



HALVÅRSRAPPORT

2024



BLACK SEA PROPERTY AS



REGNSKAP OG KONSERNREGNSKAP

- HALVÅRSBERETNING
- PERIODEREGNSKAP FOR FØRSTE HALVÅR 2024
 - BALANSE PR. 30. JUNI 2024
- KONTANTSTRØMOPPSTILLING FOR FØRSTE HALVÅR 2024
 - NOTER PR. 30. JUNI 2024

Halvårsberetning 1H-2024

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 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 som tilfredsstillende og viderefører eksisterende satsing innen dagens rammer og virksomhet, med fokus på videre utvikling, forvaltning og drift av konsernets hovedaktiva Sunrise River Beach Resort. Ambisjonen om et salg av hele resorten eller konsernets eierandel i resorten opprettholdes, og arbeid og prosesser rundt dette er pågående. Et resultat av slike prosesser kan likevel ikke forventes før i løpet av 2025.

Kort om utviklingen hittil i 2024

Sommersesongen 2024 ble gjennomført med en betydelig økning i antall hotellovernattinger til ca. 90.000 betalte sengebødd, som er en økning fra ca. 60.000 overnattinger i 2023. Selskapet har i børsmelding 11. september 2024 rapportert en estimert EBITDA for året på ca. EUR 620.000, som også inkluderer kostnader utenfor sesong mellom september 2023 og juni 2024. Det gjøres oppmerksom på at ovennevnte kun er et estimat, og at faktiske finansielle resultater vil offentliggjøres i revidert årsregnskap for 2024. Det henvises også til børsmelding 14. september 2024 for ytterligere informasjon.

Den 28. mai 2024 orienterte Selskapet om at det ville bli hentet inn 12,35 MNOK som et aksjonærlån fra de største aksjonærene i Selskapet. Lånet vil bli konvertert til aksjer som del av en vedtatt og pågående fortrinnsrettsemisjon som vil bli ferdigstilt i begynnelsen av oktober 2024. Det ble videre orientert om at det var oppnådd avtale om forlengelse av låneforfall mot Penchev Consult til november 2026.

Styret vil bemerke at selv med angitt utsettelse av låneforfall til november 2026 vil manglende refinansiering av dette lån før forfallstidspunktet utgjøre en vesentlig finansiell forpliktelse og risiko for konsernet. Penchev Consult har også fått overført til seg halvparten av selskapets (gjennom EPO Bulgaria) aksjer i EPO Aheloy 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 rettvisende bilde over utviklingen og resultatet av foretakets og konsernets virksomhet og stilling for perioden. Utover forholdene beskrevet under "Redegjørelse for foretakets utsikter", kjenner styret ikke til forhold inntruffet etter balansedagen som i vesentlig grad påvirker regnskapet pr. 30. juni 2024.

Black Sea Property AS

Org.nr: 914 892 902

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, 27. september 2024
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-2024****1H-2023**

Beløp vises i tusen kr

Note**Konsern****1H-2024****1H-2023****Driftsinntekter**

171

173

Salgsinntekt

587

480

Driftskostnader

416

428

Lønnskostnad

416

428

0

0

Avskrivning

3 666

1 053

976

989

Annen driftskostnad

1 593

1 903

1 392

1 416

Sum driftskostnader

5 675

3 384

-1 221

-1 243

Driftsresultat

-5 087

-2 904

**Finansinntekter og
finanskostnader**

2 635

18 895

Annen finansinntekt

2

4 808

145

214

927

Annen finanskostnad

8 565

7 148

2 421

17 968

Netto finansposter

-3 757

-7 003

1 200

16 725

Ordinært resultat før
skattekostnad

-8 844

-9 907

264

3 686

Skattekostnad på ordinært
resultat

0

0

936**13 039****Årsresultat****3****-8 844****-9 907****Fordeling**

Majoritetsinteresser

10 306

8 001

Minoritetsinteresser

-1 462

1 905

**Overføringer og
disponeringer**

936

13 039

Udekket tap

3

936

13 039

Sum disponert

Black Sea Property AS

Org.nr: 914 892 902

Balanse pr. 30. juni

Morselskap				Konsern	
30.06.24	30.06.23	Beløp vises i tusen kr	Note	30.06.24	30.06.23
Anleggsmidler					
Immaterielle eiendeler					
0	0	Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker		117	156
0	0	Sum immaterielle eiendeler		117	156
Varige driftsmidler					
0	0	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 5	330 184	295 319
0	0	Maskiner og anlegg		2 121	2 077
0	0	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol		2 159	2 020
0	0	Sum varige driftsmidler		334 465	299 415
Finansielle anleggsmidler					
8 314	8 314	Investeringer i datterselskap		0	0
206 689	196 300	Lån til foretak i samme konsern		0	0
0	0	Andre fordringer		21 507	437
215 003	204 614	Sum finansielle anleggsmidler		21 507	437
215 003	204 614	Sum anleggsmidler		356 089	300 007
Omløpsmidler					
Fordringer					
1 937	1 814	Kundefordringer		1 177	754
126	174	Andre fordringer		5 561	4 829
2 063	1 988	Sum fordringer		6 738	5 583
3 093	3 050	Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 687	3 882
5 156	5 038	Sum omløpsmidler		10 426	9 465
220 159	209 652	Sum eiendeler		366 514	309 472

Black Sea Property AS

Org.nr: 914 892 902

Balanse pr. 30. juni**Morselskap****30.06.24****30.06.23**

Beløp vises i tusen kr

Note**Konsern****30.06.24****30.06.23****Egenkapital***Innskutt egenkapital*

25 275

18 753

Aksjekapital

3

25 275

18 753

239 201

239 543

Overkurs

3

239 201

239 543

264 476

258 296

Sum innskutt egenkapital

264 476

258 296

Opptjent egenkapital

-65 818

-60 114

Annen egenkapital

-168 922

-150 251

-65 818

-60 114

Sum opptjent egenkapital

-168 922

-150 251

0

0

Minoritetsinteresser

46 085

42 739

198 658

198 183

Sum egenkapital

3

141 638

150 785

Gjeld*Avsetninger for forpliktelser*

3 285

5 042

Utsatt skatt

0

5 042

3 285

5 042

Sum avsetning for
forpliktelser

0

5 042

Annen langsiktig gjeld

0

0

Gjeld til kredittinstitusjoner

5

113 431

51 263

17 909

5 703

Øvrig langsiktig gjeld

6

81 879

81 075

17 909

5 703

Sum annen langsiktig gjeld

195 310

132 338

Kortsiktig gjeld

0

0

Gjeld til kredittinstitusjoner

5

8 784

2 458

-32

43

Leverandørgjeld

3 773

43

146

55

Skyldige offentlige avgifter

146

55

192

625

Annen kortsiktig gjeld

16 863

18 750

307

724

Sum kortsiktig gjeld

29 566

21 307

21 501

11 470

Sum gjeld

224 876

158 687

220 159

209 652

Sum egenkapital og gjeld

366 514

309 472

Black Sea Property AS

Org.nr: 914 892 902

Balanse pr. 30. juni

Morselskap		Beløp vises i tusen kr	Note	Konsern	
30.06.24	30.06.23			30.06.24	30.06.23

Oslo, 27. september 2024

Egil Redse Melkevik (sign.)
styreleder, daglig leder

Kåre Rødningen (sign.)
styremedlem

Hans Fredrik Gulseth (sign.)
styremedlem

Dag Espen Arnesen (sign.)
styremedlem

Kontantstrømoppstilling**Morselskap****1H-2024****1H-2023**

Beløp vises i tusen kr

Note**Konsern****1H-2024****1H-2023****Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter**

1 200	16 725	Resultat før skattekostnad		-8 844	-9 907
0	0	Ordinære avskrivninger		3 666	1 053
-195	-500	Endring i kundefordringer		-699	-1 106
-286	-108	Endring i leverandørgjeld		3 238	-221
		Endring i andre			
210	424	tidsavgrensningsposter		-2 000	-4 030
		Effekt av valutakursendringer			
		langsiktige fordringer og			
-2 465	-18 047	gjeld	2	588	388
-1 536	-1 506	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-4 051	-13 822

Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter

		Utbetalinger ved kjøp av			
0	0	varige driftsmidler		-2 494	-156
0	0	Påkostning eiendomprosjekt	4	-26 897	-27 950
		Investerings i			
0	0	gjeldsinstrumenter		-14 200	0
0	0	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-43 592	-28 106

Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter

		Endring i fordringer mot datterselskap			
-9 472	-8 380	(transaksjonskurs)		0	0
0	-1 982	Endring i langsiktig gjeld		0	-1 982
		Endring i gjeld til			
0	0	kredittinstitusjoner	5	43 190	-16 858
		Konvertibelt lån fra			
12 350	0	aksjonærer		12 350	0
-74	0	Emisjonskostnader		-74	0
0	14 190	Emisjoner i morselskap	3	0	14 190
		Lån fra Penchev Consult			
0	0	EOOD	6	-6 559	79 028
		Endring i lån fra			
0	0	minoritetsaksjonær		0	-29 747
2 804	3 829	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		48 907	44 631

Black Sea Property AS

Org.nr: 914 892 902

Kontantstrømoppstilling

Morselskap		Beløp vises i tusen kr	Note	Konsern	
1H-2024	1H-2023			1H-2024	1H-2023
1 268	2 323	Netto endring i likvider i året		1 265	2 703
1 825	727	Kontanter og bankinnskudd pr. 1.1.		2 422	1 179
3 093	3 050	Kontanter og bankinnskudd pr. 30.6		3 687	3 882

Noter til regnskapet for 1. halvår 2024

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 - Annen finansinntekt**Morselskap**

Morselskapet har betydelige fordringer i euro mot selskapets datterselskaper i Bulgaria. Da euroen har styrket seg mot norske kroner er det regnskapsført finansinntekter knyttet til valutajustering av fordringer i morselskapet på MEUR 2,6 i første halvår 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.

Noter til regnskapet for 1. halvår 2024

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.	24 575	239 274	700	-66 754	197 796
Årsresultat	936	0	0	0	936
Kontantinnskudd	700	0	-700	0	0
Emisjonsutgifter	0	-74	0	0	-74
Egenkapital 30.06.	26 211	239 201	0	-66 754	198 658

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	-8 844	-8 844
Kontantinnskudd	700	0	-700	0	0
Emisjonsutgifter	0	-74	0	0	-74
Valuta	0	0	0	2 111	2 111
Egenkapital 30.06.	25 275	239 201	0	-122 838	141 638

Note 4 - Tomter, bygninger og annen fast eiendom

Beløp vises i tusen kr

Konsern

				Sum
	Eiendom	Fasiliteter	Prosjekt i arbeid	
Anskaffelseskost 01.01.2024	209 369	68 451	66 968	344 787
Tilganger	0	0	27 117	27 117
Valuta	2 308	928	709	3 945
Anskaffelseskost 30.06.2024	211 677	69 378	94 794	375 849
Akk.avskrivning 31.12.	-578	-1 567	0	-2 145
Akk.nedskr. 30.06.	-43 520	0	0	-43 520
Balanseført pr. 30.06.2024	167 579	67 811	94 794	330 184

Årets tilganger i BGN er omregnet med en gjennomsnittskurs på 5,8746 for første halvår 2024.

Noter til regnskapet for 1. halvår 2024

Beløp vises i tusen kr

Note 5 - Gjeld til kredittinstitusjoner**Konsern**

Gjeld til kredittinstitusjoner er gjennom selskapet EPO Aheloy OOD. Selskapet har to byggelån med årlig rente på 5,5 %. Saldo ved periodeslutt for begge lånene utgjør til sammen MEUR 8,8, hvorav MEUR 1,5 forfaller til betaling innen ett år etter periodeslutt.

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 desember 2026 og renteberegnes månedlig med en rente på 16 % p.a. frem til 30. november 2024, og deretter med 18 % frem til november 2026. Lånesaldo utgjør MEUR 5,8 pr. 30.06.2024 inkl. påløpte renter på MEUR 600, hvorav MEUR 200 forfaller i andre halvår 2024, og resten tillegges hovedstol.
