



HALVÅRSRAPPORT

2026



BLACK SEA PROPERTY AS



REGNSKAP OG KONSERNREGNSKAP

- HALVÅRSBERETNING
- PERIODEREGNSKAP FOR FØRSTE HALVÅR 2026
 - BALANSE PR. 30. JUNI 2026
- KONTANTSTRØMOPPSTILLING FOR FØRSTE HALVÅR 2026
 - NOTER PR. 30. JUNI 2026

Halvårsberetning 2026

Black Sea Property AS

Adresse: Engebrets vei 3, 0275 OSLO

Org.nr: 914892902

Virksomhetens art

Black Sea Property AS ble stiftet 19. januar 2015. Morselskapets hovedoppgave er å investere i fast eiendom, herunder gjennom andre selskaper. Datterselskapene driver eiendomsutvikling, utleie og forvaltning av eksisterende eiendomsmasse. Black Sea Property AS har sitt forretningssted i Oslo. Datterselskapene har forretningssted i Bulgaria, hvor deres aktiviteter finner sted.

Rettvisende oversikt

Styret mener at halvårsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets og konsernets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat per 30. juni 2026.

Redegjørelse for foretakets utsikter

Styret vurderer fortsatt konsernets utvikling og drift som operasjonelt og finansielt krevende, på bakgrunn av begrensede løpende leieinntekter, betydelige finansielle forpliktelser og et vedvarende kapitalbehov. Konsernet har betydelige låneforfall i 4. kvartal 2026, og videre drift er avhengig av at pågående refinansieringsprosesser og andre finansieringstiltak lykkes.

Konsernets hovedfokus er å gjennomføre en refinansiering av gjelden i EPO Aheloy, herunder banklånet i First Investment Bank og lånet fra Penchev Consult Ltd, samt å videreføre arbeidet med et helt eller delvis salg av konsernets hovedaktiva Sunrise River Beach Resort eller konsernets eierandel i resorten. En refinansiering av dagens gjeld i EPO Aheloy med lengre løpetid vil kunne gi grunnlag for forbedret drift, mulige partnerløsninger og en gradvis realisering av investeringen, herunder gjennom salg av leiligheter.

Det er fortsatt vesentlig usikkerhet knyttet til om en refinansiering eller salg kan gjennomføres, på hvilke vilkår og innenfor de nødvendige tidsrammene. En refinansieringsløsning kan også kreve tilførsel av egenkapital fra eierne i EPO Aheloy.

Salg av selskapets hovedaktiva

Etter at den preliminnære avtalen om salg av datterselskapet EPO Bulgaria ble kansellert i november 2025 som følge av kjøpers manglende finansiering, har selskapet og den lokale partneren Boyan Bonev vurdert alternative strategiske løsninger. Arbeidet omfatter både refinansiering og mulige exit-prosesser knyttet til resorten.

Selskapet arbeider også videre med mulig salg av gjenværende ubebygde tomter i Byala og Obzor. Det er nylig inngått avtale med lokal kjøper om salg av en tomt i Obzor for EUR 220.000 med forventet gjennomføring i oktober. Det er usikkerhet knyttet til både pris og gjennomføring for de gjenværende 3 tomter. Samlet bokført verdi av de fire gjenværende tomtene inkl. Obzor Market tomten var NOK 4 millioner per 30. juni 2026.

Drift av resorten

Sunrise River Beach Resort er utleid til Sunrise River Management EOOD i henhold til en femårig leieavtale inngått i januar 2025, med utleiers rett til å terminere avtalen på nærmere avtalte vilkår. Avtalt leie for 2026 var EUR 750 000, fordelt på to betalinger, med siste forfall 31. august 2026. Pr. dato er det mottatt leie på EUR 535.000, og det er dialog med leietaker mht. betaling av ytterligere leie for 2026.

Ferdigattester for alle ferdigstilte leiligheter i hovedbyggene M og N samt vesentlige fellesområder som er tatt i bruk, var utstedt før sommersesongen 2026. Prosessen med å oppnå ferdigattester for leilighetene i P-bygget pågår fortsatt, med ambisjon om oppnåelse innen sommersesongen 2027.

Finansieringsforhold

Selskapet og konsernet har gjennom første halvår 2026 hatt en fortsatt krevende finansiell situasjon. Kapitalbehovet er primært knyttet til utvikling og forvaltning av resorten samt betaling av renter og avdrag på gjelden i EPO Aheloy.

Lånet fra Penchev Consult Ltd, tatt opp av EPO Aheloy, har en årlig rente på 18 prosent og forfaller 1. november 2026. Utestående beløp inklusive påløpte renter er beregnet å utgjøre om lag EUR 7,9 millioner på forfallstidspunktet. I tillegg har EPO Aheloy et banklån på om lag EUR 7,6 millioner pr. 30. juni 2026, men som etter avtalte avdrag i perioden august-oktober vil bli redusert til ca. EUR 7,0 millioner. Selskapet arbeider med en samlet refinansierings-løsning for disse lånene.

Penchev 2-lånet, hvor Black Sea Property AS er formell låntaker, har en samlet låneramme på EUR 2,0 millioner. Per 30. juni 2026 var samlet trukket beløp EUR 1 125 000 eksklusive påløpte renter. Ytterligere en transje på EUR 375.000 ble trukket i juli, og siste transje på EUR 500.000 planlegges trukket i slutten av september.

Aksjonærlånet i BSP fra november 2024, på om lag NOK 5,3 millioner eksklusive renter, forfaller 30. november 2026. Långiverne har frem til forfall en løpende rett til å konvertere lånet til aksjer til avtalt konverteringskurs på NOK 5,00 per aksje. Det er initiert dialog med långiverne om en mulig forlengelse av dette lånet.

Finansiell risiko

Mesteparten av konsernets virksomhet foregår i Bulgaria, hvor kostnadene i hovedsak påløper i EUR. Konsernets resultat og finansielle stilling vil derfor påvirkes av endringer i valutakursene mellom EUR og NOK.

Utvikling i resultat og stilling

Styret mener at det fremlagte halvårsregnskapet for morselskapet og konsernet gir et rettviseende bilde av utviklingen i virksomheten, resultatet og den finansielle stillingen for perioden. Utover forholdene omtalt i denne halvårsberetningen kjenner styret ikke til hendelser etter balansedagen som i vesentlig grad påvirker halvårsregnskapet per 30. juni 2026.

Hendelser etter balansedagen

Den 20. juli 2026 inngikk selskapet en tilleggsavtale med långiver under Penchev 2-lånet. Lånets forfall ble forlenget med tolv måneder, fra 1. september 2026 til 31. august 2027. Samtidig ble den årlige renten økt fra 15 til 20 prosent.

Den 1. september 2026 hadde EPO Aheloy mottatt EUR 535 000 av avtalt leie på EUR 750 000 for 2026. Leietaker opplyste at manglende betaling av full avtalt leie skyldtes manglende likviditet. Basert på tilgjengelig informasjon forventes samlet leie for 2026 ikke å overstige EUR 550 000, tilsvarende en reduksjon på om lag EUR 200 000 sammenlignet med avtalt leie. Endelig leiebeløp forventes avklart innen midten av oktober 2026. Leietaker har oppgitt vesentlig økte bemannings-, mat- og strømkostnader, samt bortfall av statlig strømstøtte, som hovedårsaker til den reduserte betalingsevnen.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede per regnskapsavleggelsen, og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av halvårsregnskapet.

Styret påpeker samtidig at videreføring av virksomheten i Bulgaria gjennom datterselskapene er avhengig av at konsernet lykkes med refinansiering, forlengelse eller innfrielse av gjeld som forfaller i 2026 og at nødvendig likviditet sikres. Manglende refinansiering, nye lån, tilførsel av egenkapital eller en kombinasjon av slike tiltak kan medføre finansielt mislighold og at eierskapet til datterselskapene eller vesentlige eiendeler overføres til långiverne basert på etablerte sikkerheter. Redusert leieinntekt for 2026 øker konsernets likviditetsbehov og usikkerheten knyttet til fortsatt drift.

Oslo, 30. september 2026
Styret for Black Sea Property AS

Egil Redse Melkevik
styreleder, daglig leder

Kåre Rødningen
styremedlem

Hans Fredrik Gulseth
styremedlem

Dag Espen Arnesen
styremedlem

Perioderegnskap 01.01-30.06.

Morselskap			Konsern		
2026	2025	Beløp vises i tusen kr	Note	2026	2025
Driftsinntekter					
170	178	Salgsinntekt		4 191	3 673
Driftskostnader					
530	485	Lønnskostnad		530	485
0	0	Avskrivning	3	4 705	4 937
1 079	1 318	Annen driftskostnad		2 018	2 276
1 609	1 802	Sum driftskostnader		7 253	7 698
-1 439	-1 624	Driftsresultat		-3 062	-4 025
Finansinntekter og finanskostnader					
635	38	Annen finansinntekt		3 541	14
2 271	1 523	Annen finanskostnad		11 604	5 226
-1 636	-1 485	Netto finansposter		-8 063	-5 212
-3 076	-3 109	Ordinært resultat før skattekostnad		-11 125	-9 237
0	0	Skattekostnad på ordinært resultat		0	0
-3 076	-3 109	Perioderesultat	2	-11 125	-9 237
Fordeling					
		Majoritetsinteresser		-10 832	-9 036
		Minoritetsinteresser		-293	-201
Overføringer og disponeringer					
-3 076	-3 109	Udekket tap	2		
-3 076	-3 109	Sum disponert			

Balanse pr. 30. juni

Morselskap				Konsern	
30.06.26	31.12.25	Beløp vises i tusen kr	Note	30.06.26	31.12.25
Anleggsmidler					
<i>Immaterielle eiendeler</i>					
0	0	Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker		68	97
0	0	Sum immaterielle eiendeler		68	97
<i>Varige driftsmidler</i>					
0	0	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 5	226 124	240 975
0	0	Maskiner og anlegg		351	920
0	0	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol		1 959	3 939
0	0	Sum varige driftsmidler		228 434	245 835
<i>Finansielle anleggsmidler</i>					
146 102	146 102	Investeringer i datterselskap		0	0
20 558	16 759	Lån til foretak i samme konsern		0	0
0	0	Obligasjoner		20 936	21 908
166 660	162 861	Sum finansielle anleggsmidler		20 936	21 908
166 660	162 861	Sum anleggsmidler		249 437	267 839
Omløpsmidler					
<i>Fordringer</i>					
2 601	2 546	Kundefordringer		3 853	157
109	77	Andre fordringer		3 780	2 614
2 710	2 623	Sum fordringer		7 633	2 772
6 846	8 600	Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 157	8 939
9 556	11 223	Sum omløpsmidler		14 790	11 711
176 216	174 084	Sum eiendeler		264 228	279 550

Balanse pr. 30. juni

Morselskap

30.06.26

31.12.25

Beløp vises i tusen kr

Note

Konsern

30.06.26

31.12.25

Egenkapital

Innskutt egenkapital

23 092

23 092

Aksjekapital

2

23 092

23 092

249 976

249 976

Overkurs

2

249 976

249 976

273 068

273 068

Sum innskutt egenkapital

273 068

273 068

Opptjent egenkapital

-149 926

-146 850

Annen egenkapital

-263 239

-251 574

-149 926

-146 850

Sum opptjent egenkapital

-263 239

-251 574

0

0

Minoritetsinteresser

15 360

21 284

123 142

126 218

Sum egenkapital

2

25 190

42 778

Gjeld

Avsetninger for forpliktelser

2 504

2 504

Utsatt skatt

0

0

2 504

2 504

Sum avsetning for
forpliktelser

0

0

Langsiktig gjeld

0

0

Gjeld til kredittinstitusjoner

5

111 103

108 600

5 300

5 550

Øvrig langsiktig gjeld

4

5 300

5 550

5 300

5 550

Sum annen langsiktig gjeld

116 403

114 149

Kortsiktig gjeld

13 953

9 357

Gjeld til kredittinstitusjoner

5

98 724

95 799

118

70

Leverandørgjeld

311

142

-38

154

Skyldige offentlige avgifter

-38

154

31 237

30 233

Annen kortsiktig gjeld

23 637

26 528

45 270

39 813

Sum kortsiktig gjeld

122 634

122 623

53 074

47 866

Sum gjeld

239 038

236 772

176 216

174 084

Sum egenkapital og gjeld

264 228

279 550

Balanse pr. 30. juni

Morselskap				Konsern	
30.06.26	31.12.25	Beløp vises i tusen kr	Note	30.06.26	31.12.25

Oslo, 30. september 2026

Egil Redse Melkevik
styreleder, daglig leder

Kåre Rødningen
styremedlem

Hans Fredrik Gulseth
styremedlem

Dag Espen Arnesen
styremedlem



Kontantstrømoppstilling 01.01-30.06

Morselskap

Konsern

2026	2025	Beløp vises i tusen kr	Note	2026	2025
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter					
-3 076	-3 109	Resultat før skattekostnad		-11 125	-9 237
0	0	Ordinære avskrivninger		4 705	4 937
-170	-185	Endring i kundefordringer		-3 696	-454
49	136	Endring i leverandørgjeld		169	82
204	-149	Endring i andre tidsavgrensningsposter		-1 943	4 575
66	-10	Effekt av valutakursendringer langsiktige fordringer og gjeld	2	0	0
-2 927	-3 317	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-11 890	-97
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter					
0	0	Påkostning eiendomprosjekt		0	-7 206
0	0	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		0	-7 206
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter					
-4 377	-2 376	Endring i fordringer mot datterselskap (transaksjonskurs)		0	0
0	0	Endring i gjeld til kredittinstitusjoner		4 558	1 472
577	4 639	Konvertibelt lån fra aksjonærer		577	4 639
4 973	0	Lån fra KIR (Penchev 2 lån)		4 973	0
1 173	2 263	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		10 108	6 111
-1 754	-1 054	Netto endring i likvider i året		-1 782	-1 192
8 600	1 335	Kontanter og bankinnskudd pr. 1.1.		8 939	1 782
6 846	281	Kontanter og bankinnskudd pr. 30.06.		7 157	590

Noter til regnskapet for 1. halvår 2026

Beløp vises i tusen kr

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Halvårsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Det er utarbeidet et sammendratt delårsregnskap i samsvar med NRS 11. Et sammendratt delårsregnskap inneholder samme oppstillingsplaner som årsregnskapet, men kun noteopplysninger som kreves av NRS 11 om delårsregnskap. Det forutsettes at brukerne av delårsregnskapet har tilgang til foretakets sist avlagte årsregnskap. Informasjonen i delårsregnskapet er derfor avgrenset til vesentlige forhold.

Balansepostene sammenlignes med postenes verdi pr 31.12. det foregående året. Ved tidligere avlagte halvårsregnskap har balansepostene vært sammenlignet med postenes verdi pr 30.06. det foregående året.

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.

Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta er vurdert til kursen ved regnskapsårets slutt.

I forbindelse med konsolideringen av utenlandske datterselskaper er gjennomsnittskurs benyttet for resultatpostene, og årssluttkurs benyttet for balansepostene. Eventuelle omregningsdifferanser blir bokført direkte mot egenkapitalen i konsernregnskapet. Valutajustering knyttet til balanseposter hos utenlandske datterselskaper blir bokført direkte mot egenkapitalen.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

Øvrige regnskapsprinsipper

Det vises for øvrig til beskrivelse av generelle regnskapsprinsippene i siste avlagte årsregnskap.

Noter til regnskapet for 1. halvår 2026

Beløp vises i tusen kr

Note 2 - Egenkapital

Beløp vises i tusen kr

Morselskap

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	23 092	249 976	-146 850	126 218
Perioderesultat	0	0	-3 076	-3 076
Egenkapital 30.06.	23 092	249 976	-149 926	123 142

Konsern

Konsernets egenkapital er endret som følger:

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	23 092	249 976	-230 290	42 778
Perioderesultat	0	0	-11 125	-11 125
Valuta	0	0	-6 463	-6 463
Egenkapital 30.06.	23 092	249 976	-247 879	25 190

Note 3 - Tomter, bygninger og annen fast eiendom

Beløp vises i tusen kr

Konsern

	Eiendom	Prosjekt i arbeid	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	338 702	57 483	396 185
Valuta	-10 626	0	-10 626
Avgang	0	-771	-771
Anskaffelseskost 30.06.	328 076	56 712	384 789
Akk.avskrivning 30.06.	-13 584	0	-13 584
Akk.nedskr. 30.06.	-145 081	0	-145 081
Balanseført pr. 30.06.	169 412	56 712	226 124
Årets avskrivninger	3 454	0	3 454

Årets tilganger og avskrivninger i EUR er omregnet med en gjennomsnittskurs på 11,1766.

Noter til regnskapet for 1. halvår 2026

Beløp vises i tusen kr

Note 4 - Øvrig langsiktig gjeld

Morselskap			Konsern	
2026	2025		2026	2025
5 300	5 550	Selgerkreditt i TEUR 500	5 300	5 550

Morselskap

Selgerkreditt fra 2015 med henholdsvis TEUR 1.500 og TEUR 2.500 i forbindelse med kjøp av aksjer og fordringer mot datterselskaper. Totalt MEUR 3,5 av selgerkreditten på MEUR 4 ble konvertert til egenkapital i 2021. Resterende selgerkreditt løper rentefritt og skal tilbakebetales når morselskapet har fri likviditet etter inndekning av øvrige forpliktelser eller konverteres til egenkapital.

Note 5 - Pant og garantier

Morselskap			Konsern	
2026	2025	<i>Pantsikret gjeld</i>	2026	2025
0	0	Kortsiktig gjeld	98 724	95 799
0	0	Langsiktig gjeld	111 103	108 600
0	0	Sum pantsikret gjeld	209 827	204 399

Konsern

Gjeld til kredittinstitusjoner (First Investment Bank – FIB)) utgjør EUR 7.977.000 pr. 30.06.2026.

Lånet har en årlig rente på 5,5 % og er sikret med 1. prioritets pant i anlegget på Aheloy i tillegg til annen sikkerhet ytet av lokal samarbeidspartner i Bulgaria. Av lånet utgjør EUR 300.000 en rullerende kreditt-fasilitet med 16 % rente. Denne er trukket fullt ut pr 30.06.2026.

I tillegg har konsernet et banklån på EUR 1.850.000 i FIB, hvor midlene er investert kortsiktig i FIB-fond med garantert rente lik lånerenten.

I desember 2022 ble halvparten av aksjene i EPO Aheloy AD, etter krav fra långiver, overført til Penchev Consult EOOD som sikkerhet for lån gitt i 2023 (Penchev 1 lånet). Transaksjonen utgjør en midlertidig overføring av aksjene med rett til tilbakeføring ved full innfrielse av lånet inkl. påløpte renter pr. forfall den 1.11.2026. Lånesaldo utgjør ca. EUR 7,5 millioner pr. 30.06.2026 inkl. kapitaliserte renter. Lånet renteberegnes månedlig med en rente på 18 % p.a.

Verifikasjon

Dokument-ID 09222115557590759982

Dokument

29.09.2026 - Halvårsrapport 2026 Black Sea Property AS
Hoveddokument
12 sider
Initiert 2026-09-30 09:38:27 CEST (+0200) av Fredrik
Aasgaard (FA)
Ferdigstilt 2026-09-30 09:48:20 CEST (+0200)

Initiativtaker

Fredrik Aasgaard (FA)
North Bridge Management AS
fredrik.aasgaard@northbridge.no
+4799557825

Underskriverne

Egil Redse Melkevik (ERM)
egil.melkevik@ms-solutions.no
Signert 2026-09-30 09:41:11 CEST (+0200)

Dag Espen Arnesen (DEA)
dea@northbridge.no
Signert 2026-09-30 09:47:37 CEST (+0200)

Hans Fredrik Gulseth (HFG)
hans@christinedal.no
Signert 2026-09-30 09:48:20 CEST (+0200)

Kåre Rødningen (KR)
krodning.invest@gmail.com
Signert 2026-09-30 09:46:19 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på:
<https://scrive.com/verify>

