



HALVÅRSRAPPORT

2023



BLACK SEA PROPERTY AS



REGNSKAP OG KONSERNREGNSKAP

- HALVÅRSBERETNING
- PERIODEREGNSKAP FOR FØRSTE HALVÅR 2023
 - BALANSE PR. 30. JUNI 2023
- KONTANTSTRØMOPPSTILLING FOR FØRSTE HALVÅR 2023
 - NOTER PR. 30. JUNI 2023

Halvårsberetning 1H-2023

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 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 halvårsregnskapet 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. Sommersesongen 2023 ble gjennomført med en betydelig økning i antall hotellovernattinger til ca. 60 tusen betalte sengeøgn. Selskapet har i børsmelding 14. september 2023 estimert EBITDA for året på ca. 300 tusen EUR, som også inkluderer kostnader utenfor sesong mellom september 2022 og juni 2023. Det gjøres oppmerksom på at ovennevnte kun er et estimat, og at faktiske finansielle resultater vil offentliggjøres i revidert årsregnskap for 2023. Det henvises også til børsmelding 14. september 2023 for ytterligere informasjon.

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. EUR 6,2 million av lånet er trukket. Lånefasiliteten er rentebærende med avtalt rentesats på 16% pro anno.

I første halvår 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 EUR 6,5 millioner er benyttet til innfrielse av konsernets lån hos UniCredit Bulbank samt ytterligere byggearbeider på Sunrise River Beach Resort.

Lånet til Penchev Consult forfaller i sin helhet i desember 2024, likevel slik at konsernet må foreta en betaling av påløpte renter i november 2023. Det ble i børsmelding den 14. september orientert om at det i denne forbindelse vil bli søkt hentet ca. EUR 600 000 for å håndtere selskapets andel av denne rentebetalingen. Per dato for denne redegjørelsen er slik kapitalinnhenting iverksatt. Konsernet arbeider med å finne løsninger på refinansiering av lånet gitt fra Penchev Consult frem mot forfall i desember 2024, herunder både refinansiering og eventuelt salg av resorten.

Styret vil bemerke at manglende refinansiering av dette lån før forfallstidspunktet utgjør en vesentlig finansiell forpliktelse og risiko for konsernet. Penchev Consult har også fått overført halvparten av selskapets aksjer i EPO Aheloy (gjennom EPO Bulgaria) til seg som sikkerhet for EPO Aheloy's forpliktelser under låneavtalen.

Finansiell risiko

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 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 halvårsregnskapet.

Oslo, 29. september 2023
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-2023****1H-2022**

Beløp vises i tusen kr

Note**Konsern****1H-2023****1H-2022****Driftsinntekter**

173

156

Salgsinntekt

480

0

Driftskostnader

428

184

Lønnskostnad

428

184

0

0

Avskrivning

1 053

0

989

1 000

Annen driftskostnad

1 903

1 405

1 416

1 184

Sum driftskostnader

3 384

1 589

-1 243

-1 028

Driftsresultat

-2 904

-1 589

**Finansinntekter og
finanskostnader**

18 895

5 692

Annen finansinntekt

2

145

5 642

927

266

Annen finanskostnad

7 148

399

17 968

5 426

Netto finansposter

-7 003

5 243

16 725

4 398

Ordinært resultat før
skattekostnad

-9 907

3 654

3 686

1 009

Skattekostnad på ordinært
resultat

0

1 009

13 039

3 389

Årsresultat

3

-9 907

2 645

Fordeling

Majoritetsinteresser

8 001

-2 808

Minoritetsinteresser

1 905

163

**Overføringer og
disponeringer**

13 039

3 389

Udekket tap

3

13 039

3 389

Sum disponert

Black Sea Property AS

Org.nr: 914 892 902

Balanse pr. 30. juni

Morselskap				Konsern	
30.06.23	30.06.22	Beløp vises i tusen kr	Note	30.06.23	30.06.22
Anleggsmidler					
Immaterielle eiendeler					
0	0	Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker		156	143
0	0	Sum immaterielle eiendeler		156	143
Varige driftsmidler					
0	0	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 5	295 319	224 319
0	0	Maskiner og anlegg		2 077	704
0	0	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol		2 020	1 799
0	0	Sum varige driftsmidler		299 415	226 821
Finansielle anleggsmidler					
8 314	8 314	Investeringer i datterselskap		0	0
196 300	166 439	Lån til foretak i samme konsern		0	0
0	31	Andre fordringer		437	418
204 614	174 784	Sum finansielle anleggsmidler		437	418
204 614	174 784	Sum anleggsmidler		300 007	227 382
Omløpsmidler					
Fordringer					
1 814	1 138	Kundefordringer		754	26
174	95	Andre fordringer		4 829	4 173
1 988	1 233	Sum fordringer		5 583	4 200
3 050	329	Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 882	752
5 038	1 562	Sum omløpsmidler		9 465	4 952
209 652	176 346	Sum eiendeler		309 472	232 334

Black Sea Property AS

Org.nr: 914 892 902

Balanse pr. 30. juni**Morselskap****30.06.23****30.06.22**

Beløp vises i tusen kr

Note**Konsern****30.06.23****30.06.22****Egenkapital***Innskutt egenkapital*

18 753

9 723

Aksjekapital

3

-18 753

9 723

239 543

234 383

Overkurs

3

239 543

234 383

258 296

244 106

Sum innskutt egenkapital

220 790

244 106

Opptjent egenkapital

-60 114

-74 456

Annen egenkapital

-112 745

-148 180

-60 114

-74 456

Sum opptjent egenkapital

-112 745

-148 180

0

0

Minoritetsinteresser

42 739

31 403

198 183

169 650

Sum egenkapital

3

150 785

127 328

Gjeld*Avsetninger for forpliktelser*

5 042

1 050

Utsatt skatt

5 042

1 050

5 042

1 050

Sum avsetning for
forpliktelser

5 042

1 050

Annen langsiktig gjeld

0

0

Gjeld til kredittinstitusjoner

5

51 263

31 359

5 703

5 068

Øvrig langsiktig gjeld

6, 7

81 075

28 221

5 703

5 068

Sum annen langsiktig gjeld

132 338

59 580

Kortsiktig gjeld

0

0

Gjeld til kredittinstitusjoner

5

2 458

31 046

43

41

Leverandørgjeld

43

205

55

3

Skyldige offentlige avgifter

55

3

625

534

Annen kortsiktig gjeld

18 750

13 121

724

578

Sum kortsiktig gjeld

21 307

44 376

11 470

6 696

Sum gjeld

158 687

105 006

209 652

176 346

Sum egenkapital og gjeld

309 472

232 334

Black Sea Property AS

Org.nr: 914 892 902

Balanse pr. 30. juni

Morselskap

30.06.23

30.06.22

Beløp vises i tusen kr

Note

Konsern

30.06.23

30.06.22

Oslo, 29. september 2023

Egil Redse Melkevik (sign.)
styreleder, daglig leder

Kåre Rødningen (sign.)
styremedlem

Hans Fredrik Gulseth (sign.)
styremedlem

Dag Espen Arnesen (sign.)
styremedlem

Kontantstrømoppstilling**Morselskap****1H-2023****1H-2022**

Beløp vises i tusen kr

Note**Konsern****1H-2023****1H-2022****Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter**

16 725	4 398	Resultat før skattekostnad		-9 907	3 654
0	0	Ordinære avskrivninger		1 053	0
-500	810	Endring i kundefordringer		-1 106	0
-108	-319	Endring i leverandørgjeld		-221	-302
		Endring i andre			
424	312	tidsavgrensningsposter		-4 030	-2 658
		Effekt av valutakursendringer			
		langsiktige fordringer og			
-18 047	-5 194	gjeld	2	388	-4 783

-1 506	6	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-13 822	-4 089
--------	---	--	--	---------	--------

Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter

0	0	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-156	-495
0	0	Påkostning eiendomsprosjekt	4	-27 950	-18 407
0	0	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-28 106	-18 901

Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter

-8 380	-80	Endring i fordringer mot datterselskap		0	0
-1 982	0	Endring i langsiktig gjeld		-1 982	0
		Endring i gjeld til			
0	0	kredittinstitusjoner		-16 858	0
14 190	0	Emisjoner i morselskap	3	14 190	0
		Lån fra Penchev Consult			
0	0	EOOD	6,7	79 028	0
		Endring i lån fra			
0	0	minoritetsaksjonær		-29 747	13 978

3 829	-80	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		44 631	13 978
-------	-----	---	--	--------	--------

2 323	-74	Netto endring i likvider i året		2 703	-9 012
		Kontanter og bankinnskudd			
727	403	pr. 1.1.		1 179	9 764

3 050	329	Kontanter og bankinnskudd pr. 30.6		3 882	752
-------	-----	------------------------------------	--	-------	-----

Noter til regnskapet for 1. halvår 2023

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 datterdatterselselskapet 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 - Annen finansinntekt**Morselskap**

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 MEUR 18,7 i første halvår 2023. 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.

Fordringen vurderes delvis konvertert til egenkapital i andre halvår 2023, som eventuelt vil innebære realisasjon av fordringen og tilhørende skatt.

Noter til regnskapet for 1. halvår 2023

Beløp vises i tusen kr

Note 3 - Egenkapital

Beløp vises i tusen kr

Morselskap

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	9 723	234 383	-73 152	170 954
Årsresultat	0	0	13 039	13 039
Kontantinnskudd	7 758	4 655	0	12 413
Gjeldskonvertering	1 273	764	0	2 036
Emisjonsutgifter	0	-258	0	-258
Egenkapital 30.06.	18 753	239 543	-60 114	198 183

Konsern

Konsernets egenkapital er endret som følger:

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	9 723	234 383	-111 843	132 263
Årsresultat	0	0	-9 907	-9 907
Kontantinnskudd	7 758	4 655	0	12 413
Gjeldskonvertering	1 273	764	0	2 036
Emisjonsutgifter	0	-258	0	-258
Valuta	0	0	14 238	14 238
Egenkapital 30.06.	18 753	239 543	-107 512	150 785

Note 4 - Tomter, bygninger og annen fast eiendom

Beløp vises i tusen kr

Konsern

				Sum
	Eiendom	Fasiliteter	Prosjekt i arbeid	
Anskaffelseskost 01.01.2023	166 441	20 162	96 123	282 726
Tilganger	0	0	27 950	27 950
Valuta	14 050	2 283	11 831	28 163
Anskaffelseskost 30.06.2023	180 491	22 444	135 903	338 839
Akk.nedskr. 30.06.2023	-43 520	0	0	-43 520
Balanseført pr. 30.06.2023	136 971	22 444	135 903	295 319

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

Noter til regnskapet for 1. halvår 2023

Beløp vises i tusen kr

Note 5 - Gjeld til kredittinstitusjoner**Konsern**

Gjeld til kredittinstitusjoner er gjennom selskapet EPO Aheloy OOD. Saldo ved periodeslutt utgjør MEUR 4,5, hvorav EUR 210 forfaller til betaling innen ett år etter periodeslutt.

Lånet er refinansiert med MEUR 6,5 i juli 2023 og har en årlig rente på 5 %.

I tillegg har selskapet mottatt et lån på EUR 950 000 i juli 2023, hvorav EUR 300 000 er bundet som sikkerhet for rentebetalinger, og resten 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. Avtalene er formalisert i januar 2023 og lånesaldo utgjør MNOK 75,3 pr. 30.06.2023 pluss påløpte renter. Lånet renteberegnes månedlig med en rente på 16 % p.a.

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. 30.06.2023.

Note 7 - Fortsatt drift**Konsern**

Lånet til Penchev Consult, jf. note 4, forfaller i sin helhet i desember 2024, likevel slik at konsernet må foreta en betaling av påløpte renter i andre halvår 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.
