



HALVÅRSRAPPORT

2022



BLACK SEA PROPERTY AS



REGNSKAP OG KONSERNREGNSKAP

- HALVÅRSBERETNING
- PERIODEREGNSKAP FOR FØRSTE HALVÅR 2022
 - BALANSE PR. 30. JUNI 2022
- KONTANTSTRØMOPPSTILLING FOR FØRSTE HALVÅR 2022
 - NOTER PR. 30. JUNI 2022

Halvårsberetning 1H-2022

Black Sea Property AS

Adresse: Sagveien 23 A, 0459 OSLO

Org.nr: 914892902

Virksomhetens art

Black Sea Property AS ble stiftet den 19. januar 2015. Morselskapets hovedoppgave er å investere i andre selskaper. Datterselskapene driver eiendomsutvikling. Black Sea Property AS har sitt forretningssted i Oslo. Datterselskapene har forretningssted i Bulgaria, og deres aktiviteter skjer der. Konsernets hovedaktivitet er bygging og ferdigstilling av hotellanlegget Sunrise Gardens Resort (Resorten), som ligger i Aheloy, Bulgaria. Black Sea Property AS eier indirekte 75% av Sunrise Gardens Resort.

Rettvisende oversikt

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

Redegjørelse for foretakets utsikter

Styret vurderer konsernets markedsutvikling som usikker i lys av finansieringsrisikoen. Slik også beskrevet i børsmeldinger senest den 22/08/22 er finansieringen av selskapet og konsernet en vesentlig risikofaktor. Selskapet ser løpende på ulike alternativer for å hente kapital, herunder et potensielt brolån.

Selskapet har nylig hentet inn aksjonærlån på MNOK 1,915 til drift av selskapets virksomhet i Norge. Det er avtalt med långiverne at aksjonærlånet skal gjøres opp ved konvertering av lånet til aksjer i Selskapet.

Resorten åpnet den 3. juli 2022 før sesongen ble avsluttet i midten av september. Resorten har vært i drift med et "family and kids club"-konsept med mellom 400 600 gjester daglig siden åpningen. Tilbakemeldingene fra besøkende har vært veldig positive, og Selskapet er fornøyd med driften i sesongen.

Finansiell risiko

Mesteparten av konsernets virksomhet foregår i Bulgaria, hvor kostnader pådras i bulgarske leva og i Euro. Konsernets aktivitet vil således være påvirket av valutaendring mellom bulgarske leva, Euro og norske kroner.

Utvikling i resultat og stilling

Styret mener at det fremlagte halvårsregnskapet for morselskapet og tilhørende konsernregnskap gir et rettvisende bilde over utviklingen og resultatet av foretakets og konsernets virksomhet og stilling for perioden. Utover forholdene beskrevet under "Redegjørelse for foretakets utsikter", kjenner styret ikke til forhold inntruffet etter balansedagen som i vesentlig grad påvirker regnskapet pr. 30. juni 2022.

Fortsatt drift

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede og denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelse av halvårsregnskapet.

Black Sea Property AS

Org.nr: 914 892 902

Oslo, 27. september 2022
Styret for Black Sea Property AS

Egil Redse Melkevik (sign.)
styreleder, daglig leder

Kåre Rødningen (sign.)
styremedlem

Hans Fredrik Gulseth (sign.)
styremedlem

Dag Espen Arnesen (sign.)
styremedlem

Perioderegnskap 01.01-30.06.

Morselskap

Konsern

1H-2022	1H-2021	Beløp vises i tusen kr	Note	1H-2022	1H-2021
Driftsinntekter					
156	153	Salgsinntekt		0	0
Driftskostnader					
184	15	Lønnskostnad		184	15
1 000	728	Annen driftskostnad		1 405	1 496
-1 028	-591	Driftsresultat		-1 589	-1 512
Finansinntekter og finanskostnader					
5 692	1 742	Annen finansinntekt		5 642	1 706
266	4 571	Annen finanskostnad		399	4 701
5 426	-2 828	Netto finansposter		5 243	-2 995
4 398	-3 419	Ordinært resultat før skattekostnad		3 654	-4 507
1 009	0	Skattekostnad på ordinært resultat		1 009	0
3 389	-3 419	Årsresultat		2 645	-4 507
Fordeling					
		Majoritetsinteresser		-2 808	4 248
		Minoritetsinteresser		163	259
Overføringer og disponeringer					
3 389	-3 419	Udekket tap			
3 389	-3 419	Sum disponert			

Black Sea Property AS

Org.nr: 914 892 902

Balanse pr. 30. juni

Morselskap		Konsern			
30.06.22	30.06.21	Beløp vises i tusen kr	Note	30.06.22	30.06.21
Anleggsmidler					
<i>Immaterielle eiendeler</i>					
0	0	Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker		143	140
0	0	Sum immaterielle eiendeler		143	140
<i>Varige driftsmidler</i>					
0	0	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 3	224 319	231 118
0	0	Maskiner og anlegg		704	213
0	0	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol		1 799	1 742
0	0	Sum varige driftsmidler		226 821	233 074
<i>Finansielle anleggsmidler</i>					
8 314	8 314	Investeringer i datterselskap		0	0
166 439	132 658	Lån til foretak i samme konsern		0	0
31	184	Andre fordringer		418	563
174 784	141 156	Sum finansielle anleggsmidler		418	563
174 784	141 156	Sum anleggsmidler		227 382	233 778
Omløpsmidler					
<i>Fordringer</i>					
1 138	1 831	Kundefordringer		26	27
95	180	Andre fordringer		4 173	632
0	14 455	Krav på innbetaling av selskapskapital		0	14 455
1 233	16 466	Sum fordringer		4 200	15 115
329	294	Bankinnskudd, kontanter og lignende		752	627
1 562	16 761	Sum omløpsmidler		4 952	15 742
176 346	157 916	Sum eiendeler		232 334	249 519

Black Sea Property AS

Org.nr: 914 892 902

Balanse pr. 30. juni**Morselskap****30.06.22****30.06.21**

Beløp vises i tusen kr

Note**Konsern****30.06.22****30.06.21****Egenkapital***Innskutt egenkapital*

9 723

6 792

Aksjekapital

9 723

6 792

234 383

142 270

Overkurs

234 383

142 270

0

14 455

Annen innskutt egenkapital

0

14 455

244 106

163 518

Sum innskutt egenkapital

244 106

163 518

Opptjent egenkapital

-74 456

-11 179

Annen egenkapital

-148 180

-54 021

-74 456

-11 179

Sum opptjent egenkapital

-148 180

-54 021

0

0

Minoritetsinteresser

31 403

40 808

169 650

152 339

Sum egenkapital

127 328

150 306

Gjeld*Avsetninger for forpliktelser*

1 050

0

Utsatt skatt

1 050

0

1 050

0

Sum avsetning for
forpliktelser

1 050

0

Annen langsiktig gjeld

0

0

Gjeld til kredittinstitusjoner

3, 5

31 359

61 542

5 068

4 985

Øvrig langsiktig gjeld

4

28 221

9 187

5 068

4 985

Sum annen langsiktig gjeld

59 580

70 729

Kortsiktig gjeld

0

0

Gjeld til kredittinstitusjoner

3, 5

31 046

14 546

41

312

Leverandørgjeld

205

343

3

13

Skyldige offentlige avgifter

3

-101

534

268

Annen kortsiktig gjeld

13 121

13 696

578

593

Sum kortsiktig gjeld

44 376

28 484

6 696

5 578

Sum gjeld

105 006

99 214

176 346

157 916

Sum egenkapital og gjeld

232 334

249 519

Black Sea Property AS

Org.nr: 914 892 902

Balanse pr. 30. juni

Morselskap

30.06.22

30.06.21

Beløp vises i tusen kr

Note

Konsern

30.06.22

30.06.21

Oslo, 27. september 2022

Egil Redse Melkevik (sign.)
styreleder, daglig leder

Kåre Rødningen (sign.)
styremedlem

Hans Fredrik Gulseth (sign.)
styremedlem

Dag Espen Arnesen (sign.)
styremedlem

Kontantstrømoppstilling**Morselskap****1H-2022****1H-2021**

Beløp vises i tusen kr

Note**Konsern****1H-2022****1H-2021****Kontantstrømmer fra
operasjonelle aktiviteter**

4 398	-3 419	Resultat før skattekostnad		3 654	-4 507
810	2	Endring i kundefordringer		0	0
-319	124	Endring i leverandørgjeld		-302	-6
312	-85	Endring i andre tidsavgrensningsposter		-2 658	-85
-49	-37	Renter på lån til datterselskap		0	0
-5 194	2 566	Effekt av valutakursendringer		-4 783	3 206
-43	-849	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-4 089	-1 392

**Kontantstrømmer fra
investeringsaktiviteter**

0	0	Kjøp av varige driftsmidler		-495	0
0	0	Påkostning eiendomsprosjekt	2	-18 407	0
0	0	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-18 901	0

**Kontantstrømmer fra
finansieringsaktiviteter**

0	-35 577	Endring i langsiktig gjeld		0	-35 577
-31	-164	Utbetaling av lån til datterselskap		0	0
0	49 927	Emisjoner i morselskap		0	49 927
0	-14 455	Krav på innbetaling av selskapskapital		0	-14 455
0	0	Lån fra minoritetsaksjonær	4	13 978	0
-31	-269	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		13 978	-105

-74	-1 118	Netto endring i likvider i året		-9 012	-1 497
403	1 412	Kontanter og bankinnskudd pr. 1.1.		9 764	2 124
329	294	Kontanter og bankinnskudd pr. 30.6		752	627

Noter til regnskapet for 1. halvår 2021

Beløp vises i tusen kr

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Halvårsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Det er utarbeidet et sammendratt delårsregnskap i samsvar med NRS 11. Et sammendratt delårsregnskap inneholder samme oppstillingsplaner som årsregnskapet, men kun noteopplysninger som kreves av NRS 11 om delårsregnskap. Det forutsettes at brukerne av delårsregnskapet har tilgang til foretakets sist avlagte årsregnskap. Informasjonen i delårsregnskapet er derfor avgrenset til vesentlige forhold.

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.

Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en økonomisk enhet. Dette innebærer at konserninterne transaksjoner og mellomværende er eliminert. Minoritetsinteresser inngår i konsernets egenkapital.

Valuta

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

Morselskapet har fordringer i euro som vurderes til kurs ved halvårsregnskapets slutt. Urealisert valutagevinst og valutatap knyttet til fordringene vises over resultatregnskapet. Fordringene elimineres i konsernregnskapet, og valutajusteringen knyttet til fordringene mot de utenlandske datterselskapene blir ført direkte mot egenkapitalen.

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

Kontantstrømoppstilling

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

Øvrige regnskapsprinsipper

Det vises for øvrig til beskrivelse av generelle regnskapsprinsippene i siste avlagte årsregnskap.

Noter til regnskapet for 1. halvår 2021

Beløp vises i tusen kr

Note 2 - Tomter, bygninger og annen fast eiendom

Beløp vises i tusen kr

Konsern

				Sum
	Eiendom	Prosjekt i arbeid		
Anskaffelseskost 01.01.2021	159 505	82 069	0	241 574
Tilganger	740	17 667	0	18 407
Valuta	4 246	3 612	0	7 858
Anskaffelseskost 30.06.2022	164 491	103 348	0	267 839
Akk.nedskr. 30.06.2022	-43 520	0	0	-43 520
Balanseført pr. 30.06.2022	120 971	103 348	0	224 319

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

Note 3 - Gjeld til kredittinstitusjoner**Konsern**

Gjeld til kredittinstitusjoner er gjennom selskapet EPO Aheloy OOD. Saldo ved periodeslutt 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 ytet av de lokale samarbeidspartnere i Bulgaria.

Note 4 - Annen langsiktig gjeld**Konsern**

Lokal partner i Bulgaria (minoritetsaksjonær) har gitt et lån på omlag MNOK 14 i første halvår 2022 til dekning av driftskostnader og rentebetalinger.

Note 5 - Fortsatt drift**Konsern**

Finansieringen av konsernet utgjør en vesentlig risikofaktor. Konsernet har pr. 30.06.2022 MEUR 6 i banklån hos UniCredit Bulbank. I henhold til avtalen med banken skal det foretas en nedbetaling av hovedstolen på MEUR 3 i desember 2022 med tillegg av påløpte renter. Det er avholdt flere møter med banken for å forsøke å forhandle frem en løsning for forlengelse av løpetiden eller utsettelse av avdragsbetalingen, men har ikke lykket med dette. Konsernet har et vesentlig kapitalbehov, og ser løpende på ulike alternativer for å hente kapital.
