



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 916 133 693  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: PEF II HOLDING AS  
Forretningsadresse: Dronning Mauds gate 3  
0250 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Johan Anker-Rasch  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 14.06.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Andre driftskostnader	8	97 958	98 339
<b>Sum kostnader</b>		<b>97 958</b>	<b>98 339</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-97 958</b>	<b>-98 339</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekter fra investering i datterselskap		2 326 755	102 165 858
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		112 163 563	104 172 427
Annen renteinntekt		15 211	103 533
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>114 505 529</b>	<b>206 441 818</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		116 911 140	109 169 088
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>116 911 140</b>	<b>109 169 088</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 405 611</b>	<b>97 272 730</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 503 569</b>	<b>97 174 391</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-981 439	-1 043 141
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 522 130</b>	<b>98 217 532</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 522 130</b>	<b>98 217 532</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Tilleggsutbytte		275 500 000	0
Overført til annen egenkapital		0	98 217 531
Overført fra annen egenkapital		-98 217 531	0
Overført fra overkurs		-178 804 599	0
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 522 130</b>	<b>98 217 531</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7	2 510 772	2 034 525
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 510 772</b>	<b>2 034 525</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	2	589 496 935	683 017 273
Lån til foretak i samme konsern	3,4	2 225 000 000	1 897 921 823
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 814 496 935</b>	<b>2 580 939 096</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 817 007 707</b>	<b>2 582 973 621</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	3	2 053	2 500
Konsernfordringer	3,4	31 633 348	1 626 449
<b>Sum fordringer</b>		<b>31 635 401</b>	<b>1 628 949</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		12 167 179	57 161 169
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>12 167 179</b>	<b>57 161 169</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>43 802 580</b>	<b>58 790 118</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 860 810 287</b>	<b>2 641 763 739</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5,6	4 290 000	4 290 000
Overkurs	6	499 228 575	678 033 174



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>503 518 575</b>	<b>682 323 174</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	0	98 217 531
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>98 217 531</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>503 518 575</b>	<b>780 540 705</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	3,4	2 325 000 000	1 860 610 303
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 325 000 000</b>	<b>1 860 610 303</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 325 000 000</b>	<b>1 860 610 303</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	3	0	12 500
Kortsiktig konserngjeld	3,4	32 291 712	600 231
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>32 291 712</b>	<b>612 731</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 357 291 712</b>	<b>1 861 223 034</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 860 810 287</b>	<b>2 641 763 739</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 859744

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 916 133 693  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: PEF II HOLDING AS  
Forretningsadresse: Dronning Mauds gate 3  
0250 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Johan Anker-Rasch  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2022

**Revisjon**

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
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 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 13.08.2022

---

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: 916 133 693  
PEF II HOLDING AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Andre driftskostnader	8	97 958	98 339
<b>Sum kostnader</b>		<b>97 958</b>	<b>98 339</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-97 958</b>	<b>-98 339</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekter fra investering i datterselskap		2 326 755	102 165 858
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		112 163 563	104 172 427
Annen renteinntekt		15 211	103 533
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>114 505 529</b>	<b>206 441 818</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		116 911 140	109 169 088
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>116 911 140</b>	<b>109 169 088</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 405 611</b>	<b>97 272 730</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 503 569</b>	<b>97 174 391</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-981 439	-1 043 141
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 522 130</b>	<b>98 217 532</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 522 130</b>	<b>98 217 532</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Tilleggsutbytte		275 500 000	0
Overført til annen egenkapital		0	98 217 531
Overført fra annen egenkapital		-98 217 531	0
Overført fra overkurs		-178 804 599	0
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 522 130</b>	<b>98 217 531</b>



Organisasjonsnr: 916 133 693  
PEF II HOLDING AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2021** **2020**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	7	2 510 772	2 034 525
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 510 772</b>	<b>2 034 525</b>

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	2	589 496 935	683 017 273
Lån til foretak i samme konsern	3,4	2 225 000 000	1 897 921 823
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 814 496 935</b>	<b>2 580 939 096</b>

**Sum anleggsmidler**

**2 817 007 707** **2 582 973 621**

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Andre kortsiktige fordringer	3	2 053	2 500
Konsernfordringer	3,4	31 633 348	1 626 449
<b>Sum fordringer</b>		<b>31 635 401</b>	<b>1 628 949</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		12 167 179	57 161 169
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>12 167 179</b>	<b>57 161 169</b>

**Sum omløpsmidler**

**43 802 580** **58 790 118**

**SUM EIENDELER**

**2 860 810 287** **2 641 763 739**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5,6	4 290 000	4 290 000
Overkurs	6	499 228 575	678 033 174
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>503 518 575</b>	<b>682 323 174</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	6	0	98 217 531
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>98 217 531</b>



<b>Sum egenkapital</b>		<b>503 518 575</b>	<b>780 540 705</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	3,4	2 325 000 000	1 860 610 303
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 325 000 000</b>	<b>1 860 610 303</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 325 000 000</b>	<b>1 860 610 303</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	3	0	12 500
Kortsiktig konserngjeld	3,4	32 291 712	600 231
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>32 291 712</b>	<b>612 731</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 357 291 712</b>	<b>1 861 223 034</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 860 810 287</b>	<b>2 641 763 739</b>



Organisasjonsnr: 916 133 693  
PEF II HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
1

Regnskapsprinsipper

Note  
8

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 PEF II Holding AS

## Uavhengig revisors beretning for 2021

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert PEF II Holding AS sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 2021 og av dets resultat og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### Øvrig informasjon

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen og øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen, annen øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen og annen øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### **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 2021  
PEF II Holding AS

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, 20. mai 2022

**berge & lundal revisjonsselskap as**

\* Elektronisk signert

Eivind Lundal

*statsautorisert revisor*

side 2 av 2



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**LUNDAL, EIVIND**

Norwegian Buypass

**Dato og tid**

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

26.05.2022 12.07.21

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.



## Årsberetning 2021

### PEF II Holding AS

(Org.nr. 916 133 693)

#### ARTEN AV VIRKSOMHETEN OG HVOR VIRKSOMHETEN DRIVES

PEF II Holding AS er et datterselskap av det alternative investeringsfondet Pareto Eiendomsfelleskap II AS, hvor selskapet sin virksomhet er å investere i selskaper som eier næringseiendom. Selskapets forretningsadresse er i Oslo.

#### REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

##### Resultatregnskapet

Selskapets resultatregnskap for 2021 viser driftskostnader på NOK 97.958, og et årsresultat på NOK -1.522.130. Tilsvarende tall for 2020 var henholdsvis NOK 98.339 og NOK 98.217.531. Forskjellen i resultat mot fjoråret skyldes i all hovedsak inntektsført konsernbidrag med NOK 102.165.858 i 2020, mot NOK 2.326.755 i 2021.

##### Balanse og likviditet

Selskapets bankinnskudd utgjør pr. 31.12.2021 NOK 12.167.179, og samlet egenkapital utgjør pr. 31.12.2021 NOK 503.518.575. Tilsvarende tall for 2020 var henholdsvis NOK 57.161.169 og NOK 780.540.705. Selskapet har ingen ekstern lånefinansiering, kun lån fra morselskapet, og styret vurderer egenkapitalen og likviditetssituasjonen i selskapet som god.

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

##### Kontantstrøm

Selskapets driftsresultat for 2021 utgjør NOK -97.958, mens netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjør NOK -645.031. Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter er da NOK 547.073 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 rettviseende bilde av selskapets stilling ved utgangen av året.

#### FORTSATT DRIFT

Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen og avleggelsen av årsregnskapet for 2021. Styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede.

#### FREMTIDIG UTVIKLING

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

Selskapets underliggende investeringsportefølje eier moderne eiendommer med langsiktige leiekontrakter. Underliggende leiekontrakter har en vektet løpetid på 9,6 år ved årsslutt, noe som sikrer investeringsselskapene 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 underliggende eiendomsselskap.

##### 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.



2/2

## **Likviditetsrisiko**

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

## **Arbeidsmiljø og likestilling**

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

## **Ansvarsforsikring**

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

## **Ytre miljø**

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

Oslo, 20.05.2022

Styret i PEF II Holding AS

---

Johan Anker-Rasch  
Styrets leder

---

Jonathan Barfod  
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: HAL6S-PL57E-N1Y2Y-N1W1E-WQPBB-QJY2A



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Johan Anker-rasch

Underskriver

Serienummer: 9578-5998-4-897236

IP: 194.248.xxx.xxx

2022-05-22 22:15:11 UTC



## Jonathan Andreas Barfod

Underskriver

Serienummer: 9578-5994-4-726485

IP: 194.248.xxx.xxx

2022-05-24 05:15:30 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

Penneo Dokumentnøkkel: HAL6S-PL57E-NT12Y-N1W1E-WQPBB-Q1Y2A



**ÅRSREGNSKAP  
2021**

**PEF II Holding AS**

Org.nr.: 916 133 693

Penneo Dokumentnøkkel: KEG5B-LGGYN-XIMKD-KFP7M-BYWNQ-WXUTX

Forretningsfører

**Pareto Business Management AS**

Dronning Mauds gate 3

Postboks 1396 vika

0114 Oslo

Tlf: 22 87 87 00

Fax: 22 87 88 00

PEF II Holding AS  
RESULTATREGNSKAP

	Note	2021	2020
Andre driftskostnader	8	-97 958	-98 339
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-97 958</b>	<b>-98 339</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-97 958</b>	<b>-98 339</b>
Inntekter fra investering i datterselskap		2 326 755	102 165 858
Renteinntekter fra foretak i samme konsern		112 163 563	104 172 427
Andre renteinntekter		15 211	103 533
Rentekostnader til foretak i samme konsern		-116 911 140	-109 169 088
<b>Sum finansposter</b>		<b>-2 405 611</b>	<b>97 272 729</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 503 569</b>	<b>97 174 390</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	981 439	1 043 141
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 522 130</b>	<b>98 217 531</b>
<i>Disponeringer / dekning av årsresultatet:</i>			
Utdelt tilleggsutbytte		-275 500 000	0
Overført til annen egenkapital		0	-98 217 531
Overført fra annen egenkapital		98 217 531	0
Overført fra overkurs		178 804 599	0
<b>Sum disponeringer / dekket</b>		<b>1 522 130</b>	<b>-98 217 531</b>

Penneo Dokumentnøkkel: KEG5B-LGGYN-XIMKD-KFP7M-BYWNQ-WXUTX



## PEF II Holding AS

BALANSE PR. 31.12.

<b>EIENDELER</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Utsatt skattefordel	7	2 510 772	2 034 525
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 510 772</b>	<b>2 034 525</b>
Investeringer i datterselskap	2	589 496 935	683 017 273
Lån til foretak i samme konsern	3, 4	2 225 000 000	1 897 921 823
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 814 496 935</b>	<b>2 580 939 096</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 817 007 707</b>	<b>2 582 973 621</b>
Fordring på foretak i samme konsern	3, 4	31 633 348	1 626 449
Andre kortsiktige fordringer	3	2 053	2 500
<b>Sum fordringer</b>		<b>31 635 401</b>	<b>1 628 949</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		12 167 179	57 161 169
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>43 802 580</b>	<b>58 790 118</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 860 810 287</b>	<b>2 641 763 739</b>

Penneo Dokumentnøkkel: KEG5B-LGGYN-XIMKD-KFP7M-BYWNQ-WXUTX



## PEF II Holding AS

BALANSE PR. 31.12.

<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Aksjekapital	5, 6	4 290 000	4 290 000
Overkurs	6	499 228 575	678 033 174
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>503 518 575</b>	<b>682 323 174</b>
Annen egenkapital	6	0	98 217 531
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>98 217 531</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>503 518 575</b>	<b>780 540 705</b>
Lån fra foretak i samme konsern	3, 4	2 325 000 000	1 860 610 303
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 325 000 000</b>	<b>1 860 610 303</b>
Leverandørgjeld	3	0	12 500
Gjeld til foretak i samme konsern	3, 4	32 291 712	600 231
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>32 291 712</b>	<b>612 731</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>2 357 291 712</b>	<b>1 861 223 034</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 860 810 287</b>	<b>2 641 763 739</b>

Oslo, 20.05.2022

Styret i PEF II Holding AS

\_\_\_\_\_  
Johan Anker-Rasch  
Styrets leder

\_\_\_\_\_  
Jonathan Barfod  
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: KEG5B-LGGYN-XIMKD-KFP7M-BYWNQ-WXUTX

PEF II Holding AS  
KONTANTSTRØMOPPSTILLING

	2021	2020
Periodens resultat før skattekostnad	-2 503 569	97 174 390
Inntekter fra investering i datterselskap	-2 326 755	-102 165 858
Renteinntekter fra foretak i samme konsern	-112 163 563	-104 172 427
Rentekostnader til foretak i samme konsern	116 911 140	109 169 088
Endring i leverandørgjeld	-12 500	12 500
Endring i andre tidsavgrensningsposter	-549 784	-868 552
<b>Netto kontantsrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>-645 031</b>	<b>-850 858</b>
Utbetalinger ved kjøp av finansielle eiendeler	-30 000	0
Utbetalinger ved kontantinnskudd i datterselskaper	-20 000 000	-16 400 000
Utbetalinger ved opptak av langsiktig lån ytet til datterselskaper	-297 493 164	-161 000 000
Innbetalinger ved nedbetaling av langsiktig lån ytet til datterselskaper	21 232 469	181 815 682
Innbetalte renter på langsiktig lån ytet til datterselskaper	82 279 668	126 892 159
Innbetalte utbytter og / eller konsernbidrag fra datterselskaper	65 441 799	211 744 192
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-148 569 228</b>	<b>343 052 033</b>
Innbetalinger ved opptak av langsiktig lån ytet fra morselskap	210 000 000	15 000 000
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig lån ytet fra morselskap	-10 610 303	-176 000 000
Utbetalte renter på langsiktig lån ytet fra morselskap	-84 669 428	-149 804 420
Utbetalte utbytter og / eller konsernbidrag til morselskap	-10 500 000	0
<b>Netto kontantsrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>104 220 269</b>	<b>-310 804 420</b>
Netto kontantstrøm for perioden	-44 993 990	31 396 756
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr. 01.01	57 161 169	25 764 413
<b>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr. 31.12</b>	<b>12 167 179</b>	<b>57 161 169</b>

Penneo Dokumentnøkkel: KEG5B-LGGYN-XIMKD-KFP7M-BYWNQ-WXUTX



## PEF II Holding AS NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET

### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på opptakstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

#### Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap

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

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

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

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

#### Skatt

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

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

#### Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen 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.



## PEF II Holding AS

### NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET

#### Note 2 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Eierandeler i datterselskaper og tilknyttede selskaper regnskapsføres etter kostmetoden.

Datterselskap	Ervervs- tidspunkt	Forretnings- kontor	Eierandel / stemmerett	Egenkapital 31.12.2021	Resultat 2021	Bokført verdi
Aurvegen 13 Holding AS	12.12.2016	Oslo	100 %	10 586 408	-2 080 298	15 257 341
Depotgata 22 Holding AS	12.12.2016	Oslo	100 %	94 316 146	-1 543 944	97 852 451
Energivegen 2 Holding AS	12.12.2016	Oslo	100 %	-66 526	-126 526	2 073 225
Fantoftvegen 2 Holding AS	26.03.2021	Oslo	100 %	16 611 273	-1 413 157	18 030 000
Granittveien 4 Holding AS	14.09.2017	Oslo	100 %	-5 148 581	-2 647 744	4 122 734
Henrik Bulls Veg 111 Holding AS	12.12.2016	Oslo	100 %	24 912 465	-1 012 636	26 376 642
Hoffsveien 70B Holding AS	12.12.2016	Oslo	100 %	304 316	-784 685	104 128 751
Hoffsveien 70C Holding AS	26.06.2018	Oslo	100 %	50 037 506	-1 802 484	58 064 626
Hotvedtveien 6 Holding AS	12.12.2016	Oslo	100 %	15 011 471	-1 632 045	21 025 868
Industrigata 52A Holding AS	12.12.2016	Oslo	100 %	614 641	369 240	1 557 210
Leiraveien 16 Holding AS	12.12.2016	Oslo	100 %	-831 300	-430 683	5 028 767
Mohagalia 2 Holding AS	12.12.2016	Oslo	100 %	223 788	151 289	1 496 708
Orkidehøgda 4-6-10 Holding AS	08.12.2015	Oslo	100 %	51 146 870	-470 814	51 621 967
Raglamyrveien 4 Holding AS	12.12.2016	Oslo	100 %	-481 525	-486 848	5 224 324
Ringveien 10 Holding AS	12.12.2016	Oslo	100 %	545 148	65 122	3 084 719
Skonnertveien 1 Holding AS	12.12.2016	Oslo	100 %	87 494 663	-558 832	91 839 417
Østre Hurdalsveg 189 Holding AS	12.06.2018	Oslo	100 %	82 641 734	496 837	82 712 184
<b>Balanseført verdi 31.12.2021</b>						<b>589 496 935</b>

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 II AS. 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 eksternt verddivurdering.

Årets nedskrivning av investering i datterselskap utgjør kr 0.

Akkumulerte nedskrivninger pr. årsslutt utgjør kr 0.

#### Note 3 Fordringer og gjeld

Fordringer med forfall senere enn ett år etter regnskapsårets slutt	2021	2020
Lån til foretak i samme konsern	2 225 000 000	1 897 921 823
<b>Sum</b>	<b>2 225 000 000</b>	<b>1 897 921 823</b>

  

Gjeld med forfall senere enn fem år etter regnskapsårets slutt	2021	2020
Lån fra foretak i samme konsern	2 325 000 000	1 860 610 303
<b>Sum</b>	<b>2 325 000 000</b>	<b>1 860 610 303</b>

Penneo Dokumentnøkkel: KEGSB-LGGYN-XIMKD-KFP7M-BYWNQ-WXUTX



## PEF II Holding AS

### NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET

#### Note 4 Mellomværender med nærstående parter

Kortsiktige fordringer på foretak i samme konsern	2021	2020
Mottatt konsernbidrag	1 749 453	1 626 449
Opptjente renter på lån til foretak i samme konsern	29 883 895	0
<b>Sum</b>	<b>31 633 348</b>	<b>1 626 449</b>

Langsiktige fordringer på foretak i samme konsern	2021	2020
Lån til foretak i samme konsern	2 225 000 000	1 897 921 823
<b>Sum</b>	<b>2 225 000 000</b>	<b>1 897 921 823</b>

Mellomværende renteberegnes iht. låneavtale, og det betales renter hvert kvartal.

Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	2021	2020
Påløpte renter på lån fra foretak i samme konsern	32 241 712	0
Annen gjeld til foretak i samme konsern	50 000	600 231
<b>Sum</b>	<b>32 291 712</b>	<b>600 231</b>

Langsiktig gjeld til foretak i samme konsern	2021	2020
Lån fra foretak i samme konsern	2 325 000 000	1 860 610 303
<b>Sum</b>	<b>2 325 000 000</b>	<b>1 860 610 303</b>

Mellomværende renteberegnes iht. låneavtale, og det betales renter hvert kvartal.

#### Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapets aksjekapital på kr 4 290 000 består av 30 000 aksjer à kr 143. Alle aksjer har lik stemmerett.

Selskapets aksjonærer pr. 31.12.2021	Aksjeklasse	Antall aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Pareto Eiendomsfelleskap II AS	Ordinære	30 000	100 %	100 %
<b>Sum</b>		<b>30 000</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

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

#### Note 6 Egenkapital

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2021	4 290 000	678 033 174	98 217 531	780 540 705
Utdelt tilleggsutbytte	0	-177 282 469	-98 217 531	-275 500 000
Årets resultat	0	-1 522 130	0	-1 522 130
<b>Egenkapital 31.12.2021</b>	<b>4 290 000</b>	<b>499 228 575</b>	<b>0</b>	<b>503 518 575</b>

Penneo Dokumentnøkkel: KEGSB-LGGYN-XIMKD-KFP7M-BYWNQ-WXUTX

PEF II Holding AS  
NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET

## Note 7 Skatt

Midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt / skattefordel	Endring	2021	2020
Akkumulert fremførbart underskudd	-2 164 758	-11 412 599	-9 247 842
<b>Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel i balansen</b>	<b>-2 164 758</b>	<b>-11 412 599</b>	<b>-9 247 842</b>
Utsatt skatt / skattefordel	-476 246	-2 510 772	-2 034 525
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0	0
<b>Utsatt skatt / skattefordel i balansen</b>	<b>-476 246</b>	<b>-2 510 772</b>	<b>-2 034 525</b>

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2021	2020
Resultat før skattekostnad	-2 503 569	97 174 390
Permanente forskjeller	-2 326 755	-102 165 858
Mottatt konsemsbidrag med skattemessig effekt	2 665 566	1 798 013
Grunnlag for skattekostnad på årets resultat	-2 164 758	-3 193 455
Anvendelse av underskudd til fremføring	0	0
<b>Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)</b>	<b>-2 164 758</b>	<b>-3 193 455</b>

Fordeling av skattekostnaden	2021	2020
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Endring i utsatt skatt / skattefordel	-476 247	-702 560
Skatteeffekt av andel mottatt konsemsbidrag med skattemessig virkning ført mot kostpris på aksjer	-505 192	-340 581
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>-981 439</b>	<b>-1 043 141</b>
Effektiv skattesats	39,2 %	-1,1 %

Avstemming av årets skattekostnad	2021	2020
Regnskapsmessig resultat før skattekostnad	-2 503 569	97 174 390
Beregnet skatt	-550 785	21 378 366
Skattekostnad i resultatregnskapet	-981 439	-1 043 141
<b>Differanse</b>	<b>-430 654</b>	<b>-22 421 507</b>
<i>Differansen består av følgende:</i>		
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-511 886	-22 476 489
Skatteeffekt av mottatt konsemsbidrag	81 233	54 982
<b>Sum forklart differanse</b>	<b>-430 654</b>	<b>-22 421 507</b>

Betalbar skatt i balansen	2021	2020
Betalbar skatt i skattekostnaden	0	0
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Penneo Dokumentnøkkel: KEG5B-LGGYN-XIMKD-KFP7M-BYWNQ-WXUTX



## PEF II Holding AS NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET

### Note 8 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

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

Det er ikke utbetalt honorar til styrets medlemmer i året.

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.

<b>Kostnadsført godtgjørelse til revisor (ekskl. MVA)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Lovpålagt revisjon	42 500	46 300
Annen bistand	0	0
<b>Sum</b>	<b>42 500</b>	<b>46 300</b>

### Note 9 Fortsatt drift

Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen og avleggelsen av årsregnskapet for 2021. Styret bekrefter at denne forutsetningen er tilstede.



## PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

### Johan Anker-rasch

Underskriver

Serienummer: 9578-5998-4-897236

IP: 194.248.xxx.xxx

2022-05-22 22:15:11 UTC



### Jonathan Andreas Barfod

Underskriver

Serienummer: 9578-5994-4-726485

IP: 194.248.xxx.xxx

2022-05-24 05:15:30 UTC



Penneo Dokumentnr: KEGSB-LGGYN-XIMKD-KFP7M-BYWNQ-WXUTX

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>