



ÅRSRAPPORT FOR 2023



BLACK SEA PROPERTY AS



ÅRSBERETNING

ÅRSREGNSKAP OG KONSERNREGNSKAP

- RESULTATREGNSKAP
- BALANSE
- KONTANTSTRØMOPPSTILLING
- NOTER

REVISJONSBERETNING

Årsberetning 2023

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.

Redegjørelse for foretakets utsikter

Styret vurderer konsernets utvikling som tilfredsstillende og viderefører eksisterende satsing innen dagens rammer og virksomhet, med fokus på videre utvikling og drift av konsernets hoved aktiva Sunrise River Beach Resort.

Finansiell risiko

Mesteparten av konsernets virksomhet foregår i Bulgaria, hvor kostnadene i all hovedsak er 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 rettviseende 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 2023.

Aktiviteter i 2023

Selskapet videreførte for sommersesongen 2023 drift av resorten med et «family and kids-club konsept» og hadde gjennom sommeren samlet ca. 60.000 overnattinger på resorten med ca. 1400 gjester pr dag i høysesongen. Dette bidro til at konsernet kunne rapportere en positiv EBITDA fra EPO Aheloy på ca 360.000 EUR. Tilbakemeldinger fra gjester og turoperatører har vært positive og Selskapet er fornøyd med driften på resorten.

Selskapet har i løpet av året jobbet med å videreutvikle resorten og legge grunnlaget for at det for sommeren 2024 gjennom ferdigstillelse av ytterligere leiligheter i P bygget og økt kapasitet innen restaurant/servering vil være mulig å øke belegg og inntjening.

Det ble den 14. september 2023 orientert om at det er initiert en prosess for å søke å selge resorten i løpet av 2024 og derigjennom øke aksjonærverdiene. Denne prosessen er pågående, men det vurderes på nåværende tidspunkt som lite sannsynlig at et salg vil bli realisert i løpet av 2024. Gjennom oppnådd forlengelse av EPO Aheloy's lån fra Penchev Consult (slik nærmere beskrevet nedenfor) har Selskapet nå økt handlingsfrihet og målsettingen om salg opprettholdes.

Selskapet meldte den 14. mars 2023 at det ble hentet inn 8,168 MNOK i en rettet emisjon, samt den 24. april 2023 om ytterligere 4,244 MNOK i en etterfølgende emisjon. Samlet tilførte dette 12,412 MNOK ved utstedelse 31 030 000 nye aksjer i Selskapet, hver til en tegningskurs på NOK 0,40. Bakgrunnen for kapitalinnhenting var knyttet til finansiering av byggeaktiviteter i EPO Aheloy samt generelle selskapsformål. Videre ble det den 27. mars 2023 orientert om at det ble gjennomført en konvertering av kortsiktig lån opptatt i 2022 (se børsmelding 5. september 2022), noe som resulterte i utstedelse av 5 090 414 nye aksjer, hver til et tegningskurs på NOK 0,40.

Selskapet meldte den 17.oktober 2023 at det hentet inn 5,82 MNOK i en rettet emisjon og den 03.11.2023 om ytterligere 0,731 MNOK i en etterfølgende emisjon. Samlet tilførte dette 6,554 MNOK ved utstedelse av 26 214 234 aksjer i Selskapet, hver til et tegningskurs på NOK 0,25. Bakgrunnen for kapitalinnhenting var knyttet til betaling av renter på lån til Penchev Consult.

Selskapet fikk for regnskapsåret 2023 et positivt årsresultat på TNOK 6 399. Det positive årsresultatet skyldes i all hovedsak at Selskapet har fordringer mot datterselskap nominert i EUR. Siden EUR har styrket seg mot norske kroner i 2023, har dette medført at det, i Selskapets årsregnskap, er regnskapsført finansinntekter knyttet til valutajustering av fordringene. Denne effekten og tilhørende utsatt skatt er eliminert i konsernregnskapet, som nærmere beskrevet i note 8 til regnskapet.

Konsernet fikk for regnskapsåret 2023 et negativt årsresultat på TNOK 17 291.

Kort om utviklingen i 2024

Selskapet vil for sommersesongen 2024 videreføre resorten med et «family and kids-club konsept».

Som orientert om i børsmelding den 22. april 2023 vil kapasiteten på resorten for sommeren 2024 øke fra 358 til 493 leiligheter med samlet 2100 senger til disposisjon. Resorten er fullbooket i 7 uker i høysesongen, men har ledig kapasitet på begge sider av høysesongen. I tillegg til den økte kapasiteten på leiligheter vil deler av K bygget tas i bruk for restaurant/servering. Den økte kapasiteten og foreliggende bestillinger bidrar til en forventning om bedre resultater for sommersesongen, der resultatet fra sesongen vil bli offentliggjort i september.

Den 28. mai 2024 orienterte Selskapet om at det vil bli hentet inn 12,35 MNOK som et aksjonærlån fra de største aksjonærene i Selskapet. Lånet vil bli konvertert til aksjer som del av en planlagt fortrinnsrettsemisjon i 3. kvartal 2024. Det ble videre orientert om at det var oppnådd avtale om forlengelse av låneforfall mot Penchev Consult til november 2026, noe som gir større handlingsrom i perioden fremover.

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 2023. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2023.

Likestilling

Selskapet har en daglig leder i 25%-stilling. Det er ingen ansatte i konsernet utover daglig leder i morselskapet, og styret i morselskapet består av 4 styremedlemmer. 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

Overskuddet i Black Sea Property AS på TNOK 6 399 foreslås disponert som følger:

Overføring til annen egenkapital TNOK 6 399

Black Sea Property AS

Org.nr: 914 892 902

Oslo, 30. mai 2024
Styret for Black Sea Property AS

Egil Redse Melkevik
daglig leder, styreleder

Kåre Rødningen
styremedlem

Hans Fredrik Gulseth
styremedlem

Dag Espen Arnesen
styremedlem

Black Sea Property AS

Org.nr: 914 892 902

Resultatregnskap

Morselskap		Konsern			
2023	2022	Beløp vises i tusen kr	Note	2023	2022
Driftsinntekter					
349	312	Salgsinntekt	2	4 134	517
Driftskostnader					
600	299	Lønnskostnad	3	600	299
0	0	Avskrivning	4, 5, 6	3 539	424
1 770	1 871	Annen driftskostnad	3	4 275	4 788
2 370	2 170	Sum driftskostnader		8 413	5 510
-2 021	-1 858	Driftsresultat		-4 279	-4 994
Finansinntekter og finanskostnader					
0	0	Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	0
19 208	8 342	Annen finansinntekt		4 761	8 240
0	0	Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	0
9 124	476	Annen finanskostnad		17 772	3 348
10 085	7 865	Netto finansposter	8	-13 012	4 892
8 064	6 007	Ordinært resultat før skattekostnad		-17 291	-101
1 665	1 315	Skattekostnad på ordinært resultat	9	0	1 315
6 399	4 692	Årsresultat	10	-17 291	-1 416
Fordeling					
		Majoritetsinteresser		-117	-28
		Minoritetsinteresser		17 408	1 444
Overføringer og disponeringer					
6 399	4 692	Overføringer annen egenkapital	10		
6 399	4 692	Sum disponert			

Black Sea Property AS

Org.nr: 914 892 902

Balanse pr. 31. desember

Morselskap				Konsern	
2023	2022	Beløp vises i tusen kr	Note	2023	2022
Anleggsmidler					
Immaterielle eiendeler					
0	0	Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker	4	132	161
0	0	Sum immaterielle eiendeler		132	161
Varige driftsmidler					
0	0	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5, 11	299 123	239 206
0	0	Maskiner og anlegg	6	2 224	2 226
0	0	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	6	3 124	2 266
0	0	Sum varige driftsmidler		304 471	243 697
Finansielle anleggsmidler					
8 314	8 314	Investeringer i datterselskap	12	0	0
194 679	169 315	Lån til foretak i samme konsern	7, 13	0	0
0	0	Andre fordringer	11	7 724	392
202 993	177 629	Sum finansielle anleggsmidler		7 724	392
202 993	177 629	Sum anleggsmidler		312 327	244 251
Omløpsmidler					
Fordringer					
1 742	1 314	Kundefordringer	7, 13	471	129
93	85	Andre fordringer		2 765	482
1 836	1 399	Sum fordringer		3 236	611
1 825	727	Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	2 422	1 179
3 660	2 127	Sum omløpsmidler		5 658	1 790
206 653	179 756	Sum eiendeler		317 986	246 041

Black Sea Property AS

Org.nr: 914 892 902

Balanse pr. 31. desember

Morselskap		Konsern			
2023	2022	Beløp vises i tusen kr	Note	2023	2022
Egenkapital					
<i>Innskutt egenkapital</i>					
24 575	9 723	Aksjekapital	10, 15	24 575	9 723
239 274	234 383	Overkurs	10	239 974	234 383
700	0	Annen innskutt egenkapital	10	0	0
264 549	244 106	Sum innskutt egenkapital		264 549	244 106
<i>Opptjent egenkapital</i>					
-66 754	-73 152	Annen egenkapital	10	-159 449	-152 018
-66 754	-73 152	Sum opptjent egenkapital		-159 449	-152 018
0	0	Minoritetsinteresser		43 344	40 175
197 796	170 954	Sum egenkapital		148 445	132 263
Gjeld					
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>					
3 021	1 356	Utsatt skatt	9	0	1 356
3 021	1 356	Sum avsetning for forpliktelser		0	1 356
<i>Annen langsiktig gjeld</i>					
0	1 982	Konvertible lån	16	0	1 982
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	11	73 561	0
5 486	5 145	Øvrig langsiktig gjeld	11, 16	77 280	5 172
5 486	7 127	Sum annen langsiktig gjeld		150 841	7 154
<i>Kortsiktig gjeld</i>					
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	11	4 384	64 907
254	151	Leverandørgjeld		541	286
27	9	Skyldige offentlige avgifter	14	27	9
69	159	Annen kortsiktig gjeld		13 748	40 067
350	319	Sum kortsiktig gjeld		18 700	105 268
8 857	8 802	Sum gjeld		169 541	113 778
206 653	179 756	Sum egenkapital og gjeld		317 986	246 041

Black Sea Property AS

Org.nr: 914 892 902

Balanse pr. 31. desember

Morselskap		Beløp vises i tusen kr	Note	Konsern	
2023	2022			2023	2022

Oslo, 30. mai 2024

Egil Redse Melkevik daglig leder, styreleder	Kåre Rødningen styremedlem	Hans Fredrik Gulseth styremedlem	Dag Espen Arnesen styremedlem
---	-------------------------------	-------------------------------------	----------------------------------

Kontantstrømoppstilling

Morselskap

Konsern

2023	2022	Beløp vises i tusen kr	Note	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter					
8 064	6 007	Resultat før skattekostnad		-17 291	-101
0	0	Ordinære avskrivninger	4,5,6	3 539	424
-482	634	Endring i kundefordringer		-757	-103
102	-209	Endring i leverandørgjeld		270	-34
-25	157	Endring i andre tidsavgrensningsposter		-2 548	682
-10 424	-7 885	Effekt av valutakursendringer langsiktige fordringer og gjeld	8	905	-7 853
-2 765	-1 296	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-15 884	-6 986
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter					
0	0	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	4,6	-1 849	-2 813
0	0	Påkostning eiendomsprosjekt	5	-45 411	-29 486
0	0	Investering i gjeldsinstrumenter		-7 306	0
0	0	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-54 567	-32 299
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter					
-1 982	1 982	Endring i langsiktig gjeld		-1 982	1 982
-14 599	-390	Endring i fordringer mot datterselskap		0	0
0	28	Endring i andre fordringer		0	28
0	0	Endring i gjeld til kredittinstitusjoner	11	10 161	1 447
0	0	Endring i lån fra minoritetsaksjonær		-28 713	17 611
0	0	Lån fra Penchev Consult EOOD	11	71 784	0
20 443	0	Emisjoner i morselskap	10	20 443	0
0	0	Emisjoner i datterselskap (minoritetens andel)	10	0	9 632
3 862	1 620	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		71 694	30 700
1 097	325	Netto endring i likvider i året		1 243	-8 585
727	403	Kontanter og bankinnskudd per 01.01		1 179	9 764
1 825	727	Kontanter og bankinnskudd per. 31.12		2 422	1 179

Noter til regnskapet for 2023

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. Konsernregnskapet omfatter også datterselskapene Obzor Market EOOD, Obzor Riverside EOOD og Nordic Property EOOD, som ble anskaffet i 2021 gjennom fusjon med Bulgaria Eiendom Invest AS.

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

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 2023

Beløp vises i tusen kr

Note 2 - Transaksjoner med nærstående**Morselskap**

Black Sea Property AS har opptjent et fasthonorar på TEUR 2,5 pr. måned i 2023 for konsulentttjenester levert til datter-datter-selskapet EPO Aheloy OOD.

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Beløp vises i tusen kr

Morselskap			Konsern		
2023	2022	Lønnskostnader	2023	2022	
286	276	Lønn	286	276	
225	0	Styrehonorar	225	0	
88	23	Arbeidsgiveravgift	88	23	
1	0	Andre ytelser	1	0	
600	299	Sum	600	299	

Morselskap

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

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Konsern

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

Morselskap*Ytelser til ledende personer*

	Lønn
Daglig leder	286
Styret	225

Morselskap			Konsern		
2023	2022	Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2023	2022	
53	52	Lovpålagt revisjon	53	52	
237	138	Andre tjenester	237	138	
290	191	Sum	290	191	

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Noter til regnskapet for 2023

Beløp vises i tusen kr

Note 4 - Immaterielle eiendeler**Konsern****Servitutter,
nettside**

Anskaffelseskost pr. 01.01.	176
Anskaffelseskost 31.12.	176
Akk.avskrivninger 31.12.	-51
Valuta	7
Balanseført verdi pr. 31.12.	132

Årets avskrivninger	35
---------------------	----

Økonomisk levetid	5 år
-------------------	------

Avskrivningsplan	Lineær (20 %)
------------------	---------------

Årets avskrivninger i BGN er omregnet med en gjennomsnittskurs på 5,8393 for 2023.

Note 5 - Tomter, bygninger og annen fast eiendom

Beløp vises i tusen kr

Konsern

	Eiendom	Fasiliteter	Prosjekt i arbeid	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	166 441	20 162	96 123	282 726
Endring prosjekt i arbeid	0	0	-36 373	-36 373
Tilganger	34 890	47 621	0	82 511
Valuta	8 038	668	7 218	15 924
Anskaffelseskost 31.12.	209 369	68 451	66 968	344 787
Akk.avskrivning 31.12.	-578	-1 567	0	-2 145
Akk.nedskr. 31.12.	-43 520	0	0	-43 520
Balanseført pr. 31.12.	165 271	66 884	66 968	299 123
Årets avskrivninger	578	1 567	0	2 145
Avskrivningsplan	N/A	N/A		

Eiendomsprosjektene er under utvikling og avskrivning vurderes når eiendommene er ferdigstilt og tas i bruk. Det er i 2023 foretatt avskrivninger på BGN 99 000 knyttet til bygg M.

Årets tilganger og avskrivninger i BGN er omregnet med en gjennomsnittskurs på 5,8393 for 2023.

Noter til regnskapet for 2023

Beløp vises i tusen kr

Note 6 - Driftsløsøre, inventar, maskiner, apparater o.l.

Beløp vises i tusen kr

Konsern

	Driftsløsøre, inventar o.l.	Maskiner, apparater o.l.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	2 333	2 577	4 909
Tilgang kjøpte driftsmidler	1 161	718	1 879
Valuta	151	186	337
Anskaffelseskost 31.12.	3 645	3 480	7 125
Akk.avskrivning 31.12.	-521	-1 256	-1 777
Balanseført pr. 31.12.	3 124	2 224	5 348
Årets avskrivninger	454	905	1 359
Økonomisk levetid	6-7 år	3-4 år	
Avskrivningsplan	Lineær (15 %)	Lineær (30 %)	

Årets tilganger og avskrivninger i BGN er omregnet med en gjennomsnittskurs på 5,8393 for 2023.

Note 7 - Tap på fordringer

Beløp vises i tusen kr

Morselskap		Konsern	
2023	2022	2023	2022
-72 355	-72 355	0	0
-72 355	-72 355	0	0
		Endring avsetning for tap på fordringer	
0	0	0	0

Morselskap

Dette gjelder avsetning for tap på konserninterne fordringer overtatt fra Bulgaria Eiendom Invest AS etter fusjonen i 2021, hvor de overtatte fordringene er nedskrevet til MNOK 6 tilsvarende konsernverdien av underliggende tomter i de aktuelle datterselskapene.

Noter til regnskapet for 2023

Beløp vises i tusen kr

Note 8 - Finansposter

Beløp vises i tusen kr

Morselskap			Konsern	
2023	2022		2023	2022
123	101	Renteinntekt	0	0
19 086	8 240	Valutagevinst	0	8 240
		Gevinst ved realisasjon av		
0	0	finansielle eiendeler	4 761	0
-54	-68	Rentekostnad	-16 959	-2 939
-8 597	-289	Valutatap	-341	-289
-473	-119	VPS-kostnader	-473	-119
10 085	7 865	Sum	-13 012	4 892

Konsern

Morselskapet har betydelige fordringer i euro mot selskapets datterselskaper i Bulgaria. Da euroen har styrket seg betydelig mot norske kroner er det regnskapsført finansinntekter knyttet til valutajustering av fordringer i morselskapet på MEUR 10,9 i 2023. Effekten og tilhørende utsatt skatt er eliminert i konsernregnskapet som følge av at datterselskapene i Bulgaria benytter fast valutakurs i selskapsregnskapet og derfor ikke valutajusterer etter samme praksis som morselskapet.

Note 9 - Skatt

Beløp vises i tusen kr

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2023	2022
Endring utsatt skatt	1 665	1 315
Årets totale skattekostnad	1 665	1 315
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	8 064	6 007
Ikke fradragsberettigede kostnader	2	0
Emisjonskostnader	-527	0
Endring i midlertidige forskjeller	-10 424	-7 885
Årets skattegrunnlag	-2 886	-1 877
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2023	2022
Langsiktige fordringer og gjeld i utenlandsk valuta	40 504	30 080
Utestående fordringer	-72 355	-72 355
Sum	-31 851	-42 275
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-26 770	-23 885
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-58 622	-66 160
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-72 355	-72 325
Sum	13 734	6 165
Utsatt skattefordel (-) / Utsatt skatt (+) 22 %	3 021	1 356

Noter til regnskapet for 2023

Beløp vises i tusen kr

Note 10 - Egenkapital

Beløp vises i tusen kr

Morselskap

	Aksjekapital	Overkurs	Ikke reg. kap.forh.	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	9 723	234 383	0	-73 152	170 954
Årsresultat	0	0	0	6 399	6 399
Gjeldskonvertering	1 273	764	0	0	2 036
Kontantinnskudd	13 580	4 655	700	0	18 934
Emisjonsutgifter	0	-527	0	0	-527
Egenkapital 31.12.	24 575	239 274	700	-66 754	197 796

Konsern

Konsernets egenkapital er endret som følger:

	Aksjekapital	Overkurs	Ikke reg. kap.forh.	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	9 723	234 383	0	-111 843	132 263
Årsresultat	0	0	0	-17 291	-17 291
Gjeldskonvertering	1 273	764	0	0	2 036
Kontantinnskudd	13 580	4 655	700	0	18 934
Emisjonsutgifter	0	-527	0	0	-527
Valutaendringer	0	0	0	13 030	13 030
Egenkapital 31.12.	24 575	239 274	700	-116 105	148 445

Note 11 - Pant og garantier

Beløp vises i tusen kr

Morselskap

2023	2022	Pantsikret gjeld	Konsern 2023	2022
0	0	Kortsiktig gjeld	4 384	64 171
0	0	Langsiktig gjeld	73 561	0
0	0	Sum pantsikret gjeld	149 729	64 171

Morselskap

2023	2022	Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:	Konsern 2023	2022
0	0	Eiendom	299 123	239 206
0	0	Sum	299 123	239 206

Konsern

Gjeld til kredittinstitusjoner er refinansiert med MEUR 6,5 i 2023 og har en årlig rente på 5,5 %. Lånesaldo ved årsslutt utgjorde MEUR 6,2, hvorav MEUR 0,4 forfaller til betaling i andre halvår 2024.

I tillegg har konsernet et banklån på EUR 650 000, hvor midlene er investert i fond.

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

I desember 2022 ble halvparten av aksjene i EPO Aheloy EOOD overført til Penchev Consult EOOD som sikkerhet for lån gitt i 2023. Transaksjonen utgjør en midlertidig overføring av aksjene med rett til tilbakeføring ved innfrielse av lån gitt i 2023. Lånesaldo utgjør MEUR 6,4 pr. 31.12.2023 inkl. akkumulerte og påløpte renter. Lånet forfaller i desember 2026 og

Noter til regnskapet for 2023

Beløp vises i tusen kr

renteberegnes månedlig med en rente på 16 % p.a. frem til 30. november 2024, og deretter med 18 % frem til november 2026.

Note 12 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Beløp vises i tusen kr

Morselskap

Selskap	Anskaffelse	Kontor	Eier- andel	Resultat 2023	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
EPO Bulgaria EOOD	Juni 2015	Bulgaria	100 %	-274	-90 738	0
Garby AD	Aug. 2015	Bulgaria	50 %	0	3 994	8 314
Aheloy Commercial AD	Aug. 2015	Bulgaria	48 %	0	-5 471	0
Obzor Market EOOD	Sept. 2021	Bulgaria	100 %	-41	-22 380	0
Obzor Riverside EOOD	Sept. 2021	Bulgaria	100 %	-35	-14 104	0
Nordic Property EOOD	Sept. 2021	Bulgaria	100 %	-123	-21 960	0
Sum				-473	-150 660	8 314

Overnevnte beløp er i NOK hvor resultatet i BGN er omregnet med gjennomsnittskurs på 5,8393, mens egenkapitalen i BGN er omregnet med sluttkurs på 5,7473.

Obzor Market EOOD, Obzor Riverside EOOD og Nordic Property EOOD ble anskaffet i 2021 gjennom fusjon med Bulgaria Eiendom Invest AS.

EPO Bulgaria EOOD har frem til desember 2022 hatt en eierandel på 75 % i selskapet EPO Aheloy OOD. I desember 2022 ble halvparten av aksjene overført til Penchev Consult EOOD som sikkerhet for lån gitt i 2023. Avtalene er formalisert i januar 2023 og nærmere beskrevet i styrets årsberetning. Transaksjonen utgjør en midlertidig overføring av aksjene med rett til tilbakeføring ved innfrielse av lån gitt i 2023. Med bakgrunn i de reelle forhold anses ikke transaksjonen å representere noen endring i Black Sea Property AS sin bestemmende innflytelse i datter-datter-selskapet EPO Aheloy EOOD pr. 31.12.2023.

Note 13 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Beløp vises i tusen kr

Fordringer	2023	2022
Lån til foretak i samme konsern	194 679	169 315
Kundefordringer	1 742	1 314
Sum	196 421	170 629

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). Det samme gjelder fordringer overtatt etter fusjonen med Bulgaria Eiendom Invest AS.

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

Black Sea Property AS

Org.nr: 914 892 902

Noter til regnskapet for 2023

Beløp vises i tusen kr

Note 14 - Bankinnskudd

Beløp vises i tusen kr

Morselskap		Konsern
2023		2023
16	Bundne skattetrekksmidler utgjør	16
0	Bundne bankmidler	40
16	Sum	56

Note 15 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Beløp vises i tusen kr

Morselskap

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	98 301 254	0,25 kr	24 575

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

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
E. Larre Holding AS	10 621 341	10,80 %	10,80 %
Janine AS	9 727 830	9,90 %	9,90 %
Auris AS	7 426 229	7,55 %	7,55 %
Christinedal AS, 1)	6 553 207	6,67 %	6,67 %
Total Mangement AS	4 963 635	5,05 %	5,05 %
Semco AS	3 546 145	3,61 %	3,61 %
VK Invest AS	3 184 217	3,24 %	3,24 %
Erik Arvid Muller	3 090 356	3,14 %	3,14 %
Efo Egedomsinvest AS	2 812 880	2,86 %	2,86 %
A-J Eiendom AS	2 541 659	2,59 %	2,59 %
Sum	54 467 499	55,41 %	55,41 %
Øvrige (eierandel < 5%)	43 833 755	44,59 %	44,59 %
Totalt antall aksjer	98 301 254	100,00 %	100,00 %

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

Styreleder Egil Redse Melkevik er styreleder i MTB Invest AS som kontrolleres av hans nærstående, og som i tillegg til å inneha personlige eierandeler, er blant de øvrige aksjonærer i Black Sea Property AS.

Styremedlem Kåre Rødningen er aksjonær i Rødningen Invest AS som er blant de øvrige aksjonærer.
Styremedlem Dag Espen Arnesen er aksjonær i DEA Holding AS som er blant de øvrige aksjonærer.

Noter til regnskapet for 2023

Beløp vises i tusen kr

Note 16 - Øvrig langsiktig gjeld

Beløp vises i tusen kr

Morselskap			Konsern	
2023	2022		2023	2022
5 267	4 927	Selgerkreditt i TEUR 500	5 267	4 927

Morselskap			Konsern	
2023	2022		2023	2022
0	1 982	Konvertibelt lån	0	1 982

Morselskap

Selgerkreditt fra 2015 med henholdsvis TEUR 1 500 og TEUR 2 500 i forbindelse med kjøp av aksjer og fordringer mot datterselskaper. Totalt MEUR 3,5 av selgerkreditten på MEUR 4 ble konvertert til egenkapital i 2021. Resterende selgerkreditt løper rentefritt og skal tilbakebetales når morselskapet har fri likviditet etter inndekning av øvrige forpliktelser eller konverteres til egenkapital.

Det ble i andre halvår 2022 mottatt et nytt konvertibelt lån fra primært eksisterende aksjonærer på TNOK 1 982 inkl. påløpte renter, som er konvertert til aksjer i første halvår 2023.

Note 17 - 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.

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:

<https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation>

Validate document file:

<https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation>

2024-05-30 14:59:38 UTC+00:00

Egil Redse Melkevik



NO BankID - 990b8432-d67b-42ae-ade4-8a0ebb11b982

2024-05-30 15:01:25 UTC+00:00

Hans Fredrik Gulseth



NO BankID - a177d95f-b181-4cff-9398-7a87ada30819

2024-05-30 15:03:58 UTC+00:00

Kåre Rødningen



NO BankID - e2d424f9-934b-4b23-85ff-5c873627db36

2024-05-30 15:05:27 UTC+00:00

Dag Espen Arnesen



NO BankID - 2cea39d8-43c2-45bc-8b5a-330c2a115a78

Til generalforsamlingen i Black Sea Property AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Black Sea Property AS' årsregnskap som viser et overskudd i selskapsregnskapet på kr 6 398 880 og et underskudd i konsernregnskapet på kr 17 290 970. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 2023 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 2023 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker verken informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen og annen øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen, annen øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen og annen øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen eller annen øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

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 avviklet.

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>

Oslo, 30. mai 2024

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS



Thorbjørn Grindhaug
Statsautorisert revisor