

# **Årsrapport for 2012**

## **Årsberetning**

### **Årsregnskap**

- Resultatregnskap**
- Balanse**
- Kontantstrømoppstilling**
- Noter**

## **Revisjonsberetning**

# Årsberetning 2012

## **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 Finansiell rådgivning innenfor områdene corporate finance og eiendomstransaksjoner. Selskapet har kontor i Oslo med 16 ansatte.

Pangea Property Partners AS er et heleiet datterselskap av det svenske selskapet Pangea Property Partners Holding AB. Pangea konsernet har totalt 37 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, 5 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 positiv utvikling i 2012, og sammenlignet med transaksjonsvolumene i 2011 har det vært en høyere aktivitet i markedet. Det ser også ut til at denne utviklingen fortsetter inn i 2013. Kvaliteten og volumet i pågående oppdrag er tilfredsstillende.

### **Redegjørelse for årsregnskapet**

Resultatene for 2012 har vært som forventet. Samlet omsetning for selskapet var NOK 47,6 millioner som ga et resultat før skatt på NOK 13,2 millioner. Dette anses som tilfredsstillende. Det var også i 2012 en betydelig aktivitetsøkning i virksomheten gjennom 4. kvartal, og flere oppdrag fra 2012 er avsluttet i 1. kvartal 2013.

Det er ikke gjort investeringer i driftsmidler av betydning i 2012, da dette i hovedsak ble gjennomført i 2009 og 2010 og er tilfredsstillende for selskapets drift.

Samlet kontantstrøm fra virksomheten var NOK 12,3 millioner og selskapets likviditetsbeholdning var NOK 20,5 millioner per 31.12.2012. Selskapet er finansiert med egenkapital.

Selskapet har ikke langsiktig gjeld utover lån fra morselskapet. Selskapets finansielle stilling er tilfredsstillende. Totalkapitalen var ved utgangen av året NOK 40,1 millioner og egenkapitalandelen pr. 31.12.2012 var 31,7%. Selskapet har disponert overskuddet til utbytte til morselskapet, og har ikke fri egenkapital utover dette.

Selskapet har ikke hatt utgifter til forskning og utvikling i 2012.

### 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.

#### Likviditetsrisiko

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

### Kapitaldekning

Selskapet er underlagt tilsyn av Finanstilsynet og reglene om kapitaldekning. Selskapets kapitaldekning per 31.12.2012 var 18,4% mot et krav på 8%. Selskapet må også tilfredsstillende et minimumskrav på NOK8,1 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 2012 registrert totalt 33 dagers sykefravær som utgjør ca. 0,9% 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 16 ansatte, per årsslutt 2012, er 4 kvinner. Selskapets styre består av 5 menn og 0 kvinner.


### Ytre miljø

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


Oslo, 20. mars 2013


Styret for Pangea Property Partners AS

  
Bård Bjølgerud  
Daglig leder og styremedlem

  
Olof Johansson  
Styreleder

  
Even Bratsberg  
Styremedlem

  
Anders Buchardt  
Styremedlem

  
Thure Lundberg  
Styremedlem

**Resultatregnskap**

	Note	2012	2011
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt	2	44 990 818	18 285 303
Annen driftsinntekt		2 595 212	100 000
Sum driftsinntekter		<u>47 586 030</u>	<u>18 385 303</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	3, 4	21 812 959	16 884 487
Avskrivning	7	1 391 293	1 313 187
Annen driftskostnad	5	11 122 328	14 543 318
Sum driftskostnader		<u>34 326 580</u>	<u>32 740 992</u>
Driftsresultat		<u>13 259 450</u>	<u>-14 355 689</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	6	342 646	540 169
Annen finanskostnad		368 715	270 119
Netto finansposter		<u>-26 069</u>	<u>270 050</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>13 233 381</u>	<u>-14 085 639</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	11	<u>3 840 099</u>	<u>-3 578 986</u>
<b>Årsresultat</b>	<b>14</b>	<b><u>9 393 282</u></b>	<b><u>-10 506 653</u></b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer fond	14	0	-10 278 159
Utbytte	14	9 393 283	0
Overføringer annen egenkapital	14	0	-228 494
Sum disponert		<u>9 393 283</u>	<u>-10 506 653</u>

## Pangea Property Partners AS

---

### Balanse pr. 31. desember


	Note	2012	2011
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	11	0	3 807 481
Sum immaterielle eiendeler		<u>0</u>	<u>3 807 481</u>
<i>Varige driftsmidler</i>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	7	3 396 799	4 790 006
Sum varige driftsmidler		<u>3 396 799</u>	<u>4 790 006</u>
Sum anleggsmidler		<u>3 396 799</u>	<u>8 597 487</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		15 720 436	633 900
Andre fordringer	9	443 375	589 405
Sum fordringer		<u>16 163 811</u>	<u>1 223 305</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	20 537 508	8 228 916
Sum omløpsmidler		<u>36 701 319</u>	<u>9 452 221</u>
Sum eiendeler		<u>40 098 118</u>	<u>18 049 708</u>

**Balanse pr. 31. desember**


	Note	2012	2011
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	13, 14, 15	1 300 000	1 200 000
Overkursfond	14, 15	11 421 841	7 521 841
Sum innskutt egenkapital		<u>12 721 841</u>	<u>8 721 841</u>
Sum egenkapital		<u>12 721 841</u>	<u>8 721 841</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	11	32 618	0
Sum avsetning for forpliktelser		<u>32 618</u>	<u>0</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld	10, 15	6 073 550	6 181 900
Sum annen langsiktig gjeld		<u>6 073 550</u>	<u>6 181 900</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		580 850	786 028
Skyldige offentlige avgifter		3 072 308	1 203 531
Annen kortsiktig gjeld	9, 10	17 616 951	1 156 407
Sum kortsiktig gjeld		<u>21 270 109</u>	<u>3 145 967</u>
Sum gjeld		<u>27 376 277</u>	<u>9 327 867</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>40 098 118</u>	<u>18 049 708</u>


Oslo, 20. mars 2013

  
Bård Bjølgerud  
Daglig leder og styremedlem

  
Anders Buchardt  
Styremedlem

  
Olof Johansson  
Styreleder

  
Thure Lundberg  
Styremedlem

  
Even Bratsberg  
Styremedlem

**Kontantstrømoppstilling**

	Note	2012	2011
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		13 233 382	-14 085 639
Periodens betalte skatt		0	-8 272 670
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler		0	36 535
Ordinære avskrivninger		1 391 293	1 313 187
Endring i kundefordringer og leverandørgjeld		-15 291 714	11 222 914
Endring i andre tidsavgrensningsposter		8 973 716	-9 508 041
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>8 306 677</u>	<u>-19 293 714</u>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		1 914	0
Investeringer i varige driftsmidler		0	-609 129
Inn- /Utbetalt på korts. og langsiktige fordringer		0	558 003
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>1 914</u>	<u>-51 126</u>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld		0	6 000 000
Kapitalinnskudd		4 000 000	4 000 000
Utbetalinger av utbytte		0	-19 289 727
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>4 000 000</u>	<u>-9 289 727</u>
Netto endring i likvider i året		12 308 591	-28 634 567
Kontanter og bankinnskudd per 01.01		<u>8 228 916</u>	<u>36 863 483</u>
Kontanter og bankinnskudd per. 31.12		<u>20 537 507</u>	<u>8 228 916</u>

### Noter til regnskapet for 2012

#### 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 forpliktelse 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 28% 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.

#### *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 2012

### Note 2 - Driftsinntekter

Selskapet bedriver konsesjonspliktig virksomhet i henhold til Lov om verdipapirhandel § 2-1 (1) nr 1, 5 og 6 og § 2-1 (2) nr 3, 5 og 6 samt Lov om eiendomsmegling. Selskapets driftsinntekter i 2012 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>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Lønn og bonus	18 465 396	12 896 357
Arbeidsgiveravgift	1 758 468	1 938 764
Pensjonskostnader	700 340	724 190
Andre ytelser	888 755	1 325 176
Sum	<u>21 812 959</u>	<u>16 884 487</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 15 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 untatt 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 ansatt. 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	1 115 073	0
Pensjonsutgifter	68 238	0
Annen godtgjørelse	21 264	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 2012.

#### *Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:*

	<b>2012</b>
Lovpålagt revisjon	124 570
Andre attestasjonstjenester	30 835
Skatte- og avgiftsrådgivning	0
Andre tjenester utenfor revisjon	0
Sum	<u>155 405</u>

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

## Noter til regnskapet for 2012

### 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

	2012	2011
Lokaler og andre kontorkostnader	6 320 289	6 740 628
Honorarer	1 122 105	1 814 101
Momskostnad grunnet delt virksomhet	670 775	-20 003
Reise- og møtekostnader	2 065 160	4 081 088
Øvrige driftskostnader	943 999	1 927 505
Sum	<u>11 122 328</u>	<u>14 543 319</u>

Selskapet har ikke hatt tap på fordringer i 2012. Det er ikke avsatt til tap på fordringer pr. 31.12.2012.

### Note 6 - Resultatførte valutagevinster og tap

	2012	2011
Netto valutaresultat på kundefordringer/leverandørgjeld	-4 074	-10 029

### 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	604 632	409 186	7 318 462
Avgang solgte driftsmidler	0	0	-35 524	0	-35 524
Anskaffelseskost 31.12.	4 602 166	1 702 478	569 108	409 186	7 282 938
Akk.avskrivning 31.12.	-2 429 977	-986 055	-470 107	0	-3 886 139
Balanseført pr. 31.12.	2 172 189	716 423	99 001	409 186	3 396 799
Årets avskrivninger	862 571	340 250	188 472	0	1 391 293

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

### Note 8 - Bankinnskudd

Bundne skattetrekkmidler utgjør	662 463
Innskudd for husleiegaranti	5 284 909
Øvrig bankinnskudd	14 590 136
Sum	<u>20 537 508</u>

Selskapet har ikke innestående klientmidler per 31.12.12.

**Noter til regnskapet for 2012**

**Note 9 - Fordringer og gjeld**

<i>Fordringer</i>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Forskuddsbetalte kostnader	347 042	432 518
Andre kortsiktige fordringer	96 333	156 887
Sum	<u>443 375</u>	<u>589 405</u>
<i>Annen kortsiktig gjeld</i>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Skyldig lønn/bonus	-8 172 314	-1 144 108
Påløpte forpliktelses	-51 354	-12 299
Avsatt utbytte	-9 393 283	0
Sum	<u>-17 616 951</u>	<u>-1 156 407</u>

**Note 10 - Mellomværende med selskap i samme konsern**

Det har ikke vært transaksjoner med nærstående parter gjennom året når det gjelder kjøp/salg av tjenester og materiell.

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

<i>Gjeld</i>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Forfall > 5 år etter regnskapsårets slutt til Pangea Holding AB	6 073 550	6 181 900

Lånet fra Pangea Holding AB er et evigvarende ansvarlig lån med en rentesats lik 3 mnd NIBOR + 3%.

**Note 11 - Skatt**

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Endring utsatt skatt	3 840 099	-3 578 986
Årets totale skattekostnad	<u>3 840 099</u>	<u>-3 578 986</u>

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	13 233 382	-14 085 639
Permanente forskjeller	481 257	1 303 548
Endring i midlertidige forskjeller	380 553	-1 313 232
	<u>14 095 192</u>	<u>-14 095 323</u>
Anvendt fremførbart underskudd	-14 095 192	0
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>-14 095 323</u>

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Driftsmidler inkl goodwill	116 625	497 178
Sum	<u>116 625</u>	<u>497 178</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-131	-14 095 323
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>116 494</u>	<u>-13 598 145</u>
28 % Utsatt skattefordel/Utsatt skatt	32 618	-3 807 481

**Noter til regnskapet for 2012**

<i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 28% av resultat før skatt</i>	<b>2012</b>
28% skatt av resultat før skatt	3 705 347
Permanente forskjeller (28%)	134 752
Beregnet skattekostnad	<u>3 840 099</u>
Effektiv skattesats *)	29 %
*) 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 regningssvarende. 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.

**Note 13 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon**

Aksjekapitalen består av:

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Balanseført</b>
Ordinære aksjer	100	13 000 kr	1 300 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	<b>Ordinære aksjer</b>	<b>Eier- andel</b>	<b>Stemme- andel</b>
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)	37,2 %
Even Bratsberg	15,7 %
Olof Johansson (styreleder)	9,8 %
Thure Lundberg	9,2 %

**Noter til regnskapet for 2012**

**Note 14 - Egenkapital**

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs- fond</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum</b>
	1 200 000	7 521 841	0	8 721 841
Egenkapital 31.12.2011	1 200 000	7 521 841	0	8 721 841
Årsresultat	0	0	9 393 283	9 393 283
Avsatt utbytte	0	0	-9 393 283	-9 393 283
Kontantinnskudd	100 000	3 900 000	0	4 000 000
Egenkapital 31.12.2012	1 300 000	11 421 841	0	12 721 841

**Note 15 - Kapitaldekning**

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Aksjekapital	1 300 000	1 200 000
Overkursfond	11 421 841	7 521 841
Utsatt skattefordel	0	-3 807 481
Ansvarlig lånekapital (tellende)	6 000 000	4 914 000
Sum	<u>18 721 841</u>	<u>9 828 360</u>

**Risikovektet beregningsgrunnlag:**

Kapitalkrav for kreditt-, motparts- og forringelsesrisiko	1.893 000
Kapitalkrav for operasjonell risiko	6.231 000
Sum risikovektet beregningsgrunnlag	8 124 000
Kapitaldekning i % per 31.12.	18,44%

Selskapets hadde per 31.12.2012 ingen engasjementer utover den regulatoriske grensen for store engasjement på 25 % av ansvarlig kapital pr 31.12.2012.

Til generalforsamlingen i  
Pangea Property Partners AS

## REVISORS BERETNING

### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Pangea Property Partners AS, som består av balanse per 31. desember 2012, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

#### *Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet*

Styret og daglig leder er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og daglig leder finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

#### *Revisors oppgaver og plikter*

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for selskapets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

*Konklusjon*

Etter vår mening er årsregnskapet for Pangea Property Partners AS avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2012 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

**Uttalelse om øvrige forhold***Konklusjon om årsberetningen*


Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til disponering av resultatet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

*Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at styret og daglig leder har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 22. mars 2013

ERNST & YOUNG AS



Kjetil Rimstad  
statsautorisert revisor