



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 262 696
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: COLLIERS NORWAY AS
Forretningsadresse: Tjuvholmen allé 3
0252 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bård Bjølgerud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2023

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
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		112 115 421	173 043 918
Annen driftsinntekt		7 682 689	5 979 688
Sum inntekter		119 798 110	179 023 606
Kostnader			
Lønnskostnad	3, 4	47 852 573	40 019 911
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	537 044	482 652
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	115 128	
Annen driftskostnad	6	24 637 966	26 391 457
Sum kostnader		73 142 711	66 894 020
Driftsresultat		46 655 399	112 129 586
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		870 021	300 644
Annen finansinntekt		865 037	125 853
Sum finansinntekter		1 735 058	426 497
Annen rentekostnad		2 601 560	464 626
Sum finanskostnader		2 601 560	464 626
Netto finans		-866 502	-38 129
Ordinært resultat før skattekostnad		45 788 897	112 091 457
Skattekostnad på ordinært resultat	7	10 848 777	24 724 875
Ordinært resultat etter skattekostnad		34 940 120	87 366 582
Årsresultat		34 940 120	87 366 582
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte			85 046 470
Avsatt til annen egenkapital	13	34 940 119	2 320 112
Sum overføringer og disponeringer		34 940 119	87 366 582



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	137 174	84 615
Sum immaterielle eiendeler		137 174	84 615
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, in ventar o.a. utstyr	5	1 158 300	2 049 055
Sum varige driftsmidler		1 158 300	2 049 055
Finansielle anleggsmidler			
In vesteringer i aksjer og andeler			5 039 900
Sum finansielle anleggsmidler			5 039 900
Sum anleggsmidler		1 295 474	7 173 570
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		5 925 000	45 290 508
Andre kortsiktige fordringer	9	6 585 953	5 955 969
Konsernfordringer	10	39 011 637	38 023 712
Sum fordringer		51 522 590	89 270 189
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	33 628 600	65 632 552
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		33 628 600	65 632 552
Sum omløpsmidler		85 151 190	154 902 741
SUM EIENDELER		86 446 664	162 076 311

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	12,13	1 300 000	1 300 000
Overkurs	13	11 421 841	11 421 841
Sum innskutt egenkapital		12 721 841	12 721 841
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	42 218 278	7 278 159
Sum opptjent egenkapital		42 218 278	7 278 159
Sum egenkapital		54 940 119	20 000 000
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 572 280	2 544 064
Betalbar skatt	7	10 901 336	24 738 098
Skyldig offentlige avgifter		7 991 755	12 829 343
Utbytte	9		85 046 470
Kortsiktig konserngjeld	10		24 430
Annen kortsiktig gjeld		11 041 174	16 893 906
Sum kortsiktig gjeld		31 506 545	142 076 311
Sum gjeld		31 506 545	142 076 311
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		86 446 664	162 076 311



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6a, 0191 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Pangea Property Partners AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Pangea Property Partners AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Building a better
working world

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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 24. mars 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kjetil Rimstad
statsautorisert revisor



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."

Kjetil Rimstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5999-4-1044102

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-03-24 14:23:41 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: P10CT-SK0UA-XDJ5X-878Z1-Q6BCCG-L6EHS

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>

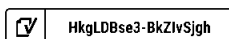


Årsregnskap 2022

PANGEA PROPERTY PARTNERS AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet

Org.nr.: 994 262 696



HkgLDBse3-BkZlvsjgh



Årsberetning 2022 for PANGEA PROPERTY PARTNERS AS

Virksomhetens art

Virksomhetsområdet til Pangea Property Partners AS er rådgivning innenfor områdene eiendomstransaksjoner og corporate finance. Selskapet har kontor i Oslo med 18 ansatte.

Pangea Property Partners AS er et heleid datterselskap av det svenske selskapet Pangea Property Partners Holding AB. Hovedeieren i Pangea-konsernet er Colliers International EMEA Holdings Limited og alle selskapene i Pangea-konsernet vil i løpet av 2023 omprofileres til Colliers som også inkluderer å skifte til tilhørende selskapsnavn. Pangea-konsernet har totalt 46 ansatte i Norge og Sverige og har virksomhet i hele Norden. Alle konsernets enheter samarbeider om å betjene hele det nordiske markedet.

Pangea-konsernet opererer som en pan-nordisk virksomhet og aktivitetene fordeler seg mellom de geografiske delmarkedene. Virksomheten jobber ofte over landegrensene og med et stort antall internasjonale oppdragsgivere.

Selskapet bedriver konsesjonspliktig virksomhet i henhold til Lov om verdipapirhandel § 2-1 (1) nr 1 og 7 og § 2-6 (1) nr. 3 og 5 samt Lov om eiendomsmegling.

Fortsatt drift

Årsregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift og vi bekrefter at denne forutsetningen er tilstede. Til grunn for antagelsen ligger at selskapet ved inngangen til 2023 hadde en betryggende mengde aktive mandater som forventes å sluttføres i løpet av 1. og 2. kvartal 2023. Det er etter årsslutt heller ikke identifisert noen ekstraordinære kostnader som skulle påvirke driften i negativ retning.

Utvikling i resultat og stilling

Resultatene for 2022 har vært meget tilfredsstillende. Samlet omsetning for selskapet var NOK 120 millioner som ga et resultat før skatt på NOK 45,8 millioner.

Det er ikke gjort investeringer i driftsmidler av betydning i 2022 utover normal oppgradering av IT-utstyr og software.

Selskapet har ikke langsiktig gjeld og selskapets finansielle stilling er tilfredsstillende. Totalkapitalen var ved utgangen av året NOK 86,4 millioner og egenkapitalandelen pr. 31.12. var 63,6 %. Selskapet har disponert overskuddet til annen egenkapital. Selskapet er finansiert med egenkapital.

Ved årsslutt hadde selskapet NOK 5,9 millioner i kundefordringer og 4,3 millioner i opptjent ikke fakturert inntekt. Uopptjent inntekt er fakturert og innbetalt i 2023.

Forventet fremtidig utvikling

Det nordiske eiendomsmarkedet har hatt stor aktivitet i 2022. Samtidig påvirker økende rentenivå både eiendomsprisene og transaksjonsmarkedet. Forventningen er at markedet vil ta seg opp igjen mot slutten av 2. halvår 2023. Kvaliteten og volumet i pågående oppdrag er tilfredsstillende.

Finansiell risiko

Kreditrisiko

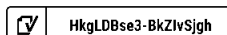
Selskapet har en kreditrisiko mot sine kunder, men denne risikoen anses som moderat.

Renterisiko

Foretaket har ikke rentebærende gjeld til banker eller andre finans- eller kredittinstitusjoner.

Valutarisiko

Foretaket har ingen aktivitet innen handel med valuta foruten som en direkte konsekvens av øvrig virksomhet. Det er foretakets målsetting å eliminere valutarisikoen så langt det er regningsvarende.





Likviditetsrisiko

Foretaket har i forhold til sin virksomhet og forpliktelser tilfredsstillende likviditet i form av bankinnskudd og likviditetsrisikoen anses således som lav.

Forsknings- og utviklingsmuligheter

Selskapet har ikke hatt utgifter til forskning og utvikling.

Arbeidsmiljø

Styret anser arbeidsmiljøet som tilfredsstillende, og selskapet er opptatt av å tilby de ansatte et godt og skadeforebyggende arbeidsmiljø. Det er gjort tiltak for å gjøre ansattes arbeidssituasjon ved hjemmekontor ved å tilby egnet datautstyr for den enkelte medarbeider. Utover dette, er det ikke iverksatt spesielle tiltak på dette området i 2022. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2022. Sykefravær i forbindelse med Covid-smitte er det ikke registrert som ordinært sykefravær i isolasjons- eller karanteneperioder. Dette fordi reel sykdom og arbeid fra hjemmekontor i karantene er vanskelig å skille. Samlet sykefravær i 2022 har derfor vært vanskelig å måle, men ordinært sykefravær, ut over det som har vært Covid-relatert, har vært vært meget lavt og det er registrert 5 virkedager, hvilket utgjør 0,1%.

Likestilling

Selskapet har i 2022 sysselsatt totalt 18 ansatte, og styret har hatt tre medlemmer. Fordelingen blant de ansatte har vært sju kvinner og elleve menn, mens styret har bestått av tre menn.

Ytre miljø

Virksomheten drives i ordinære kontorer og medfører minimalt med forurensning eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø. Forurensning og utslipp er begrenset til normal reisevirksomhet.

Likestilling

Styrets medlemmer er forsikret for sitt styreansvar gjennom konsernets styreforsikring i AIG Europe.

Årsresultat og disponeringer

Overskuddet i Pangea Property Partners AS på 34 940 119 foreslås disponert slik:

Overføringer til annen egenkapital	34 940 119
------------------------------------	------------

Kapitaldekning

Selskapet er underlagt tilsyn av Finanstilsynet og reglene om kapitaldekning.

Selskapets kapitaldekning per 31.12.2022 var som følger:

Kapitaldekning	8,5 %
Kjernekapitaldekning	8,5 %
Ren kjernekapitaldekning	8,5 %

Selskapet må også tilfredsstillende et minimumskrav på NOK 1,3 millioner som også er overholdt.


Oslo, 24.03.2023

Styret i PANGEA PROPERTY PARTNERS AS

Bård Bjølgerud
styremedlem/daglig leder

Håvard Anton Nustad
styremedlem

Klaus-Anders Nysteen
styreleder

 HkgLDBse3-BkZlvSjgh



RESULTATREGNSKAP

PANGEA PROPERTY PARTNERS AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Salgsinntekt		112 115 421	173 043 918
Annen driftsinntekt		7 682 689	5 979 688
Sum driftsinntekter		119 798 109	179 023 606
Lønnskostnad	3, 4	47 852 573	40 019 911
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	537 044	482 652
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	115 128	0
Annen driftskostnad	6	24 637 966	26 391 457
Sum driftskostnader		73 142 712	66 894 020
Driftsresultat		46 655 398	112 129 586
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		870 021	300 644
Annen finansinntekt		865 037	125 853
Annen finanskostnad		2 601 560	464 626
Resultat av finansposter		-866 502	-38 129
Resultat før skattekostnad		45 788 896	112 091 457
Skattekostnad på resultat	7	10 848 777	24 724 875
Resultat		34 940 119	87 366 582
Årsresultat		34 940 119	87 366 582
OVERFØRINGER			
Avsatt til utbytte		0	85 046 470
Avsatt til annen egenkapital		34 940 119	2 320 112
Sum overføringer	13	34 940 119	87 366 582



BALANSE

PANGEA PROPERTY PARTNERS AS

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	7	137 174	84 615
Sum immaterielle eiendeler		137 174	84 615
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	1 158 300	2 049 055
Sum varige driftsmidler	5	1 158 300	2 049 055
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i aksjer og andeler		0	5 039 900
Sum finansielle anleggsmidler		0	5 039 900
Sum anleggsmidler		1 295 474	7 173 570
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		5 925 000	45 290 508
Andre kortsiktige fordringer	9	6 585 953	5 955 969
Konsernfordringer	10	39 011 637	38 023 712
Sum fordringer		51 522 590	89 270 189
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	33 628 600	65 632 552
Sum omløpsmidler		85 151 190	154 902 741
Sum eiendeler		86 446 663	162 076 311



BALANSE

PANGEA PROPERTY PARTNERS AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	12, 13	1 300 000	1 300 000
Overkurs	13	11 421 841	11 421 841
Sum innskutt egenkapital		12 721 841	12 721 841
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	13	42 218 278	7 278 159
Sum opptjent egenkapital		42 218 278	7 278 159
Sum egenkapital		54 940 119	20 000 000
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 572 280	2 544 064
Betalbar skatt	7	10 901 336	24 738 098
Skyldig offentlige avgifter		7 991 755	12 829 343
Utbytte	9	0	85 046 470
Konserngjeld	10	0	24 430
Annen kortsiktig gjeld	9	11 041 174	16 893 906
Sum kortsiktig gjeld		31 506 545	142 076 311
Sum gjeld		31 506 545	142 076 311
Sum egenkapital og gjeld		86 446 663	162 076 311

Oslo, 24.03.2023

Styret i PANGEA PROPERTY PARTNERS AS

Bård Bjølgerud
styremedlem/daglig leder

Håvard Anton Nustad
styremedlem

Klaus-Anders Nysteen
styreleder



INDIREKTE KONTANTSTRØM

PANGEA PROPERTY PARTNERS AS

	2022	2021
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		
Resultat før skattekostnad	45 788 896	112 091 457
Periodens betalte skatt	24 738 098	7 576 104
Ordinære avskrivninger	537 044	482 652
Nedskrivning anleggsmidler	115 128	0
Tap/gevinst ved salg av aksjer	2 453 497	0
Endring i kundefordringer og andre fordringer	38 377 583	-41 540 508
Endring i leverandørgjeld og annen gjeld	-6 174 318	1 527 580
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-6 117 771	-13 534 519
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	52 695 459	51 450 558
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	652 683	0
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	414 100	469 440
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	10 942 036	0
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	8 355 633	5 000 000
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	2 824 986	-5 469 440
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER		
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	0	24 430
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	24 430	0
Utbetalinger av utbytte	85 046 470	26 572 655
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-85 070 900	-26 548 225
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-29 550 455	19 432 893
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse	65 632 552	46 199 659
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt	36 082 097	65 632 552



Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens alminnelige regler for store foretak og god regnskapsskikk, herunder forskrift om årsregnskap m.m. for verdipapirforetak og forskrift om årsregnskap m.m. for eiendomsmeglere. Norske kroner er funksjonell- og rapporteringsvaluta.

Valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs.

Inntekter

Inntektsføring av honorar knyttet til rådgivningsoppdrag skjer etter opptjeningsprinsippet, dvs. når oppdraget er fullført og når overgang av risiko og kontroll har skjedd.

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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

Leasing

Operasjonell leasing kostnadsføres som driftskostnad basert på fakturert leasingleie. Leiekontrakter periodiseres over levetiden.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Varige driftsmidler avskrives lineært over antatt økonomisk levetid. Tilsvarende gjelder immaterielle eiendeler som programvare, lisenser etc. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

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. For øvrige kundefordringer utføres en uspesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.

Pensjoner - Innskuddsbasert ordning

Selskapet har innskuddsbasert pensjonsordning. Kostnaden til innskuddsbasert pensjonsordning tilsvarer periodens premie til forsikringsselskapet. Selskapet har ingen forpliktelse utover å yte det årlige innskuddet.

Kontantstrømoppstilling

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



Note 2 Driftsinntekter

Selskapet bedriver konsesjonspliktig virksomhet i henhold til Lov om verdipapirhandel § 2-1 (1) nr. 1 og 7, § 2-6 (1) nr. 3 og 5 samt Lov om eiendomsmegling. Selskapets driftsinntekter i 2022 er knyttet til rådgivningsoppdrag for aktører i det nordiske eiendomsmarkedet og faller i hovedsak inn under Lov om eiendomsmegling og Lov om verdipapirhandel § 2-6 (1) nr. 3.

Note 3 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2022	2021
Lønn og bonus	36 828 957	28 620 846
Arbeidsgiveravgift	4 219 623	4 393 288
Pensjonskostnader	1 633 110	1 456 435
Andre ytelser	5 170 883	5 549 341
Sum	47 852 573	40 019 911

Selskapet har i 2022 sysselsatt 18 årsverk.

Retningslinjene og rammene for godtgjørelsesordningen som gjelder foretaket er i tråd med forskriften om godtgjørelsesordninger for verdipapirforetak (For 2010-12-01 nr. 1597)

Foretaket har en godtgjørelsesordning som gjelder for alle ansatte unntatt daglig leder, compliance officer og styremedlemmer. Totalt variabel godtgjørelse til fordeling beregnes ut fra en på forhånd fastsatt og kommunisert andel av Pangea-konsernets resultat. Alle individuelle fordelinger gjøres på diskresjonær basis for den enkelte ansatte. Selskapets forvaltningskapital er under grensen for å måtte etablere et godtgjørelsesutvalg, men det er likevel etablert en praksis der konsernets ledergruppe fungerer som godtgjørelsesutvalg.

Daglig leder og styret har ikke avtale om aksjebasert avlønning eller avtale om sluttvederlag ved opphør eller endring av ansettelsesforhold. Daglig leder skal til enhver tid ha en markedsmessig fastlønn som er gjenstand for en årlig vurdering.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	6 223 389	0
Pensjonsutgifter	211 980	0
Annen godtgjørelse	232 064	0
Sum	6 667 433	0

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende ansatte, tillitsvalgte og aksjeeiere mv.

Det er ikke ytet lån eller stillet garantier til daglig leder, styreleder, ledende ansatte eller andre nærstående parter i 2022.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr 374 000.

I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 0.



Note 4 Innskuddspensjon

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapet har innskuddspensjonsordning for samtlige ansatte som tilfredsstillere kravene i denne lov.

Note 5 Anleggsmidler

	Driftsløsøre, inventar ol.	Installasjoner	Kontor- maskiner	Kunst og lignende	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	1 698 285	1 832 466	1 787 212	942 811	6 260 773
Tilgang kjøpte driftsmidler	370 439		43 661		414 100
Avgang i året				652 683	652 683
Anskaffelseskost 31.12.22	2 068 724	1 832 466	1 830 873	290 128	5 732 063
Akkumulert av- og nedskrivninger pr. 01.01.22	849 136	1 786 477	1 576 105		4 211 718
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.22	1 233 427	1 798 474	1 716 861	115 128	4 863 890
Bokført verdi 31.12.22	835 296	33 992	114 012	175 000	1 158 301
Årets ordinære avskrivninger	384 291	11 997	140 757		537 044
Årets nedskrivninger				115 128	115 128
Økonomisk levetid	5	5	3		

Note 6 Annen driftskostnad

	2022	2021
Honorarer	3 033 873	3 750 633
MVA-kostnad grunnet delt virksomhet	592 024	471 125
Reise- og møtekostnader	2 359 518	883 284
Øvrige driftskostnader	1 698 200	4 774 406
Leiekostnader lokaler	12 517 605 *	11 475 447 *
Øvrige kontorkostnader	4 436 746	5 036 564
Sum driftskostnader	24 637 966	26 391 457

* Pangea leier ut deler av sine kontorlokaler. I 2022 leide selskapet ut lokaler for 5,7 MNOK. Netto leiekostnad for selskapet lokaler ble dermed 6,8 MNOK. I 2021 leide selskapet ut lokaler for 6,3 MNOK, og netto leiekostnad var 5,2 MNOK.



Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	10 901 336	24 738 098
Netto endring i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-52 559	-13 223
Skattekostnad ordinært resultat	10 848 777	24 724 875
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	45 788 896	112 091 457
Permanente forskjeller	3 523 723	294 343
Endring i midlertidige forskjeller	238 906	60 101
Skattepliktig inntekt	49 551 525	112 445 901
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	10 901 336	24 738 098
Sum betalbar skatt i balansen	10 901 336	24 738 098

Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22 % av resultat før skatt:

Beregning av effektiv skattesats:		
Resultat før skatt	45 788 896	112 091 457
Beregnet skatt av resultat før skatt 22 %	10 073 557	24 660 121
Skatteeffekt av permanente forskjeller 22 %	775 219	64 755
Effekt av endring av skattesats	0	0
Sum	10 848 776	24 724 876
Effektiv skattesats	23,7 %	22,1 %

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	-623 518	-384 612	238 906
Sum	-623 518	-384 612	238 906
Utsatt skattefordel (22 %)	-137 174	-84 615	52 559
Effekt av endring av skattesats	0	0	



Note 8 Resultatført valutagevinster og tap

	2022	2021
Netto valutaresultat på kundefordringer/leverandørgjeld	-621 779	330 491
Sum	-621 779	330 491

Note 9 Fordringer og gjeld

	2022	2021
Fordringer		
Opptjent, ikke fakturert inntekt	5 428 195	5 089 033
Forskuddsbetalte kostnader	1 077 278	709 718
Andre kortsiktige fordringer	80 480	157 218
Sum	6 585 953	5 955 969
Annen kortsiktig gjeld		
Skyldig lønn/feriepenger/bonus	-11 041 174	-16 893 906
Avsatt utbytte	0	-85 046 470
Sum	-11 041 174	-101 940 376

Note 10 Mellomværende med selskap i samme konsern

Alle transaksjoner mellom konsernselskapene foretas etter prinsippet om armlengdes avstand. Renter beregnes etter markedsmessige vilkår.

	2022	2021
Fordring		
Fordring til selskap i samme konsern	39 011 637	38 023 712
Sum	39 011 637	38 023 712
Gjeld		
Gjeld til selskap i samme konsern	0	24 430
Sum	0	24 430



Note 11 Bankinnskudd

	2022	2021
Bundne skattetrekkmidler	5 883 713	995 517
Innskudd for husleiegaranti	0	0
Øvrig bankinnskudd	27 744 887	64 637 035
Sum	33 628 600	65 632 552

Selskapet har ikke innestående klientmidler per 31.12.2022

Note 12 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Pangea Property Partners AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	13 000	1 300 000
Sum	100	13 000	1 300 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
PANGEA PROPERTY PARTNERS HOLDING AB	100	100,0	100,0
Totalt antall aksjer	100	100,0	100,0

Daglig leders og styrets direkte og indirekte eierandeler i Pangea Holding AB per 31.12:

Bård Bjølgerud (daglig leder)	12,79 %
Erik Høvik	2,82 %
Håvard A. Nustad (styremedlem)	2,70 %

Note 13 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01	1 300 000	11 421 841	7 278 159	20 000 000
Årets resultat			34 940 119	34 940 119
Avsatt utbytte			0	0
Egenkapital pr. 31.12	1 300 000	11 421 841	42 218 278	54 940 119



Note 14 Finansiell Markedsrisiko

Kreditrisiko

Selskapet har kreditrisiko knyttet til kundefordringer. Risiko for at motpart ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses å være lav. Det har historisk sett ikke vært tap på fordringer.

Renterisiko

Foretaket har ikke rentebærende gjeld til banker eller andre finans- eller kredittinstitusjoner.

Valutarisiko

Foretaket har ingen aktivitet innen handel med valuta foruten som en direkte konsekvens av øvrig virksomhet. Det er foretakets målsetting å eliminere valutarisikoen så langt det er regningssvarende. Av foretakets balanseførte eiendeler er ofte en andel av fordringene nominert i svenske kroner.

Likviditetsrisiko

Foretaket har i forhold til sin virksomhet og forpliktelser tilfredsstillende likviditet i form av bankinnskudd og likviditetsrisikoen anses således som lav.

Note 15 Kapitaldekning

Risikovektet beregningsgrunnlag	2022	2021
Kredit- og motpartsrisiko	193 597 298	28 551 848
Tilleggsberegningsgrunnlag relatert til faste kostnader	40 665 571	99 260 652
Sum risikovektet beregningsgrunnlag	234 262 869	127 812 500

Ansvarlig kapital	2022	2021
Aksjekapital	1 300 000	1 300 000
Overkursfond	11 421 841	11 421 841
Annen fri egenkapital	42 218 278	7 278 159
Utsatt skattefordel	-84 615	-71 392
Sum ansvarlig kapital	54 855 504	19 928 608

	2022	2021
Justering for kapital som ikke inngår i kjernekapitalen	19 862 826	17 608 495
Sum kjernekapital	19 862 826	17 608 495

	2022	2021
Justering for kapital som ikke inngår i ren kjernekapitalen	19 862 826	17 608 495
Sum ren kjernekapital	19 862 826	17 608 495

	2022	2021
Kapitaldekning ren kjernekapital	8,5 %	13,8 %
Kapitaldekning kjernekapital	8,5 %	13,8 %
Kapitaldekning ansvarlig kapital	8,5 %	13,8 %



Kapitaldekningskravet er beregnet før disponering av årets resultat. Pangeas kapitaldekningskrav er basert på foregående års faste kostnader. Kapitaldekningskravet for 2023 vil ta utgangspunkt i faste kostnader for 2022 på 65,5 MNOK, beregnet etter rundskriv 10/2014:

Sum inntekter:	119.798.109
35% av honorar til agenter:	12.887.054
- Positivt resultat før skatt:	45.788.896
- Fullt ut variable lønnskostnader:	<u>21.360.414</u>
= Selskapets faste kostnader:	<u>65.535.853</u>

Selskapet hadde per 31.12 ingen handelsportefølje, valutaposter eller poster utenfor balansen som påvirker beregningene av kapitaldekningen.

Minstekrav til startkapital er NOK 1 314 225.

Resultat etter skatt i prosent av forvaltningskapital (her definert som totalkapital):

	2022	2021
Resultat etter skatt	34 940 119	87 366 582
Forvaltningskapital	86 446 663	162 076 311
	40,42 %	53,90 %



COMPLETED BY ALL:
27.03.2023 09:36

SENT BY OWNER:
Niklas Styrvold Andersen · 24.03.2023 16:52

DOCUMENT ID:
BkZlvSjgh

ENVELOPE ID:
HkgLDBse3-BkZlvSjgh

Document history

DOCUMENT NAME:
PANGEA PROPERTY PARTNERS AS 24.03.23.pdf
15 pages

ALL ATTACHMENTS APPROVED:
PANGEA PROPERTY PARTNERS AS 24.03.23.pdf-pAdES-rJwJKSiln.pdf
PANGEA PROPERTY PARTNERS AS 24.03.23.pdf-pAdES-S1DAvSsg3.pdf
PANGEA PROPERTY PARTNERS AS 24.03.23.pdf-pAdES-Hk_yOrsln.pdf

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (GET)	METHOD	DETAILS
Klaus-Anders Nysteen klaus-anders.nysteen@kredinor.no	Signed Authenticated	25.03.2023 08:54 25.03.2023 08:53	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 66/01/01) IP: 77.16.208.233
Bård Bjølgerud bard.bjolgerud@colliers.com	Signed Authenticated	25.03.2023 17:21 24.03.2023 17:07	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 65/01/30) IP: 188.95.241.148
Håvard Anton Nustad Havard.Nustad@colliers.com	Signed Authenticated	27.03.2023 09:36 24.03.2023 17:05	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 60/12/06) IP: 77.106.191.19

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PDF
sealed