



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

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:	14.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 16.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	548 929	
Sum kostnader		548 929	
Driftsresultat		-548 929	
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekter fra investering i datterselskap		57 093 914	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		43 962 352	
Annen renteinntekt		1 181 631	
Reversert nedskrivning av finansielle eiendeler	3	22 135 244	
Sum finansinntekter		124 373 141	
Nedskrivning av finansielle eiendeler	3	13 611 335	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		126 500 002	
Sum finanskostnader		140 111 337	
Netto finans		-15 738 196	
Resultat før skattekostnad		-16 287 125	0
Skattekostnad	4	-7 921 120	
Årsresultat		-8 366 005	0
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		7 000 000	
Overført fra overkurs		-15 366 004	
Sum overføringer og disponeringer		-8 366 004	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	38 284 430	
Sum immaterielle eiendeler		38 284 430	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	2 502 715 028	
Sum finansielle anleggsmidler		2 502 715 028	
Sum anleggsmidler		2 540 999 458	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	5	13 113	
Konsernfordringer	5,6	9 735 687	
Sum fordringer		9 748 800	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		32 052 210	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		32 052 210	
Sum omløpsmidler		41 801 010	0
SUM EIENDELER		2 582 800 468	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7,8	4 290 000	
Overkurs	8	246 524 937	
Sum innskutt egenkapital		250 814 937	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	0	
Sum opptjent egenkapital		0	
Sum egenkapital		250 814 937	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	5,6	2 300 000 000	
Sum annen langsiktig gjeld		2 300 000 000	
Sum langsiktig gjeld		2 300 000 000	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	50 599	
Kortsiktig konserngjeld	5, 6	31 934 932	
Sum kortsiktig gjeld		31 985 531	
Sum gjeld		2 331 985 531	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 582 800 468	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 668987

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 14.05.2025

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 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 15.07.2025



Organisasjonsnr: 916 133 693
PEF II HOLDING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	548 929	
Sum kostnader		548 929	
Driftsresultat		-548 929	
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekter fra investering i datterselskap		57 093 914	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		43 962 352	
Annen renteinntekt		1 181 631	
Reversert nedskrivning av finansielle eiendeler	3	22 135 244	
Sum finansinntekter		124 373 141	
Nedskrivning av finansielle eiendeler	3	13 611 335	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		126 500 002	
Sum finanskostnader		140 111 337	
Netto finans		-15 738 196	
Resultat før skattekostnad		-16 287 125	0
Skattekostnad	4	-7 921 120	
Årsresultat		-8 366 005	0
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		7 000 000	
Overført fra overkurs		-15 366 004	
Sum overføringer og disponeringer		-8 366 004	



Organisasjonsnr: 916 133 693
PEF II HOLDING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	38 284 430	
Sum immaterielle eiendeler		38 284 430	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	2 502 715 028	
Sum finansielle anleggsmidler		2 502 715 028	
Sum anleggsmidler		2 540 999 458	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	5	13 113	
Konsernfordringer	5,6	9 735 687	
Sum fordringer		9 748 800	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		32 052 210	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		32 052 210	
Sum omløpsmidler		41 801 010	0
SUM EIENDELER		2 582 800 468	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7,8	4 290 000	
Overkurs	8	246 524 937	
Sum innskutt egenkapital		250 814 937	
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	0	
Sum opptjent egenkapital		0	
Sum egenkapital		250 814 937	0



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	5, 6	2 300 000 000	
Sum annen langsiktig gjeld		2 300 000 000	
Sum langsiktig gjeld		2 300 000 000	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	50 599	
Kortsiktig konserngjeld	5, 6	31 934 932	
Sum kortsiktig gjeld		31 985 531	
Sum gjeld		2 331 985 531	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 582 800 468	0



Organisasjonsnr: 916 133 693
PEF II HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
9

Note
2

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.



**ÅRSREGNSKAP
2024**

PEF II Holding AS

Org.nr.: 916 133 693

Forretningsfører

Pareto Alternative Investments AS

Dronning Mauds gate 3

Postboks 1396 vika

0114 Oslo

Penn eo Dokumentnøkkel: TGX1E-V54V3-195Z5-CRDUJ-RUETI-GWOSD



PEF II Holding AS
RESULTATREGNSKAP

	Note	2024	2023
Andre driftskostnader	2	-548 929	-115 421
Sum driftskostnader		-548 929	-115 421
Driftsresultat		-548 929	-115 421
Inntekter fra investering i datterselskap		57 093 914	2 785 777
Reversert nedskrivning av finansielle eiendeler	3	22 135 244	0
Renteinntekter fra foretak i samme konsern		43 962 352	115 572 807
Andre renteinntekter		1 181 631	482 721
Nedskrivning av finansielle eiendeler	3	-13 611 335	-69 636 788
Rentekostnader til foretak i samme konsern		-126 500 002	-126 500 002
Sum finansposter		-15 738 195	-77 295 485
Ordinært resultat før skattekostnad		-16 287 124	-77 410 906
Skattekostnad på ordinært resultat	4	7 921 120	2 112 749
Årsresultat		-8 366 004	-75 298 157
<i>Disponeringer / dekning av årsresultatet:</i>			
Utdelt tilleggsutbytte		-7 000 000	-8 000 000
Overført fra overkurs		15 366 004	83 298 157
Sum disponeringer / dekket		8 366 004	75 298 157

Penn eo Dokumentnøkkel: TGX1E-V54V3-195Z5-CRDDU-RUETI-GWOSD



PEF II Holding AS

BALANSE PR. 31.12.

EIENDELER	Note	2024	2023
Utsatt skattefordel	4	38 284 430	4 336 776
Sum immaterielle eiendeler		38 284 430	4 336 776
Investeringer i datterselskap	3	2 502 715 028	885 970 633
Lån til foretak i samme konsern	5, 6	0	1 795 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		2 502 715 028	2 680 970 633
SUM ANLEGGSMIDLER		2 540 999 458	2 685 307 409
Fordring på foretak i samme konsern	5, 6	9 735 687	30 903 681
Andre kortsiktige fordringer	5	13 113	4 123
Sum fordringer		9 748 800	30 907 804
Bankinnskudd, kontanter o.l.		32 052 210	21 475 618
SUM OMLØPSMIDLER		41 801 010	52 383 422
SUM EIENDELER		2 582 800 468	2 737 690 831

Penn eo Dokumentnøkkel: TGX1E-V54V3-195Z5-CRDU-RUETI-GWOSD



PEF II Holding AS

BALANSE PR. 31.12.

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
Aksjekapital	7, 8	4 290 000	4 290 000
Overkurs	8	246 524 937	401 465 899
Sum innskutt egenkapital		250 814 937	405 755 899
Annen egenkapital	8	0	0
Sum opptjent egenkapital		0	0
SUM EGENKAPITAL		250 814 937	405 755 899
Lån fra foretak i samme konsern	5, 6	2 300 000 000	2 300 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		2 300 000 000	2 300 000 000
Leverandørgjeld	5	50 599	0
Gjeld til foretak i samme konsern	5, 6	31 934 932	31 934 932
Sum kortsiktig gjeld		31 985 531	31 934 932
SUM GJELD		2 331 985 531	2 331 934 932
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 582 800 468	2 737 690 831

Oslo, 14.05.2025

Styret i PEF II Holding AS

Johan Anker-Rasch
Styrets leder

Jonathan Barfod
Styremedlem

Penn eo Dokumentnøkkel: TGX1E-V54V3-L95Z5-CRDUJ-RUETT-GWOSD



PEF II Holding AS
KONTANTSTRØMOPPSTILLING

	2024	2023
Periodens resultat før skattekostnad	-16 287 124	-77 410 906
Inntekter fra investering i datterselskap	-57 093 914	-2 785 777
Renteinntekter fra foretak i samme konsern	-43 962 352	-115 572 807
Rentekostnader til foretak i samme konsern	126 500 002	126 500 002
Nedskrivning av finansielle eiendeler	13 611 335	69 636 788
Reversering av tidligere års nedskrivning av finansielle eiendeler	-22 135 244	0
Endring i leverandørgjeld	50 599	0
Endring i andre tidsavgrensningsposter	914 064	-1 268
Netto kontantsrøm fra operasjonelle aktiviteter	1 597 365	366 032
Utbetalinger ved kjøp av finansielle eiendeler	7 306 442	0
Innbetalinger ved salg av finansielle eiendeler	0	0
Utbetalinger ved kontantinnskudd i datterselskaper	-52 700 000	-5 000 000
Utbetalinger ved opptak av langsiktig lån ytet til datterselskaper	0	-10 000 000
Innbetalinger ved nedbetaling av langsiktig lån ytet til datterselskaper	0	5 000 000
Innbetalte renter på langsiktig lån ytet til datterselskaper	57 914 325	116 909 111
Innbetalte utbytter og / eller konsernbidrag fra datterselskaper	101 740 488	39 513 578
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	114 261 255	146 422 689
Innbetalinger ved opptak av langsiktig lån ytet fra morselskap	0	0
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig lån ytet fra morselskap	0	0
Utbetalte renter på langsiktig lån ytet fra morselskap	-126 500 002	-126 515 823
Utbetalte utbytter og / eller konsernbidrag til morselskap	-7 000 000	-8 000 000
Netto kontantsrøm fra finansieringsaktiviteter	-133 500 002	-134 515 823
Netto kontantstrøm for perioden	-17 641 382	12 272 898
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr. 01.01	21 475 618	9 202 720
Tilført beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved fusjon	28 217 974	0
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr. 31.12	32 052 210	21 475 618

Penneo Dokumentnøkkel: TGX1E-V54V3-L95Z5-CRDU-RUETI-GWOSD



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 oppløst 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.

Konsernregnskap

Selskapet inngår i konsernet Kommunal Landspensjonskasse Gjensidig Forsikringsselskap, som igjen utarbeider konsernregnskap som omfatter PEF II Holding AS med datterselskaper. Som følge av dette har PEF II Holding AS valgt å benytte seg av unntaksregelen i regnskapsloven § 3-7 som gir unntak fra plikten til å utarbeide konsernregnskap for morselskap i underkonsern.



PEF II Holding AS
NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET

Note 2 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.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor (ekskl. MVA)	2024	2023
Lovpålagt revisjon	320 400	62 500
Annen bistand	0	0
Sum	320 400	62 500

Penn eo Dokumentnøkkel: TGX1E-V54V3-195Z5-CRDU-RUETI-GWOSD



PEF II Holding AS

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET

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 31.12.2024	Resultat 2024	Bokført verdi
Aurvegen 11 AS	18.03.2020	Oslo	100 %	49 659 772	2 295 842	63 032 581
Aurvegen 13 AS	09.05.2018	Oslo	100 %	57 146 471	2 187 587	91 407 514
Depotgata 22 AS	07.07.2017	Oslo	100 %	112 783 398	5 786 984	258 323 679
Energivegen 2 AS	01.09.2015	Oslo	100 %	38 766 210	1 110 870	39 109 483
Fantoftvegen 2 AS	30.06.2021	Oslo	100 %	184 600 267	4 222 916	235 136 726
Granittveien 4 AS	01.11.2017	Oslo	100 %	97 052 673	2 871 407	128 861 536
Henrik Bulls Veg 111 AS	07.07.2017	Oslo	100 %	45 068 031	3 432 772	130 973 922
Hoffsveien 70B AS	01.01.2017	Oslo	100 %	160 405 995	-9 395 354	175 608 265
Hoffsveien 70C AS	01.10.2018	Oslo	100 %	149 790 438	243 065	221 217 191
Hotvedtveien 6 AS	28.11.2016	Oslo	100 %	144 633 497	5 921 507	184 224 572
Industrigata 52A AS	01.09.2015	Oslo	100 %	29 544 031	1 289 693	31 864 068
Industriveien 15 AS	01.09.2015	Oslo	100 %	5 945 244	-76 730	6 331 496
Leiraveien 16 AS	01.09.2015	Oslo	100 %	46 569 283	2 226 458	69 419 645
Mohagalia 2 AS	01.09.2015	Oslo	100 %	12 321 306	550 514	14 387 452
Orkidehøgda 4-6-10 AS	22.12.2020	Oslo	100 %	210 351 524	3 963 884	216 173 114
PEF Hylleselskap 6 AS	31.08.2021	Oslo	100 %	-3 764	-9 778	0
Raglamyrveien 4 AS	01.09.2015	Oslo	100 %	49 541 613	3 101 703	85 001 466
Ringveien 10 Næringsbygg AS	01.09.2015	Oslo	100 %	8 852 880	2 774 719	36 403 887
Skonnertveien 1 AS	15.12.2016	Oslo	100 %	130 770 861	7 118 998	244 448 205
Østre Hurdalsveg 189 AS	19.12.2018	Oslo	100 %	181 599 257	7 790 838	270 790 225
Balansført verdi 31.12.2024						2 502 715 027

Investering i datterselskaper er i årsregnskapet vurdert til det laveste av kostpris og virkelig verdi. Ved beregning av virkelig verdi på eiendommene i datterselskapene er det innhentet ekstern verdivurdering.

Årets nedskrivning av investering i datterselskap utgjør kr 13 505 880.

Årets reversering av tidligere års nedskrivning av investering i datterselskap utgjør kr 22 135 244.

Akkumulerte nedskrivninger pr. datterselskap	2024	2023
Energivegen 2 AS	13 543 554	0
Fantoftvegen 2 AS	15 779 136	23 558 065
Henrik Bulls Veg 111 AS	0	2 052 650
Industriveien 15 AS	463 364	401 597
Orkidehøgda 4-6-10 AS	2 552 152	14 855 817
PEF Hylleselskap 6 AS	30 000	23 986
Sum	32 368 205	40 892 115

Penn eo Dokumentnøkkel: TGX1E-V54V3-195Z5-CRDUJ-RUJTI-GWOSD

PEF II Holding AS
NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET

Note 4 Skatt

Midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt / skattefordel	Endring	2024	2023
Avskåret rentefradrag til framføring	-1 293 269	-1 293 269	0
Netto midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt / skattefordel	-1 293 269	-1 293 269	0
Akkumulert fremførbart underskudd	-153 014 240	-172 726 859	-19 712 618
Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel i balansen	-154 307 509	-174 020 128	-19 712 618
Utsatt skatt / skattefordel	-33 947 652	-38 284 428	-4 336 776
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0	0
Utsatt skatt / skattefordel i balansen	-33 947 652	-38 284 428	-4 336 776

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2024	2023
Resultat før skattekostnad	-16 287 124	-77 410 906
Permanente forskjeller	-65 617 824	66 851 011
Mottatt konsernbidrag med skattemessig effekt	63 154 007	7 150 966
Grunnlag for skattekostnad på årets resultat	-18 750 941	-3 408 929
Anvendelse av underskudd til framføring	0	0
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	-16 164 403	-3 408 929

Fordeling av skattekostnaden	2024	2023
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Endring i utsatt skatt / skattefordel	-33 947 652	-749 964
Endring i utsatt skatt / skattefordel som følge av fusjon	29 822 445	0
Skatteeffekt av andel mottatt konsernbidrag med skattemessig virkning ført mot kostpris på aksjer	-3 795 913	-1 362 785
Skattekostnad i resultatregnskapet	-7 921 120	-2 112 749
<i>Effektiv skattesats</i>	48,6 %	2,7 %

Avstemming av årets skattekostnad	2024	2023
Regnskapsmessig resultat før skattekostnad	-16 287 124	-77 410 906
Beregnet skatt	-3 583 167	-17 030 399
Skattekostnad i resultatregnskapet	-7 921 120	-2 112 749
Differanse	-4 337 953	14 917 650

Differansen består av følgende:

Skatteeffekt av permanente forskjeller	-14 435 921	14 707 222
Skatteeffekt av mottatt konsernbidrag	10 097 969	210 428
Andre forskjeller	-284 519	0
Sum forklart differanse	-4 622 472	14 917 650

Betalbar skatt i balansen	2024	2023
Betalbar skatt i skattekostnaden	0	0
Betalbar skatt i balansen	0	0

Pernéo Dokumentnøkkel: TGX1E-V54V3-L95Z5-CRDU-RUETI-GWOSD



PEF II Holding AS

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET

Note 5 Fordringer og gjeld

Fordringer med forfall senere enn ett år etter regnskapsårets slutt	2024	2023
Lån til foretak i samme konsern	0	1 795 000 000
Sum	0	1 795 000 000

Gjeld med forfall senere enn fem år etter regnskapsårets slutt	2024	2023
Lån fra foretak i samme konsern	2 300 000 000	2 300 000 000
Sum	2 300 000 000	2 300 000 000

Note 6 Mellomværender med nærstående parter

Kortsiktige fordringer på foretak i samme konsern	2024	2023
Mottatt konseμβidrag	9 735 687	1 338 459
Opptjente renter på lån til foretak i samme konsern	0	28 217 974
Sum	9 735 687	29 556 433

Langsiktige fordringer på foretak i samme konsern	2024	2023
Lån til foretak i samme konsern	0	1 795 000 000
Sum	0	1 795 000 000

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

Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	2024	2023
Påløpte renter på lån fra foretak i samme konsern	31 884 932	31 884 932
Annen gjeld til foretak i samme konsern	50 000	50 000
Sum	31 934 932	31 934 932

Langsiktig gjeld til foretak i samme konsern	2024	2023
Lån fra foretak i samme konsern	2 300 000 000	2 300 000 000
Sum	2 300 000 000	2 300 000 000

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

Note 7 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. 31.12.2024	Aksjeklasse	Antall aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Pareto Eiendomsfelleskap II AS	Ordinære	30 000	100 %	100 %
Sum		30 000	100 %	100 %

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

Penn eo Dokumentnøkkel: TGX1E-V54V3-195Z5-CRDU-RUETI-GWOSD



PEF II Holding AS NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET

Note 8 Egenkapital

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2024	4 290 000	401 465 899	0	405 755 899
Kapitalendringer ved fusjon	0	-139 574 958	0	-139 574 958
Utdelt tilleggsutbytte	0	-7 000 000	0	-7 000 000
Årets resultat	0	-8 366 004	0	-8 366 004
Egenkapital 31.12.2024	4 290 000	246 524 937	0	250 814 937

Det er i 2024 gjennomført en fusjon med PEF II Holding AS (org.nr. 916 133 693) som overtakende selskap. Alle overdragende selskaper i fusjonen, som nå er slettet, er listet opp under. Kapitalendringer ved fusjonen tilsvarer nettoverdiene som er overført ved fusjonen.

Fusjonen er gjennomført til skattemessig kontinuitet, og med regnskapsmessig virkning fra 01. januar 2024.

Liste over overdragende selskaper i ovennevnte fusjon:

Aurvegen 13 Holding AS	Org.nr.: 917 660 417
Depotgata 22 Holding AS	Org.nr.: 917 660 271
Energivegen 2 Holding AS	Org.nr.: 914 428 416
Fantoftvegen 2 Holding AS	Org.nr.: 827 033 162
Granittveien 4 Holding AS	Org.nr.: 919 635 681
Henrik Bulls Veg 111 Holding AS	Org.nr.: 917 660 301
Hoffsveien 70B Holding AS	Org.nr.: 899 204 212
Hoffsveien 70C Holding AS	Org.nr.: 921 169 353
Hotvedtveien 6 Holding AS	Org.nr.: 917 660 468
Industrigata 52A Holding AS	Org.nr.: 914 428 173
Leiraveien 16 Holding AS	Org.nr.: 914 427 940
Mohagalia 2 Holding AS	Org.nr.: 914 428 238
Orkidehøgda 4-6-10 Holding AS	Org.nr.: 916 133 804
Raglamyrveien 4 Holding AS	Org.nr.: 914 428 068
Ringveien 10 Holding AS	Org.nr.: 914 428 033
Skonnertveien 1 Holding AS	Org.nr.: 917 660 360
Østre Hurdalsveg 189 Holding AS	Org.nr.: 921 045 581

Note 9 Fortsatt drift

Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen og avleggelsen av årsregnskapet for 2024. 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."

Barfod, Jonathan Andreas

Underskriver

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-726485

IP: 157.143.xxx.xxx

2025-07-10 07:49:18 UTC

Anker-rasch, Johan

Underskriver

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-897236

IP: 81.191.xxx.xxx

2025-07-10 08:27:08 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TGX1E-V54V3-L95Z5-CRDUJ-RUETT-GWOSD

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutd.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Årsberetning 2024

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 nærings eiendom. Selskapets forretningsadresse er i Oslo.

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Resultatregnskapet

Selskapets resultatregnskap for 2024 viser driftskostnader på NOK 548.929, og et årsresultat på NOK -8.366.004. Tilsvarende tall for 2023 var henholdsvis NOK 115.421 og NOK -75.298.157. Forskjellen i resultat mot fjoråret skyldes i all hovedsak at selskapet har fusjonert med sine datterselskaper i løpet av regnskapsåret 2024, samt at deler av fjorårets nedskrivninger av finansielle eiendeler har blitt reversert med NOK 22 135 224 i år og årets nedskrivninger av finansielle eiendeler er redusert fra NOK -69 636 788 i 2023 til NOK -13.611.335 i 2024.

Balanse og likviditet

Selskapets bankinnskudd utgjør pr. 31.12.2024 NOK 32.052.210, og samlet egenkapital utgjør pr. 31.12.2024 NOK 250.814.937. Tilsvarende tall for 2023 var henholdsvis NOK 21.475.618 og NOK 405.755.899. 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 2024 utgjør NOK -548.929, mens netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjør NOK 1.597.365. Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter er da NOK 2.146.294 høyere enn driftsresultatet, og dette skyldes i det vesentligste andre renteinntekter fra selskapets driftskonto kombinert med 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 2024. 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 7,6 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.

Kredittrisiko

Penneo Dokumentnøkkel: HJZSF-7UEW0-4DW11-D8K0I-F6WLL-F0Y0I



2/2

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

Likviditetsrisiko

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

Arbeidsmiljø og likestilling

Selskapet har ingen ansatte, og styret består av 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.

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, 14.05.2025

Styret i PEF II Holding AS

Johan Anker-Rasch
Styrets leder

Jonathan Barfod
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: HU2SF-7UEW0-4DW1I-D8K0I-F6WLL-F0Y0I



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."

Anker-rasch, Johan

Underskriver

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-897236

IP: 194.248.xxx.xxx

2025-05-19 15:16:24 UTC



Barfod, Jonathan Andreas

Underskriver

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-726485

IP: 194.248.xxx.xxx

2025-05-20 07:25:37 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Penneo Dokumentnøkkel: HU2SF-7UEWO-4DWT1-D8KOI-F6WLL-F0Y0I



berge & lundal

Til generalforsamlingen i PEF II Holding AS

Uavhengig revisors beretning for 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert PEF II Holding AS sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, 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 rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 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



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, 14. mai 2025

berge & lundal revisjonsselskap as

Eivind Lundal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Elektronisk signatur

Signert av

LUNDAL, EIVIND



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

29.05.2025 08:38:53

Signaturmetode

Norwegian Buypass

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.