



ÅRSRAPPORT FOR 2021



BLACK SEA PROPERTY AS



ÅRSBERETNING

ÅRSREGNSKAP OG KONSERNREGNSKAP

- RESULTATREGNSKAP
- BALANSE
- KONTANTSTRØMOPPSTILLING
- NOTER

REVISJONSBERETNING

Årsberetning 2021

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 oppfyllelse av nødvendige vilkår satt av långiver for å gjennomføre en refinansiering av konsernets bankgjeld. Selskapets datterselskap EPO Aheloy OOD (eier- og utviklingsselskapet for Resorten) aksepterte i juli 2021 et lånetilbud for opptil EUR 12 millioner, men utbetaling av lånebeløpet, og derved gjennomføringen av refinansieringen, vil først skje ved oppfyllelse av ulike betingelser. Blant de vesentlige betingelser for å gjennomføre refinansieringen er at konsernet må oppnå et minste antall overnattinger i løpet av en sesong før lånet kan utbetales.

Refinansieringen nevnt over har tatt vesentlig lenger tid enn det styret og vår lokale partner i Bulgaria, Boyan Bonev, hadde antatt da vi aksepterte tilbudet om refinansiering i juli 2021. Dette skyldes i stor grad den rådende usikkerheten for det bulgarske turistmarkedet, som særlig har vært påvirket av Covid 19-pandemien de siste årene og nylig også krigen i Ukraina og den spente situasjonen i området før krigsutbruddet i slutten av februar 2022.

Styret mener likevel at mulighetene for en delvis ferdigstilling av Resorten med en begrenset åpning for sommersesongen 2022 er realistisk og vil også se på alternative bruksområder for å skaffe det nødvendige antall overnattinger i løpet av sommersesongen 2022 slik at refinansieringen kan gjennomføres. Styret vurderer derfor konsernets markedsutvikling som tilfredsstillende og viderefører eksisterende satsing innen dagens rammer og virksomhet.

Vurdering av foretakets anleggsaktiva

Av forsiktighetshensyn er det besluttet å nedskrive eiendomsverdien av Resorten i konsernregnskapet til likvidasjonsverdien fra siste tilgjengelig takst i mars 2022, og som har medført en nedskrivning på ca. 36 MNOK i 2021. Tilsvarende nedskrivning i 2020 var på ca. 8 MNOK.

Videre har styret besluttet å nedskrive Selskapets finansielle fordringer mot 3 datterselskaper som før fusjonen var eiet av Bulgaria Eiendom Invest AS, med et beløp på MNOK 12. Nedskrivningsbeløpet tilsvarer differansen mellom balanseførte låneverdier på fusjonstidspunktet og de underliggende eiendomsverdier som lå til grunn for bytteforholdet i fusjonen, redusert med MNOK 2 grunnet usikkerhet.

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 2021.

Aktiviteter i 2021

Selskapets aktiviteter gjennom 2021 har fortsatt vært preget av Covid-19 pandemien og Konsernet oppnådde dessverre ikke den forventede og ønskede utviklingen av Resorten i løpet av 2021. Det har likevel vært gjennomført ulike

Black Sea Property AS

Org.nr: 914 892 902

aktiviteter i Selskapet, som er nærmere beskrevet nedenfor.

I mars og april 2021 arbeidet Selskapet med konvertering av en selgerkreditt som Selskapet skyldte de tidligere eierne av EPO Invest KS og Aheloy Beach Commercial AS (forgjengerne til Black Sea Property). Gjeldskonverteringen ble vedtatt i en ekstraordinær generalforsamling og det ble i denne forbindelse utstedt 10 525 710 nye aksjer til kurs NOK 3,38 per aksje. Denne gjeldskonverteringen reduserte selskapets gjeld med NOK 35 576 900.

I mai og juni arbeidet styret med en mulig fusjon med Bulgaria Eiendom Invest AS (med Black Sea Property AS som overtakende selskap i fusjonen), og i denne sammenheng ble det også plassert en rettet emisjon hovedsakelig mot Selskapets aksjonærer på 4 333 334 nye aksjer til kurs NOK 3,00 per aksje for et bruttoproveny på ca. NOK 13 millioner. En fusjonsplan for fusjon med Bulgaria Eiendom Invest AS ble godkjent i den ordinære generalforsamlingen i juni 2021, og i samme generalforsamlingen ble ovennevnte rettede emisjon godkjent. Fusjonen ble selskapsrettslig gjennomført i september 2021, og i denne forbindelse ble det utstedt 6 903 277 nye aksjer til aksjonærene i Bulgaria Eiendom Invest AS. Fusjonen bidro til å styrke Selskapets egenkapital og kontantbeholdning, og ga aksjonærene i Bulgaria Eiendom Invest AS vederlag i børsnoteerte aksjer.

I etterkant av den rettede emisjonen ble de av Selskapets aksjonærer som ikke deltok i emisjonen gitt mulighet til å tegne aksjer i en etterfølgende emisjon med det formål å redusere utvanningseffekten av den rettede emisjonen. Gjennom denne etterfølgende rettede emisjonen ble det utstedt 485 163 nye aksjer til kurs NOK 3,00 per aksje, tilsvarende et tegningsbeløp på ca. NOK 1,5 million.

Den 12. juli 2021 aksepterte EPO Aheloy OOD et lånetilbud for opptil EUR 12 millioner, slik nærmere beskrevet over.

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

Kort om utviklingen i 2022

For å oppnå en delvis ferdigstillelse av Resorten med en begrenset åpning sommeren 2022, samt for finansiering av ulike løpende kostnader og rentebetalinger, vil Boyan Bonev bidra med finansiering opp til EUR 1 million. Det antas at dette vil være tilstrekkelig frem til oppstart av Resorten, men Selskapet vil likevel ha behov for noe ekstra kapital i forbindelse med drift både i Norge og i Bulgaria i perioden etter oppstart av Resorten og styret vil vurdere ulike finansieringskilder i så henseende.

Konsernets aktiviteter så langt i 2022 har vært preget av fortsatt usikkerhet grunnet Covid-19 pandemien, samt også i stor grad krigen i Ukraina. Disse forhold innebærer stor grad av usikkerhet for Selskapets og konsernets aktiviteter, herunder både i forbindelse med markedssituasjon, antatt kostnadsnivå for ferdigstillelse av Resorten og mulighetene for å klare å oppfylle långivers krav for gjennomføring av refinansieringen omtalt over. Mulighetene for en begrenset åpning av Resorten er således også i stor grad påvirket av forhold utenfor selskapets kontroll.

I mai 2022 mottok styret den triste nyheten om at styremedlem Erik Larre er gått bort. Styret ønsker å takke Larre for hans bidrag til Black Sea Property.

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 2021. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2021.

Likestilling

Konsernet og morselskapet hadde i 2021 ingen ansatte, og styret i morselskapet har hatt 4 medlemmer (5 etter gjennomført fusjon med Bulgaria Eiendom Invest AS). 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.

Black Sea Property AS

Org.nr: 914 892 902

Resultatdisponering

Underskuddet i Black Sea Property AS på TNOK 19 495 foreslås disponert som følger:

Overføring fra annen egenkapital TNOK 19 495

Oslo, 31. mai 2022
Styret for Black Sea Property AS

Kåre Rødningen (sign.)
styremedlem

Hans Fredrik Gulseth (sign.)
styremedlem

Egil Redse Melkevik (sign.)
styreleder, daglig leder

Dag Espen Arnesen (sign.)
styremedlem

Black Sea Property AS

Org.nr: 914 892 902

Resultatregnskap

Morselskap				Konsern	
2021	2020	Beløp vises i tusen kr	Note	2021	2020
Driftsinntekter					
304	301	Salgsinntekt	8	0	0
Driftskostnader					
310	369	Lønnskostnad	2	310	369
0	0	Nedskrivning	5, 6	35 828	7 692
1 783	1 428	Annen driftskostnad	2	2 741	8 386
2 092	1 797	Sum driftskostnader		38 878	16 447
-1 789	-1 496	Driftsresultat		-38 878	-16 447
Finansinntekter og finanskostnader					
3 725	15 448	Annen finansinntekt		3 633	15 387
-1 707	0	Verdiendr. finansielle instrumenter, virkelig verdi		-1 707	0
12 043	0	Nedskrivning av finansielle eiendeler	3	0	0
0	0	Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	0
11 341	10 154	Annen finanskostnad		14 595	13 410
-21 367	5 294	Netto finansposter	11	-12 669	1 976
-23 156	3 798	Ordinært resultat før skattekostnad		-51 547	-14 470
-3 661	0	Skattekostnad på ordinært resultat	17	-3 661	0
-19 495	3 798	Årsresultat	16	-47 887	-14 470
Fordeling					
		Majoritetsinteresser		10 072	4 516
		Minoritetsinteresser		37 815	9 954
Overføringer og disponeringer					
-19 495	3 798	Overføringer annen egenkapital	16		
-19 495	3 798	Sum disponert			

Black Sea Property AS

Org.nr: 914 892 902

Balanse pr. 31. desember

Morselskap				Konsern	
2021	2020	Beløp vises i tusen kr	Note	2021	2020
Anleggsmidler					
<i>Immaterielle eiendeler</i>					
0	0	Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker	4	138	145
0	0	Sum immaterielle eiendeler		138	145
<i>Varige driftsmidler</i>					
0	0	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5, 14	198 054	237 341
0	0	Maskiner og anlegg	6	209	219
0	0	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	6	1 711	1 793
0	0	Sum varige driftsmidler		199 975	239 354
<i>Finansielle anleggsmidler</i>					
8 314	8 314	Investeringer i datterselskap	9	0	0
160 786	136 803	Lån til foretak i samme konsern	3, 7	0	0
36	190	Andre fordringer		409	581
169 136	145 307	Sum finansielle anleggsmidler		409	581
169 136	145 307	Sum anleggsmidler		200 521	240 079
Omløpsmidler					
<i>Fordringer</i>					
1 948	1 833	Kundefordringer	3, 7	26	128
135	108	Andre fordringer		1 334	686
2 082	1 942	Sum fordringer		1 359	813
403	1 412	Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	9 764	2 124
2 485	3 354	Sum omløpsmidler		11 124	2 937
171 622	148 660	Sum eiendeler		211 645	243 016

Black Sea Property AS

Org.nr: 914 892 902

Balanse pr. 31. desember

Morselskap		Konsern			
2021	2020	Beløp vises i tusen kr	Note	2021	2020
Egenkapital					
<i>Innskutt egenkapital</i>					
9 723	4 161	Aksjekapital	15, 16	9 723	4 161
234 383	109 537	Overkurs	16	234 383	109 537
0	111	Annen innskutt egenkapital	16	0	111
244 106	113 809	Sum innskutt egenkapital		244 106	113 809
<i>Opptjent egenkapital</i>					
-77 845	-7 760	Annen egenkapital	16	-149 027	-51 532
-77 845	-7 760	Sum opptjent egenkapital		-149 027	-51 532
0	0	Minoritetsinteresser		30 536	42 026
166 261	106 049	Sum egenkapital		125 616	104 304
Gjeld					
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>					
41	0	Utsatt skatt	17	41	0
41	0	Sum avsetning for forpliktelser		41	0
<i>Annen langsiktig gjeld</i>					
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	14	30 269	63 349
4 899	42 240	Øvrig langsiktig gjeld	10	13 024	46 565
4 899	42 240	Sum annen langsiktig gjeld		43 293	109 915
<i>Kortsiktig gjeld</i>					
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	14	29 966	14 973
360	188	Leverandørgjeld		488	354
16	39	Skyldige offentlige avgifter	12	16	39
44	144	Annen kortsiktig gjeld		12 225	13 432
420	372	Sum kortsiktig gjeld		42 695	28 798
5 360	42 611	Sum gjeld		86 029	138 712
171 622	148 660	Sum egenkapital og gjeld		211 645	243 016

Black Sea Property AS

Org.nr: 914 892 902

Balanse pr. 31. desember

Morselskap					Konsern	
	2021	2020	Beløp vises i tusen kr	Note	2021	2020

Oslo, 31. mai 2022

Kåre Rødningen (sign.)
styremedlem

Hans Fredrik Gulseth (sign.)
styremedlem

Egil Redse Melkevik (sign.)
styreleder, daglig leder

Dag Espen Arnesen (sign.)
styremedlem

Kontantstrømoppstilling

Morselskap				Konsern	
2021	2020	Beløp vises i tusen kr	Note	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter					
-23 156	3 798	Resultat før skattekostnad		-51 547	-14 470
0	0	Omregningsdifferanse		84	120
12 043	0	Nedskrivning finansielle anleggsmidler	3	0	0
0	0	Nedskrivning varige driftsmidler	5	35 828	7 692
-114	-203	Endring i kundefordringer		102	-100
172	107	Endring i leverandørgjeld		134	177
-150	1 408	Endring i andre tidsavgrensningsposter		-150	1 408
9 425	0	Valutaendring finansielle eiendeler*	11	9 425	0
283	0	Valuta og andre endringer*		-882	0
-281	0	Gevinst ved salg av rentefond	11	-281	0
-45	0	Reinvesterte renter rentefond	11	-45	0
-1 823	5 111	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-7 334	-5 174
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter					
11 853	0	Innbetalinger ved salg av rentefond		11 853	0
0	0	Påkostning i eiendomsprosjekt	5	-139	-8 094
11 853	0	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		11 715	-8 094
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter					
-35 577	-7 957	Endring i langsiktig gjeld*		-35 577	-31 163
-24 979	-11 185	Endring i fordringer mot datterselskap*	7	0	0
145	-11	Endring i andre fordringer*		145	12 346
0	0	Nedbetaling av gjeld til kredittinstitusjoner	14	-14 484	0
0	0	Lån fra minoritetsaksjonær		3 803	0
49 372	14 764	Emisjoner i morselskap	16	49 372	14 764
0	0	Emisjoner i datterselskap (minoritetens andel)		0	16 117
-11 040	-4 389	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		3 259	12 064
-1 009	721	Netto endring i likvider i året		7 640	-1 204
1 412	691	Kontanter og bankinnskudd per 01.01		2 124	3 328
403	1 412	Kontanter og bankinnskudd per. 31.12		9 764	2 124

*Effekten av valuta på endringer i balanseposter er i 2021 holdt utenfor kontantstrømoppstillingen.

Noter til regnskapet for 2021

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. Konsernregnskapet omfatter også datterselskapene Obzor Market EOOD, Obzor Riverside EOOD og Nordic Property EOOD, som ble anskaffet i 2021 gjennom fusjon med Bulgaria Eiendom Invest AS.

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

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 2021

Beløp vises i tusen kr

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

Beløp vises i tusen kr

Morselskap			Konsern	
2021	2020	Lønnskostnader	2021	2020
267	286	Lønn	267	286
60	36	Reisekompensasjon	60	36
-67		Styrehonorar	-67	0
49	43	Arbeidsgiveravgift	49	43
0	3	Andre ytelser	0	3
310	369	Sum	310	369

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

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
Daglig leder	267

Det tidligere styret i Bulgaria Eiendom Invest AS har mottatt styrehonorar for 2021 på TNOK 44 (se note 18 om fusjon med virkning fra 01.01.2021). Avsatt styrehonorar i Black Sea Property AS på TNOK 111 fra 2019 knyttet til tildelte opsjoner er reversert i 2021 da opsjonene ikke ble utøvd innenfor opsjonsperioden.

Morselskap			Konsern	
2021	2020	Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2021	2020
122	48	Lovpålagt revisjon	122	48
249	170	Andre tjenester	249	170
370	218	Sum	370	218

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Morselskap

Revisjonshonoraret inkluderer honorar til overdragende selskap ved fusjonen på kr 71 875, hvorav beløpet inkluderer mva.

Black Sea Property AS

Org.nr: 914 892 902

Noter til regnskapet for 2021

Beløp vises i tusen kr

Note 3 - Tap på fordringer

Beløp vises i tusen kr

Morselskap		Konsern	
2021	2020	2021	2020
-60 312	0	Avsetninger pr. 01.01.	0
-72 355	0	Avsetninger pr. 31.12.	0
12 043	0	Endring avsetning for tap på fordringer	0
0	0	Årets konstaterte tap på fordringer	5 724

Morselskap

Dette gjelder avsetning for tap på konserninterne fordringer, jf. note 7.

Note 4 - Immaterielle eiendeler

Konsern

	Servitutter
Anskaffelseskost pr. 01.01.	145
Anskaffelseskost 31.12.	145
Valuta	-7
Balanseført verdi pr. 31.12.	138

Note 5 - Varige driftsmidler

Beløp vises i tusen kr

Konsern

	Eiendom	Prosjekt i arbeid	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	159 153	85 880	245 033
Tilgang	6 000	139	6 139
Valuta	-5 648	-3 950	-9 597
Anskaffelseskost 31.12.	159 505	82 069	241 574
Akk.nedskr. 31.12.	-43 520	0	-43 520
Balanseført pr. 31.12.	115 985	82 069	198 054
Årets nedskrivninger	35 828	0	35 828
Avskrivningsplan	N/A	N/A	

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

Noter til regnskapet for 2021

Beløp vises i tusen kr

Note 6 - Varige driftsmidler

Beløp vises i tusen kr

Konsern

	Inventar	Driftsutstyr	Maskiner	Sum
	-Møbler		-Strømaggregat	
Anskaffelseskost 01.01.	1 633	166	225	2 023
Valuta	-75	-7	-10	-93
Anskaffelseskost 31.12.	1 558	158	214	1 930
Akk.avskrivning 31.12.	0	-5	-5	-10
Balanseført pr. 31.12.	1 558	153	209	1 920

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.

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

Beløp vises i tusen kr

<i>Fordringer</i>	2021	2020
Lån til foretak i samme konsern	160 786	136 803
Kundefordringer	1 948	1 733
Sum	162 734	138 536

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.

Det er i forbindelse med fusjon med Bulgaria Eiendom Invest AS overtatt fordringer mot datterselskaper til bokført verdi på MNOK 21,6 netto etter avsetning for tap på MNOK 60,3 pr. 01.01.2021. Pr. 31.12.2021 er de overtatte fordringene nedskrevet til MNOK 6 tilsvarende konsernverdien av underliggende tomter i de aktuelle datterselskapene. Endringen i 2021 består av nye utlån på MNOK 0,2, valutatap på MNOK 3,8 og ytterligere tapsavsetning på MNOK 12 (se note 3).

Note 8 - Transaksjon med nærstående**Morselskap**

Black Sea Property AS har opptjent et fasthonorar på TEUR 2,5 pr. måned i 2021 for konsulenttenester levert til datter-datter-selskapet EPO Aheloy OOD.

Noter til regnskapet for 2021

Beløp vises i tusen kr

Note 9 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Beløp vises i tusen kr

Morselskap

Selskap	Anskaffelse	Kontor	Eier- andel	Resultat 2021	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
EPO Bulgaria EOOD	Juni 2015	Bulgaria	100 %	-114	-3 994	0
Garby AD	Aug. 2015	Bulgaria	50 %	0	3 550	8 314
Aheloy Commercial AD	Aug. 2015	Bulgaria	48 %	0	-4 862	0
Obzor Market EOOD	Sept. 2021	Bulgaria	100 %	0	-19 755	0
Obzor Riverside EOOD	Sept. 2021	Bulgaria	100 %	0	-12 395	0
Nordic Property EOOD	Sept. 2021	Bulgaria	100 %	0	-15 705	0
Sum				-114	-53 162	8 314

Overnevnte beløp er i NOK hvor resultatet i BGN er omregnet med gjennomsnittskurs på 5,1973, mens egenkapitalen i BGN er omregnet med sluttkurs på 5,1073.

EPO Bulgaria EOOD eier 75 % av EPO Aheloy OOD.

Obzor Market EOOD, Obzor Riverside EOOD og Nordic Property EOOD ble anskaffet i 2021 gjennom fusjon med Bulgaria Eiendom Invest AS (se note 18).

Note 10 - Øvrig langsiktig gjeld

Beløp vises i tusen kr

Morselskap

2021	2020
4 681	42 021

Selgerkreditt i TEUR 4 000

Konsern

2021	2020
4 681	42 240

Morselskap

Selgerkreditt fra 2015 med henholdsvis TEUR 1 500 og TEUR 2 500 i forbindelse med kjøp av aksjer og fordringer mot datterselskaper. Totalt MEUR 3,5 av selgerkreditten på MEUR 4 er konvertert til egenkapital i 2021. Resterende selgerkreditt løper rentefritt og skal tilbakebetales når morselskapet har fri likviditet etter inndekning av øvrige forpliktelser eller konverteres til egenkapital.

Note 11 - Finansposter

Beløp vises i tusen kr

Morselskap

2021	2020
139	77
1 597	15 372
1 988	0
-1 707	0
-156	-87
-11 022	-9 905
-12 043	0
-163	-163
-21 367	5 294

Renteinntekt
Valutagevinst
Gevinst ved realisasjon av finansielle eiendeler
Verdiendring finansielle omløpsmidler
Rentekostnad
Valutatap
Nedskrivning av finansielle eiendeler
VPS-kostnader
Sum

Konsern

2021	2020
48	15
1 597	15 372
1 988	0
-1 707	0
-3 410	-3 343
-11 022	-9 905
0	0
-163	-163
-12 669	1 976

Noter til regnskapet for 2021

Beløp vises i tusen kr

Note 12 - Bankinnskudd

Beløp vises i tusen kr

Morselskap			Konsern
2021			2021
7	Bundne skattetrekksmidler utgjør		7

Konsern

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 14.

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	
2021	2020	Pantsikret gjeld	2021	2020
0	0	Kortsiktig gjeld	29 966	14 973
0	0	Langsiktig gjeld	30 269	63 349
0	0	Sum pantsikret gjeld	60 235	78 322

Morselskap			Konsern	
2021	2020	Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:	2021	2020
0	0	Eiendom	198 054	237 341
0	0	Sum	198 054	237 341

Konsern

Gjeld til kredittinstitusjoner er gjennom selskapet EPO Aheloy OOD. Saldo ved årsslutt utgjør MEUR 6, hvorav MEUR 3 forfaller til betaling i desember 2022, og resterende gjeld i 2023 og 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.

Black Sea Property AS

Org.nr: 914 892 902

Noter til regnskapet for 2021

Beløp vises i tusen kr

Note 15 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Beløp vises i tusen kr

Morselskap

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinary shares	38 890 632	0,25 kr	9 723

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

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
E. Larre Holding AS	4 289 759	11,03 %	11,03 %
Janine AS	2 386 129	6,14 %	6,14 %
Christinedal AS, 1)	2 210 275	5,68 %	5,68 %
Total Mangement AS	2 188 603	5,63 %	5,63 %
Erik Arvid Muller	1 290 356	3,32 %	3,32 %
Espemo Invest AS	1 248 408	3,21 %	3,21 %
A-J Eiendom AS	1 058 122	2,72 %	2,72 %
Semeco AS	1 030 238	2,65 %	2,65 %
VK Invest AS	890 082	2,29 %	2,29 %
Nordea Bank ABP	816 519	2,10 %	2,10 %
Sum	17 408 491	44,77 %	44,77 %
Øvrige (eierandel < 5%)	21 482 141	55,24 %	55,23 %
Totalt antall aksjer	38 890 632	100,00 %	100,00 %

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

Styreleder Egil Redse Melkevik er styreleder i MTB Invest AS som kontrolleres av hans nærstående, og som i tillegg til å inneha personlige eierandeler, er blant de øvrige aksjonærer i Black Sea Property AS.

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.	4 161	109 537	111	-7 760	106 049
Årsresultat	0	0	0	-19 495	-19 495
Gjeldskonvertering	2 631	32 945	0	0	35 577
Kontantinnskudd	1 205	13 251	0	0	14 455
Tingsinnskudd (fusjon)	1 726	79 310	0	-50 589	30 446
Opsjoner	0	0	-111	0	-111
Emisjonsutgifter	0	-660	0	0	-660
Egenkapital 31.12.	9 723	234 383	0	-77 845	166 261

Noter til regnskapet for 2021

Beløp vises i tusen kr

Konsern

Konsernets egenkapital er endret som følger:

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	4 161	109 537	111	-9 505	104 304
Årsresultat	0	0	0	-47 887	-47 887
Gjeldskonvertering	2 631	32 945	0	0	35 577
Kontantinnskudd	1 205	13 251	0	0	14 455
Tingsinnskudd (fusjon)*	1 726	18 984	0	0	20 710
Vidererført overkurs etter fusjon	0	60 326	0	-60 326	0
Opsjoner	0	0	-111	0	-111
Emisjonsutgifter	0	-660	0	0	-660
Valuta og andre endringer	0	0	0	-772	-772
Egenkapital 31.12.	9 723	234 383	0	-118 490	125 616

*Beløp før kontinuitetsdifferanse.

Note 17 - Skatt

Beløp vises i tusen kr

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2021	2020
Endring utsatt skatt	-3 661	0
Årets totale skattekostnad	-3 661	0

Beregning av årets skattegrunnlag:	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	-23 156	3 798
Permanente forskjeller	-660	-161
Verdireduksjon finansielle instr. vurdert til virkelig verdi	1 707	0
Skattepliktig gevinst fra RF-1359	1 988	0
Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	-1 988	0
Endring i midlertidige forskjeller	17 124	-5 395
Årets skattegrunnlag	-4 986	-1 758

Oversikt over midlertidige forskjeller	2021	2020
Langsiktige fordringer og gjeld i valuta	22 195	8 296
Utestående fordringer	-72 355	0
Sum	-50 160	8 296
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-22 007	-14 870
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-72 167	-6 574
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-72 355	-6 574
Sum	188	0
25% Utsatt skattefordel (-) /Utsatt skatt (+)	41	0

Noter til regnskapet for 2021

Beløp vises i tusen kr

Note 18 - Fusjon**Morselskap**

Bulgaria Eiendom Invest AS har blitt innfusjonert i Black Sea Property AS med virkning fra 01.01.2021. Fusjonen ble gjennomført til regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet. Som vederlag i fusjonen mottok aksjonærene i Bulgaria Eiendom Invest AS 6 903 277 nye aksjer i Black Sea Property AS. Fusjonen ble formelt registrert den 11.09.2021.

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 19 495 271 og et underskudd i konsernregnskapet på kr 47 886 767. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 2021 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 2021 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 2021 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.

Oslo, 31. mai 2022

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS



Thorbjørn Grindhaug
Statsautorisert revisor