

ÅRSREDOVISNING
och
KONCERNREDOVISNING
för
Pangea Holding AB
Org.nr. 556746-7088

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	17

Undertecknad styrelseledamot i Pangea Holding AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 12 april 2018. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

STOCKHOLM 2018-04-12

Bård Bjölgerud



ÅRSREDOVISNING
och
KONCERNREDOVISNING
för
Pangea Holding AB
Org.nr. 556746-7088

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	17

Pangea Holding AB

Org.nr. 556746-7088

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Verksamheten

Pangea Holding AB är holdingbolaget för Pangea-koncernen som är en oberoende nordisk rådgivningsfirma med verksamhet inom fastighetsrelaterad corporate finance och fastighetstransaktioner. Verksamheten bedrivs primärt i Sverige och Norge, men även på den övriga nordiska marknaden.

Bolaget har kontor i Stockholm och Oslo samt ett representationskontor i London.

Bolagets verksamhet bedrivs via dotterföretag i respektive land. Bolaget är ensam aktieägare i Pangea Property Partners Holding AB, org nr 556821-5916, som i sin tur är kommanditdelägare i Pangea Property Partners KB, org nr 916598-3900 samt ensam aktieägare i Pangea Property Partners AB, org nr 556654-8631, Pangea Property Partners AS, org nr 994 262 696, Fortigo Fastigheter AB, org nr 556840-7638, och Pangea Partners I AB, org nr 559139-0041. Pangea Holding AB har under 2017 även förvärvat Pangea Partners I AB, org nr 559139-0041.

Företagets säte är i Stockholm.

Flerårsjämförelse*, koncernen

Belopp i Flerårsjämförelse, koncern visas i KSEK

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	127 495	187 148	168 352	158 183	75 771
Res. efter finansiella poster	46 686	67 469	56 754	61 157	-9 313
Balansomslutning	78 102	101 639	133 897	148 542	80 654
Soliditet (%)	3,00	20	14	20	-

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Flerårsjämförelse*, moderbolaget

Beloppen i Flerårsjämförelse visas i KSEK

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Res. efter finansiella poster	40 182	10 118	29 702	18 948	-3 035
Balansomslutning	148 521	133 186	161 686	174 107	137 169
Soliditet (%)	73	86	66	61	41

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Ägarförhållanden

Namn	Antal aktier	% av totala antalet aktier
Multiple AS, (Ställföretr. Bård Bjølgerud)	138 480	36,63
Kriksfjell AS, (Ställföretr. Håvard Nustad)	51 999	13,76
Olivlunden AB, (Ställföretr. Andreas Birgersson)	51 999	13,76
Wistal AB, (Ställföretr. André Lundberg)	51 999	13,76

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Pangea Holding AB är ett renodlat holdingbolag för Pangea-koncernen. Under räkenskapsåret 2017 har koncernen agerat som rådgivare i en rad intressanta transaktioner. Bolaget har ytterligare stärkt sin marknadsposition under året och är en av de ledande nordiske aktörerna i sin bransch.

Bolagets resultat för räkenskapsåret 2017 är tillfredsställande. Bolagets bokförda värde på ägarandelar i dotterbolag värderas över tid och bedöms vara korrekta.

Framtida utveckling

Den nordiska fastighetsmarknaden har haft en stabil utveckling under 2017. Det ser även ut att bli fortsatt positiv utveckling i fastighetsmarknaden under 2018. Kvalitet och volym i pågående uppdrag är tillfredsställande och koncernen förväntas 2018 uppnå en omsättning och ett resultat som minst är jämförbart eller något högre jämfört med 2017.

Pangea Holding AB

Org.nr. 556746-7088

Förändringar i eget kapital, koncern

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	15 036 500	0	5 608 800	0	20 645 300
Valutakursförändring	0	0	33 165	0	33 165
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:					
Utdelning till aktieägare		0	-50 000 000	0	-50 000 000
Årets resultat			33 827 906	0	33 827 906
Belopp vid årets utgång	15 036 500	0	-10 530 129	0	4 506 371

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	15 036 500	0	41 535 505	47 875 108	89 410 613
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			47 875 108	-47 875 108	0
Utdelning till aktieägare			-50 000 000		-50 000 000
Årets vinst				44 546 661	44 546 661
Belopp vid årets utgång	15 036 500	0	39 410 613	44 546 661	83 957 274

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står	
balanserad vinst	39 410 613
årets vinst	44 546 661
	<u>83 957 274</u>
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	83 957 274
	<u>83 957 274</u>

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Pangea Holding AB

Org.nr. 556746-7088

RESULTATRÄKNING

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelsens intäkter m.m.					
Nettoomsättning	3, 20	127 495 313	187 148 283	0	0
Övriga rörelseintäkter		5 641 719	2 355 683	20 723	0
		<u>133 137 032</u>	<u>189 503 966</u>	<u>20 723</u>	<u>0</u>
Rörelsens kostnader					
Övriga externa kostnader	9, 4	-29 941 934	-32 462 160	-399 327	-631 627
Personalkostnader	6, 5	-45 259 940	-78 099 902	-10 208	-6 129 245
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-10 914 016	-11 077 184	0	0
Övriga rörelsekostnader		-143 358	-124 770	0	0
		<u>-86 259 249</u>	<u>-121 764 016</u>	<u>-409 535</u>	<u>-6 760 872</u>
Rörelseresultat		46 877 783	67 739 950	-388 812	-6 760 872
Resultat från finansiella poster					
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar			25 000		
Resultat från andelar i koncernföretag	21	0	0	28 000 000	17 500 000
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		0	0	12 899 999	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	158 397	1 629 195	13 500	173
Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar		0	-150 000	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-350 074	-1 774 865	-343 077	-621 373
		<u>-191 677</u>	<u>-270 670</u>	<u>40 570 422</u>	<u>16 878 800</u>
Resultat efter finansiella poster		46 686 106	67 469 280	40 181 610	10 117 928
Bokslutsdispositioner					
Avsättning till periodiseringsfond		0	0	0	-13 027 000
Erhållna koncernbidrag				5 410 000	59 393 143
		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>5 410 000</u>	<u>46 366 143</u>
Resultat före skatt		46 686 106	67 469 280	45 591 610	56 484 071
Skatt på årets resultat	8	-12 815 959	-15 519 179	-1 044 949	-8 608 963
Uppskjuten skatt	8	-42 241	-2 865 941	0	0
Årets resultat		33 827 906	49 084 160	44 546 661	47 875 108

Pangea Holding AB

Org.nr. 556746-7088

BALANSRÄKNING

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar					
Goodwill	10	3 536 845	14 147 384	0	0
		3 536 845	14 147 384	0	0
Materiella anläggningstillgångar					
Inventarier, verktyg och installationer	11	1 177 688	1 273 568	0	0
		1 177 688	1 273 568	0	0
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	22	0	0	100 000	50 000
Fordringar hos koncernföretag	23	0	0	103 769 813	132 634 729
Uppskjuten skattefordran	12	175 768	217 521	0	0
Andra långfristiga fordringar	13	5 695 374	5 657 560	0	0
		5 871 142	5 875 081	103 869 813	132 684 729
Summa anläggningstillgångar		10 585 675	21 296 033	103 869 813	132 684 729
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		7 149 876	20 135 016	0	0
Fordringar hos koncernföretag		0	0	34 746 000	0
Aktuell skattefordran		10 852 698	1 263 739	8 976 436	481 693
Övriga fordringar		50 359	493 651	911 138	72
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	7 498 391	26 970 982	0	0
		25 551 324	48 863 388	44 633 574	481 765
Kortfristiga placeringar					
Övriga kortfristiga placeringar		245 700	305 660	0	0
		245 700	305 660	0	0
Kassa och bank					
Kassa och bank	16	41 719 341	31 173 807	17 387	19 272
		41 719 341	31 173 807	17 387	19 272
Summa omsättningstillgångar		67 516 365	80 342 855	44 650 961	501 037
SUMMA TILLGÅNGAR		78 102 040	101 638 888	148 520 774	133 185 766

Pangea Holding AB

Org.nr. 556746-7088

BALANSRÄKNING

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital, koncern					
Aktiekapital		15 036 500	15 036 500		
Annat eget kapital inklusive årets resultat		-10 530 129	5 608 800		
Summa eget kapital, koncern		4 506 371	20 645 300		
Eget kapital, moderföretag					
Bundet eget kapital					
Aktiekapital				15 036 500	15 036 500
				15 036 500	15 036 500
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat				39 410 613	41 535 505
Årets resultat				44 546 661	47 875 108
				83 957 274	89 410 613
Summa eget kapital, moderföretag				98 993 774	104 447 113
Obeskattade reserver					
Periodiseringsfond	27	0	0	13 027 000	13 027 000
Summa obeskattade reserver		0	0	13 027 000	13 027 000
Avsättningar					
Uppskjuten skatteskuld	24	2 865 940	2 865 940	0	0
Summa avsättningar		2 865 940	2 865 940	0	0
Kortfristiga skulder					
Checkräkningskredit	16	16 348 555	1 031 776	16 348 555	1 031 776
Skulder till kreditinstitut		0	7 500 000	0	7 500 000
Leverantörsskulder		5 257 695	4 899 230	46 981	0
Aktuell skatteskuld		11 672 837	12 431 603	0	0
Övriga skulder		24 865 005	3 985 401	20 000 003	1 000 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	12 585 637	48 279 638	104 461	6 179 877
Summa kortfristiga skulder		70 729 729	78 127 648	36 500 000	15 711 653
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 102 040	101 638 888	148 520 774	133 185 766

Pangea Holding AB

Org.nr. 556746-7088

KASSAFLÖDESANALYS

Not	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat/Resultat e finansiella poster	46 877 783	67 739 950	-388 812	10 117 928
Justeringar för avskrivningar	10 914 016	11 077 184	0	0
Erhållen ränta, utdelningar, reavinst andelar	158 397	1 897 272	40 913 499	
Erlagd ränta	-350 074		-343 076	
Skatt	-23 163 684	-15 519 179	-9 539 692	-8 608 963
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	34 436 438	65 195 227	30 641 919	1 508 965
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital				
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	12 985 140	0	0	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	19 915 883	-43 107 121	-911 066	-457 006
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	358 465		46 981	0
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-14 814 397	-11 704 374	12 924 587	-14 545 361
Kassaflöde från den löpande verksamheten	52 881 529	10 383 732	42 702 421	-13 493 402
Investeringsverksamheten				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	11	-206 217	-53 328	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		6 015	125 000	0
Förvärv av koncernföretag	22	-50 000	0	-50 000
Årets lämnade lån till koncernföretag	23		0	-5 881 084
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-250 202	71 672	-5 931 084	0
Finansieringsverksamheten				
Koncernbidrag			5 410 000	59 393 143
Förändring långfristiga fordringar		-27 240		28 976 762
Ändring kortfristiga finansiella skulder	7 816 779	-28 968 228	7 816 779	
Amortering av lån		-11 000 000	0	-11 000 000
Utbetald utdelning	-50 000 000	-50 000 000	-50 000 000	-50 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-42 183 221	-89 995 468	-36 773 221	-1 598 319
Förändring av likvida medel	10 448 106	-79 810 734	-1 885	-15 091 721
Likvida medel vid årets början	31 173 807	110 984 541	19 272	15 110 993
Kursdifferens i likvida medel	97 428	0	0	
Likvida medel vid årets slut	41 719 341	31 173 807	17 387	19 272

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta, royalty och utdelning

Ränta redovisas med tillämpning av effektivräntemetoden. Royalty periodiseras i enlighet med den aktuella överenskommelsens ekonomiska innebörd. Utdelning redovisas när aktieägarens rätt att få utdelning bedöms som säker.

Materiella anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

	Antal år
Goodwill	10
Kontorsmöbler	6
Övrig kontorsutrustning	4-5
Datorer	3

Goodwill skrivs av under en period av 10 år då den förväntade nyttjandeperioden bedöms ge koncernen fördelar.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet.

Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när företaget blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör eller regleras, eller när de risker och fördelar förknippade med tillgången överförs till annan part. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller upphör.

Kundfordringar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för befarade förluster. Leverantörsskulder och andra icke-räntebärande skulder värderas till nominella belopp.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

NOTER

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Nedskrivning av finansiell anläggningstillgång

Per varje balansdag bedömer företaget om det finns indikationer på nedskrivningsbehov. Bedömningen görs individuellt post för post. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående.

Leasing

De leasingavtal som koncernen Pangea Holding ingått är uteslutande av operationell karaktär.

Samtliga leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Inkomstskatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till investeringar i dotterföretag, filialer, intresseföretag eller joint venture om företaget kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte är uppenbart att den temporära skillnaden kommer att återföras inom en överskådlig framtid. Skillnader som härrör från den första redovisningen av goodwill eller vid den första redovisningen av en tillgång eller skuld såvida inte den hänförliga transaktionen är ett rörelseförvärv eller påverkar skatt eller redovisat resultat utgör inte heller temporära skillnader.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

Avsättningar för omstruktureringar redovisas bara om en fastställd och utförlig omstruktureringsplan har utarbetats och införts, eller om företaget minst har offentliggjort planens huvuddrag till dem som berörs av den. Avsättningar redovisas inte för utgifter som hör samman med den framtida verksamheten.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

NOTER*Koncernredovisning*

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen upprättas enligt förvärvsmetoden.

Vid förvärvsmetoden betraktas ett företags förvärv av ett dotterföretag som en transaktion varigenom moderbolaget indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder.

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag elimineras i sin helhet. Orealiserade internvinster elimineras med på ägarföretaget belöpande andel av vinsten. Orealiserade förluster elimineras inte till den del förlusten motsvarar ett nedskrivningsbehov på den överlätna tillgången.

Utländska dotterföretagets bokslut har omräknats enligt dagskursmetoden. Samtliga poster i balansräkningen har omräknats till balansdagskurs. Alla poster i resultaträkningen har omräknats till transaktionen dagskurs.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 3	Nettoomsättning	Koncernen		Moderbolaget	
		2017	2016	2017	2016
	Koncernen				
	<i>Nettoomsättning uppdelad på geografiskt område</i>				
	Sverige	76 180 193	119 596 424	0	0
	Norge	51 315 120	67 551 859	0	0
		<u>127 495 313</u>	<u>187 148 283</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Not 4	Ersättning till revisorer	Koncernen		Moderbolaget	
		2017	2016	2017	2016
	<i>Ernst & Young AB- Koncernen</i>				
	Revisionsuppdrag	277 346	357 105	88 451	121 525
	Övriga tjänster	311 055	463 007	97 256	383 007
		<u>588 401</u>	<u>820 112</u>	<u>185 707</u>	<u>504 532</u>

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet olika typer av kvalitetssäkringstjänster. Övriga tjänster är sådant som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning.

Pangea Holding AB

Org.nr. 556746-7088

NOTER

Not 5	Anställda	Koncernen		Moderbolaget	
		2017	2016	2017	2016
	<i>Medelantal anställda fördelar sig på följande länder</i>				
	Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.				
	Medelantalet anställda				
	Kvinnor	12	8	0	0
	Män	17	22	0	0
		<u>29</u>	<u>30</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Sverige	16	16	0	0
	Norge	13	14	0	0
		<u>29</u>	<u>30</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Not 6	Personal	Koncernen		Moderbolaget	
		2017	2016	2017	2016
	<i>Medelantalet anställda</i>				
	<i>Löner, ersättningar m.m.</i>				
	Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:				
	Styrelsen och VD:				
	Löner och ersättningar	8 980 905	19 855 686		0
	Tantiem	0	4 655 390		4 655 390
	Pensionskostnader	788 964	671 761	0	0
		<u>9 769 869</u>	<u>25 182 837</u>	<u>0</u>	<u>4 655 390</u>
	Övriga anställda:				
	Löner och ersättningar	22 184 305	34 434 805	0	0
	Pensionskostnader	2 665 038	2 181 994	0	0
	Tantiem	487 500	708 645	0	708 645
		<u>25 336 843</u>	<u>37 325 444</u>	<u>0</u>	<u>708 645</u>
	Sociala kostnader	7 015 409	14 178 014		756 329
	Summa styrelse och övriga	<u>42 122 121</u>	<u>76 686 295</u>	<u>0</u>	<u>6 120 364</u>
	<i>Könsfördelning i styrelse och företagsledning</i>				
	Andel kvinnor i styrelsen, i %	0	0	0	0
	Andel män i styrelsen, i %	100	100	100	100
	Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare, i %	0	0	0	0
	Andel män bland övriga ledande befattningshavare, i %	100	100	100	100

Det finns inga avtal om några avgångsvederlag eller liknande för någon i koncernen.

Pangea Holding AB

Org.nr. 556746-7088

NOTER

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Koncernen		Moderbolaget	
		2017	2016	2017	2016
	Ränteintäkter övriga	158 397	1 629 195	0	173
	Ränteintäkter koncern	0	0	13 500	0
		<u>158 397</u>	<u>1 629 195</u>	<u>13 500</u>	<u>173</u>
Not 8	Skatt på årets resultat		2017		2016
	Koncernen				
	Aktuell skatt		-12 815 959		-15 518 834
	Uppskjuten skatt		-42 241		-2 865 940
	Justering avseende tidigare år		0		-345
			<u>-12 858 200</u>		<u>-18 385 119</u>
	<i>Avstämning av effektiv skatt</i>				
	Resultat före skatt		46 686 106		67 469 280
	Skattekostnad 22,00% (22,00%)		-10 270 943		-14 843 242
	Skatteeffekt av:				
	Ej avdragsgilla kostnader		-2 493 497		-1 079 060
	Valutakurspåverkan		0		403 123
	Schablonintäkt periodiseringsfond		-10 317		0
	Underskottsavdrag som nyttjas i år		63 910		0
	Justering annan skattesats i utländskt dotterbolag		-105 112		0
	Förändring Uppskjuten skatt		-42 241		-2 865 940
	Summa		<u>-12 858 200</u>		<u>-18 385 119</u>
	Moderbolaget		2017		2016
	Aktuell skatt		-1 044 949		-8 608 963
			<u>-1 044 949</u>		<u>-8 608 963</u>
	<i>Avstämning av effektiv skatt</i>				
	Resultat före skatt		45 591 610		56 484 071
	Skattekostnad 22,00% (22,00%)		-10 030 154		-12 426 496
	Skatteeffekt av:				
	Ej avdragsgilla kostnader		-2 479		-32 505
	Ej skattepliktiga intäkter		8 998 000		3 850 038
	Schablonintäkt periodiseringsfond		-10 317		0
	Summa		<u>-1 044 949</u>		<u>-8 608 963</u>

Pangea Holding AB

Org.nr. 556746-7088

NOTER

Not 9 Leasingavtal - Operationell leasing leasetagare	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Under året har företags leasingavgifter uppgått till	7 993 066	8 121 527	0	0
Framtida minimileasingavgifter för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:				
Inom 1 år	7 539 634	8 389 995	0	0
Mellan 2 till 5 år	10 174 762	11 003 333	0	0
	17 714 396	19 393 328	0	0

I koncernens redovisning utgörs den operationella leasingen i allt väsentlig av hyrda lokaler. Förutom hyra av lokaler avser avtalen leasing av kontorsmaskiner.

Not 10 Goodwill	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	106 105 397	106 105 397	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	106 105 397	106 105 397	0	0
Ingående avskrivningar	-91 958 013	-81 347 473	0	0
Årets avskrivningar	-10 610 539	-10 610 540	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-102 568 552	-91 958 013	0	0
Utgående redovisat värde	3 536 845	14 147 384	0	0

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	11 571 653	11 450 141	0	0
Inköp	206 217	121 512	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-764 684	0	0	0
Omklassificeringar	-105 542	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 907 644	11 571 653	0	0
Ingående avskrivningar	-9 831 441	-9 831 441	0	0
Försäljningar/utrangeringar	764 684	0	0	0
Omklassificeringar	105 541	0	0	0
Årets avskrivningar	-303 477	-466 644	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 264 693	-9 831 441	0	0
Omräkningsdifferens	-465 263	0	0	0
Utgående redovisat värde	1 177 688	1 273 568	0	0

Pangea Holding AB

Org.nr. 556746-7088

NOTER**Not 12 Uppskjuten skatt
Koncernen****2017-12-31**

	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran
Ingående uppskjuten skattefordran	217 521	217 521
Återförd skattefordran	-41 753	-41 753
		<u>175 768</u>

2016-12-31

	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran
Ingående uppskjuten skattefordran	231 626	231 626
Återförd skattefordran	-14 105	-14 105
		<u>217 521</u>

**Not 13 Andra långfristiga fordringar
Koncernen****2017-12-31****2016-12-31**

Ingående anskaffningsvärde	5 657 559	5 103 585
Nya lån	<u>37 815</u>	<u>553 974</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>5 695 374</u>	<u>5 657 559</u>
Utgående redovisat värde	5 695 374	5 657 559

**Not 14 Förutbetalda kostnader och
upplupna intäkter****Koncernen****Moderbolaget****2017-12-31****2016-12-31****2017-12-31****2016-12-31**

Förutbetalda hyror	1 043 930	1 015 630	0	0
Förutbetalda försäkringspremier	51 832	392 517	0	0
Övriga förutbetalda kostnader	1 954 558	1 891 509	0	0
Upplupna intäkter	<u>4 448 071</u>	<u>23 671 326</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	7 498 391	26 970 982	0	0

Not 15 Likvida medel**Koncernen****Moderbolaget****2017-12-31****2016-12-31****2017-12-31****2016-12-31**

Kassa och bank	41 719 341	31 173 807	17 387	19 272
Ej nyttjad del av checkkredit	<u>13 651 445</u>	<u>28 968 224</u>	<u>13 651 445</u>	<u>28 968 224</u>
	55 370 786	60 142 031	13 668 832	28 987 496

Not 16 Checkräkningskredit**Koncernen****Moderbolaget****2017-12-31****2016-12-31****2017-12-31****2016-12-31**

Beviljad checkräkningskredit uppgår till:	30 000 000	30 000 000	30 000 000	30 000 000
---	------------	------------	------------	------------

Pangea Holding AB

Org.nr. 556746-7088

NOTER

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Koncernen		Moderbolaget	
		2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
	Lönerelaterade skulder	11 374 214	47 492 147	57 499	6 120 364
	Räntekostnader	21 962	34 513	21 962	34 513
	Övriga upplupna kostnader	1 189 461	752 978	25 000	25 000
		<u>12 585 637</u>	<u>48 279 638</u>	<u>104 461</u>	<u>6 179 877</u>
Not 18	Ställda säkerheter	Koncernen		Moderbolaget	
		2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
	Företagsinteckningar	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000
	Summa ställda säkerheter	<u>5 000 000</u>	<u>5 000 000</u>	<u>5 000 000</u>	<u>5 000 000</u>
Not 19	Eventualförpliktelser	Koncernen		Moderbolaget	
		2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
	Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	<u>3 300 000</u>	<u>3 300 000</u>	<u>3 300 000</u>	<u>3 300 000</u>
		3 300 000	3 300 000	3 300 000	3 300 000
Not 20	Inköp och försäljning inom koncernen	Koncernen		Moderbolaget	
		2017	2016	2017	2016
	Koncerninterna inköp eller försäljningar har ej förekommit.				
Not 21	Resultat från andelar i koncernföretag	Koncernen		Moderbolaget	
		2017	2016	2017	2016
	Erhållna utdelningar	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>28 000 000</u>	<u>17 500 000</u>
		0	0	28 000 000	17 500 000
Not 22	Andelar i koncernföretag Moderbolaget	2017-12-31		2016-12-31	
		Företag Organisationsnummer	Säte	Antal/Kap. andel %	Redovisat värde
	Pangea Property Partners Holding AB		50 000	50 000	50 000
	556821-5916	Stockholm	99,99%		
	Pangea Partners I AB		50 000	50 000	
	559139-0041	Stockholm	100,00%		
			<u>100 000</u>	<u>100 000</u>	<u>50 000</u>

Pangea Holding AB

Org.nr. 556746-7088

NOTER

Uppgifter om eget kapital och resultat

Pangea Property Partners Holding AB
Pangea Partners I AB

Eget kapital

Resultat

40 237 877
36 500

39 499 301
-13 500

Ingående anskaffningsvärde
Inköp
Utgående ackumulerade
anskaffningsvärden
Utgående redovisat värde

50 000
50 000
100 000
100 000

50 000
0
50 000
50 000

Not 23 Fordringar hos koncernföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31

Ingående anskaffningsvärde
Tillkommande
Avgående
Omklassificeringar
Utgående ackumulerade
anskaffningsvärden
Utgående redovisat värde

0	0	132 634 729	161 611 491
0	0	5 881 084	0
0	0		-28 976 762
0	0	-34 746 000	0
0	0	103 769 813	132 634 729
0	0	103 769 813	132 634 729

Not 24 Avsättningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31

Uppskjuten skatteskuld

2 865 940	2 865 940	0	0
2 865 940	2 865 940	0	0

Uppskjuten skatteskuld avser 22 % av avsättningen till periodiseringsfond.

Not 25 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 26 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står
balanserad vinst
årets vinst

39 410 613
44 546 661
83 957 274

Styrelsen föreslår att
i ny räkning överföres

83 957 274
83 957 274

Not 27 Periodiseringsfond

	Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31

Periodiseringsfond 2016

13 027 000	13 027 000
13 027 000	13 027 000

Pangea Holding AB

Org.nr. 556746-7088

NOTER


STOCKHOLM 2018-04-12



Bård Bjölgerud
Verkställande direktör



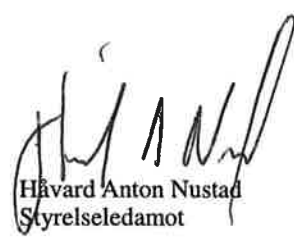
Andreas Birgersson
Styrelseledamot



Anders Buchardt
Ordförande



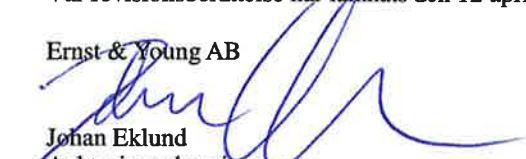
André Lundberg
Styrelseledamot



Håvard Anton Nustad
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 april 2018

Ernst & Young AB



Johan Eklund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Pangea Holding AB, org.nr 556746-7088

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Pangea Holding AB för räkenskapsåret 2017-01-01 -- 2017-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Pangea Holding AB för räkenskapsåret 2017-01-01 -- 2017-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.


Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 12 april 2018

Ernst & Young AB



Johan Eklund
Auktoriserad revisor