



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 428 378  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: PARETO EIENDOMSFELLESSKAP II AS  
Forretningsadresse: Dronning Mauds gate 3  
0250 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Henrik Hilseth-Hartwig  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 20.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Andre driftskostnader	9	1 746 673	5 460 834
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 746 673</b>	<b>5 460 834</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 746 673</b>	<b>-5 460 834</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekter fra investering i datterselskap		92 473 689	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		116 911 140	109 169 088
Annen renteinntekt		14 791	303 602
Andre finansinntekter		35	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>209 399 655</b>	<b>109 472 690</b>
Andre finanskostnader		0	389
Andel av resultat til stille deltakere		205 576 453	102 971 662
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>205 576 453</b>	<b>102 972 051</b>
<b>Netto finans</b>		<b>3 823 202</b>	<b>6 500 639</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 076 529</b>	<b>1 039 805</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	260 789	228 895
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 815 740</b>	<b>810 910</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 815 740</b>	<b>810 910</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført til annen egenkapital		1 815 741	810 909
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 815 741</b>	<b>810 909</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3	509 947 635	692 973 946
Lån til foretak i samme konsern	4,5	2 325 000 000	1 860 610 303
Fordring på foretak i samme konsern	4,5	2 097 425	609 150
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 837 045 060</b>	<b>2 554 193 399</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 837 045 060</b>	<b>2 554 193 399</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	4	580 189	636 531
Konsernfordringer	4,5	46 983 730	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>47 563 919</b>	<b>636 531</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		15 851 643	276 925 659
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>15 851 643</b>	<b>276 925 659</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>63 415 562</b>	<b>277 562 190</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 900 460 622</b>	<b>2 831 755 589</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6,7	2 380 228	2 380 228
Overkurs	7	23 219 710	23 219 710
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>25 599 938</b>	<b>25 599 938</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	5 009 795	3 194 054
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 009 795</b>	<b>3 194 054</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>30 609 733</b>	<b>28 793 992</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	4,5	2 097 425	609 150
Gjeld til stille deltakere	4,5	2 858 660 160	2 794 251 729
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 860 757 585</b>	<b>2 794 860 879</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 860 757 585</b>	<b>2 794 860 879</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	4	8 691 792	7 757 723
Betalbar skatt	8	260 789	228 895
Annen kortsiktig gjeld	4	140 723	114 100
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 093 304</b>	<b>8 100 718</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 869 850 889</b>	<b>2 802 961 597</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 900 460 622</b>	<b>2 831 755 589</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 860006

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 428 378  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: PARETO EIENDOMSFELLESSKAP II AS  
Forretningsadresse: Dronning Mauds gate 3  
0250 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Henrik Hilseth-Hartwig  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2022

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 13.08.2022

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 914 428 378  
PARETO EIENDOMSFELLESSKAP II AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Andre driftskostnader	9	1 746 673	5 460 834
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 746 673</b>	<b>5 460 834</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 746 673</b>	<b>-5 460 834</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekter fra investering i datterselskap		92 473 689	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		116 911 140	109 169 088
Annen renteinntekt		14 791	303 602
Andre finansinntekter		35	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>209 399 655</b>	<b>109 472 690</b>
Andre finanskostnader		0	389
Andel av resultat til stille deltakere		205 576 453	102 971 662
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>205 576 453</b>	<b>102 972 051</b>
<b>Netto finans</b>		<b>3 823 202</b>	<b>6 500 639</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 076 529</b>	<b>1 039 805</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	260 789	228 895
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 815 740</b>	<b>810 910</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 815 740</b>	<b>810 910</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført til annen egenkapital		1 815 741	810 909
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 815 741</b>	<b>810 909</b>



Organisasjonsnr: 914 428 378  
PARETO EIENDOMSFELLESSKAP II AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2021** **2020**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 3		509 947 635	692 973 946
Lån til foretak i samme konsern	4,5	2 325 000 000	1 860 610 303
Fordring på foretak i samme konsern	4,5	2 097 425	609 150
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 837 045 060</b>	<b>2 554 193 399</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 837 045 060</b>	<b>2 554 193 399</b>

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Andre kortsiktige fordringer	4	580 189	636 531
Konsernfordringer	4,5	46 983 730	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>47 563 919</b>	<b>636 531</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		15 851 643	276 925 659
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>15 851 643</b>	<b>276 925 659</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>63 415 562</b>	<b>277 562 190</b>

**SUM EIENDELER** **2 900 460 622** **2 831 755 589**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6,7	2 380 228	2 380 228
Overkurs	7	23 219 710	23 219 710
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>25 599 938</b>	<b>25 599 938</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	7	5 009 795	3 194 054
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 009 795</b>	<b>3 194 054</b>



<b>Sum egenkapital</b>		<b>30 609 733</b>	<b>28 793 992</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	4,5	2 097 425	609 150
Gjeld til stille deltakere	4,5	2 858 660 160	2 794 251 729
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 860 757 585</b>	<b>2 794 860 879</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 860 757 585</b>	<b>2 794 860 879</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	4	8 691 792	7 757 723
Betalbar skatt	8	260 789	228 895
Annen kortsiktig gjeld	4	140 723	114 100
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 093 304</b>	<b>8 100 718</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 869 850 889</b>	<b>2 802 961 597</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 900 460 622</b>	<b>2 831 755 589</b>



Organisasjonsnr: 914 428 378  
PARETO EIENDOMSFELLESSKAP II AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
1

Regnskapsprinsipper

Note  
9

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.



# berge lundal

Til generalforsamlingen i Pareto Eiendomsfelleskap II AS

## Uavhengig revisors beretning for 2021

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Pareto Eiendomsfelleskap II AS sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultat og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen og øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen, annen øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen

#### **berge & lundal revisjonsselskap as**

statsautorisert revisor, medlem av Den norske Revisorforeningen  
Tordenskiolds gate 8-10, 0160 Oslo, tlf. 22 01 06 00  
www.berge-lundal.no | post@berge-lundal.no  
Rev.nr./Org.nr. 967 418 064

side 1 av 2



Uavhengig revisors beretning for 2021  
Pareto Eiendomsfelleskap II AS

og annen øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 30. mai 2022

**berge & lundal revisjonsselskap as**

\* Elektronisk signert

Eivind Lundal

statsautorisert revisor

side 2 av 2



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**Lundal, Eivind**

Norwegian BankID

**Dato og tid**

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

03.06.2022 19.46.16

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signatur(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



Admincontrol

## List of Signatures Page 1/1

### PEF II AS - Årsberetning 2021.pdf

Name	Method	Signed at
Hilseth-Hartwig, Henrik	BANKID_MOBILE	2022-06-01 15:36 GMT+02
Brox, Knut Håkon	BANKID	2022-06-01 14:44 GMT+02
Farberg, Andreas Landsverk	BANKID_MOBILE	2022-05-31 12:36 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 27E473E41D334A27B582D973581D5DAF



## Årsberetning 2021 Pareto Eiendomsfelleskap II AS

(Org.nr. 914 428 378)

### ARTEN AV VIRKSOMHETEN OG HVOR VIRKSOMHETEN DRIVES

Pareto Eiendomsfelleskap II AS er et alternativt investeringsfond, hvor selskapet sin virksomhet er å investere i selskaper som eier næringseiendom. Selskapets forretningsadresse er i Oslo.

Pareto Eiendomsfelleskap II AS deltar som hovedmann i Pareto Eiendomsfelleskap II IS. Som hovedmann er det Pareto Eiendomsfelleskap II AS som opptrer utad og driver virksomheten, og som derfor også fullt ut er ansvarlig overfor tredjeparter. Som hovedmann har også Pareto Eiendomsfelleskap II AS bestemmende innflytelse i Pareto Eiendomsfelleskap II IS.

### REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

#### Resultatregnskapet

Selskapets resultatregnskap for 2021 viser driftskostnader på NOK 1.746.673, og et årsresultat på NOK 1.815.741. Tilsvarende tall for 2020 var henholdsvis NOK 5.460.834 og NOK 810.909. Høyere driftskostnader i 2020 skyldes at selskapet ble belastet en høyere andel av forvaltningshonorar og forretningsførerhonorar sammenlignet med 2021 hvor en større andel er belastet selskapets datterselskaper.

Selskapet har fått en forbedring i høyere renteinntekter fra underliggende datterselskap som følge av at investeringsporteføljen har økt gjennom året.

#### Balanse og likviditet

Selskapets bankinnskudd utgjør pr. 31.12.2021 NOK 15.851.643, og samlet egenkapital utgjør pr. 31.12.2021 NOK 30.609.733. Tilsvarende tall for 2020 var henholdsvis NOK 276.925.659 og NOK 28.793.992. Selskapet har ingen ekstern lånefinansiering, og styret vurderer egenkapitalen og likviditetssituasjonen i selskapet som god.

Det har ikke blitt utført forsknings- eller utviklingsaktiviteter i regnskapsåret.

#### Kontantstrøm

Selskapets driftsresultat for 2021 utgjør NOK -1.746.673, mens netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjør NOK -15.685.725. Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter er da NOK 13.939.052 lavere enn driftsresultatet, og dette skyldes i det vesentligste en netto kapitalutgang ved endring i kortsiktige fordringer og kortsiktig gjeld.

### RESULTATET AV VIRKSOMHETEN OG DENS STILLING

Det har ikke inntruffet hendelser etter balansedagen som vurderes å ha vesentlig betydning for årsregnskapet, og styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets stilling ved utgangen av året.

### FORTSATT DRIFT

Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen og avleggelsen av årsregnskapet for 2021. Styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede.

### FREMTIDIG UTVIKLING

Selskapets likviditetssituasjon anses tilfredsstillende og god, og selskapet og selskapets datterselskaper vurderes å være i en sunn økonomisk og finansiell stilling. Styret vurderer videre risikoen for uforutsette hendelser som vil påvirke selskapet negativt som liten.

Selskapets underliggende investeringsportefølje eier moderne eiendommer med langsiktige leiekontrakter. Underliggende leiekontrakter har en vektet løpetid på 9,6 år ved årsslutt, noe som sikrer investeringselskapene betydelige årlige leieinntekter.

### BESKRIVELSE AV DE MEST SENTRALE RISIKOER OG USIKKERHETSFAKTORER

#### Finansiell risiko

Selskapet er eksponert for finansiell risiko tilknyttet lånet som er gitt til datterselskapet PEF II Holding AS, og således indirekte eksponert for PEF II Holding AS sin evne til å betjene renter på lånet. PEF II Holding AS har imidlertid god forutsigbarhet på dette som følge av god løpende kontantstrøm fra underliggende eiendomsselskap.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
27E473E41D334A27B582D973581D5DAF



2/2

#### Markedsrisiko

Selskapet har en veldiversifisert eiendomsportefølje med lange leiekontrakter, noe som reduserer markedsrisikoen.

#### Kredittisiko

Risikoen for tap på fordringer er vurdert som lav som følge av en veldiversifisert eiendomsportefølje med solide leietakere.

#### Likviditetsrisiko

Det anses å være liten usikkerhet knyttet til budsjetterte kontantstrømmer, og likviditetssituasjonen anses å være god.

#### Arbeidsmiljø og likestilling

Selskapet har ingen ansatte, og styret består av tre menn. Selskapet har som mål at det skal råde full likestilling mellom kvinner og menn. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak, og er heller ikke planlagt å iverksettes spesielle tiltak, som har betydning for likestilling og arbeidsmiljøet.

#### Ansvarsforsikring

Det er tegnet forsikring for styrets medlemmer for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner. Styreansvarsforsikringen er en del av en flåteforsikring, hvor forsikringssummen deles av alle selskapene som inngår i forsikringsprogrammet.

#### Ytre miljø

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

Oslo, 30.05.2022

Styret i Pareto Eiendomsfelleskap II AS

---

Henrik Hilseth-Hartwig  
Styrets leder

---

Knut Håkon Brox  
Styremedlem

---

Andreas Landsverk Farberg  
Styremedlem



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
27E473E41D334A27B582D973581D5DAF



Admincontrol

## List of Signatures Page 1/1

### PEF II AS - Årsregnskap 2021.pdf

Name	Method	Signed at
Hilseth-Hartwig, Henrik	BANKID_MOBILE	2022-06-01 15:35 GMT+02
Brox, Knut Håkon	BANKID	2022-06-01 15:02 GMT+02
Farberg, Andreas Landsverk	BANKID_MOBILE	2022-05-31 12:38 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.  
External reference: A50FEE56D703468FB5E05A1C94210880



**ÅRSREGNSKAP  
2021**

**Pareto Eiendomsfelleskap II AS**

Org.nr.: 914 428 378

Forretningsfører

**Pareto Business Management AS**

Dronning Mauds gate 3  
Postboks 1396 vika  
0114 Oslo

Tlf: 22 87 87 00

Fax: 22 87 88 00



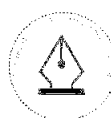
This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
A50FEE56D703468FB5E05A1C94210880



**Pareto Eiendomsfelleskap II AS**  
RESULTATREGNSKAP

	Note	2021	2020
Andre driftskostnader	9	-1 746 673	-5 460 834
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-1 746 673</b>	<b>-5 460 834</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 746 673</b>	<b>-5 460 834</b>
Inntekter fra investering i datterselskap		92 473 689	0
Renteinntekter fra foretak i samme konsern		116 911 140	109 169 088
Andre renteinntekter		14 791	303 602
Andre finansinntekter		35	0
Andre finanskostnader		0	-389
Andel av resultat til stille deltakere		-205 576 453	-102 971 662
<b>Sum finansposter</b>		<b>3 823 202</b>	<b>6 500 639</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 076 530</b>	<b>1 039 804</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-260 789	-228 895
<b>Arsresultat</b>		<b>1 815 741</b>	<b>810 909</b>
<i>Disponeringer / dekning av årsresultatet:</i>			
Overført til annen egenkapital		-1 815 741	-810 909
<b>Sum disponeringer / dekket</b>		<b>-1 815 741</b>	<b>-810 909</b>



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
A50FEE56D703468FB5E05A1C94210880



**Pareto Eiendomsfelleskap II AS**  
BALANSE PR. 31.12.

<b>EIENDELER</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Investeringer i datterselskap	3	509 947 635	692 973 946
Lån til foretak i samme konsern	4, 5	2 325 000 000	1 860 610 303
Fordring på foretak i samme konsern	4, 5	2 097 425	609 150
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 837 045 060</b>	<b>2 554 193 399</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>			
		<b>2 837 045 060</b>	<b>2 554 193 399</b>
Fordring på foretak i samme konsern	4, 5	46 983 730	0
Andre kortsiktige fordringer	4	580 189	636 531
<b>Sum fordringer</b>		<b>47 563 919</b>	<b>636 531</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		15 851 643	276 925 659
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>63 415 562</b>	<b>277 562 190</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 900 460 622</b>	<b>2 831 755 589</b>



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
A50FEE56D703468FB5E05A1C94210880



**Pareto Eiendomsfelleskap II AS**  
BALANSE PR. 31.12.

<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Aksjekapital	6, 7	2 380 228	2 380 228
Overkurs	7	23 219 710	23 219 710
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>25 599 938</b>	<b>25 599 938</b>
Annen egenkapital	7	5 009 795	3 194 054
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 009 795</b>	<b>3 194 054</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>30 609 733</b>	<b>28 793 992</b>
Gjeld til stille deltakere	4, 5	2 858 660 160	2 794 251 729
Gjeld til foretak i samme konsern	4, 5	2 097 425	609 150
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 860 757 585</b>	<b>2 794 860 879</b>
Leverandørgjeld	4	8 691 792	7 757 723
Betalbar skatt	8	260 789	228 895
Annen kortsiktig gjeld	4	140 723	114 100
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 093 304</b>	<b>8 100 718</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>2 869 850 889</b>	<b>2 802 961 597</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 900 460 622</b>	<b>2 831 755 589</b>

Oslo, 30.05.2022

Styret i Pareto Eiendomsfelleskap II AS

Henrik Hilseth-Hartwig  
Styrets leder

Knut Håkon Brox  
Styremedlem

Andreas Landsverk Farberg  
Styremedlem



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
A50FEE56D703468FB5E05A1C94210880



**Pareto Eiendomsfelleskap II AS**  
KONTANTSTRØMOPPSTILLING

	2021	2020
Periodens resultat før skattekostnad	2 076 530	1 039 804
Periodens betalte skatt	-228 895	-241 501
Inntekter fra investering i datterselskap	-92 473 689	0
Renteinntekter fra foretak i samme konsern	-116 911 140	-109 169 088
Andel av resultat til stille deltakere	205 576 453	102 971 662
Endring i leverandørgjeld	934 069	100 639
Endring i andre tidsavgrensningsposter	-14 659 053	13 471 217
<b>Netto kontantsrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>-15 685 725</b>	<b>8 172 733</b>
Utbetalinger ved opptak av langsiktig lån ytet til datterselskaper	-210 000 000	-15 000 000
Innbetalinger ved nedbetaling av langsiktig lån ytet til datterselskaper	10 610 303	176 000 000
Innbetalte renter på langsiktig lån ytet til datterselskaper	84 669 428	149 804 420
Innbetalte utbytter fra datterselskaper	10 500 000	0
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-104 220 269</b>	<b>310 804 420</b>
Utbetalinger av egenkapital til stille deltakere	-141 168 022	-85 150 207
<b>Netto kontantsrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-141 168 022</b>	<b>-85 150 207</b>
Netto kontantstrøm for perioden	-261 074 016	233 826 946
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr. 01.01	276 925 659	43 098 713
<b>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr. 31.12</b>	<b>15 851 643</b>	<b>276 925 659</b>



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
A50FEE56D703468FB5E05A1C94210880



## Pareto Eiendomsfelleskap II AS NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET

### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Følgende regnskapsprinsipper er anvendt:

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Andre eiendeler og fordringer som skal tilbakebetales innen ett år klassifiseres som omløpsmidler. For klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på opptakstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

#### Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskaper er selskaper der morselskapet har kontroll, og dermed bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi, normalt ved å eie mer enn halvparten av den stemmeberettigede kapitalen. Investeringer med 20-50 % eie av stemmeberettiget kapital og betydelig innflytelse, defineres som tilknyttede selskaper.

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av oppjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost.

Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt.

Investeringer i datterselskap og tilknyttede selskaper vurderes til anskaffelseskost for aksjene, med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det foretas nedskrivning til virkelig verdi når verdifallet skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Tidligere nedskrivninger reverseres dersom forutsetningene for nedskrivningene ikke lenger er til stede.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med årets skattesats på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode, er utlignet og nettoført.

Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

#### Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer, som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
A50FEE56D703468FB5E05A1C94210880



## Pareto Eiendomsfelleskap II AS NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET

### Note 2 Deltakelse i indre selskap

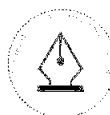
Pareto Eiendomsfelleskap II AS deltar som hovedmann i Pareto Eiendomsfelleskap II IS. Som hovedmann er det Pareto Eiendomsfelleskap II AS som opptrer utad og driver virksomheten, og som derfor også fullt ut er ansvarlig overfor tredjeparter. Som hovedmann har også Pareto Eiendomsfelleskap II AS bestemmende innflytelse i Pareto Eiendomsfelleskap II IS.

### Note 3 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Eierandeler i datterselskaper og tilknyttede selskaper regnskapsføres etter kostmetoden.

Datterselskap	Ervervs- tidspunkt	Forretnings- kontor	Eierandel / stemmerett	Egenkapital 31.12.2021	Resultat 2021	Bokført verdi
PEF II Holding AS	22.12.2015	Oslo	100 %	503 518 575	-1 522 130	509 947 635
<b>Balanseført verdi 31.12.2021</b>						<b>509 947 635</b>

Investering i datterselskaper er i årsregnskapet vurdert til det laveste av kostpris og virkelig verdi. Som grunnlag for virkelig verdi er det lagt til grunn verddivurderingen av investeringene for 4. kvartal, ved beregning av verdi for Pareto Eiendomsfelleskap II AS. Verdien er fremkommet som virkelig verdi på eiendeler fratrukket virkelig verdi av gjeld i datterselskapene. Ved beregning av virkelig verdi på eiendommene i datterselskapene er det innhentet eksterne verddivurdering.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
A50FEE56D703468FB5E05A1C94210880



**Pareto Eiendomsfelleskap II AS**  
NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET

**Note 4 Fordringer og gjeld**

<b>Fordringer med forfall senere enn ett år etter regnskapsårets slutt</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Lån til foretak i samme konsern	2 325 000 000	1 860 610 303
Fordring på foretak i samme konsern	2 097 425	609 150
<b>Sum</b>	<b>2 327 097 425</b>	<b>1 861 219 453</b>

<b>Gjeld med forfall senere enn fem år etter regnskapsårets slutt</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Gjeld til stille deltakere	2 858 660 160	2 794 251 729
Gjeld til foretak i samme konsern	2 097 425	609 150
<b>Sum</b>	<b>2 860 757 585</b>	<b>2 794 860 879</b>

**Note 5 Mellomværender med nærstående parter**

<b>Kortsiktige fordringer på foretak i samme konsern</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Opptjente renter på lån til foretak i samme konsern	32 241 712	0
Andre fordringer på foretak i samme konsern	14 742 018	0
<b>Sum</b>	<b>46 983 730</b>	<b>0</b>

<b>Langsiktige fordringer på foretak i samme konsern</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Lån til foretak i samme konsern	2 325 000 000	1 860 610 303
Hovedmannens fordring på IS'et	2 097 425	609 150
<b>Sum</b>	<b>2 327 097 425</b>	<b>1 861 219 453</b>

Lån til foretak i samme konsern renteberegnes iht. låneavtale, og det betales renter hvert kvartal.

*Endring i hovedmannens fordring på IS'et består av følgende:*

Hovedmannens fordring på IS'et pr. 01.01.	609 150	42 571
Hovedmannens betaling av skatt	-228 895	-241 501
Hovedmannens andel av utbytte fra IS	1 717 170	808 080
<b>Hovedmannens fordring på IS'et pr. 31.12.</b>	<b>2 097 425</b>	<b>609 150</b>

<b>Langsiktig gjeld til foretak i samme konsern</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Gjeld til stille deltakere	2 858 660 160	2 794 251 729
IS'ets gjeld til hovedmannen	2 097 425	609 150
<b>Sum</b>	<b>2 860 757 585</b>	<b>2 794 860 879</b>

*Endring i gjeld til stille deltakere består av følgende:*

Gjeld til stille deltakere pr. 01.01.	2 794 251 729	2 776 430 274
Innbetalt kapital fra stille deltakere	0	0
Utbetalt kapital til stille deltakere	-141 168 022	-85 150 207
Andel av resultat til stille deltakere	205 576 453	102 971 662
<b>Gjeld til stille deltakere pr. 31.12.</b>	<b>2 858 660 160</b>	<b>2 794 251 729</b>



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
A50FEE56D703468FB5E05A1C94210880



**Pareto Eiendomsfelleskap II AS**  
NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET

**Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon**

Selskapets aksjekapital på kr 2 380 228 består av 2 380 228 aksjer à kr 1. Alle aksjer har lik stemmerett.

Selskapets aksjonærer pr. 31.12.2021	Aksjeklasse	Antall aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Kommunal Landspensjonskasse Gjensidig Forsikringselskap	Ordinære	1 948 690	81,87 %	81,87 %
Trondheim Kommunale Pensjonskasse	Ordinære	124 652	5,24 %	5,24 %
Hørstad Kommunale Pensjonskasse	Ordinære	94 024	3,95 %	3,95 %
Aker Pensjonskasse	Ordinære	64 299	2,70 %	2,70 %
Bodø Kommunale Pensjonskasse	Ordinære	47 012	1,98 %	1,98 %
Akershus Energi Infrastruktur AS	Ordinære	43 524	1,83 %	1,83 %
E Co Energi Pensjonskasse	Ordinære	23 505	0,99 %	0,99 %
Heli-One Norge Pensjonskasse	Ordinære	16 416	0,69 %	0,69 %
Tibnor Pensjonskasse	Ordinære	9 402	0,40 %	0,40 %
Sparebank 1 SMN Pensjonskasse	Ordinære	8 704	0,37 %	0,37 %
<b>Sum</b>		<b>2 380 228</b>	<b>100,00 %</b>	<b>100,00 %</b>

Selskapet inngår i konsernet Kommunal Landspensjonskasse Gjensidig Forsikringselskap, med forretningskontor i Oslo.

**Note 7 Egenkapital**

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2021	2 380 228	23 219 710	3 194 054	28 793 992
Årets resultat	0	0	1 815 741	1 815 741
<b>Egenkapital 31.12.2021</b>	<b>2 380 228</b>	<b>23 219 710</b>	<b>5 009 795</b>	<b>30 609 733</b>



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
A50FEE56D703468FB5E05A1C94210880

**Pareto Eiendomsfelleskap II AS**  
NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET**Note 8 Skatt**

<b>Midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt / skattefordel</b>	<b>Endring</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Andel av midlertidige forskjeller i deltakerlignede selskaper	-1 835 097	-2 204 370	-369 274
Netto midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt / skattefordel	-1 835 097	-2 204 370	-369 274
Akkumulert fremførbart underskudd	0	0	0
<b>Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel i balansen</b>	<b>-1 835 097</b>	<b>-2 204 370</b>	<b>-369 274</b>
Utsatt skatt / skattefordel	-403 721	-484 961	-81 240
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	403 721	484 961	81 240
<b>Utsatt skatt / skattefordel i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Selskapet har valgt å ikke regnskapsføre utsatt skattefordel.

<b>Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Resultat før skattekostnad	2 076 530	1 039 804
Andel av regnskapsmessig resultat i deltakerlignede selskaper	-2 076 530	-1 039 804
Andel av skattemessig resultat i deltakerlignede selskaper	1 151 793	1 040 431
3 % av utdeling fra selskap med deltakerfastsettning innenfor fritaksmetoden	33 610	0
Grunnlag for skattekostnad på årets resultat	1 185 403	1 040 431
Anvendelse av underskudd til fremføring	0	0
<b>Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)</b>	<b>1 185 403</b>	<b>1 040 431</b>

<b>Fordeling av skattekostnaden</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Betalbar skatt på årets resultat	260 789	228 895
Endring i utsatt skatt / skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>260 789</b>	<b>228 895</b>
<i>Effektiv skattesats</i>	<i>12,6 %</i>	<i>22,0 %</i>

<b>Avstemming av årets skattekostnad</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Regnskapsmessig resultat før skattekostnad	2 076 530	1 039 804
Beregnet skatt	456 837	228 757
Skattekostnad i resultatregnskapet	260 789	228 895
<b>Differanse</b>	<b>-196 048</b>	<b>138</b>

*Differansen består av følgende:*

Skatteeffekt av permanente forskjeller	-196 048	138
<b>Sum forklart differanse</b>	<b>-196 048</b>	<b>138</b>

<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Betalbar skatt i skattekostnaden	260 789	228 895
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>260 789</b>	<b>228 895</b>



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
A50FEE56D703468FB5E05A1C94210880



## Pareto Eiendomsfelleskap II AS NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET

### Note 9 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Selskapet har ingen ansatte, og er følgelig ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. En slik tjenestepensjonsordning er derfor ikke opprettet.

Ytelser til ledende personer	2021	2020
Styrehonorar (ekskl. arbeidsgiveravgift)	123 333	100 000
<b>Sum</b>	<b>123 333</b>	<b>100 000</b>

Det er ikke gitt lån / sikkerhetsstillelse til styrets medlemmer eller andre nærstående parter, og det er følgelig ingen enkelt lån / sikkerhetsstillelse som utgjør mer enn 5 % av selskapets egenkapital.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor (ekskl. MVA)	2021	2020
Lovpålagt revisjon	101 500	67 000
Annen bistand	0	500
<b>Sum</b>	<b>101 500</b>	<b>67 500</b>

### Note 10 Informasjonsplikter etter lov om forvaltning av alternative investeringsfond

#### Godtgjørelse til forvalter

Pareto Eiendomsfelleskap II AS / IS er forvaltet av Pareto Alternative Investments AS, og samtlige forvaltere er ansatt eller deltaker i dette selskapet. Ettersom Pareto Alternative Investments AS i tillegg forvalter andre produkter, er forvalternes godtgjørelse også tilknyttet vederlag fra forvaltningen av disse produktene. Informasjonsplikten vedrørende godtgjørelse til forvalters ansatte er dekket i selskapets Pilar 3 rapportering på [www.paretoai.no](http://www.paretoai.no). Godtgjørelse til forvalters ansatte eller deltakere er også omtalt i Pareto Alternative Investments AS' årsrapport.

#### Portefølje og risikostyring

Verdien av Pareto Eiendomsfelleskap II AS / IS ("PEF II") vil påvirkes av en rekke forhold, hvor de risikofaktorer som anses å ha størst betydning er nevnt nedenfor. Oversikten er ikke uttømmende.

Selskapets hovedrisiko er primært knyttet til utviklingen i markedet for næringsseiendom i Norge. Selskapet er eksponert for markedsrelatert risiko så som makroøkonomiske forhold herunder utviklingen i eiendomsmarkedet, renterisiko, kredittisiko (på leietaker), likviditetsmessig risiko og risiko knyttet til juridiske rammebetingelser (skatt, avgift og regulatoriske forhold). Operasjonell risiko knyttet til drift og vedlikehold av eiendommene må også nevnes.

Investeringsmandatet til PEF II er tilpasset en ønsket strategi og eksponering mot eiendomsmarkedet. Investeringsmandatet tilsier at det skal investeres i næringsseiendom med lange leieavtaler, solide leietakere, nye bygg og sentral beliggenhet i forhold til virksomhet, samt at det ikke skal benyttes finansiell giring. Disse rammene er med på å begrense enkelte aspekter ved forannevnte risikoelementer og bringe porteføljen innenfor akseptabelt risikonivå.

Det har i 2021 ikke vært brudd på risikorammer satt for PEF II, hverken hva gjelder Investeringsmandat eller likviditetsrammer.

Forvalter har fokus på løpende oppfølging av PEF IIs underliggende prosjekter for å overvåke risikoen i porteføljen. Dette gjøres blant annet gjennom å følge med i nasjonale og lokale (for den enkelte eiendom) media både hva gjelder det generelle eiendomsmarkedet, leietakere, nærliggende eiendommer og deres leietakere. Forvalter følger dessuten opp lokale reguleringsplaner, analytikere, eiendomsmarkedet og transaksjoner som der gjøres. Forvalter har spesielt fokus på tett kommunikasjon med leietaker, samt innhenter regnskaper og kvartalsrapporter der dette er tilgjengelig. Som del av den operasjonelle forvaltningen har forvalter også tett kommunikasjon med forretningsfører for det enkelte porteføljeselskap, samt teknisk ansvarlig for bygg og eiendommer. Forvalter har ikke egne IKT-systemer for oppfølging av forvaltningen.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
A50FEE56D703468FB5E05A1C94210880