



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Henrik Hilseth-Hartwig
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	09.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 28.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	9	3 004 821	
Sum kostnader		3 004 821	
Driftsresultat		-3 004 821	
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		127 262 463	
Annen renteinntekt		263 257	
Sum finansinntekter		127 525 720	
Annen rentekostnad		77	
Annen finanskostnad		5 324	
Andel av resultat til stille deltakere		123 270 343	
Sum finanskostnader		123 275 744	
Netto finans		4 249 976	
Ordinært resultat før skattekostnad		1 245 155	0
Skattekostnad på ordinært resultat	8	281 810	
Ordinært resultat etter skattekostnad		963 345	0
Årsresultat		963 345	0
Overføringer og disponeringer			
Overført til annen egenkapital		963 345	
Sum overføringer og disponeringer		963 345	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	509 947 635	
Lån til foretak i samme konsern	4, 5	2 300 000 000	
Hovedmannens fordring på IS'et	4, 5	2 957 847	
Sum finansielle anleggsmidler		2 812 905 482	
Sum anleggsmidler		2 812 905 482	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	4	537 106	
Konsernfordringer	4, 5	47 019 687	
Sum fordringer		47 556 793	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		13 607 924	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		13 607 924	
Sum omløpsmidler		61 164 717	0
SUM EIENDELER		2 874 070 199	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	2 380 228	
Overkurs	7	23 219 710	
Sum innskutt egenkapital		25 599 938	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	5 973 140	
Sum opptjent egenkapital		5 973 140	
Sum egenkapital		31 573 078	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til stille deltakere	4,5	2 830 862 086	
IS'ets gjeld til hovedmannen	4,5	2 957 847	
Sum annen langsiktig gjeld		2 833 819 933	
Sum langsiktig gjeld		2 833 819 933	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	4	8 235 638	
Betalbar skatt	8	281 810	
Annen kortsiktig gjeld	4	159 740	
Sum kortsiktig gjeld		8 677 188	
Sum gjeld		2 842 497 121	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 874 070 199	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 482440

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Henrik Hilseth-Hartwig
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2023

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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 19.06.2023

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



Organisasjonsnr: 914 428 378
PARETO EIENDOMSFELLESSKAP II AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	9	3 004 821	
Sum kostnader		3 004 821	
Driftsresultat		-3 004 821	
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		127 262 463	
Annen renteinntekt		263 257	
Sum finansinntekter		127 525 720	
Annen rentekostnad		77	
Annen finanskostnad		5 324	
Andel av resultat til stille deltakere		123 270 343	
Sum finanskostnader		123 275 744	
Netto finans		4 249 976	
Ordinært resultat før skattekostnad		1 245 155	0
Skattekostnad på ordinært resultat	8	281 810	
Ordinært resultat etter skattekostnad		963 345	0
Årsresultat		963 345	0
Overføringer og disponeringer			
Overført til annen egenkapital		963 345	
Sum overføringer og disponeringer		963 345	



Organisasjonsnr: 914 428 378
PARETO EIENDOMSFELLESSKAP II AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 3		509 947 635	
Lån til foretak i samme konsern	4, 5	2 300 000 000	
Hovedmannens fordring på IS'et	4, 5	2 957 847	
Sum finansielle anleggsmidler		2 812 905 482	
Sum anleggsmidler		2 812 905 482	0

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer	4	537 106	
Konsernfordringer	4, 5	47 019 687	
Sum fordringer		47 556 793	

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		13 607 924	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		13 607 924	

Sum omløpsmidler 61 164 717 0

SUM EIENDELER 2 874 070 199 0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

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

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	7	5 973 140	
Sum opptjent egenkapital		5 973 140	



Sum egenkapital		31 573 078	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til stille deltakere	4,5	2 830 862 086	
IS'ets gjeld til hovedmannen	4,5	2 957 847	
Sum annen langsiktig gjeld		2 833 819 933	
Sum langsiktig gjeld		2 833 819 933	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	4	8 235 638	
Betalbar skatt	8	281 810	
Annen kortsiktig gjeld	4	159 740	
Sum kortsiktig gjeld		8 677 188	
Sum gjeld		2 842 497 121	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 874 070 199	0



Organisasjonsnr: 914 428 378
PARETO EIENDOMSFELLESSKAP II AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
9

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

PEF II AS - Årsregnskap 2022.pdf

Name	Method	Signed at
Hilseth-Hartwig, Henrik	BANKID_MOBILE	2023-05-29 11:39 GMT+02
Brox, Knut Håkon	BANKID	2023-05-24 15:07 GMT+02
Farberg, Andreas Landsverk	BANKID	2023-05-24 14:36 GMT+02



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

External reference: B5629E3084644E70B281A23530FD9A3C



**ÅRSREGNSKAP
2022**

Pareto Eiendomsfelleskap II AS

Org.nr.: 914 428 378

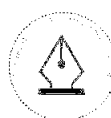
Forretningsfører

Pareto Alternative Investments AS

Dronning Mauds gate 3

Postboks 1396 vika

0114 Oslo



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

Document ID:
B5629E3084644E70B281A23530FD9A3C



Pareto Eiendomsfelleskap II AS
RESULTATREGNSKAP

	Note	2022	2021
Andre driftskostnader	9	-3 004 821	-1 746 673
Sum driftskostnader		-3 004 821	-1 746 673
Driftsresultat		-3 004 821	-1 746 673
Inntekter fra investering i datterselskap		0	92 473 689
Renteinntekter fra foretak i samme konsern		127 262 463	116 911 140
Andre renteinntekter		263 257	14 791
Andre finansinntekter		0	35
Andre rentekostnader		-77	0
Andre finanskostnader		-5 324	0
Andel av resultat til stille deltakere		-123 270 343	-205 576 453
Sum finansposter		4 249 976	3 823 202
Ordinært resultat før skattekostnad		1 245 155	2 076 530
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-281 810	-260 789
Årsresultat		963 345	1 815 741
<i>Disponeringer / dekning av årsresultatet:</i>			
Overført til annen egenkapital		-963 345	-1 815 741
Sum disponeringer / dekket		-963 345	-1 815 741



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

Document ID:
B5629E3084644E70B281A23530FD9A3C



Pareto Eiendomsfelleskap II AS
BALANSE PR. 31.12.

EIENDELER	Note	2022	2021
Investeringer i datterselskap	3	509 947 635	509 947 635
Lån til foretak i samme konsern	4, 5	2 300 000 000	2 325 000 000
Hovedmannens fordring på IS'et	4, 5	2 957 847	2 097 425
Sum finansielle anleggsmidler		2 812 905 482	2 837 045 060
SUM ANLEGGSMIDLER			
		2 812 905 482	2 837 045 060
Fordring på foretak i samme konsern	4, 5	47 019 687	46 983 730
Andre kortsiktige fordringer	4	537 106	580 189
Sum fordringer		47 556 793	47 563 919
Bankinnskudd, kontanter o.l.		13 607 924	15 851 643
SUM OMLØPSMIDLER		61 164 717	63 415 562
SUM EIENDELER		2 874 070 199	2 900 460 622



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

Document ID:
B5629E3084644E70B281A23530FD9A3C



Pareto Eiendomsfelleskap II AS
BALANSE PR. 31.12.

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
Aksjekapital	6, 7	2 380 228	2 380 228
Overkurs	7	23 219 710	23 219 710
Sum innskutt egenkapital		25 599 938	25 599 938
Annen egenkapital	7	5 973 140	5 009 795
Sum opptjent egenkapital		5 973 140	5 009 795
SUM EGENKAPITAL		31 573 078	30 609 733
Gjeld til stille deltakere	4, 5	2 830 862 086	2 858 660 160
IS'ets gjeld til hovedmannen	4, 5	2 957 847	2 097 425
Sum annen langsiktig gjeld		2 833 819 934	2 860 757 585
Leverandørgjeld	4	8 235 638	8 691 792
Betalbar skatt	8	281 810	260 789
Annen kortsiktig gjeld	4	159 740	140 723
Sum kortsiktig gjeld		8 677 188	9 093 304
SUM GJELD		2 842 497 121	2 869 850 889
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 874 070 199	2 900 460 622

Oslo, 24.05.2023

Styret i Pareto Eiendomsfelleskap II AS

Henrik Hilseth-Hartwig
Styrets leder

Knut Håkon Brox
Styremedlem

Andreas Landsverk Farberg
Styremedlem



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

Document ID:
B5629E3084644E70B281A23530FD9A3C



Pareto Eiendomsfelleskap II AS KONTANTSTRØMOPPSTILLING

	2022	2021
Periodens resultat før skattekostnad	1 245 155	2 076 530
Periodens betalte skatt	-260 789	-228 895
Inntekter fra investering i datterselskap	0	-92 473 689
Renteinntekter fra foretak i samme konsern	-127 262 463	-116 911 140
Andel av resultat til stille deltakere	123 270 343	205 576 453
Endring i leverandørgjeld	-456 154	934 069
Endring i andre tidsavgrensningsposter	-314 816	-14 659 053
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-3 778 723	-15 685 725
Utbetalinger ved opptak av langsiktig lån ytet til datterselskaper	0	-210 000 000
Innbetalinger ved nedbetaling av langsiktig lån ytet til datterselskaper	25 000 000	10 610 303
Innbetalte renter på langsiktig lån ytet til datterselskaper	127 603 422	84 669 428
Innbetalte utbytter fra datterselskaper	0	10 500 000
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	152 603 422	-104 220 269
Utbetalinger av egenkapital til stille deltakere	-151 068 417	-141 168 022
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-151 068 417	-141 168 022
Netto kontantstrøm for perioden	-2 243 718	-261 074 016
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr. 01.01	15 851 643	276 925 659
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr. 31.12	13 607 924	15 851 643



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

Document ID:
B5629E3084644E70B281A23530FD9A3C



Pareto Eiendomsfelleskap II AS NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på opptakstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap

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

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

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

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

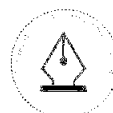
Skatt

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

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

Kontantstrømpoppstilling

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



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

Document ID:
B5629E3084644E70B281A23530FD9A3C



Pareto Eiendomsfelleskap II AS NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET

Note 2 Deltakelse i indre selskap

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

Note 3 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

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

Datterselskap	Ervervs- tidspunkt	Forretnings- kontor	Eierandel / stemmerett	Egenkapital 31.12.2022	Resultat 2022	Bokført verdi
PEF II Holding AS	22.12.2015	Oslo	100 %	489 054 056	-14 464 520	509 947 635
Balanseført verdi 31.12.2022						509 947 635

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



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

Document ID:
B5629E3084644E70B281A23530FD9A3C



Pareto Eiendomsfelleskap II AS
NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET

Note 4 Fordringer og gjeld

Fordringer med forfall senere enn ett år etter regnskapsårets slutt	2022	2021
Lån til foretak i samme konsern	2 300 000 000	2 325 000 000
Hovedmannens fordring på IS'et	2 957 847	2 097 425
Sum	2 302 957 847	2 327 097 425

Gjeld med forfall senere enn fem år etter regnskapsårets slutt	2022	2021
Gjeld til stille deltakere	2 830 862 086	2 858 660 160
IS'ets gjeld til hovedmannen	2 957 847	2 097 425
Sum	2 833 819 934	2 860 757 585

Note 5 Mellomværender med nærstående parter

Kortsiktige fordringer på foretak i samme konsern	2022	2021
Opptjente renter på lån til foretak i samme konsern	31 900 753	32 241 712
Andre fordringer på foretak i samme konsern	15 118 934	14 742 018
Sum	47 019 687	46 983 730

Langsiktige fordringer på foretak i samme konsern	2022	2021
Lån til foretak i samme konsern	2 300 000 000	2 325 000 000
Hovedmannens fordring på IS'et	2 957 847	2 097 425
Sum	2 302 957 847	2 327 097 425

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

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

Hovedmannens fordring på IS'et pr. 01.01.	2 097 425	609 150
Hovedmannens betaling av skatt	-260 789	-228 895
Hovedmannens andel av utbytte fra IS	1 121 211	1 717 170
Hovedmannens fordring på IS'et pr. 31.12.	2 957 847	2 097 425

Langsiktig gjeld til foretak i samme konsern	2022	2021
Gjeld til stille deltakere	2 830 862 086	2 858 660 160
IS'ets gjeld til hovedmannen	2 957 847	2 097 425
Sum	2 833 819 934	2 860 757 585

Endring i gjeld til stille deltakere består av følgende:

Gjeld til stille deltakere pr. 01.01.	2 858 660 160	2 794 251 729
Innbetalt kapital fra stille deltakere	0	0
Utbetalt kapital til stille deltakere	-151 068 417	-141 168 022
Andel av resultat til stille deltakere	123 270 343	205 576 453
Gjeld til stille deltakere pr. 31.12.	2 830 862 086	2 858 660 160



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

Document ID:
B5629E3084644E70B281A23530FD9A3C



Pareto Eiendomsfelleskap II AS NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET

Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

Selskapets aksjonærer pr. 31.12.2022	Aksjeklasse	Antall aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Kommunal Landspensjonskasse Gjensidig Forsikringsselskap	Ordinære	1 948 690	81,87 %	81,87 %
Trondheim Kommunale Pensjonskasse	Ordinære	124 652	5,24 %	5,24 %
Harstad Kommunale Pensjonskasse	Ordinære	94 024	3,95 %	3,95 %
Aker Pensjonskasse	Ordinære	64 299	2,70 %	2,70 %
Bodø Kommunale Pensjonskasse	Ordinære	47 012	1,98 %	1,98 %
Akershus Energi Infrastruktur AS	Ordinære	43 524	1,83 %	1,83 %
E Co Energi Pensjonskasse	Ordinære	23 505	0,99 %	0,99 %
Heli-One Norge Pensjonskasse	Ordinære	16 416	0,69 %	0,69 %
Tibnor Pensjonskasse	Ordinære	9 402	0,40 %	0,40 %
Sparebank 1 SMN Pensjonskasse	Ordinære	8 704	0,37 %	0,37 %
Sum		2 380 228	100,00 %	100,00 %

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

Note 7 Egenkapital

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2022	2 380 228	23 219 710	5 009 795	30 609 733
Årets resultat	0	0	963 345	963 345
Egenkapital 31.12.2022	2 380 228	23 219 710	5 973 140	31 573 079



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

Document ID:
B5629E3084644E70B281A23530FD9A3C



Pareto Eiendomsfelleskap II AS
NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET

Note 8 Skatt

Midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt / skattefordel	Endring	2022	2021
Andel av midlertidige forskjeller i deltakerlignede selskaper	-422 795	-2 627 165	-2 204 370
Netto midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt / skattefordel	-422 795	-2 627 165	-2 204 370
Akkumulert fremførbart underskudd	0	0	0
Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel i balansen	-422 795	-2 627 165	-2 204 370
Utsatt skatt / skattefordel	-93 015	-577 976	-484 961
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	93 015	577 976	484 961
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	2022	2021
Resultat før skattekostnad	1 245 155	2 076 530
Andel av regnskapsmessig resultat i deltakerlignede selskaper	-1 245 155	-2 076 530
Andel av skattemessig resultat i deltakerlignede selskaper	1 245 156	1 151 793
3 % av utdeling fra selskap med deltakerfastsetting innenfor fritaksmetoden	35 721	33 610
Andre permanente forskjeller	77	0
Grunnlag for skattekostnad på årets resultat	1 280 954	1 185 403
Anvendelse av underskudd til fremføring	0	0
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	1 280 954	1 185 403

Fordeling av skattekostnaden	2022	2021
Betalbar skatt på årets resultat	281 810	260 789
Endring i utsatt skatt / skattefordel	0	0
Skattekostnad i resultatregnskapet	281 810	260 789
Effektiv skattesats	22,6 %	12,6 %

Avstemming av årets skattekostnad	2022	2021
Regnskapsmessig resultat før skattekostnad	1 245 155	2 076 530
Beregnet skatt	273 934	456 837
Skattekostnad i resultatregnskapet	281 810	260 789
Differanse	7 876	-196 048

Differansen består av følgende:

Skatteeffekt av permanente forskjeller	7 876	-196 048
Sum forklart differanse	7 876	-196 048

Betalbar skatt i balansen	2022	2021
Betalbar skatt i skattekostnaden	281 810	260 789
Betalbar skatt i balansen	281 810	260 789



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

Document ID:
B5629E3084644E70B281A23530FD9A3C

Pareto Eiendomsfelleskap II AS

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET

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

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

Ytelser til ledende personer	2022	2021
Styreonorar (ekskl. arbeidsgiveravgift)	140 000	123 333
Sum	140 000	123 333

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

Kostnadsført godtgjørelse til revisor (ekskl. MVA)	2022	2021
Lovpålagt revisjon	58 000	101 500
Annen bistand	0	0
Sum	58 000	101 500

Note 10 Informasjonsplikter etter lov om forvaltning av alternative investeringsfond

Godtgjørelse til forvalter

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

Portefølje og risikostyring

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

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

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

Det har i 2022 ikke vært brudd på risikorammer satt for PEF II, hverken hva gjelder investeringsmandat eller likviditetsrammer.

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



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

Document ID:
B5629E3084844E70B281A23530FD9A3C



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

PEF II AS - Årsberetning 2022.pdf

Name	Method	Signed at
Hilseth-Hartwig, Henrik	BANKID_MOBILE	2023-05-29 11:38 GMT+02
Brox, Knut Håkon	BANKID	2023-05-24 15:07 GMT+02
Farberg, Andreas Landsverk	BANKID	2023-05-24 14:35 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
External reference: CAD1FA90541246A58F68044978A05B12



Årsberetning 2022 Pareto Eiendomsfelleskap II AS

(Org.nr. 914 428 378)

ARTEN AV VIRKSOMHETEN OG HVOR VIRKSOMHETEN DRIVES

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

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

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Resultatregnskapet

Selskapets resultatregnskap for 2022 viser driftskostnader på NOK 3.004.821, og et årsresultat på NOK 963.362. Tilsvarende tall for 2021 var henholdsvis NOK 1.746.673 og NOK 1.815.741. Høyere driftskostnader i 2022 skyldes at selskapet er belastet en høyere andel av honorarer sammenlignet med 2021 hvor en større andel er belastet selskapets datterselskaper.

Selskapet har fått en forbedring i høyere renteinntekter fra underliggende datterselskaper som følge av at investeringsporteføljen har økt gjennom de siste par årene.

Balanse og likviditet

Selskapets bankinnskudd utgjør pr. 31.12.2022 NOK 13.607.924, og samlet egenkapital utgjør pr. 31.12.2022 NOK 31.573.095. Tilsvarende tall for 2021 var henholdsvis NOK 15.851.643 og NOK 30.609.733. Selskapet har ingen ekstern lånefinansiering, og styret vurderer egenkapitalen og likviditetssituasjonen i selskapet som god.

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

Kontantstrøm

Selskapets driftsresultat for 2022 utgjør NOK -3.004.821, mens netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjør NOK -3.778.723. Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter er da NOK 773.903 lavere enn driftsresultatet, og dette skyldes i det vesentligste en netto kapitalutgang ved endring i kortsiktige fordringer og kortsiktig gjeld.

RESULTATET AV VIRKSOMHETEN OG DENS STILLING

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

FORTSATT DRIFT

Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen og avleggelsen av årsregnskapet for 2022. Styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede.

FREMtidig UTVIKLING

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

Selskapets underliggende investeringsportefølje eier moderne eiendommer med langsiktige leiekontrakter. Underliggende leiekontrakter har en vektet løpetid på 8,5 år ved årsslutt, noe som sikrer investeringselskapene betydelige årlige leieinntekter.

BESKRIVELSE AV DE MEST SENTRALE RISIKOER OG USIKKERHETSFAKTORER

Finansiell risiko

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



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

Document ID:
CAD1FA90541246A58F68044978A05B12



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

Arbeidsmiljø og likestilling

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

Ansvarsforsikring

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

Redegjørelse etter åpenhetsloven

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

Ytre miljø

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

Oslo, 24.05.2023

Styret i Pareto Eiendomsfelleskap II AS

Henrik Hilseth-Hartwig
Styrets leder

Knut Håkon Brox
Styremedlem

Andreas Landsverk Farberg
Styremedlem



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

Document ID:
CAD1FA90541246A58F68044978A05B12



berge lundal

Til generalforsamlingen i Pareto Eiendomsfelleskap II AS

Uavhengig revisors beretning for 2022

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Pareto Eiendomsfelleskap II AS sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultat og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

berge & lundal revisjonsselskap as

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

side 1 av 2



Uavhengig revisors beretning for 2022
Pareto Eiendomsfelleskap II AS

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 24. mai 2023

berge & lundal revisjonsselskap as

Eivind Lundal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

side 2 av 2



Elektronisk signatur

Signert av

LUNDAL, EIVIND

Norwegian Bypass

Dato og tid

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

01.06.2023 11.23.42

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.