

Årsrapport for 2014

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noter

Revisjonsberetning

Årsberetning 2014

Pangea Property Partners AS

Adresse: Tjuvholmen Allé 3-5 8. etg., 0252 OSLO

Org.nr: 994262696 MVA

Virksomhetens art

Virksomhetsområdet til Pangea Property Partners AS er Rådgivning innenfor områdene corporate finance og eiendomstransaksjoner. Selskapet har kontor i Oslo med 12 ansatte.

Pangea Property Partners AS er et heleiet datterselskap av det svenske selskapet Pangea Property Partners Holding AB. Pangea konsernet har totalt 29 ansatte i Norge og Sverige og har virksomhet i hele Norden. Alle konsernets enheter samarbeider om å betjene hele det nordiske markedet.

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

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Forventet fremtidig utvikling

Det nordiske eiendomsmarkedet har hatt en bra aktivitet i 2014, og sammenlignet med transaksjonsvolumene i 2013 har aktiviteten i markedet vært på sammenlignbart eller høyere nivå. Det ser ut til at markedet utvikler seg positivt inn i 2015. Kvaliteten og volumet i pågående oppdrag er tilfredsstillende.

Redegjørelse for årsregnskapet

Resultatene for 2014 har vært tilfredsstillende. Samlet omsetning for selskapet var NOK 102 millioner som ga et resultat før skatt på NOK 13,9 millioner.

Det er ikke gjort investeringer i driftsmidler av betydning i 2014 utover normal oppgradering av IT-utstyr og software. De store investeringene ble i hovedsak gjennomført i 2009 og 2010 og dette er fortsatt tilfredsstillende for selskapets drift.

Samlet kontantstrøm fra virksomheten var NOK -1,0 millioner og selskapets likviditetsbeholdning var NOK 11,3 millioner per 31.12. Selskapet er finansiert med egenkapital.

Selskapet har ikke langsiktig gjeld. Selskapets finansielle stilling er tilfredsstillende. Totalkapitalen var ved utgangen av året NOK 94,4 millioner og egenkapitalandelen pr. 31.12. var 15,9%. Selskapet har disponert overskuddet til utbytte og annen egenkapital.

Ved årsslutt hadde selskapet NOK 76,5 millioner i kundefordringer med tilhørende forpliktelse på NOK 55,3 millioner. Samtlige fordringer og forpliktelser ble gjort opp ved forfall i januar 2015.

Selskapet har ikke hatt utgifter til forskning og utvikling.

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 regningssvarende. Av foretakets balanseførte eiendeler det en vesentlige post i utenlandsk valuta. Denne valutaeksponeringen er matchet 57% mot en kortsiktig gjeldspost.

Likviditetsrisiko

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

Resultatdisponering og utbyttegrunnlag

Overskuddet i Pangea Property Partners AS på NOK 9 983 856,- foreslås disponert som følger:

Utbytte	NOK	9 000 000
Overføringer annen egenkapital	NOK	983 856

Fri egenkapital pr 31.12.2014:

Selskapets frie egenkapital (etter forslag til utbytte) utgjør NOK 13.707.475.

Kapitaldekning

Selskapet er underlagt tilsyn av Finanstilsynet og reglene om kapitaldekning. Selskapets kapitaldekning per 31.12.2014 var som følger:

Kapitaldekning	22,3%
Kjernekapitaldekning	22,3%
Ren kjernekapitaldekning	22,3%

Selskapet må også tilfredsstillende et minimumskrav på NOK 6,6 millioner som også er overholdt.

Arbeidsmiljø og likestilling

Arbeidsmiljøet i selskapet er tilfredsstillende og selskapet er opptatt av å tilby de ansatte et godt og skadeforebyggende arbeidsmiljø. Det var i 2014 registrert totalt 3 dagers sykefravær som utgjør ca. 0,01% av total arbeidstid i selskapet. Det har ikke forekommet eller blitt rapportert om noen alvorlige ulykker. Selskapet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn. Av selskapets per 12 ansatte, per årsslutt 2014, er 5 kvinner. Selskapets styre består av 4 menn og 0 kvinner.

Pangea Property Partners AS

Ytre miljø

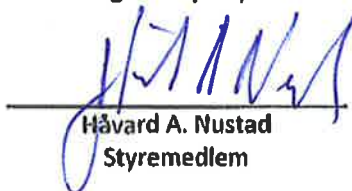
Virksomhetens bransje medfører verken forurensning eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø.

Oslo, 20. mars 2015

Styret for Pangea Property Partners AS



Bård Bjølgerud
Administrerende Direktør
Styremedlem



Håvard A. Nustad
Styremedlem



Anders Buckhardt
Styremedlem



Olof Johansson
Styreleder

Resultatregnskap

	Note	2014	2013
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	2	100 312 995	31 330 552
Annen driftsinntekt		1 661 726	1 641 612
Sum driftsinntekter		<u>101 974 721</u>	<u>32 972 164</u>
Driftskostnader			
Lønnskostnad	3, 4, 5	20 692 756	14 252 961
Avskrivning	5, 7	1 250 142	1 278 137
Annen driftskostnad	3, 5	66 573 404	16 160 869
Sum driftskostnader		<u>88 516 302</u>	<u>31 691 967</u>
Driftsresultat		<u>13 458 419</u>	<u>1 280 197</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	6	446 674	929 913
Annen finanskostnad		12 888	146 526
Netto finansposter		<u>433 786</u>	<u>783 387</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>13 892 205</u>	<u>2 063 584</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	11	<u>3 908 349</u>	<u>761 807</u>
Årsresultat	14	<u>9 983 856</u>	<u>1 301 777</u>
Overføringer og disponeringer			
Utbytte	14	9 000 000	0
Overføringer annen egenkapital	14	983 856	1 301 777
Sum disponert		<u>9 983 856</u>	<u>1 301 777</u>

Balanse pr. 31. desember

	Note	2014	2013
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	11	181 725	65 871
Sum immaterielle eiendeler		<u>181 725</u>	<u>65 871</u>
<i>Varige driftsmidler</i>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	7	1 378 795	2 199 738
Sum varige driftsmidler		<u>1 378 795</u>	<u>2 199 738</u>
Sum anleggsmidler		<u>1 560 520</u>	<u>2 265 609</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		76 472 259	683 109
Andre fordringer	9	2 143 689	1 193 820
Sum fordringer		<u>78 615 948</u>	<u>1 876 929</u>
<i>Investeringer</i>			
Andre finansielle instrumenter		1 731 794	0
Sum investeringer		<u>1 731 794</u>	<u>0</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	12 589 860	13 620 351
Sum omløpsmidler		<u>92 937 602</u>	<u>15 497 280</u>
Sum eiendeler		<u>94 498 122</u>	<u>17 762 889</u>

Pangea Property Partners AS

Balanse pr. 31. desember

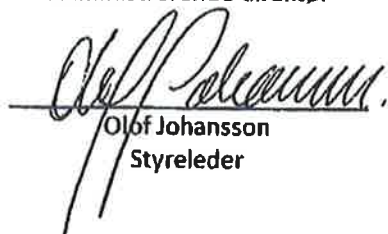
	Note	2014	2013
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	13, 14, 15	1 300 000	1 300 000
Overkurs	14, 15	11 421 841	11 421 841
Sum innskutt egenkapital		<u>12 721 841</u>	<u>12 721 841</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	14	2 285 634	1 301 777
Sum opptjent egenkapital		<u>2 285 634</u>	<u>1 301 777</u>
Sum egenkapital		<u>15 007 475</u>	<u>14 023 618</u>
Gjeld			
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		295 701	1 056 300
Betalbar skatt	11	4 024 203	860 296
Skyldige offentlige avgifter	8	1 064 922	754 467
Annen kortsiktig gjeld	9, 10	74 105 821	1 068 208
Sum kortsiktig gjeld		<u>79 490 647</u>	<u>3 739 271</u>
Sum gjeld		<u>79 490 647</u>	<u>3 739 271</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>94 498 122</u>	<u>17 762 889</u>

Oslo, 20. mars 2015



Bård Bjølgerud
Styremedlem

Administrerende direktør



Olof Johansson
Styreleder



Håvard A. Nustad
Styremedlem

Anders Buckhardt
Styremedlem

Kontantstrømoppstilling

	Note	2014	2013
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		13 892 205	2 063 584
Periodens betalte skatt		-860 296	0
Ordinære avskrivninger		1 250 142	1 278 137
Endring i kundefordringer og leverandørgjeld		-76 549 749	15 512 777
Endring i andre tidsavgrensningsposter		64 690 086	-10 297 295
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>2 422 388</u>	<u>8 557 203</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Investeringer i varige driftsmidler		-429 199	-81 075
Endringer i andre investeringer		-3 023 680	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>-3 452 879</u>	<u>-81 075</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		0	-6 000 000
Utbetalinger av utbytte		0	-9 393 283
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>0</u>	<u>-15 393 283</u>
Netto endring i likvider i året		-1 030 491	-6 917 155
Kontanter og bankinnskudd per 01.01		<u>13 620 351</u>	<u>20 537 506</u>
Kontanter og bankinnskudd per. 31.12		<u>12 589 860</u>	<u>13 620 351</u>

Noter til regnskapet for 2014

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser 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.

Inntektsføring

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler er balanseført til anskaffelseskost fratrukket akkumulerte avskrivninger. Varige driftsmidler avskrives lineært over antatt økonomisk levetid. Tilsvarende gjelder immaterielle eiendeler som programvare, lisenser etc.

Fordringer og gjeld

Omfatter omløpsmidler og kortsiktig gjeld som forventes å forfalle til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler / langsiktig gjeld.

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Leasing / leieavtaler

Operasjonelle leiekontrakter periodiseres over leietiden.

Pensjoner

Selskapet har innskuddsbasert pensjonsordning. Årlig pensjonskostnad tilsvarer årets premie. Selskapet har ingen forpliktelser utover å yte det årlige innskuddet.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 27% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier.

Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Valuta

Inntekter i utenlandsk valuta blir omregnet til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta er vurdert til kursen ved regnskapsårets slutt.

Kontantstrømoppstilling

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Noter til regnskapet for 2014**Note 2 - Driftsinntekter**

Selskapet bedriver konsesjonspliktig virksomhet i henhold til Lov om verdipapirhandel § 2-1 (1) nr 1 og 6 og § 2-1 (2) nr 3, 5 og 6 samt Lov om eiendomsmegling. Selskapets driftsinntekter i 2014 er knyttet til rådgivningsoppdrag for aktører i det nordiske eiendomsmarkedet og faller i sin helhet inn under Lov om verdipapirhandel § 2-1 (2) nr 3. og Lov om Eiendomsmegling.

Note 3 - Lønnskostnader, antall årsverk, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

<i>Lønnskostnader</i>	2014	2013
Lønn og bonus	16 970 557	11 150 783
Arbeidsgiveravgift	2 496 210	1 691 315
Pensjonskostnader	585 484	579 840
Andre ytelser	640 505	888 755
Sum	<u>20 692 756</u>	<u>14 310 693</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 12 årsverk.

Retningslinjene og rammene for godtgjørelsesordningen som gjelder for 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. Selskapet er ikke definert å komme inn under kriteriene for å skulle ha et 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	2 115 073	0
Pensjonsutgifter	78 924	0
Annen godtgjørelse	8 040	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 2014.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	2014
Revisjon	96 881
Andre attestasjonstjenester	40 317
Skatte- og avgiftsrådgivning	0
Andre tjenester utenfor revisjon	0
Sum	<u>137 198</u>

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Noter til regnskapet for 2014

Note 4 - Pensjoner

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

Note 5 - Driftskostnader

	2014	2013
Honorarer	2 251 743	1 154 141
Momskostnad grunnet delt virksomhet	65 424	20 484
Reise- og møtekostnader	3 296 640	1 665 166
Øvrige driftskostnader	599 511	1 586 984
Netto leiekostnader lokaler	3 330 540	3 771 090
Inntektsført utleie lokaler	1 248 624	837 082
Øvrige kontorkostnader	10 688 426	2 333 615
Kostnadsfordeling fra konsernselskaper	45 092 496	4 792 309
Sum	<u>66 573 404</u>	<u>16 160 871</u>

Selskapet har ikke hatt tap på fordringer i 2014. Det er ikke avsatt til tap på fordringer pr. 31.12.2014.

Note 6 - Resultatførte valutagevinster og tap

	2014	2013
Netto valutaresultat på kundefordringer/leverandørgjeld	-147 638	303 415

Note 7 - Varige driftsmidler

	Inventar	Bygninger og installasjoner	Maskiner og el. utstyr	Kunst og lignende	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	4 602 166	1 702 478	650 183	409 186	7 364 013
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	429 199	0	429 199
Anskaffelseskost 31.12.	4 602 166	1 702 478	1 079 382	409 186	7 793 212
Akk.avskrivning 31.12.	-4 071 947	-1 660 704	-681 767	0	-6 414 418
Balanseført pr. 31.12.	530 219	41 774	397 615	409 186	1 378 794
Årets avskrivninger	782 308	334 644	133 190	0	1 250 142

Både morselskapet og konsernet benytter lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler. Den økonomiske levetiden for driftsmidlene er beregnet til:

* Inventar	5
* Bygninger og installasjoner	5
* Maskiner og el. utstyr	3

Noter til regnskapet for 2014

Note 8 - Bankinnskudd

	2014
Bundne skattetrekksmidler utgjør	474 206
Innskudd for husleiegaranti	5 261 722
Øvrig bankinnskudd	6 853 932
Sum	<u>12 589 860</u>

Selskapet har ikke innestående klientmidler per 31.12.14.

Note 9 - Fordringer og gjeld

<i>Fordringer</i>	2014	2013
Forskuddsbetalte kostnader	536 104	348 966
Andre kortsiktige fordringer	315 698	844 854
Fordringer konsernselskaper	1 291 886	0
Sum	<u>2 143 688</u>	<u>1 193 820</u>

<i>Annen kortsiktig gjeld</i>	2014	2013
Skyldig lønn/feriepenger/bonus	-9 769 921	-942 101
Påløpte forpliktelser	-55 335 900	-126 108
Avsatt utbytte	-9 000 000	0
Sum	<u>-74 105 821</u>	<u>-1 068 209</u>

Note 10 - Mellomværende med selskap i samme konsern

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

<i>Gjeld</i>	2014	2013
Annen kortsiktig gjeld	42 365 796	0

Note 11 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2014	2013
Betalbar skatt	4 024 203	860 296
Endring utsatt skatt	-115 854	-98 489
Årets totale skattekostnad	<u>3 908 349</u>	<u>761 807</u>

Noter til regnskapet for 2014

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2014	2013
Ordinært resultat før skattekostnad	13 892 205	2 063 584
Permanente forskjeller	583 159	648 441
Endring i midlertidige forskjeller	429 090	360 590
	<u>14 904 454</u>	<u>3 072 615</u>
Anvendt fremførbart underskudd	0	-131
Årets skattegrunnlag	<u>14 904 454</u>	<u>3 072 484</u>
Betalbar skatt (27%) av årets skattegrunnlag	4 024 203	860 296

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2014	2013
Driftsmidler inkl goodwill	-673 055	-243 965
Sum	<u>-673 055</u>	<u>-243 965</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-673 055</u>	<u>-243 965</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (27%)	-181 725	-65 871

Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 27% av resultat før skatt

	2014
27% skatt av resultat før skatt	3 750 895
Permanente forskjeller (27%)	157 453
Beregnet skattekostnad	<u>3 908 348</u>
Effektiv skattesats *)	28,1 %

*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt

Note 12 - Finansiell markedsrisiko

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. Av foretakets balanseførte eiendeler er 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.

Noter til regnskapet for 2014

Note 13 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	13 000 kr	1 300 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Pangea Property Partners Holding AB	100	100 %	100 %

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

Bård Bjølgerud (daglig leder)	39,5 %
Håvard A. Nustad (styremedlem)	14,8 %

Note 14 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
	1 300 000	11 421 841	1 301 777	14 023 618
Egenkapital 31.12.2013	1 300 000	11 421 841	1 301 777	14 023 618
Årsresultat	0	0	9 983 856	9 983 856
Avsatt utbytte	0	0	-9 000 000	-9 000 000
Egenkapital 31.12.2014	1 300 000	11 421 841	2 285 633	15 007 474

Note 15 - Kapitaldekning

	2014	2013
Aksjekapital	1 300 000	1 300 000
Overkursfond	11 421 841	11 421 841
Annen bundet og fri EK	2 285 633	1 301 777
Utsatt skattefordel	-181 725	-65 871
Sum	14 825 749	13 957 747

Risikovektet beregningsgrunnlag og kapitalkrav:

Kapitalkrav for operasjonell risiko:	4 957 000
Kapitalkrav ren kjernekapital:	4 366 000
Kapitaldekning ren kjernekapital:	22,7%
Kapitalkrav kjernekapital:	5 822 000
Kapitaldekning kjernekapital:	22,7%
Sum risikovektet beregningsgrunnlag:	7 762 000
Kapitaldekning:	22,7%
Minstekrav til startkapital:	6 592 000

Selskapets hadde per 31.12.2014 ingen engasjementer utover den regulatoriske grensen for store engasjement på 25 % av ansvarlig kapital pr 31.12.2014.

Selskapets resultat etter skatt utgjør 10,56% av samlet forvaltningskapital.