJEDDE	10 000	1,08 %	1,08 %
ECCE INVEST AS	10 000	1,08 %	1,08 %
HEMACA AS	10 000	1,08 %	1,08 %
WSQ AS	10 000	1,08 %	1,08 %
TORBJØRN JOHANSSON	10 000	1,08 %	1,08 %
A-J HOLDING AS	10 000	1,08 %	1,08 %
GKI AS	10 000	1,08 %	1,08 %
CUBIC INVEST AS	10 000	1,08 %	1,08 %
AURIS HOLDING AS	10 000	1,08 %	1,08 %
GEIR BJARNE HANSEN	10 000	1,08 %	1,08 %
ARONSEN MONSEN INVEST AS (Repr. i styret av Per I. Aronsen)	9 689	1,04 %	1,04 %
PROCONOR BEDRIFTSUTVIKLING AS (Repr. i styret av Per I. Aronsen)	9 689	1,04 %	1,04 %
PERCECILIEERIK AS (Repr. i styret av Per I. Aronsen)	5 000	0,54 %	0,54 %
Øvrige aksjonærer med eierandel 1% eller mindre	420 201	45,18 %	45,18 %
Totalt antall aksjer	930 000	100 %	100 %

Der er i alt 113 aksjonærer i selskapet. Alle aksjer gir de samme rettigheter i selskapet.

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket underskudd	Sum
Årets endring i egenkapitalen				
Egenkapital pr 01.01	930 000	79 310 000	(49 047 477)	31 192 523
Årets overskudd			(615 994)	(615 994)
Egenkapital pr 31.12	930 000	79 310 000	(49 663 471)	30 576 529



Bulgaria Eiendom Invest AS

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

Langsiktige fordringer:	2018	2017
Obzor Market Ltd	27 785 623	27 483 141
Obzor Riverside Ltd	21 891 522	21 608 924
Nordic Property Ltd	11 888 487	11 759 066
Akkumulerte nedskrivninger	(46 981 077)	(46 326 093)
Sum	14 584 555	14 525 038

Lånene ble konvertert til EURO-lån 1.1.2008.

Lånene er rammelån og kan utvides inntil MNOK 30 for Obzor Market Ltd, MNOK 20 for Obzor Riverside Ltd og MNOK 1 0 for Nordic Property Ltd, eller det tilsvarende konvertert i EURO.

Lånene forrentes til 3 måneders EUR-LIBOR og er kapitalisert på lånet pr. 31.12 og inntektsført som renteinntekter.

Kortsiktige fordringer:	2018	2017
Nordic Property AS	963 569	901 544

Note 6 Finansielle anleggsmidler

	Forretningssted	Eierandel	Bokført verdi	Årsresultat 2018	Bokført egenkapital
Nordic Property AS	Oslo	100 %	4 439 085	(7 262)	4 492 220

Aksjene i Nordic Property AS er nedskrevet med tilsammen kr 19 529 757.

Note 7 Skatt

Årets skattekostnad består av:	2018	2017
Betalbar skatt	0	0
Endring utsatt skatt	(20 709)	912 303
Sum	(20 709)	912 303

Beregning av årets skattegrunnlag:	2018	2017
Resultat før skattekostnad	(636 703)	(1 108 537)
Permanente forskjeller	334 856	(111 285)
Endring midlertidige forskjeller	(16 152)	777 701
Utnyttelse/fremføring av underskudd til fremføring	0	0
Årets skattegrunnlag	(317 999)	(442 121)
Betalbar skatt (23%/24%)	0	0

Oversikt over midlertidige forskjeller:	Endring	2018	2017
Fordringer	(46 981 077)	(46 326 093)	
Omvurderingskonto valuta	11 842 184	11 171 048	
Underskudd til fremføring	(1 649 090)	(1 331 092)	
Netto midlertidige forskjeller	(36 787 983)	(36 486 137)	
Forskjeller som ikke inngår i grunnlaget	46 981 077	46 326 093	
Netto midlertidige forskjeller	10 193 094	9 839 956	
Utsatt skatt 31.12 (22%/23%)	20 709	2 242 481	2 263 190

Utsatt skattefordel blir ikke balanseført.



Bulgaria Eiendom Invest AS

Note 8 Finansielle omløpsmidler

Fond	Bokført verdi	Markedsverdi
Nordea European Cross Credit Bond	4 207 879	4 207 879
Nordea Kreditt	4 000 435	4 000 435
Nordea Low Duration US High Yield Fund	4 404 063	4 404 063
Sum	12 612 377	12 612 377

Note 9 Videre drift

En ekstern verdilvurdering av datterselskapenes eiendommer er lagt til grunn for 2018 regnskapet, men det er knyttet noe usikkerhet til denne. Tilbakebetaling av selskapets lån til datterselskap er betinget av en realisering av tomtene. Pga. krevende markedsforhold er det usikkert når dette kan skje. Styret har satt av nødvendige midler for å sikre videre drift av datterselskaper. Forutsetningen om fortsatt drift er tilstede og lagt til grunn ved utarbeidelse av årsregnskapet.