

ÅRSRAPPORT FOR 2024



BLACK SEA PROPERTY AS



ÅRSBERETNING

ÅRSREGNSKAP OG KONSERNREGNSKAP

- RESULTATREGNSKAP
- BALANSE
- KONTANTSTRØMOPPSTILLING
- NOTER

REVISJONSBERETNING

Årsberetning 2024

Black Sea Property AS

Adresse: Engebrets vei, 0275 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 og utleie av eiendom. Black Sea Property AS har sitt forretningskontor i Oslo. Datterselskapene har forretningssted og aktiviteter i Bulgaria.

Redegjørelse for foretakets utsikter

Styret vurderer konsernets utvikling som tilfredsstillende, men finansielt utfordrende. Virksomheten søkes videreført basert på eksisterende satsing, med fokus på videre utvikling og salg av konsernets hoved aktiva Sunrise River Beach Resort beliggende i Aheloy, Bulgaria, ved Svartehavskysten.

Finansiell risiko

Mesteparten av konsernets virksomhet foregår i Bulgaria, hvor kostnadene i all hovedsak er i bulgarske leva og i euro. Konsernets aktivitet og resultater 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 rettviseende 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 2024.

Aktiviteter i 2024

Selskapet videreførte for sommersesongen 2024 drift av resorten med et «family and kids club» konsept og hadde gjennom sommeren totalt ca. 90.000 overnattinger på resorten (ca. 60.000 i 2023) med ca. 2100 gjester pr. dag i høysesongen. Gjennomsnittlig belegg gjennom sesongen, som varte fra 6. juni til 9. september, var 1100 gjester. Dette bidro til at konsernet oppnådde en positiv EBITDA fra EPO Aheloy på ca. EUR 620.000 (EUR 360.000 i 2023). Tilbakemeldinger fra gjester og turoperatører har vært positive.

Det ble i løpet av 2024 ferdigstilt ytterligere leiligheter i P-bygget og samtidig tilnærmet doblet man kapasiteten innen restaurant/servering. Dette har muliggjort økt belegg og inntjening som beskrevet ovenfor.

Selskapet har gjennom 2024, sammen med lokal partner Boyan Bonev, arbeidet for et potensielt salg av resorten. Denne prosessen er fortsatt pågående, med foreløpig indikert interesse fra enkelte utenlandske aktører. Det er partenes intensjon å kunne inngå en bindende salgssavtale i løpet av 2025, men det foreligger usikkerhet rundt dette knyttet til utfall, tidsplan og salgsvederlag.

Finansieringsforhold

Selskapet har gjennom 2024 hatt, og har fortsatt, betydelige finansielle utfordringer, dels knyttet til at oppnådde inntekter ikke dekker betjening av løpende drifts- og finansieringskostnader i konsernet og dels knyttet til finansieringsbehov for videre utvikling av resorten. Selskapet har derfor gjennom 2024/2025 gjennomført ulike finansieringsaktiviteter som er nærmere beskrevet nedenfor.

I mai 2024 tok Selskapet opp et kortsiktig lån fra de største aksjonærene på NOK 12,35 millioner for å dekke et umiddelbart finansieringsbehov, ref. børs melding fra 28.5.2024.

Det ble i september 2024 gjennomført en fortrinnsrettsemissjon omfattende 150,0 millioner aksjer til tegningskurs NOK 0,12 pr. aksje, dvs. med et brutto emisjonsproveny på NOK 18,0 millioner. Hoveddelen av det kortsiktige lånet på NOK 12,35 millioner ble i denne sammenheng konvertert til aksjer.

Videre ble det i november 2024 tatt opp et nytt lån på NOK 4,25 millioner fra den samme gruppen av aksjonærer som ytet lånet på NOK 12,35 i mai 2024. Sammen med den ikke konverterte delen av sistnevnte lån utgjør dette lånet ca. NOK 5,3 millioner. Lånet løper til 30. juni 2025 og har 18 % rente. Dersom lånet ikke er innfridd innen 30. juni 2025 har långiverne på nærmere angitte vilkår rett til å konvertere lånet med påløpte renter til aksjer i Selskapet til kurs NOK 0,05 pr. aksje. Selskapet planlegger å innfri lånet gjennom midler fra et nytt lån på inntil EUR 2,0 millioner som forventes utbetalt innen 30. juni - se nærmere beskrivelse nedenfor.

I tillegg ble det den 31.1.2025 meldt at Selskapet hadde tatt opp et ytterligere aksjonærlån på NOK 2,9 millioner for å dekke et finansieringsbehov i EPO Aheloy knyttet til nødvendige oppgraderinger for å oppnå alle nødvendige bygningstillatelser og driftslisenser. Dette lånet løper med 18 % rente med forfall 30. november 2025. Lånet har ikke avtalt konverteringsrett.

Prosessen med inngåelse av endelig og bindende låneavtale for det tidligere omtalte Penchev II lånet på inntil EUR 2,0 millioner til EPO Aheloy (alternativt splittet 75/25 mellom de to aksjonærene) er fortsatt pågående. Selskapet ser det som avgjørende at dette lånet blir utbetalt for å kunne dekke inngåtte finansieringsforpliktelser.

Regnskapsresultat

Selskapet fikk for regnskapsåret 2024 et positivt årsresultat på MNOK 3,951. Det positive årsresultatet skyldes i all hovedsak at Selskapet har lån mot datterselskap nominert i EUR. Siden EUR har styrket seg mot norske kroner i 2024, har dette medført at det i Selskapets årsregnskap er regnskapsført finansinntekter knyttet til valutajustering av fordringene. Denne effekten og tilhørende utsatt skatt er eliminert i konsernregnskapet, som nærmere beskrevet i note 8 til regnskapet.

Konsernet fikk for regnskapsåret 2024 et negativt årsresultat på NOK 18,800 millioner.

Kort om utviklingen i 2025

Som meldt den 30.1.2025 inngikk EPO Aheloy i januar en leieavtale med selskapet Sunrise River Management EOOD, og som er uavhengig av EPO Aheloy og dets aksjonærer. Leieavtalen løper i 5 år med termineringsrett for utleier. Avtalen er utformet som en barehouse-kontrakt, dvs. der leietaker er ansvarlig for alle drifts- og vedlikeholdskostnader i leieperioden. Dette er ment å gi en større forutsigbarhet i forhold til netto leieinntekter, dog slik at leietaker-selskapet er avhengig av å drive lønnsomt for å kunne betale den løpende leien.

Avtalt leie for 2025 er EUR 750.000 med terminbetalinger i perioden mars – september. Angitt leie forutsetter at alle driftslisenser foreligger for samtlige arealer som inngår i leieforholdet. Det er fortsatt enkelte utestående forhold knyttet til slike tillatelser, hvilket kan innebære en redusert leie for 2025 – dog minimum EUR 450.000.

Selskapets hovedfokus videre i 2025 vil være å sikre nødvendig finansiering, innhente alle nødvendige lisenser samt videreføre prosessen med salg av resorten.

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 2024. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2024.

Likestilling

Selskapet har en daglig leder i 25%-stilling. Det er ingen ansatte i konsernet utover daglig leder i morselskapet, og styret i morselskapet består av 4 styremedlemmer. 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 NOK 3 951 000 foreslås disponert som følger:

- Overføring til annen egenkapital: NOK 3 951 000

Oslo, 30. mai 2025

Egil Redse Melkevik
Styreleder/ daglig leder

Dag Espen Arnesen
Styremedlem

Hans Gulseth
Styremedlem

Kåre Rødningen
Styremedlem

Black Sea Property AS

Org.nr: 914 892 902

Resultatregnskap

Morselskap			Konsern		
2024	2023	Beløp vises i tusen kr	Note	2024	2023
Driftsinntekter					
355	349	Salgsinntekt	2	7 075	4 134
Driftskostnader					
606	600	Lønnskostnad	3	671	600
0	0	Avskrivning	4, 5, 6	8 395	3 539
2 037	1 770	Annen driftskostnad	3	3 631	4 275
2 643	2 370	Sum driftskostnader		12 696	8 413
-2 288	-2 021	Driftsresultat		-5 621	-4 279
Finansinntekter og finanskostnader					
9 817	19 208	Annen finansinntekt		7 012	4 761
2 576	9 124	Annen finanskostnad		20 191	17 772
7 242	10 085	Netto finansposter	8	-13 179	-13 012
4 953	8 064	Ordinært resultat før skattekostnad		-18 800	-17 291
1 002	1 665	Skattekostnad på ordinært resultat	9	0	0
3 951	6 399	Årsresultat	10	-18 800	-17 291
Fordeling					
		Majoritetsinteresser		15 971	17 408
		Minoritetsinteresser		2 829	-117
Overføringer og disponeringer					
3 951	6 399	Overføringer annen egenkapital	10		
3 951	6 399	Sum disponert			

Black Sea Property AS

Org.nr: 914 892 902

Balanse pr. 31. desember

Morselskap				Konsern	
2024	2023	Beløp vises i tusen kr	Note	2024	2023
Anleggsmidler					
<i>Immaterielle eiendeler</i>					
0	0	Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker	4	151	132
0	0	Sum immaterielle eiendeler		151	132
<i>Varige driftsmidler</i>					
0	0	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5, 11	343 492	299 123
0	0	Maskiner og anlegg	6	2 219	2 224
0	0	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	6	7 765	3 124
0	0	Sum varige driftsmidler		353 477	304 471
<i>Finansielle anleggsmidler</i>					
8 314	8 314	Investeringer i datterselskap	12	0	0
223 786	194 679	Lån til foretak i samme konsern	7, 13	0	0
0	0	Andre fordringer	11	21 819	7 724
232 100	202 993	Sum finansielle anleggsmidler		21 819	7 724
232 100	202 993	Sum anleggsmidler		375 447	312 327
Omløpsmidler					
<i>Fordringer</i>					
2 182	1 742	Kundefordringer	7, 13	151	471
88	93	Andre fordringer		1 492	2 765
2 270	1 836	Sum fordringer		1 643	3 236
1 335	1 825	Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	1 782	2 422
3 606	3 660	Sum omløpsmidler		3 425	5 658
235 706	206 653	Sum eiendeler		378 872	317 986

Black Sea Property AS

Org.nr: 914 892 902

Balanse pr. 31. desember

Morselskap			Konsern		
2024	2023	Beløp vises i tusen kr	Note	2024	2023
Egenkapital					
<i>Innskutt egenkapital</i>					
13 092	24 575	Aksjekapital	10, 15	13 092	24 575
250 129	239 274	Overkurs	10	250 129	239 974
0	700	Annen innskutt egenkapital	10	0	0
263 221	264 549	Sum innskutt egenkapital		263 221	264 549
<i>Opptjent egenkapital</i>					
-42 583	-66 754	Annen egenkapital	10	-153 505	-159 449
-42 583	-66 754	Sum opptjent egenkapital		-153 505	-159 449
0	0	Minoritetsinteresser		44 798	43 344
220 638	197 796	Sum egenkapital		154 513	148 445
Gjeld					
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>					
4 024	3 021	Utsatt skatt	9	0	0
4 024	3 021	Sum avsetning for forpliktelser		0	0
<i>Annen langsiktig gjeld</i>					
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	11	114 523	73 561
5 527	5 486	Øvrig langsiktig gjeld	11, 16	76 865	77 280
5 527	5 486	Sum annen langsiktig gjeld		191 388	150 841
<i>Kortsiktig gjeld</i>					
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	11	7 112	4 384
99	254	Leverandørgjeld		341	541
18	27	Skyldige offentlige avgifter	14	18	27
5 400	69	Annen kortsiktig gjeld	11	25 500	13 748
5 517	350	Sum kortsiktig gjeld		32 971	18 700
15 068	8 857	Sum gjeld		224 358	169 541
235 706	206 653	Sum egenkapital og gjeld		378 872	317 986

Black Sea Property AS

Org.nr: 914 892 902

Balanse pr. 31. desember

Morselskap				Note	Konsern	
2024	2023	Beløp vises i tusen kr			2024	2023

Oslo, 30. mai 2025

Egil Redse Melkevik
daglig leder, styreleder

Kåre Rødningen
styremedlem

Hans Fredrik Gulseth
styremedlem

Dag Espen Arnesen
styremedlem

Black Sea Property AS

Org.nr: 914 892 902

Kontantstrømoppstilling

Morselskap			Konsern		
2024	2023	Beløp vises i tusen kr	Note	2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter					
4 953	8 064	Resultat før skattekostnad		-18 800	-17 291
0	0	Ordinære avskrivninger	4,5,6	8 395	3 539
-440	-482	Endring i kundefordringer		346	-757
-154	102	Endring i leverandørgjeld		-213	270
54	-25	Endring i andre tidsavgrensningposter		-36	-2 548
-9 306	-10 424	Effekt av valutakursendringer langsiktige fordringer og gjeld	8	260	905
-4 893	-2 765	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-10 048	-15 884
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter					
0	0	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	4,6	-9 239	-1 849
0	0	Påkostning eiendomsprosjekt	5	-33 187	-45 411
0	0	Investering i gjeldsinstrumenter		-14 153	-7 306
0	0	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-56 579	-54 567
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter					
-219	-1 982	Endring i langsiktig gjeld		-219	-1 982
-19 579	-14 599	Endring i fordringer mot datterselskap (transaksjonskurs)		0	0
0	0	Endring i gjeld til kredittinstitusjoner	11	39 845	10 161
5 310	0	Innlån fra aksjonærene i morselskapet		5 310	0
0	0	Endring i lån fra minoritetsaksjonær		2 424	-28 713
0	0	Endring i lån fra Penchev Consult EOOD	11	-266	71 784
18 891	20 443	Emisjoner i morselskap	10	18 891	20 443
4 404	3 862	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		65 987	71 694
-489	1 097	Netto endring i likvider i året		-641	1 243
1 825	727	Kontanter og bankinnskudd per 01.01		2 422	1 179
1 335	1 825	Kontanter og bankinnskudd per 31.12		1 782	2 422

Noter til regnskapet for 2024

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 2024

Beløp vises i tusen kr

Note 2 - Transaksjoner med nærstående

Morselskap

Black Sea Property AS har opptjent et fasthonorar på TEUR 2,5 pr. måned i 2024 for konsulentttjenester 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		
2024	2023	Lønnskostnader	2024	2023	
300	286	Lønn	353	286	
225	225	Styrehonorar	225	225	
74	88	Arbeidsgiveravgift	86	88	
7	1	Andre ytelser	7	1	
606	600	Sum	671	600	

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	300
Styret	225

Morselskap			Konsern		
2024	2023	Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2024	2023	
47	53	Lovpålagt revisjon	47	53	
189	237	Andre tjenester	189	237	
236	290	Sum	236	290	

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Noter til regnskapet for 2024

Beløp vises i tusen kr

Note 4 - Immaterielle eiendeler

Konsern

	Servitutter, nettside
Anskaffelseskost pr. 01.01.	176
Tilgang kjøpte eiendeler	54
Anskaffelseskost 31.12.	229
Akk.avskrivninger 31.12.	-92
Valuta	14
Balanseført verdi pr. 31.12.	151
Årets avskrivninger	42
Økonomisk levetid	5 år
Avskrivningsplan	Lineær (20 %)

Årets tilganger og avskrivninger i BGN er omregnet med en gjennomsnittskurs på 5,9452 for 2024.

Note 5 - Tomter, bygninger og annen fast eiendom

Beløp vises i tusen kr

Konsern

	Eiendom	Fasiliteter	Prosjekt i arbeid	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	277 820	0	66 968	344 787
Endring prosjekt i arbeid	17 110	0	-17 110	0
Tilganger	32 746	0	0	32 746
Valuta	12 176	0	3 057	15 233
Anskaffelseskost 31.12.	339 852	0	52 914	392 766
Akk.avskrivning 31.12.	-5 753	0	0	-5 753
Akk.nedskr. 31.12.	-43 520	0	0	-43 520
Balanseført pr. 31.12.	290 578	0	52 914	343 492
Årets avskrivninger	3 609	0	0	3 609

Årets tilganger og avskrivninger i BGN er omregnet med en gjennomsnittskurs på 5,9452 for 2024.

Black Sea Property AS

Org.nr: 914 892 902

Noter til regnskapet for 2024

Beløp vises i tusen kr

Note 6 - Driftsløsøre, inventar, maskiner, apparater o.l.

Beløp vises i tusen kr

Konsern

	Driftsløsøre, inventar o.l.	Maskiner, apparater o.l.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	3 645	3 480	7 125
Tilgang kjøpte driftsmidler	7 937	1 118	9 055
Valuta	218	108	326
Anskaffelseskost 31.12.	11 799	4 706	16 506
Akk.avskrivning 31.12.	-4 034	-2 487	-6 521
Balanseført pr. 31.12.	7 765	2 219	9 984
Årets avskrivninger	3 514	1 231	4 744
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 5,9452 for 2024.

Note 7 - Tap på fordringer

Beløp vises i tusen kr

Morselskap			Konsern	
2024	2023		2024	2023
-72 355	-72 355	Avsetninger pr. 01.01.	0	0
-72 355	-72 355	Avsetninger pr. 31.12.	0	0
0	0	Endring avsetning for tap på fordringer	0	0
0	0	Årets konstaterte tap på fordringer	457	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.

Konsern

Årets konstaterte tap i konsern gjelder tapsført fordring mot Doba 1 i Garby.

Noter til regnskapet for 2024

Beløp vises i tusen kr

Note 8 - Finansposter

Beløp vises i tusen kr

Morselskap			Konsern	
2024	2023		2024	2023
154	123	Renteinntekt	0	0
9 663	19 086	Valutagevinst	0	0
0	0	Gevinst ved realisasjon av finansielle eiendeler	0	4 761
-1 826	-54	Rentekostnad	-12 429	-16 959
-367	-8 597	Valutatap	-367	-341
-382	-473	VPS-kostnader	-382	-473
7 242	10 085	Sum	-13 179	-13 012

Konsern

Morselskapet har betydelige fordringer i euro mot selskapets datterselskaper i Bulgaria. Da euroen har styrket seg betydelig mot norske kroner er det regnskapsført finansinntekter knyttet til valutajustering av fordringer i morselskapet på MNOK 9,6 i 2024. Effekten og tilhørende utsatt skatt er eliminert i konsernregnskapet som følge av at datterselskapene i Bulgaria benytter fast valutakurs i selskapsregnskapet og derfor ikke valutajusterer etter samme praksis som morselskapet.

Note 9 - Skatt

Beløp vises i tusen kr

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2024	2023
Endring utsatt skatt	1 002	1 665
Årets totale skattekostnad	1 002	1 665
Beregning av årets skattegrunnlag:	2024	2023
Ordinært resultat før skattekostnad	3 951	8 064
Ikke fradragsberettigede kostnader	0	2
Emisjonskostnader	-397	-527
Endring i midlertidige forskjeller	-9 517	-10 424
Årets skattegrunnlag	-5 963	-2 886
Oversikt over midlertidige forskjeller	2024	2023
Langsiktige fordringer og gjeld i utenlandsk valuta	50 021	40 504
Utestående fordringer	-72 355	-72 355
Sum	-22 335	-31 851
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-31 731	-26 770
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-54 065	-58 622
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-72 355	-72 355
Sum	18 290	13 734
Utsatt skattefordel (-) / Utsatt skatt (+) 22 %	4 024	3 021

Black Sea Property AS

Org.nr: 914 892 902

Noter til regnskapet for 2024

Beløp vises i tusen kr

Note 10 - Egenkapital

Beløp vises i tusen kr

Morselskap

	Aksjekapital	Overkurs	Ikke reg. kap.forh.	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	24 575	239 274	700	-66 754	197 796
Årsresultat	0	0	0	3 951	3 951
Gjeldskonvertering	4 928	6 899	0	0	11 826
Kontantinnskudd	3 809	4 353	-700	0	7 462
Nedsettelse av aksjekapital	-20 220	0	0	20 220	0
Emisjonsutgifter	0	-397	0	0	-397
Egenkapital 31.12.	13 092	250 129	0	-42 583	220 638

Konsern

Konsernets egenkapital er endret som følger:

	Aksjekapital	Overkurs	Ikke reg. kap.forh.	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	24 575	239 274	700	-116 105	148 445
Årsresultat	0	0	0	-18 800	-18 800
Gjeldskonvertering	4 928	6 899	0	0	11 826
Kontantinnskudd	3 809	4 353	-700	0	7 462
Nedsettelse av aksjekapital	-20 220	0	0	20 220	0
Emisjonsutgifter	0	-397	0	0	-397
Valutaendringer	0	0	0	5 977	5 977
Egenkapital 31.12.	13 092	250 129	0	-108 707	154 513

Note 11 - Pant og garantier

Beløp vises i tusen kr

Morselskap

2024	2023	Pantsikret gjeld	2024	2023
0	0	Kortsiktig gjeld	7 112	4 384
0	0	Langsiktig gjeld	114 523	73 561
0	0	Sum pantsikret gjeld	121 635	77 945

Morselskap

2024	2023	Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:	2024	2023
0	0	Eiendom	343 492	299 123
0	0	Sum	343 492	299 123

Konsern

Gjeld til kredittinstitusjoner utgjør EUR 8 580 000 pr. 31.12.2024, hvorav EUR 603 000 forfaller til betaling i 2025. Lånet har en årlig rente på 5,5 % og er sikret med 1. prioritets pant i anlegget på Aheloy i tillegg til annen sikkerhet ytet av de lokale samarbeidspartnere i Bulgaria.

I tillegg har konsernet et banklån på EUR 1 850 000, hvor midlene er investert i fond.

Black Sea Property AS

Org.nr: 914 892 902

Noter til regnskapet for 2024

Beløp vises i tusen kr

I desember 2022 ble halvparten av aksjene i EPO Aheloy EOOD overført til Penchev Consult EOOD som sikkerhet for lån gitt i 2023. Transaksjonen utgjør en midlertidig overføring av aksjene med rett til tilbakeføring ved innfrielse av lån gitt i 2023. Lånesaldo utgjør EUR 5 886 000 pr. 31.12.2024 inkl. kapitaliserte renter, hvorav EUR 250 000 forfaller til betaling i andre halvår 2025. Lånet renteberegnes månedlig med en rente på 16 % p.a. frem til 30. november 2024, og deretter med 18 % frem til november 2026.

Note 12 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Beløp vises i tusen kr

Morselskap

Selskap	Anskaffelse	Kontor	Eier- andel	Resultat 2024	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
EPO Bulgaria EOOD	Juni 2015	Bulgaria	100 %	-184	-95 407	0
Garby AD	Aug. 2015	Bulgaria	50 %	-2 134	2 026	8 314
Aheloy Commercial AD	Aug. 2015	Bulgaria	48 %	-3 460	-9 251	0
Obzor Market EOOD	Sept. 2021	Bulgaria	100 %	-65	-23 544	0
Obzor Riverside EOOD	Sept. 2021	Bulgaria	100 %	-77	-14 872	0
Nordic Property EOOD	Sept. 2021	Bulgaria	100 %	-89	-23 128	0
Sum				-6 011	-164 176	8 314

Overnevnte beløp er i NOK hvor resultatet i BGN er omregnet med gjennomsnittskurs på 5,9452, mens egenkapitalen i BGN er omregnet med sluttkurs på 6,0308.

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 for 2023. 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. 31.12.2024.

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

Beløp vises i tusen kr

Fordringer	2024	2023
Lån til foretak i samme konsern	223 786	194 679
Kundefordringer	2 182	1 742
Sum	225 968	196 421

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.

Black Sea Property AS

Org.nr: 914 892 902

Noter til regnskapet for 2024

Beløp vises i tusen kr

Note 14 - Bankinnskudd

Beløp vises i tusen kr

Morselskap

2024

23

Bundne skattetrekksmidler utgjør

Konsern

2024

23

Note 15 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Beløp vises i tusen kr

Morselskap

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	251 099 290	0,05 kr	13 092

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

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Janine AS	37 657 574	15,00 %	15,00 %
Auris AS	31 366 010	12,49 %	12,49 %
Christinedal AS, 1)	22 513 060	8,97 %	8,97 %
North Bridge Management AS	15 714 061	6,26 %	6,26 %
E. Larre Holding AS	13 015 318	5,18 %	5,18 %
Total Management AS	8 953 598	3,57 %	3,57 %
Semeco AS	7 712 815	3,07 %	3,07 %
Erik Arvid Muller	7 675 516	3,06 %	3,06 %
EFO Egedomsinvest AS	6 986 350	2,78 %	2,78 %
A-J Holding AS	6 497 069	2,59 %	2,59 %
Sum	158 091 371	62,97 %	62,97 %
Øvrige (eierandel < 5%)	93 007 919	37,04 %	37,03 %
Totalt antall aksjer	251 099 290	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.

Styremedlem Dag Espen Arnesen er aksjonær i DEA Holding AS som er blant de øvrige aksjonærer.

Noter til regnskapet for 2024

Beløp vises i tusen kr

Note 16 - Øvrig langsiktig gjeld

Beløp vises i tusen kr

Morselskap					Konsern	
2024	2023				2024	2023
5 527	5 267	Selgerkreditt i TEUR 500			5 527	5 267

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.

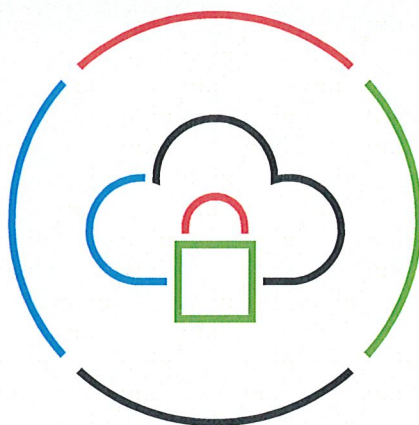
Note 17 - Tvister

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.

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS.

The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:

<https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation>

Validate document file:

<https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation>

2025-05-30 08:13:03 UTC+00:00

Egil Redse Melkevik

 bankID

NO BankID - 8c3c9cc3-007b-4a3a-9042-48f7d43650fa

2025-05-30 08:16:51 UTC+00:00

Kåre Rødningen

 bankID

NO BankID - 8dbaf592-5622-4a41-b5cc-76934e8e585d

2025-05-30 08:20:34 UTC+00:00

Dag Espen Arnesen

 bankID

NO BankID - 1000d876-3d09-4933-9182-b45d719db659

2025-05-30 08:23:08 UTC+00:00

Hans Fredrik Gulseth

 bankID

NO BankID - 41204514-a98b-40d8-8251-e24fdf6a5386

Til generalforsamlingen i Black Sea Property AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Black Sea Property AS' årsregnskap som viser et overskudd i selskapsregnskapet på kr 3 951 000 og et underskudd i konsernregnskapet på kr 18 800 000. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 2024 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 2024 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker verken informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen og annen øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen, annen øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen og annen øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen eller annen øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift, og på tilbørlig måte å opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 30. mai 2025

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS

Thorbjørn Grindhaug
Statsautorisert revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:

<https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation>

Validate document file:

<https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation>

2025-05-30 08:47:24 UTC+00:00

Thorbjørn Grindhaug

 **bankID**

NO BankID - 6357c7e5-7705-43be-abd7-ee48c1a7e6d4

