



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 125 415
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GT ASSET MANAGEMENT AS
Forretningsadresse: Dronning Mauds gate 3
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: 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, 29.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		2 180 779	1 479 085
Annen driftsinntekt			1 143 418
Sum inntekter		2 180 779	2 622 503
Kostnader			
Lønnskostnad	2	1 464 584	1 727 712
Annen driftskostnad	2, 10	569 343	801 901
Sum kostnader		2 033 927	2 529 614
Driftsresultat		146 852	92 889
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	10		
Annen renteinntekt		27	369
Annen finansinntekt			2 437
Sum finansinntekter		27	2 806
Rentekostnad til foretak i samme konsern	10	5 281	18 131
Sum finanskostnader		5 281	18 131
Netto finans		-5 254	-15 325
Ordinært resultat før skattekostnad		141 597	77 563
Skattekostnad på ordinært resultat	8	31 151	17 064
Ordinært resultat etter skattekostnad		110 446	60 499
Årsresultat		110 446	60 499
Årsresultat etter minoritetsinteresser		110 446	60 499
Totalresultat		110 446	60 499
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	10	64 541	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Udekket tap	5	45 905	60 499
Sum overføringer og disponeringer		110 446	60 499



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8		
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	4		
Investeringer i aksjer og andeler	7	110 295	110 295
Sum finansielle anleggsmidler		110 295	110 295
Sum anleggsmidler		110 295	110 295
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	9	97 300	192 415
Andre kortsiktige fordringer	9	476 700	394 250
Sum fordringer		574 000	586 665
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3		61 615
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			61 615
Sum omløpsmidler		574 000	648 280
SUM EIENDELER		684 295	758 575
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	5	250 886	250 886
Sum innskutt egenkapital	5	350 886	350 886



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	204 981	250 886
Sum opptjent egenkapital		-204 981	-250 886
Sum egenkapital	5	145 905	100 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	4	124 717	64 969
Sum annen langsiktig gjeld		124 717	64 969
Sum langsiktig gjeld		124 717	64 969
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		17 176	42 951
Betalbar skatt		12 947	
Skyldig offentlige avgifter		23 048	109 800
Annen kortsiktig gjeld		360 502	440 855
Sum kortsiktig gjeld		413 673	593 606
Sum gjeld		538 390	658 575
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		684 295	758 575



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 141679

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 125 415
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: COLLIERS ASSET MANAGEMENT AS
Forretningsadresse: Dronning Mauds gate 3
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: 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



Organisasjonsnr: 993 125 415
COLLIERS ASSET MANAGEMENT AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		2 180 779	1 479 085
Annen driftsinntekt			1 143 418
Sum inntekter		2 180 779	2 622 503
Kostnader			
Lønnskostnad	2	1 464 584	1 727 712
Annen driftskostnad	2, 10	569 343	801 901
Sum kostnader		2 033 927	2 529 614
Driftsresultat		146 852	92 889
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	10		
Annen renteinntekt		27	369
Annen finansinntekt			2 437
Sum finansinntekter		27	2 806
Rentekostnad til foretak i samme konsern	10	5 281	18 131
Sum finanskostnader		5 281	18 131
Netto finans		-5 254	-15 325
Ordinært resultat før skattekostnad		141 597	77 563
Skattekostnad på ordinært resultat	8	31 151	17 064
Ordinært resultat etter skattekostnad		110 446	60 499
Årsresultat		110 446	60 499
Årsresultat etter minoritetsinteresser		110 446	60 499
Totalresultat		110 446	60 499
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	10	64 541	
Udekket tap	5	45 905	60 499
Sum overføringer og disponeringer		110 446	60 499



Organisasjonsnr: 993 125 415
COLLIERS ASSET MANAGEMENT AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8		
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	4		
Investeringer i aksjer og andeler	7	110 295	110 295
Sum finansielle anleggsmidler		110 295	110 295
Sum anleggsmidler		110 295	110 295
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	9	97 300	192 415
Andre kortsiktige fordringer	9	476 700	394 250
Sum fordringer		574 000	586 665
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	3		61 615
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			61 615
Sum omløpsmidler		574 000	648 280
SUM EIENDELER		684 295	758 575
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	5	250 886	250 886
Sum innskutt egenkapital	5	350 886	350 886
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	204 981	250 886
Sum opptjent egenkapital		-204 981	-250 886



Sum egenkapital	5	145 905	100 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	4	124 717	64 969
Sum annen langsiktig gjeld		124 717	64 969
Sum langsiktig gjeld		124 717	64 969
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		17 176	42 951
Betalbar skatt		12 947	
Skyldig offentlige avgifter		23 048	109 800
Annen kortsiktig gjeld		360 502	440 855
Sum kortsiktig gjeld		413 673	593 606
Sum gjeld		538 390	658 575
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		684 295	758 575



Organisasjonsnr: 993 125 415
COLLIERS ASSET 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:

1.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsregnskap
Colliers Asset Management AS
Org.nr.:993 125 415
2021



STYRETS RAPPORT FOR 2021 Colliers Asset Management AS

1. Arten av virksomheten og hvor den drives

Selskapet ble stiftet i 2008. Selskaper forvaltet i 2021 eiendommer i UAE, USA og Finland

2. Redegjørelse for fortsatt drift

Årsregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift.

3. Redegjørelse om arbeidsmiljøet og likestilling

Selskapet hadde ved utgangen av året 1 ansatt. Arbeidsmiljøet anes å være spesielt bra. Det har ikke vært sykefravær i perioden. Selskapets styre består av to personer hvorav begge er menn. Selskapet likestiller kvinner og menn i overensstemmelse med likestillingsloven og tilstreber at diskrimineringsloven etterleves.

4. Rettvisende oversikt over utvikling og resultat

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat pr 31.12.2021. Selskapet har positiv egenkapital med kr 145 905,- pr 31.12.2021 mot positiv EK med kr 100 000,- pr 31.12.2020. Inntektene viser en positiv trend med økt omsetning som i 2021 oppgikk til kr 2 180 779,- mot kr 1 479 085,- i 2020. Driftsresultatet pr 31.12.2021 var positivt med kr 146 852,- mot et positivt utfall i 2020 med kr 92 889,-. Finansielle poster ga et negativt utfall med kr -5 254,- i 2021 mot kr -15 325,- i 2020 slik at resultat før skatt for 2021 ble kr 141 597,- som vil være tilsvarende i forhold til 2020 hvor resultatutfallet var kr 77 563,-. Styret mener at den økonomiske og finansielle stilling kan beskrives som tilfredsstillende etter det positive resultatet i 2021 etter skatt med kr 110 446,-. Styret jobber videre med tiltak med å styrke egenkapitalen ytterligere og kundeporteføljen i selskapet. Morselskapet Vivaldi Eiendom Holding AS er vedtatt avviklet og vil bli endelig avviklet i løpet av 2022.

5. Opplysninger om forhold som kan påvirke det ytre miljø

Selskapets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø.

6. Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har ikke egne forsknings- og utviklingsaktiviteter.

7. Resultatdisponering

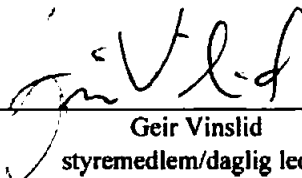
Styret foreslår at årets resultat med kr 110 446,- disponeres som følger:

Avgitt konsernbidrag	64 541,-
Overf. til udekket tap	45 905,-

Oslo, 31.01.2022



Thor Bjørdal
styreleder



Geir Vinslid
styremedlem/daglig leder



Resultatregnskap 31.12.2021

Colliers Asset Management AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Salgsinntekt		2 180 779	1 479 085
Annen driftsinntekt		0	1 143 418
Sum driftsinntekter		<u>2 180 779</u>	<u>2 622 503</u>
Lønnskostnad	2	1 464 584	1 727 712
Annen driftskostnad	2, 10	569 343	801 901
Sum driftskostnader		<u>2 033 927</u>	<u>2 529 614</u>
Driftsresultat		<u>146 852</u>	<u>92 889</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		27	369
Annen finansinntekt		0	2 437
Rentekostnad til foretak i samme konsern	10	5 281	18 131
Resultat av finansposter		<u>-5 254</u>	<u>-15 325</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		141 597	77 563
Skattekostnad på ordinært resultat	8	31 151	17 064
Ordinært resultat		<u>110 446</u>	<u>60 499</u>
Årsresultat		<u>110 446</u>	<u>60 499</u>
Overføringer			
Overført til udekket tap	5	45 905	60 499
Avsatt konsernbidrag	10	64 541	0
Sum overføringer		<u>110 446</u>	<u>60 499</u>



Balanse 31.12.2021

Colliers Asset Management AS

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	7	110 295	110 295
Sum finansielle anleggsmidler		<u>110 295</u>	<u>110 295</u>
Sum anleggsmidler		<u>110 295</u>	<u>110 295</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	9	97 300	192 415
Andre kortsiktige fordringer	9	476 700	394 250
Sum fordringer		<u>574 000</u>	<u>586 665</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3	0	61 615
Sum omløpsmidler		<u>574 000</u>	<u>648 280</u>
Sum eiendeler		<u>684 295</u>	<u>758 575</u>





Balanse 31.12.2021

Colliers Asset Management AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	5	250 886	250 886
Sum innskutt egenkapital	5	<u>350 886</u>	<u>350 886</u>
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	-204 981	-250 886
Sum opptjent egenkapital		<u>-204 981</u>	<u>-250 886</u>
Sum egenkapital	5	<u>145 905</u>	<u>100 000</u>
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	4	124 717	64 969
Sum annen langsiktig gjeld		<u>124 717</u>	<u>64 969</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		17 176	42 951
Betalbar skatt		12 947	0
Skyldig offentlige avgifter		23 048	109 800
Annen kortsiktig gjeld		360 502	440 855
Sum kortsiktig gjeld		<u>413 673</u>	<u>593 606</u>
Sum gjeld		<u>538 390</u>	<u>658 575</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>684 295</u>	<u>758 575</u>

Oslo, 31.01.2022

Styret i Colliers Asset Management AS


Thor Bjørdal
styreleder
Geir Vinslid
styremedlem/daglig leder



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 i andre selskaper

Aksjer i andre selskaper vurderes etter laveste verdis prinsipp.

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

Årsregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift.



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

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	1 192 546	1 506 277
Arbeidsgiveravgift	204 095	178 294
Pensjonskostnader	54 023	25 423
Andre ytelser	13 921	17 718
Sum	1 464 584	1 727 712

Gjennomsnittlig antall årsverk: 1 1

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styre
Lønn	1 214 789	0
Bonus	140 854	
Pensjonsutgifter	48 000	0
Annen godtgjørelse	17 149	0

Det er gjort avsetning av kr 300.000,- i bonus inkl fp og AGA som skal utbetales daglig leder over to år. Det ble utbetalt kr 180.000,- inkl fp og AGA i løpet av 2021. Til rest står kr 120.000,- inkl. fp og AGA til utbetaling i 2022.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr 26 538,- eks.mva.

Note 3 Bundne midler

Skattetrekkmidler utgjør kr 0,-. Forskuddstrekk 6T 2021 ble betalt 31.12.2021.



Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kortsiktige fordringer		Andre fordringer	
	2021	2020	2021	2020
Colliers International Holding AS	414 637	42 830		
Colliers Property Mangement AS	0	0	0	0
Vivaldi Eiendom AS	0	321 649		
SUM	414 637	364 479	0	0

	Kortsiktig gjeld		Øvrig langsiktig gjeld	
	2021	2020	2021	2020
Colliers International Holding AS	0	0	-118 856	0
Colliers Property Mangement AS	0	0	0	0
Vivaldi Eiendom Holding AS	-82 745	0	-5 861	-64 969
Sum	-82 745	0	-124 717	-64 969

Konserninterne mellomværender blir rentebelastet med 3 mnd NIBOR + 1%

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt EK	Annen egenkapital/ udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2020	100 000	250 886	-250 886	100 000
Pr 01.01.2021	100 000	250 886	-250 886	100 000
Pr. 01.01.2021	100 000	250 886	-250 886	100 000
Årets resultat			110 446	110 446
Konsernbidrag, avgitt etter skatt		0	-64 541	-64 541
Pr 31.12.2021	100 000	0	-204 981	145 905

Note 6 Aksjonærer

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

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	100,0	100 000
Sum	1 000		100 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
VIVALDI EIENDOM HOLDING AS	1 000	100,0	100,0



Note 7 Aksjer/verdipapirer

Selskap	Sted	Antall	Pålydende	Andel	Balanse
Abu Dhabi Real Development H. AS	Oslo	1 102 950	0,10	0 %	110 295
					110 295

Note 8 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	12 947	0
Endring i utsatt skattefordel	18 204	17 064
Skattekostnad ordinært resultat	31 151	17 064
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	141 597	77 563
Permanente forskjeller	0	0
Mottatt konsernbidrag	0	321 649
Avgitt konsernbidrag	-82 745	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-399 212
Skattepliktig inntekt	58 852	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	31 151	70 763
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-18 204	-70 763
Sum betalbar skatt i balansen	12 947	0

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

	2021	2020	Endring
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

Note 9 Lån fra kredittinstitusjoner - pantstillelser

Selskapet har pr 31.12.2021 ingen gjeld til kredittinstitusjoner.

Selskapet inngår i en konsernkontoavtale hvor Colliers International Holding AS er konsernspiss. Av selskapets bankinnskudd inngår kr 414 637,- i denne konsernkontoavtalen. Konsernets felles bankforbindelse har sikkerhet i selskapets kundefordringer, på lik linje med øvrige selskap i konsernet. Det er tinglyst en factoringavtale i løssøreregisteret pålydende kr 14.000.000,- som sikkerhet for kassakreditt i morselskapet.

**Note 10 Transaksjoner med nærstående**

	2021	2020
CIH Kontororganisasjonsleie	348 628	574 216
CIH regnskapshonorar	100 000	60 000
VE/VEH, avtale om internfakturering	-1 070 000	-1 143 418
Konsernbidrag avgitt	64 541	0
Konsernbidrag mottatt	0	321 649
Renter fra konsernselskap	0	0
Renter til konsernselskap	0	18 131
Renter til Vivaldi Eiendom Holding AS	5 281	0
Sum	-551 551	-169 422

Konserninterne mellomværender blir rentebelastet med 3 mnd NIBOR + 1%



Til generalforsamlingen i Colliers Asset Management AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Colliers Asset Management AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 110.446. 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 rettviseende 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet 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 avvirket.

Side 1 av 2

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



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, 8. mars 2022
Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

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



Elektronisk signatur

Signert av

Skogly, Roger

Norwegian BankID

Dato og tid

(UTC-01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

08.03.2022 08.12.01

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 signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



Årsregnskap
Colliers Asset Management AS
Org.nr.:993 125 415
2021



STYRETS RAPPORT FOR 2021 Colliers Asset Management AS

1. Arten av virksomheten og hvor den drives

Selskapet ble stiftet i 2008. Selskaper forvaltet i 2021 eiendommer i UAE, USA og Finland

2. Redegjørelse for fortsatt drift

Årsregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift.

3. Redegjørelse om arbeidsmiljøet og likestilling

Selskapet hadde ved utgangen av året 1 ansatt. Arbeidsmiljøet anes å være spesielt bra. Det har ikke vært sykefravær i perioden. Selskapets styre består av to personer hvorav begge er menn. Selskapet likestiller kvinner og menn i overensstemmelse med likestillingsloven og tilstreber at diskrimineringsloven etterleves.

4. Rettvisende oversikt over utvikling og resultat

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat pr 31.12.2021. Selskapet har positiv egenkapital med kr 145 905,- pr 31.12.2021 mot positiv EK med kr 100 000,- pr 31.12.2020. Inntektene viser en positiv trend med økt omsetning som i 2021 oppgjikk til kr 2 180 779,- mot kr 1 479 085,- i 2020. Driftsresultatet pr 31.12.2021 var positivt med kr 146 852,- mot et positivt utfall i 2020 med kr 92 889,-. Finansielle poster ga et negativt utfall med kr -5 254,- i 2021 mot kr -15 325,- i 2020 slik at resultat før skatt for 2021 ble kr 141 597,- som vil være tilsvarende i forhold til 2020 hvor resultatutfallet var kr 77 563,-. Styret mener at den økonomiske og finansielle stilling kan beskrives som tilfredsstillende etter det positive resultatet i 2021 etter skatt med kr 110 446,-. Styret jobber videre med tiltak med å styrke egenkapitalen ytterligere og kundeporteføljen i selskapet. Morselskapet Vivaldi Eiendom Holding AS er vedtatt avviklet og vil bli endelig avviklet i løpet av 2022.

5. Opplysninger om forhold som kan påvirke det ytre miljø

Selskapets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø.

6. Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har ikke egne forsknings- og utviklingsaktiviteter.

7. Resultatdisponering

Styret foreslår at årets resultat med kr 110 446,- disponeres som følger:

Avgitt konsernbidrag	64 541,-
----------------------	----------

Oslo, 31.01.2022

Thor Bjørdal
styreleder

Geir Vinslid
styremedlem/daglig leder





Resultatregnskap 31.12.2021

Colliers Asset Management AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Salgsinntekt		2 180 779	1 479 085
Annen driftsinntekt		0	1 143 418
Sum driftsinntekter		<u>2 180 779</u>	<u>2 622 503</u>
Lønnskostnad	2	1 464 584	1 727 712
Annen driftskostnad	2, 10	569 343	801 901
Sum driftskostnader		<u>2 033 927</u>	<u>2 529 614</u>
Driftsresultat		<u>146 852</u>	<u>92 889</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		27	369
Annen finansinntekt		0	2 437
Rentekostnad til foretak i samme konsern	10	5 281	18 131
Resultat av finansposter		<u>-5 254</u>	<u>-15 325</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		141 597	77 563
Skattekostnad på ordinært resultat	8	31 151	17 064
Ordinært resultat		<u>110 446</u>	<u>60 499</u>
Årsresultat		<u>110 446</u>	<u>60 499</u>
Overføringer			
Overført til udekket tap	5	45 905	60 499
Avsatt konsernbidrag	10	64 541	0
Sum overføringer		<u>110 446</u>	<u>60 499</u>



Balanse 31.12.2021

Colliers Asset Management AS

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	7	110 295	110 295
Sum finansielle anleggsmidler		<u>110 295</u>	<u>110 295</u>
Sum anleggsmidler		<u>110 295</u>	<u>110 295</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	9	97 300	192 415
Andre kortsiktige fordringer	9	476 700	394 250
Sum fordringer		<u>574 000</u>	<u>586 665</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3	0	61 615
Sum omløpsmidler		<u>574 000</u>	<u>648 280</u>
Sum eiendeler		<u>684 295</u>	<u>758 575</u>



Balanse 31.12.2021

Colliers Asset Management AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	5	250 886	250 886
Sum innskutt egenkapital	5	<u>350 886</u>	<u>350 886</u>
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	-204 981	-250 886
Sum opptjent egenkapital		<u>-204 981</u>	<u>-250 886</u>
Sum egenkapital	5	<u>145 905</u>	<u>100 000</u>
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	4	124 717	64 969
Sum annen langsiktig gjeld		<u>124 717</u>	<u>64 969</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		17 176	42 951
Betalbar skatt		12 947	0
Skyldig offentlige avgifter		23 048	109 800
Annen kortsiktig gjeld		360 502	440 855
Sum kortsiktig gjeld		<u>413 673</u>	<u>593 606</u>
Sum gjeld		<u>538 390</u>	<u>658 575</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>684 295</u>	<u>758 575</u>

Oslo, 31.01.2022

Styret i Colliers Asset Management AS

Thor Bjørdal
styreleder

Geir Vinslid
styremedlem/daglig leder



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 i andre selskaper

Aksjer i andre selskaper vurderes etter laveste verdis prinsipp.

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

Årsregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift.





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

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	1 192 546	1 506 277
Arbeidsgiveravgift	204 095	178 294
Pensjonskostnader	54 023	25 423
Andre ytelser	13 921	17 718
Sum	1 464 584	1 727 712

Gjennomsnittlig antall årsverk: 1 1

Ytelser til ledende personer	Daglig	
	leder	Styre
Lønn	1 214 789	0
Bonus	140 854	
Pensjonsutgifter	48 000	0
Annen godtgjørelse	17 149	0

Det er gjort avsetning av kr 300.000,- i bonus inkl fp og AGA som skal utbetales daglig leder over to år. Det ble utbetalt kr 180.000,- inkl fp og AGA i løpet av 2021. Til rest står kr 120.000,- inkl. fp og AGA til utbetaling i 2022.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr 26 538,- eks.mva.

Note 3 Bundne midler

Skattetrekksmidler utgjør kr 0,-. Forskuddstrekk 6T 2021 ble betalt 31.12.2021.



Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kortsiktige fordringer		Andre fordringer	
	2021	2020	2021	2020
Colliers International Holding AS	414 637	42 830		
Colliers Property Mangement AS	0	0	0	0
Vivaldi Eiendom AS	0	321 649		
SUM	414 637	364 479	0	0

	Kortsiktig gjeld		Øvrig langsiktig gjeld	
	2021	2020	2021	2020
Colliers International Holding AS	0	0	-118 856	0
Colliers Property Mangement AS	0	0	0	0
Vivaldi Eiendom Holding AS	-82 745	0	-5 861	-64 969
Sum	-82 745	0	-124 717	-64 969

Konserninterne mellomværender blir rentebelastet med 3 mnd NIBOR + 1%

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt EK	Annen egenkapital/ udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2020	100 000	250 886	-250 886	100 000
Pr 01.01.2021	100 000	250 886	-250 886	100 000
Pr. 01.01.2021	100 000	250 886	-250 886	100 000
Årets resultat			110 446	110 446
Konsernbidrag, avgitt etter skatt		0	-64 541	-64 541
Pr 31.12.2021	100 000	0	-204 981	145 905

Note 6 Aksjonærer

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

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	100,0	100 000
Sum	1 000		100 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
VIVALDI EIENDOM HOLDING AS	1 000	100,0	100,0



Note 7 Aksjer/verdipapirer

Selskap	Sted	Antall	Pålydende	Andel	Balanse
Abu Dhabi Real Development H. AS	Oslo	1 102 950	0,10	0 %	110 295
					110 295

Note 8 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	12 947	0
Endring i utsatt skattefordel	18 204	17 064
Skattekostnad ordinært resultat	31 151	17 064

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	141 597	77 563
Permanente forskjeller	0	0
Mottatt konsernbidrag	0	321 649
Avgitt konsernbidrag	-82 745	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-399 212
Skattepliktig inntekt	58 852	0

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	31 151	70 763
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-18 204	-70 763
Sum betalbar skatt i balansen	12 947	0

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

	2021	2020	Endring
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

Note 9 Lån fra kredittinstitusjoner - pantstillelser

Selskapet har pr 31.12.2021 ingen gjeld til kredittinstitusjoner.

Selskapet inngår i en konsernkontoavtale hvor Colliers International Holding AS er konsernspiss. Av selskapets bankinnskudd inngår kr 414 637,- i denne konsernkontoavtalen. Konsernets felles bankforbindelse har sikkerhet i selskapets kundefordringer, på lik linje med øvrige selskap i konsernet. Det er tinglyst en factoringavtale i løsreregisteret pålydende kr 14.000.000,- som sikkerhet for kassakreditt i morselskapet.



Note 10 Transaksjoner med nærstående

	2021	2020
CIH Kontororganisasjonsleie	348 628	574 216
CIH regnskapshonorar	100 000	60 000
VE/VEH, avtale om internfakturering	-1 070 000	-1 143 418
Konsernbidrag avgitt	64 541	0
Konsernbidrag mottatt	0	321 649
Renter fra konsernselskap	0	0
Renter til konsernselskap	0	18 131
Renter til Vivaldi Eiendom Holding AS	5 281	0
Sum	-551 551	-169 422

Konserninterne mellomværender blir rentebelastet med 3 mnd NIBOR + 1%