



ÅRSRAPPORT FOR 2020



BLACK SEA PROPERTY AS



ÅRSBERETNING

ÅRSREGNSKAP OG KONSERNREGNSKAP

- RESULTATREGNSKAP
- BALANSE
- KONTANTSTRØMOPPSTILLING
- NOTER

REVISJONSBERETNING

Årsberetning 2020

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 samt sikrer nødvendig egenkapital for å få til en slik refinansiering.

Styret mener likevel at mulighetene for å oppnå en nødvendig refinansiering og ferdigstille Resorten for åpning til sommersesongen 2022 er gode, og vurderer således konsernets markedsutvikling som god og viderefører eksisterende satsing innen dagens rammer og virksomhet.

Av forsiktighetshensyn er det besluttet å nedskrive verdien av Resorten til likvidasjonsverdien fra siste tilgjengelig takst (22,7 MEUR), som har medført en nedskrivning på 7,7 MNOK i 2020.

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 2020.

Aktiviteter i 2020

Selskapets aktivitet gjennom 2020 har vært preget av pågående Corona-situasjon og den 12. mars 2020 ble det orientert om at selskapet grunnet denne situasjonen ikke hadde oppnådd nødvendig bankfinansiering og at man ikke ville være i posisjon for åpning sommeren 2020. Selskapets fikk i juli 2020 aksept for utsatt avdrag på 1,4 MEUR i datterselskapet EPO Aheloy for 2020 slik at EPO Aheloy i 2020 kun betalte renter på den eksisterende lånefasiliteten.

Gjennom 2020 er det også arbeidet med å sikre nødvendig finansiering for ferdigstilling av anlegget. I løpet av 2020 ble det hentet inn MNOK 4,36 gjennom emisjon.

Selskapet inngikk den 8. desember 2020 en opsjonsavtale med Yrro Ltd. om en rett, men ikke plikt, til å erverve Omega 3 og Kollagen-virksomheten som nå drives gjennom Yrro Ltd. Opsjonen kan utøves frem til 8. juni 2021. BSP betalte ingen opsjonspremie for å inngå denne avtalen, men ved eventuell utøvelse av opsjonen skal kjøpesummen gjøres opp ved utstedelse av nye aksjer i Selskapet. På tidspunktet for denne beretningen er opsjonen ikke utøvet.

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

Kort om utviklingen i 2020 - Hendelser etter balansedato

Basert på den pågående Corona-situasjonen har det vært utfordrende å skaffe nødvendig kapital for ferdigstilling av Resorten. Den 1. mars 2021 orienterte Selskapet gjennom børsmelding om at EPO Aheloy EOOD (utviklingselskapet for Resorten) har mottatt et ikke-bindende tilbud om refinansiering av eksisterende bankgjeld samt ytterligere finansiering for ferdigstilling av anlegget. Som del av lånetilbudet har banken bedt om at det fremskaffes ny kapital på omtrent

Black Sea Property AS

Org.nr: 914 892 902

3,5MEUR. Selskapets andel er beregnet til mellom 2,5MEUR og 3MEUR. Selskapet har fra før en gjeld til de tidligere eierne av EPO Invest KS og Aheloy Beach Commercial AS på 4MEUR, og for å øke muligheten for å hente ny kapital ble det derfor foreslått en gjeldskonvertering av denne gjelden basert på børskurs 3,38 pr aksje. Endelig resultat medførte at det ble utstedt 10 525 710 nye aksjer og Selskapets samlede gjeld mot långivere ble derved redusert fra 4MEUR til i underkant av 500 tusen EUR. Kapitalforhøyelsen er ikke endelig registrert på tidspunkt for avleggelse av denne beretningen.

Det har deretter blitt signert intensjonsavtale om fusjon med Bulgaria Eiendomsinvest ("BEI") som, hvis denne gjennomføres, vil medføre at aksjeeierne BEI vil eie 20% av det fusjonerte selskapet, mens nåværende aksjonærer i Selskapet vil eie 80% av det fusjonerte selskapet (beregnet før utstedelse av aksjer i forestående emisjoner). Gjennom denne fusjonen vil Selskapet få tilgang til verdier på ca. 12,5MNOK i kontanter og fondsandeler samt også 5 tomter i Bulgaria med samlet areal på ca. 53 tusen kvm lokalisert i Bulgaria, i Byala (3 stk) og Obzor (2 stk). Det er planlagt påfølgende emisjoner der det vil bli hentet mellom 13 og 18MNOK mot eksisterende aksjonærer i Black Sea Property slik at Selskapet etter gjennomføring av nevnte emisjoner og fusjonen vil ha tilgjengelig mellom 25-30MNOK, som kan benyttes som kapitalinnskudd i forbindelse med ferdigstilling av Resorten. Endelig gjennomføring av fusjonen avhenger, blant annet, av godkjenning i respektive generalforsamlinger.

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 2020. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2020.

Likestilling

Konsernet og morselskapet har i 2020 ingen ansatte utover daglig leder i en 25 % - stilling, 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

Overskuddet i Black Sea Property AS på TNOK 3 798 foreslås disponert som følger:

Overføringer annen egenkapital	3 798	tusen kroner
--------------------------------	-------	--------------

Oslo, 28. mai 2021

Styret for Black Sea Property AS

Kåre Rødningen (sign.)
styremedlem

Hans Fredrik Gulseth (sign.)
styremedlem

Erik Sture Larre (sign.)
styremedlem

Egil Redse Melkevik (sign.)
styreleder, daglig leder

Black Sea Property AS

Org.nr: 914 892 902

Resultatregnskap

Morselskap		Konsern			
2020	2019	Beløp vises i tusen kr	Note	2020	2019
Driftsinntekter					
301	293	Salgsinntekt	8	0	0
Driftskostnader					
369	478	Lønnskostnad	2	369	478
0	0	Avskrivning	5, 6	0	10
0	0	Nedskrivning	5, 6	7 692	0
1 428	1 609	Annen driftskostnad	2, 3	8 386	3 129
1 797	2 087	Sum driftskostnader		16 447	3 617
-1 496	-1 793	Driftsresultat		-16 447	-3 617
Finansinntekter og finanskostnader					
0	0	Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	0
15 448	3 357	Annen finansinntekt		15 387	3 300
10 154	4 492	Annen finanskostnad		13 410	7 645
5 294	-1 135	Netto finansposter	11	1 976	-4 344
3 798	-2 929	Ordinært resultat før skattekostnad	17	-14 470	-7 961
3 798	-2 929	Årsresultat	16	-14 470	-7 961
Fordeling					
		Majoritetsinteresser		4 516	6 767
		Minoritetsinteresser		9 954	1 195
Overføringer og disponeringer					
3 798	-2 929	Overføringer annen egenkapital	16		
3 798	-2 929	Sum disponert			

Black Sea Property AS

Org.nr: 914 892 902

Balanse pr. 31. desember

Morselskap				Konsern	
2020	2019	Beløp vises i tusen kr	Note	2020	2019
Anleggsmidler					
Immaterielle eiendeler					
0	0	Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker	4	145	136
0	0	Sum immaterielle eiendeler		145	136
Varige driftsmidler					
0	0	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5, 14	237 341	225 319
0	0	Maskiner og anlegg	6	219	207
0	0	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	6	1 793	1 690
0	0	Sum varige driftsmidler		239 354	227 215
Finansielle anleggsmidler					
8 314	8 314	Investeringer i datterselskap	9	0	0
136 803	125 618	Lån til foretak i samme konsern	7	0	0
190	178	Andre fordringer		581	546
145 307	134 110	Sum finansielle anleggsmidler		581	546
145 307	134 110	Sum anleggsmidler		240 079	227 898
Omløpsmidler					
Fordringer					
1 833	1 630	Kundefordringer	3, 7	128	26
108	1 823	Andre fordringer		686	14 008
1 942	3 453	Sum fordringer		813	14 034
1 412	691	Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	2 124	3 328
3 354	4 144	Sum omløpsmidler		2 937	17 362
148 660	138 254	Sum eiendeler		243 016	245 260

Black Sea Property AS

Org.nr: 914 892 902

Balanse pr. 31. desember

Morselskap		Konsern			
2020	2019	Beløp vises i tusen kr	Note	2020	2019
Egenkapital					
<i>Innskutt egenkapital</i>					
4 161	2 295	Aksjekapital	15, 16	4 161	2 295
109 537	96 639	Overkurs	16	109 537	96 639
111	111	Annen innskutt egenkapital	16	111	111
113 809	99 045	Sum innskutt egenkapital		113 809	99 045
<i>Opptjent egenkapital</i>					
-7 760	-11 558	Annen egenkapital	16	-51 532	-38 814
-7 760	-11 558	Sum opptjent egenkapital		-51 532	-38 814
0	0	Minoritetsinteresser		42 026	29 373
106 049	87 486	Sum egenkapital		104 304	89 604
Gjeld					
<i>Annen langsiktig gjeld</i>					
0	10 455	Konvertible lån		0	10 455
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	14	63 349	59 680
42 240	39 741	Øvrig langsiktig gjeld	10	46 565	59 047
42 240	50 197	Sum annen langsiktig gjeld		109 915	129 182
<i>Kortsiktig gjeld</i>					
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	14	14 973	14 105
188	81	Leverandørgjeld		354	172
39	34	Skyldige offentlige avgifter	12	39	34
144	456	Annen kortsiktig gjeld		13 432	12 162
372	571	Sum kortsiktig gjeld		28 798	26 474
42 611	50 767	Sum gjeld		138 712	155 656
148 660	138 254	Sum egenkapital og gjeld		243 016	245 260

Black Sea Property AS

Org.nr: 914 892 902

Balanse pr. 31. desember

Morselskap					Konsern	
	2020	2019	Beløp vises i tusen kr	Note	2020	2019

Oslo, 28. mai 2021

Kåre Rødningen (sign.)
styremedlem

Hans Fredrik Gulseth (sign.)
styremedlem

Erik Sture Larre (sign.)
styremedlem

Egil Redse Melkevik (sign.)
styreleder, daglig leder

Kontantstrømoppstilling

Morselskap				Konsern	
2020	2019	Beløp vises i tusen kr	Note	2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter					
3 798	-2 929	Resultat før skattekostnad		-14 470	-7 961
0	0	Omregningsdifferanse		120	7
0	0	Ordinære avskrivninger	5	0	10
0	0	Nedskrivning anleggsmidler	5	7 692	0
-203	-586	Endring i kundefordringer		-100	5
107	-40	Endring i leverandørgjeld		177	-56
		Endring i andre tidsavgrensningsposter		1 408	-286
1 408	-1 362				
5 111	-4 916	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-5 174	-8 281
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter					
		Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		0	-136
0	0	Påkostning i eiendomsprosjekt	4	-8 094	-32 557
0	0	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-8 094	-32 693
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter					
-7 957	-3 432	Endring i langsiktig gjeld		-31 163	5 334
-11 185	-20 575	Endring i lån til datterselskap		0	0
-11	0	Endring i andre fordringer		12 346	4 473
0	0	Opptak av gjeld til kredittinstitusjoner		0	29 591
0	0	Nedbetaling av gjeld til kredittinstitusjoner		0	-25 447
14 764	26 547	Emisjoner i morselskap		14 764	26 547
0	0	Emisjoner i datterselskap (minoritetens andel)		16 117	0
0	111	Opsjoner		0	111
-4 389	2 651	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		12 064	40 609
721	-2 265	Netto endring i likvider i året		-1 204	-365
691	2 956	Kontanter og bankinnskudd per 01.01		3 328	3 693
1 412	691	Kontanter og bankinnskudd per. 31.12		2 124	3 328

Noter til regnskapet for 2020

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 2020

Beløp vises i tusen kr

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

Beløp vises i tusen kr

Morselskap			Konsern	
2020	2019	Lønnskostnader	2020	2019
286	148	Lønn	286	148
36	160	Reisekompensasjon	36	160
	111	Styrehonorar	0	111
43	59	Arbeidsgiveravgift	43	59
3	0	Andre ytelser	3	0
369	478	Sum	369	478

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

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

Morselskap

Ytelser til ledende personer

	Lønn	Pensjonsutgifter	Andre godtgjørelser
Daglig leder	286	0	0

Morselskap			Konsern	
2020	2019	Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2020	2019
48	54	Lovpålagt revisjon	48	54
170	169	Andre tjenester	170	169
218	222	Sum	218	222

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 3 - Tap på fordringer

Beløp vises i tusen kr

Morselskap			Konsern	
2020	2019		2020	2019
0	0	Årets konstaterte tap på fordringer	5 724	0

Black Sea Property AS

Org.nr: 914 892 902

Noter til regnskapet for 2020

Beløp vises i tusen kr

Note 4 - Immaterielle eiendeler

Konsern

	Servitutter
Anskaffelseskost pr. 01.01.	136
Valuta	8
Anskaffelseskost 31.12.	145
Balanseført verdi pr. 31.12.	145

Note 5 - Varige driftsmidler

Beløp vises i tusen kr

Konsern

	Eiendom	Prosjekt i arbeid	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	145 120	80 199	225 319
Tilganger	7 345	749	8 094
Valuta	6 688	4 931	11 619
Anskaffelseskost 31.12.	159 153	85 880	245 033
Akk.nedskr. 31.12.	-7 692	0	-7 692
Balanseført pr. 31.12.	151 461	85 880	237 341
Årets nedskrivninger	-7 692	0	-7 692
Avskrivningsplan	N/A	N/A	

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

Note 6 - Varige driftsmidler

Beløp vises i tusen kr

Konsern

	Inventar -Møbler	Driftsutstyr	Maskiner -Strømaggregat	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	1 538	156	212	1 906
Valuta	95	9	13	117
Anskaffelseskost 31.12.	1 633	166	225	2 023
Akk.avskrivning 31.12.	0	-5	-5	-10
Balanseført pr. 31.12.	1 633	161	219	2 013

Eiendomsprosjektene er under utvikling og avskrivning vurderes når eiendommene er ferdigstilt og tas i bruk. Akkumulert avskrivning er tilknyttet de pågående byggearbeidene, og ikke til den operasjonelle driften, som foreløpig ikke er iverksatt.

Noter til regnskapet for 2020

Beløp vises i tusen kr

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

Beløp vises i tusen kr

<i>Fordringer</i>	2020	2019
Lån til foretak i samme konsern	136 803	125 618
Kundefordringer	1 733	1 630
Sum	138 536	127 248

De konserninterne fordringene som oppstod i forbindelse med oppkjøpet i 2015 er ikke renteberegnet som følge av den finansielle situasjonen i konsernselskapene, jf. Rt 2007 s 1025 (Norges Høyesterett - Dom av 26. juni 2007).

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

Note 8 - Transaksjon med nærstående**Morselskap**

Black Sea Property AS har opptjent et fasthonorar på TEUR 2,5 pr. måned i 2020 for konsulenttenester levert til datter-datter-selskapet EPO Aheloy OOD.

Note 9 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Beløp vises i tusen kr

Morselskap

Selskap	Anskaffelse	Kontor	Eier- andel	Resultat 2020	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
EPO Bulgaria EOOD	Juni 2015	Bulgaria	100 %	-186	-4 069	0
Garby AD	August 2015	Bulgaria	50 %	-5	3 721	8 314
Aheloy Commercial AD	August 2015	Bulgaria	48 %	0	-5 097	0
Sum				-192	-5 445	8 314

Overnevnte beløp er i NOK hvor resultatet i BGN er omregnet med gjennomsnittskurs på 5,4815, mens egenkapitalen i BGN er omregnet med sluttkurs på 5,3535.

EPO Bulgaria EOOD eier 75 % av EPO Aheloy OOD.

Note 10 - Øvrig langsiktig gjeld

Beløp vises i tusen kr

Morselskap

2020	2019
42 240	39 741

Konsern

2020	2019
42 240	39 741

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.

Noter til regnskapet for 2020

Beløp vises i tusen kr

Selgerkreditten løper rentefritt og skal tilbakebetales løpende når morselskapet har fri likviditet etter inndekning av øvrige forpliktelser. Totalt MEUR 3,5 av selgerkreditten på MEUR 4 er konvertert til egenkapital i 2021.

Note 11 - Finansposter

Beløp vises i tusen kr

Morselskap			Konsern	
2020	2019		2020	2019
77	66	Renteinntekt	15	9
15 372	3 291	Valutagevinst	15 372	3 291
-87	-652	Rentekostnad	-3 343	-3 804
-9 905	-3 734	Valutatap	-9 905	-3 734
-163	-107	VPS-kostnader	-163	-107
5 294	-1 135	Sum	1 976	-4 344

Konsern

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

Note 12 - Bankinnskudd

Beløp vises i tusen kr

Morselskap		Konsern
2020		2020
12	Bundne skattetreksmidler utgjør	12
0	Bundne bankmidler	691
12	Sum	703

Konsern

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

Note 13 - Tvister**Konsern**

Det er ingen pågående rettsaker 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	
2020	2019		2020	2019
0	0	Pantsikret gjeld		
0	0	Kortsiktig gjeld	14 973	14 105
0	0	Langsiktig gjeld	63 349	59 680
0	0	Sum pantsikret gjeld	78 322	73 785

Noter til regnskapet for 2020

Beløp vises i tusen kr

Morselskap

2020	2019	Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:	Konsern	
			2020	2019
0	0	Eiendom	245 033	225 319
0	0	Sum	245 033	225 319

Konsern

Gjeld til kredittinstitusjoner er gjennom selskapet EPO Aheloy OOD. Saldo ved årsslutt utgjør MEUR 7,5. 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 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 15 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Beløp vises i tusen kr

Morselskap

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinary shares	16 643 148	0,25 kr	4 161

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

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
E. Larre Holding AS, 1)	2 543 097	15,28 %	15,28 %
Christinedal AS, 2)	1 421 341	8,54 %	8,54 %
Janine AS	1 400 135	8,41 %	8,41 %
Total Mangement AS	1 308 696	7,86 %	7,86 %
Erik Arvid Muller	1 057 023	6,35 %	6,35 %
Espemo Invest AS	643 285	3,87 %	3,87 %
A-J Eiendom AS	532 109	3,20 %	3,20 %
Sundby Holding AS	467 715	2,81 %	2,81 %
VK Invest AS	456 973	2,75 %	2,75 %
CL-Holding AS, 3)	441 610	2,65 %	2,65 %
Sum	10 271 984	61,72 %	61,72 %
Øvrige (eierandel < 5%)	6 371 164	38,28 %	38,28 %
Totalt antall aksjer	16 643 148	100,00 %	100,00 %

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

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

3) Styremedlem Erik Sture Larre er aksjonær i 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

Noter til regnskapet for 2020

Beløp vises i tusen kr

Note 16 - Egenkapital

Beløp vises i tusen kr

Morselskap

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	2 295	96 639	111	-11 558	87 486
Årsresultat	0	0	0	3 798	3 798
Gjeldskonvertering	1 317	9 220	0	0	10 537
Kontantinnskudd	549	3 840	0	0	4 388
Emisjonsutgifter	0	-161	0	0	-161
Egenkapital 31.12.	4 161	109 537	111	-7 760	106 049

Konsern

Konsernets egenkapital er endret som følger:

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	2 295	96 639	111	-9 441	89 604
Årsresultat	0	0	0	-14 470	-14 470
Gjeldskonvertering	1 317	9 220	0	0	10 537
Kontantinnskudd	549	3 840	0	0	4 388
Gjeldskonvertering EPOA (MI's andel)	0	0	0	16 117	16 117
Emisjonsutgifter	0	-161	0	0	-161
Valuta og andre endringer	0	0	0	-1 711	-1 711
Egenkapital 31.12.	4 161	109 537	111	-9 505	104 304

Note 17 - Skatt

Beløp vises i tusen kr

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	3 798	-2 929
Permanente forskjeller	-161	-413
Endring i midlertidige forskjeller	-5 395	446
Årets skattegrunnlag	-1 758	-2 896

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2020	2019
Langsiktige fordringer og gjeld i valuta	8 296	2 900
Sum	8 296	2 900
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-14 870	-13 112
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-6 574	-10 211
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-6 574	-10 211
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 overskudd i selskapsregnskapet på kr 3 798 265 og et underskudd i konsernregnskapet på kr 14 470 477. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, 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 2020, 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 2020 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 2020 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 2020 hersker usikkerhet knyttet til fremdriften for ferdigstilling av Sunrise Gardens Resort, da ferdigstilling er betinget av at konsernet lykkes med en refinansiering av konsernets gjeld samt sikrer nødvendig egenkapital for å få til en slik refinansiering. Disse 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 disse forholdene.

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 avvirket.

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, 28. mai 2021

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS

Thorbjørn Grindhaug
Statsautorisert revisor

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Thorbjørn Grindhaug

Partner

På vegne av: Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS

Serienummer: 9578-5994-4-1658716

IP: 80.86.xxx.xxx

2021-05-28 07:38:28Z



Thorbjørn Grindhaug

Statsautorisert revisor

På vegne av: Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS

Serienummer: 9578-5994-4-1658716

IP: 80.86.xxx.xxx

2021-05-28 07:38:28Z



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>