



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 043 415
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PARETO EIENDOMSFELLESSKAP AS
Forretningsadresse: Dronning Mauds gate 3
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Paul Børseth
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2024

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, 10.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Andre driftskostnader	6	5 616 860	6 655 904
Sum kostnader		5 616 860	6 655 904
Driftsresultat		-5 616 860	-6 655 904
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8	232 205 051	191 291 450
Annen renteinntekt		5 109 158	1 190 662
Reversert nedskrivning av finansielle eiendeler	7	0	15 198 406
Sum finansinntekter		237 314 209	207 680 518
Nedskrivning av finansielle eiendeler	7	29 019 974	0
Annen rentekostnad		1 152	98
Andre finanskostnader		433	5 352
Andel av resultat til stille deltakere		200 649 032	199 008 974
Sum finanskostnader		229 670 591	199 014 424
Netto finans		7 643 618	8 666 094
Ordinært resultat før skattekostnad		2 026 758	2 010 190
Skattekostnad på ordinært resultat	10	543 559	431 671
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 483 199	1 578 519
Årsresultat		1 483 199	1 578 519
Overføringer og disponeringer			
Overført til annen egenkapital		1 483 198	1 578 521
Sum overføringer og disponeringer		1 483 198	1 578 521



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	1 960 550 020	1 789 569 994
Lån til foretak i samme konsern	11, 12	4 223 000 000	4 074 000 000
IS'ets fordring på hovedmannen	11, 12	5 906 680	8 909 353
Sum finansielle anleggsmidler		6 189 456 700	5 872 479 347
Sum anleggsmidler		6 189 456 700	5 872 479 347
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	11	202 587 524	2 186 219
Konsernfordringer	11, 12	86 292 448	84 370 538
Sum fordringer		288 879 972	86 556 757
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		153 011 979	41 858 116
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		153 011 979	41 858 116
Sum omløpsmidler		441 891 951	128 414 873
SUM EIENDELER		6 631 348 651	6 000 894 220
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	13, 14	5 631 200	5 081 500
Overkurs	14	64 344 220	57 183 737
Sum innskutt egenkapital		69 975 420	62 265 237



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	11 382 705	9 899 508
Sum opptjent egenkapital		11 382 705	9 899 508
Sum egenkapital		81 358 125	72 164 745
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til stille deltakere	11, 12	6 525 889 316	5 903 663 056
Hovedmannens gjeld til IS'et	11, 12	5 906 680	8 909 353
Sum annen langsiktig gjeld		6 531 795 996	5 912 572 409
Sum langsiktig gjeld		6 531 795 996	5 912 572 409
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	11	17 317 131	15 391 556
Betalbar skatt	10	543 559	431 671
Annen kortsiktig gjeld	11	333 840	333 840
Sum kortsiktig gjeld		18 194 530	16 157 067
Sum gjeld		6 549 990 526	5 928 729 476
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 631 348 651	6 000 894 221



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	3	401 695 012	345 968 615
Andre driftsinntekter	3	9 306 305	1 216 135
Sum inntekter		411 001 317	347 184 750
Kostnader			
Avskrivninger	4, 5	146 726 287	136 431 463
Andre driftskostnader	6	80 641 081	50 259 163
Sum kostnader		227 367 368	186 690 626
Driftsresultat		183 633 949	160 494 124
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 159 635	2 208 994
Renteinntekter fra tilknyttet selskap og FKV	8	1 954 542	2 769 212
Andre finansinntekter		28 403	11 145
Resultatandel fra tilknyttet selskap og FKV	9	1 524 213	-1 405 711
Sum finansinntekter		13 666 793	3 583 640
Annen rentekostnad		1 276	5 096
Andre finanskostnader		24 095	5 352
Sum finanskostnader		25 371	10 448
Netto finans		13 641 422	3 573 192
Ordinært resultat før skattekostnad		197 275 371	164 067 316
Skattekostnad på ordinært resultat	10	-7 436 691	-36 077 035
Ordinært resultat etter skattekostnad		204 712 062	200 144 351
Årsresultat		204 712 062	200 144 351



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	5	276 994 070	279 050 693
Sum immaterielle eiendeler		276 994 070	279 050 693
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	6 310 580 475	5 574 119 612
Driftsløsøre, inventar og annet utstyr	4	9 044 878	5 950 719
Sum varige driftsmidler		6 319 625 353	5 580 070 331
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	9	187 717	63 262 783
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	11, 12	0	12 012 833
Andre langsiktige fordringer	11	44 352 724	36 903 058
Sum finansielle anleggsmidler		44 540 441	112 178 674
Sum anleggsmidler		6 641 159 864	5 971 299 698
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	11	13 915 275	2 442 218
Andre kortsiktige fordringer	11	206 578 910	202 257 977
Sum fordringer		220 494 185	204 700 195
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		342 780 289	177 817 765
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		342 780 289	177 817 765
Sum omløpsmidler		563 274 474	382 517 960
SUM EIENDELER		7 204 434 338	6 353 817 658



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	13, 14	5 631 200	5 081 500
Overkurs	14	64 344 220	57 183 737
Sum innskutt egenkapital		69 975 420	62 265 237
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	6 466 401 050	5 600 781 890
Sum opptjent egenkapital		6 466 401 050	5 600 781 890
Sum egenkapital		6 536 376 470	5 663 047 127
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	10	453 681 482	435 071 289
Sum avsetninger for forpliktelser		453 681 482	435 071 289
Annen langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld	11	41 081 346	6 150 458
Sum annen langsiktig gjeld		41 081 346	6 150 458
Sum langsiktig gjeld		494 762 828	441 221 747
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	11	42 479 331	82 518 526
Betalbar skatt	10	738 821	442 051
Utbytte	14	96 977 868	162 456 828
Annen kortsiktig gjeld	11	33 099 020	4 131 378
Sum kortsiktig gjeld		173 295 040	249 548 783
Sum gjeld		668 057 868	690 770 530
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 204 434 338	6 353 817 657



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 710247

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 043 415
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PARETO EIENDOMSFELLESKAP 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: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Paul Børseth
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2024

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, 19.08.2024

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: 992 043 415
PARETO EIENDOMSFELLESSKAP AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Andre driftskostnader	6	5 616 860	6 655 904
Sum kostnader		5 616 860	6 655 904
Driftsresultat		-5 616 860	-6 655 904
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8	232 205 051	191 291 450
Annen renteinntekt		5 109 158	1 190 662
Reversert nedskrivning av finansielle eiendeler	7	0	15 198 406
Sum finansinntekter		237 314 209	207 680 518
Nedskrivning av finansielle eiendeler	7	29 019 974	0
Annen rentekostnad		1 152	98
Andre finanskostnader		433	5 352
Andel av resultat til stille deltakere		200 649 032	199 008 974
Sum finanskostnader		229 670 591	199 014 424
Netto finans		7 643 618	8 666 094
Ordinært resultat før skattekostnad		2 026 758	2 010 190
Skattekostnad på ordinært resultat	10	543 559	431 671
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 483 199	1 578 519
Årsresultat		1 483 199	1 578 519
Overføringer og disponeringer			
Overført til annen egenkapital		1 483 198	1 578 521
Sum overføringer og disponeringer		1 483 198	1 578 521



Organisasjonsnr: 992 043 415
PARETO EIENDOMSFELLESSKAP AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 7		1 960 550 020	1 789 569 994
Lån til foretak i samme konsern	11, 12	4 223 000 000	4 074 000 000
IS'ets fordring på hovedmannen	11, 12	5 906 680	8 909 353
Sum finansielle anleggsmidler		6 189 456 700	5 872 479 347
Sum anleggsmidler		6 189 456 700	5 872 479 347

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer	11	202 587 524	2 186 219
Konsernfordringer	11, 12	86 292 448	84 370 538
Sum fordringer		288 879 972	86 556 757

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		153 011 979	41 858 116
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		153 011 979	41 858 116

Sum omløpsmidler 441 891 951 128 414 873

SUM EIENDELER 6 631 348 651 6 000 894 220

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	13, 14	5 631 200	5 081 500
Overkurs	14	64 344 220	57 183 737
Sum innskutt egenkapital		69 975 420	62 265 237

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	14	11 382 705	9 899 508
Sum opptjent egenkapital		11 382 705	9 899 508



Sum egenkapital		81 358 125	72 164 745
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til stille deltakere	11, 12	6 525 889 316	5 903 663 056
Hovedmannens gjeld til IS'et	11, 12	5 906 680	8 909 353
Sum annen langsiktig gjeld		6 531 795 996	5 912 572 409
Sum langsiktig gjeld		6 531 795 996	5 912 572 409
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	11	17 317 131	15 391 556
Betalbar skatt	10	543 559	431 671
Annen kortsiktig gjeld	11	333 840	333 840
Sum kortsiktig gjeld		18 194 530	16 157 067
Sum gjeld		6 549 990 526	5 928 729 476
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 631 348 651	6 000 894 221



Organisasjonsnr: 992 043 415
PARETO EIENDOMSFELLESSKAP AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	3	401 695 012	345 968 615
Andre driftsinntekter	3	9 306 305	1 216 135
Sum inntekter		411 001 317	347 184 750
Kostnader			
Avskrivninger	4, 5	146 726 287	136 431 463
Andre driftskostnader	6	80 641 081	50 259 163
Sum kostnader		227 367 368	186 690 626
Driftsresultat		183 633 949	160 494 124
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 159 635	2 208 994
Renteinntekter fra tilknyttet selskap og FKV	8	1 954 542	2 769 212
Andre finansinntekter		28 403	11 145
Resultatandel fra tilknyttet selskap og FKV	9	1 524 213	-1 405 711
Sum finansinntekter		13 666 793	3 583 640
Annen rentekostnad		1 276	5 096
Andre finanskostnader		24 095	5 352
Sum finanskostnader		25 371	10 448
Netto finans		13 641 422	3 573 192
Ordinært resultat før skattekostnad		197 275 371	164 067 316
Skattekostnad på ordinært resultat	10	-7 436 691	-36 077 035
Ordinært resultat etter skattekostnad		204 712 062	200 144 351
Årsresultat		204 712 062	200 144 351



Organisasjonsnr: 992 043 415
PARETO EIENDOMSFELLESSKAP AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	5	276 994 070	279 050 693
Sum immaterielle eiendeler		276 994 070	279 050 693
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	6 310 580 475	5 574 119 612
Driftsløsøre, inventar og annet utstyr	4	9 044 878	5 950 719
Sum varige driftsmidler		6 319 625 353	5 580 070 331
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	9	187 717	63 262 783
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	11, 12	0	12 012 833
Andre langsiktige fordringer	11	44 352 724	36 903 058
Sum finansielle anleggsmidler		44 540 441	112 178 674
Sum anleggsmidler		6 641 159 864	5 971 299 698
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	11	13 915 275	2 442 218
Andre kortsiktige fordringer	11	206 578 910	202 257 977
Sum fordringer		220 494 185	204 700 195
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		342 780 289	177 817 765
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		342 780 289	177 817 765
Sum omløpsmidler		563 274 474	382 517 960
SUM EIENDELER		7 204 434 338	6 353 817 658
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	13, 14	5 631 200	5 081 500
Overkurs	14	64 344 220	57 183 737
Sum innskutt egenkapital		69 975 420	62 265 237
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	6 466 401 050	5 600 781 890
Sum opptjent egenkapital		6 466 401 050	5 600 781 890
Sum egenkapital		6 536 376 470	5 663 047 127
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	10	453 681 482	435 071 289
Sum avsetninger for forpliktelseser		453 681 482	435 071 289
Annen langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld	11	41 081 346	6 150 458
Sum annen langsiktig gjeld		41 081 346	6 150 458
Sum langsiktig gjeld		494 762 828	441 221 747
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	11	42 479 331	82 518 526
Betalbar skatt	10	738 821	442 051
Utbytte	14	96 977 868	162 456 828
Annen kortsiktig gjeld	11	33 099 020	4 131 378
Sum kortsiktig gjeld		173 295 040	249 548 783
Sum gjeld		668 057 868	690 770 530
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 204 434 338	6 353 817 657



Organisasjonsnr: 992 043 415
PARETO EIENDOMSFELLESSKAP AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
6

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

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

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.

Note

6

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Organisasjonsnr: 992 043 415
PARETO EIENDOMSFELLESSKAP AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
6

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

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

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.

Note

6

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

PEF AS - Årsregnskap 2023 Konsern.pdf

Name	Method	Signed at
Johansen, Frode	BANKID	2024-06-13 17:16 GMT+02
Johansen, Leif Edgar	BANKID	2024-06-13 16:48 GMT+02
Børseth, Paul	BANKID	2024-06-13 15:01 GMT+02
Aarstad, Lars Erik	BANKID	2024-06-13 14:54 GMT+02



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

External reference: DCAC6F212F0944B68926B6E38158DC04



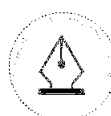
**ÅRSREGNSKAP
2023**

**Pareto Eiendomsfelleskap AS
Konsern**

Org.nr.: 992 043 415

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:
DCAC6F212F0944B68926B6E38158DC04

Pareto Eiendomsfelleskap AS
RESULTATREGNSKAP

Morselskap				Konsern	
2023	2022		Note	2023	2022
0	0	Leieinntekter	3	401 695 012	345 968 615
0	0	Andre driftsinntekter	3	9 306 305	1 216 135
0	0	Sum driftsinntekter		411 001 317	347 184 750
0	0	Avskrivninger	4, 5	-146 726 287	-136 431 463
-5 616 860	-6 655 904	Andre driftskostnader	6	-80 641 081	-50 259 163
-5 616 860	-6 655 904	Sum driftskostnader		-227 367 368	-186 690 626
-5 616 860	-6 655 904	Driftsresultat		183 633 949	160 494 124
0	15 198 406	Reversert nedskrivning av finansielle eiendeler	7	0	0
232 205 051	191 291 450	Renteinntekter fra foretak i samme konsern	8	0	0
0	0	Renteinntekter fra tilknyttet selskap og FKV	8	1 954 542	2 769 212
5 109 158	1 190 662	Andre renteinntekter		10 159 635	2 208 994
0	0	Andre finansinntekter		28 403	11 145
0	0	Resultatandel fra tilknyttet selskap og FKV	9	1 524 213	-1 405 711
-29 019 974	0	Nedskrivning av finansielle eiendeler	7	0	0
-1 152	-98	Andre rentekostnader		-1 276	-5 096
-433	-5 352	Andre finanskostnader		-24 095	-5 352
-200 649 032	-199 008 974	Andel av resultat til stille deltakere		0	0
7 643 618	8 666 095	Sum finansposter		13 641 421	3 573 193
2 026 758	2 010 192	Ordinært resultat før skattekostnad		197 275 370	164 067 316
-543 559	-431 671	Skattekostnad på ordinært resultat	10	7 436 691	36 077 035
1 483 198	1 578 521	Årsresultat		204 712 061	200 144 351
<i>Disponeringer / dekning av årsresultatet:</i>					
-1 483 198	-1 578 521	Overført til annen egenkapital			
-1 483 198	-1 578 521	Sum disponeringer / dekket			



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

Document ID:
DCAC6F212F0944B68926B6E38158DC04



Pareto Eiendomsfelleskap AS BALANSE PR. 31.12.

Morselskap			Konsern		
2023	2022	EIENDELER	Note	2023	2022
0	0	Goodwill	5	276 994 070	279 050 693
0	0	Sum immaterielle eiendeler		276 994 070	279 050 693
0	0	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	6 310 580 475	5 574 119 612
0	0	Driftsløsøre, inventar og annet utstyr	4	9 044 878	5 950 719
0	0	Sum varige driftsmidler		6 319 625 353	5 580 070 331
1 960 550 020	1 789 569 994	Investeringer i datterselskap	7	0	0
0	0	Investeringer i tilknyttet selskap og FKV	9	187 717	63 262 783
4 223 000 000	4 074 000 000	Lån til foretak i samme konsern	11, 12	0	0
0	0	Lån til tilknyttet selskap og FKV	11, 12	0	12 012 833
5 906 680	8 909 353	IS'ets fordring på hovedmannen	11, 12	0	0
0	0	Andre langsiktige fordringer	11	44 352 724	36 903 058
6 189 456 700	5 872 479 347	Sum finansielle anleggsmidler		44 540 441	112 178 674
6 189 456 700	5 872 479 347	SUM ANLEGGSMIDLER		6 641 159 864	5 971 299 698
0	0	Kundefordringer	11	13 915 275	2 442 218
86 292 448	84 370 538	Fordring på foretak i samme konsern	11, 12	0	0
202 587 524	2 186 219	Andre kortsiktige fordringer	11	206 578 910	202 257 977
288 879 972	86 556 757	Sum fordringer		220 494 185	204 700 195
153 011 979	41 858 116	Bankinnskudd, kontanter o.l.		342 780 289	177 817 765
441 891 951	128 414 873	SUM OMLØPSMIDLER		563 274 474	382 517 960
6 631 348 651	6 000 894 220	SUM EIENDELER		7 204 434 338	6 353 817 658



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

Document ID:
DCAC6F212F0944B68926B6E38158DC04



Pareto Eiendomsfelleskap AS BALANSE PR. 31.12.

Morselskap			Konsern		
2023	2022	EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
5 631 200	5 081 500	Aksjekapital	13, 14	5 631 200	5 081 500
64 344 220	57 183 737	Overkurs	13, 14	64 344 220	57 183 737
69 975 420	62 265 237	Sum innskutt egenkapital		69 975 420	62 265 237
11 382 705	9 899 508	Annen egenkapital	14	6 466 401 050	5 600 781 890
11 382 705	9 899 508	Sum opptjent egenkapital		6 466 401 050	5 600 781 890
81 358 125	72 164 745	SUM EGENKAPITAL		6 536 376 470	5 663 047 127
0	0	Utsatt skatt	10	453 681 482	435 071 289
0	0	Sum avsetninger for forpliktelser		453 681 482	435 071 289
6 525 889 316	5 903 663 056	Gjeld til stille deltakere	11, 12	0	0
5 906 680	8 909 353	Hovedmannens gjeld til IS'et	11, 12	0	0
0	0	Annen langsiktig gjeld	11	41 081 346	6 150 458
6 531 795 996	5 912 572 409	Sum annen langsiktig gjeld		41 081 346	6 150 458
17 317 131	15 391 556	Leverandørgjeld	11	42 479 331	82 518 526
543 559	431 671	Betalbar skatt	10	738 821	442 051
0	0	Avsatt utbytte	14	96 977 868	162 456 828
333 840	333 840	Annen kortsiktig gjeld	11	33 099 020	4 131 378
18 194 530	16 157 067	Sum kortsiktig gjeld		173 295 040	249 548 783
6 549 990 526	5 928 729 476	SUM GJELD		668 057 868	690 770 530
6 631 348 651	6 000 894 220	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 204 434 338	6 353 817 658

Oslo, 10.06.2024

Styret i Pareto Eiendomsfelleskap AS

Paul Børseth
Styrets leder

Lars Erik Aarstad
Styremedlem

Leif Edgar Johansen
Styremedlem

Frode Johansen
Styremedlem



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

Document ID:
DCAC6F212F0944B68926B6E38158DC04

Pareto Eiendomsfelleskap AS
KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Morselskap			Konsern	
2023	2022		2023	2022
2 026 758	2 010 192	Periodens resultat før skattekostnad	197 275 370	164 067 316
-431 671	-335 683	Periodens betalte skatt	-442 051	-2 053 758
0	0	Ordinære avskrivninger	146 726 287	136 431 463
0	0	Inntekter fra investering i datterselskap	0	0
0	-15 198 406	Reversert nedskrivning av finansielle eiendeler	0	0
-232 205 051	-191 291 450	Renteinntekter fra foretak i samme konsern	0	0
0	0	Resultatandel fra tilknyttet selskap og FKV	-1 524 213	1 405 711
29 019 974	0	Nedskrivning av finansielle eiendeler	0	0
200 649 032	199 008 974	Andel av resultat til stille deltakere	0	0
0	0	Endring i kundefordringer	-11 473 057	5 974 250
1 925 575	2 697 326	Endring i leverandørgjeld	-40 039 195	10 200 947
-1 515 206	-7 241 877	Endring i andre tidsavgrensningsposter	78 893 285	-25 088 551
-530 590	-10 350 925	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	369 416 426	290 937 378
0	0	Utbet. ved kjøp av driftsmidler	-132 843 171	-278 434 581
0	0	Utbet. ved kjøp av finansielle eiendeler	-366 332 617	-265 231 685
0	-75 000 000	Utbet. ved kontantinnskudd i datterselskaper	0	0
-588 000 000	-807 000 000	Utbet. ved oppt. av langs. lån ytet til foretak i samme konsern	0	0
0	0	Utbet. ved oppt. av langs. lån ytet til tilknyttet selskap og FKV	-119 500 000	-142 000 000
39 000 000	83 000 000	Innbet. ved nedbet. av langs. lån ytet til foretak i samme konsern	0	0
231 397 042	169 779 190	Innbet. renter på langs. lån ytet til foretak i samme konsern	0	0
0	0	Innbet. utbytter fra datterselskaper	0	0
-317 602 958	-629 220 810	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-618 675 788	-685 666 266
771 018 271	787 143 159	Innbetalinger av egenkapital fra stille deltakere	771 018 271	787 143 159
-341 730 860	-231 539 931	Utbetalinger av egenkapital til stille deltakere	-341 730 860	-231 539 931
0	0	Utbetalinger ved nedbetaling av ekstern gjeld ved oppkjøp	-18 748 265	-236 574 707
429 287 411	555 603 228	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	410 539 146	319 028 521
111 153 863	-83 968 507	Netto kontantstrøm for perioden	161 279 784	-75 700 367
41 858 116	125 826 623	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr. 01.01	177 817 765	253 518 132
0	0	Tilført beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved kjøp	3 682 740	0
153 011 979	41 858 116	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr. 31.12	342 780 289	177 817 765



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

Document ID:
DCAC6F212F0944B68926B6E38158DC04



Pareto Eiendomsfelleskap AS NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET

Note 1 Regnskapsprinsipper

Grunnleggende regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk som er basert på grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift og kongruens. Transaksjoner regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Inntekter resultatføres når de er opptjent og kostnader sammenstilles med opptjente inntekter.

Inntektsføring

Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden, i henhold til opptjeningsprinsippet.

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, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

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, mens felleskontrollert virksomhet er en økonomisk virksomhet som er regulert ved avtale mellom to eller flere deltakere slik at disse har felles kontroll over virksomheten.

I selskapsregnskapet brukes kostmetoden som prinsipp for investeringer i datterselskaper, tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter, 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. 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.

I konsernregnskapet brukes egenkapitalmetoden som prinsipp for investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter. Bruk av metoden innebærer at konsernets andel av resultatet etter skatt og etter avskrivninger av eventuelle gjenværende merverdier fra kjøpet, resultatføres under finansposter og tillegges bokført verdi for andelen.

Konsolideringsprinsipper

Datterselskaper blir konsolidert fra det tidspunkt kontrollen er overført til konsernet (oppkjøpstidspunktet), og konsolideringen opphører når kontrollen over datterselskapet opphører.

I konsernregnskapet erstattes posten aksjer i datterselskap med datterselskapets eiendeler og gjeld. Konsernregnskapet utarbeides som om konsernet var én økonomisk enhet. Transaksjoner, urealisert fortjeneste og mellomværende mellom selskapene i konsernet elimineres.

Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld, balanseføres som goodwill. Goodwill behandles som en residual og balanseføres med den andelen som er observert i oppkjøpstransaksjonen. Merverdier i konsernregnskapet avskrives over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid.



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

Document ID:
DCAC6F212F0944B68926B6E38158DC04



Pareto Eiendomsfelleskap AS NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning / forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand på anskaffelsestidspunktet.

Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk, hvor verdi i bruk er nåverdien av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Tidligere nedskrivninger reverseres dersom forutsetningene for nedskrivningene ikke lenger er til stede.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endringer i utsatt skatt. Betalbar skatt er fastsatt på grunnlag av årets skattemessige resultat. Utsatt skatt i balansen beregnes med årets skattesats på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Utsatt skattefordel hvor det er usikkerhet knyttet til fremtidig bruk blir ikke balanseført. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen, når det er grunnlag for nettoføring.

Utsatt skatt og utsatt skattefordel ved oppkjøp er beregnet basert på forskjellen mellom virkelig verdi og bokførte verdier i oppkjøpte selskaper på identifiserbare eiendeler og forpliktelser. Det beregnes ikke utsatt skatt på goodwill. Ved kjøp av eiendommer skjer transaksjonen gjennom kjøp av "single purpose selskaper", og eventuelle fremtidige salg vil også normalt foretas som aksjetransaksjoner, og ut fra dagens skatteregler vil dette skje skattefritt.

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:
DCAC6F212F0944B68926B6E38158DC04



Pareto Eiendomsfelleskap AS NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET

Note 2 Deltakelse i indre selskap

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

Note 3 Driftsinntekter

Konsernet eier flere næringsseiendommer på østlandet innenfor lager og logistikk, med langsiktige leiekontrakter og solide leietakere. Underliggende leiekontrakter har en vektet løpetid på 9,3 år ved årsslutt.

Morselskap			Konsern	
2023	2022	Segment	2023	2022
0	0	Leieinntekter - Lagerareal	346 442 571	300 036 645
0	0	Leieinntekter - Kontorareal	49 925 826	43 808 065
0	0	Leieinntekter - Annet	5 326 615	2 123 905
0	0	Andre driftsinntekter	9 306 305	1 216 135
0	0	Sum	411 001 317	347 184 750

2023	2022	Geografisk fordeling	2023	2022
0	0	Norge	411 001 317	347 184 750
0	0	Sum	411 001 317	347 184 750

Note 4 Varige driftsmidler

Varige driftsmidler	Bygg	Tekn. inst.	Inventar	Tomt og uteareal	Anlegg u. utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2023	3 883 390 802	881 053 728	12 432 998	1 423 745 063	161 763 008	6 362 385 598
Ervervet ansk.kost nye selskaper	0	0	623 031	53 461 839	342 829 810	396 914 680
Tilganger	454 726 551	266 613 664	4 735 709	180 325 329	349 661 169	1 256 062 422
Avganger	0	0	0	0	-770 585 157	-770 585 157
Anskaffelseskost 31.12.2023	4 338 117 353	1 147 667 392	17 791 739	1 657 532 231	83 668 830	7 244 777 543
Akkumulerte avskrivninger	-624 954 026	-270 085 105	-8 746 861	-21 366 199	0	-925 152 190
Balansført verdi 31.12.2023	3 713 163 326	877 582 287	9 044 878	1 636 166 032	83 668 830	6 319 625 353
Årets avskrivninger	85 276 237	48 052 771	1 960 680	3 170 409	0	138 460 097
Forventet økonomisk levetid	10 - 100 år	10 - 50 år	5 - 20 år	0 - 50 år		
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær		



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

Document ID:
DCAC6F212F0944B68926B6E38158DC04



Pareto Eiendomsfelleskap AS NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET

Note 5 Goodwill

Goodwill	Skatte- goodwill	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2023	328 720 321	328 720 321
Tilganger	6 209 566	6 209 566
Avganger	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2023	334 929 887	334 929 887
Akkumulerte avskrivninger	-57 935 817	-57 935 817
Balansført verdi 31.12.2023	276 994 070	276 994 070

Årets avskrivninger 8 266 189 8 266 189

Forventet økonomisk levetid 10 - 100 år
Avskrivningsplan Lineær

Balansført goodwill er skattegoodwill som representerer forskjellen mellom virkelig verdi og nominell verdi på utsatt skatt ved oppkjøp av datterselskap. Skattegoodwill avskrives lineært over perioden frem til midlertidig forskjell på eiendom utgjør kr 0.

Note 6 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

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

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

Morselskap			Konsern	
2023	2022	Ytelser til ledende personer	2023	2022
300 000	300 000	Styrehonorar (ekskl. arbeidsgiveravgift)	300 000	300 000
300 000	300 000	Sum	300 000	300 000

2023	2022	Kostnadsført godtgjørelse til revisor (ekskl. MVA)	2023	2022
162 000	117 000	Lovpålagt revisjon	1 214 335	1 272 112
117 300	464 500	Annen bistand	170 636	470 000
279 300	581 500	Sum	1 384 970	1 742 112



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

Document ID:
DCAC6F212F0944B68926B6E38158DC04



Pareto Eiendomsfelleskap AS NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET

Note 7 Investering i datterselskap

Eierandeler i datterselskaper og tilknyttede selskaper regnskapsføres etter kostmetoden.

Datterselskap	Ervervs- tidspunkt	Forretnings- kontor	Eierandel / stemmerett	Egenkapital 31.12.2023	Resultat 2023	Bokført verdi
Bonntjennsvegen 9 AS	11.02.2016	Oslo	100 %	3 617 322	449 637	11 207 277
Bonntjennsvegen 11 AS	02.05.2016	Oslo	100 %	7 412 472	2 472 352	32 482 026
PEF Holding AS	21.12.2018	Oslo	100 %	1 067 960 457	-172 949 759	1 527 132 839
Regnbuen Logistikkbygg AS	08.07.2011	Oslo	100 %	1 677 912	67 847	1 240 100
Regnbuen Logistikkbygg IS	08.07.2011	Oslo	99 %	243 318 741	8 698 421	217 477 752
Vestby Tomteutvikling AS	30.09.2020	Oslo	100 %	368 499 202	-22 860 995	171 010 026
Balanseført verdi 31.12.2023						1 960 550 020

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 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 ekstem verddivurdering.

Årets nedskrivning av investering i datterselskap utgjør kr 29 019 974.

Akkumulerte nedskrivninger pr. datterselskap	2023	2022
Vestby Tomteutvikling AS	29 019 974	0
Sum	29 019 974	0

Note 8 Transaksjoner med nærstående parter

Ytelser til ledende personer er omtalt i note 6, og mellomværender med nærstående parter er omtalt i note 12.

Morselskap			Konsern	
2023	2022	Segment	2023	2022
232 205 051	191 291 450	Renteinntekter fra foretak i samme konsern	0	0
0	0	Renteinntekter fra tilknyttet selskap og FKV	1 954 542	2 769 212
232 205 051	191 291 450	Sum	1 954 542	2 769 212

Transaksjoner med nærstående parter er gjennomført til vanlige forretningsmessige vilkår.

Note 9 Investering i tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Eierandeler i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter regnskapsføres etter egenkapitalmetoden.

Tilknyttet selskap	Ervervs- tidspunkt	Eierandel / stemmerett	Andel av EK i selskapet 01.01.2023	Kostpris ved tilgang 2023	Resultatandel etter skatt 2023	Bokført verdi 31.12.2023
Fugleåsen Drift AS, Oslo	13.04.2018	49,276 %	174 057	0	13 660	187 717
Balanseført verdi 31.12.2023						187 717

Frem til 01.12.2023 hadde konsernet 50 % eierandel i selskapet Toveien 41 AS. Resultatandelen fra den felleskontrollerte virksomheten for perioden 01.01.2023 - 01.12.2023 utgjør NOK 1 510 553, som er innregnet i konsernets resultatregnskap som én felles linje. De resterende 50 % av eierandelen ble ervervet 01.12.2023, og resultatet for perioden med 100 % eierskap er innregnet i konsernets resultatregnskap linje for linje.



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

Document ID:
DCAC6F212F0944B68926B6E38158DC04



Pareto Eiendomsfelleskap AS NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET

Note 10 Skatt, alminnelig inntekt og skattemessig egenkapital

Midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt / skattefordel	Endring	Morselskap	
		2023	2022
Andel av midlertidige forskjeller i deltakerlignede selskaper	298 135	-11 697 717	-11 995 852
Netto midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt / skattefordel	298 135	-11 697 717	-11 995 852
Akkumulert fremførbart underskudd	0	0	0
Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel i balansen	298 135	-11 697 717	-11 995 852
Utsatt skatt / skattefordel	65 590	-2 573 498	-2 639 087
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	-65 590	2 573 498	2 639 087
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	2 026 758	2 010 192
Andel av regnskapsmessig resultat i deltakerlignede selskaper	-2 026 758	-2 010 192
Andel av skattemessig resultat i deltakerlignede selskaper	2 383 425	1 904 917
3 % av utdeling fra selskap med deltakerfastsetning innenfor fritaksmetoden	87 300	57 125
Andre permanente forskjeller	0	98
Grunnlag for skattekostnad på årets resultat	2 470 725	1 962 140
Anvendelse av underskudd til fremføring	0	0
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	2 470 725	1 962 140

Fordeling av skattekostnaden	2023	2022
Betalbar skatt på årets resultat	543 559	431 671
Endring i utsatt skatt / skattefordel	0	0
Skattekostnad i resultatregnskapet	543 559	431 671
<i>Effektiv skattesats</i>	<i>26,8 %</i>	<i>21,5 %</i>

Avstemming av årets skattekostnad	2023	2022
Regnskapsmessig resultat før skattekostnad	2 026 758	2 010 192
Beregnet skatt	445 887	442 242
Skattekostnad i resultatregnskapet	543 559	431 671
Differanse	97 673	-10 571
<i>Differansen består av følgende:</i>		
Skatteeffekt av permanente forskjeller	97 673	-10 571
Sum forklart differanse	97 673	-10 571

Betalbar skatt i balansen	2023	2022
Betalbar skatt i skattekostnaden	543 559	431 671
Betalbar skatt i balansen	543 559	431 671



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

Document ID:
DCAC6F212F0944B68926B6E38158DC04



Pareto Eiendomsfelleskap AS
NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET

Periodens skattekostnad	Konsern	
	2023	2022
Betalbar skatt på årets resultat	738 821	431 671
Endring utsatt skatt	-8 175 512	-36 508 705
Skattekostnad	-7 436 691	-36 077 034

Spesifikasjon av grunnlag utsatt skatt / skattefordel	2023	2022
Driftsmidler	2 469 975 631	2 306 272 828
Gevinst- og tapskonto	1 923 509	2 404 387
Andre forskjeller	2 544 187	2 794 187
Underskudd til fremføring	-412 254 774	-333 874 632
Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel i balansen	2 062 188 553	1 977 596 770
Utsatt skatt / skattefordel	453 681 482	435 071 289
Justering for virkelig verdi utsatt skattefordel ved konsernetablering	0	0
Utsatt skatt / skattefordel i balansen	453 681 482	435 071 289

Endring utsatt skatt	2023	2022
Endring utsatt skatt / skattefordel i balansen	18 610 192	-23 610 778
Utsatt skatt ved kjøp av datterselskaper	-23 717 064	6 446 079
Ikke oppført utsatt skattefordel i selskapsregnskaper ført over egenkapitalen	-3 114 291	-1 293 738
Andre endringer	45 651	-18 050 268
Endring utsatt skatt	-8 175 512	-36 508 705



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

Document ID:
DCAC6F212F0944B68926B6E38158DC04

**Pareto Eiendomsfelleskap AS**
NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET**Note 11 Fordringer og gjeld**

Morselskap		Fordr. med forf. senere enn ett år etter regnsk.årets slutt	Konsern	
2023	2022		2023	2022
4 223 000 000	4 074 000 000	Lån til foretak i samme konsern	0	0
0	0	Lån til tilknyttet selskap og FKV	0	12 012 833
5 906 680	8 909 353	IS'ets fordring på hovedmannen	0	0
0	0	Andre langsiktige fordringer	44 352 724	36 903 058
4 228 906 680	4 082 909 353	Sum	44 352 724	48 915 891

2023	2022	Gjeld med forf. senere enn fem år etter regnsk.årets slutt	2023	2022
6 525 889 316	5 903 663 056	Gjeld til stille deltakere	0	0
5 906 680	8 909 353	Hovedmannens gjeld til IS'et	0	0
0	0	Annen langsiktig gjeld	41 081 346	6 150 458
6 531 795 996	5 912 572 409	Sum	41 081 346	6 150 458

Note 12 Mellomværender med nærstående parter

Morselskap		Kortsiktige fordringer	Konsern	
2023	2022		2023	2022
59 547 074	58 739 065	Opptjente renter på lån til foretak i samme konsern	0	0
26 745 374	25 631 473	Andre fordringer på foretak i samme konsern	0	0
86 292 448	84 370 538	Sum	0	0

2023	2022	Langsiktige fordringer	2023	2022
4 223 000 000	4 074 000 000	Lån til foretak i samme konsern	0	0
0	0	Lån til tilknyttet selskap og FKV	0	12 012 833
5 906 680	8 909 353	IS'ets fordring på hovedmannen	0	0
4 228 906 680	4 082 909 353	Sum	0	12 012 833

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

		Endring i IS'ets fordring på hovedmannen består av følgende:			
8 909 353	10 391 852	IS'ets fordring på hovedmannen pr. 01.01.	0	0	0
431 671	335 683	Hovedmannens betaling av skatt	0	0	0
-3 434 344	-1 818 182	Hovedmannens andel av utbytte fra IS	0	0	0
5 906 680	8 909 353	IS'ets fordring på hovedmannen pr. 31.12.	0	0	0

2023	2022	Langsiktig gjeld	2023	2022
6 525 889 316	5 903 663 056	Gjeld til stille deltakere	0	0
5 906 680	8 909 353	Hovedmannens gjeld til IS'et	0	0
6 531 795 996	5 912 572 409	Sum	0	0

		Endring i gjeld til stille deltakere består av følgende:			
5 903 663 056	5 156 922 286	Gjeld til stille deltakere pr. 01.01.	0	0	0
763 308 088	779 271 727	Innbetalt kapital fra stille deltakere	0	0	0
-341 730 860	-231 539 931	Utbetalt kapital til stille deltakere	0	0	0
200 649 032	199 008 974	Andel av resultat til stille deltakere	0	0	0
6 525 889 316	5 903 663 056	Gjeld til stille deltakere pr. 31.12.	0	0	0



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

Document ID:
DCAC6F212F0944B68926B6E38158DC04



Pareto Eiendomsfelleskap AS NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET

Note 13 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapets aksjekapital på kr 5 631 200 består av 56 312 aksjer à kr 100. Alle aksjer har lik stemmerett.

Selskapets aksjonærer pr. 31.12.2023	Aksjeklasse	Antall aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Oslo Pensjonsforsikring AS	Ordinære	12 173	21,62 %	21,62 %
Fellesordningen for Avtalefestet Pensjon	Ordinære	11 211	19,91 %	19,91 %
PEF Invest Holding AS	Ordinære	5 902	10,48 %	10,48 %
Kommunal Landpensjonskasse Gjensidig Forsikringsselskap	Ordinære	5 090	9,04 %	9,04 %
Pensjonsordningen for Apotekvirksomhet	Ordinære	4 498	7,99 %	7,99 %
Trondheim Kommunale Pensjonskasse	Ordinære	3 420	6,07 %	6,07 %
Pensjonskassen for Helseforetakene i Hovedstadsområdet	Ordinære	1 901	3,38 %	3,38 %
Sandefjord Kommunale Pensjonskasse	Ordinære	1 383	2,46 %	2,46 %
Norwegian Hull Club - Gjensidig Assuransforsikring	Ordinære	869	1,54 %	1,54 %
Storebrand Livsforsikring AS	Ordinære	786	1,40 %	1,40 %
Sandnes Kommunale Pensjonskasse	Ordinære	731	1,30 %	1,30 %
Asker Kommunale Pensjonskasse	Ordinære	722	1,28 %	1,28 %
Frende Skadeforsikring AS	Ordinære	722	1,28 %	1,28 %
Bodø Pensjonskasse	Ordinære	692	1,23 %	1,23 %
Skagerak Energi Pensjonskasse	Ordinære	687	1,22 %	1,22 %
Bergen Kommunale Pensjonskasse	Ordinære	643	1,14 %	1,14 %
Å Energi Pensjonskasse	Ordinære	634	1,13 %	1,13 %
Øvrige deltakere (eierandel < 1 %)	Ordinære	4 248	7,54 %	7,54 %
Sum		56 312	100,00 %	100,00 %

Note 14 Egenkapital

Årets endring i egenkapital	Morselskap	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2023		5 081 500	57 183 737	9 899 508	72 164 745
Kapitalforhøyelse		549 700	7 160 483	0	7 710 183
Årets resultat		0	0	1 483 198	1 483 198
Egenkapital 31.12.2023		5 631 200	64 344 220	11 382 706	81 358 126

Årets endring i egenkapital	Konsern	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2023		5 081 500	57 183 737	5 600 781 890	5 663 047 127
Kapitalforhøyelse		549 700	7 160 483	763 308 088	771 018 271
Utbetalt tilleggsutbytte		0	0	-182 708 376	-182 708 376
Avsatt tilleggsutbytte		0	0	-96 977 868	-96 977 868
Effekt av overgang fra FKV-investering til datterselskap		0	0	173 234 646	173 234 646
Andre justeringer ført direkte mot egenkapitalen		0	0	4 050 608	4 050 608
Årets resultat		0	0	204 712 061	204 712 061
Egenkapital 31.12.2023		5 631 200	64 344 220	6 466 401 050	6 536 376 470



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

Document ID:
DCAC6F212F0944B68926B6E38158DC04



Pareto Eiendomsfelleskap AS NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET

Note 15 Informasjonsplikter etter lov om forvaltning av alternative investeringsfond

Godtgjørelse til forvalter

Pareto Eiendomsfelleskap 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 AS / IS ("PEF") 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 er tilpasset en ønsket strategi og eksponering mot eiendomsmarkedet. Investeringsmandatet tilsier at det skal investeres i næringseiendom innenfor lager og logistikk 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, hverken hva gjelder Investeringsmandat eller likviditetsrammer.

Forvalter har fokus på løpende oppfølging av PEFs 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.

Note 16 Oversikt over selskaper i konsernet

Pr. 31.12.2023 består Pareto Eiendomsfelleskap AS konsern av følgende selskaper:

Bonnjensvegen 9 AS	Håndverksveien 25 AS	Stormåsan 13 AS
Bonnjensvegen 11 AS	Industriveien 26 AS	Stormåsan 13 Utvidelse AS
Bonnjensvegen 13 AS	Karoline Eggens Vei 3 AS	Toveien 28 AS
Delitoppen 3 AS	Kveldroveien 19 AS	Toveien 41 AS
Deliveien 3 AS	Nesoddeveien 22 AS	Toveien 51 AS
Dyrskueveien 13 Eiendom AS	Pareto Eiendomsfelleskap AS	Tretjerdalsvegen 62 AS
Dyrskueveien 15 AS	Pareto Eiendomsfelleskap IS	Tuenveien 70 AS
Fugleåsen 5 AS	PEF Holding AS	Vestby Tomteutvikling AS
Fugleåsen 7 AS	PEF Hylleselskap 5 AS	
Fugleåsen Infrastruktur AS	Regnbuen Logistikkbygg AS	
Fugleåsen Logistikk AS	Regnbuen Logistikkbygg IS	
Gneisveien 32 AS	Regnbuen Næringseiendom II AS	
Gneisveien 34 AS	Regnbuen Næringseiendom II KS	
Gneisveien 40 AS	Stolvstadlia 9 AS	
Håndverksveien 10-12 AS	Stormåsan 11 AS	



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

Document ID:
DCAC6F212F0944B68926B6E38158DC04



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

PEF AS - Årsberetning 2023 Konsern.pdf

Name	Method	Signed at
Johansen, Frode	BANKID	2024-06-13 17:16 GMT+02
Johansen, Leif Edgar	BANKID	2024-06-13 16:49 GMT+02
Børseth, Paul	BANKID	2024-06-13 15:01 GMT+02
Aarstad, Lars Erik	BANKID	2024-06-13 14:52 GMT+02



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

External reference: 7A6C45C66F134987B5CF5E42F665D43F



Årsberetning 2023

Pareto Eiendomsfelleskap AS

Konsern

(Org.nr. 992 043 415)

ARTEN AV VIRKSOMHETEN OG HVOR VIRKSOMHETEN DRIVES

Pareto Eiendomsfelleskap AS er et alternativt investeringsfond, med forretningsadresse i Oslo. Konsernets virksomhet er å investere i selskaper som eier næringsseiendom, og investeringsmandatet tilsier at det skal investeres i næringsseiendom innenfor lager og logistikk med lange leieavtaler, solide leietakere, nye bygg og sentral beliggenhet i forhold til virksomhet, samt at det ikke skal benyttes finansiell giring.

Eiendomsporteføljen er lokalisert på Østlandet, og består pr. 31.12.2023 av 30 lagerbygg og 2 terminalbygg. I tillegg eier konsernet en fritstående utviklingsseiendom på Langhus med et utviklingspotensial på ca. 11.000 kvm bygningssmasse.

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

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Resultatregnskapet

Morselskapets resultatregnskap for 2023 viser driftskostnader på NOK 5.616.860, og et årsresultat på NOK 1.483.198. Tilsvarende tall for 2022 var henholdsvis NOK 6.655.904 og NOK 1.578.521.

Konsernets resultatregnskap for 2023 viser driftsinntekter på NOK 411.001.317, og et driftsresultat på NOK 183.633.949. Tilsvarende tall for 2022 var henholdsvis NOK 347.184.750 og NOK 160.494.124.

Økningen i driftsinntekter og driftsresultat i 2023 skyldes hovedsakelig full innregning av fjorårets nye eiendomskjøp, samt at konsernet i regnskapsåret har gjennomført ett nytt eiendomskjøp. Morselskapet har fått en forbedring i høyere renteinntekter fra underliggende datterselskaper som følge av at investeringsporteføljen har økt de siste årene.

Konsernets årsresultat ble NOK 204.712.061 for 2023, mot NOK 200.144.351 for 2022.

Balanse og likviditet

Morselskapets bankinnskudd utgjør pr. 31.12.2023 NOK 153.011.979, og samlet egenkapital utgjør pr. 31.12.2023 NOK 81.358.125. Tilsvarende tall pr. 31.12.2022 var henholdsvis NOK 41.858.116 og NOK 72.164.745. Lån til foretak i samme konsern har økt fra NOK 4.074.000.000 i 2022 til NOK 4.223.000.000 i 2023 som følge av at investeringsporteføljen har økt gjennom året.

Konsernets bankinnskudd utgjør pr. 31.12.2023 NOK 342.780.289, og samlet egenkapital utgjør pr. 31.12.2023 NOK 6.536.376.470. Tilsvarende tall pr. 31.12.2022 var henholdsvis NOK 177.817.765 og NOK 5.663.047.127.

Konsernet har ingen ekstern lånefinansiering, og styret vurderer egenkapitalen og likviditetssituasjonen i konsernet som god.

Konsernets balanseførte verdi av varige driftsmidler har økt fra NOK 5.580.070.331 i 2022 til NOK 6.319.625.353 i 2023 som følge av ett nytt eiendomskjøp, samt at det i regnskapsåret har vært vesentlig byggeaktivitet i flere underliggende næringsseiendommer.

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

Kontantstrøm

Morselskapets driftsresultat for 2023 utgjør NOK -5.616.860, mens netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjør NOK -530.590. Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter er da NOK 5.086.270 høyere enn driftsresultatet, og dette skyldes i det vesentligste andre renteinntekter, kombinert med en netto kapitalinngang ved endring i kortsiktige fordringer og kortsiktig gjeld.

Konsernets driftsresultat for 2023 utgjør NOK 183.633.949, mens netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjør NOK 369.416.426. Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter er da NOK 185.782.477 høyere enn driftsresultatet, og dette skyldes i det vesentligste ordinære avskrivninger, andre renteinntekter, samt en netto kapitalinngang ved endring i kortsiktige fordringer og kortsiktig gjeld. Netto utbetaling i forbindelse med investeringer i eiendom og nye selskaper var på NOK 499.175.788 i 2023, mot NOK 543.666.266 i 2022.



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

Document ID:
7A6C45C66F134987B5CF5E42F665D43F



Totalt har morselskapets likviditetsbeholdning økt med NOK 111.153.863 i 2023, sammenlignet med en reduksjon på NOK 83.968.507 i 2022, mens konsernets likviditetsbeholdning har økt med NOK 164.962.524 i 2023, sammenlignet med en reduksjon på NOK 75.700.367 i 2022.

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 og konsernets 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

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

Konsernets underliggende investeringsportefolje eier moderne og sentralt beliggende eiendommer med langsiktige leiekontrakter mot solide leietakere, og konsernets kontantstrøm er derfor veldig forutsigbar. Underliggende leiekontrakter har en vektet gjenværende løpetid på 9,5 år ved årsslutt, noe som sikrer konsernet betydelige årlige leieinntekter.

BESKRIVELSE AV DE MEST SENTRALE RISIKOER OG USIKKERHETSFAKTORER

Finansiell risiko

Morselskapet er eksponert for finansiell risiko tilknyttet lån som er gitt til datterselskapene, og således indirekte eksponert for datterselskapenes evne til å betjene renter på lånene. Datterselskapene har imidlertid god forutsigbarhet på dette som følge av god løpende kontantstrøm fra underliggende eiendomsselskap. Konsernets risiko forbundet med leietagernes evne til å innfri sine forpliktelser er søkt kontrollert via lange leieavtaler med solide leietagere.

Markedsrisiko

Konsernet har en veldiversifisert eiendomsportefolje med lange leiekontrakter, noe som reduserer markedsrisikoen.

Kredittrisiko

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

Likviditetsrisiko

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

Arbeidsmiljø og likestilling

Konsernet har ingen ansatte, og styret i morselskapet består av fire menn. Konsernet 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 det utslipp og forurensning som er vurdert normalt for denne bransjen. Det arbeides kontinuerlig med å redusere konsernets fotavtrykk gjennom en rekke tiltak, og for nærmere informasjon om dette henvises det til konsernets bærekraftsrapport for 2023 som er, eller vil bli gjort, tilgjengelig på Pareto Alternative Investments AS sin hjemmeside www.paretoai.no.



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

Document ID:
7A6C45C66F134987B5CF5E42F665D43F



3/3

Oslo, 10.06.2024

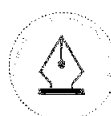
Styret i Pareto Eiendomsfelleskap AS

Paul Børseth
Styrets leder

Lars Erik Aarstad
Styremedlem

Leif Edgar Johansen
Styremedlem

Frode Johansen
Styremedlem



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

Document ID:
7A6C45C66F134987B5CF5E42F665D43F



berge lundal

Til generalforsamlingen i Pareto Eiendomsfelleskap AS

Uavhengig revisors beretning for 2023

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Pareto Eiendomsfelleskap AS sitt årsregnskap som består av:

- selskapsregnskapet, 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, og
- konsernregnskapet, 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,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende 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, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 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 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.

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 AS

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen 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, 10. juni 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)

06/13/2024 14:40:20

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.