



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

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

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:	Johan Anker-Rasch
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	15.06.2023

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, 20.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	13	6 655 904	
Sum kostnader		6 655 904	
Driftsresultat		-6 655 904	
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	14	191 291 450	
Annen renteinntekt		1 190 662	
Reversert nedskrivning av finansielle eiendeler	3	15 198 406	
Sum finansinntekter		207 680 518	
Annen rentekostnad		98	
Annen finanskostnad		5 352	
Andel av resultat til stille deltakere		199 008 974	
Sum finanskostnader		199 014 424	
Netto finans		8 666 094	
Ordinært resultat før skattekostnad		2 010 190	0
Skattekostnad på ordinært resultat	11	431 671	
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 578 519	0
Årsresultat		1 578 519	0
Overføringer og disponeringer			
Overført til annen egenkapital		1 578 521	
Sum overføringer og disponeringer		1 578 521	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	1 789 569 994	
Lån til foretak i samme konsern	7, 8	4 074 000 000	
IS'ets fordring på hovedmannen	7, 8	8 909 353	
Sum finansielle anleggsmidler		5 872 479 347	
Sum anleggsmidler		5 872 479 347	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	7	2 186 219	
Konsernfordringer	7, 8	84 370 538	
Sum fordringer		86 556 757	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		41 858 116	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		41 858 116	
Sum omløpsmidler		128 414 873	0
SUM EIENDELER		6 000 894 220	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	5 081 500	
Overkurs	9,10	57 183 737	
Sum innskutt egenkapital		62 265 237	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	9 899 508	
Sum opptjent egenkapital		9 899 508	
Sum egenkapital		72 164 745	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til stille deltakere	7, 8	5 903 663 056	
Hovedmannens gjeld til IS'et	7, 8	8 909 353	
Sum annen langsiktig gjeld		5 912 572 409	
Sum langsiktig gjeld		5 912 572 409	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	15 391 556	
Betalbar skatt	11	431 671	
Annen kortsiktig gjeld	7	333 840	
Sum kortsiktig gjeld		16 157 067	
Sum gjeld		5 928 729 476	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 000 894 221	0



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	12	345 968 615	
Annen driftsinntekt	12	1 216 135	
Sum inntekter		347 184 750	
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5, 6	136 431 463	
Annen driftskostnad	13	50 259 163	
Sum kostnader		186 690 626	
Driftsresultat		160 494 124	
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekter fra tilknyttet selskap og FKV	14	2 769 212	
Annen renteinntekt		2 208 994	
Annen finansinntekt		11 145	
Sum finansinntekter		4 989 351	
Annen rentekostnad		5 096	
Andre finanskostnader		5 352	
Resultatandel fra tilknyttet selskap og FKV	4	1 405 711	
Sum finanskostnader		1 416 159	
Netto finans		3 573 192	
Ordinært resultat før skattekostnad		164 067 316	0
Skattekostnad på ordinært resultat		-36 077 035	
Ordinært resultat etter skattekostnad		200 144 351	0
Årsresultat		200 144 351	0



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	6	279 050 693	
Sum immaterielle eiendeler		279 050 693	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	5 574 119 612	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5	5 950 719	
Sum varige driftsmidler		5 580 070 331	
Finansielle anleggsmidler			
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7, 8	12 012 833	
Investeringer i tilknyttet selskap og FKV	4	63 262 783	
Andre langsiktige fordringer	7	36 903 058	
Sum finansielle anleggsmidler		112 178 674	
Sum anleggsmidler		5 971 299 698	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7	2 442 218	
Andre kortsiktige fordringer	7	202 257 977	
Sum fordringer		204 700 195	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		177 817 765	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		177 817 765	
Sum omløpsmidler		382 517 960	0
SUM EIENDELER		6 353 817 658	0



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	5 081 500	
Overkurs	9, 10	57 183 737	
Sum innskutt egenkapital		62 265 237	
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	5 600 781 890	
Sum opptjent egenkapital		5 600 781 890	
Sum egenkapital		5 663 047 127	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	11	435 071 289	
Sum avsetninger for forpliktelser		435 071 289	
Annen langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld	7	6 150 458	
Sum annen langsiktig gjeld		6 150 458	
Sum langsiktig gjeld		441 221 747	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	82 518 526	
Betalbar skatt	11	442 051	
Annen kortsiktig gjeld	7	4 131 378	
Avsatt utbytte	10	162 456 828	
Sum kortsiktig gjeld		249 548 783	
Sum gjeld		690 770 530	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 353 817 657	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 596636

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 043 415
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PARETO EIENDOMSFELLESSKAP 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: 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: Johan Anker-Rasch
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2023

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, 22.07.2023

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: 992 043 415
PARETO EIENDOMSFELLESSKAP AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	13	6 655 904	
Sum kostnader		6 655 904	
Driftsresultat		-6 655 904	
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	14	191 291 450	
Annen renteinntekt		1 190 662	
Reversert nedskrivning av finansielle eiendeler	3	15 198 406	
Sum finansinntekter		207 680 518	
Annen rentekostnad		98	
Annen finanskostnad		5 352	
Andel av resultat til stille deltakere		199 008 974	
Sum finanskostnader		199 014 424	
Netto finans		8 666 094	
Ordinært resultat før skattekostnad		2 010 190	0
Skattekostnad på ordinært resultat	11	431 671	
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 578 519	0
Årsresultat		1 578 519	0
Overføringer og disponeringer			
Overført til annen egenkapital		1 578 521	
Sum overføringer og disponeringer		1 578 521	



Organisasjonsnr: 992 043 415
PARETO EIENDOMSFELLESSKAP AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 3		1 789 569 994	
Lån til foretak i samme konsern	7, 8	4 074 000 000	
IS'ets fordring på hovedmannen	7, 8	8 909 353	
Sum finansielle anleggsmidler		5 872 479 347	

Sum anleggsmidler		5 872 479 347	0
--------------------------	--	----------------------	----------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer	7	2 186 219	
Konsernfordringer	7, 8	84 370 538	
Sum fordringer		86 556 757	

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		41 858 116	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		41 858 116	

Sum omløpsmidler		128 414 873	0
-------------------------	--	--------------------	----------

SUM EIENDELER		6 000 894 220	0
----------------------	--	----------------------	----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	9, 10	5 081 500	
Overkurs	9,10	57 183 737	
Sum innskutt egenkapital		62 265 237	

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	10	9 899 508	
Sum opptjent egenkapital		9 899 508	



Sum egenkapital		72 164 745	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til stille deltakere	7, 8	5 903 663 056	
Hovedmannens gjeld til IS'et	7, 8	8 909 353	
Sum annen langsiktig gjeld		5 912 572 409	
Sum langsiktig gjeld		5 912 572 409	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	15 391 556	
Betalbar skatt	11	431 671	
Annen kortsiktig gjeld	7	333 840	
Sum kortsiktig gjeld		16 157 067	
Sum gjeld		5 928 729 476	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 000 894 221	0



Organisasjonsnr: 992 043 415
PARETO EIENDOMSFELLESSKAP AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	12	345 968 615	
Annen driftsinntekt	12	1 216 135	
Sum inntekter		347 184 750	
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			
	5, 6	136 431 463	
Annen driftskostnad	13	50 259 163	
Sum kostnader		186 690 626	
Driftsresultat		160 494 124	
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekter fra tilknyttet selskap og FKV			
	14	2 769 212	
Annen renteinntekt		2 208 994	
Annen finansinntekt		11 145	
Sum finansinntekter		4 989 351	
Annen rentekostnad		5 096	
Andre finanskostnader		5 352	
Resultatandel fra tilknyttet selskap og FKV			
	4	1 405 711	
Sum finanskostnader		1 416 159	
Netto finans		3 573 192	
Ordinært resultat før skattekostnad		164 067 316	0
Skattekostnad på ordinært resultat		-36 077 035	
Ordinært resultat etter skattekostnad		200 144 351	0
Årsresultat		200 144 351	0



Organisasjonsnr: 992 043 415
PARETO EIENDOMSFELLESSKAP AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	6	279 050 693	
Sum immaterielle eiendeler		279 050 693	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	5 574 119 612	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5	5 950 719	
Sum varige driftsmidler		5 580 070 331	
Finansielle anleggsmidler			
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7, 8	12 012 833	
Investeringer i tilknyttet selskap og FKV	4	63 262 783	
Andre langsiktige fordringer	7	36 903 058	
Sum finansielle anleggsmidler		112 178 674	
Sum anleggsmidler		5 971 299 698	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7	2 442 218	
Andre kortsiktige fordringer	7	202 257 977	
Sum fordringer		204 700 195	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		177 817 765	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		177 817 765	
Sum omløpsmidler		382 517 960	0
SUM EIENDELER		6 353 817 658	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	5 081 500	
Overkurs	9, 10	57 183 737	
Sum innskutt egenkapital		62 265 237	
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	5 600 781 890	
Sum opptjent egenkapital		5 600 781 890	
Sum egenkapital		5 663 047 127	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	11	435 071 289	
Sum avsetninger for forpliktelse		435 071 289	
Annen langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld	7	6 150 458	
Sum annen langsiktig gjeld		6 150 458	
Sum langsiktig gjeld		441 221 747	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	82 518 526	
Betalbar skatt	11	442 051	
Annen kortsiktig gjeld	7	4 131 378	
Avsatt utbytte	10	162 456 828	
Sum kortsiktig gjeld		249 548 783	
Sum gjeld		690 770 530	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 353 817 657	0



Organisasjonsnr: 992 043 415
PARETO EIENDOMSFELLESSKAP AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
13

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.



Organisasjonsnr: 992 043 415
PARETO EIENDOMSFELLESSKAP AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
13

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



berge lundal

Til generalforsamlingen i Pareto Eiendomsfelleskap AS

Uavhengig revisors beretning for 2022

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 2022, 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 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,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende 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, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 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 2022
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, 15. juni 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

23.06.2023 13.15.51

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



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

PEF AS - Årsberetning 2022 Konsern.pdf

Name	Method	Signed at
Haram,Lars Christian	BANKID_MOBILE	2023-06-23 13:36 GMT+02
Johansen, Frode	BANKID_MOBILE	2023-06-22 20:27 GMT+02
Aarstad, Lars Erik	BANKID_MOBILE	2023-06-22 15:04 GMT+02
Johansen, Leif Edgar	BANKID	2023-06-22 12:40 GMT+02



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

External reference: 8E653B4808A14880A752A94B12264FDO



Årsberetning 2022

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. 31.12.2022 av 28 lagerbygg og 2 terminalbygg. I tillegg eier konsernet en frittstående utviklingsseiendom på Langhus med et utviklingspotensial på ca. 11.000 kvm bygningsmasse, samt at konsernet i samarbeid med Anthon Eiendom har et joint venture-prosjekt i Vestby hvor det utvikles ca. 50.000 kvm med logistikkeiendom fordelt på 2 nye lagerbygg.

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 tredje-parter. Som hovedmann har også Pareto Eiendomsfelleskap AS bestemmende innflytelse i Pareto Eiendomsfelleskap IS.

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Resultatregnskapet

Morselskapets resultatregnskap for 2022 viser driftskostnader på NOK 6.655.904, og et årsresultat på NOK 1.578.521. Tilsvarende tall for 2021 var henholdsvis NOK 3.625.502 og NOK 1.189.932.

Konsernets resultatregnskap for 2022 viser driftsinntekter på NOK 347.184.750, og et driftsresultat på NOK 160.494.124. Tilsvarende tall for 2021 var henholdsvis NOK 243.227.475 og NOK 107.982.219.

Økningen i driftsinntekter og driftsresultat i 2022 skyldes hovedsakelig full innregning av fjorårets fem nye eiendomskjøp, samt at konsernet i regnskapsåret har gjennomført ett nytt eiendomskjøp. Morselskapet har fått en forbedring i høyere renteinntekter fra underliggende datterselskap som følge av at investeringsporteføljen har økt gjennom året.

Konsernets årsresultat ble NOK 200.144.351 for 2022, mot NOK 92.765.612 for 2021.

Balanse og likviditet

Morselskapets bankinnskudd utgjør pr. 31.12.2022 NOK 41.858.116, og samlet egenkapital utgjør pr. 31.12.2022 NOK 72.164.745. Tilsvarende tall pr. 31.12.2021 var henholdsvis NOK 125.826.623 og NOK 56.721.977. Lån til foretak i samme konsern har økt fra NOK 3.350.000.000 i 2021 til NOK 4.074.000.000 i 2022 som følge av at investeringsporteføljen har økt gjennom året.

Konsernets bankinnskudd utgjør pr. 31.12.2022 NOK 177.817.765, og samlet egenkapital utgjør pr. 31.12.2022 NOK 5.663.047.127. Tilsvarende tall pr. 31.12.2021 var henholdsvis NOK 253.518.132 og NOK 5.013.672.662.

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 4.903.317.646 i 2021 til NOK 5.580.070.331 i 2022 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 2022 utgjør NOK -6.655.904, mens netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjør NOK -10.350.925. Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter er da NOK 3.695.021 lavere enn driftsresultatet, og dette skyldes i det vesentligste en netto kapitalutgang ved endring i kortsiktige fordringer og kortsiktig gjeld.

Konsernets driftsresultat for 2022 utgjør NOK 160.494.124, mens netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjør NOK 290.937.378. Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter er da NOK 130.443.254 høyere enn driftsresultatet, og dette skyldes i det vesentligste ordinære avskrivninger, samt en netto kapitalutgang ved endring i kortsiktige fordringer og kortsiktig gjeld. Netto utbetaling i forbindelse med investeringer i eiendom og nye selskaper var på NOK 543.666.266 i 2022, mot NOK 1.173.572.601 i 2021.



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

Document ID:
8E653B4808A14880A752A94B12264FD0



Totalt er morselskapets likviditetsbeholdning redusert med NOK 83.968.507 i 2021, sammenlignet med en økning på NOK 112.672.812 i 2021, mens konsernets likviditetsbeholdning er redusert med NOK 75.700.367 i 2022, sammenlignet med en reduksjon på NOK 26.536.494 i 2021.

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 2022. 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 2022 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:
8E653B4808A14880A752A94B12264FD0



3/3

Oslo, 15.06.2023

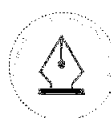
Styret i Pareto Eiendomsfelleskap AS

Lars Christian Haram
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:
8E653B4808A14880A752A94B12264FD0



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

PEF AS - Årsregnskap 2022 Konsern.pdf

Name	Method	Signed at
Haram,Lars Christian	BANKID_MOBILE	2023-06-23 13:36 GMT+02
Johansen, Frode	BANKID_MOBILE	2023-06-22 20:27 GMT+02
Aarstad, Lars Erik	BANKID_MOBILE	2023-06-22 15:04 GMT+02
Johansen, Leif Edgar	BANKID	2023-06-22 12:40 GMT+02



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

External reference: A500849684C249A1B8691E8C4FE798F4



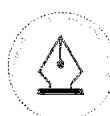
**ÅRSREGNSKAP
2022**

**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:
A500849684C249A1B8691E8C4FE798F4

Pareto Eiendomsfelleskap AS
RESULTATREGNSKAP

Morselskap				Konsern	
2022	2021		Note	2022	2021
0	0	Leieinntekter	12	345 968 615	241 455 655
0	0	Andre driftsinntekter	12	1 216 135	1 771 820
0	0	Sum driftsinntekter		347 184 750	243 227 475
0	0	Avskrivninger	5, 6	-136 431 463	-94 080 690
-6 655 904	-3 625 502	Andre driftskostnader	13	-50 259 163	-41 164 566
-6 655 904	-3 625 502	Sum driftskostnader		-186 690 626	-135 245 256
-6 655 904	-3 625 502	Driftsresultat		160 494 124	107 982 219
0	7 901 566	Inntekter fra investering i datterselskap		0	0
15 198 406	0	Reversert nedskrivning av finansielle eiendeler	3	0	0
191 291 450	149 714 959	Renteinntekter fra foretak i samme konsern	14	0	0
0	0	Renteinntekter fra tilknyttet selskap og FKV	14	2 769 212	1 278 778
1 190 662	514 632	Andre renteinntekter		2 208 994	749 711
0	35	Andre finansinntekter		11 145	35
0	0	Resultatandel fra tilknyttet selskap og FKV	4	-1 405 711	-1 206 889
0	-1 944 161	Nedskrivning av finansielle eiendeler	3	0	0
-98	0	Andre rentekostnader		-5 096	0
-5 352	0	Andre finanskostnader		-5 352	-4 100
-199 008 974	-151 035 913	Andel av resultat til stille deltakere		0	0
8 666 095	5 151 117	Sum finansposter		3 573 193	817 535
2 010 192	1 525 615	Ordinært resultat før skattekostnad		164 067 316	108 799 754
-431 671	-335 683	Skattekostnad på ordinært resultat	11	36 077 035	-16 034 142
1 578 521	1 189 932	Årsresultat		200 144 351	92 765 612
<i>Disponeringer / dekning av årsresultatet:</i>					
-1 578 521	-1 189 932	Overført til annen egenkapital			
-1 578 521	-1 189 932	Sum disponeringer / dekket			



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

Document ID:
A500849684C249A1B8691E8C4FE798F4



Pareto Eiendomsfelleskap AS BALANSE PR. 31.12.

Morselskap			Konsern		
2022	2021	EIENDELER	Note	2022	2021
0	0	Goodwill	6	279 050 693	280 941 998
0	0	Sum immaterielle eiendeler		279 050 693	280 941 998
0	0	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	5 574 119 612	4 894 710 639
0	0	Driftsløsøre, inventar og annet utstyr	5	5 950 719	8 607 007
0	0	Sum varige driftsmidler		5 580 070 331	4 903 317 646
1 789 569 994	1 699 371 587	Investeringer i datterselskap	3	0	0
0	0	Investeringer i tilknyttet selskap og FKV	4	63 262 783	64 668 494
4 074 000 000	3 350 000 000	Lån til foretak i samme konsern	7, 8	0	0
0	0	Lån til tilknyttet selskap og FKV	7, 8	12 012 833	40 478 267
8 909 353	10 391 852	IS'ets fordring på hovedmannen	7, 8	0	0
0	0	Andre langsiktige fordringer	7	36 903 058	29 647 178
5 872 479 347	5 059 763 439	Sum finansielle anleggsmidler		112 178 674	134 793 939
5 872 479 347	5 059 763 439	SUM ANLEGGSMIDLER		5 971 299 698	5 319 053 583
0	0	Kundefordringer	7	2 442 218	8 416 468
84 370 538	57 079 877	Fordring på foretak i samme konsern	7, 8	0	0
2 186 219	1 441 394	Andre kortsiktige fordringer	7	202 257 977	27 044 213
86 556 757	58 521 271	Sum fordringer		204 700 195	35 460 681
41 858 116	125 826 623	Bankinnskudd, kontanter o.l.		177 817 765	253 518 132
128 414 873	184 347 894	SUM OMLØPSMIDLER		382 517 960	288 978 813
6 000 894 220	5 244 111 333	SUM EIENDELER		6 353 817 658	5 608 032 396



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

Document ID:
A500849684C249A1B8691E8C4FE798F4



Pareto Eiendomsfelleskap AS BALANSE PR. 31.12.

Morselskap			Konsern		
2022	2021	EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
5 081 500	4 209 200	Aksjekapital	9, 10	5 081 500	4 209 200
57 183 737	44 191 792	Overkurs	9, 10	57 183 737	44 191 792
62 265 237	48 400 992	Sum innskutt egenkapital		62 265 237	48 400 992
9 899 508	8 320 986	Annen egenkapital	10	5 600 781 890	4 965 271 670
9 899 508	8 320 986	Sum opptjent egenkapital		5 600 781 890	4 965 271 670
72 164 745	56 721 977	SUM EGENKAPITAL		5 663 047 127	5 013 672 662
0	0	Utsatt skatt	11	435 071 289	443 128 714
0	0	Sum avsetninger for forpliktelser		435 071 289	443 128 714
5 903 663 056	5 156 922 286	Gjeld til stille deltakere	7, 8	0	0
8 909 353	10 391 852	Hovedmannens gjeld til IS'et	7, 8	0	0
0	0	Annen langsiktig gjeld	7	6 150 458	6 768 083
5 912 572 409	5 167 314 138	Sum annen langsiktig gjeld		6 150 458	6 768 083
15 391 556	12 694 230	Leverandørgjeld	7	82 518 526	72 317 579
431 671	335 683	Betalbar skatt	11	442 051	2 053 758
0	0	Avsatt utbytte	10	162 456 828	50 724 294
333 840	7 045 305	Annen kortsiktig gjeld	7	4 131 378	19 367 306
16 157 067	20 075 218	Sum kortsiktig gjeld		249 548 783	144 462 937
5 928 729 476	5 187 389 356	SUM GJELD		690 770 530	594 359 734
6 000 894 220	5 244 111 333	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 353 817 658	5 608 032 396

Oslo, 15.06.2023

Styret i Pareto Eiendomsfelleskap AS

Lars Christian Haram
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:
A500849684C249A1B8691E8C4FE798F4

Pareto Eiendomsfelleskap AS
KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Morselskap		Konsern	
2022	2021	2022	2021
2 010 192	1 525 615	164 067 316	108 799 754
-335 683	-293 552	-2 053 758	-1 194 276
0	0	136 431 463	94 080 690
0	-7 901 566	0	0
-15 198 406	0	0	0
-191 291 450	-149 714 959	0	0
0	0	1 405 711	1 206 889
0	1 944 161	0	0
199 008 974	151 035 913	0	0
0	0	5 974 250	-1 650 511
2 697 326	2 606 369	10 200 947	30 039 713
-7 241 877	-6 102 006	-25 088 551	-12 996 790
-10 350 925	-6 900 023	290 937 378	218 285 469
0	0	-278 434 581	-307 049 004
0	-138 213	-265 231 685	-866 523 597
-75 000 000	0	0	0
-807 000 000	-1 427 000 000	0	0
0	0	-142 000 000	-40 478 266
83 000 000	84 000 000	0	0
169 779 190	146 792 051	0	0
0	37 000 000	0	0
-629 220 810	-1 159 346 162	-685 666 266	-1 214 050 867
787 143 159	1 479 891 303	787 143 159	1 479 891 303
-231 539 931	-200 972 306	-231 539 931	-200 972 306
0	0	-236 574 707	-309 690 093
555 603 228	1 278 918 997	319 028 521	969 228 904
-83 968 507	112 672 812	-75 700 367	-26 536 494
125 826 623	13 153 810	253 518 132	274 283 630
0	0	0	5 770 996
41 858 116	125 826 623	177 817 765	253 518 132



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

Document ID:
A500849684C249A1B8691E8C4FE798F4



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:
A500849684C249A1B8691E8C4FE798F4



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:
A500849684C249A1B8691E8C4FE798F4



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 Investering i datterselskap

Eierandeler i datterselskaper og tilknyttede selskaper regnskapsføres etter kostmetoden.

Datterselskap	Ervervs- tidspunkt	Forretnings- kontor	Eierandel / stemmerett	Egenkapital 31.12.2022	Resultat 2022	Bokført verdi
Bonnkjennsvegen 9 AS	11.02.2016	Oslo	100 %	3 167 687	116 491	11 207 277
Bonnkjennsvegen 11 AS	02.05.2016	Oslo	100 %	4 940 120	1 909 427	32 482 026
PEF Holding AS	21.12.2018	Oslo	100 %	1 240 910 217	-86 114 585	1 527 132 839
Regnbuen Logistikkbygg AS	08.07.2011	Oslo	100 %	1 610 066	36 886	1 240 100
Regnbuen Logistikkbygg IS	08.07.2011	Oslo	99 %	234 620 321	4 728 930	217 477 752
Vestby Tomteutvikling AS	30.09.2020	Oslo	100 %	-8 639 803	-5 880 627	30 000
Balanseført verdi 31.12.2022						1 789 569 994

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 eksterne verddivurdering.

Årets nedskrivning av investering i datterselskap utgjør kr 0.

Årets reversering av tidligere års nedskrivning av investering i datterselskap utgjør kr 15 198 406.

Akkumulerte nedskrivninger pr. datterselskap	2022	2021
PEF Holding AS	0	15 198 406
Sum	0	15 198 406

Note 4 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 01.01.2022	Kostpris ved tilgang 2022	Resultatandel etter skatt 2022	Bokført verdi 31.12.2022
Fugleåsen Drift AS, Oslo	13.04.2018	49,276 %	160 397	0	3 339	163 736
Balanseført verdi 31.12.2022						163 736

Felleskontrollert virksomhet	Ervervs- tidspunkt	Eierandel / stemmerett	Andel av EK i selskapet 01.01.2022	Kostpris ved tilgang 2022	Resultatandel etter skatt 2022	Bokført verdi 31.12.2022
Toveien 41 AS, Oslo	01.02.2021	50,000 %	64 508 097	0	-1 409 050	63 099 047
Balanseført verdi 31.12.2022						63 099 047



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

Document ID:
A500849684C249A1B8691E8C4FE798F4



Pareto Eiendomsfelleskap AS NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET

Note 5 Varige driftsmidler

Varige driftsmidler	Bygg	Tekn. inst.	Inventar	Tomt og uteareal	Anlegg u. utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2022	3 365 964 060	724 781 513	8 614 595	1 264 954 479	164 675 895	5 528 990 542
Ervervet ansk.kost nye selskaper	204 010 367	65 937 956	3 230 578	12 806 866	792 673	286 778 440
Tilgang	313 416 375	90 334 259	587 825	146 488 926	254 302 323	805 129 708
Avgang	0	0	0	0	-258 513 090	-258 513 090
Anskaffelseskost 31.12.2022	3 883 390 802	881 053 728	12 432 998	1 424 250 272	161 257 799	6 362 385 599
Akkumulerte avskrivninger	-537 652 263	-220 055 278	-6 482 280	-18 125 446	0	-782 315 266
Balanseført verdi 31.12.2022	3 345 738 539	660 998 450	5 950 719	1 406 124 825	161 257 799	5 580 070 332
Årets avskrivninger	78 226 345	42 214 490	1 470 223	3 048 602	0	124 959 660
Forventet økonomisk levetid	10 - 100 år	10 - 50 år	5 - 20 år	0 - 50 år		
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær		

Note 6 Goodwill

Goodwill	Skatte-goodwill	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2022	335 166 400	335 166 400
Tilgang	-6 446 079	-6 446 079
Avgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2022	328 720 321	328 720 321
Akkumulerte avskrivninger	-49 669 628	-49 669 628
Balanseført verdi 31.12.2022	279 050 693	279 050 693
Årets avskrivninger	11 471 803	11 471 803
Forventet økonomisk levetid	10 - 100 år	
Avskrivningsplan	Lineær	

Balanseført 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.



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

Document ID:
A500849684C249A1B8691E8C4FE798F4

**Pareto Eiendomsfelleskap AS**
NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET**Note 7 Fordringer og gjeld**

Morselskap			Konsern		
2022	2021	Fordr. med forf. senere enn ett år etter regnsk.årets slutt	2022	2021	
4 074 000 000	3 350 000 000	Lån til foretak i samme konsern	0	0	
0	0	Lån til tilknyttet selskap og FKV	12 012 833	40 478 267	
8 909 353	10 391 852	IS'ets fordring på hovedmannen	0	0	
0	0	Andre langsiktige fordringer	36 903 058	29 647 178	
4 082 909 353	3 360 391 852	Sum	48 915 891	70 125 445	

2022	2021	Gjeld med forf. senere enn fem år etter regnsk.årets slutt	2022	2021	
5 903 663 056	5 156 922 286	Gjeld til stille deltakere	0	0	
8 909 353	10 391 852	Hovedmannens gjeld til IS'et	0	0	
0	0	Annen langsiktig gjeld	6 150 458	6 768 083	
5 912 572 409	5 167 314 138	Sum	6 150 458	6 768 083	

Note 8 Mellomværender med nærstående parter

Morselskap			Konsern		
2022	2021	Kortsiktige fordringer	2022	2021	
58 739 065	37 226 805	Opptjente renter på lån til foretak i samme konsern	0	0	
25 631 473	19 853 072	Andre fordringer på foretak i samme konsern	0	0	
84 370 538	57 079 877	Sum	0	0	

2022	2021	Langsiktige fordringer	2022	2021	
4 074 000 000	3 350 000 000	Lån til foretak i samme konsern	0	0	
0	0	Lån til tilknyttet selskap og FKV	12 012 833	40 478 267	
8 909 353	10 391 852	IS'ets fordring på hovedmannen	0	0	
4 082 909 353	3 360 391 852	Sum	12 012 833	40 478 267	

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

			<i>Endring i IS'ets fordring på hovedmannen består av følgende:</i>		
10 391 852	11 613 452	IS'ets fordring på hovedmannen pr. 01.01.	0	0	
335 683	293 552	Hovedmannens betaling av skatt	0	0	
-1 818 182	-1 515 152	Hovedmannens andel av utbytte fra IS	0	0	
8 909 353	10 391 852	IS'ets fordring på hovedmannen pr. 31.12.	0	0	

2022	2021	Langsiktig gjeld	2022	2021	
5 903 663 056	5 156 922 286	Gjeld til stille deltakere	0	0	
8 909 353	10 391 852	Hovedmannens gjeld til IS'et	0	0	
5 912 572 409	5 167 314 138	Sum	0	0	

			<i>Endring i gjeld til stille deltakere består av følgende:</i>		
5 156 922 286	3 743 341 441	Gjeld til stille deltakere pr. 01.01.	0	0	
779 271 727	1 463 517 238	Innbetalt kapital fra stille deltakere	0	0	
-231 539 931	-200 972 306	Utbetalt kapital til stille deltakere	0	0	
199 008 974	151 035 913	Andel av resultat til stille deltakere	0	0	
5 903 663 056	5 156 922 286	Gjeld til stille deltakere pr. 31.12.	0	0	



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

Document ID:
A500849684C249A1B8691E8C4FE798F4



Pareto Eiendomsfelleskap AS NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET

Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapets aksjekapital på kr 5 081 500 består av 50 815 aksjer à kr 100. Alle aksjer har lik stemmerett.

Selskapets aksjonærer pr. 31.12.2022	Aksjeklasse	Antall aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Oslo Pensjonsforsikring AS	Ordinære	12 173	23,96 %	23,96 %
Fellesordningen for Avtalefestet Pensjon	Ordinære	11 211	22,06 %	22,06 %
PEF Invest Holding AS	Ordinære	5 495	10,81 %	10,81 %
Pensjonsordningen for Apotekvirksomhet	Ordinære	4 498	8,85 %	8,85 %
Trondheim Kommunale Pensjonskasse	Ordinære	3 420	6,73 %	6,73 %
Pensjonskassen for Helseforetakene i Hovedstadsområdet	Ordinære	1 901	3,74 %	3,74 %
Sandefjord Kommunale Pensjonskasse	Ordinære	1 383	2,72 %	2,72 %
Norwegian Hull Club - Gjensidig Assuransforsikring	Ordinære	869	1,71 %	1,71 %
ABBs Pensjonskasse	Ordinære	786	1,55 %	1,55 %
Sandnes Kommunale Pensjonskasse	Ordinære	731	1,44 %	1,44 %
Asker Kommunale Pensjonskasse	Ordinære	722	1,42 %	1,42 %
Frende Skadeforsikring AS	Ordinære	722	1,42 %	1,42 %
Bodø Pensjonskasse	Ordinære	692	1,36 %	1,36 %
Skagerak Energi Pensjonskasse	Ordinære	687	1,35 %	1,35 %
Bergen Kommunale Pensjonskasse	Ordinære	643	1,27 %	1,27 %
Agder Energi Pensjonskasse	Ordinære	634	1,25 %	1,25 %
Lørenskog Kommunale Pensjonskasse	Ordinære	562	1,11 %	1,11 %
A/S Norske Shells Pensjonskasse	Ordinære	556	1,09 %	1,09 %
Norsk Hussopp Forsikring Gjensidig	Ordinære	531	1,04 %	1,04 %
Øvrige deltakere (eierandel < 1 %)	Ordinære	2 599	5,11 %	5,11 %
Sum		50 815	100,00 %	100,00 %

Note 10 Egenkapital

Årets endring i egenkapital	Morselskap	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2022		4 209 200	44 191 792	8 320 986	56 721 977
Kapitalforhøyelse		872 300	12 991 945	0	13 864 245
Årets resultat		0	0	1 578 521	1 578 521
Egenkapital 31.12.2022		5 081 500	57 183 737	9 899 507	72 164 744

Årets endring i egenkapital	Konsern	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2022		4 209 200	44 191 792	4 965 271 670	5 013 672 662
Kapitalforhøyelse		872 300	12 991 945	779 271 728	793 135 974
Utbetalt tilleggsutbytte		0	0	-182 633 819	-182 633 819
Avsatt tilleggsutbytte		0	0	-162 456 828	-162 456 828
Prinsippforskjell utsatt skattefordel		0	0	1 184 788	1 184 788
Årets resultat		0	0	200 144 351	200 144 351
Egenkapital 31.12.2022		5 081 500	57 183 737	5 600 781 890	5 663 047 127



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

Document ID:
A500849684C249A1B8691E8C4FE798F4



Pareto Eiendomsfelleskap AS NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET

Note 11 Skatt, alminnelig inntekt og skattemessig egenkapital

Midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt / skattefordel	Endring	Morselskap	
		2022	2021
Andel av midlertidige forskjeller i deltakerlignede selskaper	-1 006 999	-11 995 852	-10 988 853
Netto midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt / skattefordel	-1 006 999	-11 995 852	-10 988 853
Akkumulert fremførbart underskudd	0	0	0
Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel i balansen	-1 006 999	-11 995 852	-10 988 853
Utsatt skatt / skattefordel	-221 540	-2 639 087	-2 417 548
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	221 540	2 639 087	2 417 548
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	2 010 192	1 525 615
Andel av regnskapsmessig resultat i deltakerlignede selskaper	-2 010 192	-1 525 615
Andel av skattemessig resultat i deltakerlignede selskaper	1 904 917	1 474 960
3 % av utdeling fra selskap med deltakerfastsetning innenfor fritaksmetoden	57 125	50 871
Andre permanente forskjeller	98	0
Grunnlag for skattekostnad på årets resultat	1 962 139	1 525 832
Anvendelse av underskudd til fremføring	0	0
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	1 962 139	1 525 832

Fordeling av skattekostnaden	2022	2021
Betalbar skatt på årets resultat	431 671	335 683
Endring i utsatt skatt / skattefordel	0	0
Skattekostnad i resultatregnskapet	431 671	335 683
Effektiv skattesats	21,5 %	22,0 %

Avstemming av årets skattekostnad	2022	2021
Regnskapsmessig resultat før skattekostnad	2 010 192	1 525 615
Beregnet skatt	442 242	335 635
Skattekostnad i resultatregnskapet	431 671	335 683
Differanse	-10 571	48

Differansen består av følgende:

Skatteeffekt av permanente forskjeller	-10 571	48
Sum forklart differanse	-10 571	48

Betalbar skatt i balansen	2022	2021
Betalbar skatt i skattekostnaden	431 671	335 683
Betalbar skatt i balansen	431 671	335 683



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

Document ID:
A500849684C249A1B8691E8C4FE798F4



Pareto Eiendomsfelleskap AS NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET

Periodens skattekostnad	Konsern	
	2022	2021
Betalbar skatt på årets resultat	431 671	2 053 758
Endring utsatt skatt	-36 508 705	13 980 384
Skattekostnad	-36 077 034	16 034 142

Spesifikasjon av grunnlag utsatt skatt / skattefordel	2022	2021
Driftsmidler	2 306 272 828	2 370 196 056
Gevinst- og tapskonto	2 404 387	1 726 787
Andre forskjeller	2 794 187	3 044 187
Underskudd til fremføring	-333 874 632	-290 048 543
Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel i balansen	1 977 596 770	2 084 918 487
Utsatt skatt / skattefordel	435 071 289	458 682 067
Justering for virkelig verdi utsatt skattefordel ved konsernetablering	0	-15 553 353
Utsatt skatt / skattefordel i balansen	435 071 289	443 128 714

Endring utsatt skatt	2022	2021
Endring utsatt skatt / skattefordel i balansen	-23 610 778	164 980 134
Utsatt skatt ved kjøp av datterselskaper	6 446 079	-163 219 659
Ikke oppført utsatt skattefordel i selskapsregnskaper ført over egenkapitalen	-1 293 738	21 548 224
Andre endringer	-18 050 268	-9 328 315
Endring utsatt skatt	-36 508 705	13 980 384

Note 12 Driftsinntekter

Konsernet eier flere næringseiendommer på østlandet innenfor lager og logistikk, med langsiktige leiekontrakter og solide leietakere. Underliggende leiekontrakter har en vektet løpetid på 9,5 år ved årsslutt.

Morselskap			Konsern	
2022	2021	Segment	2022	2021
0	0	Leieinntekter - Lagerareal	300 036 645	210 610 581
0	0	Leieinntekter - Kontorareal	43 808 065	29 407 722
0	0	Leieinntekter - Annet	2 123 905	1 437 352
0	0	Andre driftsinntekter	1 216 135	1 771 820
0	0	Sum	347 184 750	243 227 475

2022	2021	Geografisk fordeling	2022	2021
0	0	Norge	347 184 750	243 227 475
0	0	Sum	347 184 750	243 227 475



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

Document ID:
A500849684C249A1B8691E8C4FE798F4



Pareto Eiendomsfelleskap AS
NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET

Note 13 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

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

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.

Morselskap			Konsern	
2022	2021	Ytelser til ledende personer	2022	2021
300 000	300 000	Styreonorar (ekskl. arbeidsgiveravgift)	300 000	300 000
300 000	300 000	Sum	300 000	300 000

2022	2021	Kostnadsført godtgjørelse til revisor (ekskl. MVA)	2022	2021
117 000	146 000	Lovpålagt revisjon	1 272 112	1 321 730
464 500	160 000	Annen bistand	470 000	190 000
581 500	306 000	Sum	1 742 112	1 511 730

Note 14 Transaksjoner med nærstående parter

Ytelser til ledende personer er omtalt i note 13, og mellomværender med nærstående parter er omtalt i note 8.

Morselskap			Konsern	
2022	2021	Segment	2022	2021
191 291 450	149 714 959	Renteinntekter fra foretak i samme konsern	0	0
0	0	Renteinntekter fra tilknyttet selskap og FKV	2 769 212	1 278 778
191 291 450	149 714 959	Sum	2 769 212	1 278 778

Transaksjoner med nærstående parter er gjennomført til vanlige forretningsmessige vilkår.



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

Document ID:
A500849684C249A1B8691E8C4FE798F4



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 2022 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. 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.

Note 16 Oversikt over selskaper i konsernet

Pr. 31.12.2022 består Pareto Eiendomsfelleskap AS konsern av følgende selskaper:

Bonnfjensvegen 9 AS	Håndverksveien 25 AS	Stormåsan 13 AS
Bonnfjensvegen 11 AS	Industriveien 26 AS	Stormåsan 13 Utvidelse AS
Bonnfjensvegen 13 AS	Karoline Eggens Vei 3 AS	Toveien 28 AS
Delitoppen 3 AS	Kveldroveien 19 AS	Toveien 51 AS
Deliveien 3 AS	Nesoddveien 22 AS	Tretjerdalsvegen 62 AS
Dyrskueveien 13 Eiendom AS	Pareto Eiendomsfelleskap AS	Tuenveien 70 AS
Dyrskueveien 15 AS	Pareto Eiendomsfelleskap IS	Vestby Tomteutvikling AS
Fugleåsen 5 AS	PEF Holding 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:
A500849684C249A1B8691E8C4FE798F4



berge lundal

Til selskapsmøtet i Pareto Eiendomsfelleskap IS

Uavhengig revisors beretning for 2022

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Pareto Eiendomsfelleskap IS 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 i hovedmannen (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 IS

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 15. juni 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

23.06.2023 13.15.31

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



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

PEF IS - Årsberetning 2022.pdf

Name	Method	Signed at
Haram,Lars Christian	BANKID_MOBILE	2023-06-23 13:36 GMT+02
Johansen, Frode	BANKID_MOBILE	2023-06-22 20:27 GMT+02
Aarstad, Lars Erik	BANKID_MOBILE	2023-06-22 15:00 GMT+02
Johansen, Leif Edgar	BANKID	2023-06-22 12:40 GMT+02



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

External reference: 7C5FF69B9EEC4C1FBC3306E8DE5BB1FF



Årsberetning 2022 Pareto Eiendomsfelleskap IS

(090 063 324)

ARTEN AV VIRKSOMHETEN OG HVOR VIRKSOMHETEN DRIVES

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

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 tredje-parter. Som hovedmann har også Pareto Eiendomsfelleskap AS bestemmende innflytelse i Pareto Eiendomsfelleskap IS.

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Resultatregnskapet

Selskapets resultatregnskap for 2022 viser driftskostnader på NOK 6.655.904, og et årsresultat på NOK 201.019.165. Tilsvarende tall for 2021 var henholdsvis NOK 3.625.502 og NOK 152.561.528. Høyere driftskostnader i 2022 skyldes at selskapet er belastet en høyere andel 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 året.

Balanse og likviditet

Selskapets bankinnskudd utgjør pr. 31.12.2022 NOK 41.858.116, og samlet egenkapital utgjør pr. 31.12.2022 NOK 5.822.711.996. Tilsvarende tall for 2021 var henholdsvis NOK 125.826.623 og NOK 5.179.640.318. Selskapet har ingen eksterne lånefinansiering, og styret vurderer egenkapitalen og likviditetssituasjonen i selskapet som god.

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

Kontantstrøm

Selskapets driftsresultat for 2022 utgjør NOK -6.655.904, mens netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjør NOK -10.350.925. Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter er da NOK 3.695.021 lavere enn driftsresultatet, og dette skyldes i det vesentlige 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 rettvise 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.

FREMTIDIG UTVIKLING

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

Selskapets underliggende investeringsportefølje eier moderne eiendommer med langsiktige leiekontrakter. Underliggende leiekontrakter har en vektet løpetid på 9,5 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 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 eiendommene.



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

Document ID:
7C5FF69B9EEC4C1FBC3306E8DE5BB1FF



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 i hovedmannen består av fire 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 i hovedmannen 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, 15.06.2023

I styret for Hovedmannen Pareto Eiendomsfelleskap AS

Lars Christian Haram
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:
7C5FF69B9EEC4C1FBC3306E8DE5BB1FF



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

PEF IS - Årsregnskap 2022.pdf

Name	Method	Signed at
Haram,Lars Christian	BANKID_MOBILE	2023-06-23 13:36 GMT+02
Johansen, Frode	BANKID_MOBILE	2023-06-22 20:27 GMT+02
Aarstad, Lars Erik	BANKID_MOBILE	2023-06-22 14:59 GMT+02
Johansen, Leif Edgar	BANKID	2023-06-22 12:40 GMT+02



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

External reference: 92B3B83EB61E46BF866BB474B37317BD



**ÅRSREGNSKAP
2022**

Pareto Eiendomsfelleskap IS

090 063 324

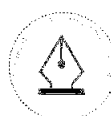
Forretningsfører

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:
92B3B83EB61E46BF866BB474B37317BD



Pareto Eiendomsfelleskap IS RESULTATREGNSKAP

	Note	2022	2021
Andre driftskostnader	9	-6 655 904	-3 625 502
Sum driftskostnader		-6 655 904	-3 625 502
Driftsresultat		-6 655 904	-3 625 502
Inntekter fra investering i datterselskap		0	7 901 566
Reversert nedskrivning av finansielle eiendeler	3	15 198 406	0
Renteinntekter fra foretak i samme konsern		191 291 450	149 714 959
Andre renteinntekter		1 190 662	514 632
Andre finansinntekter		0	35
Nedskrivning av finansielle eiendeler	3	0	-1 944 161
Andre rentekostnader		-98	0
Andre finanskostnader		-5 352	0
Sum finansposter		207 675 069	156 187 030
Arsresultat		201 019 165	152 561 528
<i>Disponeringer / dekning av årsresultatet:</i>			
Utdelt tilleggsutbytte		-182 633 819	-101 507 882
Avsatt tilleggsutbytte		-162 456 828	-51 229 345
Overført til udekket tap		144 071 482	175 699
Sum disponeringer / dekket		-201 019 165	-152 561 528



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

Document ID:
92B3B83EB61E46BF866BB474B37317BD



Pareto Eiendomsfelleskap IS
BALANSE PR. 31.12.

EIENDELER	Note	2022	2021
Investeringer i datterselskap	3	1 789 569 994	1 699 371 587
Lån til foretak i samme konsern	4, 5	4 074 000 000	3 350 000 000
IS'ets fordring på hovedmannen	4, 5	8 909 353	10 391 852
Sum finansielle anleggsmidler		5 872 479 347	5 059 763 439
SUM ANLEGGSMIDLER		5 872 479 347	5 059 763 439
Fordring på foretak i samme konsern	4, 5	84 370 538	57 079 877
Andre kortsiktige fordringer	4	2 186 219	1 441 394
Sum fordringer		86 556 757	58 521 271
Bankinnskudd, kontanter o.l.		41 858 116	125 826 623
SUM OMLØPSMIDLER		128 414 873	184 347 894
SUM EIENDELER		6 000 894 220	5 244 111 333



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

Document ID:
92B3B83EB61E46BF866BB474B37317BD



Pareto Eiendomsfelleskap IS
BALANSE PR. 31.12.

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
Selskapskapital	6, 7	6 097 090 520	5 309 947 360
Sum innskutt egenkapital		6 097 090 520	5 309 947 360
Udekket tap	7	-274 378 524	-130 307 043
Sum opptjent egenkapital		-274 378 524	-130 307 043
SUM EGENKAPITAL		5 822 711 996	5 179 640 318
Leverandørgjeld	4	15 391 556	12 694 230
Avsatt utbytte	7	162 456 828	50 724 294
Annen kortsiktig gjeld	4	333 840	1 052 491
Sum kortsiktig gjeld		178 182 224	64 471 015
SUM GJELD		178 182 224	64 471 015
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 000 894 220	5 244 111 333

Oslo, 15.06.2023

I styret for Hovedmannen Pareto Eiendomsfelleskap AS

Lars Christian Haram
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:
92B3B83EB61E46BF866BB474B37317BD



Pareto Eiendomsfelleskap IS KONTANTSTRØMOPPSTILLING

	Note	2022	2021
Periodens resultat før skattekostnad		201 019 165	152 561 528
Periodens betalte skatt i hovedmannen		-335 683	-293 552
Inntekter fra investering i datterselskap		0	-7 901 566
Reversert nedskrivning av finansielle eiendeler		-15 198 406	0
Renteinntekter fra foretak i samme konsern		-191 291 450	-149 714 959
Nedskrivning av finansielle eiendeler		0	1 944 161
Endring i leverandørgjeld		2 697 326	2 606 369
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-7 241 877	-6 102 006
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-10 350 925	-6 900 023
Utbetalinger ved kjøp av finansielle eiendeler		0	-138 213
Utbetalinger ved kontantinnskudd i datterselskaper og deltakerlignede selskaper		-75 000 000	0
Utbetalinger ved opptak av langsiktig lån ytet til foretak i samme konsern		-807 000 000	-1 427 000 000
Innbetalinger ved nedbetaling av langsiktig lån ytet til foretak i samme konsern		83 000 000	84 000 000
Innbetalte renter på langsiktig lån ytet til foretak i samme konsern		169 779 190	146 792 051
Innbetalte utbytter fra datterselskaper		0	37 000 000
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-629 220 810	-1 159 346 162
Innbetalinger av egenkapital fra stille deltakere		787 143 159	1 479 891 303
Utbetalinger av egenkapital til stille deltakere		-231 539 931	-200 972 306
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		555 603 228	1 278 918 997
Netto kontantstrøm for perioden		-83 968 507	112 672 812
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr. 01.01		125 826 623	13 153 810
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr. 31.12		41 858 116	125 826 623



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

Document ID:
92B3B83EB61E46BF866BB474B37317BD



Pareto Eiendomsfelleskap IS 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

Selskapet er ikke et eget skattesubjekt, og skatt regnskapsføres således ikke.

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:
92B3B83EB61E46BF866BB474B37317BD



Pareto Eiendomsfelleskap IS 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 opptre 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 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
Bonntjennsvegen 9 AS	11.02.2016	Oslo	100 %	3 167 687	116 491	11 207 277
Bonntjennsvegen 11 AS	02.05.2016	Oslo	100 %	4 940 120	1 909 427	32 482 026
PEF Holding AS	21.12.2018	Oslo	100 %	1 240 910 217	-86 114 585	1 527 132 839
Regnbuen Logistikkbygg AS	08.07.2011	Oslo	100 %	1 610 066	36 886	1 240 100
Regnbuen Logistikkbygg IS	08.07.2011	Oslo	99 %	234 620 321	4 728 930	217 477 752
Vestby Tomteutvikling AS	30.09.2020	Oslo	100 %	-8 639 803	-5 880 627	30 000
Balanseført verdi 31.12.2022						1 789 569 994

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 eksterne verddivurdering.

Årets nedskrivning av investering i datterselskap utgjør kr 0.

Årets reversering av tidligere års nedskrivning av investering i datterselskap utgjør kr 15 198 406.

Akkumulerte nedskrivninger pr. datterselskap	2022	2021
PEF Holding AS	0	15 198 406
Sum	0	15 198 406



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

Document ID:
92B3B83EB61E46BF866BB474B37317BD



Pareto Eiendomsfelleskap IS
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	4 074 000 000	3 350 000 000
IS'ets fordring på hovedmannen	8 909 353	10 391 852
Sum	4 082 909 353	3 360 391 852

Selskapet har ingen gjeld med forfall senere enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Note 5 Mellomværender med nærstående parter

Kortsiktige fordringer	2022	2021
Opptjente renter på lån til foretak i samme konsern	58 739 065	37 226 805
Andre fordringer på foretak i samme konsern	25 631 473	19 853 072
Sum	84 370 538	57 079 877

Langsiktige fordringer	2022	2021
Lån til foretak i samme konsern	4 074 000 000	3 350 000 000
IS'ets fordring på hovedmannen	8 909 353	10 391 852
Sum	4 082 909 353	3 360 391 852

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

Endring i IS'ets fordring på hovedmannen består av følgende:

IS'ets fordring på hovedmannen pr. 01.01.	10 391 852	11 613 452
Hovedmannens betaling av skatt	335 683	293 552
Hovedmannens andel av utbytte fra IS'et	-1 818 182	-1 515 152
IS'ets fordring på hovedmannen pr. 31.12.	8 909 353	10 391 852



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

Document ID:
92B3B83EB61E46BF866BB474B37317BD



Pareto Eiendomsfelleskap IS NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET

Note 6 Selskapskapital og deltakerinformasjon

Selskapet har en innskutt selskapskapital på kr 6 097 090 520. Alle andelene har lik stemmerett.

Selskapsdeltakere pr. 31.12.2022	Andel
Oslo Pensjonsforsikring AS	23,72 %
Fellesordningen for Avtafefestet Pensjon	21,84 %
PEF Invest Holding AS	10,71 %
Pensjonsordningen for Apotekvirksomhet	8,76 %
Trondheim Kommunale Pensjonskasse	6,66 %
Pensjonskassen for Helseforetakene i Hovedstadsområdet	3,70 %
Sandefjord Kommunale Pensjonskasse	2,69 %
Norwegian Hull Club - Gjensidig Assuransforsikring	1,69 %
ABBs Pensjonskasse	1,53 %
Sandnes Kommunale Pensjonskasse	1,42 %
Asker Kommunale Pensjonskasse	1,41 %
Frende Skadeforsikring AS	1,41 %
Bodø Pensjonskasse	1,35 %
Skagerak Energi Pensjonskasse	1,34 %
Bergen Kommunale Pensjonskasse	1,25 %
Agder Energi Pensjonskasse	1,24 %
Lørenskog Kommunale Pensjonskasse	1,09 %
A/S Norske Shells Pensjonskasse	1,08 %
Norsk Hussopp Forsikring Gjensidig	1,03 %
Pareto Eiendomsfelleskap AS	1,00 %
Øvrige deltakere (eierandel < 1 %)	5,06 %
Sum	100,00 %

I tillegg til ovennevnte direkte andeler i Pareto Eiendomsfelleskap IS, eier selskapsdeltakere også indirekte 1 % gjennom aksjeieie i hovedmannen Pareto Eiendomsfelleskap AS.

Ansvarsbegrensning

Selskapsdeltakere hefter til enhver tid kun for den kapital som den enkelte deltaker har innbetalt til selskapet.

Selskapet inngår i konsernet Pareto Eiendomsfelleskap AS, med forretningskontor i Oslo.

Note 7 Egenkapital

Årets endring i egenkapital	Selskapskapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2022	5 309 947 360	-130 307 043	5 179 640 318
Kapitalforhøyelse	787 143 160	0	787 143 160
Utbetalt tilleggsutbytte	0	-182 633 819	-182 633 819
Avsatt tilleggsutbytte	0	-162 456 828	-162 456 828
Årets resultat	0	201 019 165	201 019 165
Egenkapital 31.12.2022	6 097 090 520	-274 378 524	5 822 711 996



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

Document ID:
92B3B83EB61E46BF866BB474B37317BD



Pareto Eiendomsfelleskap IS NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET

Note 8 Alminnelig inntekt og skattemessig egenkapital

Periodens alminnelige inntekt	2022	2021
Årets regnskapsmessige resultat	201 019 165	152 561 528
Inntekter fra investering i datterselskap	0	-7 901 566
Reversert nedskrivning av finansielle eiendeler	-15 198 406	0
Nedskrivning av finansielle eiendeler	0	1 944 161
Andre permanente forskjeller	98	0
Endring midlertidige forskjeller	0	0
Andel av skattemessig resultat i deltakerlignede selskaper	4 670 841	891 920
Alminnelig inntekt (skattemessig resultat)	190 491 698	147 496 044

Årets endring i skattemessig egenkapital	2022	2021
Skattemessig egenkapital 01.01.2022	6 278 525 573	4 818 721 795
Vedtatte utbytter fra datterselskaper i året	0	37 000 000
Kapitalinnskudd i året	787 143 159	1 478 300 241
Kapitalutdelinger i året	-233 863 164	-202 992 507
Årets skattemessige resultat	190 491 698	147 496 044
Korrigerig for permanente forskjeller trukket ut i skattemessig resultat	-77	0
Skattemessig egenkapital 31.12.2022	7 022 297 190	6 278 525 573

Forskjell mellom regnskapsmessig og skattemessig egenkapital (midlertidige forskjeller)	2022	2021
Regnskapsmessig egenkapital 31.12.2022	5 822 711 996	5 179 640 318
Skattemessig egenkapital 31.12.2022	7 022 297 190	6 278 525 573
Midlertidige forskjeller	-1 199 585 194	-1 098 885 256

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)	300 000	300 000
Sum	300 000	300 000

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

Kostnadsført godtgjørelse til revisor (ekskl. MVA)	2022	2021
Lovpålagt revisjon	117 000	146 000
Annen bistand	464 500	160 000
Sum	581 500	306 000



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

Document ID:
92B3B83EB61E46BF866BB474B37317BD



Pareto Eiendomsfelleskap IS NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET

Note 10 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 2022 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. 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:
92B3B83EB61E46BF866BB474B37317BD