



ÅRSRAPPORT FOR 2022



BLACK SEA PROPERTY AS



ÅRSBERETNING

ÅRSREGNSKAP OG KONSERNREGNSKAP

- RESULTATREGNSKAP
- BALANSE
- KONTANTSTRØMOPPSTILLING
- NOTER

REVISJONSBERETNING

Årsberetning 2022

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 vurderer konsernets utvikling som god og viderefører eksisterende satsing innen dagens rammer og virksomhet, med fokus på videre utvikling og drift av konsernets hovedaktiva Sunrise River Beach Resort.

Styret vil bemerke at det i konsernet ble inngått avtale om en lånefasilitet på totalt EUR 7,5 millioner fra Penchev Consult i desember 2022. Ca. EUR 5,3 millioner av lånet er trukket. Lånefasiliteten er rentebærende med avtalt rentesats på 16 % pro anno.

Etter utløpet av regnskapsåret har konsernet inngått ytterligere en låneavtale, med First Investment Bank, med en lavere, mer markedsmessig rente og en løpetid på 15 år. Låneavtalen med First Investment Bank gjelder en lånefasilitet på totalt EUR 10 millioner, der ca. EUR 6,5 millioner planlegges trukket i juni, og som vil benyttes til innfrielse av konsernets lån hos UniCredit Bulbank (ca. EUR 4,5 millioner), og for ytterligere byggearbeider på Sunrise River Beach Resort (ca. EUR 2 millioner).

Lånet til Penchev Consult forfaller i sin helhet i desember 2024, likevel slik at konsernet må foreta en betaling av påløpte renter i desember 2023. Konsernet arbeider for å oppnå en refinansiering av lånet fra Penchev Consult og mener at en slik refinansiering er realistisk å oppnå, men styret bemerker at manglende refinansiering av dette lån før forfallstidspunktet utgjør en vesentlig finansiell forpliktelse og risiko for konsernet. Penchev Consult har fått overført halvparten av selskapets aksjer i EPO Aheloy (gjennom EPO Bulgaria) til seg som sikkerhet for EPO Aheloy's forpliktelser under låneavtalen. Som beskrevet i note 12 utgjør transaksjonen en midlertidig overføring med tilbakeføringsrett ved innfrielse av lånet.

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 2022.

Aktiviteter i 2022

Selskapet fokuserte i første halvdel av året på å få til en begrenset åpning av resorten for sommersesongen 2022. Den pågående krigen i Ukraina skapte utfordringer for Selskapet, både med tanke på tid og kostnad på arbeid i resorten, samt også betydelig usikkerhet rundt krigens konsekvenser for den tradisjonelle turismen i Bulgaria. Selskapet klarte likevel å åpne resorten den 3. juli 2022 med en begrenset kapasitet og denne ble driftet i resten av sommersesongen som ett «family and kids-club konsept» med mellom 400 - 600 gjester daglig. Tilbakemeldingene fra besøkende var positive, og Selskapet er fornøyd med oppstartsåret.

Det har videre gjennom året vært jobbet mot ulike finansieringsløsninger for å håndtere eksisterende banklån, avdragsbetalinger, lånebehov knyttet til videre bygging, samt også generelle selskapsformål. Situasjonen i Ukraina har bidratt til ytterligere utfordringer knyttet til finansiering.

Den 5. september meldte Selskapet at det var tatt opp aksjonærlån på ca. 2 MNOK for å håndtere kortsiktig finansieringsbehov for driften i Norge. Videre ble det den 14. desember etablert en låneavtale der EPO Aheloy kan låne inntil 7,5 MEUR med en rentesats på 16 % og forfall i desember 2024. Det henvises til børsmelding den 14. desember 2022 for ytterligere detaljer, samt beskrivelse under "Redegjørelse for foretakets utsikter" over.

Selskapet fikk for regnskapsåret 2022 et positivt årsresultat på MNOK 4,692. Det positive årsresultatet skyldes i all hovedsak at Selskapet har lån mot datterselskap nominert i EUR som i 2022 har styrket seg mot norske kroner.

Kort om utviklingen i 2023

Selskapet meldte den 14. mars 2023 at det har hentet inn 8,168 MNOK i en rettet emisjon samt den 24. april 2023 om ytterligere 4,244 MNOK i en etterfølgende emisjon. Samlet gav dette 12,412 MNOK ved utstedelse 31 030 000 nye aksjer i Selskapet, hver til en tegningskurs på NOK 0,40. Bakgrunnen for kapitalinnhenting var knyttet til finansiering av byggeaktiviteter i EPO Aheloy, samt generelle selskapsformål.

Den 27. mars 2023 ble det orientert om at det ble gjennomført en konvertering av kortsiktig lån opptatt i 2022 (se børsmelding 5. september 2022), noe som resulterte i utstedelse av 5 090 414 nye aksjer, hver til en tegningskurs på NOK 0,40.

Den 12. mai 2023 ble det orientert om at EPO Aheloy har sikret seg et banklån med ramme på 10 MEUR hvorav 6,5 MEUR vil bli utbetalt så snart alle betingelser for utbetaling er på plass. Resterende 3,5 MEUR vil kunne bli benyttet etter sesongen basert på gitte forutsetninger. Lånet gis med en løpetid på 15 år. Se også børsmeldingen fra 12. mai 2023, samt beskrivelse under "Redegjørelse for foretakets utsikter" over.

Selskapet vil for sommersesongen 2023 videreføre resorten med et «family and kids-club konsept» og rundt 1500 senger tilgjengelig for overnatting fordelt mellom M og N-byggene, og forventer å være fullbooket i høysesongen. Resorten er videre tilgjengelig for booking hos det ledende hotellnettstedet booking.com. Det forventes at ovennevnte booking nivå vil gi positiv EBITDA for EPO Aheloy, der resultatet fra sesongen vil bli offentliggjort i september 2023.

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 2022. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2022.

Likestilling

Konsernet og morselskapet hadde i 2022 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

Overskuddet i Black Sea Property AS på TNOK 4 692 foreslås disponert som følger:

Overføring til annen egenkapital TNOK 4 692

Overskuddet er primært knyttet til valutagevinst på lån gitt til datterselskap.

Black Sea Property AS

Org.nr: 914 892 902

Oslo, 30. mai 2023
Styret for Black Sea Property AS

Egil Redse Melkevik Styrets leder/daglig leder	Dag Espen Arnesen Styremedlem	Hans Fredrik Gulseth Styremedlem	Kåre Rødningen Styremedlem
---	----------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------

Black Sea Property AS

Org.nr: 914 892 902

Resultatregnskap

Morselskap			Konsern		
2022	2021	Beløp vises i tusen kr	Note	2022	2021
Driftsinntekter					
312	304	Salgsinntekt	2	517	0
Driftskostnader					
299	310	Lønnskostnad	3	299	310
0	0	Avskrivning	4, 5, 6	424	0
0	0	Nedskrivning	5, 6	0	35 828
1 871	1 783	Annen driftskostnad	3	4 788	2 741
2 170	2 092	Sum driftskostnader		5 510	38 878
-1 858	-1 789	Driftsresultat		-4 994	-38 878
Finansinntekter og finanskostnader					
0	0	Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	0
8 342	3 725	Annen finansinntekt		8 240	3 633
0	-1 707	Verdiendr. finansielle instrumenter, virkelig verdi		0	-1 707
0	12 043	Nedskrivning av finansielle eiendeler	7	0	0
0	0	Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	0
476	11 341	Annen finanskostnad		3 348	14 595
7 865	-21 367	Netto finansposter	8	4 892	-12 669
6 007	-23 156	Ordinært resultat før skattekostnad		-101	-51 547
1 315	-3 661	Skattekostnad på ordinært resultat	9	1 315	-3 661
4 692	-19 495	Årsresultat	10	-1 416	-47 887
Fordeling					
		Majoritetsinteresser		-28	10 072
		Minoritetsinteresser		1 444	37 815
Overføringer og disponeringer					
4 692	-19 495	Overføringer annen egenkapital	10		
4 692	-19 495	Sum disponert			

Black Sea Property AS

Org.nr: 914 892 902

Balanse pr. 31. desember

Morselskap				Konsern	
2022	2021	Beløp vises i tusen kr	Note	2022	2021
Anleggsmidler					
Immaterielle eiendeler					
0	0	Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker	4	161	138
0	0	Sum immaterielle eiendeler		161	138
Varige driftsmidler					
0	0	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5, 11	239 206	198 054
0	0	Maskiner og anlegg	6	2 226	209
0	0	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	6	2 266	1 711
0	0	Sum varige driftsmidler		243 697	199 975
Finansielle anleggsmidler					
8 314	8 314	Investeringer i datterselskap	12	0	0
169 315	160 786	Lån til foretak i samme konsern	7, 13	0	0
0	36	Andre fordringer		392	409
177 629	169 136	Sum finansielle anleggsmidler		392	409
177 629	169 136	Sum anleggsmidler		244 251	200 521
Omløpsmidler					
Fordringer					
1 314	1 948	Kundefordringer	7, 13	129	26
85	135	Andre fordringer		482	1 334
1 399	2 082	Sum fordringer		611	1 359
727	403	Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	1 179	9 764
2 127	2 485	Sum omløpsmidler		1 790	11 124
179 756	171 622	Sum eiendeler		246 041	211 645

Black Sea Property AS

Org.nr: 914 892 902

Balanse pr. 31. desember

Morselskap		Konsern			
2022	2021	Beløp vises i tusen kr	Note	2022	2021
Egenkapital					
<i>Innskutt egenkapital</i>					
9 723	9 723	Aksjekapital	10, 15	9 723	9 723
234 383	234 383	Overkurs	10	234 383	234 383
244 106	244 106	Sum innskutt egenkapital		244 106	244 106
<i>Opptjent egenkapital</i>					
-73 152	-77 845	Annen egenkapital	10	-152 018	-149 027
-73 152	-77 845	Sum opptjent egenkapital		-152 018	-149 027
0	0	Minoritetsinteresser		40 175	30 536
170 954	166 261	Sum egenkapital		132 263	125 616
Gjeld					
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>					
1 356	41	Utsatt skatt	9	1 356	41
1 356	41	Sum avsetning for forpliktelser		1 356	41
<i>Annen langsiktig gjeld</i>					
1 982	0	Konvertible lån	16	1 982	0
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	11	0	30 269
5 145	4 899	Øvrig langsiktig gjeld	16	5 172	13 024
7 127	4 899	Sum annen langsiktig gjeld		7 154	43 293
<i>Kortsiktig gjeld</i>					
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	11	64 907	29 966
151	360	Leverandørgjeld		286	488
9	16	Skyldige offentlige avgifter	14	9	16
159	44	Annen kortsiktig gjeld		40 067	12 225
319	420	Sum kortsiktig gjeld		105 268	42 695
8 802	5 360	Sum gjeld		113 778	86 029
179 756	171 622	Sum egenkapital og gjeld		246 041	211 645

Oslo, 30. mai 2023

Egil Redse Melkevik
Styrets leder/daglig leder

Dag Espen Arnesen
Styremedlem

Hans Fredrik Gulseth
Styremedlem

Kåre Rødningen
Styremedlem

Kontantstrømoppstilling

Morselskap			Konsern		
2022	2021	Beløp vises i tusen kr	Note	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter					
6 007	-23 156	Resultat før skattekostnad		-101	-51 547
0	12 043	Nedskrivning finansielle anleggsmidler	3	0	0
0	0	Nedskrivning varige driftsmidler	5	0	35 828
0	0	Ordinære avskrivninger	4,6	424	0
634	-114	Endring i kundefordringer		-103	102
-209	172	Endring i leverandørgjeld		-34	134
157	-150	Endring i andre tidsavgrensningsposter		682	-150
-7 885	9 708	Effekt av valutakursendringer langsiktige fordringer og gjeld	8	-7 853	8 626
0	-281	Gevinst ved salg av rentefond	8	0	-281
0	-45	Reinvesterte renter rentefond	8	0	-45
-1 296	-1 823	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-6 986	-7 334
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter					
0	0	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	4,6	-2 813	0
0	11 853	Innbetalinger ved salg av rentefond		0	11 853
0	0	Påkostning eiendomsprosjekt	5	-29 486	-139
0	11 853	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-32 299	11 715
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter					
1 982	-35 577	Endring i langsiktig gjeld		1 982	-35 577
-390	-24 979	Endring i fordringer mot datterselskap		0	0
28	145	Endring i andre fordringer		28	145
0	0	Endring i gjeld til kredittinstitusjoner		1 447	-14 484
0	0	Lån fra minoritetsaksjonær		17 611	3 803
0	49 372	Emisjoner i morselskap	10	0	49 372
0	0	Emisjoner i datterselskap (minoritetens andel)	10	9 632	0
1 620	-11 040	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		30 700	3 259
325	-1 009	Netto endring i likvider i året		-8 585	7 640
403	1 412	Kontanter og bankinnskudd per 01.01		9 764	2 124
727	403	Kontanter og bankinnskudd per 31.12		1 179	9 764

Noter til regnskapet for 2022

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 2022

Beløp vises i tusen kr

Note 2 - Transaksjon med nærstående**Morselskap**

Black Sea Property AS har opptjent et fasthonorar på TEUR 2,5 pr. måned i 2022 for konsulenttenester levert til datter-datter-selskapet EPO Aheloy OOD.

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Beløp vises i tusen kr

Morselskap			Konsern		
2022	2021	Lønnskostnader	2022	2021	
276	267	Lønn	276	267	
0	60	Reisekompensasjon	0	60	
0	-67	Styrehonorar	0	-67	
23	49	Arbeidsgiveravgift	23	49	
299	310	Sum	299	310	

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	276

Morselskap			Konsern		
2022	2021	Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2022	2021	
52	122	Lovpålagt revisjon	52	122	
138	249	Andre tjenester	138	249	
191	370	Sum	191	370	

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Noter til regnskapet for 2022

Beløp vises i tusen kr

Note 4 - Immaterielle eiendeler**Konsern**

	Servitutter, nettside
Anskaffelseskost pr. 01.01.	145
Tilgang kjøpte eiendeler	31
Anskaffelseskost 31.12.	176
Akk.avskrivninger 31.12.	-15
Valuta	1
Balanseført verdi pr. 31.12.	161
Årets avskrivninger	15
Økonomisk levetid	5 år
Avskrivningsplan	Lineær (20 %)

Årets tilganger og avskrivninger i BGN er omregnet med en gjennomsnittskurs på 5,1662 for 2022.

Note 5 - Varige driftsmidler

Beløp vises i tusen kr

Konsern

	Eiendom	Fasiliteter	Prosjekt i arbeid	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	159 505	0	82 069	241 574
Tilganger	749	19 376	9 361	29 486
Valuta	6 187	786	4 693	11 666
Anskaffelseskost 31.12.	166 441	20 162	96 123	282 726
Akk.nedskr. 31.12.	-43 520	0	0	-43 520
Balanseført pr. 31.12.	122 922	20 162	96 123	239 206
Avskrivningsplan	N/A	N/A		

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

Noter til regnskapet for 2022

Beløp vises i tusen kr

Note 6 - Varige driftsmidler

Beløp vises i tusen kr

Konsern

	Driftsløsøre, inventar o.l.	Maskiner, apparater o.l.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	1 716	214	1 930
Tilgang kjøpte driftsmidler	509	2 273	2 782
Valuta	108	89	197
Anskaffelseskost 31.12.	2 333	2 577	4 909
Akk.avskrivning 31.12.	-67	-351	-418
Balanseført pr. 31.12.	2 266	2 226	4 491
Årets avskrivninger	62	346	408
Økonomisk levetid	6-7 år	3-4 år	
Avskrivningsplan	Lineær (15 %)	Lineær (30 %)	

Årets tilganger og avskrivninger i BGN er omregnet med en gjennomsnittskurs på 5,1662 for 2022.

Note 7 - Tap på fordringer

Beløp vises i tusen kr

Morselskap		Konsern	
2022	2021	2022	2021
-72 355	-60 312	0	0
-72 355	-72 355	0	0
0	12 043	0	0

Morselskap

Dette gjelder avsetning for tap på konserninterne fordringer overtatt fra Bulgaria Eiendom Invest AS etter fusjonen i 2021, hvor de overtatte fordringene er nedskrevet til MNOK 6 tilsvarende konsernverdien av underliggende tomter i de aktuelle datterselskapene.

Noter til regnskapet for 2022

Beløp vises i tusen kr

Note 8 - Finansposter

Beløp vises i tusen kr

Morselskap			Konsern	
2022	2021		2022	2021
101	139	Renteinntekt	0	48
8 240	1 597	Valutagevinst	8 240	1 597
0	1 988	Gevinst ved realisasjon av finansielle eiendeler	0	1 988
0	-1 707	Verdiendring finansielle omløpsmidler	0	-1 707
-68	-156	Rentekostnad	-2 939	-3 410
-289	-11 022	Valutatap	-289	-11 022
0	-12 043	Nedskrivning av finansielle eiendeler	0	0
-119	-163	VPS-kostnader	-119	-163
7 865	-21 367	Sum	4 892	-12 669

Note 9 - Skatt

Beløp vises i tusen kr

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2022	2021
Endring utsatt skatt	1 315	-3 661
Årets totale skattekostnad	1 315	-3 661

Beregning av årets skattegrunnlag:	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	6 007	-23 156
Permanente forskjeller	0	-660
Verdireduksjon finansielle instr. vurdert til virkelig verdi	0	1 707
Skattepliktig gevinst fra RF-1359	0	1 988
Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	0	-1 988
Endring i midlertidige forskjeller	-7 885	17 124
Årets skattegrunnlag	-1 877	-4 986

Oversikt over midlertidige forskjeller	2022	2021
Langsiktige fordringer og gjeld i valuta	30 080	22 195
Utestående fordringer	-72 355	-72 355
Sum	-42 275	-50 160
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-23 885	-22 007
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-66 160	-72 167
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-72 325	-72 355
Sum	6 165	188

25% Utsatt skattefordel (-) /Utsatt skatt (+)	1 356	41
---	-------	----

Noter til regnskapet for 2022

Beløp vises i tusen kr

Note 10 - Egenkapital

Beløp vises i tusen kr

Morselskap

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	9 723	234 383	0	-77 845	166 261
Årsresultat	0	0	0	4 692	4 692
Egenkapital 31.12.	9 723	234 383	0	-73 152	170 954

Konsern

Konsernets egenkapital er endret som følger:

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	9 723	234 383	0	-118 490	125 616
Årsresultat	0	0	0	-1 416	-1 416
Emisjon datterselskap (MI's andel)	0	0	0	9 632	9 632
Valuta og andre endringer	0	0	0	-1 568	-1 568
Egenkapital 31.12.	9 723	234 383	0	-111 843	132 263

Note 11 - Pant og garantier

Beløp vises i tusen kr

Morselskap

2022	2021	Pantsikret gjeld	Konsern 2022	2021
0	0	Kortsiktig gjeld	64 171	29 966
0	0	Langsiktig gjeld	0	30 269
0	0	Sum pantsikret gjeld	64 171	60 235

Morselskap

2022	2021	Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:	Konsern 2022	2021
0	0	Eiendom	239 206	198 054
0	0	Sum	239 206	198 054

Konsern

Gjeld til kredittinstitusjoner er gjennom selskapet EPO Aheloy OOD. Saldo ved årsslutt utgjør MEUR 6, som i sin helhet forfaller til betaling i første halvår 2023. Det er avsatt for påløpte renter og gebyrer på til sammen TEUR 143 pr. 31.12.2022.

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.

Noter til regnskapet for 2022

Beløp vises i tusen kr

Note 12 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Beløp vises i tusen kr

Morselskap

Selskap	Anskaffelse	Kontor	Eier- andel	Resultat 2022	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
EPO Bulgaria EOOD	Juni 2015	Bulgaria	100 %	-77 214	-84 549	0
Garby AD	Aug. 2015	Bulgaria	50 %	0	3 736	8 314
Aheloy Commercial AD	Aug. 2015	Bulgaria	48 %	0	-5 118	0
Obzor Market EOOD	Sept. 2021	Bulgaria	100 %	-36	-20 890	0
Obzor Riverside EOOD	Sept. 2021	Bulgaria	100 %	-41	-13 154	0
Nordic Property EOOD	Sept. 2021	Bulgaria	100 %	-36	-16 632	0
Sum				-77 328	-136 607	8 314

Overnevnte beløp er i NOK hvor resultatet i BGN er omregnet med gjennomsnittskurs på 5,1662, mens egenkapitalen i BGN er omregnet med sluttkurs på 5,3757.

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

EPO Bulgaria EOOD har frem til desember 2022 hatt en eierandel på 75 % i selskapet EPO Aheloy OOD. I desember 2022 ble halvparten av aksjene overført til Penchev Consult EOOD som sikkerhet for lån gitt i 2023. Avtalene er formalisert i januar 2023 og nærmere beskrevet i styrets årsberetning. Transaksjonen utgjør en midlertidig overføring av aksjene med rett til tilbakeføring ved innfrielse av lån gitt i 2023. Med bakgrunn i de reelle forhold anses ikke transaksjonen å representere noen endring i Black Sea Property AS sin bestemmende innflytelse i datter-datter-selskapet EPO Aheloy EOOD pr. 31.12.2022.

Note 13 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Beløp vises i tusen kr

Fordringer	2022	2021
Lån til foretak i samme konsern	169 315	160 786
Kundefordringer	1 314	1 948
Sum	170 629	162 734

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). Det samme gjelder fordringer overtatt etter fusjonen med Bulgaria Eiendom Invest AS.

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

Note 14 - Bankinnskudd

Beløp vises i tusen kr

Morselskap	Konsern
2022	2022
4 Bundne skattetrekksmidler utgjør	4

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 11.

Black Sea Property AS

Org.nr: 914 892 902

Noter til regnskapet for 2022

Beløp vises i tusen kr

Note 15 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Beløp vises i tusen kr

Morselskap

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	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 - Øvrig langsiktig gjeld

Beløp vises i tusen kr

Morselskap			Konsern	
2022	2021		2022	2021
4 927	4 681	Selgerkreditt i TEUR 500	4 927	4 681
Morselskap			Konsern	
2022	2021		2022	2021
1 982	0	Konvertibelt lån	1 982	0

Noter til regnskapet for 2022

Beløp vises i tusen kr

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 ble 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.

Det er i andre halvår 2022 mottatt et nytt konvertibelt lån fra primært eksisterende aksjonærer på TNOK 1 982 inkl. påløpte renter, som er konvertert til aksjer i første halvår 2023.

Note 17 - 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.

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."

Kåre Rødningen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1109992

IP: 46.46.xxx.xxx

2023-05-30 08:22:49 UTC



Hans Fredrik Gulseth

Styremedlem

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-3171525

IP: 66.81.xxx.xxx

2023-05-30 08:23:41 UTC



Dag Espen Arnesen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5993-4-3242460

IP: 109.74.xxx.xxx

2023-05-30 09:34:53 UTC



Egil Redse Melkevik

Daglig leder

Serienummer: 9578-5997-4-2470506

IP: 81.167.xxx.xxx

2023-05-30 10:38:13 UTC



Egil Redse Melkevik

Styreleder

Serienummer: 9578-5997-4-2470506

IP: 81.167.xxx.xxx

2023-05-30 10:38:13 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: J7EDV-Z1A6E-LU8CC-AYEB0-LXWUN-ELV57

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/validator>

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 4 692 394 og et underskudd i konsernregnskapet på kr 1 416 380. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 2022 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 2022 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 2022 foreligger usikkerhet knyttet til refinansiering av lån fra Penchev Consult EOOD, og at manglende refinansiering av dette lånet før forfallstidspunktet utgjør en vesentlig finansiell forpliktelse og risiko for konsernet. Dette forholdet 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, 30. mai 2023

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS



Thorbjørn Grindhaug
Statsautorisert revisor