



ÅRSRAPPORT FOR 2019



BLACK SEA PROPERTY AS



ÅRSBERETNING

ÅRSREGNSKAP OG KONSERNREGNSKAP

- RESULTATREGNSKAP
- BALANSE
- KONTANTSTRØMOPPSTILLING
- NOTER

REVISJONSBERETNING

Årsberetning 2019

Black Sea Property AS

Adresse: Sagveien 23 A, 0459 OSLO

Org.nr: 914 892 902 MVA

Virksomhetens art

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

Rettvisende oversikt

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

Redegjørelse for foretakets utsikter

Styret vil påpeke at det hersker usikkerhet knyttet til fremdriften for ferdigstilling av Sunrise Gardens Resort ("Resorten"), da ferdigstilling er betinget av at konsernet lykkes med en refinansiering av konsernets bankgjeld og at styret anser det hensiktsmessig å ferdigstille Resorten til kommende sommersesong i lys av blant annet fremdrift i byggearbeid og turistmarkedet i Bulgaria. Videre byggeaktivitet er betinget av en vellykket refinansiering, og arbeidet med refinansieringen påvirkes av en rekke forhold, herunder utviklingen i utbruddet av Coronavirus. Utbruddet av Coronavirus kan også påvirke mulighetene til å videreføre nødvendig byggeaktivitet i tide til en åpning for kommende sommersesong, og vil også kunne påvirke turistmarkedet i Bulgaria for kommende sommersesong dersom utbruddet blir langvarig.

I forhold til status med finansiering og styrets arbeid med refinansiering og relatert usikkerhet viser vi til mer detaljer nedenfor under «Aktiviteter i 2019» og «Kort om utviklingen i 2020».

Styret mener likevel at mulighetene for å oppnå en nødvendig refinansiering og ferdigstille Resorten for åpning til sommersesongen 2021 er gode, og vurderer således 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 skjer i bulgarske leva og i Euro. Konsernets aktivitet vil være påvirket av valutaendring mellom bulgarske leva, Euro og norske kroner.

Utvikling i resultat og stilling

Styret mener at det fremlagte årsregnskapet for morselskapet og tilhørende konsernregnskap gir et rettvisende bilde over utviklingen og resultatet av foretakets og konsernets virksomhet og stilling. Styret kjenner ikke til forhold inntruffet etter balansedagen som i vesentlig grad påvirker regnskapet pr. 31. desember 2019.

Aktiviteter 2019

Selskapet har gjennom 2019 hatt et sterkt fokus på byggeaktivitet, planarbeid og finansiering av ferdigstillingsprosessen for Resorten gjennom datterselskapet EPO Aheloy. Sommersesongen 2019 viste en vesentlig nedgang i turismen til Bulgaria, og basert på dette ble det initiert arbeid for å øke kvaliteten på Resorten for å differensiere denne i markedet og skape nødvendig attraktivitet for turoperatører og kunder. Selskapet har engasjert Forton (tilknyttet Cushman & Wakefield) til både å bidra med refinansiering av konsernets bankgjeld samt også finne alternative managementselskap av høy kvalitet og godt renommé for Resorten.

Selskapet mottok også tilbud fra verdensledende forvaltningsselskaper for drift av Resorten, noe som gitt formalisering ville øke attraktiviteten til Resorten for turoperatører og turister.

Gjennom 2019 fikk EPO Aheloy fjernet historiske pantesikkerheter (såkalte «interdictions») og selskapet vant også endelig i Høyesterett sak angående Aheloy Commercial slik at faktorer som har vært viktig for å oppnå mulig refinansiering ble løst.

Det har blitt arbeidet med å sikre nødvendig finansiering av pågående og planlagte byggeaktiviteter samt også kapital nødvendig for nedbetalinger til bank iht låneavtale med Unicredit Bulbank. I løpet av 2019 ble det hentet inn MNOK

26,8 fordelt på to kontantemisjoner i januar på til sammen MNOK 12,6 og en gjeldskonvertering i juni på MNOK 14,2.

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

Kort om utvikling i 2020

Basert på den pågående Corona-situasjonen ble det i mars 2020 besluttet å utsette åpning av Resorten for 2020-sesongen. Gitt de rådende markedsforholdene har også refinansiering av selskapets bankgjeld knyttet til ferdigstillelse av resorten tatt lenger tid enn forventet. De endelige konsekvensene av den pågående Corona-situasjonen er fremdeles uavklart, og det kan ikke utelukkes at denne situasjonen også vil påvirke både refinansieringsmuligheter og også oppstart for sommeren 2021. I eksisterende lån vil det måtte nedbetales avdrag i desember 2020 på 1,5 MEUR som selskapet vil være avhengig av å hente kapital til. Styret jobber imidlertid mot både refinansiering og oppstart for 2021-sesongen.

Det er så langt i 2020 gjennomført to kapitalforhøyelser; en gjeldskonvertering på MNOK 10,5 i januar og en kontantemisjon på MNOK 4,4 i februar.

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 2019. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2019.

Likestilling

Konsernet og morselskapet har i 2019 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 2 929 tusen kroner foreslås disponert som følger:

Udekket tap	2 929	tusen kroner
-------------	-------	--------------

Oslo, 25. mai 2020
Styret for Black Sea Property AS

Egil Redse Melkevik (sign.)
Board member, Chairman, GM

Kåre Rødningen (sign.)
Board member

Hans Fredrik Gulseth (sign.)
Board member

Erik Sture Larre (sign.)
Board member

Black Sea Property AS

Org.nr: 914 892 902

Resultatregnskap

Morselskap		Konsern			
2019	2018	Beløp vises i tusen kr	Note	2019	2018
Driftsinntekter					
293	287	Salgsinntekt	7	0	0
Driftskostnader					
478	0	Lønnskostnad	2	478	0
0	0	Avskrivning	5	10	0
1 609	1 711	Annen driftskostnad	2, 7	3 129	18 727
2 087	1 711	Sum driftskostnader		3 617	18 727
-1 793	-1 424	Driftsresultat		-3 617	-18 727
Finansinntekter og finanskostnader					
0	0	Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	0
3 357	6 527	Annen finansinntekt		3 300	6 517
0	2 259	Nedskrivning av finansielle eiendeler		0	0
4 492	6 801	Annen finanskostnad		7 645	9 341
-1 135	-2 534	Netto finansposter	11	-4 344	-2 824
-2 929	-3 958	Ordinært resultat før skattekostnad		-7 961	-21 551
-2 929	-3 958	Årsresultat	16	-7 961	-21 551
Fordeling					
		Majoritetsinteresser		6 767	10 219
		Minoritetsinteresser		1 195	11 332
Overføringer og disponeringer					
-2 929	-3 958	Udekket tap	16		
-2 929	-3 958	Sum disponert			

Balanse pr. 31. desember

Morselskap		Konsern			
2019	2018	Beløp vises i tusen kr	Note	2019	2018
Anleggsmidler					
<i>Immaterielle eiendeler</i>					
0	0	Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker	3	136	0
0	0	Sum immaterielle eiendeler		136	0
<i>Varige driftsmidler</i>					
0	0	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 14	225 319	192 726
0	0	Maskiner og anlegg	5	207	214
0	0	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5	1 690	1 709
0	0	Sum varige driftsmidler		227 215	194 649
<i>Finansielle anleggsmidler</i>					
8 314	8 314	Investeringer i datterselskap	8	0	0
125 618	105 042	Lån til foretak i samme konsern	6	0	0
178	179	Andre fordringer		546	551
134 110	113 535	Sum finansielle anleggsmidler		546	551
134 110	113 535	Sum anleggsmidler		227 898	195 199
Omløpsmidler					
<i>Fordringer</i>					
1 630	1 044	Kundefordringer	6	26	31
1 823	99	Andre fordringer		14 008	18 436
3 453	1 143	Sum fordringer		14 034	18 467
691	2 956	Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	3 328	3 693
4 144	4 099	Sum omløpsmidler		17 362	22 160
138 254	117 634	Sum eiendeler		245 260	217 359

Balanse pr. 31. desember

Morselskap

Konsern

2019	2018	Beløp vises i tusen kr	Note	2019	2018
Egenkapital					
<i>Innskutt egenkapital</i>					
2 295	953	Aksjekapital	15, 16	2 295	953
96 639	71 545	Overkurs	16	96 639	71 545
111	0	Annen innskutt egenkapital	16	111	0
99 045	72 498	Sum innskutt egenkapital		99 045	72 498
<i>Opptjent egenkapital</i>					
-11 558	-8 630	Annen egenkapital	16	-38 814	-27 350
-11 558	-8 630	Sum opptjent egenkapital		-38 814	-27 350
0	0	Minoritetsinteresser		29 373	24 585
87 486	63 868	Sum egenkapital		89 604	69 734
Gjeld					
<i>Annen langsiktig gjeld</i>					
10 455	13 631	Konvertible lån	9	10 455	13 631
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	14	59 680	49 744
39 741	39 998	Øvrig langsiktig gjeld	10	59 047	50 542
50 197	53 629	Sum annen langsiktig gjeld		129 182	113 917
<i>Kortsiktig gjeld</i>					
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	14	14 105	19 897
81	121	Leverandørgjeld		172	228
34	0	Skyldige offentlige avgifter	12	34	0
456	17	Annen kortsiktig gjeld		12 162	13 584
571	137	Sum kortsiktig gjeld		26 474	33 708
50 767	53 766	Sum gjeld		155 656	147 625
138 254	117 634	Sum egenkapital og gjeld		245 260	217 359

Black Sea Property AS

Org.nr: 914 892 902

Balanse pr. 31. desember

Morselskap

2019

2018

Beløp vises i tusen kr

Note

Konsern

2019

2018

31. desember 2019

Oslo, 25. mai 2020

Egil Redse Melkevik (sign.)

Board member, Chairman, GM

Kåre Rødningen (sign.)

Board member

Hans Fredrik Gulseth (sign.)

Board member

Erik Sture Larre (sign.)

Board member

Kontantstrømoppstilling

Morselskap				Konsern	
2019	2018	Beløp vises i tusen kr	Note	2019	2018
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter					
-2 929	-3 958	Resultat før skattekostnad		-7 961	-21 551
0	0	Tap ved salg av anleggsmidler		0	12 767
0	0	Ordinære avskrivninger	5	10	0
0	2 259	Nedskrivning anleggsmidler		0	12 598
-586	-305	Endring i kundefordringer		5	-31
-40	-374	Endring i leverandørgjeld		-56	-851
		Endring i andre tidsavgrensningsposter		-279	1 063
-1 362	471				
-4 916	-1 907	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-8 281	3 996
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter					
		Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		0	6 358
0	0	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-136	-388
0	0	Påkostning i eiendomprosjekt		-32 557	-21 504
0	0	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-32 693	-15 534
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter					
-3 432	8 637	Opptak av ny langsiktig gjeld		5 334	19 076
0	0	Innbetalt på andre kortsiktige fordringer		4 473	0
0	0	Opptak av gjeld til kredittinstitusjoner		29 591	0
0	0	Nedbetaling av gjeld til kredittinstitusjoner		-25 447	-47 373
0	0	Gjeldskonverteringer mot minoritet		0	26 552
-20 575	-17 946	Utbetalinger av lån til datterselskap		0	0
26 547	13 247	Emisjoner		26 547	13 247
111	0	Opsjoner		111	0
2 651	3 938	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		40 609	11 503
		Effekt av valutakursendringer på likvider		0	0
-2 265	2 030	Netto endring i likvider i året		-365	-35
2 956	925	Kontanter og bankinnskudd per 01.01		3 693	3 728
691	2 956	Kontanter og bankinnskudd per 31.12		3 328	3 693

Noter til regnskapet for 2019

Beløp vises i tusen kr

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Konsolidering

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

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

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Fordringer

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

Valuta

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

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

Varige driftsmidler

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

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Kontantstrømoppstilling

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

Noter til regnskapet for 2019

Beløp vises i tusen kr

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

Beløp vises i tusen kr

Morselskap			Konsern	
2019	2018	Lønnskostnader	2019	2018
148	0	Lønn	148	0
271	0	Styrehonorar	271	0
59	0	Arbeidsgiveravgift	59	0
478	0	Sum	478	0

Morselskap

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

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

Konsern

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

Konsernet har for øvrig ingen ansatte.

Morselskap

Ytelser til ledende personer

	Lønn	Pensjonsutgifter	Andre godtgjørelser
Daglig leder	148	0	0

Morselskap			Konsern	
2019	2018	Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2019	2018
54	56	Lovpålagt revisjon	54	56
169	141	Andre tjenester	169	141
222	197	Sum	222	197

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 3 - Immaterielle eiendeler**Konsern**

	Servitutter
Tilgang kjøpte eiendeler	136
Anskaffelseskost 31.12.2019	136
Balanseført verdi pr.31.12.2019	136

Noter til regnskapet for 2019

Beløp vises i tusen kr

Note 4 - Varige driftsmidler

Beløp vises i tusen kr

Konsern

	Eiendom knyttet til næring	Eiendom knyttet til bolig	Prosjekt i arbeid	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	12 598	146 051	46 675	205 324
Valutajustering	0	-932	0	-932
Endring i prosjekt	0	0	33 525	33 525
Anskaffelseskost 31.12.	12 598	145 120	80 199	237 917
Akk.nedskr. 31.12.	-12 598	0	0	-12 598
Balanseført pr. 31.12.	0	145 120	80 199	225 319

Avskrivningsplan

N/A

N/A

N/A

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

Note 5 - Varige driftsmidler

Beløp vises i tusen kr

Konsern

	Inventar -Møbler	Driftsutstyr	Maskiner -Strømaggregat	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	1 551	158	214	1 923
Valutajustering	-13	-1	-2	-16
Anskaffelseskost 31.12.	1 538	156	212	1 906
Akk.avskrivning 31.12.	0	-5	-5	-10
Balanseført pr. 31.12.	1 538	151	207	1 896

Årets avskrivninger

0

5

5

10

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

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

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

Beløp vises i tusen kr

*Fordringer***2019****2018**

Lån til foretak i samme konsern

125 618

105 042

Kundefordringer

1 630

1 044

Sum

127 248

106 086

Noter til regnskapet for 2019

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 datterselskap fra 2017, 2018 og 2019 på til sammen TEUR 6 855 er renteberegnet med 0,1 % i tråd med avtale.

Note 7 - Transaksjon med nærstående**Morselskap**

Kjøp:

I første halvår 2019 er det fakturert TNOK 20 + mva pr. måned fra Imenco Bauer Hydraulics AS for styreformann Egil Melkevik sitt nedlagte konsulentarbeid utover styreverv. I andre halvår 2019 mottok han lønn som daglig leder i selskapet.

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

Salg:

Black Sea Property AS har opptjent et fasthonorar på TEUR 2,5 pr. måned i 2019 for konsulentttjenester levert til datterselskapet EPO Aheloy OOD.

Konsern

Kjøp:

Tilsvarende som angitt for morselskap.

Note 8 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Beløp vises i tusen kr

Morselskap

Selskap	Anskaffelse	Kontor	Eier- andel	Resultat 2019	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
EPO Bulgaria EOOD	Juni 2015	Bulgaria	100 %	-247	-3 662	0
Garby AD	August 2015	Bulgaria	50 %	-5	3 510	8 314
Aheloy Commercial AD	August 2015	Bulgaria	48 %	0	-4 801	0
Sum				-252	-4 953	8 314

Overnevnte beløp er i NOK hvor resultatet i BGN er omregnet med gjennomsnittskurs på 5,0377, mens egenkapitalen i BGN er omregnet med sluttkurs på 5,0434.

EPO Bulgaria EOOD eier 75 % av EPO Aheloy OOD pr. 31.12.2019.

Noter til regnskapet for 2019

Beløp vises i tusen kr

Note 9 - Konvertible lån**Morselskap**

Konvertible lån er renteberegnet med 10 %.

Konsern

Tilsvarende som angitt for morselskap.

Note 10 - Øvrig langsiktig gjeld

Beløp vises i tusen kr

Morselskap			Konsern	
2019	2018		2019	2018
-39 741	-39 998	Selgerkreditt i TEUR 4 000	-39 741	-39 998

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.

Note 11 - Finansposter

Beløp vises i tusen kr

Morselskap			Konsern	
2019	2018		2019	2018
66	-46	Renteinntekt	9	1
3 291	6 573	Valutagevinst	3 291	6 573
-652	-1 178	Rentekostnad	-3 804	-3 773
-3 734	-5 459	Valutatap	-3 734	-5 459
0	-2 259	Nedskrivning av finansielle eiendeler		
-107	-165	VPS-kostnader	-107	-165
-1 135	-2 534	Sum	-4 344	-2 824

Konsern

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

Noter til regnskapet for 2019

Beløp vises i tusen kr

Note 12 - Bankinnskudd

Beløp vises i tusen kr

Morselskap			Konsern
2019			2019
9	Bundne skattetrekksmidler utgjør		9
	Bundne bankmidler		665
9	Sum		674

Konsern

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

Note 13 - Tvister**Konsern**

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

Note 14 - Pant og garantier

Beløp vises i tusen kr

Morselskap			Konsern	
2019	2018	<i>Pantsikret gjeld</i>	2019	2018
0	0	Kortsiktig gjeld	14 105	19 897
0	0	Langiktig gjeld	59 680	49 744
0	0	Sum pantsikret gjeld	73 785	69 641

Morselskap			Konsern	
2019	2018	<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2019	2018
0	0	Eiendom	225 319	192 726
0	0	Sum	225 319	192 726

Konsern

Gjeld til kredittinstitusjoner er gjennom selskapet EPO Aheloy OOD. Saldo ved årsslutt utgjør TEUR 7 480. Lånet har årlige avdrag på TEUR 1 430 og forfaller i sin helhet til betaling den 25.10.2024.

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

Lånet er sikret med 1. prioritets pant i anlegget på Aheloy i tillegg til annen sikkerhet yttet 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 12.

Black Sea Property AS

Org.nr: 914 892 902

Noter til regnskapet for 2019

Beløp vises i tusen kr

Note 15 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Beløp vises i tusen kr

Morselskap

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinary shares	9 180 540	0,25 kr	2 295

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

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
E. Larre Holding AS, 1)	1 539 139	17 %	17 %
Janine AS	738 653	8 %	8 %
Total Mangement AS	701 196	8 %	8 %
CL-Holding AS, 2)	650 998	7 %	7 %
Erik Arvid Muller	500 523	5 %	5 %
Espemo Invest AS	415 535	5 %	5 %
Hans Fredrik Gulseth 2)	337 376	4 %	4 %
Sundby Holding AS	317 282	3 %	3 %
A-J Eiendom AS	279 123	3 %	3 %
Semeco AS	274 863	3 %	3 %
Sum	5 754 688	63 %	63 %
Øvrige (eierandel < 5%)	3 425 852	37 %	37 %
Totalt antall aksjer	9 180 540	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 - Egenkapital

Beløp vises i tusen kr

Morselskap

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	953	71 545	0	-8 630	63 868
Årsresultat	0	0	0	-2 929	-2 929
Kontantinnskudd	630	11 965	0	0	12 595
Gjeld konvertert til aksjekapital	713	13 541	0	0	14 254
Opsjoner	0	0	111	0	111
Emisjonsutgifter	0	-413	0	0	-413
Egenkapital 31.12.	2 295	96 639	111	-11 558	87 486

Noter til regnskapet for 2019

Beløp vises i tusen kr

Konsern

Konsernets egenkapital er endret som følger:

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	953	71 545	0	-2 765	69 734
Årsresultat	0	0	0	-7 691	-7 691
Kontantinnskudd	630	11 965	0	0	12 595
Gjeld konvertert til aksjekapital	713	13 541	0	0	14 254
Opsjoner	0	0	111	0	111
Emisjonsutgifter	0	-413	0	0	-413
Valuta og andre endringer	0	0	0	1 015	1 015
Egenkapital 31.12.	2 295	96 639	111	-9 441	89 604

Note 17 - Skatt

Beløp vises i tusen kr

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2019	2018
Ordinært resultat før skattekostnad	-2 929	-3 958
Permanente forskjeller	-413	-531
Nedskrivning på aksjer og andre verdipapir kostnadsført i året	0	2 259
Endring i midlertidige forskjeller	446	-1 095
Årets skattegrunnlag	-2 896	-3 325

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2019	2018
Langsiktige fordringer og gjeld i valuta	2 900	3 347
Sum	2 900	3 347
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-13 112	-10 216
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-10 211	-6 869
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-10 211	-6 869
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 2 928 602 og et underskudd i konsernregnskapet på kr 7 961 312. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2019, 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 2019, 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 2019 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 2019 og av konsernets resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Vesentlig usikkerhet knyttet til fortsatt drift

Vi gjør oppmerksom på styrets årsberetning, som angir at det på tidspunkt for avleggelse av årsregnskapet for 2019 ikke foreligger tilstrekkelig likviditet til å betale avdrag på eksisterende lån i 2020, og at det foreligger usikkerhet knyttet til selskapets refinansieringsmuligheter. Disse hendelsene eller forholdene og andre omstendigheter som er beskrevet i årsberetningen indikerer at det foreligger en vesentlig usikkerhet som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Vår konklusjon er ikke modifisert som følge av dette forholdet.

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 anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets og konsernets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 25. mai 2020

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS



Thorbjørn Grindhaug
Statsautorisert revisor