



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Johan Anker-Rasch
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 14.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	3,4	5 460 834	1 065 804
Sum kostnader		5 460 834	1 065 804
Driftsresultat		-5 460 834	-1 065 804
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		109 169 088	110 197 071
Annen renteinntekt		303 602	499 785
Annen finansinntekt			2 653
Sum finansinntekter		109 472 690	110 699 509
Andre finanskostnader		389	335
Andel resultat stille deltager		102 971 662	108 537 037
Sum finanskostnader		102 972 051	108 537 372
Netto finans		6 500 639	2 162 137
Ordinært resultat før skattekostnad		1 039 805	1 096 333
Skattekostnad på ordinært resultat	7	228 895	241 188
Ordinært resultat etter skattekostnad		810 910	855 145
Årsresultat		810 910	855 145
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		810 909	855 146
Sum overføringer og disponeringer		810 909	855 146



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	692 973 946	692 973 946
Lån til foretak i samme konsern	9	1 860 610 303	2 006 610 303
Sum finansielle anleggsmidler		2 553 584 249	2 699 584 249
Sum anleggsmidler		2 553 584 249	2 699 584 249
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Tilgode offentlige avgifter		636 531	528 730
Hovedmannenes fordring på IS'et		609 150	42 571
Konsernfordringer	9		69 259 675
Sum fordringer		1 245 681	69 830 976
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		276 925 659	43 098 714
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		276 925 659	43 098 714
Sum omløpsmidler		278 171 340	112 929 690
SUM EIENDELER		2 831 755 589	2 812 513 939
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2	2 380 228	2 380 228
Overkurs		23 219 710	23 219 710
Sum innskutt egenkapital		25 599 938	25 599 938



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 194 054	2 383 144
Sum opptjent egenkapital		3 194 054	2 383 144
Sum egenkapital	6	28 793 992	27 983 082
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til stille deltagere	7	2 794 251 729	2 776 430 275
Sum annen langsiktig gjeld		2 794 251 729	2 776 430 275
Sum langsiktig gjeld		2 794 251 729	2 776 430 275
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 757 723	7 657 084
Betalbar skatt		228 895	241 188
Kortsiktig konserngjeld		114 100	159 740
Is'ets gjeld til hovedmann		609 150	42 571
Sum kortsiktig gjeld		8 709 868	8 100 583
Sum gjeld		2 802 961 597	2 784 530 858
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 831 755 589	2 812 513 940



berge lundal

Til generalforsamlingen i Pareto Eiendomsfelleskap II AS

Uavhengig revisors beretning for 2020

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Pareto Eiendomsfelleskap II AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets leders ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

berge & lundal revisjonsselskap as

statsautorisert revisor, medlem av Den norske Revisorforeningen
Rosenkrantz' gate 20, 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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Uavhengig revisors beretning for 2020
Pareto Eiendomsfelleskap II AS

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 avviklet.

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 med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 7. mai 2021

berge & lundal revisjonsselskap as

* Elektronisk signert

Eivind Lundal
Statsautorisert Revisor



Elektronisk signatur

Signert av

Lundal, Eivind

 **bankID**

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

21.05.2021 14.57.32

Signaturmetode

Norwegian BankID

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 følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, 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

Pareto Eiendomsfelleskap II AS-IS - Årsberetning 2020.pdf

Name	Method	Signed at
Hilseth-Hartwig, Henrik	BANKID_MOBILE	2021-05-20 15:18 GMT+02
Brox, Knut Håkon	BANKID	2021-05-18 16:53 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
External reference: A485E664B22F41BD8EF6D6B1B11CF1A3

Årsberetning 2020 Pareto Eiendomsfelleskap II AS

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 næringsseiendom. Pareto Eiendomsfelleskap II AS sin virksomhet er å være hovedmann og deltaker i Pareto Eiendomsfelleskap II IS. Selskapets forretningsadresse er i Oslo.

Redegjørelse for årsregnskapet

Resultatregnskapet

Selskapets resultatregnskap for 2020 viser driftskostnader på NOK 5.460.834 og et resultat på NOK 810.909. Tilsvarende tall for 2019 var driftskostnader på NOK 1.065.804 og et resultat på NOK 855.246. Driftskostnader ekskl. forretningsførerhonorar og forvaltningshonorar utgjør NOK 1.295.131. Forretningsførerhonorar og forvaltningshonorar blir fordelt mellom Pareto Eiendomsfelleskap II og datterselskapene, og det er i 2020 fordelt en større andel til Pareto Eiendomsfelleskap II.

Balanse og likviditet

Selskapets bankinnskudd utgjør pr. 31.12.2020 NOK 276.925.659

Selskapet har ingen ekstern lånefinansiering. Styret vurderer egenkapitalen og likviditetssituasjonen i selskapet som god.

Det har ikke blitt utført forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

Kontantstrøm

Selskapets driftsresultat for 2020 utgjør NOK -5.460.834 mens netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjør NOK 8.980.812. Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter er da NOK 14.441.646 høyere enn driftsresultatet. Årsaken til differansen skyldes i det vesentligste endring av tidsavgrensningsposter og finanskostnader og finansinntekter.

Resultatet av virksomheten og dens stilling

Styret mener at selskapsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets stilling ved utgangen av året. Selskaperens likviditetssituasjon anses tilfredsstillende.



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

Document ID:
A485E864B22F41BD8EF6D6B1B11CF1A3

Fortsatt drift

Som en følge av Coronaepidemien, og de menneskelige og økonomiske konsekvensene denne har for samfunnet, kan dette også kunne komme til å få konsekvenser for selskapet. De vesentligste økonomiske risikofaktorene for selskapet vil være bortfall av inntekter i datterselskapene og verdireduksjon på selskapets eiendeler. På nåværende tidspunkt har selskapet derimot ikke mottatt informasjon om at noen av risikofaktorene vil inntreffe for selskapet, og det er derfor vanskelig å estimere eventuelle beløpsmessige konsekvenser.

Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet. Styret bekrefter at denne forutsetningen er tilstede.

Fremtidig utvikling

Selskapets likviditetssituasjon anses som god. Styret vurderer risikoen for uforutsette hendelser utover Coronaepidemien som vil påvirke selskapet negativt som liten. Den underliggende investeringsporteføljen til selskapet eier moderne eiendommer med langsiktige leiekontrakter. Underliggende leiekontrakter har en vektet løpetid på i overkant av 10,6 år per årsslutt, noe som sikrer investeringselskapene selskapet eier betydelige årlige inntekter.

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 betalingssevne til å betjene renter på lånet. PEF II Holding AS har imidlertid god forutsigbarhet på dette som følge av god løpende kontantstrøm fra eiendomsselskapene.

Markedsrisiko

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

Kreditrisiko

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

Likviditetsrisiko

Det anses for å være liten usikkerhet knyttet til budsjetterte kontantstrømmer, slik at likviditetssituasjonen anses for å være god.

Arbeidsmiljø og likestilling

Selskapene har ingen ansatte og styret består av 2 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 iverksette spesielle tiltak, som har betydning for likestilling og arbeidsmiljøet.

Ytre miljø

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



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

Document ID:
A485E864B22F41BD8EF6D6B1B11CF1A3



Oslo, 7. mai 2021

Henrik Hilseth-Hartwig
Styrets leder

Knut Håkon Brox
Styremedlem



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

Document ID:
A485E664B22F41BD8EF6D6B1B11CF1A3

Årsberetning 2020 Pareto Eiendomsfelleskap II IS

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.

Redegjørelse for årsregnskapet

Resultatregnskapet

Selskapets resultatregnskap for 2020 viser driftskostnader på NOK 5.460.830 og et resultat på NOK 104.011.783. Tilsvarende tall for 2019 var driftskostnader NOK 1.065.803 og et resultat på NOK 109.633.371. Driftskostnader ekskl. forretningsførerhonorar og forvaltningshonorar utgjør NOK 1.295.131. Forretningsførerhonorar og forvaltningshonorar blir fordelt mellom Pareto Eiendomsfelleskap II og datterselskapene, og det er i 2020 fordelt en større andel til Pareto Eiendomsfelleskap II.

Balanse og likviditet

Selskapets bankinnskudd utgjør pr. 31.12.2020 NOK 276.925.659

Selskapet har ingen eksternt lånefinansiering. Styret vurderer egenkapitalen og likviditetssituasjonen i selskapet som god.

Det har ikke blitt utført forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

Kontantstrøm

Selskapets driftsresultat for 2020 utgjør NOK -5.460.834 mens netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjør NOK 8.980.812. Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter er da NOK 14.441.646 høyere enn driftsresultatet. Årsaken til differansen skyldes i det vesentligste endring av tidsavgrensingsposter og finanskostnader og finansinntekter.

Resultatet av virksomheten og dens stilling

Styret mener at selskapsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets stilling ved utgangen av året. Selskapenes likviditetssituasjon anses tilfredsstillende.



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

Document ID:
A485E664B22F41BD8EF6D6B1B11CF1A3

Fortsatt drift

Som en følge av Coronaepidemien, og de menneskelige og økonomiske konsekvensene denne har for samfunnet, kan dette også kunne komme til å få konsekvenser for selskapet. De vesentligste økonomiske risikofaktorene for selskapet vil være bortfall av inntekter i datterselskapene og verdireduksjon på selskapets eiendeler. På nåværende tidspunkt har selskapet derimot ikke mottatt informasjon om at noen av risikofaktorene vil inntreffe for selskapet, og det er derfor vanskelig å estimere eventuelle beløpsmessige konsekvenser.

Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet. Styret bekrefter at denne forutsetningen er tilstede.

Fremtidig utvikling

Selskapets likviditetssituasjon anses som god. Styret vurderer risikoen for uforutsette hendelser utover Coronaepidemien som vil påvirke selskapet negativt som liten. Den underliggende investeringsporteføljen til selskapet eier moderne eiendommer med langsiktige leiekontrakter. Underliggende leiekontrakter har en vektet løpetid på i overkant av 10,6 år per årsslutt, noe som sikrer investeringselskapene selskapet eier betydelige årlige inntekter.

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 betalingssevne til å betjene renter på lånet. PEF II Holding AS har imidlertid god forutsigbarhet på dette som følge av god løpende kontantstrøm fra eiendomsselskapene.

Markedsrisiko

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

Kreditrisiko

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

Likviditetsrisiko

Det anses for å være liten usikkerhet knyttet til budsjetterte kontantstrømmer, slik at likviditetssituasjonen anses for å være god.

Arbeidsmiljø og likestilling

Selskapene har ingen ansatte og styret består av 2 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 iverksette spesielle tiltak, som har betydning for likestilling og arbeidsmiljøet.

Ytre miljø

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



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

Document ID:
A485E664B22F41BD8EF6D6B1B11CF1A3



Oslo, 7. mai 2021
I styret for Hovedmannen Pareto Eiendomsfelleskap II AS

Henrik Hilseth-Hartwig
Styrets leder

Knut Håkon Brox
Styremedlem



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

Document ID:
A485E664B22F41BD8EF6D6B1B11CF1A3



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

Pareto Eiendomsfelleskap II AS - Årsregnskap 2020.pdf

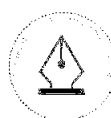
Name	Method	Signed at
Hilseth-Hartwig, Henrik	BANKID_MOBILE	2021-05-20 15:10 GMT+02
Brox, Knut Håkon	BANKID	2021-05-18 16:52 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
External reference: D9B98F2CCB904BD5A521A84C4A02F1AA



Pareto Eiendomsfelleskap II AS		Resultatregnskap	
	Noter	2020	2019
Driftskostander			
Andre driftskostnader	3, 4	-5 460 834	-1 065 804
Sum Driftskostander		-5 460 834	-1 065 804
Finansposter			
Renteinntekter bankinnskudd		303 602	499 785
Renteinntekter fra selskap i samme konsern		109 169 088	110 197 071
Andre finansinntekter		0	2 653
Andre finanskostnader		-389	-335
Andel resultat stille deltagere		-102 971 662	-108 537 037
Sum finansposter		6 500 639	2 162 137
Resultat før skatt		1 039 804	1 096 334
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-228 895	-241 188
Årsresultat		810 909	855 146
Disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		-810 909	-855 146
Sum disponeringer		-810 909	-855 146



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

Document ID:
D9B98F2CCB904BD5A521A84C4A02F1AA



Pareto Eiendomsfelleskap II AS		Balanse	
	Noter	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	8	692 973 946	692 973 946
Lån til selskap i samme konsern	9	1 860 610 303	2 006 610 303
Sum finansielle anleggsmidler		2 553 584 249	2 699 584 249
SUM ANLEGGSMIDLER		2 553 584 249	2 699 584 249
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Til gode offentlige avgifter		636 531	528 730
Fordring på selskap i samme konsern	9	0	69 259 675
Hovedmannens fordring på IS'et		609 150	42 571
Sum fordringer		1 245 681	69 830 976
Bankinnskudd		276 925 659	43 098 714
SUM OMLØPSMIDLER		278 171 340	112 929 690
SUM EIENDELER		2 831 755 589	2 812 513 939



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

Document ID:
D9B98F2CCB904BD5A521A84C4A02F1AA



Pareto Eiendomsfelleskap II AS		Balanse	
	Noter	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2	2 380 228	2 380 228
Overkurs		23 219 710	23 219 710
Sum innskutt egenkapital		25 599 938	25 599 938
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 194 054	2 383 144
Sum opptjent egenkapital		3 194 054	2 383 144
SUM EGENKAPITAL	6	28 793 992	27 983 082
GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til stille deltagere	7	2 794 251 729	2 776 430 275
Sum annen langsiktig gjeld		2 794 251 729	2 776 430 275
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 757 723	7 657 084
Betalbar skatt		228 895	241 188
IS'ets gjeld til hovedmannen		609 150	42 571
Annen kortsiktig gjeld		114 100	159 740
Sum kortsiktig gjeld		8 709 868	8 100 583
SUM GJELD		2 802 961 597	2 784 530 857
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 831 755 589	2 812 513 939

Oslo, 07.05.2021

Henrik Hilseth-Hartwig
styrets leder

Knut Håkon Brox
styremedlem



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

Document ID:
D9B98F2CCB904BD5A521A84C4A02F1AA



Pareto Eiendomsfelleskap II AS

Kontantstrømpstilling

Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	2020	2019
Årets resultat før skatt	1 039 804	1 096 334
Periodens betalte skatt	-241 188	-207 258
Renteinntekter fra selskap i samme konsern	-109 169 088	-110 197 071
Mottatt utbytte fra datterselskap	0	0
Andel resultat stille deltagere	102 971 662	108 537 037
Endring leverandørgjeld	100 639	1 227 245
Endring andre tidsavgrensningsposter	14 278 983	-918 089
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	A	8 980 812
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Investert i aksjer i datterselskaper	0	-25 202 000
Netto ytet lån til foretak i samme konsern	146 000 000	-1 207 696
Mottatt renter på lån til foretak i samme konsern	164 804 420	75 013 956
Mottatt egenkapital fra datterselskaper	0	32 377 696
Likviditetsendring fra investeringer	B	310 804 420
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		
Utbetaling av egenkapital til stille deltagere	-85 958 291	-53 138 878
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	C	-85 958 291
Netto endring i likvider gjennom perioden	A+B+C	27 381 275
Likviditetsbeholdning ved periodens start		43 098 713
Likviditetsbeholdning 31.12		43 098 713



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

Document ID:
D9B98F2CCB904BD5A521A84C4A02F1AA



Pareto Eiendomsfelleskap II AS

Noter 2020

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for øvrige foretak. Følgende regnskapsprinsipper er anvendt:

1-1 Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til balansedagens kurs. Fordringer og gjeld som er sikret med valutaterminkontrakter er vurdert til terminkurs.

1-2 Inntekter

Inntekter resultatføres etter opptjeningsprinsippet, dvs. når levering har funnet sted og det vesentligste av risiko og avkastning er overført.

Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til egenkapitaltransaksjoner.

1-3 Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, fratrukket av- og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

1-4 Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskap og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger inntektsføres i samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbyttet/konsernbidraget andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

1-5 Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap på krav.

1-6 Skatt

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld. Utsatt skatt er beregnet på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort. Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til egenkapitaltransaksjoner.

1-7 Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

1-8 Utelatelse av datterselskap fra konsolidering

Aksjene og andelene i datterselskapene er anskaffet med sikte på midlertidig eie og holdes i påvente av salg. I samsvar med regnskapsloven § 3-8 er disse derfor utelatt fra konsolidering, og konsernregnskap er ikke utarbeidet.



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

Document ID:
D9B98F2CCB904BD5A521A84C4A02F1AA



Pareto Eiendomsfelleskap II AS

Noter 2020

Note 2 Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

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

Selskapets aksjonærer:	Antall aksjer	Eierandel
Akershus Energi Infrastruktur AS	43 524	1,83 %
Aker Pensjonskasse	64 299	2,70 %
Bodo Kommunale Pensjonskasse	47 012	1,98 %
CHC Norge Pensjonskasse	68 205	2,87 %
E Co Energi Pensjonskasse	23 505	0,99 %
Harstad Kommunale Pensjonskasse	94 024	3,95 %
Heli-One Norge Pensjonskasse	16 416	0,69 %
Kommunal Landspensjonskasse Gjensidig Forsikringsselskap	1 880 485	79,00 %
Sparebank 1 SMN Pensjonskasse	8 704	0,37 %
Tibnor Pensjonskasse	9 402	0,40 %
Trondheim Kommunale Pensjonskasse	124 652	5,24 %
Sum	2 380 228	100,00 %

Note 3 Antall ansatte

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret, og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. En slik tjenestepensjon er derfor ikke opprettet.

Note 4 Ytelser til ledende personer, revisor mv. og andre driftskostnader

Det er i året utbetalt kr. 100 000 (ekskl. sos. kostnader) i ytelser til selskapets styre.

Det er i året kostnadsført kr. 67 000 (eks. mva) til selskapets revisor for ordinær revisjon, og 500 (eks mva) for bistand.

Spesifikasjon av andre driftskostnader	2020	2019
Styrehonorar (inkl. arbeidsgiveravgift)	68 460	159 740
Revisjonshonorar	67 500	102 000
Forvaltningshonorar	3 598 627	3 953
Forretningsførerhonorar	567 072	100 000
Juridisk honorar	34 175	167 422
Verdivurderinger	162 022	159 919
VPS-/depotkostnader	275 757	256 738
Øvrige kostnader	687 222	116 033
Sum	5 460 834	1 065 805



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

Document ID:
D9B98F2CCB904BD5A521A84C4A02F1AA



Pareto Eiendomsfelleskap II AS

Noter 2020

Note 5 Skatt

	2020	2019
Årets skattekostnad fremkommer slik:		
Betalbar skatt på årets resultat	-228 895	-241 188
Brutto endring utsatt skatt	0	0
Årets totale skattekostnad	-228 895	-241 188

	2020	2019
Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:		
Ordinært resultat før skattekostnad	1 039 804	1 096 334
Permanente forskjeller	313	
Andel av nm. resultat på andeler i deltagerlignede selskaper	-1 039 804	-1 096 334
Andel av sm. resultat på andeler i deltagerlignede selskaper	1 040 118	1 096 307
Benyttet fremforbart skattemessig underskudd		
Alminnelig inntekt	1 040 431	1 096 307
Beregnet betalbar skatt (22 %)	228 895	241 188

	2020	2019
Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt:		
Underskudd til fremføring	0	0
Sum	0	0
Utsatt skatt/(skattefordel) (22 %)	0	0

Note 6 Egenkapitalbevegelse

Disponering av årets resultat	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	2 380 228	23 219 710	2 383 144	27 983 083
Årets resultat			810 909	810 910
Egenkapital 31.12	2 380 228	23 219 710	3 194 054	28 793 992

Note 7 Spesifikasjon av enkelte poster i balansen

	2020	2019
Gjeld til stille deltagere		
Gjeld til stille deltager 01.01	2 776 430 275	2 720 547 268
Utbetaling til stille deltagere i året	-85 150 207	-52 654 030
Andel resultat stille deltagere	102 971 662	108 537 037
Gjeld til stille deltager 31.12	2 794 251 729	2 776 430 275

Note 8 Investeringer i datterselskap

Eierandeler i datterselskaper og tilknyttede selskaper er regnskapsført etter kostmetoden:

Selskap	PEF II Holding AS
Anskaffelsestidspunkt	22.12.2015
Forretningskontor	Oslo
Eierandel/stemmerett	100 %
Kostpris	692 973 946
Bokført verdi	692 973 946
Selskapets resultat (100 %)	98 217 531
Selskapets egenkapital (100 %)	780 540 705



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

Document ID:
D9B98F2CCB904BD5A521A84C4A02F1AA



Pareto Eiendomsfelleskap II AS

Noter 2020

Note 9 Lån til selskap i samme konsern

Spesifikasjon av mellomværende med konsernselskaper, tilknyttet selskap m.v.:

Lån til foretak i samme konsern	2020	2019
PEF II Holding AS	1 860 610 303	2 006 610 303
Påløpte renter	0	55 635 332
Sum	1 860 610 303	2 062 245 635

Mellomværende renteberegnes ihht. låneavtale og det betales renter hvert kvartal.

Note 10 Informasjonsplikter etter lov om forvaltning av alternative investeringsfond

Godtgjørelse til forvalter

Pareto Eiendomsfelleskap II IS/AS ("PEF II") 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. Godtgjørelse til forvalters ansatte eller deltakere er også omtalt i Pareto Alternative Investments AS' årsrapport.

Portefølje og risikostyring

Verdien av Pareto Eiendomsfelleskap II IS/AS 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 2020 ikke vært brudd på risikorammer satt for PEF II, verken hva gjelder Investeringsmandat eller likviditetsrammer.

Forvalter har fokus på løpende oppfølging av PEF IIs underliggende prosjekter for å overvåke risikoen i porteføljen. Dette gjøres bl.a. 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 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.

Note 11

Som en følge av Coronaepidemien, og de menneskelige og økonomiske konsekvensene denne har for samfunnet, kan dette også kunne komme til å få konsekvenser for selskapet. De vesentligste økonomiske risikofaktorene for selskapet vil være bortfall av inntekter i datterselskapene og verdireduksjon på selskapets eiendeler. På nåværende tidspunkt har selskapet derimot ikke mottatt informasjon om at noen av risikofaktorene vil inntreffe for selskapet, og det er derfor vanskelig å estimere evt. beløpsmessige konsekvenser.

Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet. Styret bekrefter at denne forutsetningen er tilstede.



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

Document ID:
D9B98F2CCB904BD5A521A84C4A02F1AA