



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: 23.03.2022

### 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, 01.07.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		173 043 918	75 000 593
Annen driftsinntekt		5 979 688	7 005 833
<b>Sum inntekter</b>		<b>179 023 606</b>	<b>82 006 425</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3, 4	40 019 911	27 060 767
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	482 652	454 719
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7		
Annen driftskostnad	5	26 391 457	21 114 708
<b>Sum kostnader</b>		<b>66 894 020</b>	<b>48 630 194</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>112 129 586</b>	<b>33 376 232</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		300 644	
Annen finansinntekt		125 853	1 052 563
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>426 497</b>	<b>1 052 563</b>
Annen finanskostnad		464 626	268 864
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>464 626</b>	<b>268 864</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-38 129</b>	<b>783 700</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>112 091 457</b>	<b>34 159 931</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	11	24 724 875	7 587 276
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>87 366 582</b>	<b>26 572 655</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>87 366 582</b>	<b>26 572 655</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>87 366 582</b>	<b>26 572 655</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>87 366 582</b>	<b>26 572 655</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ordinært utbytte		85 046 470	26 572 655
Avsatt til annen egenkapital		2 320 112	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>14</b>	<b>87 366 582</b>	<b>26 572 655</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	11	84 615	71 392
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>84 615</b>	<b>71 392</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	7	2 049 055	2 062 267
<b>Sum varige driftsmidler</b>	7	<b>2 049 055</b>	<b>2 062 267</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap			39 900
Investeringer i aksjer og andeler		5 039 900	
Andre langsiktige fordringer	9		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>5 039 900</b>	<b>39 900</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>7 173 570</b>	<b>2 173 559</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		45 290 508	3 750 000
Andre kortsiktige fordringer	9	5 955 969	13 377 956
Konsernfordringer	10	38 023 712	
<b>Sum fordringer</b>		<b>89 270 189</b>	<b>17 127 956</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	65 632 552	46 199 659
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>65 632 552</b>	<b>46 199 659</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>154 902 741</b>	<b>63 327 615</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>162 076 311</b>	<b>65 501 174</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	13, 14	1 300 000	1 300 000
Beholdning av egne aksjer	13		
Overkurs	14	11 421 841	11 421 841
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>12 721 841</b>	<b>12 721 841</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	14	7 278 159	4 958 047
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 278 159</b>	<b>4 958 047</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>20 000 000</b>	<b>17 679 888</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	11		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9		
Øvrig langsiktig gjeld	9		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 544 064	1 016 484
Betalbar skatt	11	24 738 098	7 576 104
Skyldig offentlige avgifter		12 829 343	5 484 757
Utbytte	9	85 046 470	26 572 655
Kortsiktig konserngjeld	10	24 430	
Annen kortsiktig gjeld	9	16 893 906	7 171 286
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>142 076 311</b>	<b>47 821 286</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>142 076 311</b>	<b>47 821 286</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>162 076 311</b>	<b>65 501 174</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 721668

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 994 262 696  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: PANGEA PROPERTY PARTNERS AS  
Forretningsadresse: Tjuvholmen allé 3  
0252 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: 23.03.2022

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet: Ja

#### 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, 27.07.2022

---

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: 994 262 696  
PANGEA PROPERTY PARTNERS AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		173 043 918	75 000 593
Annen driftsinntekt		5 979 688	7 005 833
<b>Sum inntekter</b>		<b>179 023 606</b>	<b>82 006 425</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3, 4	40 019 911	27 060 767
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	482 652	454 719
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7		
Annen driftskostnad	5	26 391 457	21 114 708
<b>Sum kostnader</b>		<b>66 894 020</b>	<b>48 630 194</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>112 129 586</b>	<b>33 376 232</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		300 644	
Annen finansinntekt		125 853	1 052 563
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>426 497</b>	<b>1 052 563</b>
Annen finanskostnad		464 626	268 864
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>464 626</b>	<b>268 864</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-38 129</b>	<b>783 700</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	11	24 724 875	7 587 276
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>87 366 582</b>	<b>26 572 655</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>87 366 582</b>	<b>26 572 655</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>87 366 582</b>	<b>26 572 655</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>87 366 582</b>	<b>26 572 655</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		85 046 470	26 572 655
Avsatt til annen egenkapital		2 320 112	



Sum overføringer og disponeringer	14	87 366 582	26 572 655
--------------------------------------	----	------------	------------



Organisasjonsnr: 994 262 696  
PANGEA PROPERTY PARTNERS AS

## BALANSE

Beløp i: NOK

	Note	2021	2020
--	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	11	84 615	71 392
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>84 615</b>	<b>71 392</b>

#### Varige driftsmidler

##### Driftsløsøre, inventar o.

a. utstyr	7	2 049 055	2 062 267
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>7</b>	<b>2 049 055</b>	<b>2 062 267</b>

#### Finansielle anleggsmidler

##### Investering i datterselskap

			39 900
--	--	--	--------

##### Investeringer i aksjer og

##### andeler

		5 039 900	
--	--	-----------	--

##### Andre langsiktige

##### fordringer

	9		
--	---	--	--

##### Sum finansielle

##### anleggsmidler

		5 039 900	39 900
--	--	-----------	--------

#### Sum anleggsmidler

		7 173 570	2 173 559
--	--	-----------	-----------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

##### Kundefordringer

		45 290 508	3 750 000
--	--	------------	-----------

##### Andre kortsiktige

##### fordringer

	9	5 955 969	13 377 956
--	---	-----------	------------

##### Konsernfordringer

	10	38 023 712	
--	----	------------	--

##### Sum fordringer

		89 270 189	17 127 956
--	--	------------	------------

#### Bankinnskudd, kontanter

#### og lignende

##### Bankinnskudd, kontanter o.

##### l.

	8	65 632 552	46 199 659
--	---	------------	------------

##### Sum bankinnskudd,

##### kontanter og lignende

		65 632 552	46 199 659
--	--	------------	------------

#### Sum omløpsmidler

		154 902 741	63 327 615
--	--	-------------	------------

#### SUM EIENDELER

		162 076 311	65 501 174
--	--	-------------	------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG

### GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



Aksjekapital	13, 14	1 300 000	1 300 000
Beholdning av egne aksjer	13		
Overkurs	14	11 421 841	11 421 841
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>12 721 841</b>	<b>12 721 841</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	14	7 278 159	4 958 047
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 278 159</b>	<b>4 958 047</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>20 000 000</b>	<b>17 679 888</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	11		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9		
Øvrig langsiktig gjeld	9		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 544 064	1 016 484
Betalbar skatt	11	24 738 098	7 576 104
Skyldig offentlige avgifter		12 829 343	5 484 757
Utbytte	9	85 046 470	26 572 655
Kortsiktig konserngjeld	10	24 430	
Annen kortsiktig gjeld	9	16 893 906	7 171 286
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>142 076 311</b>	<b>47 821 286</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>142 076 311</b>	<b>47 821 286</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>162 076 311</b>	<b>65 501 174</b>



Organisasjonsnr: 994 262 696  
PANGEA PROPERTY PARTNERS AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
19.00

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



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 2021, 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 2021 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 avvikle 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 risikoer, 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 regnskapsestimatene 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 om årsregnskapet og årsberetningen. 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, 31. mars 2022  
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

Serienummer: 9578-5999-4-1044102

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-03-31 07:38:50 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NO6PD-JT860-4A8V-GHAYU-VPT160-4GBT0

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/validate>

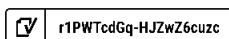


# Årsregnskap 2021

## PANGEA PROPERTY PARTNERS AS

Styrets årsberetning  
Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrøm  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 994 262 696





## Årsberetning 2021 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 19 ansatte.

Pangea Property Partners AS er et heleid datterselskap av det svenske selskapet Pangea Property Partners Holding AB. 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 2022 hadde en betryggende mengde aktive mandater som forventes å slutføres i løpet av 1. og 2. kvartal 2022. Det er etter årsslutt heller ikke identifisert noen ekstraordinære kostnader som skulle påvirke driften i negativ retning.

### Utvikling i resultat og stilling

Resultatene for 2021 har vært meget tilfredsstillende. Samlet omsetning for selskapet var NOK 179 millioner som ga et resultat før skatt på NOK 112,1 millioner.

Det er ikke gjort investeringer i driftsmidler av betydning i 2021 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 162,1 millioner og egenkapitalandelen pr. 31.12. var 12,3 %. Selskapet har disponert overskuddet til utbytte. Selskapet er finansiert med egenkapital.

Ved årsslutt hadde selskapet NOK 45,3 millioner i kundefordringer og 5,1 millioner i opptjent ikke fakturert inntekt. Samtlige forfalte kundefordringer, er gjort opp i 2022.

### Forventet fremtidig utvikling

Det nordiske eiendomsmarkedet har hatt meget stor aktivitet i 2021, og det ser ut til at markedet fortsetter sin positive utvikling inn i 2022 med fortsatt høy transaksjonsaktivitet. 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

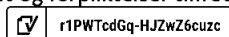
Foretaket har ikke rentebærende gjeld til banker eller andre finans- eller kredittinstitusjoner.

#### 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 2021. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2021. 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 2021 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 2021 sysselsatt totalt nitten ansatte, og styret har hatt tre medlemmer. Fordelingen blant de ansatte har vært sju kvinner og tolv 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.

## FORSIKRING

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

## Årsresultat og disponeringer

Overskuddet i Pangea Property Partners AS på 87 366 582 foreslås disponert slik:

Avsatt til utbytte	85 046 470
Overføringer til annen egenkapital	2 320 112

## Kapitaldekning

Selskapet er underlagt tilsyn av Finanstilsynet og reglene om kapitaldekning. Selskapets kapitaldekning per 31.12.2021 var som følger:

Kapitaldekning	13,8 %
Kjernekapitaldekning	13,8 %
Ren kjernekapitaldekning	13,8 %

Selskapet må også tilfredsstillere et minimumskrav på NOK 1,2 millioner som også er overholdt.

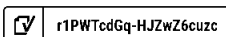
Oslo, 23.03.2022

Styret i PANGEA PROPERTY PARTNERS AS

Bård Bjølgerud  
styremedlem/daglig leder

Håvard Anton Nustad  
styremedlem

Klaus-Anders Nysteen  
styreleder





## RESULTATREGNSKAP

### PANGEA PROPERTY PARTNERS AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Salgsinntekt		173 043 918	75 000 593
Annen driftsinntekt		5 979 688	7 005 833
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>179 023 606</b>	<b>82 006 425</b>
Lønnskostnad	3, 4	40 019 911	27 060 767
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	482 652	454 719
Annen driftskostnad	5	26 391 457	21 114 708
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>66 894 020</b>	<b>48 630 194</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>112 129 586</b>	<b>33 376 232</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		300 644	0
Annen finansinntekt		125 853	1 052 563
Annen finanskostnad		464 626	268 864
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-38 129</b>	<b>783 700</b>
Ordinært resultat før skattekostnad		112 091 457	34 159 931
Skattekostnad på ordinært resultat	11	24 724 875	7 587 276
<b>Ordinært resultat</b>		<b>87 366 582</b>	<b>26 572 655</b>
<b>EKSTRAORDINÆRE INNEKTER OG KOSTNADER</b>			
<b>Årsresultat</b>		<b>87 366 582</b>	<b>26 572 655</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til utbytte		85 046 470	26 572 655
Avsatt til annen egenkapital		2 320 112	0
<b>Sum overføringer</b>	14	<b>87 366 582</b>	<b>26 572 655</b>



## BALANSE

### PANGEA PROPERTY PARTNERS AS

EIENDELER	Note	2021	2020
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
Utsatt skattefordel	11	84 615	71 392
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>84 615</b>	<b>71 392</b>
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	7	2 049 055	2 062 267
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>7</b>	<b>2 049 055</b>	<b>2 062 267</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Investeringer i datterselskap		0	39 900
Investeringer i aksjer og andeler		5 039 900	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>5 039 900</b>	<b>39 900</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>7 173 570</b>	<b>2 173 559</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		45 290 508	3 750 000
Andre kortsiktige fordringer	9	5 955 969	13 377 956
Konsernfordringer	10	38 023 712	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>89 270 189</b>	<b>17 127 956</b>
<b>INVESTERINGER</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	65 632 552	46 199 659
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>154 902 741</b>	<b>63 327 615</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>162 076 311</b>	<b>65 501 174</b>



## BALANSE

### PANGEA PROPERTY PARTNERS AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
<strong>EGENKAPITAL</strong>			
<strong>INNSKUTT EGENKAPITAL</strong>			
Aksjekapital	13, 14	1 300 000	1 300 000
Overkurs	14	11 421 841	11 421 841
<strong>Sum innskutt egenkapital</strong>		<strong>12 721 841</strong>	<strong>12 721 841</strong>
<strong>OPPTJENT EGENKAPITAL</strong>			
Annen egenkapital	14	7 278 159	4 958 047
<strong>Sum opptjent egenkapital</strong>		<strong>7 278 159</strong>	<strong>4 958 047</strong>
<strong>Sum egenkapital</strong>		<strong>20 000 000</strong>	<strong>17 679 888</strong>
<strong>GJELD</strong>			
<strong>KORTSIKTIG GJELD</strong>			
Leverandørgjeld		2 544 064	1 016 484
Betalbar skatt	11	24 738 098	7 576 104
Skyldig offentlige avgifter		12 829 343	5 484 757
Utbytte	9	85 046 470	26 572 655
Konserngjeld	10	24 430	0
Annen kortsiktig gjeld	9	16 893 906	7 171 286
<strong>Sum kortsiktig gjeld</strong>		<strong>142 076 311</strong>	<strong>47 821 286</strong>
<strong>Sum gjeld</strong>		<strong>142 076 311</strong>	<strong>47 821 286</strong>
<strong>Sum egenkapital og gjeld</strong>		<strong>162 076 311</strong>	<strong>65 501 174</strong>

Oslo, 23.03.2022

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

	2021	2020
<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>		
Resultat før skattekostnad	112 091 457	34 159 931
Periodens betalte skatt	7 576 104	1 973 165
Ordinære avskrivninger	482 652	454 719
Endring i kundefordringer	-41 540 508	-2 756 523
Endring i leverandørgjeld	1 527 580	152 986
Endring i andre tidsavgrensningsposter	-13 534 519	4 355 424
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>51 450 558</b>	<b>34 393 372</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER</b>		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	469 440	308 074
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	5 000 000	39 900
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-5 469 440</b>	<b>-347 974</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>		
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	24 430	0
Utbetalinger av utbytte	26 572 655	5 541 301
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-26 548 225</b>	<b>-5 541 301</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	19 432 893	28 504 097
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse	46 199 659	17 695 562
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>	<b>65 632 552</b>	<b>46 199 659</b>



## 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 eiendomsmejlere. 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 forsikringselskapet. 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 2021 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	2021	2020
Lønn og bonus	28 620 846	20 938 863
Arbeidsgiveravgift	4 393 288	2 912 258
Pensjonskostnader	1 456 435	1 288 816
Andre ytelser	5 549 341	1 920 830
<b>Sum</b>	<b>40 019 911</b>	<b>27 060 767</b>

Selskapet har i 2021 sysselsatt 19 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	2 457 755	0
Pensjonsutgifter	187 319	0
Annen godtgjørelse	24 402	0
<b>Sum</b>	<b>2 669 476</b>	<b>0</b>

### 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 2021.

### Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr 144 648.

I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 0.



## Note 4 Innskuddspensjon

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets har en innskuddspensjonsordning for samtlige ansatte som tilfredsstiller kravene i denne lov.

## Note 5 Annen driftskostnad

	2021	2020
Honorarer	3 750 633	3 254 421
MVA-kostnad grunnet delt virksomhet	471 125	211 321
Reise- og møtekostnader	883 284	896 258
Øvrige driftskostnader	4 774 406	1 613 193
Leiekostnader lokaler	11 475 447 *	11 290 330 *
Øvrige kontorkostnader	5 036 564	3 849 186
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>26 391 457</b>	<b>21 114 708</b>

\* Pangea leier ut deler av sine kontorlokaler. I 2021 leide selskapet ut lokaler for 6,3 MNOK. Netto leiekostnad for selskapet lokaler ble dermed 5,2 MNOK. I 2020 leide selskapet ut lokaler for 6,2 MNOK, og netto leiekostnad var 5,1 MNOK.

## Note 6 Resultatført valutagevinster og tap

	2021	2020
Netto valutaresultat på kundefordringer/leverandørgjeld	330 491	-736 614
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 7 Anleggsmidler

	Driftsløsøre, inventar ol.	Installasjoner	Kontor-maskiner	Kunst og lignende	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.21	1 492 095	1 832 466	1 787 212	679 561	5 791 333
Tilgang kjøpte driftsmidler	206 190			263 250	469 440
<b>Anskaffelseskost 31.12.21</b>	<b>1 698 285</b>	<b>1 832 466</b>	<b>1 787 212</b>	<b>942 811</b>	<b>6 260 773</b>
Akkumulert av- og nedskrivninger pr. 01.01.21	523 410	1 774 480	1 431 176		3 729 066
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.21	849 136	1 786 477	1 576 105	0	4 211 718
<b>Bokført verdi 31.12.21</b>	<b>849 149</b>	<b>45 989</b>	<b>211 107</b>	<b>942 811</b>	<b>2 049 055</b>
Årets ordinære avskrivninger	325 726	11 997	144 929		482 652
Økonomisk levetid	5	5	3		



## Note 8 Bankinnskudd

	2021	2020
Bundne skattetrekksmidler	995 517	2 049 455
Innskudd for husleiegaranti	0	0
Øvrig bankinnskudd	64 637 035	44 150 204
<b>Sum</b>	<b>65 632 552</b>	<b>46 199 659</b>

Selskapet har ikke innestående klientmidler per 31.12.2021.

## Note 9 Fordringer og gjeld

	2021	2020
<b>Fordringer</b>		
Opptjent, ikke fakturert inntekt	5 089 033	12 500 000
Forskuddsbetalte kostnader	709 718	761 024
Andre kortsiktige fordringer	157 218	116 932
<b>Sum</b>	<b>5 955 969</b>	<b>13 377 956</b>

### Annen kortsiktig gjeld

Skyldig lønn/feriepenger/bonus	-16 893 906	-7 146 856
Gjeld til selskap i samme konsern	0	-24 430
Avsatt utbytte	-85 046 470	-26 572 655
<b>Sum</b>	<b>-101 940 376</b>	<b>-33 743 941</b>

## Note 10 Mellomværende med selskap i samme konsern

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

	2021	2020
<b>Fordring</b>		
Fordring til selskap i samme konsern	38 023 712	
<b>Sum</b>	<b>38 023 712</b>	
<b>Gjeld</b>		
Gjeld til selskap i samme konsern	24 430	0
<b>Sum</b>	<b>24 430</b>	<b>0</b>



## Note 11 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
<b>Betalbar skatt</b>	<b>24 738 098</b>	<b>7 576 104</b>
Netto endring i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-13 223	11 172
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>24 724 875</b>	<b>7 587 276</b>
Skattepliktig inntekt:		
<b>Ordinært resultat før skatt</b>	<b>112 091 457</b>	<b>34 159 931</b>
Permanente forskjeller	294 343	327 685
Endring i midlertidige forskjeller	60 101	-50 779
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>112 445 901</b>	<b>34 436 837</b>
Betalbar skatt i balansen:		
<b>Betalbar skatt på årets resultat</b>	<b>24 738 098</b>	<b>7 576 104</b>
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>24 738 098</b>	<b>7 576 104</b>

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

Beregning av effektiv skattesats:		
<b>Resultat før skatt</b>	<b>112 091 457</b>	<b>34 159 931</b>
Beregnet skatt av resultat før skatt 22 %	24 660 121	7 515 185
Skatteeffekt av permanente forskjeller 22 %	64 755	72 091
Effekt av endring av skattesats	0	0
<b>Sum</b>	<b>24 724 876</b>	<b>7 587 275</b>
Effektiv skattesats	22,1 %	22,2 %

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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-384 612	-324 511	60 101
<b>Sum</b>	<b>-384 612</b>	<b>-324 511</b>	<b>60 101</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-84 615</b>	<b>-71 392</b>	<b>13 222</b>
Effekt av endring av skattesats	0	0	



## Note 12 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 13 Aksjonærer

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

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	13 000	1 300 000
<b>Sum</b>	<b>100</b>	<b>13 000</b>	<b>1 300 000</b>

### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
PANGEA PROPERTY PARTNERS HOLDING AB	100	100,0	100,0
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>100</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

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

Bård Bjølgerud (daglig leder)	35,51 %
Håvard A. Nustad (styremedlem)	7,50 %

## Note 14 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01	1 300 000	11 421 841	4 958 047	17 679 888
Årets resultat			87 366 582	87 366 582
Avsatt utbytte			-85 046 470	-85 046 470
<b>Egenkapital pr. 31.12</b>	<b>1 300 000</b>	<b>11 421 841</b>	<b>7 278 159</b>	<b>20 000 000</b>



## Note 15 Kapitaldekning

<b>Risikovektet beregningsgrunnlag</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Kreditt- og motpartsrisiko	28 551 848	28 498 000
Tilleggsberegningsgrunnlag relatert til faste kostnader	99 260 652	101 502 000
<b>Sum risikovektet beregningsgrunnlag</b>	<b>127 812 500</b>	<b>130 000 000</b>

<b>Ansvarlig kapital</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Aksjekapital	1 300 000	1 300 000
Overkursfond	11 421 841	11 421 841
Annen fri egenkapital	7 278 159	4 958 047
Utsatt skattefordel	-71 392	-82 564
<b>Sum ansvarlig kapital</b>	<b>19 928 608</b>	<b>17 597 324</b>

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Justering for kapital som ikke inngår i kjernekapitalen	17 608 495	17 597 324
<b>Sum kjernekapital</b>	<b>17 608 495</b>	<b>17 597 324</b>

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Justering for kapital som ikke inngår i ren kjernekapitalen	17 608 495	17 597 324
<b>Sum ren kjernekapital</b>	<b>17 608 495</b>	<b>17 597 324</b>

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Kapitaldekning ren kjernekapital	13,8 %	13,5 %
Kapitaldekning kjernekapital	13,8 %	13,5 %
Kapitaldekning ansvarlig kapital	13,8 %	13,5 %

Pangeas kapitaldekningskrav er basert på foregående års faste kostnader. Kapitaldekningskravet for 2022 vil ta utgangspunkt i faste kostnader for 2021 på 75,0 MNOK, beregnet etter rundskriv 10/2014:

Sum inntekter:	179.023.606
35% av honorar til agenter:	23.317.931
- Positivt resultat før skatt:	112.091.457
- Fullt ut variable lønnskostnader:	15.285.962
= Selskapets faste kostnader:	74.964.118

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

Minstekrav til startkapital er 1 248 600



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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Resultat etter skatt	87 366 582	26 572 655
Forvaltningskapital	162 076 311	65 501 174
	53,90 %	40,57 %



## Verification

Transaction ID	r1PWTcdGq-HJZwZ6cuzc
Document	Årsregnskap 2021 - PANGEA PROPERTY PARTNERS AS.pdf
Pages	15
Sent by	Christian Winther

## Attachments

- Årsregnskap 2021 - PANGEA PROPERTY PARTNERS AS.pdf-pAdES-rJGra5uf5.pdf
- Årsregnskap 2021 - PANGEA PROPERTY PARTNERS AS.pdf-pAdES-B1V465uzq.pdf
- Årsregnskap 2021 - PANGEA PROPERTY PARTNERS AS.pdf-pAdES-rJzKmpcdM9.pdf

## Signing parties

<b>Klaus-Anders Nysteen</b>	knysteen@gmail.com	Action: Sign	Method: Norwegian BankID
<b>Bård Bjølgerud</b>	bb@pangeapartners.no	Action: Sign	Method: Norwegian BankID
<b>Håvard A. Nustad</b>	han@pangeapartners.no	Action: Sign	Method: Norwegian BankID

## Activity log

**E-mail invitation sent to bb@pangeapartners.no**  
2022-03-23 14:15:27 CET,

**E-mail invitation sent to han@pangeapartners.no**  
2022-03-23 14:15:27 CET,

**E-mail invitation sent to knysteen@gmail.com**  
2022-03-23 14:15:27 CET,

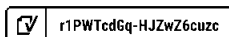
**Clicked invitation link Håvard A. Nustad**  
Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.74 Safari/537.36  
Edg/99.0.1150.46,2022-03-23 14:17:23 CET,IP address: 188.95.247.46

**Document and its attachments signed by Håvard Anton Nustad**  
Birth date: 1960/12/06,2022-03-23 14:18:33 CET,

**Clicked invitation link Bård Bjølgerud**  
Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15\_3\_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.3 Mobile/15E148  
Safari/604.1,2022-03-23 14:24:27 CET,IP address: 188.95.241.148

**Document and its attachments signed by Bård Bjølgerud**  
Birth date: 1965/01/30,2022-03-23 14:25:37 CET,

**Clicked invitation link Klaus-Anders Nysteen**  
Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10\_15\_7) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.0 Safari/605.1.15,2022-03-23  
14:27:07 CET,IP address: 95.210.17.134





E-mail invitation sent to [knysteen@gmail.com](mailto:knysteen@gmail.com)

2022-03-24 10:40:11 CET,

**Document and its attachments signed by Klaus-Anders Nysteen**

Birth date: 1966/01/01, 2022-03-24 16:34:27 CET,

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

