



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Johan Anker-Rasch
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.06.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 06.01.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Andre driftskostnader	9	1 964 250	1 356 982
Sum kostnader		1 964 250	1 356 982
Driftsresultat		-1 964 250	-1 356 982
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekter fra investering i datterselskap		56 271 937	87 465 781
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		125 017 212	98 940 298
Annen renteinntekt		254 969	494 944
Sum finansinntekter		181 544 118	186 901 023
Annen rentekostnad		920	5 489
Andre finanskostnader		1 036	0
Andel av resultat til stille deltakere		177 782 133	183 683 167
Sum finanskostnader		177 784 089	183 688 656
Netto finans		3 760 029	3 212 367
Ordinært resultat før skattekostnad		1 795 779	1 855 385
Skattekostnad på ordinært resultat	8	293 552	237 585
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 502 227	1 617 800
Årsresultat		1 502 227	1 617 800
Overføringer og disponeringer			
Overført til annen egenkapital		1 502 228	1 617 800
Sum overføringer og disponeringer		1 502 228	1 617 800



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	947 275 971	1 288 384 021
Lån til foretak i samme konsern	4, 5	2 790 000 000	1 640 446 112
Fordring på foretak i samme konsern	4, 5	11 613 452	13 749 603
Sum finansielle anleggsmidler		3 748 889 423	2 942 579 736
Sum anleggsmidler		3 748 889 423	2 942 579 736
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	4	1 282 990	1 333 254
Konsernfordringer	4, 5	49 979 518	321 887 202
Sum fordringer		51 262 508	323 220 456
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		13 153 810	76 740 516
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		13 153 810	76 740 516
Sum omløpsmidler		64 416 318	399 960 972
SUM EIENDELER		3 813 305 741	3 342 540 708
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	3 465 000	3 107 600
Overkurs	7	34 554 740	30 397 232
Ikke registrert kapitalforhøyelse	7	0	1 333 241



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum innskutt egenkapital		38 019 740	34 838 073
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	7 131 054	5 628 826
Sum opptjent egenkapital		7 131 054	5 628 826
Sum egenkapital		45 150 794	40 466 899
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4, 5	11 613 452	13 749 603
Gjeld til stille deltakere	4, 5	3 743 341 441	3 274 364 209
Sum annen langsiktig gjeld		3 754 954 893	3 288 113 812
Sum langsiktig gjeld		3 754 954 893	3 288 113 812
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	4	10 087 861	3 602 844
Betalbar skatt	8	293 552	237 585
Annen kortsiktig gjeld	4	2 818 642	10 119 568
Sum kortsiktig gjeld		13 200 055	13 959 997
Sum gjeld		3 768 154 948	3 302 073 809
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 813 305 742	3 342 540 708



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

PEF AS - Årsregnskap 2020.pdf

Name	Method	Signed at
Onarheim, Frode Morten	BANKID_MOBILE	2021-06-09 13:15 GMT+02
Johansen, Leif Edgar	BANKID_MOBILE	2021-06-09 12:53 GMT+02
Aarstad, Lars Erik	BANKID_MOBILE	2021-06-09 11:45 GMT+02
Haram,Lars Christian	BANKID_MOBILE	2021-06-09 11:37 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
External reference: 83503C3EF0D14407B877A0220C1CC733



**ÅRSREGNSKAP
2020**

Pareto Eiendomsfelleskap AS

Org.nr.: 992 043 415

Forretningsfører

Pareto Business Management AS

Dronning Mauds gate 3
Postboks 1396 vika
0114 Oslo

Tlf: 22 87 87 00

Fax: 22 87 88 00



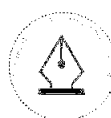
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
83503C3EF0D14407B877A0220C1CC733



Pareto Eiendomsfelleskap AS
RESULTATREGNSKAP

	Note	2020	2019
Andre driftskostnader	9	-1 964 250	-1 356 982
Sum driftskostnader		-1 964 250	-1 356 982
Driftsresultat		-1 964 250	-1 356 982
Inntekter fra investering i datterselskap		56 271 937	87 465 781
Renteinntekter fra foretak i samme konsern		125 017 212	98 940 298
Andre renteinntekter		254 969	494 944
Andre rentekostnader		-920	-5 489
Andre finanskostnader		-1 036	0
Andel av resultat til stille deltakere		-177 782 133	-183 683 167
Sum finansposter		3 760 030	3 212 367
Ordinært resultat før skattekostnad		1 795 779	1 855 386
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-293 552	-237 585
Arsresultat		1 502 228	1 617 800
<i>Disponeringer / dekning av årsresultatet:</i>			
Overført til annen egenkapital		-1 502 228	-1 617 800
Sum disponeringer / dekket		-1 502 228	-1 617 800



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

Document ID:
83503C3EF0D14407B877A0220C1CC733



Pareto Eiendomsfelleskap AS
BALANSE PR. 31.12.

EIENDELER	Note	2020	2019
Investeringer i datterselskap	3	947 275 971	1 288 384 021
Lån til foretak i samme konsern	4, 5	2 790 000 000	1 640 446 112
Fordring på foretak i samme konsern	4, 5	11 613 452	13 749 603
Sum finansielle anleggsmidler		3 748 889 423	2 942 579 736
SUM ANLEGGSMIDLER		3 748 889 423	2 942 579 736
Fordring på foretak i samme konsern	4, 5	49 979 518	321 887 202
Andre kortsiktige fordringer	4	1 282 990	1 333 254
Sum fordringer		51 262 508	323 220 456
Bankinnskudd, kontanter o.l.		13 153 810	76 740 516
SUM OMLØPSMIDLER		64 416 318	399 960 972
SUM EIENDELER		3 813 305 741	3 342 540 708



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

Document ID:
83503C3EF0D14407B877A0220C1CC733



Pareto Eiendomsfelleskap AS
BALANSE PR. 31.12.

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2020	2019
Aksjekapital	6, 7	3 465 000	3 107 600
Aksjekapital - Ikke registrert kapitalforhøyelse	6, 7	0	106 100
Overkurs	7	34 554 740	30 397 232
Overkurs - Ikke registrert kapitalforhøyelse	7	0	1 227 141
Sum innskutt egenkapital		38 019 740	34 838 073
Annen egenkapital	7	7 131 054	5 628 826
Sum opptjent egenkapital		7 131 054	5 628 826
SUM EGENKAPITAL		45 150 794	40 466 899
Gjeld til stille deltakere	4, 5	3 743 341 441	3 274 364 209
Gjeld til foretak i samme konsern	4, 5	11 613 452	13 749 603
Sum annen langsiktig gjeld		3 754 954 893	3 288 113 812
Leverandørgjeld	4	10 087 861	3 602 844
Betalbar skatt	8	293 552	237 585
Annen kortsiktig gjeld	4	2 818 642	10 119 568
Sum kortsiktig gjeld		13 200 054	13 959 997
SUM GJELD		3 768 154 947	3 302 073 809
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 813 305 741	3 342 540 708

Oslo, 02.06.2021

Styret i Pareto Eiendomsfelleskap AS

Lars Christian Haram
Styrets leder

Lars Erik Aarstad
Styremedlem

Leif Edgar Johansen
Styremedlem

Frode Morten Onarheim
Styremedlem



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

Document ID:
83503C3EF0D14407B877A0220C1CC733



Pareto Eiendomsfelleskap AS
KONTANTSTRØMOPPSTILLING

	2020	2019
Periodens resultat før skattekostnad	1 795 779	1 855 386
Periodens betalte skatt	-237 585	-288 677
Inntekter fra investering i datterselskap	-56 271 937	-87 465 781
Renteinntekter fra foretak i samme konsern	-125 017 212	-98 940 298
Andel av resultat til stille deltakere	177 782 133	183 683 167
Endring i leverandørgjeld	6 485 017	-7 610 009
Endring i andre tidsavgrensningsposter	-12 827 097	-7 690 315
Netto kontantsrøm fra operasjonelle aktiviteter	-8 290 902	-16 456 528
Utbetalinger ved kjøp av finansielle eiendeler	321 411	-131 364
Utbetalinger ved kontantinnskudd i datterselskaper	0	-305 300 000
Utbetalinger ved opptak av langsiktig lån ytet til foretak i samme konsern	-674 961 469	-83 000 000
Innbetalinger ved nedbetaling av langsiktig lån ytet til foretak i samme konsern	177 776 820	217 677 149
Innbetalte renter på langsiktig lån ytet til foretak i samme konsern	90 599 605	86 744 250
Innbetalte utbytter fra datterselskaper	55 000 000	161 950 000
Netto kontantsrøm fra investeringsaktiviteter	-351 263 633	77 940 035
Innbetalinger av egenkapital	477 272 980	133 324 064
Utbetalinger av egenkapital til stille deltakere	-181 305 151	-168 724 290
Netto kontantsrøm fra finansieringsaktiviteter	295 967 829	-35 400 226
Netto kontantsrøm for perioden	-63 586 706	26 083 282
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr. 01.01	76 740 516	50 657 234
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr. 31.12	13 153 810	76 740 516



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

Document ID:
83503C3EF0D14407B877A0220C1CC733



Pareto Eiendomsfelleskap 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 oppjent 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.

Utelatelse av datterselskap fra konsolidering

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



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

Document ID:
83503C3EF0D14407B877A0220C1CC733



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 opptreter 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 og tilknyttede selskaper regnskapsføres etter kostmetoden.

Datterselskap	Ervervs- tidspunkt	Forretnings- kontor	Eierandel / stemmerett	Egenkapital 31.12.2020	Resultat 2020	Bokført verdi
Bonntjennsvegen 9 AS	11.02.2016	Oslo	100 %	2 965 299	-949 036	11 207 277
Bonntjennsvegen 11 AS	02.05.2016	Oslo	100 %	1 551 579	1 030 679	32 482 026
Bonntjennsvegen 13 Holding AS	22.12.2014	Oslo	100 %	161 163 964	4 116 264	167 347 349
Borgeskogen 65 Holding AS	28.03.2014	Oslo	100 %	-17 234 687	-3 513 915	0
Dyrskueveien 15 Holding AS	28.03.2014	Oslo	100 %	20 039 069	-454 326	21 392 181
Fugleåsen 5 Holding AS	22.12.2014	Oslo	100 %	99 401 143	2 598 959	104 536 905
Fugleåsen 7 Holding AS	22.12.2014	Oslo	100 %	89 201 344	1 441 872	94 127 504
Gneisveien 32 Holding AS	22.12.2014	Oslo	100 %	12 235 863	-834 286	23 065 887
Gneisveien 34 Holding AS	22.12.2014	Oslo	100 %	4 297 842	-1 275 575	15 600 960
Gneisveien 40 Holding AS	22.12.2014	Oslo	100 %	4 772 954	-118 412	6 902 682
Håndverksveien 10-12 Holding A	22.08.2016	Oslo	100 %	-7 031 752	-4 996 058	2 130 000
Håndverksveien 25 Holding AS	28.03.2014	Oslo	100 %	49 834 692	-4 432 779	49 015 671
Karoline Eggens Vei 3 Holding A	28.03.2014	Oslo	100 %	3 865 979	-1 963 014	5 843 994
LogNOR AS	21.12.2018	Oslo	100 %	145 122 949	3 180 901	246 162 960
Nesoddeveien 22 Holding AS	22.12.2014	Oslo	100 %	7 806 636	-2 351 632	12 752 509
Regnbuen Logistikkbygg AS	08.07.2011	Oslo	100 %	813 370	45 524	490 100
Regnbuen Logistikkbygg IS	08.07.2011	Oslo	100 %	153 633 700	5 856 094	143 227 752
Stolvstadlia 9 Holding AS	28.03.2014	Oslo	100 %	388 504	1 275	2 074 280
Toveien 28 Holding AS	28.03.2014	Oslo	100 %	746 492	-1 946 391	828 983
Toveien 51 Holding AS	28.03.2014	Oslo	100 %	-12 745	-2 214 767	2 217 022
Tuenveien 70 Holding AS	28.03.2014	Oslo	100 %	5 824 928	5 561 636	5 839 929
Vestby Tomteutvikling AS	30.09.2020	Oslo	100 %	7 065	-7 046	30 000
Balansført verdi 31.12.2020						947 275 971

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. 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.

Akkumulerte nedskrivninger pr. datterselskap	2020	2019
Borgeskogen 65 Holding AS	-13 254 245	-13 254 245
Sum	-13 254 245	-13 254 245



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

Document ID:
83503C3EF0D14407B877A0220C1CC733



Pareto Eiendomsfelleskap AS NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET

Note 4 Fordringer og gjeld

Fordringer med forfall senere enn ett år etter regnskapsårets slutt	2020	2019
Lån til foretak i samme konsern	2 790 000 000	1 640 446 112
IS'ets fordring på hovedmannen	11 613 452	13 749 603
Sum	2 801 613 452	1 654 195 715

Gjeld med forfall senere enn fem år etter regnskapsårets slutt	2020	2019
Gjeld til stille deltakere	3 743 341 441	3 274 364 209
Gjeld til foretak i samme konsern	11 613 452	13 749 603
Sum	3 754 954 893	3 288 113 812

Note 5 Mellomværender med nærstående parter

Kortsiktige fordringer på foretak i samme konsern	2020	2019
Mottatt tilleggsutbytte	0	302 705 742
Opptjente renter på lån til foretak i samme konsern	34 303 897	7 491 211
Andre fordringer på foretak i samme konsern	15 675 621	11 690 249
Sum	49 979 518	321 887 202

Langsiktige fordringer på foretak i samme konsern	2020	2019
Lån til foretak i samme konsern	2 790 000 000	1 640 446 112
IS'ets fordring på hovedmannen	11 613 452	13 749 603
Sum	2 801 613 452	1 654 195 715

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.	13 749 603	15 188 197
Hovedmannens betaling av skatt	237 585	288 677
Hovedmannens andel av utbytte fra IS	-2 373 736	-1 727 271
IS'ets fordrng på hovedmannen pr. 31.12.	11 613 452	13 749 603

Langsiktig gjeld til foretak i samme konsern	2020	2019
Gjeld til stille deltakere	3 743 341 441	3 274 364 209
Gjeld til foretak i samme konsern	11 613 452	13 749 603
Sum	3 754 954 893	3 288 113 812

Endring i gjeld til stille deltakere består av følgende:

Gjeld til stille deltakere pr. 01.01.	3 274 364 209	3 127 414 509
Innbetalt kapital fra stille deltakere	472 500 250	131 990 823
Utbetalt kapital til stille deltakere	-181 305 151	-168 724 290
Andel av resultat til stille deltakere	177 782 133	183 683 167
Gjeld til stille deltakere pr. 31.12.	3 743 341 441	3 274 364 209



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

Document ID:
83503C3EF0D14407B877A0220C1CC733



Pareto Eiendomsfelleskap AS NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET

Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapets aksjekapital på kr 3 465 000 består av 34 650 aksjer à kr 100. Alle aksjer har lik stemmerett.

Selskapets aksjonærer pr. 31.12.2020	Aksjeklasse	Antall aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Oslo Pensjonsforsikring AS	Ordinære	10 367	29,92 %	29,92 %
Fellesordningen for Avtalefestet Pensjon	Ordinære	6 905	19,93 %	19,93 %
Pensjonsordningen for Apotekvirksomhet	Ordinære	4 498	12,98 %	12,98 %
Trondheim Kommunale Pensjonskasse	Ordinære	3 420	9,87 %	9,87 %
Pensjonskassen for Helseforetakene i Hovedstadsområdet	Ordinære	1 901	5,49 %	5,49 %
Øvrige deltakere (eierandel < 5 %)	Ordinære	7 559	21,82 %	21,82 %
Sum		34 650	100,00 %	100,00 %

Note 7 Egenkapital

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2020	3 213 700	31 624 373	5 628 826	40 466 899
Kapitalforhøyelse	251 300	2 930 367	0	3 181 667
Årets resultat	0	0	1 502 228	1 502 228
Egenkapital 31.12.2020	3 465 000	34 554 740	7 131 054	45 150 794



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

Document ID:
83503C3EF0D14407B877A0220C1CC733



Pareto Eiendomsfelleskap AS NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET

Note 8 Skatt

Midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt / skattefordel	Endring	2020	2019
Andel av midlertidige forskjeller i deltakerlignede selskaper	-7 049 757	-11 172 060	-4 122 303
Netto midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt / skattefordel	-7 049 757	-11 172 060	-4 122 303
Akkumulert fremførbart underskudd	0	0	0
Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel i balansen	-7 049 757	-11 172 060	-4 122 303
Utsatt skatt / skattefordel	-1 550 947	-2 457 853	-906 907
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	1 550 947	2 457 853	906 907
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	2020	2019
Resultat før skattekostnad	1 795 779	1 855 386
Andel av regnskapsmessig resultat i deltakerlignede selskaper	-1 795 779	-1 855 386
Andel av skattemessig resultat i deltakerlignede selskaper	1 288 282	1 035 861
3 % av utdeling fra selskap med deltakerfastsettning innenfor fritaksmetoden	46 043	44 072
Grunnlag for skattekostnad på årets resultat	1 334 325	1 079 934
Anvendelse av underskudd til fremføring	0	0
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	1 334 325	1 079 934

Fordeling av skattekostnaden	2020	2019
Betalbar skatt på årets resultat	293 552	237 585
Endring i utsatt skatt / skattefordel	0	0
Skattekostnad i resultatregnskapet	293 552	237 585

Effektiv skattesats

16,3 %

12,8 %

Avstemming av årets skattekostnad	2020	2019
Regnskapsmessig resultat før skattekostnad	1 795 779	1 855 386
Beregnet skatt	395 071	408 185
Skattekostnad i resultatregnskapet	293 552	237 585
Differanse	-101 520	-170 599

Differansen består av følgende:

Skatteeffekt av permanente forskjeller	-101 520	-170 599
Sum forklart differanse	-101 520	-170 599

Betalbar skatt i balansen	2020	2019
Betalbar skatt i skattekostnaden	293 552	237 585
Betalbar skatt i balansen	293 552	237 585



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

Document ID:
83503C3EF0D14407B877A0220C1CC733



Pareto Eiendomsfelleskap AS NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET

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

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

Ytelser til ledende personer	2020	2019
Styrehonorar (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)	2020	2019
Lovpålagt revisjon	96 000	135 000
Annen bistand	17 500	67 500
Sum	113 500	202 500

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 forvalternes godtgjørelse også tilknyttet vederlag fra forvaltningen av disse produktene. Informasjonsplikten vedrørende godtgjørelse til forvalters ansatte er dekket i selskapets Pilar 3 rapportering på www.paretoai.no. Godtgjørelse til forvalters ansatte eller deltakere er også omtalt i Pareto Alternative Investments AS' årsrapport.

Portefølje og risikostyring

Verdien av Pareto Eiendomsfelleskap 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 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. Disse rammene er med på å begrense enkelte aspekter ved forannevnte risikoelementer og bringe porteføljen innenfor akseptabelt risikonivå.

Det har i 2020 ikke vært brudd på risikorammer satt for PEF, 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:
83503C3EF0D14407B877A0220C1CC733



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

PEF AS - Årsberetning 2020.pdf

Name	Method	Signed at
Onarheim, Frode Morten	BANKID_MOBILE	2021-06-09 13:16 GMT+02
Johansen, Leif Edgar	BANKID_MOBILE	2021-06-09 12:52 GMT+02
Aarstad, Lars Erik	BANKID_MOBILE	2021-06-09 11:46 GMT+02
Haram,Lars Christian	BANKID_MOBILE	2021-06-09 11:38 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
External reference: 428C497D411C42E98D6BE7BAA6D4EDDE



Årsberetning 2020

Pareto Eiendomsfelleskap AS

(Org.nr. 992 043 415)

ARTEN AV VIRKSOMHETEN OG HVOR VIRKSOMHETEN DRIVES

Pareto Eiendomsfelleskap AS 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 tredjeparter. Som hovedmann har også Pareto Eiendomsfelleskap AS bestemmende innflytelse i Pareto Eiendomsfelleskap IS.

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Resultatregnskapet

Selskapets resultatregnskap for 2020 viser driftskostnader på NOK 1.964.250, og et årsresultat på NOK 1.502.228. Tilsvarende tall for 2019 var henholdsvis NOK 1.356.982 og NOK 1.617.800. Selskapet er i 2020 belastet forvaltningshonorar og forretningsførerhonorar med totalt NOK 16.153.798, hvorav det vesentligste av dette er belastet selskapets datterselskaper.

Selskapet har i regnskapsåret hatt vesentlig byggeaktivitet i flere underliggende næringseiendommer, og det er gjennomført totalt to oppkjøp og to realisasjoner. 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. 31.12.2020 NOK 13.153.810, og samlet egenkapital utgjør pr. 31.12.2020 NOK 45.150.794. Tilsvarende tall for 2019 var henholdsvis NOK 76.740.516 og NOK 40.466.899. Selskapet har ingen ekstern lånefinansiering, og styret vurderer egenkapitalen og likviditetssituasjonen i selskapet som god.

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

Kontantstrøm

Selskapets driftsresultat for 2020 utgjør NOK -1.964.250, mens netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjør NOK -8.290.902. Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter er da NOK -6.326.652 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 rettvisende 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 2020.

I lys av den pågående pandemien knyttet til utbruddet av Covid-19, har selskapets styre gjort ekstra vurderinger knyttet til fortsatt drift. De vesentligste økonomiske risikofaktorer for selskapet vil være bortfall av inntekter og verdireduksjon på eiendeler i selskapets datterselskaper, men styret konkluderer med at både selskapet og selskapets datterselskaper på nåværende tidspunkt i liten grad er påvirket av pandemien, og at det forventes normal drift av alle selskapene også fremover. Styret bekrefter derfor at forutsetningen om fortsatt drift 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 investeringsportefølje eier moderne eiendommer med langsiktige leiekontrakter. Underliggende leiekontrakter har en vektet løpetid på 10,5 år ved årsslutt, noe som sikrer investeringselskapene betydelige årlige leieinntekter.



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

Document ID:
428C497D411C42E98D6BE7BAA8D4EDDE



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.

Kredittrisiko

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, slik at likviditetssituasjonen anses å være god.

Arbeidsmiljø og likestilling

Selskapet har ingen ansatte, og styret 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.

Ytre miljø

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

Oslo, 02.06.2021

Styret i Pareto Eiendomsfelleskap AS

Lars Christian Haram
Styrets leder

Lars Erik Aarstad
Styremedlem

Leif Edgar Johansen
Styremedlem

Frode Morten Onarheim
Styremedlem



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

Document ID:
428C497D411C42E98D6BE7BAA8D4EDDE



berge lundal

Til generalforsamlingen i Pareto Eiendomsfelleskap AS

Uavhengig revisors beretning for 2020

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

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

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner

berge & lundal revisjonsselskap as

statsautorisert revisor, medlem av Den norske Revisorforeningen
Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo, tlf. 22 01 06 00
www.berge-lundal.no | post@berge-lundal.no
Rev.nr./Org.nr. 967 418 064

side 1 av 2

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

SIGNICAT



Uavhengig revisors beretning for 2020
Pareto Eiendomsfelleskap AS

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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 2. juni 2021

berge & lundal revisjonsselskap as

* Elektronisk signert

Eivind Lundal
statsautorisert revisor



Elektronisk signatur

Signert av

Lundal, Eivind

 **bankID**

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

09.06.2021 14.43.17

Signaturmetode

Norwegian BankID

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