Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	988 621 781
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	REALNOR MANAGEMENT AS
Forretningsadresse:	Dronning Mauds gate 3 0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Cato Hellvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	31.01.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert

År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 14.03.2023

Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		14 022 183	9 642 583
Annen driftsinntekt	4	170 100	
Sum inntekter		**14 192 283**	**9 642 583**
Kostnader			
Fremmed tjenester,		288 082	1 325
Lønnskostnad	2	3 501 149	3 718 901
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	189 875	172 937
Annen driftskostnad	2, 11	9 025 771	6 533 328
Sum kostnader		**13 004 877**	**10 426 491**
Driftsresultat		**1 187 406**	**-783 908**
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	11		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	11	28 802	5 625
Annen renteinntekt		86	4 166
Annen finansinntekt		18 138	25 833
Sum finansinntekter		**47 026**	**35 624**
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	6	10 224 149	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	11	18 175	16 495
Annen rentekostnad		28 407	30 219
Annen finanskostnad			85
Sum finanskostnader		**10 270 731**	**46 799**
Netto finans		**-10 223 705**	**-11 175**
Ordinært resultat før skattekostnad		**-9 036 299**	**-795 083**
Skattekostnad på ordinært resultat	10	426 327	-174 918
Ordinært resultat etter skattekostnad		**-9 462 626**	**-620 165**
Årsresultat	8	**-9 462 626**	**-620 165**

Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Årsresultat etter minoritetsinteresser		**-9 462 626**	**-620 165**
Totalresultat		**-9 462 626**	**-620 165**
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-4 501 364	
Overført til/fra annen egenkapital	8	-4 961 263	-620 165
Sum overføringer og disponeringer	8	**-9 462 626**	**-620 165**

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	10	257 436	683 763
Sum immaterielle eiendeler		**257 436**	**683 763**
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	405 000	699 875
Sum varige driftsmidler		**405 000**	**699 875**
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	1 032 007	11 256 156
Investering i annet foretak i samme konsern	6		
Lån til foretak i samme konsern	5		
Investeringer i aksjer og andeler	7		
Sum finansielle anleggsmidler		**1 032 007**	**11 256 156**
Sum anleggsmidler		**1 694 443**	**12 639 794**
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	12	967 683	80 529
Andre kortsiktige fordringer	5, 12	3 652 523	2 642 420
Sum fordringer		**4 620 205**	**2 722 949**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3, 12	680	147 979
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**680**	**147 979**
Sum omløpsmidler		**4 620 885**	**2 870 928**
SUM EIENDELER		**6 315 328**	**15 510 722**

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	9		
Overkurs	8	448 401	448 401
Annen innskutt egenkapital	8	7 200 000	7 200 000
Sum innskutt egenkapital	8	**7 748 401**	**7 748 401**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8		4 961 263
Udekket tap		4 501 364	
Sum opptjent egenkapital		**-4 501 364**	**4 961 263**
Sum egenkapital	8	**3 247 037**	**12 709 664**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	456 050	887 134
Øvrig langsiktig gjeld	5	1 126 413	1 109 972
Sum annen langsiktig gjeld		**1 582 463**	**1 997 106**
Sum langsiktig gjeld		**1 582 463**	**1 997 106**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		611 410	146 380
Skyldig offentlige avgifter		470 632	359 382
Annen kortsiktig gjeld	5	403 786	298 190
Sum kortsiktig gjeld		**1 485 827**	**803 952**
Sum gjeld		**3 068 290**	**2 801 058**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 315 327**	**15 510 722**

Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer:	2022 143399

Enheten

Organisasjonsnummer:	988 621 781
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	COLLIERS PROPERTY MANAGEMENT AS
Forretningsadresse:	Fornebuveien 5 1366 LYSAKER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Cato Hellvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	31.01.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 14.03.2022

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673

Organisasjonsnr: 988 621 781
COLLIERS PROPERTY MANAGEMENT AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		14 022 183	9 642 583
Annen driftsinntekt	4	170 100	
Sum inntekter		**14 192 283**	**9 642 583**
Kostnader			
Fremmed tjenester,		288 082	1 325
Lønnskostnad	2	3 501 149	3 718 901
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	189 875	172 937
Annen driftskostnad	2, 11	9 025 771	6 533 328
Sum kostnader		**13 004 877**	**10 426 491**
Driftsresultat		**1 187 406**	**-783 908**
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	11		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	11	28 802	5 625
Annen renteinntekt		86	4 166
Annen finansinntekt		18 138	25 833
Sum finansinntekter		**47 026**	**35 624**
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	6	10 224 149	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	11	18 175	16 495
Annen rentekostnad		28 407	30 219
Annen finanskostnad			85
Sum finanskostnader		**10 270 731**	**46 799**
Netto finans		**-10 223 705**	**-11 175**
Ordinært resultat før skattekostnad		**-9 036 299**	**-795 083**
Skattekostnad på ordinært resultat	10	426 327	-174 918
Ordinært resultat etter skattekostnad		**-9 462 626**	**-620 165**
Årsresultat	**8**	**-9 462 626**	**-620 165**
Årsresultat etter minoritetsinteresser		**-9 462 626**	**-620 165**

Totalresultat		**-9 462 626**	**-620 165**
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-4 501 364	
Overført til/fra annen egenkapital	8	-4 961 263	-620 165
Sum overføringer og disponeringer	**8**	**-9 462 626**	**-620 165**

Organisasjonsnr: 988 621 781
COLLIERS PROPERTY MANAGEMENT AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	10	257 436	683 763
Sum immaterielle eiendeler		**257 436**	**683 763**
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	4	405 000	699 875
Sum varige driftsmidler		**405 000**	**699 875**
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	1 032 007	11 256 156
Investering i annet foretak i samme konsern	6		
Lån til foretak i samme konsern	5		
Investeringer i aksjer og andeler	7		
Sum finansielle anleggsmidler		**1 032 007**	**11 256 156**
Sum anleggsmidler		**1 694 443**	**12 639 794**
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	12	967 683	80 529
Andre kortsiktige fordringer	5, 12	3 652 523	2 642 420
Sum fordringer		**4 620 205**	**2 722 949**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	3, 12	680	147 979
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**680**	**147 979**
Sum omløpsmidler		**4 620 885**	**2 870 928**
SUM EIENDELER		**6 315 328**	**15 510 722**
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			

Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	9		
Overkurs	8	448 401	448 401
Annen innskutt egenkapital	8	7 200 000	7 200 000
Sum innskutt egenkapital	**8**	**7 748 401**	**7 748 401**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8		4 961 263
Udekket tap		4 501 364	
Sum opptjent egenkapital		**-4 501 364**	**4 961 263**
Sum egenkapital	**8**	**3 247 037**	**12 709 664**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	456 050	887 134
Øvrig langsiktig gjeld	5	1 126 413	1 109 972
Sum annen langsiktig gjeld		**1 582 463**	**1 997 106**
Sum langsiktig gjeld		**1 582 463**	**1 997 106**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		611 410	146 380
Skyldig offentlige avgifter		470 632	359 382
Annen kortsiktig gjeld	5	403 786	298 190
Sum kortsiktig gjeld		**1 485 827**	**803 952**
Sum gjeld		**3 068 290**	**2 801 058**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 315 327**	**15 510 722**

Organisasjonsnr: 988 621 781
COLLIERS PROPERTY MANAGEMENT AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
6.00

Omløpsmidler	Startdato	Sluttdato	Endring

Skattemessig fremf.undersk.	Startdato	Sluttdato	Endring

Kortsiktig gjeld	Startdato	Sluttdato	Endring

Årsregnskap

Colliers Property Management AS

Org.nr.:988 621 781

2021

STYRETS RAPPORT FOR 2021
Colliers Property Management AS

1. . Arten av virksomheten og hvor den drives

Selskapets virksomhet er å drive eiendomsforvaltning med kontor i Oslo.

2. Redegjørelse for fortsatt drift

Styret ser positivt på videre drift til tross for at selskapets egenkapital er betydelig redusert i 2021 samtidig som det er vesentlig økning i omsetning for året 2021i forhold til 2020. Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift og det bekreftes at denne forutsetningen er til stede. Korona viruset har ikke påvirket selskapet negativt i 2021 og styret vurderer at viruset heller ikke vil påvirke vurderingene om fortsatt drift for selskapet. Se også redegjørelsen under punkt 4.

3. Redegjørelse om arbeidsmiljøet og likestilling

Selskapet har 6 ansatte, herav en kvinne. Selskapets styre består av 2 menn og 2 kvinner. Selskapet likestiller kvinner og menn. Arbeidsmiljøet er bra og og selskapet etterlever likestillingsloven så vel som Lov om diskriminering. Fravær er begrenset.

4. Rettvisende oversikt over utvikling og resultat

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Selskapet har positiv egenkapital med kr 3 247 037,- pr 31.12.2021 mot kr 12 709 664,- pr 31.12.2020. Årsaken til nedgang i EK skal tilskrives nedskriving av investering i datterselskapet Råd og Bokføring AS hvor selskapet mistet sin største kunde hvor det ikke lengre er grunnlag for videre drift. Inntektene viser en positiv trend med økt omsetning som i 2021 oppgikk til kr 14 192 283,- mot kr 9 642 583,- i 2020. Driftsresultatet pr 31.12.2021 var positivt med kr 1 187 406,- mot et negativt utfall i 2020 med kr -783 908,- Finansielle poster var negativt med kr -10 223 705,- i 2021 mot kr -11 175,- i 2020 slik at resultat før skatt for 2021ble kr -9 036 299,- som vil være en reduksjon i forhold til 2020 hvor resultatutfallet var kr -795 083,-. Styret mener allikevel at den økonomiske og finansielle stilling kan beskrives som tilfredsstillende til tross for et negativt resultat i 2021 etter skatt med kr -9 462 626,-.

5. Opplysninger om forhold som kan påvirke det ytre miljø

Selskapets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø

6. Redegjørelse om årsregnskapet

Det har ikke oppstått andre forhold etter regnskapsårets slutt som er av vesentlig betydning for selskapet.

7. Forsknings-og utviklingsarktiviteter

Selskapet har ikke egne forsiknings-og utviklingsaktiviteter

8. Resultatdisponering

Styret foreslår at årets resultat med kr -9 462 626,- disponeres som følger:

Overf. fra annen EK	kr -4 961 263,-.
Overf. til udekket tap	kr 4 501 364,-.

Oslo, 31.01.2022

Thor Bjørdal
styreleder

Jens Marius Østby Andresen
styremedlem/daglig leder

Stine Bjørdal Thorvildsen
styremedlem

Caroline Skogeng Bjørdal
styremedlem

Resultat 31.12.2021

Colliers Property Management AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Salgsinntekt		14 022 183	9 642 583
Annen driftsinntekt	4	170 100	0
Sum driftsinntekter		**14 192 283**	**9 642 583**
Fremmed tjenester,		288 082	1 325
Lønnskostnad	2	3 501 149	3 718 901
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	189 875	172 937
Annen driftskostnad	2, 11	9 025 771	6 533 328
Sum driftskostnader		**13 004 877**	**10 426 491**
Driftsresultat		**1 187 406**	**-783 908**
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	11	28 802	5 625
Annen renteinntekt		86	4 166
Annen finansinntekt		18 138	25 833
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	6	10 224 149	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	11	18 175	16 495
Annen rentekostnad		28 407	30 219
Annen finanskostnad		0	85
Resultat av finansposter		**-10 223 705**	**-11 175**
Ordinært resultat før skattekostnad		-9 036 299	-795 083
Skattekostnad på ordinært resultat	10	426 327	-174 918
Ordinært resultat		**-9 462 626**	**-620 165**
Årsresultat	8	**-9 462 626**	**-620 165**
Overføringer			
Overført til udekket tap		4 501 364	0
Overført til/fra annen egenkapital	8	4 961 263	620 165
Sum overføringer	8	**-9 462 626**	**-620 165**

Balanse 31.12.2021

Colliers Property Management AS

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	10	257 436	683 763
Sum immaterielle eiendeler		**257 436**	**683 763**
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	405 000	699 875
Sum varige driftsmidler		**405 000**	**699 875**
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	6	1 032 007	11 256 156
Sum finansielle anleggsmidler		**1 032 007**	**11 256 156**
Sum anleggsmidler		**1 694 443**	**12 639 794**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	12	967 683	80 529
Andre kortsiktige fordringer	5, 12	3 652 523	2 642 420
Sum fordringer		**4 620 205**	**2 722 949**
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3, 12	680	147 979
Sum omløpsmidler		**4 620 885**	**2 870 928**
Sum eiendeler		**6 315 328**	**15 510 722**

Balanse 31.12.2021

Colliers Property Management AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	100 000	100 000
Overkurs	8	448 401	448 401
Annen innskutt egenkapital	8	7 200 000	7 200 000
Sum innskutt egenkapital	8	**7 748 401**	**7 748 401**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	0	4 961 263
Udekket tap		-4 501 364	0
Sum opptjent egenkapital		**-4 501 364**	**4 961 263**
Sum egenkapital	8	**3 247 037**	**12 709 664**
Gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	456 050	887 134
Øvrig langsiktig gjeld	5	1 126 413	1 109 972
Sum annen langsiktig gjeld		**1 582 463**	**1 997 106**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		611 410	146 380
Skyldig offentlige avgifter		470 632	359 382
Annen kortsiktig gjeld	5	403 786	298 190
Sum kortsiktig gjeld		**1 485 827**	**803 952**
Sum gjeld		**3 068 291**	**2 801 058**
Sum egenkapital og gjeld		**6 315 328**	**15 510 722**

Oslo, 31.01.2022
Styret i Colliers Property Management AS

Thor Bjørdal
styreleder

Jens Marius Østby Andresen
styremedlem/daglig leder

Stine Bjørdal Thorvildsen
styremedlem

Caroline Skogeng Bjørdal
styremedlem

Note 1)

Regnskapsprinsipper
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

Driftsinntekter og kostnader
Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Immaterielle eiendeler
Utgifter til immaterielle eiendeler, herunder utgifter til forskning og utvikling, er balanseført i utstrekning kriteriene for balanseføring er oppfylt.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Aksjer og andeler i tilknyttet selskap og datterselskap
Investeringer i datterselskap og tilknyttet selskap er vurdert etter kostmetoden.
Utdelinger i datterselskap inntektsføres i samme periode som det avsettes i datterselskap.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt
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.

Fortsatt drift

Selskapets egenkapital er positiv. Selskapet har økt omsetningen som oppgikk til 14 022 183 i 2021mot 9 642 583,-i 2020 og kr 11 215 627 i 2019. Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift og det bekreftes at denne forutsetningen er til stede. Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. I løpet av 2018 gjennomførte selskapet en virksomhetsoverdragelse av regnskapsavdelingen til (Colliers) Råd og Bokføring AS som er konsernets autoriserte regnskapsfører selskap. Råd og Bokføring AS mistet sin største kunde i løpet av 2021, slik at det ikke lenger er grunnlag for videre drift. Følgelig registrerte Colliers Property Management AS på ny som autorisert regnskapsførerselskap. Virksomheten drives nå som forretningsfører med økonomisk- og teknisk forvalter. Morselskapet Colliers International Holding AS eneaksjonær av selskapet. Styret mener at den økonomiske og finansielle stilling kan beskrives som tilfredsstillende til tross for et negativt resultat i 2021 med kr -9 462 626,-.

Korona viruset har ikke påvirket driften negativt i løpet av 2021 og vil heller ikke påvirke vurderingene om fortsatt drift for selskapet.

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	2 593 009	3 222 235
Andel bonus JMA fra CIH.	91 280	0
Arbeidsgiveravgift	589 443	550 313
Pensjonskostnader	152 056	69 403
Andre ytelser	75 361	-123 050
Sum	**3 501 149**	**3 718 901**
Gjennomsnittlig antall årsverk:	6	4

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styre
Lønn	1 265 406	0
Bonus (avsatt 31.12.2020, utbet fra CIH)	200 000	0
Pensjonsutgifter	48 000	0
Annen godtgjørelse	123 693	0

Pensjonsforpliktelser
Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Revisor
Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr 43 938,- eks.mva.

Note 3 Bundne midler

Skattetrekksmidler utgjør kr 0,-. Forskuddstrekk 6.T ble betalt 31.12.2021.

Note 4 Varige driftsmidler

	Inventar	Biler	Sum
Kostpris 01.01	553 238	1 240 000	**1 793 238**
Tilgang i året	0	0	**0**
Avgang til kostpris	0	**-700 000**	**0**
Akk. avskrivninger	-553 238	-135 000	**-688 238**
Bokført verdi 31.12	**0**	**405 000**	**405 000**
Årets avskrivning	11 874	178 000	**189 874**

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kortsiktige fordringer		Andre langs.fordringer	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Colliers Asset Management AS	0	0	0	0
Colliers International Holding AS	3 504 589	2 635 662	0	0
Råd og Bokføring AS	0	741 434	0	0
SUM	**3 504 589**	**3 377 096**	**0**	**0**

	Kortsiktig gjeld		Øvrig langsiktig gjeld	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Colliers International Holding AS	0	0	0	0
Colliers International AS	0	0	0	0
Colliers Asset Management AS	0	0	0	0
Colliers Råd & Bokføring AS	0	0	0	0
Colliers Drift Kilkea AS	0	-28 491	0	0
DriftsCompagniet Bærum AS	0	0	-192 314	-189 507
DriftsCompagniet Vest AS	0	0	-934 099	-920 464
Sum	**0**	**-28 491**	**-1 126 413**	**-1 109 972**

Konserninterne mellomværender blir rentebelastet med 3 mnd NIBOR + 1%

Note 6 Aksjer i datterselskap

	Eier-/stemmeandel	Balanseført verdi	Resultat 2021	Egenkapital 31.122021
Råd og Bokføring AS	100%	1	-2 400 770	-1 711 722
DCB	100%	175 070	0	231 871
DCV	100%	856 936	0	769 828
Totalt	**0**	**1 032 007**	**-2 400 770**	**-1 420 046**

.

Note 7 Aksjer og andeler i andre foretak m.v.

Selskap	Sted	Antall	Pålydende	Andel	Balanse
Abu Dhabi Real Development H. AS	Oslo	0	0,	0	0
Plasseringen solgt til CIH i 2020					**0**

Note 8 Egenkapital

	AK	Overkurs	Annen innsk. EK	Annen EK/ Udekket Tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2020	100 000	448 401	7 200 000	4 961 263	12 709 664
Endringer ført mot EK					0
Pr 01.01.2021	**100 000**	**448 401**	7 200 000	**4 961 263**	**12 709 664**
Årets resultat				-9 462 626	-9 462 626
Pr 31.12.2021	**100 000**	**448 401**	**7 200 000**	**-4 501 364**	**3 247 037**

Note 9 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Colliers Property Management AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	100,00	100 000
Sum		**1 000**	**100 000**

Eierstruktur
Selskapets eneaksjonær pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
COLLIERS INTERNATIONAL HOLDING AS	**1 000**	**100,0**	**100,0**
Totalt antall aksjer	1 000	100,0	100,0

Note 10 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	426 327	-174 918
Skattekostnad ordinært resultat	**426 327**	**-174 918**
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-9 036 299	-795 083
Permanente forskjeller	10 974 149	0
Endring i midlertidige forskjeller	14 888	121 327
Anvendelse av fremførbart underskudd	-1 952 738	0
Skattepliktig inntekt	**0**	**-673 756**
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	**0**	**0**

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	25 014	-76 015	-101 029
Gevinst – og tapskonto	463 667	579 584	115 917
Sum	**488 681**	**503 569**	**14 888**
Akkumulert fremførbart underskudd	-1 658 844	-3 611 582	-1 952 738
Grunnlag for utsatt skattefordel	**-1 170 163**	**-3 108 013**	**-1 937 850**
Utsatt skattefordel (22 %)	**-257 436**	**-683 763**	**-426 327**

Note 11 Transaksjoner med nærstående

	2021	2020
CIH,Kontororganisasjonsleie,	1 538 165	1 225 670
CIH, regnskapstjenester	200 000	450 000
RB, kjøp av tjenester	4 966 213	3 925 708
CI, dekning av andel lønnskostnad	0	196 685
CIH andel bonus	91 280	0
CPM andel lønn R&B	-1 140 826	-796 888
Konsernbidrag mottatt	0	0
Konsernbidrag avgitt	0	0
Utbytte mottatt	0	0
Renter fra konsernselskap	-28 802	-5 625
Renter til konsernselskap	18 175	16 495
Sum	**5 644 205**	**5 012 045**

Konserninterne mellomværender blir rentebelastet med 3 mnd NIBOR +1%

Note 12 Pantstillelser og garantier m.v.

Selskapet har pr 31.12.2021 kr 456 050,- gjeld til kredittinstitusjoner med pant i selskapets biler. Selskapet inngår i en konsernkontoavtale hvor Colliers International Holding AS er konsernspiss. Av selskapets bankinnskudd inngår kr 3 504 589,- i denne konsernkontoavtalen. Konsernets felles bankforbindelse har sikkerhet i selskapets kundefordringer, på lik linje med øvrige selskap i konsernet.

Selskapet har factoringavtale med Danske Bank med panterett overfor banken med kr 14.000.000,- registrert i løsøreregisteret. I tillegg har Danske Bank pant i aksjene i Råd og Bokføring AS. Dette som sikkerhet for kassakreditt i morselskapet.

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 13 pages before this page
Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 13 sider før denne side
Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

Caroline Skogeng Bjørdal

Thor Bjørdal

Stine Bjørdal Thorvildsen

Jens Marius Østby Andresen

ALPHA REVISJON AS

Til generalforsamlingen i Colliers Property Management AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Colliers Property Management AS sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 9.462.626. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av styrets årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og 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 avviklet.

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 mva

Dette dokumentet er kvalitetssikret PDF/A-format (PDF Advanced Electronic Signature) av Signifikant. Dette er en kopi av dokumentet og dets vedlegg med endringer etter signering.

ALPHA REVISJON AS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål 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 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

Oslo, 4. februar 2022
Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 mva

Denne dokumentet er signert med PAdES-format (PDF 2) med en elektronisk sertifikat/avansert elektronisk signatur. Dette er et dokument som er juridisk bindende dersom det er riktig signert.

Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna
Skogly, Roger *Norwegian BankID*	08.03.2022 08.16.21

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

ALPHA REVISJON AS

Til generalforsamlingen i Colliers Property Management AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Colliers Property Management AS sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 9.462.626. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av styrets årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og 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 avviklet.

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering. SIGNICAT

ALPHA REVISJON AS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål 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 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

Oslo, 4. februar 2022
Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
SIGNICAT

Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid *(UTC−01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna*
Skogly, Roger *Norwegian BankID*	08.03.2022 08.16.21

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.