



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lars Christian Haram  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

### 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, 25.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Andre driftskostnader	13	3 625 502	1 964 250
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 625 502</b>	<b>1 964 250</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 625 502</b>	<b>-1 964 250</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekter fra investering i datterselskap		7 901 566	56 271 937
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	14	149 714 959	125 017 212
Annen renteinntekt		514 632	254 969
Andre finansinntekter		35	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>158 131 192</b>	<b>181 544 118</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler	3	1 944 161	0
Annen rentekostnad		0	920
Andre finanskostnader		0	1 036
Andel av resultat til stille deltakere		151 035 913	177 782 133
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>152 980 074</b>	<b>177 784 089</b>
<b>Netto finans</b>		<b>5 151 118</b>	<b>3 760 029</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 525 616</b>	<b>1 795 779</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	11	335 683	293 552
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 189 933</b>	<b>1 502 227</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 189 933</b>	<b>1 502 227</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført til annen egenkapital		1 189 932	1 502 228
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 189 932</b>	<b>1 502 228</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3	1 699 371 587	947 275 971
Lån til foretak i samme konsern	7,8	3 350 000 000	2 790 000 000
IS'ets fordring på hovedmannen	7,8	10 391 852	11 613 452
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>5 059 763 439</b>	<b>3 748 889 423</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>5 059 763 439</b>	<b>3 748 889 423</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	7	1 441 394	1 282 990
Konsernfordringer	7,8	57 079 877	49 979 518
<b>Sum fordringer</b>		<b>58 521 271</b>	<b>51 262 508</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		125 826 623	13 153 810
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>125 826 623</b>	<b>13 153 810</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>184 347 894</b>	<b>64 416 318</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 244 111 333</b>	<b>3 813 305 741</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9,10	4 209 200	3 465 000
Overkurs	10	44 191 792	34 554 740
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>48 400 992</b>	<b>38 019 740</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	8 320 986	7 131 054
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>8 320 986</b>	<b>7 131 054</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>56 721 978</b>	<b>45 150 794</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til stille deltakere	7,8	5 156 922 286	3 743 341 441
Gjeld til IS'et	7,8	10 391 852	11 613 452
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 167 314 138</b>	<b>3 754 954 893</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 167 314 138</b>	<b>3 754 954 893</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	7	12 694 230	10 087 861
Betalbar skatt	11	335 683	293 552
Annen kortsiktig gjeld	7	7 045 305	2 818 642
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>20 075 218</b>	<b>13 200 055</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 187 389 356</b>	<b>3 768 154 948</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 244 111 334</b>	<b>3 813 305 742</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	12	241 455 655	201 121 396
Andre driftsinntekter	12	1 771 820	368 174
<b>Sum inntekter</b>		<b>243 227 475</b>	<b>201 489 570</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivninger	5,6	94 080 690	75 465 636
Andre driftskostnader	13	41 164 566	31 516 516
<b>Sum kostnader</b>		<b>135 245 256</b>	<b>106 982 152</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>107 982 219</b>	<b>94 507 418</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		749 711	1 129 033
Renteinntekter fra tilknyttet selskap og FKV	14	1 278 778	0
Gevinst ved realisasjon av aksjer		0	2 893 751
Andre finansinntekter		35	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 028 524</b>	<b>4 022 784</b>
Annen rentekostnad		0	2 890
Andre finanskostnader		4 100	56 058
Resultatandel fra tilknyttet selskap og FKV	4	1 206 889	-13 203
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 210 989</b>	<b>45 745</b>
<b>Netto finans</b>		<b>817 535</b>	<b>3 977 039</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>108 799 754</b>	<b>98 484 457</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	11	16 034 142	5 553 750
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>92 765 612</b>	<b>92 930 707</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>92 765 612</b>	<b>92 930 707</b>



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Goodwill	6	280 941 998	184 066 831
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>280 941 998</b>	<b>184 066 831</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	4 730 034 745	3 371 060 547
Anlegg under utførelse	5	164 675 894	139 908 340
Driftsløsøre, inventar og annet utstyr	5	8 607 007	1 905 207
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>4 903 317 646</b>	<b>3 512 874 094</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	4	64 668 494	157 058
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7,8	40 478 267	0
Andre langsiktige fordringer	7	29 647 178	26 865 726
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>134 793 939</b>	<b>27 022 784</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>5 319 053 583</b>	<b>3 723 963 709</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7	8 416 468	4 397 158
Andre kortsiktige fordringer	7	27 044 213	14 364 751
<b>Sum fordringer</b>		<b>35 460 681</b>	<b>18 761 909</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		253 518 132	274 283 630
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>253 518 132</b>	<b>274 283 630</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>288 978 813</b>	<b>293 045 539</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 608 032 396</b>	<b>4 017 009 248</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9,10	4 209 200	3 465 000
Overkurs	10	44 191 792	34 554 740
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>48 400 992</b>	<b>38 019 740</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	4 965 271 670	3 556 997 953
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 965 271 670</b>	<b>3 556 997 953</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 013 672 662</b>	<b>3 595 017 693</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	11	443 128 714	278 148 580
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>443 128 714</b>	<b>278 148 580</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld	7	6 768 083	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 768 083</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>449 896 797</b>	<b>278 148 580</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	7	72 317 579	37 557 498
Betalbar skatt	11	2 053 758	1 356 021
Utbytte	10	50 724 294	100 474 525
Annen kortsiktig gjeld	7	19 367 306	4 454 931
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>144 462 937</b>	<b>143 842 975</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>594 359 734</b>	<b>421 991 555</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 608 032 396</b>	<b>4 017 009 248</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 300167

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 043 415  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: PARETO EIENDOMSFELLESSKAP 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: Ja

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lars Christian Haram  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

#### 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, 05.01.2023

---

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



Organisasjonsnr: 992 043 415  
PARETO EIENDOMSFELLESSKAP AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Andre driftskostnader	13	3 625 502	1 964 250
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 625 502</b>	<b>1 964 250</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 625 502</b>	<b>-1 964 250</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekter fra investering i datterselskap		7 901 566	56 271 937
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	14	149 714 959	125 017 212
Annen renteinntekt		514 632	254 969
Andre finansinntekter		35	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>158 131 192</b>	<b>181 544 118</b>
<b>Nedskrivning av finansielle eiendeler</b>			
Annen rentekostnad	3	1 944 161	0
Andre finanskostnader		0	920
Andel av resultat til stille deltakere		0	1 036
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>152 980 074</b>	<b>177 784 089</b>
<b>Netto finans</b>		<b>5 151 118</b>	<b>3 760 029</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	11	1 525 616	1 795 779
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>335 683</b>	<b>293 552</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 189 933</b>	<b>1 502 227</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført til annen egenkapital		1 189 932	1 502 228
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 189 932</b>	<b>1 502 228</b>



Organisasjonsnr: 992 043 415  
PARETO EIENDOMSFELLESSKAP AS

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

#### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 3		1 699 371 587	947 275 971
Lån til foretak i samme konsern	7,8	3 350 000 000	2 790 000 000
IS'ets fordring på hovedmannen	7,8	10 391 852	11 613 452
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>5 059 763 439</b>	<b>3 748 889 423</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>5 059 763 439</b>	<b>3 748 889 423</b>

#### Omløpsmidler

##### Varer

#### Fordringer

Andre kortsiktige fordringer	7	1 441 394	1 282 990
Konsernfordringer	7,8	57 079 877	49 979 518
<b>Sum fordringer</b>		<b>58 521 271</b>	<b>51 262 508</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		125 826 623	13 153 810
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>125 826 623</b>	<b>13 153 810</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>184 347 894</b>	<b>64 416 318</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 244 111 333</b>	<b>3 813 305 741</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	9,10	4 209 200	3 465 000
Overkurs	10	44 191 792	34 554 740
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>48 400 992</b>	<b>38 019 740</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	10	8 320 986	7 131 054
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>8 320 986</b>	<b>7 131 054</b>



<b>Sum egenkapital</b>		<b>56 721 978</b>	<b>45 150 794</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til stille deltakere	7,8	5 156 922 286	3 743 341 441
Gjeld til IS'et	7,8	10 391 852	11 613 452
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 167 314 138</b>	<b>3 754 954 893</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 167 314 138</b>	<b>3 754 954 893</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	7	12 694 230	10 087 861
Betalbar skatt	11	335 683	293 552
Annen kortsiktig gjeld	7	7 045 305	2 818 642
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>20 075 218</b>	<b>13 200 055</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 187 389 356</b>	<b>3 768 154 948</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 244 111 334</b>	<b>3 813 305 742</b>



Organisasjonsnr: 992 043 415  
PARETO EIENDOMSFELLESSKAP AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	12	241 455 655	201 121 396
Andre driftsinntekter	12	1 771 820	368 174
<b>Sum inntekter</b>		<b>243 227 475</b>	<b>201 489 570</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivninger	5,6	94 080 690	75 465 636
Andre driftskostnader	13	41 164 566	31 516 516
<b>Sum kostnader</b>		<b>135 245 256</b>	<b>106 982 152</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>107 982 219</b>	<b>94 507 418</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		749 711	1 129 033
Renteinntekter fra tilknyttet selskap og FKV	14	1 278 778	0
Gevinst ved realisasjon av aksjer		0	2 893 751
Andre finansinntekter		35	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 028 524</b>	<b>4 022 784</b>
Annen rentekostnad		0	2 890
Andre finanskostnader		4 100	56 058
Resultatandel fra tilknyttet selskap og FKV	4	1 206 889	-13 203
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 210 989</b>	<b>45 745</b>
<b>Netto finans</b>		<b>817 535</b>	<b>3 977 039</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>108 799 754</b>	<b>98 484 457</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	11	16 034 142	5 553 750
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>92 765 612</b>	<b>92 930 707</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>92 765 612</b>	<b>92 930 707</b>



Organisasjonsnr: 992 043 415  
PARETO EIENDOMSFELLESSKAP AS

## KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Goodwill	6	280 941 998	184 066 831
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>280 941 998</b>	<b>184 066 831</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	4 730 034 745	3 371 060 547
Anlegg under utførelse	5	164 675 894	139 908 340
Driftsløsøre, inventar og annet utstyr	5	8 607 007	1 905 207
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>4 903 317 646</b>	<b>3 512 874 094</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	4	64 668 494	157 058
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7,8	40 478 267	0
Andre langsiktige fordringer	7	29 647 178	26 865 726
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>134 793 939</b>	<b>27 022 784</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>5 319 053 583</b>	<b>3 723 963 709</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7	8 416 468	4 397 158
Andre kortsiktige fordringer	7	27 044 213	14 364 751
<b>Sum fordringer</b>		<b>35 460 681</b>	<b>18 761 909</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		253 518 132	274 283 630
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>253 518 132</b>	<b>274 283 630</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>288 978 813</b>	<b>293 045 539</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 608 032 396</b>	<b>4 017 009 248</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9,10	4 209 200	3 465 000
Overkurs	10	44 191 792	34 554 740
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>48 400 992</b>	<b>38 019 740</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	4 965 271 670	3 556 997 953
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 965 271 670</b>	<b>3 556 997 953</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 013 672 662</b>	<b>3 595 017 693</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	11	443 128 714	278 148 580
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>443 128 714</b>	<b>278 148 580</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld	7	6 768 083	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 768 083</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>449 896 797</b>	<b>278 148 580</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	7	72 317 579	37 557 498
Betalbar skatt	11	2 053 758	1 356 021
Utbytte	10	50 724 294	100 474 525
Annen kortsiktig gjeld	7	19 367 306	4 454 931
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>144 462 937</b>	<b>143 842 975</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>594 359 734</b>	<b>421 991 555</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 608 032 396</b>	<b>4 017 009 248</b>



Organisasjonsnr: 992 043 415  
PARETO EIENDOMSFELLESSKAP AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
1

Regnskapsprinsipper

Note  
13

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.



Organisasjonsnr: 992 043 415  
PARETO EIENDOMSFELLESSKAP AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
1

Regnskapsprinsipper

Note  
13

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.



# berge lundal

Til generalforsamlingen i Pareto Eiendomsfelleskap AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Pareto Eiendomsfelleskap AS sitt årsregnskap som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultat og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under "Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet". Vi er uavhengige av selskapet og konsernet 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. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

### **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

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 2021 Pareto Eiendomsfelleskap AS

hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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

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

### Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets 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 med 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>

### Andre forhold

Denne beretningen erstatter tidligere avgitt beretning.

Oslo, 22.juni 2022

**berge & lundal revisjonsselskap as**

\* Elektronisk signert

Eivind Lundal  
statsautorisert revisor



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**LUNDAL, EIVIND**

*Norwegian Bypass*

**Dato og tid**

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

28.12.2022 14.36.01

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

### Pareto Eiendomsfelleskap AS

#### Konsern

(Org.nr. 992 043 415)

#### ARTEN AV VIRKSOMHETEN OG HVOR VIRKSOMHETEN DRIVES

Pareto Eiendomsfelleskap AS er et alternativt investeringsfond, med forretningsadresse i Oslo. Konsernets virksomhet er å investere i selskaper som eier næringsseiendom, og investeringsmandatet tilsier at det skal investeres i næringsseiendom innenfor lager og logistikk med lange leieavtaler, solide leietakere, nye bygg og sentral beliggenhet i forhold til virksomhet, samt at det ikke skal benyttes finansiell giring.

Eiendomsporteføljen er lokalisert på Østlandet, og består pr. 31.12.2021 av 27 lagerbygg og 2 terminalbygg. I tillegg eier konsernet en frittstående utviklingseiendom på Langhus med et utviklingspotensial på ca. 11.000 kvm bygningsmasse, samt at konsernet i samarbeid med Anthon Eiendom har et joint venture-prosjekt i Vestby med potensiale til å utvikle 40-50.000 kvm med logistikkeiendom.

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

#### REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

##### Resultatregnskapet

Morselskapets resultatregnskap for 2021 viser driftskostnader på NOK 3.625.502, og et årsresultat på NOK 1.189.932. Tilsvarende tall for 2020 var henholdsvis NOK 1.964.250 og NOK 1.502.228.

Konsernets resultatregnskap for 2021 viser driftsinntekter på NOK 243.227.475, og et driftsresultat på NOK 107.982.219. Tilsvarende tall for 2020 var henholdsvis NOK 201.489.570 og NOK 94.507.418.

Økningen i driftsinntekter og driftsresultat i 2021 skyldes blant annet at konsernet i regnskapsåret har gjennomført totalt fem nye eiendomskjøp. Morselskapet har fått en forbedring i høyere renteinntekter fra underliggende datterselskap som følge av at investeringsporteføljen har økt gjennom året.

Konsernets årsresultat ble NOK 92.765.612 for 2021, mot NOK 92.930.707 for 2020.

##### Balanse og likviditet

Morselskapets bankinnskudd utgjør pr. 31.12.2021 NOK 125.826.623, og samlet egenkapital utgjør pr. 31.12.2021 NOK 56.721.977. Tilsvarende tall for 2020 var henholdsvis NOK 13.153.810 og NOK 45.150.794. Lån til foretak i samme konsern har økt fra NOK 2.790.000.000 i 2020 til NOK 3.350.000.000 i 2021 som følge av at investeringsporteføljen har økt gjennom året.

Konsernets bankinnskudd utgjør pr. 31.12.2021 NOK 253.518.132, og samlet egenkapital utgjør pr. 31.12.2021 NOK 5.013.672.662. Tilsvarende tall for 2020 var henholdsvis NOK 274.283.630 og NOK 3.595.017.693.

Konsernet har ingen ekstern lånefinansiering, og styret vurderer egenkapitalen og likviditetssituasjonen i konsernet som god.

Konsernets balanseførte verdi av varige driftsmidler har økt fra NOK 3.512.874.094 i 2020 til NOK 4.903.317.646 i 2021 som følge av at det i regnskapsåret har vært vesentlig byggeaktivitet i flere underliggende næringsseidommer, i tillegg til totalt fem nye eiendomskjøp, samt inngåelsen av joint venture-prosjektet med Anthon Eiendom.

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

##### Kontantstrøm

Morselskapets driftsresultat for 2021 utgjør NOK -3.625.502, mens netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjør NOK -6.900.023. Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter er da NOK 3.274.521 lavere enn driftsresultatet, og dette skyldes i det vesentligste en netto kapitalutgang ved endring i kortsiktige fordringer og kortsiktig gjeld.

Konsernets driftsresultat for 2021 utgjør NOK 107.982.219, mens netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjør NOK 218.285.469. Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter er da NOK 110.303.250 høyere enn driftsresultatet, og dette skyldes i det vesentligste ordinære avskrivninger, samt en netto kapitalinngang ved endring i kortsiktige fordringer og kortsiktig gjeld. Netto utbetaling i forbindelse med investeringer i eiendom og nye selskaper var på NOK 1.173.572.601 i 2021, mot NOK 366.364.732 i 2020.

Totalt har morselskapets likviditetsbeholdning økt med NOK 112.672.812 i 2021, sammenlignet med en reduksjon på NOK 63.586.706 i 2020, mens konsernets likviditetsbeholdning er redusert med NOK 26.536.494 i 2021, sammenlignet med en økning på NOK 53.353.383 i 2020.



## RESULTATET AV VIRKSOMHETEN OG DENS STILLING

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

## FORTSATT DRIFT

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

## FREMTIDIG UTVIKLING

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

Konsernets underliggende investeringsportefølje eier moderne og sentralt beliggende eiendommer med langsiktige leiekontrakter mot solide leietakere, og konsernets kontantstrøm er derfor veldig forutsigbar. Det foreligger ingen økonomisk ledighet i porteføljen, og underliggende leiekontrakter har en vektet gjenværende løpetid på 9,9 år ved årsslutt, noe som sikrer konsernet betydelige årlige leieinntekter.

## BESKRIVELSE AV DE MEST SENTRALE RISIKOER OG USIKKERHETSFAKTORER

### Finansiell risiko

Morselskapet er eksponert for finansiell risiko tilknyttet lån som er gitt til datterselskapene, og således indirekte eksponert for datterselskapenes evne til å betjene renter på lånene. Datterselskapene har imidlertid god forutsigbarhet på dette som følge av god løpende kontantstrøm fra underliggende eiendomsselskap. Konsernets risiko forbundet med leietagernes evne til å innfri sine forpliktelser er søkt kontrollert via lange leieavtaler med solide leietagere.

### Markedsrisiko

Konsernet har en veldiversifisert 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, og 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.

### 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, 22.06.2022

Styret i Pareto Eiendomsfelleskap AS

  
Lars Christian Haram  
Styrets leder

  
Lars Erik Aarstad  
Styremedlem

  
Leif Edgar Johansen  
Styremedlem

  
Frode Johansen  
Styremedlem



**ÅRSREGNSKAP  
2021**

**Pareto Eiendomsfelleskap AS**  
**Konsern**  
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

**Pareto Eiendomsfelleskap AS**  
RESULTATREGNSKAP

Morselskap					Konsern	
2021	2020		Note	2021	2020	
0	0	Leieinntekter	12	241 455 655	201 121 396	
0	0	Andre driftsinntekter	12	1 771 820	368 174	
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>243 227 475</b>	<b>201 489 570</b>	
0	0	Avskrivninger	5, 6	-94 080 690	-75 465 636	
-3 625 502	-1 964 250	Andre driftskostnader	13	-41 164 566	-31 516 516	
<b>-3 625 502</b>	<b>-1 964 250</b>	<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-135 245 256</b>	<b>-106 982 152</b>	
<b>-3 625 502</b>	<b>-1 964 250</b>	<b>Driftsresultat</b>		<b>107 982 219</b>	<b>94 507 418</b>	
7 901 566	56 271 937	Inntekter fra investering i datterselskap		0	0	
149 714 959	125 017 212	Renteinntekter fra foretak i samme konsern	14	0	0	
0	0	Renteinntekter fra tilknyttet selskap og FKV	14	1 278 778	0	
514 632	254 969	Andre renteinntekter		749 711	1 129 033	
0	0	Gevinst ved realisasjon av aksjer		0	2 893 751	
35	0	Andre finansinntekter		35	0	
0	0	Resultatandel fra tilknyttet selskap og FKV	4	-1 206 889	13 203	
-1 944 161	0	Nedskrivning av finansielle eiendeler	3	0	0	
0	-920	Andre rentekostnader		0	-2 890	
0	-1 036	Andre finanskostnader		-4 100	-56 058	
-151 035 913	-177 782 133	Andel av resultat til stille deltakere		0	0	
<b>5 151 117</b>	<b>3 760 030</b>	<b>Sum finansposter</b>		<b>817 535</b>	<b>3 977 039</b>	
<b>1 525 615</b>	<b>1 795 779</b>	<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>108 799 754</b>	<b>98 484 457</b>	
-335 683	-293 552	Skattekostnad på ordinært resultat	11	-16 034 142	-5 553 750	
<b>1 189 932</b>	<b>1 502 228</b>	<b>Arsresultat</b>		<b>92 765 612</b>	<b>92 930 707</b>	
<i>Disponeringer / dekning av årsresultatet:</i>						
-1 189 932	-1 502 228	Overført til annen egenkapital				
<b>-1 189 932</b>	<b>-1 502 228</b>	<b>Sum disponeringer / dekket</b>				



## Pareto Eiendomsfelleskap AS

BALANSE PR. 31.12.

Morselskap				Konsern	
2021	2020	EIENDELER	Note	2021	2020
0	0	Goodwill	6	280 941 998	184 066 831
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>280 941 998</b>	<b>184 066 831</b>
0	0	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	4 730 034 745	3 371 060 547
0	0	Driftsløsøre, inventar og annet utstyr	5	8 607 007	1 905 207
0	0	Anlegg under utførelse	5	164 675 894	139 908 340
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>4 903 317 646</b>	<b>3 512 874 094</b>
1 699 371 587	947 275 971	Investeringer i datterselskap	3	0	0
0	0	Investeringer i tilknyttet selskap og FKV	4	64 668 494	157 058
3 350 000 000	2 790 000 000	Lån til foretak i samme konsern	7, 8	0	0
0	0	Lån til tilknyttet selskap og FKV	7, 8	40 478 267	0
10 391 852	11 613 452	IS'ets fordring på hovedmannen	7, 8	0	0
0	0	Andre langsiktige fordringer	7	29 647 178	26 865 726
<b>5 059 763 439</b>	<b>3 748 889 423</b>	<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>134 793 939</b>	<b>27 022 784</b>
<b>5 059 763 439</b>	<b>3 748 889 423</b>	<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>5 319 053 583</b>	<b>3 723 963 709</b>
0	0	Kundefordringer	7	8 416 468	4 397 158
57 079 877	49 979 518	Fordring på foretak i samme konsern	7, 8	0	0
1 441 394	1 282 990	Andre kortsiktige fordringer	7	27 044 213	14 364 751
<b>58 521 271</b>	<b>51 262 508</b>	<b>Sum fordringer</b>		<b>35 460 681</b>	<b>18 761 909</b>
125 826 623	13 153 810	Bankinnskudd, kontanter o.l.		253 518 132	274 283 630
<b>184 347 894</b>	<b>64 416 318</b>	<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>288 978 813</b>	<b>293 045 539</b>
<b>5 244 111 333</b>	<b>3 813 305 741</b>	<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 608 032 396</b>	<b>4 017 009 248</b>



## Pareto Eiendomsfelleskap AS

BALANSE PR. 31.12.

Morselskap			Konsern		
2021	2020	EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
4 209 200	3 465 000	Aksjekapital	9, 10	4 209 200	3 465 000
44 191 792	34 554 740	Overkurs	9, 10	44 191 792	34 554 740
<b>48 400 992</b>	<b>38 019 740</b>	<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>48 400 992</b>	<b>38 019 740</b>
8 320 986	7 131 054	Annen egenkapital	10	4 965 271 670	3 556 997 953
<b>8 320 986</b>	<b>7 131 054</b>	<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 965 271 670</b>	<b>3 556 997 953</b>
<b>56 721 977</b>	<b>45 150 794</b>	<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>5 013 672 662</b>	<b>3 595 017 693</b>
0	0	Utsatt skatt	11	443 128 714	278 148 580
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>443 128 714</b>	<b>278 148 580</b>
5 156 922 286	3 743 341 441	Gjeld til stille deltakere	7, 8	0	0
10 391 852	11 613 452	Gjeld til IS'et	7, 8	0	0
0	0	Annen langsiktig gjeld	7	6 768 083	0
<b>5 167 314 138</b>	<b>3 754 954 893</b>	<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 768 083</b>	<b>0</b>
12 694 230	10 087 861	Leverandørgjeld	7	72 317 579	37 557 498
335 683	293 552	Betalbar skatt	11	2 053 758	1 356 021
0	0	Avsatt utbytte	10	50 724 294	100 474 525
7 045 305	2 818 642	Annen kortsiktig gjeld	7	19 367 306	4 454 931
<b>20 075 218</b>	<b>13 200 054</b>	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>144 462 937</b>	<b>143 842 975</b>
<b>5 187 389 356</b>	<b>3 768 154 947</b>	<b>SUM GJELD</b>		<b>594 359 734</b>	<b>421 991 555</b>
<b>5 244 111 333</b>	<b>3 813 305 741</b>	<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 608 032 396</b>	<b>4 017 009 248</b>

Oslo, 22.06.2022

Styret i Pareto Eiendomsfelleskap AS

Ears Christian Hagem  
Styrets lederLeif Edgar Johansen  
StyremedlemLars Erik Aarstad  
StyremedlemFrode Johansen  
Styremedlem



## Pareto Eiendomsfelleskap AS

## KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Morselskap			Konsern	
2021	2020		2021	2020
1 525 615	1 795 779	Periodens resultat før skattekostnad	108 799 754	98 484 457
-293 552	-237 585	Periodens betalte skatt	-1 194 276	-4 220 216
0	0	Ordinære avskrivninger	94 080 690	75 465 636
-7 901 566	-56 271 937	Inntekter fra investering i datterselskap	0	0
-149 714 959	-125 017 212	Renteinntekter fra foretak i samme konsern	0	0
0	0	Gevinst ved realisasjon av aksjer	0	-2 893 751
0	0	Resultatandel fra tilknyttet selskap og FKV	1 206 889	-13 203
1 944 161	0	Nedskrivning av finansielle eiendeler	0	0
151 035 913	177 782 133	Andel av resultat til stille deltakere	0	0
0	0	Endring i kundefordringer	-1 650 511	-3 776 781
2 606 369	6 485 017	Endring i leverandørgjeld	30 039 713	20 616 695
-6 102 007	-12 827 097	Endring i andre tidsavgrensningsposter	-12 996 790	-16 166 839
<b>-6 900 023</b>	<b>-8 290 902</b>	<b>Netto kontantsrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>218 285 469</b>	<b>167 495 998</b>
0	0	Utbet. ved kjøp av driftsmidler	-307 049 004	-207 176 120
-138 213	321 411	Utbet. ved kjøp av finansielle eiendeler	-866 523 597	-159 188 612
0	0	Innbet. ved salg av finansielle eiendeler	0	115 763 313
-1 427 000 000	-674 961 469	Utbet. ved oppt. av langs. lån ytet til foretak i samme konsern	0	0
0	0	Utbet. ved oppt. av langs. lån ytet til tilknyttet selskap og FKV	-40 478 266	0
84 000 000	177 776 820	Innbet. ved nedbet. av langs. lån ytet til foretak i samme konsern	0	0
146 792 051	90 599 605	Innbet. renter på langs. lån ytet til foretak i samme konsern	0	0
37 000 000	55 000 000	Innbet. utbytter fra datterselskaper	0	0
<b>-1 159 346 162</b>	<b>-351 263 633</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-1 214 050 867</b>	<b>-250 601 419</b>
1 479 891 303	477 272 980	Innbetalinger av egenkapital fra stille deltakere	1 479 891 303	477 272 980
-200 972 306	-181 305 151	Utbetalinger av egenkapital til stille deltakere	-200 972 306	-181 305 151
0	0	Utbetalinger ved nedbetaling av eksternt gjeld ved oppkjøp	-309 690 093	-159 509 025
<b>1 278 918 997</b>	<b>295 967 829</b>	<b>Netto kontantsrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>969 228 904</b>	<b>136 458 804</b>
112 672 812	-63 586 706	Netto kontantstrøm for perioden	-26 536 494	53 353 383
13 153 810	76 740 516	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr. 01.01	274 283 630	219 398 234
0	0	Tilført beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved kjøp	5 770 996	1 532 013
<b>125 826 623</b>	<b>13 153 810</b>	<b>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr. 31.12</b>	<b>253 518 132</b>	<b>274 283 630</b>



## Pareto Eiendomsfelleskap AS NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET

### Note 1 Regnskapsprinsipper

#### Grunnleggende regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk som er basert på grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift og kongruens. Transaksjoner regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Inntekter resultatføres når de er opptjent og kostnader sammenstilles med opptjente inntekter.

#### Inntektsføring

Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden, i henhold til opptjeningsprinsippet.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på opptakstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

#### Aksjer i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Datterselskaper er selskaper der morselskapet har kontroll, og dermed bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi, normalt ved å eie mer enn halvparten av den stemmeberettigede kapitalen. Investeringer med 20-50 % eie av stemmeberettiget kapital og betydelig innflytelse, defineres som tilknyttede selskaper, mens felleskontrollert virksomhet er en økonomisk virksomhet som er regulert ved avtale mellom to eller flere deltakere slik at disse har felles kontroll over virksomheten.

I selskapsregnskapet brukes kostmetoden som prinsipp for investeringer i datterselskaper, tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter, med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det foretas nedskrivning til virkelig verdi når verdifallet skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Tidligere nedskrivninger reverseres dersom forutsetningene for nedskrivningene ikke lenger er til stede. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte / konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt.

I konsernregnskapet brukes egenkapitalmetoden som prinsipp for investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter. Bruk av metoden innebærer at konsernets andel av resultatet etter skatt og etter avskrivninger av eventuelle gjenværende merverdier fra kjøpet, resultatføres under finansposter og tillegges bokført verdi for andelen.

#### Konsolideringsprinsipper

Datterselskaper blir konsolidert fra det tidspunkt kontrollen er overført til konsernet (oppkjøpstidspunktet), og konsolideringen opphører når kontrollen over datterselskapet opphører.

I konsernregnskapet erstattes posten aksjer i datterselskap med datterselskapets eiendeler og gjeld. Konsernregnskapet utarbeides som om konsernet var én økonomisk enhet. Transaksjoner, urealisert fortjeneste og mellomværende mellom selskapene i konsernet elimineres.

Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld, balanseføres som goodwill. Goodwill behandles som en residual og balanseføres med den andelen som er observert i oppkjøpstransaksjonen. Merverdier i konsernregnskapet avskrives over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid.



## Pareto Eiendomsfelleskap AS NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET

### **Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler**

Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning / forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand på anskaffelsestidspunktet.

Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk, hvor verdi i bruk er nåverdien av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Tidligere nedskrivninger reverseres dersom forutsetningene for nedskrivningene ikke lenger er til stede.

### **Skatt**

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endringer i utsatt skatt. Betalbar skatt er fastsatt på grunnlag av årets skattemessige resultat. Utsatt skatt i balansen beregnes med årets skattesats på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Utsatt skattefordel hvor det er usikkerhet knyttet til fremtidig bruk blir ikke balanseført. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen, når det er grunnlag for nettoføring.

Utsatt skatt og utsatt skattefordel ved oppkjøp er beregnet basert på forskjellen mellom virkelig verdi og bokførte verdier i oppkjøpte selskaper på identifiserbare eiendeler og forpliktelser. Det beregnes ikke utsatt skatt på goodwill. Ved kjøp av eiendommer skjer transaksjonen gjennom kjøp av "single purpose selskaper", og eventuelle fremtidige salg vil også normalt foretas som aksjetransaksjoner, og ut fra dagens skatteregler vil dette skje skattefritt.

### **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.



## Pareto Eiendomsfelleskap AS

### NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET

#### Note 2 Deltakelse i indre selskap

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

#### Note 3 Investering i datterselskap

Eierandeler i datterselskaper og tilknyttede selskaper regnskapsføres etter kostmetoden.

Datterselskap	Ervervs- tidspunkt	Forretnings- kontor	Eierandel / stemmerett	Egenkapital 31.12.2021	Resultat 2021	Bokført verdi
Bonntjennsvegen 9 AS	11.02.2016	Oslo	100 %	3 051 196	85 896	11 207 277
Bonntjennsvegen 11 AS	02.05.2016	Oslo	100 %	3 030 693	1 479 114	32 482 026
Bonntjennsvegen 13 Holding AS	22.12.2014	Oslo	100 %	155 471 613	3 307 649	161 654 998
Delitoppen 3 Holding AS	28.03.2014	Oslo	100 %	112 782 662	17 349	128 055 839
Dyrskueveien 13 Holding AS	23.06.2021	Oslo	100 %	16 447	-7 983	30 000
Dyrskueveien 15 Holding AS	28.03.2014	Oslo	100 %	15 424 210	-614 859	17 392 181
Fugleåsen 5 Holding AS	22.12.2014	Oslo	100 %	94 820 797	2 419 654	99 956 559
Fugleåsen 7 Holding AS	22.12.2014	Oslo	100 %	88 123 541	1 922 197	93 049 701
Gneisveien 32 Holding AS	22.12.2014	Oslo	100 %	11 412 475	-823 387	23 065 887
Gneisveien 34 Holding AS	22.12.2014	Oslo	100 %	3 186 805	-1 111 037	15 600 960
Gneisveien 40 Holding AS	22.12.2014	Oslo	100 %	4 505 374	-267 580	6 902 682
Håndverksveien 10-12 Holding AS	22.08.2016	Oslo	100 %	17 924 439	-5 043 809	32 130 000
Håndverksveien 25 Holding AS	28.03.2014	Oslo	100 %	43 150 166	-684 526	43 015 671
Industriveien 26 Holding AS	11.02.2021	Oslo	100 %	-3 682 425	-3 706 855	30 000
Karoline Eggens Vei 3 Holding AS	28.03.2014	Oslo	100 %	2 454 187	-1 411 793	5 843 994
Kveldroveien 19 Holding AS	11.02.2021	Oslo	100 %	-331 927	-356 357	30 000
LogNOR AS	21.12.2018	Oslo	100 %	137 375 015	252 066	238 433 238
Nesoddveien 22 Holding AS	22.12.2014	Oslo	100 %	5 824 292	-1 982 343	12 752 509
Regnbuen Logistikkbygg AS	08.07.2011	Oslo	100 %	823 180	9 810	490 100
Regnbuen Logistikkbygg IS	08.07.2011	Oslo	99 %	154 891 390	1 257 690	143 227 752
Stolvstadlia 9 Holding AS	28.03.2014	Oslo	100 %	562 139	173 634	2 074 280
Toveien 28 Holding AS	28.03.2014	Oslo	100 %	266 146 312	-4 600 180	270 828 983
Toveien 51 Holding AS	28.03.2014	Oslo	100 %	199 312 103	-3 675 152	205 217 022
Tretjerdalsvegen 62 Holding AS	11.02.2021	Oslo	100 %	-567 927	-592 357	30 000
Tuenveien 70 Holding AS	28.03.2014	Oslo	100 %	152 349 458	-3 475 470	155 839 929
Vestby Tomteutvikling AS	30.09.2020	Oslo	100 %	-2 759 176	-2 766 241	30 000
<b>Balanseført verdi 31.12.2021</b>						<b>1 699 371 587</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 AS / IS. Verdien er fremkommet som virkelig verdi på eiendeler fratrukket virkelig verdi av gjeld i datterselskapene. Ved beregning av virkelig verdi på eiendommene i datterselskapene er det innhentet eksterne verddivurdering.

Årets nedskrivning av investering i datterselskap utgjør kr 1 944 161.

Akkumulerte nedskrivninger pr. datterselskap	2021	2020
Delitoppen 3 Holding AS	-15 198 406	-13 254 245
<b>Sum</b>	<b>-15 198 406</b>	<b>-13 254 245</b>



## Pareto Eiendomsfelleskap AS

### NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET

#### Note 4 Investering i tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Eierandeler i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter regnskapsføres etter egenkapitalmetoden.

Tilknyttet selskap	Ervervs- tidspunkt	Eierandel / stemmerett	Andel av EK i selskapet 01.01.2021	Kostpris ved tilgang 2021	Resultatandel etter skatt 2021	Bokført verdi 31.12.2021
Fugleåsen Drift AS, Oslo	13.04.2021	49,276 %	157 058	0	3 339	160 397
<b>Balanseført verdi 31.12.2021</b>						<b>160 397</b>

Felleskontrollert virksomhet	Ervervs- tidspunkt	Eierandel / stemmerett	Andel av EK i selskapet 01.01.2021	Kostpris ved tilgang 2021	Resultatandel etter skatt 2021	Bokført verdi 31.12.2021
Toveien 41 AS, Oslo	01.02.2021	50,000 %	0	65 718 326	-1 210 229	64 508 097
<b>Balanseført verdi 31.12.2021</b>						<b>64 508 097</b>

#### Note 5 Varige driftsmidler

Varige driftsmidler	Bygg	Tekn. inst.	Andre driftsmidler	Tomt	Anlegg u. utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2021	3 089 696 573	579 982 640	9 539 566	1 213 766 471	150 202 608	5 043 187 858
Tilgang	281 665 888	149 196 478	2 843 028	50 717 627	289 484 016	773 907 037
Avgang	-6 611 507	-4 397 614	0	-2 060 235	-275 010 730	-288 080 086
Anskaffelseskost 31.12.2021	3 364 750 954	724 781 504	12 382 594	1 262 423 863	164 675 894	5 529 014 809
Avgang akk. avskrivninger	0	0	0	0	0	0
Akk. avskrivninger 31.12.2021	-436 102 964	-171 561 733	-3 775 587	-14 256 879	0	-625 697 163
<b>Balanseført verdi 31.12.2021</b>	<b>2 928 647 990</b>	<b>553 219 771</b>	<b>8 607 007</b>	<b>1 248 166 984</b>	<b>164 675 894</b>	<b>4 903 317 646</b>
Årets avskrivninger	53 149 345	32 797 719	783 222	2 930 989	0	89 661 275
Forventet økonomisk levetid	10 - 100 år	10 - 50 år	5 - 20 år	0 - 50 år		
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær		

#### Note 6 Goodwill

Balanseført goodwill representerer forskjellen mellom virkelig verdi og nominell verdi på utsatt skatt ved oppkjøp av datterselskap. Skattegoodwill avskrives lineært over perioden frem til midlertidig forskjell på eiendom utgjør kr 0.

Årets avskrivning av skattegoodwill utgjør kr 4 419 415.



**Pareto Eiendomsfelleskap AS**  
NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET

**Note 7 Fordringer og gjeld**

Morselskap			Konsern		
2021	2020	Fordr. med forf. senere enn ett år etter regnsk.årets slutt	2021	2020	
3 350 000 000	2 790 000 000	Lån til foretak i samme konsern	0	0	
0	0	Lån til tilknyttet selskap og FKV	40 478 267	0	
10 391 852	11 613 452	IS'ets fordring på hovedmannen	0	0	
0	0	Andre langsiktige fordringer	29 647 178	26 865 726	
<b>3 360 391 852</b>	<b>2 801 613 452</b>	<b>Sum</b>	<b>70 125 445</b>	<b>26 865 726</b>	

2021	2020	Gjeld med forf. senere enn fem år etter regnsk.årets slutt	2021	2020	
5 156 922 286	3 743 341 441	Gjeld til stille deltakere	0	0	
10 391 852	11 613 452	Gjeld til IS'et	0	0	
0	0	Annen langsiktig gjeld	6 768 083	0	
<b>5 167 314 138</b>	<b>3 754 954 893</b>	<b>Sum</b>	<b>6 768 083</b>	<b>0</b>	

**Note 8 Mellomværender med nærstående parter**

Morselskap			Konsern		
2021	2020	Kortsiktige fordringer	2021	2020	
37 226 805	34 303 897	Opptjente renter på lån til foretak i samme konsern	0	0	
19 853 072	15 675 621	Andre fordringer på foretak i samme konsern	0	0	
<b>57 079 877</b>	<b>49 979 518</b>	<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

2021	2020	Langsiktige fordringer	2021	2020	
3 350 000 000	2 790 000 000	Lån til foretak i samme konsern	0	0	
0	0	Lån til tilknyttet selskap og FKV	40 478 267	0	
10 391 852	11 613 452	IS'ets fordring på hovedmannen	0	0	
<b>3 360 391 852</b>	<b>2 801 613 452</b>	<b>Sum</b>	<b>40 478 267</b>	<b>0</b>	

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

			<i>Endring i IS'ets fordring på hovedmannen består av følgende:</i>		
11 613 452	13 749 603	IS'ets fordring på hovedmannen pr. 01.01.	0	0	
293 552	237 585	Hovedmannens betaling av skatt	0	0	
-1 515 152	-2 373 736	Hovedmannens andel av utbytte fra IS	0	0	
<b>10 391 852</b>	<b>11 613 452</b>	<b>IS'ets fordring på hovedmannen 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

2021	2020	Langsiktig gjeld	2021	2020	
5 156 922 286	3 743 341 441	Gjeld til stille deltakere	0	0	
10 391 852	11 613 452	Gjeld til IS'et	0	0	
<b>5 167 314 138</b>	<b>3 754 954 893</b>	<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

			<i>Endring i IS'ets fordring på hovedmannen består av følgende:</i>		
3 743 341 441	3 274 364 209	Gjeld til stille deltakere pr. 01.01.	0	0	
1 463 517 238	472 500 250	Innbetalt kapital fra stille deltakere	0	0	
-200 972 306	-181 305 151	Utbetalt kapital til stille deltakere	0	0	
151 035 913	177 782 133	Andel av resultat til stille deltakere	0	0	
<b>5 156 922 286</b>	<b>3 743 341 441</b>	<b>Gjeld til stille deltakere pr. 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	



## Pareto Eiendomsfelleskap AS

### NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET

#### Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapets aksjekapital på kr 4 209 200 består av 42 092 aksjer à kr 100. Alle aksjer har lik stemmerett.

Selskapets aksjonærer pr. 31.12.2021	Aksjeklasse	Antall aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Oslo Pensjonsforsikring AS	Ordinære	12 173	28,92 %	28,92 %
Fellesordningen for Avtalefestet Pensjon	Ordinære	8 781	20,86 %	20,86 %
Pensjonsordningen for Apotekvirksomhet	Ordinære	4 498	10,69 %	10,69 %
Trondheim Kommunale Pensjonskasse	Ordinære	3 420	8,13 %	8,13 %
Pensjonskassen for Helseforetakene i Hovedstadsområdet	Ordinære	1 901	4,52 %	4,52 %
PEF Invest Holding AS	Ordinære	1 404	3,34 %	3,34 %
Sandefjord Kommunale Pensjonskasse	Ordinære	1 102	2,62 %	2,62 %
Norwegian Hull Club	Ordinære	869	2,06 %	2,06 %
ABBs Pensjonskasse	Ordinære	786	1,87 %	1,87 %
Asker Kommunale Pensjonskasse	Ordinære	722	1,72 %	1,72 %
Frende Skadeforsikring AS	Ordinære	722	1,72 %	1,72 %
Bodø Pensjonskasse	Ordinære	692	1,64 %	1,64 %
Agder Energi Pensjonskasse	Ordinære	634	1,51 %	1,51 %
Lørenskog Kommunale Pensjonskasse	Ordinære	562	1,34 %	1,34 %
A/S Norske Shells Pensjonskasse	Ordinære	556	1,32 %	1,32 %
Skagerak Energi Pensjonskasse	Ordinære	518	1,23 %	1,23 %
Øvrige deltakere (eierandel < 1 %)	Ordinære	2 752	6,54 %	6,54 %
<b>Sum</b>		<b>42 092</b>	<b>100,00 %</b>	<b>100,00 %</b>

#### Note 10 Egenkapital

Årets endring i egenkapital	Morselskap	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2021		3 465 000	34 554 740	7 131 054	45 150 794
Kapitalforhøyelse		744 200	9 637 052	0	10 381 252
Årets resultat		0	0	1 189 932	1 189 932
<b>Egenkapital 31.12.2021</b>		<b>4 209 200</b>	<b>44 191 792</b>	<b>8 320 986</b>	<b>56 721 978</b>

Årets endring i egenkapital	Konsern	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2021		3 465 000	34 554 740	3 556 997 953	3 595 017 693
Kapitalforhøyelse		744 200	9 637 052	1 467 918 988	1 478 300 240
Utbetalt tilleggsutbytte		0	0	-101 507 882	-101 507 882
Avsatt tilleggsutbytte		0	0	-51 229 345	-51 229 345
Prinsippforskjell utsatt skattefordel		0	0	326 344	326 344
Årets resultat		0	0	92 765 612	92 765 612
<b>Egenkapital 31.12.2021</b>		<b>4 209 200</b>	<b>44 191 792</b>	<b>4 965 271 670</b>	<b>5 013 672 662</b>



## Pareto Eiendomsfelleskap AS

## NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET

## Note 11 Skatt, alminnelig inntekt og skattemessig egenkapital

		Morselskap	
Midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt / skattefordel	Endring	2021	2020
Andel av midlertidige forskjeller i deltakerlignede selskaper	183 208	-10 988 853	-11 172 060
Netto midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt / skattefordel	183 208	-10 988 853	-11 172 060
Akkumulert fremførbart underskudd	0	0	0
<b>Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel i balansen</b>	<b>183 208</b>	<b>-10 988 853</b>	<b>-11 172 060</b>
Utsatt skatt / skattefordel	40 306	-2 417 548	-2 457 853
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	-40 306	2 417 548	2 457 853
<b>Utsatt skatt / skattefordel i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Selskapet har valgt å ikke regnskapsføre utsatt skattefordel.

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2021	2020
Resultat før skattekostnad	1 525 615	1 795 779
Andel av regnskapsmessig resultat i deltakerlignede selskaper	-1 525 615	-1 795 779
Andel av skattemessig resultat i deltakerlignede selskaper	1 474 960	1 288 282
3 % av utdeling fra selskap med deltakerfastsetting innenfor fritaksmetoden	50 871	46 043
Grunnlag for skattekostnad på årets resultat	1 525 832	1 334 325
Anvendelse av underskudd til fremføring	0	0
<b>Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)</b>	<b>1 525 832</b>	<b>1 334 325</b>

Fordeling av skattekostnaden	2021	2020
Betalbar skatt på årets resultat	335 683	293 552
Endring i utsatt skatt / skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>335 683</b>	<b>293 552</b>
<i>Effektiv skattesats</i>	22,0 %	16,3 %

Avstemming av årets skattekostnad	2021	2020
Regnskapsmessig resultat før skattekostnad	1 525 615	1 795 779
Beregnet skatt	335 635	395 071
Skattekostnad i resultatregnskapet	335 683	293 552
<b>Differanse</b>	<b>48</b>	<b>-101 520</b>

*Differansen består av følgende:*

Skatteeffekt av permanente forskjeller	48	-101 520
<b>Sum forklart differanse</b>	<b>48</b>	<b>-101 520</b>

Betalbar skatt i balansen	2021	2020
Betalbar skatt i skattekostnaden	335 683	293 552
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>335 683</b>	<b>293 552</b>



## Pareto Eiendomsfelleskap AS

## NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET

Periodens skattekostnad	Konsern	
	2021	2020
Betalbar skatt på årets resultat	2 053 758	1 356 021
Endring utsatt skatt	13 980 384	4 197 729
<b>Skattekostnad</b>	<b>16 034 142</b>	<b>5 553 750</b>

Spesifikasjon av grunnlag utsatt skatt / skattefordel	2021	2020
Driftsmidler	2 370 196 056	1 522 072 256
Gevinst- og tapskonto	1 726 787	1 501 800
Andre forskjeller	3 044 187	3 294 187
Underskudd til fremføring	-290 048 543	-232 777 256
<b>Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel i balansen</b>	<b>2 084 918 487</b>	<b>1 294 090 987</b>
Utsatt skatt / skattefordel	458 682 067	284 700 017
Justering for virkelig verdi utsatt skattefordel ved konsernetablering	-15 553 353	-6 551 437
<b>Utsatt skatt / skattefordel i balansen</b>	<b>443 128 714</b>	<b>278 148 580</b>

Endring utsatt skatt	2021
Endring utsatt skatt / skattefordel i balansen	-164 980 134
Utsatt skatt ved kjøp av datterselskaper 2021	163 219 659
Ikke oppført utsatt skattefordel i selskapsregnskaper ført over egenkapitalen	21 548 224
Andre endringer	-5 807 365
<b>Endring utsatt skatt</b>	<b>13 980 384</b>

## Note 12 Driftsinntekter

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

Morselskap			Konsern	
2021	2020	Segment	2021	2020
0	0	Leieinntekter - Lagerareal	210 610 581	175 321 205
0	0	Leieinntekter - Kontorareal	29 407 722	24 480 239
0	0	Leieinntekter - Annet	1 437 352	1 319 952
0	0	Andre driftsinntekter	1 771 820	368 174
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum</b>	<b>243 227 475</b>	<b>201 489 570</b>

2021	2020	Geografisk fordeling	2021	2020
0	0	Norge	243 227 475	201 489 570
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum</b>	<b>243 227 475</b>	<b>201 489 570</b>



**Pareto Eiendomsfelleskap AS**  
NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

Morselskap			Konsern	
2021	2020	Ytelser til ledende personer	2021	2020
300 000	300 000	Styrehonorar (ekskl. arbeidsgiveravgift)	300 000	300 000
<b>300 000</b>	<b>300 000</b>	<b>Sum</b>	<b>300 000</b>	<b>300 000</b>

2021	2020	Kostnadsført godtgjørelse til revisor (ekskl. MVA)	2021	2020
146 000	96 000	Lovpålagt revisjon	1 321 730	973 825
160 000	17 500	Annen bistand	190 000	11 000
<b>306 000</b>	<b>113 500</b>	<b>Sum</b>	<b>1 511 730</b>	<b>984 825</b>

**Note 14 Transaksjoner med nærstående parter**

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

Morselskap			Konsern	
2021	2020	Segment	2021	2020
149 714 959	125 017 212	Renteinntekter fra foretak i samme konsern	0	0
0	0	Renteinntekter fra tilknyttet selskap og FKV	1 278 778	0
<b>149 714 959</b>	<b>125 017 212</b>	<b>Sum</b>	<b>1 278 778</b>	<b>0</b>

Transaksjoner med nærstående parter er gjennomført til vanlige forretningsmessige vilkår.

**Note 15 Hendelser etter balansedato**

Etter balansedato har konsernet ervervet 100 % av aksjene i Dyrskueveien 13 Eiendom AS. Selskapet som ervervet aksjene, PEF Hylleselskap 4 AS, har i den forbindelse også endret navn til Dyrskueveien 13 Holding AS.



## Pareto Eiendomsfelleskap AS NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET

### Note 16 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](http://www.paretoai.no). Godtgjørelse til forvalters ansatte eller deltakere er også omtalt i Pareto Alternative Investments AS' årsrapport.

#### Portefølje og risikostyring

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

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

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

Det har i 2021 ikke vært brudd på risikorammer satt for PEF, hverken hva gjelder Investeringsmandat eller likviditetsrammer.

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

### Note 17 Oversikt over selskaper i konsernet

Pr. 31.12.2021 består Pareto Eiendomsfelleskap IS konsern av følgende selskaper:

Ausenfjell Eiendom AS	Gneisveien 32 Holding AS	PEF Hylleselskap 5 AS
Bonntjennsvegen 9 AS	Gneisveien 34 AS	Regnbuen Logistikkbygg AS
Bonntjennsvegen 11 AS	Gneisveien 34 Holding AS	Regnbuen Logistikkbygg IS
Bonntjennsvegen 13 AS	Gneisveien 40 AS	Regnbuen Næringseiendom II AS
Bonntjennsvegen 13 Holding AS	Gneisveien 40 Holding AS	Regnbuen Næringseiendom II KS
Delitoppen 3 AS	Håndverksveien 10-12 AS	Stolvstadlia 9 AS
Delitoppen 3 Holding AS	Håndverksveien 10-12 Holding AS	Stolvstadlia 9 Holding AS
Deliveien 3 AS	Håndverksveien 25 AS	Stormåsan 11 AS
Dyrskueveien 13 Holding AS	Håndverksveien 25 Holding AS	Stormåsan 13 AS
Dyrskueveien 15 AS	Industriveien 26 AS	Stormåsan 13 Utvidelse AS
Dyrskueveien 15 Holding AS	Industriveien 26 Holding AS	Toveien 28 AS
Fugleåsen 5 AS	Karoline Eggens Vei 3 AS	Toveien 28 Holding AS
Fugleåsen 5 Holding AS	Karoline Eggens Vei 3 Holding AS	Toveien 51 AS
Fugleåsen 7 AS	Kveldroveien 19 AS	Toveien 51 Holding AS
Fugleåsen 7 Holding AS	Kveldroveien 19 Holding AS	Tretjerndalsvegen 62 Holding AS
Fugleåsen Infrastruktur AS	LogNOR AS	Tuenveien 70 AS
Fugleåsen Logistikk AS	Nesoddeveien 22 AS	Tuenveien 70 Holding AS
Gneisveien 32 AS	Nesoddeveien 22 Holding AS	Vestby Tomteutvikling AS