

Årsrapport for 2016

Årsberetning

Årsregnskap og konsernregnskap

- Resultatregnskap**
- Balanse**
- Kontantstrømoppstilling**
- Noter**

Revisjonsberetning

Årsberetning 2016

Black Sea Property AS

Adresse: Sagveien 23 A, 0459 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 bulgarske leva og i Euro. Konsernets aktivitet vil være påvirket av valutaendring mellom bulgarske leva, Euro og norske krone.

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 2016

Selskapet ble notert og hadde sin første handelsdag på Mercur Market den 12. januar 2016 med tickerkode BSP-ME.

Selskapet gjennomførte i første halvår av 2016 en omfattende prosess for å velge entreprenør, og etter at det i første omgang ble mottatt 7 anbud fra lokale entreprenører ble San Marco Group EOOD endelig valgt og byggearbeidene på resorten startet den 01. september 2016. Ved utgangen av året var leilighetene i bygg N nær ferdigstilt, med påfølgende aktiviteter knyttet til installasjon av heiser tidlig 2017. Byggeprosessen har i all hovedsak gått etter plan, og samarbeidet med valgt entreprenør er videreført også for bygg M som er under ferdigstilling nå.

Det er vedtatt en prosjektplan for Resorten som innebærer en reduksjon i antall leiligheter i bygning «K» fra 300 til 100 leiligheter. Dette reduserer det totale antallet leiligheter etter ferdigstilling til 1000 hvorav 841 leiligheter vil eies av Selskapets datterselskap EPO Aheloy OOD. Denne reduksjonen vil forbedre kvaliteten på de gjenværende leilighetene samt også redusere den økonomiske risikoen i prosjektet.

I siste kvartal 2016 fikk Black Sea Property AS' deleide selskap i Bulgaria forhandlet frem en løsning med sin bank på forlengelse av løpetiden til 8 år. Dette medfører at lån på 7,5MEUR vil bli nedbetalt over 8 år der første avdrag skal betales i desember 2017 med 500 tusen EURO for deretter å bli betalt ned med 1MEUR årlig de neste 7 årene. I tillegg til å refinansiere banklånet ble det initiert aktiviteter for å skaffe kapital for

ferdigstillelse av leilighetsbyggene P,N og M som samlet representerer noe over 600 leiligheter.

Markedet for ferieeiendom i Bulgaria har opplevd et oppsving den siste tiden, da politiske faktorer i Tyrkia og Nord-Afrika gjør at Bulgaria anses som en tryggere destinasjon som også tilbyr rimelige priser. Ferieeiendom i Bulgaria er også stadig mer attraktivt for en bredere gruppe kjøpere fra hele verden enn tidligere. Selskapet forventer at disse trendene vil påvirke Resorten positivt i perioden fremover.

Kort om utviklingen i 2017

Det ble i første kvartal 2017 hentet inn 22MNOK gjennom en Fortrinnsrettsemissjon. Styret er svært fornøyd med den høye deltagelsen i fortrinnsrettsemissjonen som sammen med forlenget løpetid på lånet i datterselskapet EPO Aheloy skaper et godt grunnlag for videre bygging og utvikling av Aheloy Beach Resort.

Ved utgangen av 2016 eide konkursboet etter den opprinnelige utvikleren 232 leiligheter. EPO Aheloy har påstartet prosessen med å erverve disse leilighetene samt også landet. Hittil i 2017 har EPO Aheloy fått tilslag på 99 leiligheter samt ca. 10 tusen kvadrat med tomt nær resorten. Det arbeides også med å erverve resterende land og leiligheter gjennom tilsvarende prosess. Enkelte andre kreditorer i Aheloy Residence boet har påklaget saksbehandlingen knyttet til auksjonsprosessen og beslutningen om å utpeke EPO Aheloy som vinner av auksjonen, og beslutningen kan således bli opphevet. Selskapets juridiske rådgivere i Bulgaria forventer at disse protestene ikke vil føre frem.

Aheloy Commercial AD, et selskap eid 48 % av Black Sea Property, er saksøkt av Aheloy Residence og det tilknyttede selskapet Zlatarsko OOD. Tvisten er en forlengelse av tidligere rettsaker og forventes ikke løst i det korte perspektiv. Selskapet arbeider tett med sine bulgarske juridiske rådgivere for å håndtere denne rettsaken og for å finne en løsning for de kommersielle arealene på Resorten.

Selskapet har påstartet prosesser for å forberede Resorten for dens operative fase, og vil blant annet etablere et forvaltningsselskap sammen med lokal partner for håndtering av drift og forvaltning av Resorten. Det arbeides også mot å ansette en hotellsjef.

I 2017 har konsernet avhendet datterselskapet Dara Properties EOOD.

Status på ferdigstillelse av Aheloy Beach Resort

Byggearbeidene har fortsatt i 2017, og ved utløpet av mai er alle enhetene i Bygg N ferdig og møblert.

Byggearbeidene på bygg M pågår og forventes ferdigstilt i juli sammen med hoveddelen av landskapsarbeidet rundt byggene P,N og M. Kommersielle arealer, resepsjon samt også resterende landskapsarbeid forventes ferdigstilt i April 2018.

Resorten planlegges å åpne i mai 2018 med samlet ca 600 leiligheter ferdigstilt. Det arbeides fortsatt med å finne løsninger for vann & kloakk samt elektrisitet på Resorten.

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 2016. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2016.

Likestilling

Konsernet og morselskapet har i 2016 ingen ansatte, og styret i morselskapet har hatt 7 medlemmer. Blant styremedlemmene har det vært kun menn.

Black Sea Property AS

Org.nr: 914 892 902

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 -4 155 foreslås dekkes som følger:

Udekket tap

TNOK -4 155

Oslo, 30. mai 2017
Styret for Black Sea Property AS

Egil Redse Melkevik (Sign.)
styreleder

Morten Westergren (Sign.)
styremedlem

Kåre Rødningen (Sign.)
styremedlem

Hans Fredrik Gulseth (Sign.)
styremedlem

Erik Sture Larre (Sign.)
styremedlem

Nils Tore Nilsen (Sign.)
styremedlem

Black Sea Property AS

Org.nr: 914 892 902

Resultatregnskap

Morselskap					Konsern	
2016	2015	Beløp vises i tusen kr	Note		2016	2015
Driftsinntekter						
409	0	Annen driftsinntekt			0	0
Driftskostnader						
3 552	2 337	Annen driftskostnad	2, 4		5 132	3 200
-3 143	-2 337	Driftsresultat			-5 132	-3 200
Finansinntekter og finanskostnader						
21	3 482	Annen finansinntekt	13		306	3 732
1 033	2 828	Annen finanskostnad	13		4 339	6 438
-1 011	654	Netto finansposter			-4 028	-2 706
-4 155	-1 683	Ordinært resultat før skattekostnad			-9 160	-5 906
-4 155	-1 683	Årsresultat	11		-9 160	-5 906
Fordeling						
		Majoritetsinteresser			8 213	4 912
		Minoritetsinteresser			947	993
Overføringer og disponeringer						
-4 155	-1 683	Udekket tap	11			
-4 155	-1 683	Sum disponert				

Balanse pr. 31. desember

Morselskap				Konsern	
2016	2015	Beløp vises i tusen kr	Note	2016	2015
Anleggsmidler					
Varige driftsmidler					
0	0	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 6	163 629	128 428
0	0	Sum varige driftsmidler		163 629	128 428
Finansielle anleggsmidler					
10 573	10 573	Investeringer i datterselskap	8	0	0
53 791	56 935	Lån til foretak i samme konsern	7	0	0
64 364	67 508	Sum finansielle anleggsmidler		0	0
64 364	67 508	Sum anleggsmidler		163 629	128 428
Omløpsmidler					
Fordringer					
409	0	Kundefordringer	7	0	0
409	0	Andre fordringer		0	0
818	0	Sum fordringer		0	0
3 615	3 828	Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	14 452	25 316
4 432	3 828	Sum omløpsmidler		14 452	25 316
68 796	71 336	Sum eiendeler		178 082	153 743

Black Sea Property AS

Org.nr: 914 892 902

Balanse pr. 31. desember

Morselskap				Konsern	
2016	2015	Beløp vises i tusen kr	Note	2016	2015
Egenkapital					
<i>Innskutt egenkapital</i>					
300	276	Aksjekapital	10, 11	300	276
37 167	33 861	Overkurs	11	37 167	33 861
37 467	34 137	Sum innskutt egenkapital		37 467	34 137
<i>Opptjent egenkapital</i>					
-5 838	-1 683	Annen egenkapital	11	-11 631	-10 402
-5 838	-1 683	Sum opptjent egenkapital		-11 631	-10 402
0	0	Minoritetsinteresser		13 023	9 233
31 629	32 454	Sum egenkapital		38 859	32 968
Gjeld					
<i>Annen langsiktig gjeld</i>					
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 12, 13	63 297	72 033
36 345	38 462	Øvrig langsiktig gjeld	12, 13	65 528	38 462
36 345	38 462	Sum annen langsiktig gjeld		128 824	110 495
<i>Kortsiktig gjeld</i>					
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	6	4 521	9 619
202	395	Leverandørgjeld		730	636
620	24	Annen kortsiktig gjeld		5 147	24
822	419	Sum kortsiktig gjeld		10 398	10 279
37 167	38 882	Sum gjeld		139 222	120 775
68 796	71 336	Sum egenkapital og gjeld		178 082	153 743

Balanse pr. 31. desember

Morselskap		Beløp vises i tusen kr	Note	Konsern	
2016	2015			2016	2015

31. desember 2016

Oslo, 30. mai 2017

Egil Redse Melkevik (Sign.)
styreleder

Morten Westergren (Sign.)
styremedlem

Kåre Rødningen (Sign.)
styremedlem

Hans Fredrik Gulseth (Sign.)
styremedlem

Erik Sture Larre (Sign.)
styremedlem

Nils Tore Nilsen (Sign.)
styremedlem

Black Sea Property AS

Org.nr: 914 892 902

Kontantstrømoppstilling

Morselskap			Konsern	
2016	2015	Beløp vises i tusen kr	2016	2015
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter				
-4 155	-1 683	Resultat før skattekostnad	-9 160	-5 906
-1 093	395	Endring i leverandørgjeld	94	636
678	24	Endring i andre tidsavgrensningsposter	16 844	24
-4 570	-1 264	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	7 778	-5 246
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter				
0	0	Endring ved overtakelse av varige driftsmidler	0	-128 428
0	-10 573	Kjøp av aksjer i andre foretak	0	0
0	0	Påkostning i eiendomprosjekt	-41 544	0
0	0	Effekt av valutakursendringer på investeringsaktiviteter	6 343	0
0	-10 573	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-35 202	-128 428
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter				
0	38 462	Endring av langsiktig gjeld	18 329	38 462
0	0	Endring ved overtakelse av lån fra kredittinstitusjoner	0	81 652
0	0	Endring av kortsiktig gjeld	4 521	0
0	0	Nedbetaling av lån kredittinstitusjoner	-9 619	0
0	-56 935	Utbetalinger av lån til datterselskap	0	0
3 330	34 137	Kontantemisjon	3 330	34 137
0	0	Andre endringer ved konserndannelse	0	4 737
3 330	15 665	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	16 561	158 989
1 027	0	Effekt av valutakursendringer på likvider	0	0
-213	3 828	Netto endring i likvider i året	-10 863	25 315
3 828	0	Kontanter og bankinnskudd per 01.01	25 315	0
3 615	3 828	Kontanter og bankinnskudd per. 31.12	14 452	25 315

Noter til regnskapet for 2016

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, 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.

Noter til regnskapet for 2016

Beløp vises i tusen kr

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.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 24% 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		Konsern
2016	Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2016
49	Lovpålagt revisjon	49
8	Andre attestasjonstjenester	8
17	Skatterådgivning	17
483	Andre tjenester	483
557	Sum	557

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

Black Sea Property AS

Org.nr: 914 892 902

Noter til regnskapet for 2016

Beløp vises i tusen kr

Note 3 - Varige driftsmidler

Beløp vises i tusen kr

Konsern

	Eiendom knyttet til næring	Eiendom knyttet til bolig	Prosjekt i arbeid	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	16 073	112 354	0	128 428
Valutajustering	-794	-5 549	0	-6 343
Endring i prosjekt	0	0	41 544	41 544
Anskaffelseskost 31.12.	15 280	106 805	41 544	163 629
Balanseført pr. 31.12.	15 280	106 805	41 544	163 629

Avskrivningsplan

Avskrives ikke

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

Kjøp:

I 2016 er det fakturert TNOK 50 fra Imenco Bauer Hydraulics AS for styreformann Egil Melkevik sitt nedlagte konsulentarbeid utover styreverv, samt TEUR 67,5 fra datterselskapet EPO Bulgaria EOOD for leverte konsulentttjenester.

Selskapet har tidligere hatt en konsulentavtale med Fenix Securities AS, hvor Håvard Lindstrøm og Torbjørn Myhre er aksjonærer. Fenix Securities AS koordinerte og fulgte opp selskapets investering i Aheloy Residence Resort. Fenix Securities AS mottok et månedlig honorar på TEUR 10 t.o.m. 1. kvartal 2017. Avtalen ble avsluttet i forbindelse med at Håvard Lindstrøm og Torbjørn Myhre trådte tilbake som henholdsvis styreleder og daglig leder i Black Sea Property AS.

Salg:

Black Sea Property AS har opptjent et fasthonorar på TEUR 2,5 pr. måned i 2016 for konsulentttjenester levert til datterselskapet EPO Aheloy OOD.

Noter til regnskapet for 2016

Beløp vises i tusen kr

Note 5 - Skatt

Beløp vises i tusen kr

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2016	2015
Ordinært resultat før skattekostnad	-4 155	-1 683
Permanente forskjeller	13	9
Endring i midlertidige forskjeller	1 027	-650
Årets skattegrunnlag	-3 115	-2 324

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2016	2015
Langsiktige fordringer og gjeld i valuta	-377	650
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-5 439	-2 324
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-5 816	-1 674
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-5 816	-1 674
Sum	0	0

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

Noter til regnskapet for 2016

Beløp vises i tusen kr

Note 6 - Pant og garantier

Beløp vises i tusen kr

Morselskap			Konsern	
2016	2015	<i>Pantsikret gjeld</i>	2016	2015
0	0	Kortsiktig gjeld	4 521	9 619
0	0	Langiktig gjeld	63 297	72 033
0	0	Sum pantsikret gjeld	67 818	81 652

Morselskap			Konsern	
2016	2015	<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2016	2015
0	0	Eiendom	163 629	128 428
0	0	Sum	163 629	128 428

Konsern

Gjeld til kredittinstitusjoner er gjennom selskapet EPO Aheloy OOD. Saldo ved årsslutt utgjør TEUR 7500. Lånet fra UniCredit Bulbank AD ble reforhandlet i 2016, hvor løpetiden ble forlenget til 8 år. Første avdragsforfall er med TEUR 500 den 25. desember 2017. Deretter forfaller TEUR 1000 de neste 7 årene med årlig betaling den 25. desember det enkelte år. 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 TEUR 300 i forbindelse med rentebetalinger på lånet fra UniCredit Bulbank AD, jf. note 9.

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

Beløp vises i tusen kr

<i>Fordringer</i>	2016	2015
Lån til foretak i samme konsern	53 791	56 935
Kundefordringer	409	0
Sum	54 200	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).

Black Sea Property AS

Org.nr: 914 892 902

Noter til regnskapet for 2016

Beløp vises i tusen kr

Note 8 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Beløp vises i tusen kr

Morselskap

Selskap	Anskaffelse	Kontor	Eier- andel	Resultat 2016	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
EPO Bulgaria EOOD	Juni 2015	Bulgaria	100 %	-176	-2 778	0
Garby AD	August 2015	Bulgaria	50 %	200	-199	8 314
Aheloy Commercial AD	August 2015	Bulgaria	48 %	-204	20 745	2 259
Sum				-180	17 768	10 573

Overnevnte beløp er i NOK hvor resultatet er omregnet med en gjennomsnittskurs på 4,4799, mens egenkapital er omregnet med sluttkurs på 4,6295.

Note 9 - Bankinnskudd

Beløp vises i tusen kr

Morselskap

2016

0

Bundne bankmidler

Konsern

2016

2 726

Konsern

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

Noter til regnskapet for 2016

Beløp vises i tusen kr

Note 10 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Beløp vises i tusen kr

Morselskap

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	30 000 000	0,01 kr	300

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	12,02 %	12,02 %
Total Management AS, 2)	2 945 360	9,82 %	9,82 %
Håvard Lindstrøm AS	1 500 000	5,00 %	5,00 %
Sace Holding AS	1 500 000	5,00 %	5,00 %
Christinedal AS, 3)	1 442 500	4,81 %	4,81 %
Sundby Holding AS	1 526 630	5,09 %	5,09 %
Janine AS	1 385 259	4,62 %	4,62 %
Espemo Invest AS	843 800	2,81 %	2,81 %
Semeco AS	750 000	2,50 %	2,50 %
Stord Eiendomsinvest AS	721 200	2,40 %	2,40 %
Sum	16 221 149	54,07 %	54,07 %
Øvrige (eierandel < 5%)	13 778 851	45,93 %	45,93 %
Totalt antall aksjer	30 000 000	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) Styremedlem Hans Fredrik Gulseth er aksjonær i Christinedal 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

Styremedlem Morten Westergren er aksjonær i MW Earth Holding AS som er blant de øvrige aksjonærer

Black Sea Property AS

Org.nr: 914 892 902

Noter til regnskapet for 2016

Beløp vises i tusen kr

Note 11 - Egenkapital

Beløp vises i tusen kr

Morselskap

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2016	276	33 861	-1 683	32 454
Årsresultat	0	0	-4 155	-4 155
Kontantinskudd	24	3 305	0	3 329
Egenkapital 31.12.2016	300	37 166	-5 838	31 629

Konsern

Konsernets egenkapital er endret som følger:

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2016	276	33 861	-1 169	32 968
Årsresultat	0	0	-9 160	-9 160
Kontantinskudd	24	3 305	0	3 329
Valuta og andre endringer	0	0	-1 301	-1 301
Minoritetsinteresser	0	0	13 023	13 023
Egenkapital 31.12.2016	300	37 166	1 393	38 859

Note 12 - Øvrig langsiktig gjeld

Beløp vises i tusen kr

Morselskap

2016	2015
-36 345	-38 462

Konsern

2016	2015
Selgerkreditt i TEUR 4 000	
-36 345	-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. Fordringene mot Black Sea Property AS er i 2016 utdelt til aksjonærene i Aheloy Beach Commercial AS og EPO Invest KS.

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

Noter til regnskapet for 2016

Beløp vises i tusen kr

Note 13 - Finansposter

Beløp vises i tusen kr

Morselskap			Konsern		
2016	2015	Annen finansinntekt	2016	2015	
21	4	Renteinntekt	21	254	
0	3 478	Valutagevinst	285	3 478	
21	3 482	Sum	306	3 732	

Morselskap			Konsern		
2016	2015	Annen finanskostnad	2016	2015	
1	0	Rentekostnad	3 307	1 081	
1 032	2 828	Valutatap	1 032	5 357	
1 033	2 828	Sum	4 339	6 438	

Konsern

Valutejustering knyttet balanserposter hos utenlandske datterselskaper blir ført direkte mot egenkapital.

Til generalforsamlingen i
Black Sea Property AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Black Sea Property AS' årsregnskap som viser et underskudd for selskapsregnskapet på kr 4.154.744 og et underskudd for konsernregnskapet på kr 9.160.008, og etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Black Sea Property AS per 31. desember 2016 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Black Sea Property AS per 31. desember 2016 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for det avsluttede regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2016, 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 2016 resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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 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.

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 og ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets 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 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

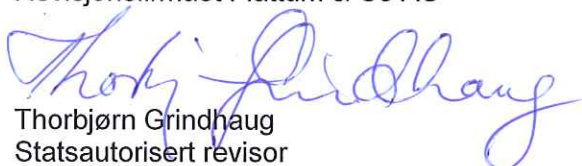
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til overføring av underskuddet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

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, forskrift og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 30. mai 2017

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS



Thorbjørn Grindhaug
Statsautorisert revisor