



ÅRSRAPPORT FOR 2018



BLACK SEA PROPERTY AS



ÅRSBERETNING

ÅRSREGNSKAP OG KONSERNREGNSKAP

- RESULTATREGNSKAP
- BALANSE
- KONTANTSTRØMOPPSTILLING
- NOTER

REVISJONSBERETNING

Årsberetning 2018

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 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 konsernets virksomhet foregår i Bulgaria, hvor mye av kostnadene 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 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 2018

Selskapet har gjennom 2018 hatt et sterkt fokus på byggeaktivitet, planarbeid og finansiering av ferdigstillelser prosessen for Sunrise Gardens Resort gjennom datterselskapet EPO Aheloy. Selskapet publiserer regelmessig informasjon om utviklingen av og arbeidet med Sunrise Gardens Resort, som børsmeldinger på www.newsweb.no.

Gjennom 2018 har det blitt arbeidet fortløpende med å optimalisere og ferdigstille ferieanlegget for oppstart sommeren 2019. Nødvendige godkjenninger for vann, kloakk og elektrisitet er på plass, og 358 leiligheter i byggene N og M er ferdigstilt samt fasaden på L bygget. Det arbeides nå med å ferdigstille utvendig fasade på K bygget, bygging av resepsjonsbygg, svømmebasseng samt en del arbeider knyttet til ferdigstillelse av vann og kloakk nett. Resterende arbeid for å ferdigstille resorten vil starte umiddelbart når resterende midler på byggelånet er tilgjengelig.

På markedssiden har Sunrise Gardens Resort avtalt med Sunset Resort at ledergruppen i Sunset Resort vil være ansvarlig for arbeid tilknyttet åpning av Aheloy Beach Resort og det første driftsåret. Sunset Resort er et ferieanlegg i nærliggende Pomorie, som eies og driftes av Selskapets lokale partner Boyan Bonev. Avtalen gir tilgang til bred kompetanse både på den kommersielle og operasjonelle siden av driften og sikrer lave løpende kostnader og senker den operasjonelle risikoen. Parallelt med dette er det startet arbeid for å finne rett management for ledelse av resorten for årene deretter.

Det har videre blitt arbeidet med å sikre nødvendig finansiering av pågående og planlagte byggeaktiviteter samt også kapital nødvendig for nedbetalinger til bank ihht. låneavtale med Unicredit Bulbank. I løpet av 2018 ble det hentet inn MNOK 13,25 fordelt på emisjoner i mai og juli 2018.

Det har samtidig også vært gjennomført en rekke samtaler med EPO Aheloy's bankforbindelse med tanke på opplåning for videre byggearbeid, og det ble i 2018 innvilget et lån på 3 MEUR med visse forbehold. Det ene forbeholdet har vært knyttet til at enkelte heftelser på eiendommene måtte fjernes før utbetaling noe som har tatt betydelig lengre tid enn forventet.

Kort om utvikling 2019

Det er gjennomført nye emisjoner i januar og februar 2019. I februar 2019 ble endelig låneavtale vedrørende byggelån på 3MEUR inngått, hvorav den første transjen på 1,5 MEUR ble gjort tilgjengelig for selskapet i mars 2019. Den siste transjen på 1,5 MEUR skulle bli utbetalt så snart enkelte eksisterende heftelser på eiendom som skal pantsettes var blitt frigitt. Det har blitt arbeidet aktivt for å få fjernet disse raskest mulig, men det har vist seg å være tidkrevende. Gjennom nye forhandlinger med banken har det lyktes å få utbetalt de siste 1,5 MEUR uavhengig av dette, slik at de siste 1,5MEUR vil være tilgjengelig for selskapet i første halvdel av juni.

Styret har, sammen med vår bulgarske samarbeidspartner Boyan Bonev, besluttet en testbasert åpning av resorten i august 2019. Hensikten er å sikre at resorten fungerer i henhold til forventningene. Selskapet forventer derfor minimal operasjonell omsetning sommeren 2019.

Selskapet er i prosess for å vurdere om selskapet skal ta opp ytterligere gjeld for å ferdigstille K og L bygget, samt også finne løsninger knyttet til finansiering av avdrag på eksisterende gjeld som forfaller i desember 2019. Basert på de underliggende verdier i Sunrise Gardens Resort har selskapet tro på å finne akseptable løsninger.

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 2018. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2018.

Likestilling

Konsernet og morselskapet har i 2018 ingen ansatte, 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

Underskuddet i Black Sea Property AS på 3 958 tusen kroner foreslås disponert som følger:

Udekket tap	3 958	tusen kroner
-------------	-------	--------------

Oslo, 28. mai 2019
Styret for Black Sea Property AS

Egil Redse Melkevik (sign.)
Board member, Chairman

Kåre Rødningen (sign.)
Board member

Hans Fredrik Gulseth (sign.)
Board member, General manager

Erik Sture Larre (sign.)
Board member

Resultatregnskap

Morselskap				Konsern	
2018	2017	Beløp vises i tusen kr	Note	2018	2017
Driftsinntekter					
287	701	Salgsinntekt	5	0	0
0	-409	Annen driftsinntekt		0	0
287	293	Sum driftsinntekter		0	0
Driftskostnader					
0	0	Varekostnad		0	0
1 711	1 929	Annen driftskostnad	2, 5	18 727	7 524
1 711	1 929	Sum driftskostnader		18 727	7 524
-1 424	-1 636	Driftsresultat		-18 727	-7 524
Finansinntekter og finanskostnader					
6 527	6 140	Annen finansinntekt		6 517	8 144
2 259	0	Nedskrivning av finansielle eiendeler		0	0
6 801	3 338	Annen finanskostnad		9 341	6 678
-2 534	2 802	Netto finansposter	10	-2 824	1 467
-3 958	1 166	Ordinært resultat før skattekostnad		-21 551	-6 058
0	0	Skattekostnad på ordinært resultat	16	0	343
-3 958	1 166	Årsresultat	14	-21 551	-6 401
Fordeling					
		Majoritetsinteresser		10 219	3 124
		Minoritetsinteresser		11 332	3 277
Overføringer og disponeringer					
-3 958	1 166	Udekket tap	14		
-3 958	1 166	Sum disponert			

Balanse pr. 31. desember

Morselskap				Konsern	
2018	2017	Beløp vises i tusen kr	Note	2018	2017
Anleggsmidler					
<i>Varige driftsmidler</i>					
0	0	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 13	192 726	202 946
0	0	Maskiner og anlegg	4	214	0
0	0	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	4	1 709	1 535
0	0	Sum varige driftsmidler		194 649	204 480
<i>Finansielle anleggsmidler</i>					
8 314	10 573	Investeringer i datterselskap	7	0	0
105 042	87 184	Lån til foretak i samme konsern	6	0	0
179	99	Andre fordringer		551	466
113 535	97 855	Sum finansielle anleggsmidler		551	466
113 535	97 855	Sum anleggsmidler		195 199	204 946
Omløpsmidler					
<i>Fordringer</i>					
1 044	739	Kundefordringer	6	31	0
99	641	Andre fordringer		18 436	10 056
1 143	1 380	Sum fordringer		18 467	10 056
2 956	925	Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	3 693	3 728
4 099	2 306	Sum omløpsmidler		22 160	13 784
117 634	100 161	Sum eiendeler		217 359	218 730

Balanse pr. 31. desember

Morselskap		Konsern			
2018	2017	Beløp vises i tusen kr	Note	2018	2017
Egenkapital					
<i>Innskutt egenkapital</i>					
953	615	Aksjekapital	14, 15	953	615
71 545	58 636	Overkurs	14	71 545	58 636
72 498	59 251	Sum innskutt egenkapital		72 498	59 251
<i>Opptjent egenkapital</i>					
-8 630	-4 672	Annen egenkapital	14	-27 350	-39 714
-8 630	-4 672	Sum opptjent egenkapital		-27 350	-39 714
0	0	Minoritetsinteresser		24 585	32 788
63 868	54 579	Sum egenkapital		69 734	52 325
Gjeld					
<i>Annen langsiktig gjeld</i>					
13 631	5 369	Konvertible lån	8	13 631	5 369
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	13	49 744	59 043
39 998	39 623	Øvrig langsiktig gjeld	9	50 542	39 643
53 629	44 992	Sum annen langsiktig gjeld		113 917	104 055
<i>Kortsiktig gjeld</i>					
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	13	19 897	9 840
121	495	Leverandørgjeld		228	1 078
0	0	Skyldige offentlige avgifter		0	-9
17	96	Annen kortsiktig gjeld		13 584	51 440
137	590	Sum kortsiktig gjeld		33 708	62 350
53 766	45 582	Sum gjeld		147 625	166 405
117 634	100 161	Sum egenkapital og gjeld		217 359	218 730

Balanse pr. 31. desember**Morselskap****2018****2017**

Beløp vises i tusen kr

Note**Konsern****2018****2017**

31. desember 2018

Oslo, 28. mai 2019

Egil Redse Melkevik (sign.)

Board member, Chairman

Kåre Rødningen (sign.)

Board member

Hans Fredrik Gulseth (sign.)

Board member, General manager

Erik Sture Larre (sign.)

Board member

Kontantstrømoppstilling

Morselskap			Konsern	
2018	2017	Beløp vises i tusen kr	2018	2017
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter				
-3 958	1 166	Resultat før skattekostnad	-21 551	-6 401
0	0	Tap ved salg av anleggsmidler	12 767	0
2 259	0	Nedskrivning anleggsmidler	12 598	0
-305	-480	Endring i kundefordringer	-31	0
-374	292	Endring i leverandørgjeld	-851	348
471	-607	Endring i andre tidsavgrensningsposter	1 903	6 926
-1 907	371	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	4 836	874
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter				
0	0	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	6 358	0
0	0	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-388	-1 535
0	0	Påkostning i eiendomprosjekt	-21 504	-35 677
0	0	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-15 534	-37 211
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter				
8 637	8 647	Opptak av ny langsiktig gjeld	19 076	8 647
0	0	Valutaendring lån kredittinstitusjoner	757	0
0	0	Nedbetaling av lån kredittinstitusjoner	0	-4 817
0	0	Gjeldskonverteringer mot minoritet	26 552	0
0	0	Nedbetaling av kortsiktig gjeld	-48 130	0
-17 946	-33 491	Utbetalinger av lån til datterselskap	0	0
13 247	21 784	Kontantemisjon	13 247	21 784
3 938	-3 061	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	11 503	25 614
0	0	Effekt av valutakursendringer på likvider	-840	0
2 030	-2 689	Netto endring i likvider i året	-35	-10 724
925	3 615	Kontanter og bankinnskudd per 01.01	3 728	14 452
2 956	925	Kontanter og bankinnskudd per 31.12	3 693	3 728

Noter til regnskapet for 2018

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 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.

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 gjennomsnittskursen benyttet for resultatpostene, og årssluttkurs 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 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.

Skattesatsen for datterselskapene er 10 %.

Kontantstrømoppstilling

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

Noter til regnskapet for 2018

Beløp vises i tusen kr

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

Beløp vises i tusen kr

Antall sysselsatte årsværk i regnskapsåret er 0 i morselskapet og 0 i konsernet.

Morselskap

Selskapet har ingen ansatte, og er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Konsern

Konsernet har ingen ansatte.

Morselskap		Konsern	
2018	Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2018	
56	Lovpålagt revisjon	56	
0	Skatterådgivning	0	
141	Andre tjenester	141	
197	Sum	197	

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

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.	31 205	144 255	27 486	202 946
Avganger 2018	-19 126	0	0	-19 126
Tilganger 2018	0	610	0	610
Valutajustering	518	1 186	302	2 007
Endring i prosjekt	0	0	18 887	18 887
Anskaffelseskost 31.12.	12 598	146 051	46 675	205 324
Akk.nedskr. 31.12.	-14 014	0	0	-14 014
Rev.nedskr. 31.12.	1 416	0	0	1 416
Balanseført pr. 31.12.	0	146 051	46 675	192 726
Avskrivningsplan	N/A	N/A	N/A	

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

Noter til regnskapet for 2018

Beløp vises i tusen kr

Note 4 - Varige driftsmidler

Beløp vises i tusen kr

Konsern

	Inventar	Driftsutstyr	Maskiner	Sum
	-Møbler		-Strømaggregat	
Anskaffelseskost 01.01.	1 535	0	0	1 535
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	158	214	371
Valutajustering	17	0	0	17
Anskaffelseskost 31.12.	1 551	158	214	1 923
Balanseført pr. 31.12.	1 551	158	214	1 923

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

Note 5 - Transaksjon med nærstående**Morselskap**

Kjøp:

I 2018 er det fakturert TNOK 20 pr. måned fra Imenco Bauer Hydraulics AS for styreformann Egil Melkevik sitt nedlagte konsulentarbeid utover styreverv.

Det er i tillegg fakturert konsultenthonorar på TEUR 1,7 pr. måned fra Remlak EOOD v/Geroge Angelov.

Salg:

Black Sea Property AS har opptjent et fasthonorar på TEUR 2,5 pr. måned i 2018 for konsulentttjenester levert til datterselskapet EPO Aheloy OOD.

Konsern

Kjøp:

Tilsvarende som angitt for morselskap.

Note 6 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Beløp vises i tusen kr

<i>Fordringer</i>	2018	2017
Lån til foretak i samme konsern	105 042	87 184
Kundefordringer	1 044	739
Sum	106 086	87 922

Noter til regnskapet for 2018

Beløp vises i tusen kr

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

Lån til EPO Bulgaria og EPO Aheloy i 2017 og 2018 på til sammen TEUR 4 705 er renteberegnet med 0,1 % i tråd med avtale.

Note 7 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Beløp vises i tusen kr

Morselskap

Selskap	Anskaffelse	Kontor	Eier- andel	Resultat 2018	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
EPO Bulgaria EOOD	Juni 2015	Bulgaria	100 %	-255	-3 444	0
Garby AD	August 2015	Bulgaria	50 %	-5	3 545	8 314
Aheloy Commercial AD	August 2015	Bulgaria	48 %	-25 798	-4 842	0
Sum				-26 058	-4 741	8 314

Overnevnte beløp er i NOK hvor resultatet er omregnet med en gjennomsnittskurs på 4,9065, mens egenkapital er omregnet med sluttkurs på 5,0866.

EPO Bulgaria EOOD eier 75 % av EPO Aheloy OOD pr. 31.12.2018.

Note 8 - Konvertible lån**Morselskap**

Konvertible lån er renteberegnet med 10 %.

Konsern

Tilsvarende som angitt for morselskap.

Note 9 - Øvrig langsiktig gjeld

Beløp vises i tusen kr

Morselskap

2018	2017
-39 998	-39 623

Selgerkreditt i TEUR 4 000

Konsern

2018	2017
-39 998	-39 623

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.

Konsern

Tilsvarende som angitt for morselskap.

Noter til regnskapet for 2018

Beløp vises i tusen kr

Note 10 - Finansposter

Beløp vises i tusen kr

Morselskap			Konsern	
2018	2017		2018	2017
-46	129	Renteinntekt	1	24
6 573	6 010	Valutagevinst	6 573	6 010
-1 178	-44	Rentekostnad	-3 861	-1 232
-5 459	-3 216	Valutatap	-5 459	-3 259
-2 259	0	Nedskrivning av finansielle eiendeler	-77	-77
-165	-77	VPS-kostnader	0	0
-2 534	2 802	Sum	-2 824	1 467

Konsern

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

Note 11 - Bankinnskudd

Beløp vises i tusen kr

Morselskap			Konsern
2018			2018
0	Bundne bankmidler		717

Konsern

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

Note 12 - Tvister

Konsern

Det er ingen pågående rettssaker som involverer datterselskapet og datter-datter-selskapet EPO Bulgaria og EPO Aheloy, men EPO Aheloy har anmodet om sletting av rådighetsbegrensninger som tidligere er blitt pålagt av kreditorer av den tidligere eieren av eiendomsprosjektet. Det er etter styrets oppfatning ingen saker som vil ha vesentlige, negative, økonomiske konsekvenser for konsernet.

Note 13 - Pant og garantier

Beløp vises i tusen kr

Morselskap			Konsern	
2018	2017	Pantsikret gjeld	2018	2017
0	0	Kortsiktig gjeld	19 897	9 840
0	0	Langiktig gjeld	49 744	59 043
0	0	Sum pantsikret gjeld	69 641	68 884

Morselskap			Konsern	
2018	2017	Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:	2018	2017
0	0	Eiendom	192 726	202 946
0	0	Sum	192 726	202 946

Noter til regnskapet for 2018

Beløp vises i tusen kr

Konsern

Gjeld til kredittinstitusjoner er gjennom selskapet EPO Aheloy OOD. Saldo ved årsslutt utgjør TEUR 7 000. Lånet fra UniCredit Bulbank AD ble reforhandlet i 2016, hvor løpetiden ble forlenget til 8 år. Første avdragsforfall var med TEUR 500 den 25. desember 2017. Deretter forfaller TEUR 1 000 de neste 7 årene med årlig betaling den 25. desember det enkelte år. I forbindelse med kapitalinnhenting var det enighet om at låneforfall for 2018 ble flyttet til senest 25. januar 2019. Avdrag ble betalt ihht. denne avtalte planen.

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 14 - Egenkapital

Beløp vises i tusen kr

Morselskap

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	615	58 636	-4 672	54 579
Årsresultat	0	0	-3 958	-3 958
Kontantinnskudd	338	12 910	0	13 247
Egenkapital 31.12.	953	71 545	-8 630	63 868

Konsern

Konsernets egenkapital er endret som følger:

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	615	58 636	-6 926	52 325
Årsresultat	0	0	-21 551	-21 551
Kontantinnskudd	338	12 910	0	13 247
Gjeldsettergivelse i datterselskap	0	0	26 552	26 552
Valuta og andre endringer	0	0	-840	-840
Egenkapital 31.12.	953	71 545	-2 765	69 734

Note 15 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Beløp vises i tusen kr

Morselskap

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinary shares	95 268 583	0,01 kr	953

Noter til regnskapet for 2018

Beløp vises i tusen kr

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

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
E. Larre Holding AS, 1)	11 216 815	12 %	12 %
CL-Holding AS, 2)	10 469 421	11 %	11 %
Total Mangement AS	8 463 217	9 %	9 %
Janine AS	4 984 718	5 %	5 %
Erik Arvid Muller	4 372 296	5 %	5 %
Sundby Holding AS	3 765 055	4 %	4 %
Espemo Invest AS	2 972 729	3 %	3 %
Tryti Holding AS	2 657 435	3 %	3 %
Semeco AS	2 509 000	3 %	3 %
VK Invest AS	2 314 787	2 %	2 %
Sum	53 725 473	56 %	56 %
Øvrige (eierandel < 5%)	41 543 110	44 %	44 %
Totalt antall aksjer	95 268 583	100 %	100 %

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

2) Styremedlemmene Hans Fredrik Gulseth og Erik Sture Larre eier 50 % hver av 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

Note 16 - Skatt

Beløp vises i tusen kr

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2018	2017
Ordinært resultat før skattekostnad	-3 958	1 166
Permanente forskjeller	-531	11
Nedskrivning på aksjer og andre verdipapir kostnadsført i året	2 259	0
Endring i midlertidige forskjeller	-1 095	-2 628
Årets skattegrunnlag	-3 325	-1 452

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2018	2017
Langsiktige fordringer og gjeld i valuta	3 347	2 251
Sum	3 347	2 251
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-10 216	-6 891
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-6 869	-4 640
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-6 869	-4 640
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 underskudd i selskapsregnskapet på kr 3 957 933 og et underskudd i konsernregnskapet på kr 21 550 826. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2018, 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 2018, 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 2018 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 2018 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.

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>

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

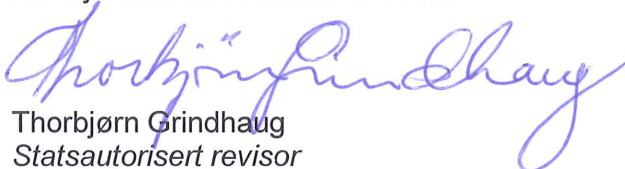
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i styrets årsberetning om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til fremføring av underskuddet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

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 og konsernets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 28. mai 2019

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS



Thorbjørn Grindhaug
Statsautorisert revisor