



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Organisasjonsnummer: | 914 892 902               |
| Organisasjonsform:   | Aksjeselskap              |
| Foretaksnavn:        | BLACK SEA PROPERTY AS     |
| Forretningsadresse:  | Sagveien 23A<br>0459 OSLO |

### Regnskapsår

|                         |                         |
|-------------------------|-------------------------|
| Årsregnskapets periode: | 01.01.2022 - 31.12.2022 |
|-------------------------|-------------------------|

### Konsern

|                           |    |
|---------------------------|----|
| Mørselskap i konsern:     | Ja |
| Konsernregnskap lagt ved: | Ja |

### Regnskapsregler

|  |                                    |
|--|------------------------------------|
| Regler for små foretak benyttet:                           | Ja                                 |
| Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: | Regnskapslovens alminnelige regler |
| Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet: | Regnskapslovens alminnelige regler |

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

|  |                     |
|--|---------------------|
| Bekreftet av representant for selskapet: | Egil Redse Melkevik |
| Dato for fastsettelse av årsregnskapet:  | 29.06.2023          |

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 17.07.2024



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK  | Note | 2022              | 2021               |
|---|------|-------------------|--------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                             |      |                   |                    |
| <b>Inntekter</b>                                    |      |                   |                    |
| Salgsinntekt  | 2    | 312 000           | 304 000            |
| <b>Sum inntekter</b>                                |      | <b>312 000</b>    | <b>304 000</b>     |
| <b>Kostnader</b>                                    |      |                   |                    |
| Lønnskostnad  | 3    | 299 000           | 310 000            |
| Annen driftskostnad                                 | 3    | 1 871 000         | 1 783 000          |
| <b>Sum kostnader</b>                                |      | <b>2 170 000</b>  | <b>2 092 000</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>                               |      | <b>-1 858 000</b> | <b>-1 789 000</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>           |      |                   |                    |
| Annen finansinntekt                                 |      | 8 342 000         | 3 725 000          |
| Verdiendr. finansielle instrumenter, virkelig verdi |      |                   | -1 707 000         |
| <b>Sum finansinntekter</b>                          |      | <b>8 342 000</b>  | <b>2 018 000</b>   |
| Nedskrivning av finansielle eiendeler               | 7    |                   | 12 043 000         |
| Annen finanskostnad                                 |      | 476 000           | 11 341 000         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                          |      | <b>476 000</b>    | <b>23 384 000</b>  |
| <b>Netto finans</b>                                 | 8    | <b>7 865 000</b>  | <b>-21 367 000</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>          |      | <b>6 007 000</b>  | <b>-23 156 000</b> |
| Skattekostnad på ordinært resultat                  | 9    | 1 315 000         | -3 661 000         |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>        |      | <b>4 692 000</b>  | <b>-19 495 000</b> |
| <b>Årsresultat</b>                                  | 10   | <b>4 692 000</b>  | <b>-19 495 000</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                |      |                   |                    |
| Overføringer annen egenkapital                      | 10   | 4 692 000         | -19 495 000        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>            |      | <b>4 692 000</b>  | <b>-19 495 000</b> |



### Balanse

| Beløp i: NOK                                   | Note   | 2022               | 2021               |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |        |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |        |                    |                    |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>               |        |                    |                    |
| Investering i datterselskap                    | 12     | 8 314 000          | 8 314 000          |
| Lån til foretak i samme konsern                | 7, 13  | 169 315 000        | 160 786 000        |
| Andre fordringer                               |        |                    | 36 000             |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>           |        | <b>177 629 000</b> | <b>169 136 000</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |        | <b>177 629 000</b> | <b>169 136 000</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |        |                    |                    |
| <b>Varer</b>                                   |        |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>                              |        |                    |                    |
| Kundefordringer                                | 7, 13  | 1 314 000          | 1 948 000          |
| Andre fordringer                               |        | 85 000             | 135 000            |
| <b>Sum fordringer</b>                          |        | <b>1 399 000</b>   | <b>2 082 000</b>   |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |        |                    |                    |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> | 14     | <b>727 000</b>     | <b>403 000</b>     |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |        | <b>2 127 000</b>   | <b>2 485 000</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |        | <b>179 756 000</b> | <b>171 622 000</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |        |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>                             |        |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                    |        |                    |                    |
| Aksjekapital                                   | 10, 15 | 9 723 000          | 9 723 000          |
| Overkurs                                       | 10     | 234 383 000        | 234 383 000        |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>                |        | <b>244 106 000</b> | <b>244 106 000</b> |



### Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note | 2022               | 2021               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |      |                    |                    |
| Annen egenkapital                        | 10   | -73 152 000        | -77 845 000        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      | <b>-73 152 000</b> | <b>-77 845 000</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |      | <b>170 954 000</b> | <b>166 261 000</b> |
| <b>Gjeld</b>                             |      |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |      |                    |                    |
| Utsatt skatt                             | 9    | 1 356 000          | 41 000             |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |      | <b>1 356 000</b>   | <b>41 000</b>      |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |      |                    |                    |
| Konvertible lån                          | 16   | 1 982 000          |                    |
| Øvrig langsiktig gjeld                   | 16   | 5 145 000          | 4 899 000          |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>7 127 000</b>   | <b>4 899 000</b>   |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>8 483 000</b>   | <b>4 940 000</b>   |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                    |                    |
| Leverandørgjeld                          |      | 151 000            | 360 000            |
| Skyldige offentlige avgifter             | 14   | 9 000              | 16 000             |
| Annen kortsiktig gjeld                   |      | 159 000            | 44 000             |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>319 000</b>     | <b>420 000</b>     |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>8 802 000</b>   | <b>5 360 000</b>   |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      | <b>179 756 000</b> | <b>171 622 000</b> |



## Konsernets resultatregnskap

| Beløp i: NOK  | Note    | 2022              | 2021               |
|---|---------|-------------------|--------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                       |         |                   |                    |
| <b>Inntekter</b>  |         |                   |                    |
| Salgsinntekt  | 2       | 517 000           | 0                  |
| <b>Sum inntekter</b>  |         | <b>517 000</b>    | <b>0</b>           |
| <b>Kostnader</b>  |         |                   |                    |
| Lønnskostnad  | 3       | 299 000           | 310 000            |
| Avskrivning   | 4, 5, 6 | 424 000           |                    |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 5, 6    |                   | 35 828 000         |
| Annen driftskostnad   | 3       | 4 788 000         | 2 741 000          |
| <b>Sum kostnader</b>  |         | <b>5 510 000</b>  | <b>38 878 000</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>   |         | <b>-4 994 000</b> | <b>-38 878 000</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                     |         |                   |                    |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern                      |         | 0                 |                    |
| Annen finansinntekt   |         | 8 240 000         | 3 633 000          |
| Verdiendr. finansielle instrumenter, virkelig verdi           |         |                   | -1 707 000         |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                    |         | <b>8 240 000</b>  | <b>1 926 000</b>   |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern                      |         | 0                 | 0                  |
| Annen finanskostnad   |         | 3 348 000         | 14 595 000         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                    |         | <b>3 348 000</b>  | <b>14 595 000</b>  |
| <b>Netto finans</b>   | 8       | <b>4 892 000</b>  | <b>-12 669 000</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                    |         | <b>-101 000</b>   | <b>-51 547 000</b> |
| Skattekostnad på ordinært resultat                            | 9       | 1 315 000         | -3 661 000         |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                  |         | <b>-1 416 000</b> | <b>-47 887 000</b> |
| <b>Årsresultat</b>  | 10      | <b>-1 416 000</b> | <b>-47 887 000</b> |
| Minoritetsinteresser  |         | 1 444 000         | 37 815 000         |



### Konsernets balanse

| Beløp i: NOK                                       | Note  | 2022               | 2021               |
|--|-------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                         |       |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>                               |       |                    |                    |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                      |       |                    |                    |
| Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker        | 4     | 161 000            | 138 000            |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>                  |       | <b>161 000</b>     | <b>138 000</b>     |
| <b>Varige driftsmidler</b>                         |       |                    |                    |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom            | 5, 11 | 239 206 000        | 198 054 000        |
| Maskiner og anlegg                                 | 6     | 2 226 000          | 209 000            |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol | 6     | 2 266 000          | 1 711 000          |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                     |       | <b>243 697 000</b> | <b>199 975 000</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                   |       |                    |                    |
| Investering i datterselskap                        | 12    | 0                  |                    |
| Lån til foretak i samme konsern                    | 7, 13 | 0                  |                    |
| Investeringer i aksjer og andeler                  |       | 0                  |                    |
| Andre fordringer                                   |       | 392 000            | 409 000            |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>               |       | <b>392 000</b>     | <b>409 000</b>     |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                           |       | <b>244 251 000</b> | <b>200 521 000</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                                |       |                    |                    |
| <b>Varer</b>                                       |       |                    |                    |
| <b>Sum varer</b>                                   |       | <b>0</b>           |                    |
| <b>Fordringer</b>                                  |       |                    |                    |
| Kundefordringer                                    | 7, 13 | 129 000            | 26 000             |
| Andre fordringer                                   |       | 482 000            | 1 334 000          |
| <b>Sum fordringer</b>                              |       | <b>611 000</b>     | <b>1 359 000</b>   |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>         |       |                    |                    |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     | 14    | <b>1 179 000</b>   | <b>9 764 000</b>   |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                            |       | <b>1 790 000</b>   | <b>11 124 000</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>                               |       | <b>246 041 000</b> | <b>211 645 000</b> |



### Konsernets balanse

| Beløp i: NOK                             | Note   | 2022                | 2021                |
|--|--------|---------------------|---------------------|
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>    |        |                     |                     |
| <b>Egenkapital</b>                       |        |                     |                     |
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |        |                     |                     |
| Aksjekapital                             | 10, 15 | 9 723 000           | 9 723 000           |
| Overkurs                                 | 10     | 234 383 000         | 234 383 000         |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |        | <b>244 106 000</b>  | <b>244 106 000</b>  |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |        |                     |                     |
| Annen egenkapital                        | 10     | -152 018 000        | -149 027 000        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |        | <b>-152 018 000</b> | <b>-149 027 000</b> |
| Minoritetsinteresser                     |        | 40 175 000          | 30 536 000          |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |        | <b>132 263 000</b>  | <b>125 616 000</b>  |
| <b>Gjeld</b>                             |        |                     |                     |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |        |                     |                     |
| Utsatt skatt                             | 9      | 1 356 000           | 41 000              |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |        | <b>1 356 000</b>    | <b>41 000</b>       |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |        |                     |                     |
| Konvertible lån                          | 16     | 1 982 000           |                     |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           | 11     | 0                   | 30 269 000          |
| Øvrig langsiktig gjeld                   | 16     | 5 172 000           | 13 024 000          |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |        | <b>7 154 000</b>    | <b>43 293 000</b>   |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |        | <b>8 510 000</b>    | <b>43 334 000</b>   |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |        |                     |                     |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           | 11     | 64 907 000          | 29 966 000          |
| Leverandørgjeld                          |        | 286 000             | 488 000             |
| Skyldige offentlige avgifter             | 14     | 9 000               | 16 000              |
| Annen kortsiktig gjeld                   |        | 40 067 000          | 12 225 000          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |        | <b>105 268 000</b>  | <b>42 695 000</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                         |        | <b>113 778 000</b>  | <b>86 029 000</b>   |



## Konsernets balanse

| <b>Beløp i: NOK</b>             | <b>Note</b> | <b>2022</b>        | <b>2021</b>        |
|---------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |             | <b>246 041 000</b> | <b>211 645 000</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 592323

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 892 902  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BLACK SEA PROPERTY AS  
Forretningsadresse: Sagveien 23A  
0459 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til konsernet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Egil Redse Melkevik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 22.07.2023



Organisasjonsnr: 914 892 902  
BLACK SEA PROPERTY AS

## RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK  | Note | 2022              | 2021               |
|---|------|-------------------|--------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                             |      |                   |                    |
| <b>Inntekter</b>                                    |      |                   |                    |
| Salgsinntekt  | 2    | 312 000           | 304 000            |
| <b>Sum inntekter</b>                                |      | <b>312 000</b>    | <b>304 000</b>     |
| <b>Kostnader</b>                                    |      |                   |                    |
| Lønnskostnad  | 3    | 299 000           | 310 000            |
| Annen driftskostnad                                 | 3    | 1 871 000         | 1 783 000          |
| <b>Sum kostnader</b>                                |      | <b>2 170 000</b>  | <b>2 092 000</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>                               |      | <b>-1 858 000</b> | <b>-1 789 000</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>           |      |                   |                    |
| Annen finansinntekt                                 |      | 8 342 000         | 3 725 000          |
| Verdiendr. finansielle instrumenter, virkelig verdi |      |                   | -1 707 000         |
| <b>Sum finansinntekter</b>                          |      | <b>8 342 000</b>  | <b>2 018 000</b>   |
| Nedskrivning av finansielle eiendeler               | 7    |                   | 12 043 000         |
| Annen finanskostnad                                 |      | 476 000           | 11 341 000         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                          |      | <b>476 000</b>    | <b>23 384 000</b>  |
| <b>Netto finans</b>                                 | 8    | <b>7 865 000</b>  | <b>-21 367 000</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>          |      |                   |                    |
| Skattekostnad på ordinært resultat                  | 9    | 1 315 000         | -3 661 000         |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>        |      | <b>4 692 000</b>  | <b>-19 495 000</b> |
| <b>Årsresultat</b>                                  | 10   | <b>4 692 000</b>  | <b>-19 495 000</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                |      |                   |                    |
| Overføringer annen egenkapital                      | 10   | 4 692 000         | -19 495 000        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>            |      | <b>4 692 000</b>  | <b>-19 495 000</b> |



Organisasjonsnr: 914 892 902  
BLACK SEA PROPERTY AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2022** **2021**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

##### Finansielle anleggsmidler

|                                      |       |                    |                    |
|--------------------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| Investering i datterselskap          | 12    | 8 314 000          | 8 314 000          |
| Lån til foretak i samme konsern      | 7, 13 | 169 315 000        | 160 786 000        |
| Andre fordringer                     |       |                    | 36 000             |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b> |       | <b>177 629 000</b> | <b>169 136 000</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>             |       | <b>177 629 000</b> | <b>169 136 000</b> |

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

|                       |       |                  |                  |
|-----------------------|-------|------------------|------------------|
| Kundefordringer       | 7, 13 | 1 314 000        | 1 948 000        |
| Andre fordringer      |       | 85 000           | 135 000          |
| <b>Sum fordringer</b> |       | <b>1 399 000</b> | <b>2 082 000</b> |

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

|  |    |                |                |
|--|----|----------------|----------------|
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> | 14 | <b>727 000</b> | <b>403 000</b> |
|--|----|----------------|----------------|

|                         |  |                  |                  |
|-------------------------|--|------------------|------------------|
| <b>Sum omløpsmidler</b> |  | <b>2 127 000</b> | <b>2 485 000</b> |
|-------------------------|--|------------------|------------------|

|                      |  |                    |                    |
|----------------------|--|--------------------|--------------------|
| <b>SUM EIENDELER</b> |  | <b>179 756 000</b> | <b>171 622 000</b> |
|----------------------|--|--------------------|--------------------|

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

|                                 |        |                    |                    |
|---------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| Aksjekapital                    | 10, 15 | 9 723 000          | 9 723 000          |
| Overkurs                        | 10     | 234 383 000        | 234 383 000        |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b> |        | <b>244 106 000</b> | <b>244 106 000</b> |

##### Opptjent egenkapital

|                                 |    |                    |                    |
|---------------------------------|----|--------------------|--------------------|
| Annen egenkapital               | 10 | -73 152 000        | -77 845 000        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b> |    | <b>-73 152 000</b> | <b>-77 845 000</b> |

|                        |  |                    |                    |
|------------------------|--|--------------------|--------------------|
| <b>Sum egenkapital</b> |  | <b>170 954 000</b> | <b>166 261 000</b> |
|------------------------|--|--------------------|--------------------|

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld



|  |    |                    |                    |
|--|----|--------------------|--------------------|
| Utsatt skatt                               | 9  | 1 356 000          | 41 000             |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b> |    | <b>1 356 000</b>   | <b>41 000</b>      |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>              |    |                    |                    |
| Konvertible lån                            | 16 | 1 982 000          |                    |
| Øvrig langsiktig gjeld                     | 16 | 5 145 000          | 4 899 000          |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>          |    | <b>7 127 000</b>   | <b>4 899 000</b>   |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>                |    | <b>8 483 000</b>   | <b>4 940 000</b>   |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                    |    |                    |                    |
| Leverandørgjeld                            |    | 151 000            | 360 000            |
| Skyldige offentlige avgifter               | 14 | 9 000              | 16 000             |
| Annen kortsiktig gjeld                     |    | 159 000            | 44 000             |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>                |    | <b>319 000</b>     | <b>420 000</b>     |
| <b>Sum gjeld</b>                           |    | <b>8 802 000</b>   | <b>5 360 000</b>   |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>            |    | <b>179 756 000</b> | <b>171 622 000</b> |



Organisasjonsnr: 914 892 902  
BLACK SEA PROPERTY AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>   | <b>Note</b> | <b>2022</b>       | <b>2021</b>        |
|---|-------------|-------------------|--------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                       |             |                   |                    |
| <b>Inntekter</b>  |             |                   |                    |
| Salgsinntekt  | 2           | 517 000           | 0                  |
| <b>Sum inntekter</b>  |             | <b>517 000</b>    | <b>0</b>           |
| <b>Kostnader</b>  |             |                   |                    |
| Lønnskostnad  | 3           | 299 000           | 310 000            |
| Avskrivning   | 4, 5, 6     | 424 000           |                    |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 5, 6        |                   | 35 828 000         |
| Annen driftskostnad   | 3           | 4 788 000         | 2 741 000          |
| <b>Sum kostnader</b>  |             | <b>5 510 000</b>  | <b>38 878 000</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>   |             | <b>-4 994 000</b> | <b>-38 878 000</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                     |             |                   |                    |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern                      |             | 0                 |                    |
| Annen finansinntekt   |             | 8 240 000         | 3 633 000          |
| Verdiendr. finansielle instrumenter, virkelig verdi           |             |                   | -1 707 000         |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                    |             | <b>8 240 000</b>  | <b>1 926 000</b>   |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern                      |             | 0                 | 0                  |
| Annen finanskostnad   |             | 3 348 000         | 14 595 000         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                    |             | <b>3 348 000</b>  | <b>14 595 000</b>  |
| <b>Netto finans</b>   | <b>8</b>    | <b>4 892 000</b>  | <b>-12 669 000</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                    |             |                   |                    |
| Skattekostnad på ordinært resultat                            | 9           | 1 315 000         | -3 661 000         |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                  |             | <b>-1 416 000</b> | <b>-47 887 000</b> |
| <b>Årsresultat</b>  | <b>10</b>   | <b>-1 416 000</b> | <b>-47 887 000</b> |
| Minoritetsinteresser  |             | 1 444 000         | 37 815 000         |



Organisasjonsnr: 914 892 902  
BLACK SEA PROPERTY AS

## KONSERNBALANSE

| Beløp i: NOK  | Note  | 2022               | 2021               |
|---|-------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                            |       |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>                                  |       |                    |                    |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                         |       |                    |                    |
| Konsesjoner, patenter,<br>lisenser, varemerker        | 4     | 161 000            | 138 000            |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>                     |       | <b>161 000</b>     | <b>138 000</b>     |
| <b>Varige driftsmidler</b>                            |       |                    |                    |
| Tomter, bygninger og<br>annen fast eiendom            | 5, 11 | 239 206 000        | 198 054 000        |
| Maskiner og anlegg                                    | 6     | 2 226 000          | 209 000            |
| Driftsløsøre, inventar,<br>verktøy, kontormaskiner ol | 6     | 2 266 000          | 1 711 000          |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                        |       | <b>243 697 000</b> | <b>199 975 000</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                      |       |                    |                    |
| Investering i datterselskap                           | 12    | 0                  |                    |
| Lån til foretak i samme<br>konsern                    | 7, 13 | 0                  |                    |
| Investeringer i aksjer og<br>andeler                  |       | 0                  |                    |
| Andre fordringer                                      |       | 392 000            | 409 000            |
| <b>Sum finansielle<br/>anleggsmidler</b>              |       | <b>392 000</b>     | <b>409 000</b>     |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                              |       | <b>244 251 000</b> | <b>200 521 000</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                                   |       |                    |                    |
| <b>Varer</b>  |       |                    |                    |
| Sum varer   |       | 0                  |                    |
| <b>Fordringer</b>                                     |       |                    |                    |
| Kundefordringer                                       | 7, 13 | 129 000            | 26 000             |
| Andre fordringer                                      |       | 482 000            | 1 334 000          |
| <b>Sum fordringer</b>                                 |       | <b>611 000</b>     | <b>1 359 000</b>   |
| <b>Bankinnskudd, kontanter<br/>og lignende</b>        |       |                    |                    |
| Sum bankinnskudd,<br>kontanter og lignende            | 14    | 1 179 000          | 9 764 000          |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                               |       | <b>1 790 000</b>   | <b>11 124 000</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>                                  |       | <b>246 041 000</b> | <b>211 645 000</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG<br/>GJELD</b>             |       |                    |                    |



|  |        |                     |                     |
|--|--------|---------------------|---------------------|
| <b>Egenkapital</b>                       |        |                     |                     |
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |        |                     |                     |
| Aksjekapital                             | 10, 15 | 9 723 000           | 9 723 000           |
| Overkurs                                 | 10     | 234 383 000         | 234 383 000         |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |        | <b>244 106 000</b>  | <b>244 106 000</b>  |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |        |                     |                     |
| Annen egenkapital                        | 10     | -152 018 000        | -149 027 000        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |        | <b>-152 018 000</b> | <b>-149 027 000</b> |
| Minoritetsinteresser                     |        | 40 175 000          | 30 536 000          |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |        | <b>132 263 000</b>  | <b>125 616 000</b>  |
| <b>Gjeld</b>                             |        |                     |                     |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |        |                     |                     |
| Utsatt skatt                             | 9      | 1 356 000           | 41 000              |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelses</b> |        | <b>1 356 000</b>    | <b>41 000</b>       |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |        |                     |                     |
| Konvertible lån                          | 16     | 1 982 000           |                     |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           | 11     | 0                   | 30 269 000          |
| Øvrig langsiktig gjeld                   | 16     | 5 172 000           | 13 024 000          |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |        | <b>7 154 000</b>    | <b>43 293 000</b>   |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |        | <b>8 510 000</b>    | <b>43 334 000</b>   |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |        |                     |                     |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           | 11     | 64 907 000          | 29 966 000          |
| Leverandørgjeld                          |        | 286 000             | 488 000             |
| Skyldige offentlige avgifter             | 14     | 9 000               | 16 000              |
| Annen kortsiktig gjeld                   |        | 40 067 000          | 12 225 000          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |        | <b>105 268 000</b>  | <b>42 695 000</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                         |        | <b>113 778 000</b>  | <b>86 029 000</b>   |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |        | <b>246 041 000</b>  | <b>211 645 000</b>  |



Organisasjonsnr: 914 892 902  
BLACK SEA PROPERTY AS

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**  
15

**Antall aksjer og aksjeeiere**

| <u>Aksjeklasse</u> | <u>Ant. aksjer</u> | <u>Pålydende</u> | <u>Bokført verdi</u> |
|--------------------|--------------------|------------------|----------------------|
| Ordinære aksjer    | 38890632.00        | 0.25             | 9722658.00           |

| <u>Aksjeeiere - fritekst</u> | <u>Antall</u> | <u>Eierandel</u> | <u>Aksjeklasse</u> |
|------------------------------|---------------|------------------|--------------------|
| E. Larre Holding AS          | 4289759.00    | 11.03%           | Ordinære aksjer    |
| Janine AS                    | 2386129.00    | 6.14%            | Ordinære aksjer    |
| Christinedal AS              | 2210275.00    | 5.68%            | Ordinære aksjer    |
| Total Mangement AS           | 2188603.00    | 5.63%            | Ordinære aksjer    |
| Erik Arvid Muller            | 1290356.00    | 3.32%            | Ordinære aksjer    |
| Espemo Invest AS             | 1248408.00    | 3.21%            | Ordinære aksjer    |
| A-J Eiendom AS               | 1058122.00    | 2.72%            | Ordinære aksjer    |
| Semeco AS                    | 1030238.00    | 2.65%            | Ordinære aksjer    |
| VK Invest AS                 | 890082.00     | 2.29%            | Ordinære aksjer    |
| Nordea Bank ABP              | 816519.00     | 2.10%            | Ordinære aksjer    |

| <u>Sum</u> | <u>Sum antall</u> | <u>Sum eierandel</u> |
|------------|-------------------|----------------------|
|            | 17408491.00       | 44.77%               |

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**  
3

**Lønn og ytelser**

| <u>Lønn</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|-------------|--------------|------------------|
|             | 275509000.00 | 267433000.00     |

| <u>Arbeidsgiveravgift</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---------------------------|--------------|------------------|
|                           |              | 60000000.00      |



|                           |              |                  |
|---------------------------|--------------|------------------|
| <u>Pensjonskostnader</u>  | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|                           |              | -66646000.00     |
| <u>Andre ytelser</u>      | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|                           | 23346000.00  | 48837000.00      |
| <u>Sum lønnskostnader</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|                           | 298855000.00 | 309624000.00     |

Selskapet har ansatt en daglig leder i 25 % - stilling fra juli 2019. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

#### Ytelser til daglig leder

#### Note

#### Ytelser til andre ledende personer

|                                   |              |                     |                      |
|-----------------------------------|--------------|---------------------|----------------------|
| <u>Ledende person</u>             | <u>Lønn</u>  | <u>Pensj.forpl.</u> | <u>Andre godtgj.</u> |
| Daglig leder                      | 275509000.00 |                     |                      |
| <u>Sum ytelse andre led.pers.</u> | <u>Lønn</u>  | <u>Pensj.forpl.</u> | <u>Andre godtgj.</u> |
|                                   | 275509000.00 |                     |                      |

#### Note

#### Ytelser til revisjon

|                                     |              |                  |
|-------------------------------------|--------------|------------------|
| <u>Revisjon</u>                     | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|                                     | 52200000.00  | 121575000.00     |
| <u>Andre tjenester</u>              | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|                                     | 138475000.00 | 248900000.00     |
| <u>Sum godtgjørelse til revisor</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|                                     | 190675000.00 | 370475000.00     |

#### Note

#### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

#### Note

#### Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere



Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Note**

12

**Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap**

**Tilknyttet selskap/datterselskap**

| <u>Navn og adresse</u> | <u>Eierandel</u> | <u>Stemmeandel</u> | <u>Egenkapital</u> | <u>Resultat</u> |
|------------------------|------------------|--------------------|--------------------|-----------------|
| EPO Bulgaria EOOD      | 100.00%          | 100.00%            | -84549010.00       | -77214025.00    |
| Garby AD               | 50.00%           | 50.00%             | 3736112.00         |                 |
| Aheloy Commercial AD   | 48.00%           | 48.00%             | -5117666.00        |                 |
| Obzor Market EOOD      | 100.00%          | 100.00%            | -20889970.00       | -36163.00       |
| Obzor Riverside EOOD   | 100.00%          | 100.00%            | -13154338.00       | -41330.00       |
| Nordic Property EOOD   | 100.00%          | 100.00%            | -16632416.00       | -36163.00       |

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.

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Ja

| <u>Navn</u>           | <u>Forretningskontor</u>             |
|-----------------------|--------------------------------------|
| Black Sea Property AS | Sagveien 23 A 0459 OSLO<br>0301 Oslo |

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

Omløpsmidler                      Startdato                      Sluttdato                      Endring

Skattemessig fremf. undersk. Startdato                      Sluttdato                      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato                      Sluttdato                      Endring



Organisasjonsnr: 914 892 902  
BLACK SEA PROPERTY AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Antall aksjer og aksjeeiere

| <u>Aksjeeiere - fritekst</u> | <u>Antall</u>     | <u>Eierandel</u>     | <u>Aksjeklasse</u> |
|------------------------------|-------------------|----------------------|--------------------|
| <u>Sum</u>                   | <u>Sum antall</u> | <u>Sum eierandel</u> |                    |

## Note

### Lønn og ytelser

| <u>Lønn</u>               | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---------------------------|--------------|------------------|
|                           | 275509000.00 | 267433000.00     |
| <u>Arbeidsgiveravgift</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|                           |              | 60000000.00      |
| <u>Pensjonskostnader</u>  | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|                           |              | -66646000.00     |
| <u>Andre ytelser</u>      | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|                           | 23346000.00  | 48837000.00      |
| <u>Sum lønnskostnader</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|                           | 298855000.00 | 309624000.00     |

Det er ingen ansatte i konsernet utover daglig leder i morselskapet.

## Note

### Ytelser til revisjon

| <u>Revisjon</u>                     | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|-------------------------------------|--------------|------------------|
|                                     | 52200000.00  | 121575000.00     |
| <u>Andre tjenester</u>              | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|                                     | 138475000.00 | 248900000.00     |
| <u>Sum godtgjørelse til revisor</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|                                     | 190675000.00 | 370475000.00     |





---

# ÅRSRAPPORT FOR 2022

---



## BLACK SEA PROPERTY AS



### ÅRSBERETNING

### ÅRSREGNSKAP OG KONSERNREGNSKAP

- RESULTATREGNSKAP
- BALANSE
- KONTANTSTRØMOPPSTILLING
- NOTER

### REVISJONSBERETNING



## Black Sea Property AS

Org.nr: 914 892 902

# 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.

### Rettsvisende oversikt

Styret mener at årsregnskapet gir et rettsvisende 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 rettsvisende 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.

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



## Black Sea Property AS

Org.nr: 914 892 902

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 forurenser 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

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



## Black Sea Property AS

Org.nr: 914 892 902

### Resultatregnskap

| Morselskap                                |         | Beløp vises i tusen kr                              |         | Konsern |         |
|---|---------|---|---------|---------|---------|
| 2022                                      | 2021    |   | Note    | 2022    | 2021    |
| <b>Driftsinntekter</b>                    |         |   |         |         |         |
| 312                                       | 304     | Salgsinntekt  | 2       | 517     | 0       |
| <b>Driftskostnader</b>                    |         |   |         |         |         |
| 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 |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b> |         |   |         |         |         |
| 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 |
| <b>Fordeling</b>                          |         |   |         |         |         |
|   |         | Majoritetsinteresser                                |         | -28     | 10 072  |
|   |         | Minoritetsinteresser                                |         | 1 444   | 37 815  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>      |         |   |         |         |         |
| 4 692                                     | -19 495 | Overføringer annen egenkapital                      | 10      |         |         |
| 4 692                                     | -19 495 | Sum disponert                                       |         |         |         |

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



## 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    |  |
| <b>Anleggsmidler</b>             |         |  |       |         |         |  |
| <i>Immaterielle eiendeler</i>    |         |  |       |         |         |  |
| 0                                | 0       | Konsesjoner, patenter, lisenser, varemærker        | 4     | 161     | 138     |  |
| 0                                | 0       | Sum immaterielle eiendeler                         |       | 161     | 138     |  |
| <i>Varige driftsmidler</i>       |         |  |       |         |         |  |
| 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 |  |
| <i>Finansielle anleggsmidler</i> |         |  |       |         |         |  |
| 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 |  |
| <b>Omløpsmidler</b>              |         |  |       |         |         |  |
| <i>Fordringer</i>                |         |  |       |         |         |  |
| 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 |  |

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



## Black Sea Property AS

Org.nr: 914 892 902

### Balanse pr. 31. desember

| Morselskap                           |         | Beløp vises i tusen kr          |        | Konsern  |          |
|--------------------------------------|---------|---------------------------------|--------|----------|----------|
| 2022                                 | 2021    |                                 | Note   | 2022     | 2021     |
| <b>Egenkapital</b>                   |         |                                 |        |          |          |
| <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  |
| <b>Gjeld</b>                         |         |                                 |        |          |          |
| <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

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



## Black Sea Property AS

Org.nr: 914 892 902

## Kontantstrømoppstilling

| Morselskap   |         | Beløp vises i tusen kr                           |      | Konsern |         |
|--|---------|--|------|---------|---------|
| 2022   | 2021    |  | Note | 2022    | 2021    |
| <b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b> |         |  |      |         |         |
| 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     |
|  |         | Endring i andre tidsavgrensingsposter            |      | 682     | -150    |
|  |         | Effekt av valutakursendringer                    |      |         |         |
| -7 885   | 9 708   | 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  |
| <b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>   |         |  |      |         |         |
| 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  |
| <b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>  |         |  |      |         |         |
| 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     |
|  |         | 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  |
|  |         | 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   |

Penneo Dokumentnøkkel: J7EDV-Z1A6E-LU8CC-AYE80-LXWJN-ELV57



## Black Sea Property AS

Org.nr: 914 892 902

### 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.



## Black Sea Property AS

Org.nr: 914 892 902

### 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 konsulenttjenester 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.

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



## Black Sea Property AS

Org.nr: 914 892 902

### Noter til regnskapet for 2022

Beløp vises i tusen kr

#### Note 4 - Immaterielle eiendeler

##### Konsern

|                                     | Servitutter,<br>nettside |
|-------------------------------------|--------------------------|
| Anskaffelseskost pr. 01.01.         | 145                      |
| Tilgang kjøpte eiendeler            | 31                       |
| <b>Anskaffelseskost 31.12.</b>      | <b>176</b>               |
| Akk.avskrivninger 31.12.            | -15                      |
| Valuta                              | 1                        |
| <b>Balanseført verdi pr. 31.12.</b> | <b>161</b>               |
| 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<br>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         |
| <b>Anskaffelseskost 31.12.</b> | <b>166 441</b> | <b>20 162</b> | <b>96 123</b>        | <b>282 726</b> |
| Akk.nedskr. 31.12.             | -43 520        | 0             | 0                    | -43 520        |
| <b>Balanseført pr. 31.12.</b>  | <b>122 922</b> | <b>20 162</b> | <b>96 123</b>        | <b>239 206</b> |
| Avskrivningsplan               | N/A            | N/A           |                      |                |

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

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



## Black Sea Property AS

Org.nr: 914 892 902

### Noter til regnskapet for 2022

Beløp vises i tusen kr

#### Note 6 - Varige driftsmidler

Beløp vises i tusen kr

##### Konsern

|                                | Driftsløsøre,<br>inventar o.l. | Maskiner,<br>apparater o.l. | Sum          |
|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|--------------|
| Anskaffelseskost 01.01.        | 1 716                          | 214                         | 1 930        |
| Tilgang kjøpte driftsmidler    | 509                            | 2 273                       | 2 782        |
| Valuta                         | 108                            | 89                          | 197          |
| <b>Anskaffelseskost 31.12.</b> | <b>2 333</b>                   | <b>2 577</b>                | <b>4 909</b> |
| Akk.avskrivning 31.12.         | -67                            | -351                        | -418         |
| <b>Balanseført pr. 31.12.</b>  | <b>2 266</b>                   | <b>2 226</b>                | <b>4 491</b> |
| 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 | Avsetninger pr. 01.01.                  | 0       | 0    |
| -72 355    | -72 355 | Avsetninger pr. 31.12.                  | 0       | 0    |
| 0          | 12 043  | Endring avsetning for tap på fordringer | 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.

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

**Black Sea Property AS**

Org.nr: 914 892 902

**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     | 0       | 48      |
| 8 240      | 1 597   | 8 240   | 1 597   |
| 0          | 1 988   | 0       | 1 988   |
| 0          | -1 707  | 0       | -1 707  |
| -68        | -156    | -2 939  | -3 410  |
| -289       | -11 022 | -289    | -11 022 |
| 0          | -12 043 | 0       | 0       |
| -119       | -163    | -119    | -163    |
| 7 865      | -21 367 | 4 892   | -12 669 |

**Note 9 - Skatt**

Beløp vises i tusen kr

|  | 2022    | 2021    |
|--|---------|---------|
| <i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>                                  |         |         |
| Endring utsatt skatt   | 1 315   | -3 661  |
| Årets totale skattekostnad   | 1 315   | -3 661  |
| <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>                                    |         |         |
| 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  |
| <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>                                |         |         |
| 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      |

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



## Black Sea Property AS

Org.nr: 914 892 902

### Noter til regnskapet for 2022

Beløp vises i tusen kr

#### Note 10 - Egenkapital

Beløp vises i tusen kr

##### Morselskap

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

##### Konsern

Konsernets egenkapital er endret som følger:

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

#### Note 11 - Pant og garantier

Beløp vises i tusen kr

##### Morselskap

| 2022 | 2021 | Pantsikret gjeld     | Konsern<br>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<br>bokførte verdier: | Konsern<br>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.

Perneo Dokumentnøkkel: J7EDV-Z1A6E-LU8CC-AYE80-LXWUN-ELV57



## Black Sea Property AS

Org.nr: 914 892 902

### 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-<br>andel | Resultat<br>2022 | Egenkapital<br>pr. 31.12 | Bokført verdi<br>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 skattetrekkmidler 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.

Penneo Dokumentnøkkel: J7EDV-Z1A6E-LU8CC-AYE80-LXWUN-ELV57



## 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 | 2022  | 2021  | Konsern                  | 2022  | 2021  |
|------------|-------|-------|--------------------------|-------|-------|
|            | 4 927 | 4 681 | Selgerkreditt i TEUR 500 | 4 927 | 4 681 |

| Morselskap | 2022  | 2021 | Konsern          | 2022  | 2021 |
|------------|-------|------|------------------|-------|------|
|            | 1 982 | 0    | Konvertibelt lån | 1 982 | 0    |

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



## Black Sea Property AS

Org.nr: 914 892 902

---

### 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-Z7A6E-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.

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS  
St. Olavs gate 25, 0166 OSLO  
Postboks 62 Sentrum, 0101 OSLO  
Organisasjonsnummer/revisornummer:  
Foretaksregisteret NO 894934352 MVA

E-mail: [post@flattum.no](mailto:post@flattum.no)  
Web: [www.flattum.no](http://www.flattum.no)  
Telefon: +47 22 98 21 20  
Medlemskap: Den norske Revisorforening  
Regnskap Norge

Internasjonal forbindelse:





*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>

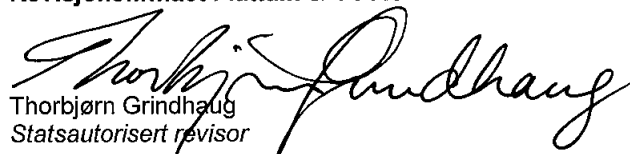
**Uttalelse om øvrige lovmessige krav**

*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