



HALVÅRSRAPPORT

2025



BLACK SEA PROPERTY AS



REGNSKAP OG KONSERNREGNSKAP

- HALVÅRSBERETNING
- PERIODEREGNSKAP FOR FØRSTE HALVÅR 2025
 - BALANSE PR. 30. JUNI 2025
- KONTANTSTRØMOPPSTILLING FOR FØRSTE HALVÅR 2025
 - NOTER PR. 30. JUNI 2025

Halvårsberetning 1H-2025

Black Sea Property AS

Adresse: Engebrets vei 3, 0275 OSLO

Org.nr: 914892902

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, utleie og forvaltning av eksisterende eiendomsmasse. Black Sea Property AS har sitt forretningssted i Oslo. Datterselskapene har forretningssted og deres aktiviteter skjer i Bulgaria.

Rettvisende oversikt

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

Redegjørelse for foretakets utsikter

Styret vurderer konsernets utvikling og drift som operasjonelt og finansielt krevende, sett på bakgrunn av lave løpende driftsinntekter, betydelige finansielle forpliktelser og tilbakevendende kapitalbehov. Selskapets likviditetssituasjon gjennom halvåret har vært krevende.

Konsernet viderefører eksisterende satsing og virksomhet, med økt fokus på avhendelse helt eller delvis av konsernets hovedaktiva Sunrise River Beach Resort ved Svartehavskysten i Bulgaria. Ambisjonen om et salg av hele resorten eller konsernets eierandel i denne opprettholdes således.

Salg av selskapets hovedaktiva mv.

Det har over noe tid pågått forhandlinger med en internasjonal aktør med sikte på en avtaleinngåelse for et salg. Prosessen har tatt lengre tid enn forventet, og det er fremdeles betydelig usikkerhet knyttet til hvorvidt prosessen mot nevnte aktør vil føre frem. Styret vil fortsette arbeidet for et potensielt salg av Sunrise River Beach Resort og har en ambisjon om at et slikt salg kan være gjennomført før sommersesongen 2026.

Det er fortsatt pågående salgsprosesser for 2 av konsernets ubebygde tomter, hvorav BSP har gitt budaksept på en tomt i byen Obzor samt mottatt indikativt tilbud på en tomt i Byala. Samlet forventet salgsverdi på nevnte tomter vil være ca. EUR 300.000. Tomtene inngår i en portefølje på 5 tomter i byene Byala/Obzor og som ble innlemmet i konsernet i 2021 gjennom fusjon med Bulgaria Eiendom Invest AS. Samlet bokført verdi av de 5 tomtene er NOK 6 millioner.

Drift av resorten

Som meldt i børsmelding den 30.1.2025 ble det i januar inngått en leieavtale med selskapet Sunrise River Management EOOD om leie av resorten i en 5-års periode, men utleiers rett til terminering på gitte avtalte vilkår. Avtalt leie for 2025 var EUR 750.000 forutsatt at en viss kapasitet ble gjort tilgjengelig for leietaker for hele sommersesongen. Ved oppstart av sesongen manglet det fortsatt drifts-tillatelser for en vesentlig del av leilighetene, og som vil påvirke leieinntekten negativt. Avtalt minimumsleie for 2025 er EUR 450 000, hvorav EUR 409.000 er betalt pr. dato. Det er pågående forhandlinger med leietaker mht. endelig leiesum for 2025.

Arbeidet med oppnåelse av alle nødvendige tillatelser for alle ferdigstilte arealer videreføres, med ambisjon om at dette blir oppnådd senest innen neste sommersesong.

Finansieringsforhold

Selskapet har gjennom halvåret opplevd en fortsatt krevende finansiell situasjon, med tilbakevendende kapitalbehov, primært knyttet til utvikling og forvaltning av resorten samt gjeldsbetjening (renter og avdrag) av løpende banklån i eiendomsselskapet EPO Aheloy. Dette selskapets øvrige lån (Penchev 1 lånet) løper uten avdrag og der renter i hovedsak akkumuleres, men ikke betales.

Etter slutføring av fortrinnsrettsemisjonen på NOK 18 millioner i oktober 2024 var det allerede i november 2024 nødvendig å innhente ytterligere kapital. Dette ble gjennomført ved plassering av et kortsiktig lån på ca. NOK 5,3 millioner (hvorav NOK 4,25 var ny likviditet) mot selskapets største aksjonærer, ref. børsmelding fra 6.11.2024.

Dette lånet var planlagt innfridd innen forfall pr. 30.6.2025 gjennom opptrekk av et nytt lån (Penchev 2 lånet) i Bulgaria. Som rapportert i børsmeldinger den 7.7.2025 og 31.7.2025 ble dette lånet ikke utbetalt innen forfall, og lånet er dermed i samsvar med låneavtalens bestemmelser forlenget til 30.11.2026 med en løpende rett for långiverne til å konvertere lånet til aksjer til kurs NOK 0,05 pr. aksje.

Et ytterligere kapitalbehov tidlig i 2025 ble dekket gjennom et ikke-konvertibelt nytt kortsiktig lån i mars 2025 på totalt NOK 2,8 millioner, rettet i hovedsak mot långiverne i det første aksjonærlånet. Lånet har forfallsdato 30.11.2025 og planlegges innfridd gjennom den planlagte fortrinnsrettsemisjonen på inntil NOK 10 millioner som vil bli gjennomført i oktober 2025, slik nærmere beskrevet i børsmelding fra 9.9.2025 og i innkalling til ekstraordinær generalforsamling til avholdelse 25. september 2025.

Videre ble endelig avtale om Penchev 2 lånet signert i august 2025, og Transje 1 av dette lånet (EUR 375.000) ble utbetalt den 15.8.2025. Nødvendige sikkerheter i form av pant i aksjer i datterselskapet EPO Bulgaria AD er etablert også for en tilsvarende transje 2, som forventes utbetalt i løpet av september. På bakgrunn av krav fra långiver om etablering av aksjonærrettigheter i EPO Bulgaria AD ble 1 % av aksjene i dette selskapet solgt til långiver for EUR 100.000. Salgsverdien tilsvarer bokført egenkapital i selskapet, etter konvertering av hoveddelen av BSP's fordringer mot EPO Bulgaria til egenkapital, ref. endringer i BSP's balanse pr. 30.6.2025.

Forutsatt videre tilgang på lån under Penchev 2 avtalen, samt en gjennomført fortrinnsrettsemisjon i selskapet nå i oktober med tegninger på eller nær emisjonsrammen på NOK 10 millioner, forventer konsernet å ha dekket sitt kapitalbehov frem til neste sommer, dvs. 30.6.2026. Det hefter likevel fortsatt usikkerheter knyttet til dette, basert på de erfaringer man har med virksomheten i Bulgaria over de seneste år.

Beregnet Verdijustert Egenkapital (VEK) pr. aksje pr. 30.6.2026

I forkant av den forestående fortrinnsrettsemisjonen finner Styret det riktig å presentere en oppdatert VEK, særlig hensyntatt en betydelig økning i utestående aksjer i selskapet etter antatt konvertering av aksjonærlån samt gjennomført fortrinnsrettsemisjon i oktober.

Totalt antall aksjer i selskapet vil basert på dette øke fra nåværende ca. 261,8 millioner aksjer til totalt inntil 612,4 millioner aksjer (før gjennomført aksjespleis). Dette er basert på konvertering av aksjonærlån pr. 30.11.2026 (seneste dato) samt fulltegnet emisjon på NOK 10 millioner.

I VEK-beregningen tas det fortsatt utgangspunkt i verdsettelsen fra Cushman & Wakefield fra april 2024, og der det fratrekkes for normale salgskostnader i Bulgaria samt all gjeld i konsernet. Normale drifts- og forvaltningskostnader frem til 30.6.2026 er hensyntatt.

Basert på dette er det beregnet en VEK pr. aksje på NOK 0,12 pr. 30.6.2026.

Kurs for konvertering av aksjonærlånet, samt foreslått tegningskurs i forestående emisjon, er NOK 0,05 pr. aksje.

Valutarisiko

Mesteparten av konsernets virksomhet foregår i Bulgaria, hvor kostnadene i all hovedsak er 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 halvårsregnskapet for morselskapet og tilhørende konsernregnskap gir et rettviseende 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 2025

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.

Oslo, 23. september 2025
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

Black Sea Property AS

Org.nr: 914 892 902

Perioderegnskap 01.01-30.06.**Morselskap****1H-2025****1H-2024**

Beløp vises i tusen kr

Note**Konsern****1H-2025****1H-2024****Driftsinntekter**

178

171

Salgsinntekt

3 673

587

Driftskostnader

485

416

Lønnskostnad

485

416

0

0

Beholdningsendring

-4 162

0

0

Avskrivning

4 937

3 666

1 318

976

Annen driftskostnad

1 317

1 593

1 802

1 392

Sum driftskostnader

6 739

5 675

-1 624

-1 221

Driftsresultat

1 096

-5 087

**Finansinntekter og
finanskostnader**

38

2 635

Annen finansinntekt

14

4 808

1 523

214

Annen finanskostnad

5 226

8 565

-1 485

2 421

Netto finansposter

-5 212

-3 757

-3 109

1 200

Ordinært resultat før
skattekostnad

-4 116

-8 844

0

264

Skattekostnad på ordinært
resultat

0

0

-3 109**936****Perioderesultat****3****-4 116****-8 844****Fordeling**

Majoritetsinteresser

2

-10 490

-10 306

Minoritetsinteresser

6 374

1 462

**Overføringer og
disponeringer**

-3 109

936

Udekket tap

3

-3 109

936

Sum disponert

Black Sea Property AS

Org.nr: 914 892 902

Balanse pr. 30. juni

Morselskap		Konsern			
30.06.25	30.06.24	Beløp vises i tusen kr	Note	30.06.25	30.06.24
Anleggsmidler					
<i>Immaterielle eiendeler</i>					
0	0	Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker		0	117
0	0	Sum immaterielle eiendeler		0	117
<i>Varige driftsmidler</i>					
0	0	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 5	349 934	330 184
0	0	Maskiner og anlegg	4	1 525	2 121
0	0	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	4	2 159	2 159
0	0	Sum varige driftsmidler		353 618	334 465
<i>Finansielle anleggsmidler</i>					
247 551	8 314	Investeringer i datterselskap	2	0	0
10 773	206 689	Lån til foretak i samme konsern		0	0
0	0	Andre fordringer		21 893	21 507
258 324	215 003	Sum finansielle anleggsmidler		21 893	21 507
258 324	215 003	Sum anleggsmidler		375 510	356 089
Omløpsmidler					
<i>Fordringer</i>					
2 367	1 937	Kundefordringer		605	1 177
40	126	Andre fordringer		17 054	5 561
2 407	2 063	Sum fordringer		17 659	6 738
281	3 093	Bankinnskudd, kontanter og lignende		590	3 687
2 688	5 156	Sum omløpsmidler		18 249	10 426
261 012	220 159	Sum eiendeler		393 760	366 514

Black Sea Property AS

Org.nr: 914 892 902

Balanse pr. 30. juni

Morselskap		Konsern			
30.06.25	30.06.24	Beløp vises i tusen kr	Note	30.06.25	30.06.24
Egenkapital					
<i>Innskutt egenkapital</i>					
13 092	25 275	Aksjekapital	3	13 092	25 275
250 129	239 201	Overkurs	3	250 129	239 201
263 221	264 476	Sum innskutt egenkapital		263 221	264 476
<i>Opptjent egenkapital</i>					
-45 692	-65 818	Annen egenkapital		-146 788	-168 922
-45 692	-65 818	Sum opptjent egenkapital		-146 788	-168 922
0	0	Minoritetsinteresser		51 935	46 085
217 529	198 658	Sum egenkapital	3	168 368	141 638
Gjeld					
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>					
4 024	3 285	Utsatt skatt		0	0
4 024	3 285	Sum avsetning for forpliktelser		0	0
<i>Annen langsiktig gjeld</i>					
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	5	123 108	113 431
5 546	17 909	Øvrig langsiktig gjeld	6	75 338	81 879
5 546	17 909	Sum annen langsiktig gjeld		198 445	195 310
<i>Kortsiktig gjeld</i>					
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	5	0	8 784
235	-32	Leverandørgjeld		423	3 773
-43	146	Skyldige offentlige avgifter		-43	146
33 723	192	Annen kortsiktig gjeld		26 567	16 863
33 914	307	Sum kortsiktig gjeld		26 946	29 566
43 483	21 501	Sum gjeld		225 392	224 876
261 012	220 159	Sum egenkapital og gjeld		393 760	366 514

Black Sea Property AS

Org.nr: 914 892 902

Balanse pr. 30. juni

Morselskap		Beløp vises i tusen kr	Note	Konsern	
30.06.25	30.06.24			30.06.25	30.06.24

Oslo, 23. september 2025

Egil Redse Melkevik (sign.)
styreleder, daglig leder

Kåre Rødningen (sign.)
styremedlem

Hans Fredrik Gulseth (sign.)
styremedlem

Dag Espen Arnesen (sign.)
styremedlem

Kontantstrømoppstilling

Morselskap

1H-2025

1H-2024

Beløp vises i tusen kr

Note

Konsern

1H-2025

1H-2024

Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter

-3 109	1 200	Resultat før skattekostnad		-4 116	-8 844
0	0	Ordinære avskrivninger		4 937	3 666
-185	-195	Endring i kundefordringer		-454	-699
136	-286	Endring i leverandørgjeld		82	3 238
-149	210	Endring i andre tidsavgrensingsposter		-545	-2 000
		Effekt av valutakursendringer langsiktige fordringer og gjeld	2	0	588
-207	-1 536	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-97	-4 051

Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter

0	0	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-0	-2 494
0	0	Påkostning eiendomprosjekt	4	-7 206	-26 897
0	0	Investering i gjeldsinstrumenter		-0	-14 200
0	0	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-7 206	-43 592

Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter

-2 376	-9 472	Endring i fordringer mot datterselskap (transaksjonskurs)		0	0
0	-0	Endring i langsiktig gjeld		0	0
0	0	Endring i gjeld til kredittinstitusjoner	5	1 472	43 190
4 639	12 350	Konvertibelt lån fra aksjonærer		4 639	12 350
0	-74	Emisjonskostnader		0	-74
0	0	Emisjoner i morselskap	3	0	0
0	0	Lån fra Penchev Consult EOOD	6	0	-6 559
0	0	Endring i lån fra minoritetsaksjonær		0	0
2 263	2 804	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		6 111	48 907

Black Sea Property AS

Org.nr: 914 892 902

Kontantstrømoppstilling

Morselskap		Beløp vises i tusen kr	Note	Konsern	
1H-2025	1H-2024			1H-2025	1H-2024
-1 054	1 268	Netto endring i likvider i året		1 192	1 265
		Kontanter og bankinnskudd			
1 335	1 825	pr. 1.1.		1 782	2 422
281	3 093	Kontanter og bankinnskudd		590	3 687
		pr. 30.6			

Noter til regnskapet for 1. halvår 2025

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 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.

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.

Note 2 - Konvertering av aksjonærlån

I løpet av første halvår 2025 er majoriteten av Black Sea Property AS' fordring mot datterselskapet EPO Bulgaria EAD konvertert til aksjekapital i datterselskapet.

Gjeldskonverteringen skjedde den 26.03.2025 der fordringen på totalt BGN 4.126.801 ble konvertert til aksjekapital.

Black Sea Property AS

Org.nr: 914 892 902

Noter til regnskapet for 1. halvår 2025

Beløp vises i tusen kr

Note 3 - Egenkapital

Beløp vises i tusen kr

Morselskap

	Aksjekapital	Overkurs	Ikke reg. kap.forh.	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	13 092	250 129	0	-42 583	220 638
Årsresultat	0	0	0	-3 109	0
Kontantinnskudd	0	0	0	0	0
Emisjonsutgifter	0	0	0	0	0
Egenkapital 30.06.	13 092	250 129	0	-45 692	217 529

Konsern

Konsernets egenkapital er endret som følger:

	Aksjekapital	Overkurs	Ikke reg. kap.forh.	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	13 092	250 129	0	-108 707	154 513
Årsresultat	0	0	0	-4 116	-4 116
Kontantinnskudd	0	0	0	0	0
Endring grunnet gjeldskonvertering i datter	0	0	0	17 971	17 971
Valuta	0	0	0	0	0
Egenkapital 30.06.	13 092	250 129	0	-94 852	168 368

Minoritetsinteresse: 51 935 TNOK

Note 4 - Tomter, bygninger og annen fast eiendom

Beløp vises i tusen kr

Konsern

				Sum
	Eiendom	Fasiliteter	Prosjekt i arbeid	
Anskaffelseskost 01.01.2025	339 852	0	52 914	392 766
Tilganger	3 041	0	4 165	7 206
Valuta	-1 678	0	222	-1 456
Anskaffelseskost 30.06.2025	341 215	0	57 301	398 516
Akk.avskrivning 31.12.	-43 520	0	0	-43 520
Akk.nedskr. 30.06.	-44 898	0	0	-44 898
Balanseført pr. 30.06.2025	296 317	0	57 301	353 618

Årets tilganger i BGN er omregnet med en gjennomsnittskurs på 5,9622 for første halvår 2025.

Noter til regnskapet for 1. halvår 2025

Beløp vises i tusen kr

Note 5 - Gjeld til kredittinstitusjoner**Konsern**

Gjeld til kredittinstitusjoner er gjennom selskapet EPO Aheloy OOD. Selskapet har et langsiktig lån (15 år) i First Investment Bank med årlig rente 5,5 %. Saldo ved periodeslutt var MEUR 8,32.

Videre mottok selskapet i juli 2023 et lån på EUR 950 000 , hvorav EUR 300 000 er bundet som sikkerhet for rentebetalinger, og EUR 650 000 er investert i fond. I januar 2024 tok selskapet opp et ytterligere lån på EUR 1 200 000, som også er investert i fond.

Lånet er sikret med 1. prioritets pant i anlegget på Aheloy i tillegg til annen sikkerhet ytet av de lokale samarbeidspartnere i Bulgaria.

Note 6 - Øvrig langsiktig gjeld**Konsern**

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. Lånet forfaller i november 2026 og renteberegnes månedlig med en rente på 16 % p.a. frem til 30. november 2024, og deretter med 18 % frem til november 2026.
