



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

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:	22.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 11.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	3	2 008 908	
Sum kostnader		2 008 908	
Driftsresultat		-2 008 908	
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		126 500 002	
Annen renteinntekt		818 367	
Sum finansinntekter		127 318 369	
Annen rentekostnad		295	
Annen finanskostnad		233	
Andel av resultat til stille deltakere		124 055 843	
Sum finanskostnader		124 056 371	
Netto finans		3 261 998	
Ordinært resultat før skattekostnad		1 253 090	0
Skattekostnad på ordinært resultat	4	281 526	
Ordinært resultat etter skattekostnad		971 564	0
Årsresultat		971 564	0
Overføringer og disponeringer			
Overført til annen egenkapital		971 564	
Sum overføringer og disponeringer		971 564	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	501 947 635	
Lån til foretak i samme konsern	6, 7	2 300 000 000	
Hovedmannens fordring på IS'et		3 827 551	
Sum finansielle anleggsmidler		2 805 775 186	
Sum anleggsmidler		2 805 775 186	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	6	521 866	
Konsernfordringer	6, 7	45 370 402	
Sum fordringer		45 892 268	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		28 043 135	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		28 043 135	
Sum omløpsmidler		73 935 403	0
SUM EIENDELER		2 879 710 589	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	2 380 228	
Overkurs	9	23 219 710	
Sum innskutt egenkapital		25 599 938	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	6 944 704	
Sum opptjent egenkapital		6 944 704	
Sum egenkapital		32 544 642	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til stille deltakere	6, 7	2 835 299 421	
IS'ets gjeld til hovedmannen	6, 7	3 827 551	
Sum annen langsiktig gjeld		2 839 126 972	
Sum langsiktig gjeld		2 839 126 972	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	6	7 597 709	
Betalbar skatt	4	281 526	
Annen kortsiktig gjeld	6	159 740	
Sum kortsiktig gjeld		8 038 975	
Sum gjeld		2 847 165 947	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 879 710 589	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 529132

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 22.05.2024

Revisjon

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 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 26.06.2024



Organisasjonsnr: 914 428 378
PARETO EIENDOMSFELLESSKAP II AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	3	2 008 908	
Sum kostnader		2 008 908	
Driftsresultat		-2 008 908	
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		126 500 002	
Annen renteinntekt		818 367	
Sum finansinntekter		127 318 369	
Annen rentekostnad		295	
Annen finanskostnad		233	
Andel av resultat til stille deltakere		124 055 843	
Sum finanskostnader		124 056 371	
Netto finans		3 261 998	
Ordinært resultat før skattekostnad		1 253 090	0
Skattekostnad på ordinært resultat	4	281 526	
Ordinært resultat etter skattekostnad		971 564	0
Årsresultat		971 564	0
Overføringer og disponeringer			
Overført til annen egenkapital		971 564	
Sum overføringer og disponeringer		971 564	



Organisasjonsnr: 914 428 378
PARETO EIENDOMSFELLESSKAP II AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	5	501 947 635	
Lån til foretak i samme konsern	6, 7	2 300 000 000	
Hovedmannens fordring på IS'et		3 827 551	
Sum finansielle anleggsmidler		2 805 775 186	

Sum anleggsmidler		2 805 775 186	0
--------------------------	--	----------------------	----------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer	6	521 866	
Konsernfordringer	6, 7	45 370 402	
Sum fordringer		45 892 268	

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		28 043 135	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		28 043 135	

Sum omløpsmidler		73 935 403	0
-------------------------	--	-------------------	----------

SUM EIENDELER		2 879 710 589	0
----------------------	--	----------------------	----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	8, 9	2 380 228	
Overkurs	9	23 219 710	
Sum innskutt egenkapital		25 599 938	

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	9	6 944 704	
Sum opptjent egenkapital		6 944 704	



Sum egenkapital		32 544 642	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til stille deltakere	6, 7	2 835 299 421	
IS'ets gjeld til hovedmannen	6, 7	3 827 551	
Sum annen langsiktig gjeld		2 839 126 972	
Sum langsiktig gjeld		2 839 126 972	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	6	7 597 709	
Betalbar skatt	4	281 526	
Annen kortsiktig gjeld	6	159 740	
Sum kortsiktig gjeld		8 038 975	
Sum gjeld		2 847 165 947	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 879 710 589	0



Organisasjonsnr: 914 428 378
PARETO EIENDOMSFELLESSKAP II AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
3

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 2023

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Pareto Eiendomsfelleskap II AS sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 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 2023
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

Styret (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, 22. mai 2024

berge & lundal revisjonsselskap as

Eivind Lundal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

side 2 av 2



Elektronisk signatur

Signert av

LUNDAL, EIVIND

Norwegian Buypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

05/29/2024 09:06:41

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 signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

PEF II AS - Årsberetning 2023.pdf

Name	Method	Signed at
Hilseth-Hartwig, Henrik	BANKID	2024-05-22 21:53 GMT+02
Brox, Knut Håkon	BANKID	2024-05-22 18:13 GMT+02
Farberg, Andreas Landsverk	BANKID	2024-05-22 15:07 GMT+02



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

External reference: 24241E6373364D07B74CEE2C1B52A7D9



Årsberetning 2023 Pareto Eiendomsfelleskap II AS

(Org.nr. 914 428 378)

ARTEN AV VIRKSOMHETEN OG HVOR VIRKSOMHETEN DRIVES

Pareto Eiendomsfelleskap II IS 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 2023 viser driftskostnader på NOK 2.008.908, og et årsresultat på NOK 971.564. Tilsvarende tall for 2022 var henholdsvis NOK 3.004.821 og NOK 963.345. Lavere driftskostnader i 2023 skyldes at selskapet har innkjøpt færre tjenester fra eksterne tjenesteleverandører.

Balanse og likviditet

Selskapets bankinnskudd utgjør pr. 31.12.2023 NOK 28.043.135, og samlet egenkapital utgjør pr. 31.12.2023 NOK 32.544.642. Tilsvarende tall for 2022 var henholdsvis NOK 13.607.924 og NOK 31.573.078. Selskapet har ingen eksterne 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 2023 utgjør NOK -2.008.908, mens netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjør NOK -462.104. Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter er da NOK 1.546.031 høyre enn driftsresultatet, og dette skyldes i det vesentligste en netto kapitalinngang 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 rettviseende 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 2023. 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 7,8 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.

Markedsrisiko

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



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

Document ID:
24241E6373364D07B74CEE2C1B52A7D9



Kreditrisiko

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.

Redegjørelse etter åpenhetsloven

Redegjørelse etter åpenhetsloven er, eller vil bli gjort, tilgjengelig på Pareto Alternative Investments AS sin hjemmeside www.paretoai.no.

Ytre miljø

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

Oslo, 22.05.2024

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:
24241E6373364D07B74CEE2C1B52A7D9



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

PEF II AS - Årsregnskap 2023.pdf

Name	Method	Signed at
Hilseth-Hartwig, Henrik	BANKID	2024-05-22 21:54 GMT+02
Brox, Knut Håkon	BANKID	2024-05-22 18:12 GMT+02
Farberg, Andreas Landsverk	BANKID	2024-05-22 15:05 GMT+02



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

External reference: A12F8B6FA4B4483FA35539E6D1BB8FB9



**ÅRSREGNSKAP
2023**

Pareto Eiendomsfelleskap II AS

Org.nr.: 914 428 378

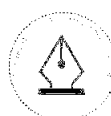
Forretningsfører

Pareto Alternative Investments AS

Dronning Mauds gate 3

Postboks 1396 vika

0114 Oslo



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

Document ID:
A12F8B6FA4B4483FA35539E6D1BB8FB9



Pareto Eiendomsfelleskap II AS
RESULTATREGNSKAP

	Note	2023	2022
Andre driftskostnader	3	-2 008 908	-3 004 821
Sum driftskostnader		-2 008 908	-3 004 821
Driftsresultat		-2 008 908	-3 004 821
Renteinntekter fra foretak i samme konsern		126 500 002	127 262 463
Andre renteinntekter		818 367	263 257
Andre rentekostnader		-295	-77
Andre finanskostnader		-233	-5 324
Andel av resultat til stille deltakere		-124 055 843	-123 270 343
Sum finansposter		3 261 997	4 249 976
Ordinært resultat før skattekostnad		1 253 089	1 245 155
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-281 526	-281 810
Årsresultat		971 564	963 345
<i>Disponeringer / dekning av årsresultatet:</i>			
Overført til annen egenkapital		-971 564	-963 345
Sum disponeringer / dekket		-971 564	-963 345



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

Document ID:
A12F8B6FA4B4483FA35539E6D1BB8FB9



Pareto Eiendomsfelleskap II AS

BALANSE PR. 31.12.

EIENDELER	Note	2023	2022
Investeringer i datterselskap	5	501 947 635	509 947 635
Lån til foretak i samme konsern	6, 7	2 300 000 000	2 300 000 000
Hovedmannens fordring på IS'et	6, 7	3 827 551	2 957 847
Sum finansielle anleggsmidler		2 805 775 186	2 812 905 482
SUM ANLEGGSMIDLER			
		2 805 775 186	2 812 905 482
Fordring på foretak i samme konsern	6, 7	45 370 402	47 019 687
Andre kortsiktige fordringer	6	521 866	537 106
Sum fordringer		45 892 268	47 556 793
Bankinnskudd, kontanter o.l.		28 043 135	13 607 924
SUM OMLØPSMIDLER		73 935 403	61 164 717
SUM EIENDELER		2 879 710 590	2 874 070 199



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

Document ID:
A12F8B6FA4B4483FA35539E6D1BB8FB9



Pareto Eiendomsfelleskap II AS
BALANSE PR. 31.12.

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
Aksjekapital	8, 9	2 380 228	2 380 228
Overkurs	9	23 219 710	23 219 710
Sum innskutt egenkapital		25 599 938	25 599 938
Annen egenkapital	9	6 944 704	5 973 140
Sum opptjent egenkapital		6 944 704	5 973 140
SUM EGENKAPITAL		32 544 642	31 573 078
Gjeld til stille deltakere	6, 7	2 835 299 421	2 830 862 086
IS'ets gjeld til hovedmannen	6, 7	3 827 551	2 957 847
Sum annen langsiktig gjeld		2 839 126 973	2 833 819 934
Leverandørgjeld	6	7 597 709	8 235 638
Betalbar skatt	4	281 526	281 810
Annen kortsiktig gjeld	6	159 740	159 740
Sum kortsiktig gjeld		8 038 975	8 677 188
SUM GJELD		2 847 165 947	2 842 497 121
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 879 710 590	2 874 070 199

Oslo, 22.05.2024

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:
A12F8B6FA4B4483FA35539E6D1BB8FB9



Pareto Eiendomsfelleskap II AS
KONTANTSTRØMOPPSTILLING

	2023	2022
Periodens resultat før skattekostnad	1 253 089	1 245 155
Periodens betalte skatt	-281 810	-260 789
Inntekter fra investering i datterselskap	0	0
Renteinntekter fra foretak i samme konsern	-126 500 002	-127 262 463
Andel av resultat til stille deltakere	124 055 843	123 270 343
Endring i leverandørgjeld	-637 929	-456 154
Endring i andre tidsavgrensningsposter	1 648 704	-314 816
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-462 104	-3 778 723
Utbetalinger ved opptak av langsiktig lån ytet til datterselskaper	0	0
Innbetalinger ved nedbetaling av langsiktig lån ytet til datterselskaper	0	25 000 000
Innbetalte renter på langsiktig lån ytet til datterselskaper	126 515 823	127 603 422
Innbetalte utbytter fra datterselskaper	8 000 000	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	134 515 823	152 603 422
Utbetalinger av egenkapital til stille deltakere	-119 618 508	-151 068 417
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-119 618 508	-151 068 417
Netto kontantstrøm for perioden	14 435 211	-2 243 718
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr. 01.01	13 607 924	15 851 643
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr. 31.12	28 043 136	13 607 924



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

Document ID:
A12F8B6FA4B4483FA35539E6D1BB8FB9



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 opptjent 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.

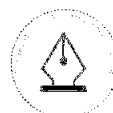
Skatt

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.

Kontantstrømpoppstilling

Kontantstrømpoppstillingen 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:
A12F8B6FA4B4483FA35539E6D1BB8FB9



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 opptre 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 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	2023	2022
Styrehonorar (ekskl. arbeidsgiveravgift)	140 000	140 000
Sum	140 000	140 000

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)	2023	2022
Lovpålagt revisjon	88 000	58 000
Annen bistand	39 500	0
Sum	127 500	58 000



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

Document ID:
A12F8B6FA4B4483FA35539E6D1BB8FB9



Pareto Eiendomsfelleskap II AS
NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET

Note 4 Skatt

Midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt / skattefordel	Endring	2023	2022
Andel av midlertidige forskjeller i deltakerlignede selskaper	-117 180	-2 744 345	-2 627 165
Netto midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt / skattefordel	-117 180	-2 744 345	-2 627 165
Akkumulert fremførbart underskudd	0	0	0
Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel i balansen	-117 180	-2 744 345	-2 627 165
Utsatt skatt / skattefordel	-25 780	-603 756	-577 976
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	25 780	603 756	577 976
Utsatt skatt / skattefordel i balansen	0	0	0

Selskapet har valgt å ikke regnskapsføre utsatt skattefordel.

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2023	2022
Resultat før skattekostnad	1 253 089	1 245 155
Andel av regnskapsmessig resultat i deltakerlignede selskaper	-1 253 089	-1 245 155
Andel av skattemessig resultat i deltakerlignede selskaper	1 253 092	1 245 156
3 % av utdeling fra selskap med deltakerfastsettning innenfor fritaksmetoden	26 275	35 721
Andre permanente forskjeller	295	77
Grunnlag for skattekostnad på årets resultat	1 279 662	1 280 954
Anvendelse av underskudd til fremføring	0	0
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	1 279 662	1 280 954

Fordeling av skattekostnaden	2023	2022
Betalbar skatt på årets resultat	281 526	281 810
Endring i utsatt skatt / skattefordel	0	0
Skattekostnad i resultatregnskapet	281 526	281 810
Effektiv skattesats	22,5 %	22,6 %

Avstemming av årets skattekostnad	2023	2022
Regnskapsmessig resultat før skattekostnad	1 253 089	1 245 155
Beregnet skatt	275 680	273 934
Skattekostnad i resultatregnskapet	281 526	281 810
Differanse	5 846	7 876

Differansen består av følgende:

Skatteeffekt av permanente forskjeller	5 846	7 876
Sum forklart differanse	5 846	7 876

Betalbar skatt i balansen	2023	2022
Betalbar skatt i skattekostnaden	281 526	281 810
Betalbar skatt i balansen	281 526	281 810



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

Document ID:
A12F8B6FA4B4483FA35539E6D1BB8FB9



Pareto Eiendomsfelleskap II AS
NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET

Note 5 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Eierandeler i datterselskaper, tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter regnskapsføres etter kostmetoden.

Datterselskap	Ervervs- tidspunkt	Forretnings- kontor	Eierandel / stemmerett	Egenkapital 31.12.2023	Resultat 2023	Bokført verdi
PEF II Holding AS	22.12.2015	Oslo	100 %	406 628 266	-74 425 790	501 947 635
Balansført verdi 31.12.2023						501 947 635

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 verdivurderingen av investeringene for 4. kvartal, ved beregning av verdi for Pareto Eiendomsfelleskap II AS / IS. 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 verdivurdering.

Note 6 Fordringer og gjeld

Fordringer med forfall senere enn ett år etter regnskapsårets slutt	2023	2022
Lån til foretak i samme konsern	2 300 000 000	2 300 000 000
Hovedmannens fordring på IS'et	3 827 551	2 957 847
Sum	2 303 827 551	2 302 957 847

Gjeld med forfall senere enn fem år etter regnskapsårets slutt	2023	2022
Gjeld til stille deltakere	2 835 299 421	2 830 862 086
IS'ets gjeld til hovedmannen	3 827 551	2 957 847
Sum	2 839 126 973	2 833 819 934



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

Document ID:
A12F8B6FA4B4483FA35539E6D1BB8FB9



Pareto Eiendomsfelleskap II AS

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET

Note 7 Mellomværender med nærstående parter

Kortsiktige fordringer på foretak i samme konsern	2023	2022
Opptjente renter på lån til foretak i samme konsern	31 884 932	31 900 753
Andre fordringer på foretak i samme konsern	13 485 470	15 118 934
Sum	45 370 402	47 019 687

Langsiktige fordringer på foretak i samme konsern	2023	2022
Lån til foretak i samme konsern	2 300 000 000	2 300 000 000
Hovedmannens fordring på IS'et	3 827 551	2 957 847
Sum	2 303 827 551	2 302 957 847

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.	2 957 847	2 097 425
Hovedmannens betaling av skatt	-281 810	-260 789
Hovedmannens andel av utbytte fra IS	1 151 514	1 121 211
Hovedmannens fordring på IS'et pr. 31.12.	3 827 551	2 957 847

Langsiktig gjeld til foretak i samme konsern	2023	2022
Gjeld til stille deltakere	2 835 299 421	2 830 862 086
IS'ets gjeld til hovedmannen	3 827 551	2 957 847
Sum	2 839 126 973	2 833 819 934

Endring i gjeld til stille deltakere består av følgende:

Gjeld til stille deltakere pr. 01.01.	2 830 862 086	2 858 660 160
Innbetalt kapital fra stille deltakere	0	0
Utbetalt kapital til stille deltakere	-119 618 508	-151 068 417
Andel av resultat til stille deltakere	124 055 843	123 270 343
Gjeld til stille deltakere pr. 31.12.	2 835 299 421	2 830 862 086

Note 8 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. 31.12.2023	Aksjeklasse	Antall aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Kommunal Landspensjonskasse Gjensidig Forsikringsselskap	Ordinære	1 948 690	81,87 %	81,87 %
Trondheim Kommunale Pensjonskasse	Ordinære	124 652	5,24 %	5,24 %
Harstad 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 %
Hafslund 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 %
Sum		2 380 228	100,00 %	100,00 %

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



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

Document ID:
A12F8B6FA4B4483FA35539E6D1BB8FB9

Pareto Eiendomsfelleskap II AS

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET

Note 9 Egenkapital

Arets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2023	2 380 228	23 219 710	5 973 140	31 573 078
Årets resultat	0	0	971 564	971 564
Egenkapital 31.12.2023	2 380 228	23 219 710	6 944 704	32 544 642

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 forvaltemes 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. 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 næringseiendom 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 næringseiendom 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 2023 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.



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

Document ID:
A12F8B6FA4B4483FA35539E6D1BB8FB9