

Årsrapport for 2016

Årsberetning

Årsregnskap

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

Revisjonsberetning

Årsberetning 2016

Pangea Property Partners AS

Adresse: Tjuvholmen Allé 3, 0252 OSLO

Org.nr: 994 262 696 MVA

Virksomhetens art

Virksomhetsområdet til Pangea Property Partners AS er Rådgivning innenfor områdene eiendomstransaksjoner og corporate finance. Selskapet har kontor i Oslo med 14 ansatte.

Pangea Property Partners AS er et heleiet datterselskap av det svenske selskapet Pangea Property Partners Holding AB. Pangea konsernet har totalt 30 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. Konsernet har i år hatt en god vekst og omsetningen har økt til SEK 190 millioner i 2016 sammenlignet med SEK 168 millioner i 2015.

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

Årsregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift og vi bekrefter at denne forutsetning er tilstede. Til grunn for antagelsen ligger at selskapet ved inngangen til 2017 hadde en betryggende mengde aktive mandater som forventes å slutføres i løpet av 1. kvartal 2017. Det er etter årsslutt heller ikke identifisert noen ekstraordinære kostnader som skulle påvirke driften i negativ retning.

Utvikling i resultat og stilling

Resultatene for 2016 har vært tilfredsstillende. Samlet omsetning for selskapet var NOK 66,3 millioner som ga et resultat før skatt på NOK 26,4 millioner.

Det er ikke gjort investeringer i driftsmidler av betydning i 2016 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 58,0 millioner og egenkapitalandelen pr. 31.12. var 30,5%. Selskapet har disponert overskuddet til utbytte og annen egenkapital. Selskapet er finansiert med egenkapital.

Ved årsslutt hadde selskapet NOK 23,5 millioner i kundefordringer. Samtlige fordringer er gjort opp ved forfall i 2017.

Forventet fremtidig utvikling

Det nordiske eiendomsmarkedet har hatt stor aktivitet i 2016, og det ser ut til at markedet fortsetter inn i 2017 med tilsvarende høy aktivitet. Kvaliteten og volumet i pågående oppdrag er tilfredsstillende.

Finansiell risiko

Kredittrisiko

Selskapet har en kredittrisiko 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 utviklingsaktiviteter

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 ikke iverksatt spesielle tiltak på dette området i 2016. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2016. Samlet sykefravær har vært 147 dager, hvilket utgjør 4,5%.

Likestilling

Selskapet har i 2016 sysselsatt totalt seksten ansatte, og styret har hatt tre medlemmer. Fordelingen blant de ansatte har vært syv kvinner og ni menn, mens styret har bestått av tre menn.

Ytre miljø

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

Resultatdisponering

Overskuddet i Pangea Property Partners AS på 19 602 232 kroner foreslås disponert som følger:

Utbytte	17 000 000	kroner
Overføringer annen egenkapital	2 602 232	kroner

Kapitaldekning

Selskapet er underlagt tilsyn av Finanstilsynet og reglene om kapitaldekning.


Selskapets kapitaldekning per 31.12.2016 var som følger:


Kapitaldekning	9,56%
Kjernekapitaldekning	9,56%
Ren kjernekapitaldekning	9,56%


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

Oslo, 8. mars 2017

Styret for Pangea Property Partners AS


Bård Bjølgerud
Adm. direktør/styremedlem


Håvard A. Nustad
Styremedlem


Anders Buchardt
Styreleder

Resultatregnskap

	Note	2016	2015
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	2	63 860 880	118 522 311
Annen driftsinntekt		2 445 128	2 384 538
Sum driftsinntekter		<u>66 306 008</u>	<u>120 906 849</u>
Driftskostnader			
Lønnskostnad	3, 4	25 172 087	26 062 958
Avskrivning	7	200 474	718 201
Annen driftskostnad	5	13 754 845	35 066 486
Sum driftskostnader		<u>39 127 406</u>	<u>61 847 645</u>
Driftsresultat		<u>27 178 602</u>	<u>59 059 204</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	6	-735 855	1 775 394
Annen finanskostnad		58 083	67 692
Netto finansposter		<u>-793 938</u>	<u>1 707 702</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>26 384 664</u>	<u>60 766 906</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	11	6 782 432	16 697 710
Årsresultat	14	<u>19 602 232</u>	<u>44 069 196</u>
Overføringer og disponeringer			
Utbytte	14	17 000 000	44 000 000
Overføringer annen egenkapital	14	2 602 232	69 196
Sum disponert		<u>19 602 232</u>	<u>44 069 196</u>

Balanse pr. 31. desember

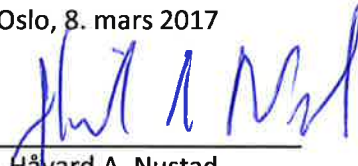
	Note	2016	2015
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	11	<u>206 377</u>	<u>242 377</u>
Sum immaterielle eiendeler		<u>206 377</u>	<u>242 377</u>
<i>Varige driftsmidler</i>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	7	<u>583 931</u>	<u>730 597</u>
Sum varige driftsmidler		<u>583 931</u>	<u>730 597</u>
Sum anleggsmidler		<u>790 308</u>	<u>972 974</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		23 497 257	558 449
Andre fordringer	9, 10	<u>1 718 801</u>	<u>957 310</u>
Sum fordringer		<u>25 216 058</u>	<u>1 515 759</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	<u>32 037 403</u>	<u>99 752 400</u>
Sum omløpsmidler		<u>57 253 461</u>	<u>101 268 159</u>
Sum eiendeler		<u>58 043 769</u>	<u>102 241 133</u>

Balanse pr. 31. desember

	Note	2016	2015
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	4 957 062	2 354 830
Sum opptjent egenkapital		<u>4 957 062</u>	<u>2 354 830</u>
Sum egenkapital		<u>17 678 903</u>	<u>15 076 671</u>
Gjeld			
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	10	1 037 030	3 663 902
Betalbar skatt	11	6 746 432	16 758 362
Skyldige offentlige avgifter	8	4 922 376	8 758 121
Annen kortsiktig gjeld	9	27 659 028	57 984 077
Sum kortsiktig gjeld		<u>40 364 866</u>	<u>87 164 462</u>
Sum gjeld		<u>40 364 866</u>	<u>87 164 462</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>58 043 769</u>	<u>102 241 133</u>

Oslo, 8. mars 2017


Bård Bjølgerud
Adm. direktør / styremedlem


Håvard A. Nustad
Styremedlem


Anders Buchardt
Styreleder

Kontantstrømoppstilling

	Note	2016	2015
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		26 384 664	60 766 906
Periodens betalte skatt		-16 758 362	-4 024 203
Ordinære avskrivninger		200 474	718 201
Endring i kundefordringer og leverandørgjeld		-25 565 681	79 282 011
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-7 922 285	-43 534 053
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>-23 661 190</u>	<u>93 208 862</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Investeringer i varige driftsmidler		-53 808	-70 003
Endringer i andre investeringer		0	3 023 680
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>-53 808</u>	<u>2 953 677</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Utbetalinger av utbytte		-44 000 000	-9 000 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>-44 000 000</u>	<u>-9 000 000</u>
Netto endring i likvider i året		-67 714 997	87 162 539
Kontanter og bankinnskudd per 01.01		99 752 400	12 589 860
Kontanter og bankinnskudd per. 31.12		<u>32 037 403</u>	<u>99 752 399</u>

Noter til regnskapet for 2016

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 eiendomsmevlere. 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 24% 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 2016

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 2016 er knyttet til rådgivningsoppdrag for aktører i det nordiske eiendomsmarkedet og faller i sin helhet inn under Lov om Eiendomsmegling og Lov om verdipapirhandel § 2-1 (2) nr 3.

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

<i>Lønnskostnader</i>	2016	2015
Lønn og bonus	19 508 490	21 014 140
Arbeidsgiveravgift	2 916 400	3 049 119
Pensjonskostnader	748 728	586 908
Andre ytelser	1 998 469	640 505
Sum	<u>25 172 087</u>	<u>25 290 672</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 13 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. 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	3 015 073	0
Pensjonsutgifter	90 283	0
Annen godtgjørelse	33 173	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 2016.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	2016
Revisjon	112 400
Andre attestasjonstjenester	46 500
Skatte- og avgiftsrådgivning	0
Andre tjenester utenfor revisjon	0
Sum	<u>158 900</u>

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Noter til regnskapet for 2016

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 2016.

Note 4 - Pensjoner

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

Note 5 - Driftskostnader

	2016	2015
Honorarer	280 032	1 512 227
Momskostnad grunnet delt virksomhet	95 934	332 046
Reise- og møtekostnader	2 703 130	3 729 907
Øvrige driftskostnader	1 978 957	1 952 270
Netto leiekostnader lokaler	3 288 308	2 800 763
Inntektsført utleie lokaler	2 045 694	1 973 121
Øvrige kontorkostnader	3 362 791	3 361 835
Kostnadsfordeling fra konsernselskaper	0	19 404 317
Sum	<u>13 754 845</u>	<u>35 066 486</u>

Selskapet har ikke hatt tap på fordringer i 2016. Det er ikke avsatt til tap på fordringer pr. 31.12.2016.

Note 6 - Resultatførte valutagevinster og tap

	2016	2015
Netto valutaresultat på kundefordringer/leverandørgjeld	-718 489	223 206
Netto valutaresultat øvrig gjeld	-323 677	1 161 877
Sum	<u>-1 042 166</u>	<u>1 385 083</u>

Noter til regnskapet for 2016

Note 7 - Varige driftsmidler

	Inventar	Bygninger og installasjoner	Maskiner og el. utstyr	Kunst og lignende	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	4 602 166	1 772 481	1 079 383	409 186	7 863 216
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	53 808	0	53 808
Anskaffelseskost 31.12.	4 602 166	1 772 481	1 133 191	409 186	7 917 024
Akk.avskrivning 31.12.	-4 602 166	-1 721 890	-1 009 037	0	-7 333 093
Balanseført pr. 31.12.	0	50 591	124 154	409 186	583 931
Årets avskrivninger	29 578	14 001	156 896	0	200 474

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

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

Note 8 - Bankinnskudd

	2016
Bundne skattetrekkmidler utgjør	1 422 131
Innskudd for husleiegaranti	5 367 704
Øvrig bankinnskudd	25 247 568
Sum	32 037 403

Selskapet har ikke innestående klientmidler per 31.12.16.

Note 9 - Fordringer og gjeld

<i>Fordringer</i>	2016	2015
Forskuddsbetalte kostnader	695 195	534 419
Andre kortsiktige fordringer	554 540	422 891
Fordringer konsernselskaper	469 066	0
Sum	1 718 801	957 310

<i>Annen kortsiktig gjeld</i>	2016	2015
Skyldig lønn/feriepenger/bonus	-10 659 028	-12 639 805
Påløpte forpliktelser	0	-1 236 273
Avsatt utbytte	-17 000 000	-44 000 000
Sum	-27 659 028	-57 876 078

Note 10 - Mellomværende med selskap i samme konsern

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

<i>Fordringer</i>	2016	2015
Kortsiktig fordring Pangea Property Partners KB	469 066	0

<i>Gjeld</i>	2016	2015
Leverandørgjeld Pangea Property Partners KB	0	2 719 910

Noter til regnskapet for 2016

Note 11 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2016	2015
Betalbar skatt	6 746 432	16 758 362
Årets skatteeffekt av endret skattesats	8 599	
Endring utsatt skatt	27 400	-60 652
Årets totale skattekostnad	<u>6 782 432</u>	<u>16 697 710</u>

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2016	2015
Ordinært resultat før skattekostnad	26 384 664	60 766 906
Permanente forskjeller	710 663	981 624
Regnskapsmessig tap realisasjon aksjer og andre verdipapirer	0	23 026
Endring i midlertidige forskjeller	-109 601	296 452
Årets skattegrunnlag	<u>26 985 726</u>	<u>62 068 008</u>
Betalbar skatt (25%) av årets skattegrunnlag	6 746 432	16 758 362

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2016	2015
Driftsmidler inkl goodwill	-859 906	-969 507
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-859 906</u>	<u>-969 507</u>

Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (24% for i år, 25% for i fjor)	-206 377	-242 377
---	----------	----------

Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 25% av resultat før skatt

	2016
25% skatt av resultat før skatt	6 596 166
Permanente forskjeller (25%)	177 666
Årets skatteeffekt av endret skattesats	8 599
Beregnet skattekostnad	<u>6 782 432</u>

Effektiv skattesats *)	25,7 %
------------------------	--------

*) 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 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.

Noter til regnskapet for 2016

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)	36,26 %
Håvard A. Nustad (styremedlem)	13,61 %

Note 14 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	1 300 000	11 421 841	2 354 829	15 076 670
Årsresultat	0	0	19 602 232	19 602 232
Avsatt utbytte	0	0	-17 000 000	-17 000 000
Egenkapital 31.12	1 300 000	11 421 841	4 957 062	17 678 902

Note 15 – Kapitaldekning

Risikovektet beregningsgrunnlag	2016	2015
Kredit- og motpartsrisiko	25 247 000	22 196 000
Operasjonell risiko	160 096 000	114 271 000
Sum risikovektet beregningsgrunnlag	<u>185 343 000</u>	<u>136 467 000</u>

Ansvarlig kapital	2016	2015
Aksjekapital	1 300 000	1 300 000
Overkursfond	11 421 841	11 421 841
Annen fri egenkapital	4 957 062	2 354 830
Sum ansvarlig kapital	<u>17 678 903</u>	<u>15 076 601</u>

Justeringer for kapital som ikke inngår i kjernekapitalen	0	0
Sum kjernekapital	<u>17 678 903</u>	<u>15 076 671</u>

Justeringer for kapital som ikke inngår i ren kjernekapital	0	0
Sum ren kjernekapital	<u>17 678 903</u>	<u>15 076 671</u>

Noter til regnskapet for 2016

	2016	2015
Kapitaldekning ren kjernekapital	9,54%	11,00%
Kapitaldekning kjernekapital	9,54%	11,00%
Kapitaldekning ansvarlig kapital	9,54%	11,00%

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

Minstekrav til startkapital er 6 633 000.

Selskapet hadde per 31.12. ingen engasjement utover den regulatoriske grensen for store engasjement.