



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: 10.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 20.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	8	109 507	
<b>Sum kostnader</b>		<b>109 507</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>-109 507</b>	
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekter fra investering i datterselskap		454 222	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		118 583 185	
Annen renteinntekt		87 016	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>119 124 423</b>	
Nedskrivning av finansielle eiendeler	2	8 031 432	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		127 262 463	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>135 293 895</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-16 169 472</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-16 278 979</b>	<b>0</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		-1 814 459	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-14 464 520</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-14 464 520</b>	<b>0</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra overkurs		-14 464 520	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-14 464 520</b>	



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7	3 586 812	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 586 812</b>	
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	2	596 447 318	
Lån til foretak i samme konsern	3, 4	2 180 000 000	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 776 447 318</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 780 034 130</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	3	2 855	
Konsernfordringer	3, 4	31 765 104	
<b>Sum fordringer</b>		<b>31 767 959</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 202 720	
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>9 202 720</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>40 970 679</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 821 004 809</b>	<b>0</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	4 290 000	
Overkurs	6	484 764 056	



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>489 054 056</b>	
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	0	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>0</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>489 054 056</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	3, 4	2 300 000 000	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 300 000 000</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 300 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Kortsiktig konserngjeld	3, 4	31 950 753	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>31 950 753</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 331 950 753</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 821 004 809</b>	<b>0</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 449462

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: 10.03.2023

#### Revisjon

Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 10.06.2023



Organisasjonsnr: 916 133 693  
PEF II HOLDING AS

## RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	8	109 507	
<b>Sum kostnader</b>		<b>109 507</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>-109 507</b>	
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekter fra investering i datterselskap		454 222	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		118 583 185	
Annen renteinntekt		87 016	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>119 124 423</b>	
Nedskrivning av finansielle eiendeler	2	8 031 432	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		127 262 463	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>135 293 895</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-16 169 472</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-16 278 979</b>	<b>0</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		-1 814 459	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-14 464 520</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-14 464 520</b>	<b>0</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra overkurs		-14 464 520	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-14 464 520</b>	



Organisasjonsnr: 916 133 693  
PEF II HOLDING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 7 3 586 812  
Sum immaterielle eiendeler 3 586 812

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 2 596 447 318  
Lån til foretak i samme  
konsern 3, 4 2 180 000 000  
Sum finansielle  
anleggsmidler 2 776 447 318

Sum anleggsmidler 2 780 034 130 0

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Andre kortsiktige  
fordringer 3 2 855  
Konsernfordringer 3, 4 31 765 104  
Sum fordringer 31 767 959

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 9 202 720  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 9 202 720

Sum omløpsmidler 40 970 679 0

SUM EIENDELER 2 821 004 809 0

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 5, 6 4 290 000  
Overkurs 6 484 764 056  
Sum innskutt egenkapital 489 054 056

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 6 0  
Sum opptjent egenkapital 0



Sum egenkapital		489 054 056	0
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	3, 4	2 300 000 000	
Sum annen langsiktig gjeld		2 300 000 000	
Sum langsiktig gjeld		2 300 000 000	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Kortsiktig konserngjeld	3, 4	31 950 753	
Sum kortsiktig gjeld		31 950 753	
Sum gjeld		2 331 950 753	0
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 821 004 809</b>	<b>0</b>



Organisasjonsnr: 916 133 693  
PEF II HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
1

Regnskapsprinsipper

Note  
8

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.



**ÅRSREGNSKAP  
2022**

**PEF II Holding AS**

Org.nr.: 916 133 693

Forretningsfører

**Pareto Alternative Investments AS**

Dronning Mauds gate 3

Postboks 1396 vika

0114 Oslo

Penneo Dokumentnøkkel: HNKSA-UQB56-FF8N3-EPOZN-CZ40E-MGEV3



**PEF II Holding AS**  
RESULTATREGNSKAP

	Note	2022	2021
Andre driftskostnader	8	-109 507	-97 958
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-109 507</b>	<b>-97 958</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-109 507</b>	<b>-97 958</b>
Inntekter fra investering i datterselskap		454 222	2 326 755
Renteinntekter fra foretak i samme konsern		118 583 185	112 163 563
Andre renteinntekter		87 016	15 211
Nedskrivning av finansielle eiendeler	2	-8 031 432	0
Rentekostnader til foretak i samme konsern		-127 262 463	-116 911 140
<b>Sum finansposter</b>		<b>-16 169 472</b>	<b>-2 405 611</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-16 278 979</b>	<b>-2 503 569</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	1 814 459	981 439
<b>Årsresultat</b>		<b>-14 464 520</b>	<b>-1 522 130</b>
<i>Disponeringer / dekning av årsresultatet:</i>			
Utdelt tilleggsutbytte		0	-275 500 000
Overført fra annen egenkapital		0	98 217 531
Overført fra overkurs		14 464 520	178 804 599
<b>Sum disponeringer / dekket</b>		<b>14 464 520</b>	<b>1 522 130</b>

Penneo Dokumentnøkkel: HNK5A-UQ856-FF8N3-EPOZN-CZ40E-MGEV3



## PEF II Holding AS

BALANSE PR. 31.12.

<b>EIENDELER</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Utsatt skattefordel	7	3 586 812	2 510 772
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 586 812</b>	<b>2 510 772</b>
Investeringer i datterselskap	2	596 447 318	589 496 935
Lån til foretak i samme konsern	3, 4	2 180 000 000	2 225 000 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 776 447 318</b>	<b>2 814 496 935</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 780 034 130</b>	<b>2 817 007 707</b>
Fordring på foretak i samme konsern	3, 4	31 765 104	31 633 348
Andre kortsiktige fordringer	3	2 855	2 053
<b>Sum fordringer</b>		<b>31 767 959</b>	<b>31 635 401</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		9 202 720	12 167 179
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>40 970 679</b>	<b>43 802 580</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 821 004 809</b>	<b>2 860 810 287</b>

Penneo Dokumentnøkkel: HNKSA-UQBS6-FF8N3-EPOZN-CZ40E-MGEV3



## PEF II Holding AS

BALANSE PR. 31.12.

<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Aksjekapital	5, 6	4 290 000	4 290 000
Overkurs	6	484 764 056	499 228 575
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>489 054 056</b>	<b>503 518 575</b>
Annen egenkapital	6	0	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>489 054 056</b>	<b>503 518 575</b>
Lån fra foretak i samme konsern	3, 4	2 300 000 000	2 325 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 300 000 000</b>	<b>2 325 000 000</b>
Gjeld til foretak i samme konsern	3, 4	31 950 753	32 291 712
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>31 950 753</b>	<b>32 291 712</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>2 331 950 753</b>	<b>2 357 291 712</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 821 004 809</b>	<b>2 860 810 287</b>

Oslo, 10.03.2023

Styret i PEF II Holding AS

Johan Anker-Rasch  
Styrets leder

Jonathan Barfod  
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: HNK5A-UQBS6-FF8N3-EPOZN-CZ40E-MGEV3

PEF II Holding AS  
KONTANTSTRØMOPPSTILLING

	2022	2021
Periodens resultat før skattekostnad	-16 278 979	-2 503 569
Inntekter fra investering i datterselskap	-454 222	-2 326 755
Renteinntekter fra foretak i samme konsern	-118 583 185	-112 163 563
Rentekostnader til foretak i samme konsern	127 262 463	116 911 140
Nedskrivning av finansielle eiendeler	8 031 432	0
Endring i leverandørgjeld	0	-12 500
Endring i andre tidsavgrensningsposter	-802	-549 784
<b>Netto kontantsrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>-23 293</b>	<b>-645 031</b>
Utbetalinger ved kjøp av finansielle eiendeler	0	-30 000
Utbetalinger ved kontantinskudd i datterselskaper	-2 500 000	-20 000 000
Utbetalinger ved opptak av langsiktig lån ytet til datterselskaper	-34 000 000	-297 493 164
Innbetalinger ved nedbetaling av langsiktig lån ytet til datterselskaper	41 000 000	21 232 469
Innbetalte renter på langsiktig lån ytet til datterselskaper	118 912 802	82 279 668
Innbetalte utbytter og / eller konsernbidrag fra datterselskaper	26 249 453	65 441 799
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>149 662 255</b>	<b>-148 569 228</b>
Innbetalinger ved opptak av langsiktig lån ytet fra morselskap	0	210 000 000
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig lån ytet fra morselskap	-25 000 000	-10 610 303
Utbetalte renter på langsiktig lån ytet fra morselskap	-127 603 422	-84 669 428
Utbetalte utbytter og / eller konsernbidrag til morselskap	0	-10 500 000
<b>Netto kontantsrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-152 603 422</b>	<b>104 220 269</b>
Netto kontantstrøm for perioden	-2 964 460	-44 993 990
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr. 01.01	12 167 179	57 161 169
<b>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr. 31.12</b>	<b>9 202 720</b>	<b>12 167 179</b>

Penneo Dokumentnøkkel: HNK5A-UQBS6-FF8N3-EPOZN-CZ40E-MGEV3



## 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.



## PEF II Holding AS

### NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET

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

Eierandeler i datterselskaper og tilknyttede selskaper regnskapsføres etter kostmetoden.

Datterselskap	Ervervs- tidspunkt	Forretnings- kontor	Eierandel / stemmerett	Egenkapital 31.12.2022	Resultat 2022	Bokført verdi
Aurvegen 13 Holding AS	12.12.2016	Oslo	100 %	3 301 855	-2 784 553	10 757 341
Depotgata 22 Holding AS	12.12.2016	Oslo	100 %	85 825 045	-1 343 069	90 704 418
Energivegen 2 Holding AS	12.12.2016	Oslo	100 %	962 191	28 716	3 073 225
Fantoftvegen 2 Holding AS	26.03.2021	Oslo	100 %	22 515 343	-3 095 930	21 878 661
Granittveien 4 Holding AS	14.09.2017	Oslo	100 %	2 833 608	-2 017 811	14 122 734
Henrik Bulls Veg 111 Holding AS	12.12.2016	Oslo	100 %	22 514 241	-898 224	24 876 642
Hoffsveien 70B Holding AS	12.12.2016	Oslo	100 %	6 145 319	-158 997	110 128 751
Hoffsveien 70C Holding AS	26.06.2018	Oslo	100 %	45 471 377	-1 566 129	55 064 626
Hotvedtveien 6 Holding AS	12.12.2016	Oslo	100 %	13 831 504	-1 179 967	21 025 868
Industrigata 52A Holding AS	12.12.2016	Oslo	100 %	2 613 787	454 222	3 456 428
Leiraveien 16 Holding AS	12.12.2016	Oslo	100 %	3 904 847	-263 854	10 028 767
Mohagalia 2 Holding AS	12.12.2016	Oslo	100 %	198 260	70 250	1 400 929
Orkidehøgda 4-6-10 Holding AS	08.12.2015	Oslo	100 %	48 035 689	-611 181	46 241 874
Raglamyrveien 4 Holding AS	12.12.2016	Oslo	100 %	4 203 883	185 408	9 724 324
Ringveien 10 Holding AS	12.12.2016	Oslo	100 %	2 516 706	145 150	4 911 128
Skonnertveien 1 Holding AS	12.12.2016	Oslo	100 %	82 494 597	-500 066	87 339 417
Østre Hurdalsveg 189 Holding AS	12.06.2018	Oslo	100 %	81 594 560	-47 173	81 712 184
<b>Balanseført verdi 31.12.2022</b>						<b>596 447 318</b>

Investering i datterselskaper er i årsregnskapet vurdert til det laveste av kostpris og virkelig verdi. Som grunnlag for virkelig verdi er det lagt til grunn verddivurderingen av investeringene for 4. kvartal, ved beregning av verdi for Pareto Eiendomsfelleskap II AS / 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 8 031 427.

Akkumulerte nedskrivninger pr. årsslutt utgjør kr 8 031 427.

#### Note 3 Fordringer og gjeld

Fordringer med forfall senere enn ett år etter regnskapsårets slutt	2022	2021
Lån til foretak i samme konsern	2 180 000 000	2 225 000 000
<b>Sum</b>	<b>2 180 000 000</b>	<b>2 225 000 000</b>

  

Gjeld med forfall senere enn fem år etter regnskapsårets slutt	2022	2021
Lån fra foretak i samme konsern	2 300 000 000	2 325 000 000
<b>Sum</b>	<b>2 300 000 000</b>	<b>2 325 000 000</b>



## PEF II Holding AS

### NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET

#### Note 4 Mellomværender med nærstående parter

<b>Kortsiktige fordringer på foretak i samme konsern</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Mottatt konsernbidrag	2 210 826	1 749 453
Opptjente renter på lån til foretak i samme konsern	29 554 278	29 883 895
<b>Sum</b>	<b>31 765 104</b>	<b>31 633 348</b>

<b>Langsiktige fordringer på foretak i samme konsern</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Lån til foretak i samme konsern	2 180 000 000	2 225 000 000
<b>Sum</b>	<b>2 180 000 000</b>	<b>2 225 000 000</b>

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

<b>Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Påløpte renter på lån fra foretak i samme konsern	31 900 753	32 241 712
Annen gjeld til foretak i samme konsern	50 000	50 000
<b>Sum</b>	<b>31 950 753</b>	<b>32 291 712</b>

<b>Langsiktig gjeld til foretak i samme konsern</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Lån fra foretak i samme konsern	2 300 000 000	2 325 000 000
<b>Sum</b>	<b>2 300 000 000</b>	<b>2 325 000 000</b>

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

#### Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

<b>Selskapets aksjonærer pr. 31.12.2022</b>	<b>Aksjeklasse</b>	<b>Antall aksjer</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Stemmeandel</b>
Pareto Eiendomsfelleskap II AS	Ordinære	30 000	100 %	100 %
<b>Sum</b>		<b>30 000</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

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

#### Note 6 Egenkapital

<b>Årets endring i egenkapital</b>	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital 01.01.2022	4 290 000	499 228 575	0	503 518 575
Årets resultat	0	-14 464 520	0	-14 464 520
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>4 290 000</b>	<b>484 764 056</b>	<b>0</b>	<b>489 054 056</b>

Penneo Dokumentnøkkel: HNKSA-UQB56-FF8N3-EPOZN-CZ40E-MGEV3



**PEF II Holding AS**  
NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET

**Note 7 Skatt**

<b>Midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt / skattefordel</b>	<b>Endring</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-4 891 091	-16 303 690	-11 412 599
<b>Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel i balansen</b>	<b>-4 891 091</b>	<b>-16 303 690</b>	<b>-11 412 599</b>
Utsatt skatt / skattefordel	-1 076 040	-3 586 812	-2 510 772
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0	0
<b>Utsatt skatt / skattefordel i balansen</b>	<b>-1 076 040</b>	<b>-3 586 812</b>	<b>-2 510 772</b>

<b>Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultat før skattekostnad	-16 278 979	-2 503 569
Permanente forskjeller	7 577 210	-2 326 755
Mottatt konsernbidrag med skattemessig effekt	3 810 678	2 665 566
Grunnlag for skattekostnad på årets resultat	-4 891 091	-2 164 758
Anvendelse av underskudd til fremføring	0	0
<b>Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)</b>	<b>-4 891 091</b>	<b>-2 164 758</b>

<b>Fordeling av skattekostnaden</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Endring i utsatt skatt / skattefordel	-1 076 040	-476 247
Skatteeffekt av andel mottatt konsernbidrag med skattemessig virkning ført mot kostpris på aksjer	-738 419	-505 192
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>-1 814 459</b>	<b>-981 439</b>
<i>Effektiv skattesats</i>	<i>11,1 %</i>	<i>39,2 %</i>

<b>Avstemming av årets skattekostnad</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Regnskapsmessig resultat før skattekostnad	-16 278 979	-2 503 569
Beregnet skatt	-3 581 375	-550 785
Skattekostnad i resultatregnskapet	-1 814 459	-981 439
<b>Differanse</b>	<b>1 766 916</b>	<b>-430 654</b>

*Differansen består av følgende:*

Skatteeffekt av permanente forskjeller	1 666 986	-511 886
Skatteeffekt av mottatt konsernbidrag	99 930	81 233
<b>Sum forklart differanse</b>	<b>1 766 916</b>	<b>-430 654</b>

<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Betalbar skatt i skattekostnaden	0	0
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Penneo Dokumentnøkkel: HNKSA-UQBS6-FF8N3-EPOZN-CZ40E-MGEV3



## PEF II Holding AS NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET

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

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

Det er ikke utbetalt honorar til styrets medlemmer i året.

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

<b>Kostnadsført godtgjørelse til revisor (ekskl. MVA)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Lovpålagt revisjon	57 000	42 500
Annen bistand	0	0
<b>Sum</b>	<b>57 000</b>	<b>42 500</b>

### Note 9 Fortsatt drift

Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen og avleggelsen av årsregnskapet for 2022. Styret bekrefter at denne forutsetningen er tilstede.



# PENNEO

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

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

## Johan Anker-rasch

Underskriver

Serienummer: 9578-5998-4-897236

IP: 194.248.xxx.xxx

2023-03-13 10:00:16 UTC



## Jonathan Andreas Barfod

Underskriver

Serienummer: 9578-5994-4-726485

IP: 194.248.xxx.xxx

2023-03-24 14:23:00 UTC



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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: HNK5A-UQBS6-FF8N3-EPOZN-CZ40E-MGEV3



## Årsberetning 2022

### 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 2022 viser driftskostnader på NOK 109.507, og et årsresultat på NOK -14.464.520. Tilsvarende tall for 2021 var henholdsvis NOK 97.958 og NOK -1.522.130. Forskjellen i resultat mot fjoråret skyldes i all hovedsak økte netto rentekostnader fra foretak i samme konsern fra NOK -4.747.577 i 2021 til NOK -8.679.278 i 2022, samt nedskrivning av finansielle eiendeler med NOK 0 2021 til NOK -8.031.432 i 2022.

##### Balanse og likviditet

Selskapets bankinnskudd utgjør pr. 31.12.2022 NOK 9.202.720, og samlet egenkapital utgjør pr. 31.12.2022 NOK 489.054.056. Tilsvarende tall for 2021 var henholdsvis NOK 12.167.179 og NOK 503.518.575. 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 2022 utgjør NOK -109.507, mens netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjør NOK -23.293. Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter er da NOK 86.214 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 2021. Styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede.

#### FREMTIDIG UTVIKLING

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

Selskapets underliggende investeringsportefølje eier moderne eiendommer med langsiktige leiekontrakter. Underliggende leiekontrakter har en vektet løpetid på 8,5 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

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

Per dags dato er det knyttet usikkerhet til om selskapet vil bli omfattet av åpenhetsloven. Dersom det før 30. juni 2023 konkluderes med at selskapet blir omfattet, vil redegjørelsen bli gjort tilgjengelig på Pareto Alternative Investments AS sin hjemmeside [www.paretoai.no](http://www.paretoai.no).

## Ytre miljø

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

Oslo, 10.03.2023

Styret i PEF II Holding AS

---

Johan Anker-Rasch  
Styrets leder

---

Jonathan Barfod  
Styremedlem



# PENNEO

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

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

## Johan Anker-rasch

Underskriver

Serienummer: 9578-5998-4-897236

IP: 194.248.xxx.xxx

2023-03-13 10:00:16 UTC



## Jonathan Andreas Barfod

Underskriver

Serienummer: 9578-5994-4-726485

IP: 194.248.xxx.xxx

2023-03-24 14:23:00 UTC



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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: KUIIK-S38UZ-DSWV0-3N5ED-H7A4F-FCG44



# berge lundal

Til generalforsamlingen i PEF II Holding AS

## Uavhengig revisors beretning for 2022

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert PEF II Holding AS sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultat og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### Øvrig informasjon

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

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

#### **berge & lundal revisjonsselskap as**

statsautorisert revisor, medlem av Den norske Revisorforeningen  
Tordenskiolds gate 8-10, 0160 Oslo, tlf. 22 01 06 00  
www.berge-lundal.no | post@berge-lundal.no  
Rev.nr./Org.nr. 967 418 064

side 1 av 2



Uavhengig revisors beretning for 2022  
PEF II Holding AS

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvise 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, 10. mars 2023

*berge & lundal revisjonsselskap as*

Eivind Lundal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

side 2 av 2



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**LUNDAL, EIVIND**

Norwegian Bypass

**Dato og tid**

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

31.03.2023 09.08.41

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.