

**VEDTEKTER
FOR
BLACK SEA PROPERTY AS
(Org.nr. 914 892 902)**

§ 1 Foretaksnavn

Selskapets foretaksnavn er Black Sea Property AS. Selskapet er et aksjeselskap.

§ 2 Forretningskontor

Selskapets forretningskontor er i Oslo kommune.

§ 3 Virksomhet

Selskapets virksomhet er å eie, forvalte og investere i fast eiendom, samt annen virksomhet som står i naturlig tilknytning til dette.

§ 4 Aksjekapital

Selskapets aksjekapital utgjør NOK 6 792 214,50 fordelt på 27 168 858 aksjer, hver pålydende NOK 0,25.

§ 5 Overdragelse av aksjer

Ved overdragelse av aksjer har de øvrige aksjeeierne ingen forkjøpsrett.

§ 6 Styresamtykke

Erverv av aksjer i selskapet er ikke betinget av samtykke fra selskapet.

§ 7 Elektronisk kommunikasjon

Selskapet kan benytte e-post når det skal gi meldinger, varsler, informasjon, dokumenter, underretninger og liknende etter aksjeloven til en aksjeeier.

§ 8 Styret – firmategning

Selskapets styre består av 1 til 7 styremedlemmer etter generalforsamlingens nærmere beslutning.

Selskapets firma tegnes av styrets formann og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

§ 9 Ordinær generalforsamling

Den ordinære generalforsamling skal behandle:

1. Godkjenning av årsregnskapet og årsberetningen, herunder utdeling av utbytte.
2. Andre saker etter loven eller vedtektene som hører under generalforsamlingen.

§ 10 Aksjeeierregistrering

Selskapet registrerer aksjeeierne i Verdipapirsentralen.

§ 11 Dokumenter lagt ut på selskapets internettside

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

§ 12 Forholdet til aksjeloven

For øvrig henvises til den til enhver tid gjeldende aksjelovgivning.

**VEDTEKTER
FOR
BULGARIA EIENDOM INVEST AS
pr 11/06/2020**

§1

Selskapets navn er BULGARIA EIENDOM INVEST AS

§2

Selskapets formål er "Investering i eiendom, samt virksomhet som hermed står i forbindelse, herunder delta i andre selskaper med liknende virksomhet".

§3

Aksjekapitalen er NOK 930.000 fordelt på 930.000 aksjer pålydende NOK 1,00 fullt innbetalt. Aksjene skal være registrert i et verdipapirregister.

§4

Selskapets forretningskontor er i Oslo kommune.

§5

Aksjonærene har ikke forkjøpsrett.

§6

All annenhåndsomsetning av aksjer og fremtidige emisjoner i selskapet skal forestås av Nordea Bank Norge ASA, Markets Division og Schøyen Prosjekt & Finans ASA i henhold til nærmere avtale.

§7

Den som gjennom erverv av aksjer blir eier av mer enn 30 prosent av stemmene i selskapet, plikter å gi tilbud om kjøp av de øvrige aksjene i selskapet slik som nærmere beskrevet i verdipapirhandelloven av 2007 kap. 6. Disse reglene gis anvendelse så langt de passer.

§8

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styremedlemmene er tilstede.

§9

Selskapets styre skal bestå av 2 til 5 medlemmer samt eventuelt ett varamedlem. Styrets beslutning treffes med vanlig flertall blant de møtende, dog slik at de som stemmer for en beslutning alltid må utgjøre minst halvparten av samtlige styremedlemmer.

Selskapets firma tegnes av 2 styremedlemmer i fellesskap eller ett styremedlem og ett varamedlem i fellesskap

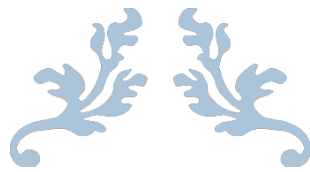
§10

Ordinær generalforsamling holdes i Oslo hvert år innen utgangen av juni måned.

§11

På den ordinære generalforsamling skal følgende saker behandles og avgjøres:

1. Godkjennelse av årsregnskapet og årsberetningen, herunder utdeling av utbytte.
2. Valg styremedlem(er) og ved ledighet revisor.
3. Fastsettelse av godtgjørelse til styrets medlemmer og godkjennelse av godtgjørelse til revisor.
4. Behandling av andre saker som etter lov eller vedtekter hører under generalforsamlingen.



ÅRSRAPPORT FOR 2020



BLACK SEA PROPERTY AS



ÅRSBERETNING

ÅRSREGNSKAP OG KONSERNREGNSKAP

- RESULTATREGNSKAP
- BALANSE
- KONTANTSTRØMOPPSTILLING
- NOTER

REVISJONSBERETNING

Årsberetning 2020

Black Sea Property AS

Adresse: Sagveien 23 A, 0459 OSLO

Org.nr: 914 892 902 MVA

Virksomhetens art

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

Rettvisende oversikt

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

Redegjørelse for foretakets utsikter

Styret vil påpeke at det hersker usikkerhet knyttet til fremdriften for ferdigstilling av Sunrise Gardens Resort ("Resorten"), da ferdigstilling er betinget av at konsernet lykkes med en refinansiering av konsernets bankgjeld samt sikrer nødvendig egenkapital for å få til en slik refinansiering.

Styret mener likevel at mulighetene for å oppnå en nødvendig refinansiering og ferdigstille Resorten for åpning til sommersesongen 2022 er gode, og vurderer således konsernets markedsutvikling som god og viderefører eksisterende satsing innen dagens rammer og virksomhet.

Av forsiktighetshensyn er det besluttet å nedskrive verdien av Resorten til likvidasjonsverdien fra siste tilgjengelig takst (22,7 MEUR), som har medført en nedskrivning på 7,7 MNOK i 2020.

Finansiell risiko

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

Utvikling i resultat og stilling

Styret mener at det fremlagte årsregnskapet for morselskapet og tilhørende konsernregnskap gir et rettvisende bilde over utviklingen og resultatet av foretakets og konsernets virksomhet og stilling. Styret kjenner ikke til forhold inntruffet etter balansedagen som i vesentlig grad påvirker regnskapet pr. 31. desember 2020.

Aktiviteter i 2020

Selskapets aktivitet gjennom 2020 har vært preget av pågående Corona-situasjon og den 12. mars 2020 ble det orientert om at selskapet grunnet denne situasjonen ikke hadde oppnådd nødvendig bankfinansiering og at man ikke ville være i posisjon for åpning sommeren 2020. Selskapets fikk i juli 2020 aksept for utsatt avdrag på 1,4 MEUR i datterselskapet EPO Aheloy for 2020 slik at EPO Aheloy i 2020 kun betalte renter på den eksisterende lånefasiliteten.

Gjennom 2020 er det også arbeidet med å sikre nødvendig finansiering for ferdigstilling av anlegget. I løpet av 2020 ble det hentet inn MNOK 4,36 gjennom emisjon.

Selskapet inngikk den 8. desember 2020 en opsjonsavtale med Yrro Ltd. om en rett, men ikke plikt, til å erverve Omega 3 og Kollagen-virksomheten som nå drives gjennom Yrro Ltd. Opsjonen kan utøves frem til 8. juni 2021. BSP betalte ingen opsjonspremie for å inngå denne avtalen, men ved eventuell utøvelse av opsjonen skal kjøpesummen gjøres opp ved utstedelse av nye aksjer i Selskapet. På tidspunktet for denne beretningen er opsjonen ikke utøvet.

Selskapet publiserer regelmessig informasjon om utviklingen av, og arbeidet med, Sunrise Gardens Resort som børsmeldinger på www.newsweb.no.

Kort om utviklingen i 2020 - Hendelser etter balansedato

Basert på den pågående Corona-situasjonen har det vært utfordrende å skaffe nødvendig kapital for ferdigstilling av Resorten. Den 1. mars 2021 orienterte Selskapet gjennom børsmelding om at EPO Aheloy EOOD (utviklingselskapet for Resorten) har mottatt et ikke-bindende tilbud om refinansiering av eksisterende bankgjeld samt ytterligere finansiering for ferdigstilling av anlegget. Som del av lånetilbudet har banken bedt om at det fremskaffes ny kapital på omtrent

Black Sea Property AS

Org.nr: 914 892 902

3,5MEUR. Selskapets andel er beregnet til mellom 2,5MEUR og 3MEUR. Selskapet har fra før en gjeld til de tidligere eierne av EPO Invest KS og Aheloy Beach Commercial AS på 4MEUR, og for å øke muligheten for å hente ny kapital ble det derfor foreslått en gjeldskonvertering av denne gjelden basert på børskurs 3,38 pr aksje. Endelig resultat medførte at det ble utstedt 10 525 710 nye aksjer og Selskapets samlede gjeld mot långivere ble derved redusert fra 4MEUR til i underkant av 500 tusen EUR. Kapitalforhøyelsen er ikke endelig registrert på tidspunkt for avleggelse av denne beretningen.

Det har deretter blitt signert intensjonsavtale om fusjon med Bulgaria Eiendomsinvest ("BEI") som, hvis denne gjennomføres, vil medføre at aksjeeierne BEI vil eie 20% av det fusjonerte selskapet, mens nåværende aksjonærer i Selskapet vil eie 80% av det fusjonerte selskapet (beregnet før utstedelse av aksjer i forestående emisjoner). Gjennom denne fusjonen vil Selskapet få tilgang til verdier på ca. 12,5MNOK i kontanter og fondsandeler samt også 5 tomter i Bulgaria med samlet areal på ca. 53 tusen kvm lokalisert i Bulgaria, i Byala (3 stk) og Obzor (2 stk). Det er planlagt påfølgende emisjoner der det vil bli hentet mellom 13 og 18MNOK mot eksisterende aksjonærer i Black Sea Property slik at Selskapet etter gjennomføring av nevnte emisjoner og fusjonen vil ha tilgjengelig mellom 25-30MNOK, som kan benyttes som kapitalinnskudd i forbindelse med ferdigstilling av Resorten. Endelig gjennomføring av fusjonen avhenger, blant annet, av godkjenning i respektive generalforsamlinger.

Fortsatt drift

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

Arbeidsmiljø

Styret anser arbeidsmiljøet som tilfredsstillende, og har ikke iverksatt spesielle tiltak på dette området i 2020. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2020.

Likestilling

Konsernet og morselskapet har i 2020 ingen ansatte utover daglig leder i en 25 % - stilling, og styret i morselskapet har hatt 4 medlemmer. Blant styremedlemmene har det kun vært menn.

Ytre miljø

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

Resultatdisponering og utbyttegrunnlag

Overskuddet i Black Sea Property AS på TNOK 3 798 foreslås disponert som følger:

Overføringer annen egenkapital	3 798	tusen kroner
--------------------------------	-------	--------------

Oslo, 28. mai 2021

Styret for Black Sea Property AS

Kåre Rødningen (sign.)
styremedlem

Hans Fredrik Gulseth (sign.)
styremedlem

Erik Sture Larre (sign.)
styremedlem

Egil Redse Melkevik (sign.)
styreleder, daglig leder

Black Sea Property AS

Org.nr: 914 892 902

Resultatregnskap

Morselskap		Konsern			
2020	2019	Beløp vises i tusen kr	Note	2020	2019
Driftsinntekter					
301	293	Salgsinntekt	8	0	0
Driftskostnader					
369	478	Lønnskostnad	2	369	478
0	0	Avskrivning	5, 6	0	10
0	0	Nedskrivning	5, 6	7 692	0
1 428	1 609	Annen driftskostnad	2, 3	8 386	3 129
1 797	2 087	Sum driftskostnader		16 447	3 617
-1 496	-1 793	Driftsresultat		-16 447	-3 617
Finansinntekter og finanskostnader					
0	0	Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	0
15 448	3 357	Annen finansinntekt		15 387	3 300
10 154	4 492	Annen finanskostnad		13 410	7 645
5 294	-1 135	Netto finansposter	11	1 976	-4 344
3 798	-2 929	Ordinært resultat før skattekostnad	17	-14 470	-7 961
3 798	-2 929	Årsresultat	16	-14 470	-7 961
Fordeling					
		Majoritetsinteresser		4 516	6 767
		Minoritetsinteresser		9 954	1 195
Overføringer og disponeringer					
3 798	-2 929	Overføringer annen egenkapital	16		
3 798	-2 929	Sum disponert			

Black Sea Property AS

Org.nr: 914 892 902

Balanse pr. 31. desember

Morselskap				Konsern	
2020	2019	Beløp vises i tusen kr	Note	2020	2019
Anleggsmidler					
Immaterielle eiendeler					
0	0	Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker	4	145	136
0	0	Sum immaterielle eiendeler		145	136
Varige driftsmidler					
0	0	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5, 14	237 341	225 319
0	0	Maskiner og anlegg	6	219	207
0	0	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	6	1 793	1 690
0	0	Sum varige driftsmidler		239 354	227 215
Finansielle anleggsmidler					
8 314	8 314	Investeringer i datterselskap	9	0	0
136 803	125 618	Lån til foretak i samme konsern	7	0	0
190	178	Andre fordringer		581	546
145 307	134 110	Sum finansielle anleggsmidler		581	546
145 307	134 110	Sum anleggsmidler		240 079	227 898
Omløpsmidler					
Fordringer					
1 833	1 630	Kundefordringer	3, 7	128	26
108	1 823	Andre fordringer		686	14 008
1 942	3 453	Sum fordringer		813	14 034
1 412	691	Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	2 124	3 328
3 354	4 144	Sum omløpsmidler		2 937	17 362
148 660	138 254	Sum eiendeler		243 016	245 260

Black Sea Property AS

Org.nr: 914 892 902

Balanse pr. 31. desember

Morselskap		Konsern			
2020	2019	Beløp vises i tusen kr	Note	2020	2019
Egenkapital					
<i>Innskutt egenkapital</i>					
4 161	2 295	Aksjekapital	15, 16	4 161	2 295
109 537	96 639	Overkurs	16	109 537	96 639
111	111	Annen innskutt egenkapital	16	111	111
113 809	99 045	Sum innskutt egenkapital		113 809	99 045
<i>Opptjent egenkapital</i>					
-7 760	-11 558	Annen egenkapital	16	-51 532	-38 814
-7 760	-11 558	Sum opptjent egenkapital		-51 532	-38 814
0	0	Minoritetsinteresser		42 026	29 373
106 049	87 486	Sum egenkapital		104 304	89 604
Gjeld					
<i>Annen langsiktig gjeld</i>					
0	10 455	Konvertible lån		0	10 455
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	14	63 349	59 680
42 240	39 741	Øvrig langsiktig gjeld	10	46 565	59 047
42 240	50 197	Sum annen langsiktig gjeld		109 915	129 182
<i>Kortsiktig gjeld</i>					
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	14	14 973	14 105
188	81	Leverandørgjeld		354	172
39	34	Skyldige offentlige avgifter	12	39	34
144	456	Annen kortsiktig gjeld		13 432	12 162
372	571	Sum kortsiktig gjeld		28 798	26 474
42 611	50 767	Sum gjeld		138 712	155 656
148 660	138 254	Sum egenkapital og gjeld		243 016	245 260

Black Sea Property AS

Org.nr: 914 892 902

Balanse pr. 31. desember

Morselskap					Konsern	
	2020	2019	Beløp vises i tusen kr	Note	2020	2019

Oslo, 28. mai 2021

Kåre Rødningen (sign.)
styremedlem

Hans Fredrik Gulseth (sign.)
styremedlem

Erik Sture Larre (sign.)
styremedlem

Egil Redse Melkevik (sign.)
styreleder, daglig leder

Kontantstrømoppstilling

Morselskap				Konsern	
2020	2019	Beløp vises i tusen kr	Note	2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter					
3 798	-2 929	Resultat før skattekostnad		-14 470	-7 961
0	0	Omregningsdifferanse		120	7
0	0	Ordinære avskrivninger	5	0	10
0	0	Nedskrivning anleggsmidler	5	7 692	0
-203	-586	Endring i kundefordringer		-100	5
107	-40	Endring i leverandørgjeld		177	-56
		Endring i andre tidsavgrensningsposter		1 408	-286
1 408	-1 362				
5 111	-4 916	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-5 174	-8 281
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter					
		Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		0	-136
0	0	Påkostning i eiendomsprosjekt	4	-8 094	-32 557
0	0	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-8 094	-32 693
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter					
-7 957	-3 432	Endring i langsiktig gjeld		-31 163	5 334
-11 185	-20 575	Endring i lån til datterselskap		0	0
-11	0	Endring i andre fordringer		12 346	4 473
0	0	Opptak av gjeld til kredittinstitusjoner		0	29 591
0	0	Nedbetaling av gjeld til kredittinstitusjoner		0	-25 447
14 764	26 547	Emisjoner i morselskap		14 764	26 547
0	0	Emisjoner i datterselskap (minoritetens andel)		16 117	0
0	111	Opsjoner		0	111
-4 389	2 651	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		12 064	40 609
721	-2 265	Netto endring i likvider i året		-1 204	-365
691	2 956	Kontanter og bankinnskudd per 01.01		3 328	3 693
1 412	691	Kontanter og bankinnskudd per. 31.12		2 124	3 328

Noter til regnskapet for 2020

Beløp vises i tusen kr

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Konsolidering

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Black Sea Property AS, datterselskapene Aheloy Commercial AD, Garby AD og EPO Bulgaria EOOD, og datterdatterselskapet EPO Aheloy OOD, som Black Sea Property AS har bestemmende innflytelse over.

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

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter 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 beløp på etableringstidspunktet.

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

Fordringer

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

Valuta

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

I forbindelse med konsolideringen av utenlandske datterselskaper er gjennomsnittskurs benyttet for resultatpostene, og årssluttkurs benyttet for balansepostene. Eventuelle omregningsdifferanser blir bokført direkte mot egenkapitalen i konsernregnskapet.

Varige driftsmidler

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

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Kontantstrømoppstilling

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

Noter til regnskapet for 2020

Beløp vises i tusen kr

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

Beløp vises i tusen kr

Morselskap			Konsern	
2020	2019	Lønnskostnader	2020	2019
286	148	Lønn	286	148
36	160	Reisekompensasjon	36	160
	111	Styrehonorar	0	111
43	59	Arbeidsgiveravgift	43	59
3	0	Andre ytelser	3	0
369	478	Sum	369	478

Morselskap

Selskapet har ansatt en daglig leder i 25 % - stilling fra juli 2019.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Konsern

Det er ingen ansatte i konsernet utover daglig leder i morselskapet.

Morselskap*Ytelser til ledende personer*

	Lønn	Pensjonsutgifter	Andre godtgjørelser
Daglig leder	286	0	0

Morselskap			Konsern	
2020	2019	Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2020	2019
48	54	Lovpålagt revisjon	48	54
170	169	Andre tjenester	170	169
218	222	Sum	218	222

Merverdiavgift er ikke
inkludert i revisjonshonoraret.**Note 3 - Tap på fordringer**

Beløp vises i tusen kr

Morselskap			Konsern	
2020	2019		2020	2019
0	0	Årets konstaterte tap på fordringer	5 724	0

Black Sea Property AS

Org.nr: 914 892 902

Noter til regnskapet for 2020

Beløp vises i tusen kr

Note 4 - Immaterielle eiendeler

Konsern

	Servitutter
Anskaffelseskost pr. 01.01.	136
Valuta	8
Anskaffelseskost 31.12.	145
Balanseført verdi pr. 31.12.	145

Note 5 - Varige driftsmidler

Beløp vises i tusen kr

Konsern

	Eiendom	Prosjekt i arbeid	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	145 120	80 199	225 319
Tilganger	7 345	749	8 094
Valuta	6 688	4 931	11 619
Anskaffelseskost 31.12.	159 153	85 880	245 033
Akk.nedskr. 31.12.	-7 692	0	-7 692
Balanseført pr. 31.12.	151 461	85 880	237 341
Årets nedskrivninger	-7 692	0	-7 692
Avskrivningsplan	N/A	N/A	

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

Note 6 - Varige driftsmidler

Beløp vises i tusen kr

Konsern

	Inventar -Møbler	Driftsutstyr	Maskiner -Strømaggregat	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	1 538	156	212	1 906
Valuta	95	9	13	117
Anskaffelseskost 31.12.	1 633	166	225	2 023
Akk.avskrivning 31.12.	0	-5	-5	-10
Balanseført pr. 31.12.	1 633	161	219	2 013

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

Akkumulert avskrivning er tilknyttet de pågående byggearbeidene, og ikke til den operasjonelle driften, som foreløpig ikke er iverksatt.

Noter til regnskapet for 2020

Beløp vises i tusen kr

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

Beløp vises i tusen kr

<i>Fordringer</i>	2020	2019
Lån til foretak i samme konsern	136 803	125 618
Kundefordringer	1 733	1 630
Sum	138 536	127 248

De konserninterne fordringene som oppstod i forbindelse med oppkjøpet i 2015 er ikke renteberegnet som følge av den finansielle situasjonen i konsernselskapene, jf. Rt 2007 s 1025 (Norges Høyesterett - Dom av 26. juni 2007).

Lån til datterselskap for etterfølgende år er renteberegnet med 0,1 % i tråd med avtale.

Note 8 - Transaksjon med nærstående**Morselskap**

Black Sea Property AS har opptjent et fasthonorar på TEUR 2,5 pr. måned i 2020 for konsulenttenester levert til datter-datter-selskapet EPO Aheloy OOD.

Note 9 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Beløp vises i tusen kr

Morselskap

Selskap	Anskaffelse	Kontor	Eier- andel	Resultat 2020	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
EPO Bulgaria EOOD	Juni 2015	Bulgaria	100 %	-186	-4 069	0
Garby AD	August 2015	Bulgaria	50 %	-5	3 721	8 314
Aheloy Commercial AD	August 2015	Bulgaria	48 %	0	-5 097	0
Sum				-192	-5 445	8 314

Overnevnte beløp er i NOK hvor resultatet i BGN er omregnet med gjennomsnittskurs på 5,4815, mens egenkapitalen i BGN er omregnet med sluttkurs på 5,3535.

EPO Bulgaria EOOD eier 75 % av EPO Aheloy OOD.

Note 10 - Øvrig langsiktig gjeld

Beløp vises i tusen kr

Morselskap

2020	2019
42 240	39 741

Konsern

2020	2019
42 240	39 741

Morselskap

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

Noter til regnskapet for 2020

Beløp vises i tusen kr

Selgerkreditten løper rentefritt og skal tilbakebetales løpende når morselskapet har fri likviditet etter inndekning av øvrige forpliktelser. Totalt MEUR 3,5 av selgerkreditten på MEUR 4 er konvertert til egenkapital i 2021.

Note 11 - Finansposter

Beløp vises i tusen kr

Morselskap			Konsern	
2020	2019		2020	2019
77	66	Renteinntekt	15	9
15 372	3 291	Valutagevinst	15 372	3 291
-87	-652	Rentekostnad	-3 343	-3 804
-9 905	-3 734	Valutatap	-9 905	-3 734
-163	-107	VPS-kostnader	-163	-107
5 294	-1 135	Sum	1 976	-4 344

Konsern

Valutajustering knyttet til balanseposter hos utenlandske datterselskaper blir ført direkte mot egenkapitalen.

Note 12 - Bankinnskudd

Beløp vises i tusen kr

Morselskap		Konsern	
2020		2020	
12	Bundne skattetreksmidler utgjør	12	
0	Bundne bankmidler	691	
12	Sum	703	

Konsern

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

Note 13 - Tvister**Konsern**

Det er ingen pågående rettssaker som involverer datterselskapene i Bulgaria. Det er etter styrets oppfatning heller ingen saker som vil ha vesentlige negative økonomiske konsekvenser for konsernet.

Note 14 - Pant og garantier

Beløp vises i tusen kr

Morselskap			Konsern	
2020	2019	Pantsikret gjeld	2020	2019
0	0	Kortsiktig gjeld	14 973	14 105
0	0	Langsiktig gjeld	63 349	59 680
0	0	Sum pantsikret gjeld	78 322	73 785

Noter til regnskapet for 2020

Beløp vises i tusen kr

Morselskap

2020	2019	<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	Konsern	
			2020	2019
0	0	Eiendom	245 033	225 319
0	0	Sum	245 033	225 319

Konsern

Gjeld til kredittinstitusjoner er gjennom selskapet EPO Aheloy OOD. Saldo ved årsslutt utgjør MEUR 7,5. Lånet har årlige avdrag på TEUR 1 430 og forfaller i sin helhet til betaling den 25.10.2024.

Lånet har rente på 3 måneder EURIBOR pluss 3,5%.

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

EPO Aheloy OOD har forpliktet seg til å binde et beløp tilsvarende renter for 6 måneder i forbindelse med rentebetalinger på lånet fra UniCredit Bulbank AD, jf. note 11.

Note 15 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Beløp vises i tusen kr

Morselskap

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinary shares	16 643 148	0,25 kr	4 161

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

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
E. Larre Holding AS, 1)	2 543 097	15,28 %	15,28 %
Christinedal AS, 2)	1 421 341	8,54 %	8,54 %
Janine AS	1 400 135	8,41 %	8,41 %
Total Mangement AS	1 308 696	7,86 %	7,86 %
Erik Arvid Muller	1 057 023	6,35 %	6,35 %
Espemo Invest AS	643 285	3,87 %	3,87 %
A-J Eiendom AS	532 109	3,20 %	3,20 %
Sundby Holding AS	467 715	2,81 %	2,81 %
VK Invest AS	456 973	2,75 %	2,75 %
CL-Holding AS, 3)	441 610	2,65 %	2,65 %
Sum	10 271 984	61,72 %	61,72 %
Øvrige (eierandel < 5%)	6 371 164	38,28 %	38,28 %
Totalt antall aksjer	16 643 148	100,00 %	100,00 %

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

2) Styremedlem Hans Fredrik Gulseth er aksjonær i Christinedal AS.

3) Styremedlem Erik Sture Larre er aksjonær i CL-Holding AS

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

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

Noter til regnskapet for 2020

Beløp vises i tusen kr

Note 16 - Egenkapital

Beløp vises i tusen kr

Morselskap

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	2 295	96 639	111	-11 558	87 486
Årsresultat	0	0	0	3 798	3 798
Gjeldskonvertering	1 317	9 220	0	0	10 537
Kontantinnskudd	549	3 840	0	0	4 388
Emisjonsutgifter	0	-161	0	0	-161
Egenkapital 31.12.	4 161	109 537	111	-7 760	106 049

Konsern

Konsernets egenkapital er endret som følger:

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	2 295	96 639	111	-9 441	89 604
Årsresultat	0	0	0	-14 470	-14 470
Gjeldskonvertering	1 317	9 220	0	0	10 537
Kontantinnskudd	549	3 840	0	0	4 388
Gjeldskonvertering EPOA (MI's andel)	0	0	0	16 117	16 117
Emisjonsutgifter	0	-161	0	0	-161
Valuta og andre endringer	0	0	0	-1 711	-1 711
Egenkapital 31.12.	4 161	109 537	111	-9 505	104 304

Note 17 - Skatt

Beløp vises i tusen kr

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	3 798	-2 929
Permanente forskjeller	-161	-413
Endring i midlertidige forskjeller	-5 395	446
Årets skattegrunnlag	-1 758	-2 896

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2020	2019
Langsiktige fordringer og gjeld i valuta	8 296	2 900
Sum	8 296	2 900
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-14 870	-13 112
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-6 574	-10 211
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-6 574	-10 211
Sum	0	0

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

Til generalforsamlingen i Black Sea Property AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Black Sea Property AS' årsregnskap som viser et overskudd i selskapsregnskapet på kr 3 798 265 og et underskudd i konsernregnskapet på kr 14 470 477. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Black Sea Property AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Black Sea Property AS per 31. desember 2020 og av konsernets resultater for regnskapsåret som ble 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet 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.

Vesentlig usikkerhet knyttet til fortsatt drift

Vi gjør oppmerksom på styrets årsberetning, som angir at det på tidspunkt for avleggelse av årsregnskapet for 2020 hersker usikkerhet knyttet til fremdriften for ferdigstilling av Sunrise Gardens Resort, da ferdigstilling er betinget av at konsernet lykkes med en refinansiering av konsernets gjeld samt sikrer nødvendig egenkapital for å få til en slik refinansiering. Disse forholdene og andre omstendigheter som er beskrevet i årsberetningen indikerer at det foreligger en vesentlig usikkerhet som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Vår konklusjon er ikke modifisert som følge av disse forholdene.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift, og på tilbørlig måte å 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 med revisjonen 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

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i styrets årsberetning om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet 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 og konsernets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 28. mai 2021

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS

Thorbjørn Grindhaug
Statsautorisert revisor

PENNEO

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

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

Thorbjørn Grindhaug

Partner

På vegne av: Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS

Serienummer: 9578-5994-4-1658716

IP: 80.86.xxx.xxx

2021-05-28 07:38:28Z



Thorbjørn Grindhaug

Statsautorisert revisor

På vegne av: Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS

Serienummer: 9578-5994-4-1658716

IP: 80.86.xxx.xxx

2021-05-28 07:38:28Z



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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

**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

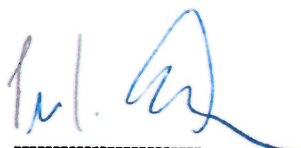
Virksomhetens bransje medfører verken forurensning eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø.

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

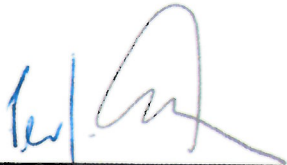
Bulgaria Eiendom Invest AS**Balanse pr. 31. desember 2020****Eiendeler**

	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- Gjeddø	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

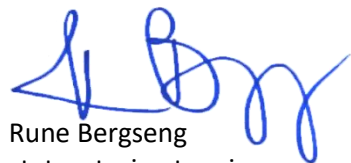
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

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