

ÅRSRAPPORT

2015



Årsberetning 2015

Black Sea Property AS

Adresse: C/O Fenix Securities AS; PB. 1433 Vika, 0115 OSLO

Org.nr: 914892902

Virksomhetens art

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

Rettvisende oversikt

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

Redegjørelse for foretakets utsikter

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

Finansiell risiko

Mesteparten av konsernet virksomhet foregår i Bulgaria, hvor mye av kostnadene skjer i BGN og i Euro. Konsernets aktivitet vil være påvirket av valutaendring mellom BGN, Euro og NOK.

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.

Aktiviteter i 2015

Morselskapet ble etablert i 2015 med formål om å by på eiendelene til EPO Invest KS og Aheloy Beach Commercial AS. Det er ledelsen oppfatning at et samlet selskap har vesentlig større verdi enn de selgende selskapene hadde hver for seg.

Den 8. juni inngikk morselskapet avtale med EPO Invest KS (EPO) om kjøp av alle aksjer og fordringer forbundet med det heleide datterselskapet EPO Bulgaria, og derigjennom 50% eierskap i EPO Aheloy. Avtalt kjøpesum var TEUR 2 500, og EPO Invest KS ga selskapet en «Sellers Credit» lik kjøpesummen. I august inngikk morselskapet en tilsvarende avtale med Aheloy Beach Commercial AS (ABC), hvor morselskapet overtar alle eiendeler og fordringer Aheloy Beach Commercial har, kontantbeholdning unntatt, for en kjøpesum på TEUR 1 500. Selskapet ble av selger gitt en «Sellers Credit» lik kjøpesummen.

Morselskapet gjennomførte i september 2015 en emisjon med målsetning om å hente TNOK 37 434 i frisk kapital i en rettet emisjon mot eksisterende aksjonærer/ andelshavere i EPO og ABC. Ved fulltegning ville dette gitt en eierandel på 90% i morselskapet. Resultatet av emisjonen var at det ble hentet TNOK 34 107, og morselskapet besluttet derfor å forberede en ny emisjon for å hente det resterende beløpet. Denne emisjonen ble påbegynt i desember, og avsluttet med overtegning i januar 2016.

Morselskapet besluttet å søke listing på Merkur Markets, og søknad om dette ble sendt i desember. 12. januar 2016 var første handelsdag for morselskapet med tickerkode BSP-ME. Med en notering følger også en rekke plikter og oppgaver. Dette innebærer blant annet en markedsmessig verdsettelse av selskapet, kvalitetsstempel, tilgang til meglerhusene som handler på Oslo Børs, markedsovervåking og aktiv oppfølging av selskapet. Morselskapet får noen nye oppgaver som: Rutiner for håndtering av innsideinformasjon, offentliggjøring av årsrapport og halvårsrapport, likebehandling av aksjeeierne. Selskapet og investorene må også forholde seg til følgende lovpålagte plikter som offentliggjøre innsideinformasjon og forbud mot misbruk av innsideinformasjon. Etter dagens regler vil skattemessig formuesverdi for aksjer i selskaper tatt opp til handel på Merkur Market ikke anses å være børsnoterte.

Ledelsen brukte mye av høsten på forberedende diskusjoner med lokal partner for å forberede gjennomopptakelse av byggeaktiviteter på anlegget i Aheloy. Det var fra morselskapets side viktig i størst mulig grad, å avdekke omfanget av byggearbeidene, og få oversikt over tillatelser og rammeverk rundt vann og kloakk, forsyning av elektrisitet og andre offentlige krav.

Konsernet har hatt som mål å raskest mulig igangsette byggearbeider, og har brukt en del ressurser på å få oversikt over mulige entreprenører og omfanget av byggearbeidene. Det har vært knyttet usikkerhet til omfanget av merarbeidet som vil påløpe som følge av at anlegget har stått tomt over flere år.

Konsernet har i 2015 avtalt med lokal partner at man skal søke å sette opp et felles management selskap for resorten. Denne prosessen er ved utgangen av året ikke formelt slutført.

Det henvises også til opptaksdokumentet publisert 12. januar 2016 vedrørende risikoforhold.

Kort om utviklingen i 2016

2016 startet med gjennomføring av en overtegnet fortrinnsrettsemisjon og morselskapets notering på Merkur Market.

Videre har ledelsen i løpet av 1. kvartal arbeidet med gjennomføring av transaksjonene som ble inngått med henholdsvis EPO Invest KS og Aheloy Beach Commercial AS. Det har tatt lengre tid å gjennomføre disse transaksjonene enn ledelsen først antok grunnet formelle forhold under bulgarsk rett.

Ledelsen har også arbeidet med å kartlegge omfanget av byggeaktiviteter som skal iverksettes og kartlegging av aktuelle entreprenører som kunne utføre dette relativt store prosjektet, slik nærmere beskrevet nedenfor.

Status på ferdigstilling av Aheloy Beach Resort

Ledelsen anser det viktig å ha en nær samarbeidspartner i Bulgaria som kan følge opp og kontrollere fremdriften for resorten i det daglige. Ledelsen har derfor valgt å engasjere to uavhengige selskaper for å inneha en slik rolle i en innledende fase av prosjektet, herunder for å bistå Selskapet i forhandlinger med entreprenører og kartlegging av arbeidsomfang for ferdigstilling av deler av resorten. Ved byggestart ønsker BSP å engasjere ett av disse selskapene for daglig oppfølging/kontroll av byggeaktiviteten på resorten.

Morselskapet mottok i 1. kvartal til sammen 7 anbud fra lokale entreprenører. Deler av styret har også vært i Sofia for å møte entreprenørene som har inngitt tilbud. Anbudene varierer noe i forventet anleggsperiode for delvis ferdigstilling, flere mener fire måneder er nok, mens ett anbud indikerer opp til ti måneder. Selskapet antar forventet anleggsperiode for hver enkelt entreprenør i stor grad avhenger av hvor mye ressurser de har til disposisjon, og dette vil være en viktig del av den videre vurderingen.

Ledelsen forventer å kunne inngå endelig kontrakt med en eller flere entreprenører ved utgangen av mai, og at byggearbeider kan starte i juni 2016. Tidligere kommunisert usikkerhet rundt infrastruktur er fortsatt ikke løst, men det er ledelsens oppfatning at byggearbeider kan starte simultant med at man arbeider med disse problemstillingene.

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 2015. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2015.

Likestilling

Konseret og morselskapet har i 2015 ingen ansatte, og styret i morselskapet har hatt 7 medlemmer. Blant styremedlemmene har det vært kun menn.

Ytre miljø

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

Resultatdisponering og utbyttegrunnlag

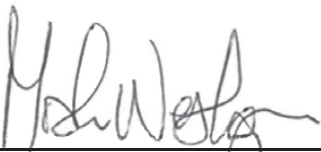
Underskuddet i Black Sea Property AS på TNOK -1 683 foreslås disponert som følger:

Udekket tap

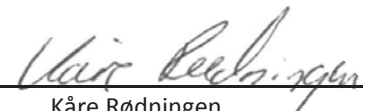
TNOK -1 683

Oslo, 20. mai 2016

Styret for Black Sea Property AS


Morten Westergren
styremedlem


Håvard Lindstrøm
styreleder

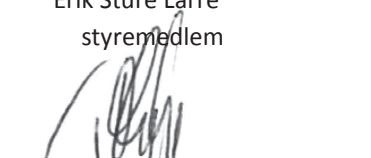

Kåre Rødningen
styremedlem


Egil Redse Melkevik
styremedlem


Hans Fredrik Gulseth
styremedlem


Erik Sture Larre
styremedlem


Nils Tore Nilsen
styremedlem


Torbjørn Myhre
daglig leder

Resultatregnskap

Morselskap			Konsern
2015	Beløp vises i tusen kr	Note	2015
	Driftsinntekter		
0	Salgsinntekt		0
	Driftskostnader		
2 337	Annen driftskostnad	2, 4	3 200
-2 337	Driftsresultat		-3 200
	Finansinntekter og finanskostnader		
3 482	Annen finansinntekt	13	3 732
2 828	Annen finanskostnad	13	6 438
654	Netto finansposter		-2 706
-1 683	Ordinært resultat før skattekostnad		-5 906
-1 683	Årsresultat	11	-5 906
	Fordeling		
	Majoritetsinteresser		4 912
	Minoritetsinteresser		993
	Overføringer og disponeringer		
-1 683	Udekket tap	11	
-1 683	Sum disponert		

Balanse pr. 31. desember

Morselskap			Konsern
2015	Beløp vises i tusen kr	Note	2015
EIENDELER			
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
0	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 6	128 428
0	Sum varige driftsmidler		128 428
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
10 573	Investeringer i datterselskap	8	0
56 935	Lån til foretak i samme konsern	7	0
67 508	Sum finansielle anleggsmidler		0
67 508	Sum anleggsmidler		128 428
Omløpsmidler			
3 828	Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	25 316
3 828	Sum omløpsmidler		25 316
71 336	Sum eiendeler		153 743

Balanse pr. 31. desember

Morselskap			Konsern
2015	Beløp vises i tusen kr	Note	2015
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
	<i>Innskutt egenkapital</i>		
276	Aksjekapital	10, 11	276
33 861	Overkurs	11	33 861
34 137	Sum innskutt egenkapital		34 137
	<i>Opptjent egenkapital</i>		
-1 683	Annen egenkapital	11	-10 402
-1 683	Sum opptjent egenkapital		-10 402
0	Minoritetsinteresser		9 233
32 454	Sum egenkapital		32 968
Gjeld			
	<i>Annen langsiktig gjeld</i>		
0	Gjeld til kredittinstitusjoner	6	72 033
38 462	Øvrig langsiktig gjeld	12	38 462
38 462	Sum annen langsiktig gjeld		110 495
	<i>Kortsiktig gjeld</i>		
0	Gjeld til kredittinstitusjoner	6	9 619
395	Leverandørgjeld		636
24	Annen kortsiktig gjeld		24
419	Sum kortsiktig gjeld		10 279
38 882	Sum gjeld		120 775
71 336	Sum egenkapital og gjeld		153 743

Balanse pr. 31. desember

Morselskap

2015

Beløp vises i tusen kr

Note

Konsern

2015

31. desember 2015

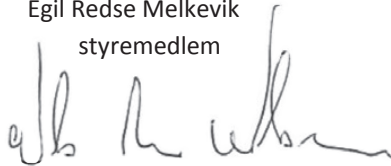
Oslo, 20. mai 2016



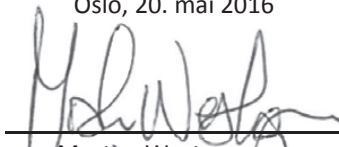
Håvard Lindstrøm
styreleder



Egil Redse Melkevik
styremedlem



Nils Tore Nilsen
styremedlem



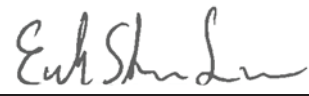
Morten Westergren
styremedlem



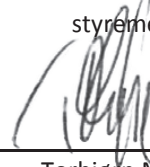
Hans Fredrik Gulseth
styremedlem



Kåre Rødningen
styremedlem



Erik Sture Larre
styremedlem



Torbjørn Myhre
daglig leder

Kontantstrømoppstilling

Morselskap

2015

Beløp vises i tusen kr

Konsern

2015

	Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	
-1 683	Resultat før skattekostnad	-5 906
395	Endring i leverandørgjeld	636
24	Endring i andre tidsavgrensningsposter	24
-1 264	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-5 246
	Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter	
0	Endring ved overtakelse av varige driftsmidler	-128 428
-10 573	Kjøp av aksjer i andre foretak	0
-10 573	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-128 428
	Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	
38 462	Endring ved opptak av ny langsiktig gjeld	38 462
0	Endring ved overtakelse av lån fra kredittinstitusjoner	81 652
-56 935	Utbetalinger av lån til datterselskap	0
34 137	Kontantemisjon	34 137
0	Andre endringer ved konserndannelse	4 737
15 665	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	158 989
3 828	Netto endring i likvider i året	25 315
3 828	Kontanter og bankinnskudd per. 31.12	25 315

Noter til regnskapet for 2015

Beløp vises i tusen kr

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Morselskapet ble stiftet 19. januar 2015, det har ikke hatt noen driftsinntekter i 2015 og det er derfor ikke utarbeidet noen proformatall. Underkonsernene Garby, EPO Bulgaria og Aheloy Commercial ble kjøpt opp i løpet av sommer 2015. Da det har vært begrenset aktivitet for perioden før oppkjøpet inkluderer resultatpostene i konsernregnskapet de respektive underkonsern for hele 2015.

Konsolidering

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Black Sea Property AS, datterselskapet Aheloy Commercial AD, EPO Bulgaria EOOD og Garby AD, og datterdatterselskapet EPO Aheloy OOD samt tilhørende datterselskap

Dara Propertis EOOD, som Black Sea Property AS har bestemmende innflytelse over. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50% av aksjene i selskapet, og eller at konsernet er i stand til å utøve faktisk kontroll over selskapet. Minoritetsinteresser inngår i konsernets egenkapital. Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert.

Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapene følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Datterselskap

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

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Fordringer

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

Valuta

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

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

Varige driftsmidler

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

Noter til regnskapet for 2015

Beløp vises i tusen kr

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 25% hos morselskapet og 10% hos datterselskapene i Bulgaria på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reverseres i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

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

Kontantstrømoppstilling

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

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

Beløp vises i tusen kr

Konsern

Konsernet har ingen ansatte.

Morselskap

Morselskapet ble stiftet i 2015. Honorar til revisor for arbeid med regnskapet for 2015 periodiseres i regnskapet for 2016.

Note 3 - Varige driftsmidler

Beløp vises i tusen kr

Konsern

	Eiendom knyttet til næring	Eiendom knyttet til bolig	Sum
Endring i prosjekt	16 073	112 354	128 428
Anskaffelseskost 31.12.	16 073	112 354	128 428
Balanseført pr. 31.12.	16 073	112 354	128 428

Avskrivningsplan

Avskrives ikke

Avskrives ikke

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

Note 4 - Transaksjon med nærstående**Morselskap**

Selskapet har inngått en konsulent avtale med Fenix Securities AS. Styreformann Håvard Lindstrøm og CEO Torbjørn Myhre eier henholdsvis 32,5 % og 27,5% av aksjene i Fenix Securities AS. Fenix Securities AS skal koordinere og følge opp selskapets investering i Aheloy Residence Resort. Fenix Securities AS mottar et månedlig honorar på TEUR 10.

Noter til regnskapet for 2015

Beløp vises i tusen kr

Note 5 - Skatt

Beløp vises i tusen kr

Morselskap		Konsern
2015	Beregning av årets skattegrunnlag:	2015
-1 683	Ordinært resultat før skattekostnad	-1 683
9	Permanente forskjeller	9
-2 324	Årets skattegrunnlag	-2 324

Morselskap		Konsern
2015	Oversikt over midlertidige forskjeller	2015
650	Langsiktige fordringer og gjeld i valuta	650
650	Sum	650
-2 324	Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-2 324
-1 674	Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-1 674
-1 674	Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-1 674
0	Sum	0

Morselskap

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

Noter til regnskapet for 2015

Beløp vises i tusen kr

Note 6 - Pant og garantier

Beløp vises i tusen kr

Morselskap		Konsern
2015	<i>Pantsikret gjeld</i>	2015
0	Kortsiktig gjeld	9 619
0	Langiktig gjeld	72 033
0	Sum pantsikret gjeld	81 652

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

Konsern

Gjeld til kredittinstitusjoner er gjennom selskapet EPO Aheloy OOD. UniCredit Bulbank AD har gitt lån på opprinnelig TEUR 10 000, saldo ved årsslutt utgjør TEUR 8 500. Lånet har rente på 3 måneder EURIBOR pluss 3,5%. Det betales avdrag med TEUR 1 000 25. desember 2016 og med forfall på gjenværende hovedstol 28. mai 2018.

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

EPO Aheloy har forpliktet seg til å investere TEUR 2 000 i anlegget Aheloy Residence Resort i løpet av 2016 eller å binde et beløp tilsvarende TEUR 1 800 på konto i UniCredit Bulbank AD, jfr. note 9.

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

Beløp vises i tusen kr

Morselskap

<i>Fordringer</i>	2015
Lån til foretak i samme konsern	56 935

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

Noter til regnskapet for 2015

Beløp vises i tusen kr

Note 8 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Beløp vises i tusen kr

Morselskap

Selskap	Anskaffelse	Kontor	Eier- andel	Resultat 2015	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
EPO Bulgaria EOOD	Juni 2015	Bulgaria	100 %	-226	-2 769	0
Garby AD	August 2015	Bulgaria	50 %	-222	-418	8 314
Aheloy Commercial AD	August 2015	Bulgaria	48 %	226	22 250	2 259
Sum				-222	19 063	10 573

Overnevnte beløp er i NOK hvor resultatet er omregnet med en gjennomsnittskurs på 4,6202, mens egenkapital er omregnet med sluttkurs på 4,9182.

Note 9 - Bankinnskudd

Beløp vises i tusen kr

Morselskap**2015**

0

Bundne bankmidler

Konsern**2015**

21 484

Konsern

Bundne bankmidler er midler som er dedikert til investering i igangværende eiendomsprosjekt i Bulgaria.

Noter til regnskapet for 2015

Beløp vises i tusen kr

Note 10 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Beløp vises i tusen kr

Morselskap

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	27 598 500	0,01 kr	276

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

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
E. Larre Holding AS, 1)	3 606 400	13,07 %	13,07 %
Total Management AS, 2)	2 524 400	9,15 %	9,15 %
Håvard Lindstrøm AS, 3)	1 500 000	5,44 %	5,44 %
Sace Holding AS, 4)	1 500 000	5,44 %	5,44 %
Christinedal AS, 5)	1 442 500	5,23 %	5,23 %
Sundby Holding AS	1 349 900	4,89 %	4,89 %
Janine AS	1 200 000	4,35 %	4,35 %
Espemo Invest, AS	843 800	3,06 %	3,06 %
Semeco AS	750 000	2,72 %	2,72 %
Stord Eiendomsinvest AS	721 200	2,61 %	2,61 %
MTB Invest AS, 6)	360 000	1,30 %	1,30 %
Rødningen Invest AS, 7)	99 962	0,36 %	0,36 %
MW Earth Holding AS, 8)	99 962	0,36 %	0,36 %
Sum	15 998 124	57,98 %	57,98 %
Øvrige (eierandel < 5%)	11 600 376	42,03 %	42,02 %
Totalt antall aksjer	27 598 500	100,00 %	100,00 %

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

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

3) Styreleder Håvard Lindstrøm er aksjonær i Håvard Lindstrøm AS

4) Daglig leder Torbjørn Myhre er aksjonær i Sace Holding AS

5) Styremedlem Hans Fredrik Gulseth er aksjonær i Christinedal AS

6) Styremedlem Egil Redse Melkevik er aksjonær i MTB Invest AS

7) Styremedlem Kåre Rødningen er aksjonær i Rødningen Invest AS

8) Styremedlem Morten Westergren er aksjonær i MW Earth Holding AS

Noter til regnskapet for 2015

Beløp vises i tusen kr

Note 11 - Egenkapital

Beløp vises i tusen kr

Morselskap

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Kontantinnskudd	276	33 861	0	34 137
Årsresultat	0	0	-1 683	-1 683
Egenkapital 31.12.2015	276	33 861	-1 683	32 454

Konsern

Konsernets egenkapital er endret som følger:

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Kontantinnskudd	276	33 861	0	34 137
Årsresultat	0	0	-5 906	-5 906
Andre endringer	0	0	-4 496	-4 496
Minoritetsinteresser	0	0	9 233	9 233
Egenkapital 31.12.2015	276	33 861	-1 169	32 968

Note 12 - Øvrig langsiktig gjeld

Beløp vises i tusen kr

Morselskap**2015**

-38 462

Selgerkreditt i TEUR 4 000

Konsern**2015**

-38 462

Morselskap

Beløpet utgjør i sin helhet selgerkreditt med henholdsvis TEUR 1 500 og TEUR 2 500 i forbindelse med kjøpet fra Aheloy Beach Commercial AS og EPO Invest KS av deres aksjer i og fordringer mot datterselskapene vist i note 8.

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

Noter til regnskapet for 2015

Beløp vises i tusen kr

Note 13 - Finansposter

Beløp vises i tusen kr

Morselskap		Konsern	
2015		2015	
4	Annen finansinntekt	254	
3 478	Renteinntekt	3 478	
3 482	Valutagevinst	3 732	
3 482	Sum	3 732	

Morselskap		Konsern	
2015		2015	
0	Annen finanskostnad	1 081	
2 828	Rentekostnad	5 357	
2 828	Valutatap	6 438	
2 828	Sum	6 438	

Til generalforsamlingen i
Black Sea Property AS

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Black Sea Property AS som består av selskapsregnskap, som viser underskudd på kr 1.683.000, og konsernregnskap, som viser underskudd på kr 5.906.000. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og daglig leder finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for selskapets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapet og konsernet Black Sea Property AS' finansielle stilling per 31. desember 2015 og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

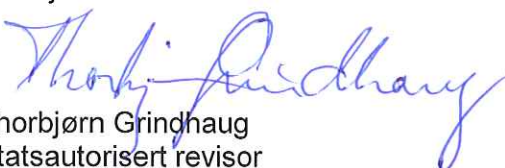
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til fremføring av underskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

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 begrenset revisjon 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.

Oslo, 20. mai 2016

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS



Thorbjørn Grindhaug
Statsautorisert revisor