



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	921 883 374
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	VATNE CAPITAL AS
Forretningsadresse:	Munkedamsveien 62A 0270 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

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:	Jens Borge-Andersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	31.01.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 11.11.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter	1,2	27 395 805	27 797 326
Leieinntekter		0	379 167
Annen driftsinntekt		656 876	500 000
Sum inntekter		28 052 681	28 676 493
Kostnader			
Lønn og sosiale kostnader	3,4	17 059 264	17 607 344
Avskrivninger	5,6	145 410	298 126
Annen driftskostnad	3	10 301 056	8 281 945
Sum kostnader		27 505 730	26 187 415
Driftsresultat		546 951	2 489 078
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt fra datterselskaper		111 941 821	0
Aksjeutbytte andre selskaper		0	1 895 918
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		17 643 717	28 285 252
Annen renteinntekt		4 543 443	589 821
Annen finansinntekt	8	1 822 092	8 009 186
Sum finansinntekter		135 951 073	38 780 177
Nedskrivning aksjer og fordringer		211 707 609	21 525 533
Rentekostnad til foretak i samme konsern		968 709	1 243 385
Annen rentekostnad		39 169 172	18 739 213
Annen finanskostnad	8	566	0
Sum finanskostnader		251 846 056	41 508 131
Netto finans		-115 894 983	-2 727 954
Resultat før skattekostnad		-115 348 032	-238 876
Skatter	9	-7 858 846	4 971 409
Årsresultat		-107 489 186	-5 210 285



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte	10	22 374 728	16 909 500
Overført fra annen egenkapital	10	-129 863 914	-22 119 785
Sum overføringer og disponeringer		-107 489 186	-5 210 285



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9	6 790 909	0
Sum immaterielle eiendeler		6 790 909	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre m.v.	6,12	1 139 031	1 284 440
Sum varige driftsmidler		1 139 031	1 284 440
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7,12	562 257 002	462 751 051
Lån til foretak i samme konsern	12	258 113 825	380 123 372
Investeringer i tilknyttet selskap	7	0	3 869 685
Andre fordringer	12	29 680 960	76 706 764
Sum finansielle anleggsmidler		850 051 787	923 450 872
Sum anleggsmidler		857 981 727	924 735 312
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	12	0	27 850
Andre fordringer		898 931	12 652 646
Sum fordringer		898 931	12 680 496
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	14	919 742	1 748 656
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		919 742	1 748 656
Sum omløpsmidler		1 818 673	14 429 152
SUM EIENDELER		859 800 400	939 164 464



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	15	474 705	474 705
Overkurs		4 678 154	4 678 154
Ikke registrert kapitalforhøyelse		100 000	0
Annen innskutt egenkapital		230 865 800	230 865 800
Sum innskutt egenkapital	10	236 118 659	236 018 659
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		122 969 293	252 833 206
Sum opptjent egenkapital	10	122 969 293	252 833 206
Sum egenkapital	10	359 087 952	488 851 865
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		0	1 067 938
Sum avsetninger for forpliktelser		0	1 067 938
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld		15 960 453	55 561 863
Øvrig langsiktig gjeld		87 218 829	32 085 933
Sum annen langsiktig gjeld		103 179 282	87 647 796
Sum langsiktig gjeld		103 179 282	88 715 734
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	386 330 056	350 052 564
Leverandørgjeld		3 200 327	503 410
Betalbar skatt		230 353	845 917
Skyldig offentlige avgifter		1 104 856	1 042 266
Annen kortsiktig gjeld		6 667 574	9 158 708
Sum kortsiktig gjeld		397 533 166	361 602 865
Sum gjeld		500 712 448	450 318 599
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		859 800 400	939 170 464



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
---------------------	-------------	-------------	-------------



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter	1,2	33 151 020	57 668 017
Leieinntekter		222 037 466	190 667 432
Annen driftsinntekt		4 089 710	26 168 643
Sum inntekter		259 278 196	274 504 092
Kostnader			
Vareforbruk		16 480 354	42 413 517
Lønn og sosiale kostnader	3,4	26 489 487	28 282 673
Avskrivninger	5,6	67 492 645	59 259 268
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5,6	1 595 653	0
Annen driftskostnad	3	91 465 209	64 877 034
Resultat fra investering i felleskontrollert virksomhet	7	385 203	1 363 126
Resultat fra investering i tilknyttet selskap	7	-3 464 421	-1 624 276
Sum kostnader		200 444 130	194 571 342
Driftsresultat		58 834 066	79 932 750
Finansinntekter og finanskostnader			
Aksjeutbytte andre selskaper		17 116 625	26 766 915
Annen renteinntekt		5 646 081	4 863 881
Annen finansinntekt	8	148 102 307	123 073 765
Sum finansinntekter		170 865 013	154 704 561
Nedskrivning aksjer og fordringer		251 368 923	103 921 591
Annen rentekostnad		262 514 460	174 594 169
Annen finanskostnad	8	110 351 039	208 031 844
Sum finanskostnader		624 234 422	486 547 604
Netto finans		-453 369 409	-331 843 043
Resultat før skattekostnad		-394 535 343	-251 910 293
Skatter	9	-10 727 439	3 353 302
Årsresultat		-383 807 904	-255 263 595



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Minoritetsinteresser	10	-863 343	314 276
Årsresultat etter minoritetsinteresser	10	-382 944 561	-255 577 871



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varemerke og profil	5	158 978	258 978
Utsatt skattefordel	9	19 717 638	6 870 083
Sum immaterielle eiendeler		19 876 616	7 129 061
Varige driftsmidler			
Bygninger, tomt mv.	6,12	3 855 952 305	3 765 094 493
Driftsløsøre m.v.	6,12	22 460 521	26 637 137
Sum varige driftsmidler		3 878 412 826	3 791 731 630
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	7	26 350 962	22 664 804
Andre aksjer og andeler	11,12	225 704 099	461 461 711
Andre fordringer	12	37 537 613	169 397 556
Sum finansielle anleggsmidler		289 592 674	653 524 071
Sum anleggsmidler		4 187 882 116	4 452 384 762
Omløpsmidler			
Varer			
Varebeholdning	13	94 563 525	83 591 870
Sum varer		94 563 525	83 591 870
Fordringer			
Kundefordringer	12	14 852 427	17 548 442
Andre fordringer		89 670 496	41 131 202
Sum fordringer		104 522 923	58 679 644
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	11	200 041 884	349 879 132
Sum investeringer		200 041 884	349 879 132
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	14	32 312 519	87 339 031



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		32 312 519	87 339 031
Sum omløpsmidler		431 440 851	579 489 677
SUM EIENDELER		4 619 322 967	5 031 874 439

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	15	474 705	474 705
Overkurs		4 678 154	4 678 154
Ikke registrert kapitalforhøyelse		100 000	0
Sum innskutt egenkapital	10	5 252 859	5 152 859

Opptjent egenkapital

Fond for vurderingsforskjeller		21 846 837	18 767 619
Annen egenkapital		297 495 785	707 868 573
Minoritetsinteresser	10	33 814 943	14 994 553
Sum opptjent egenkapital	10	353 157 565	741 630 745

Sum egenkapital

10 **358 410 424** **746 783 604**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt		4 899 285	3 713 749
Sum avsetninger for forpliktelser		4 899 285	3 713 749

Annen langsiktig gjeld

Obligasjonslån	12	0	969 615 746
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	886 751 825	1 019 988 573
Øvrig langsiktig gjeld		145 781 058	65 347 644
Sum annen langsiktig gjeld		1 032 532 883	2 054 951 963

Sum langsiktig gjeld

1 037 432 168 **2 058 665 712**

Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	12	2 087 456 453	2 066 454 086
--------------------------------	----	---------------	---------------



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Obligasjonslån	12	1 011 313 883	0
Leverandørgjeld		20 127 094	13 113 700
Betalbar skatt		3 434 037	7 639 381
Skyldig offentlige avgifter		12 107 108	8 329 860
Utbytte		0	690 000
Annen kortsiktig gjeld		89 041 800	130 198 097
Sum kortsiktig gjeld		3 223 480 375	2 226 425 124
Sum gjeld		4 260 912 543	4 285 090 836
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 619 322 967	5 031 874 440



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 305238

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 883 374
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VATNE CAPITAL AS
Forretningsadresse: Munkedamsveien 62A
0270 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Jens Borge-Andersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.01.2025

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 05.02.2025

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: 921 883 374
VATNE CAPITAL AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter	1,2	27 395 805	27 797 326
Leieinntekter		0	379 167
Annen driftsinntekt		656 876	500 000
Sum inntekter		28 052 681	28 676 493
Kostnader			
Lønn og sosiale kostnader	3,4	17 059 264	17 607 344
Avskrivninger	5,6	145 410	298 126
Annen driftskostnad	3	10 301 056	8 281 945
Sum kostnader		27 505 730	26 187 415
Driftsresultat		546 951	2 489 078
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt fra datterselskaper		111 941 821	0
Aksjeutbytte andre selskaper		0	1 895 918
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		17 643 717	28 285 252
Annen renteinntekt		4 543 443	589 821
Annen finansinntekt	8	1 822 092	8 009 186
Sum finansinntekter		135 951 073	38 780 177
Nedskrivning aksjer og fordringer		211 707 609	21 525 533
Rentekostnad til foretak i samme konsern		968 709	1 243 385
Annen rentekostnad		39 169 172	18 739 213
Annen finanskostnad	8	566	0
Sum finanskostnader		251 846 056	41 508 131
Netto finans		-115 894 983	-2 727 954
Resultat før skattekostnad		-115 348 032	-238 876
Skatter	9	-7 858 846	4 971 409
Årsresultat		-107 489 186	-5 210 285
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte	10	22 374 728	16 909 500
Overført fra annen egenkapital	10	-129 863 914	-22 119 785
Sum overføringer og disponeringer		-107 489 186	-5 210 285



Organisasjonsnr: 921 883 374
VATNE CAPITAL AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9	6 790 909	0
Sum immaterielle eiendeler		6 790 909	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre m.v.	6,12	1 139 031	1 284 440
Sum varige driftsmidler		1 139 031	1 284 440
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7,12	562 257 002	462 751 051
Lån til foretak i samme konsern	12	258 113 825	380 123 372
Investeringer i tilknyttet selskap	7	0	3 869 685
Andre fordringer	12	29 680 960	76 706 764
Sum finansielle anleggsmidler		850 051 787	923 450 872
Sum anleggsmidler		857 981 727	924 735 312
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	12	0	27 850
Andre fordringer		898 931	12 652 646
Sum fordringer		898 931	12 680 496
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	14	919 742	1 748 656
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		919 742	1 748 656
Sum omløpsmidler		1 818 673	14 429 152
SUM EIENDELER		859 800 400	939 164 464
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	15	474 705	474 705
Overkurs		4 678 154	4 678 154
Ikke registrert kapitalforhøyelse		100 000	0



Annen innskutt egenkapital		230 865 800	230 865 800
Sum innskutt egenkapital	10	236 118 659	236 018 659
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		122 969 293	252 833 206
Sum opptjent egenkapital	10	122 969 293	252 833 206
Sum egenkapital	10	359 087 952	488 851 865
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		0	1 067 938
Sum avsetninger for forpliktelseser		0	1 067 938
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld		15 960 453	55 561 863
Øvrig langsiktig gjeld		87 218 829	32 085 933
Sum annen langsiktig gjeld		103 179 282	87 647 796
Sum langsiktig gjeld		103 179 282	88 715 734
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	12	386 330 056	350 052 564
Leverandørgjeld		3 200 327	503 410
Betalbar skatt		230 353	845 917
Skyldig offentlige avgifter		1 104 856	1 042 266
Annen kortsiktig gjeld		6 667 574	9 158 708
Sum kortsiktig gjeld		397 533 166	361 602 865
Sum gjeld		500 712 448	450 318 599
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		859 800 400	939 170 464



Organisasjonsnr: 921 883 374
VATNE CAPITAL AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter	1,2	33 151 020	57 668 017
Leieinntekter		222 037 466	190 667 432
Annen driftsinntekt		4 089 710	26 168 643
Sum inntekter		259 278 196	274 504 092
Kostnader			
Vareforbruk		16 480 354	42 413 517
Lønn og sosiale kostnader	3,4	26 489 487	28 282 673
Avskrivninger	5,6	67 492 645	59 259 268
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5,6	1 595 653	0
Annen driftskostnad	3	91 465 209	64 877 034
Resultat fra investering i felleskontrollert virksomhet	7	385 203	1 363 126
Resultat fra investering i tilknyttet selskap	7	-3 464 421	-1 624 276
Sum kostnader		200 444 130	194 571 342
Driftsresultat		58 834 066	79 932 750
Finansinntekter og finanskostnader			
Aksjeutbytte andre selskaper		17 116 625	26 766 915
Annen renteinntekt		5 646 081	4 863 881
Annen finansinntekt	8	148 102 307	123 073 765
Sum finansinntekter		170 865 013	154 704 561
Nedskrivning aksjer og fordringer		251 368 923	103 921 591
Annen rentekostnad		262 514 460	174 594 169
Annen finanskostnad	8	110 351 039	208 031 844
Sum finanskostnader		624 234 422	486 547 604
Netto finans		-453 369 409	-331 843 043
Resultat før skattekostnad		-394 535 343	-251 910 293
Skatter	9	-10 727 439	3 353 302
Årsresultat		-383 807 904	-255 263 595
Minoritetsinteresser	10	-863 343	314 276
Årsresultat etter minoritetsinteresser	10	-382 944 561	-255 577 871



Organisasjonsnr: 921 883 374
VATNE CAPITAL AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varemerke og profil	5	158 978	258 978
Utsatt skattefordel	9	19 717 638	6 870 083
Sum immaterielle eiendeler		19 876 616	7 129 061
Varige driftsmidler			
Bygninger, tomt mv.	6,12	3 855 952 305	3 765 094 493
Driftsløsøre m.v.	6,12	22 460 521	26 637 137
Sum varige driftsmidler		3 878 412 826	3 791 731 630
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i			
tilknyttet selskap	7	26 350 962	22 664 804
Andre aksjer og andeler	11,12	225 704 099	461 461 711
Andre fordringer	12	37 537 613	169 397 556
Sum finansielle anleggsmidler		289 592 674	653 524 071
Sum anleggsmidler		4 187 882 116	4 452 384 762
Omløpsmidler			
Varer			
Varebeholdning	13	94 563 525	83 591 870
Sum varer		94 563 525	83 591 870
Fordringer			
Kundefordringer	12	14 852 427	17 548 442
Andre fordringer		89 670 496	41 131 202
Sum fordringer		104 522 923	58 679 644
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	11	200 041 884	349 879 132
Sum investeringer		200 041 884	349 879 132
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	14	32 312 519	87 339 031
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		32 312 519	87 339 031
Sum omløpsmidler		431 440 851	579 489 677
SUM EIENDELER		4 619 322 967	5 031 874 439
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	15	474 705	474 705
Overkurs		4 678 154	4 678 154
Ikke registrert kapitalforhøyelse		100 000	0
Sum innskutt egenkapital	10	5 252 859	5 152 859
Opptjent egenkapital			
Fond for			
vurderingsforskjeller		21 846 837	18 767 619
Annen egenkapital		297 495 785	707 868 573
Minoritetsinteresser	10	33 814 943	14 994 553
Sum opptjent egenkapital	10	353 157 565	741 630 745
Sum egenkapital	10	358 410 424	746 783 604
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		4 899 285	3 713 749
Sum avsetninger for forpliktelseser		4 899 285	3 713 749
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	12	0	969 615 746
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	886 751 825	1 019 988 573
Øvrig langsiktig gjeld		145 781 058	65 347 644
Sum annen langsiktig gjeld		1 032 532 883	2 054 951 963
Sum langsiktig gjeld		1 037 432 168	2 058 665 712
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	12	2 087 456 453	2 066 454 086
Obligasjonslån	12	1 011 313 883	0
Leverandørgjeld		20 127 094	13 113 700
Betalbar skatt		3 434 037	7 639 381
Skyldig offentlige avgifter		12 107 108	8 329 860
Utbytte		0	690 000
Annen kortsiktig gjeld		89 041 800	130 198 097
Sum kortsiktig gjeld		3 223 480 375	2 226 425 124
Sum gjeld		4 260 912 543	4 285 090 836
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 619 322 967	5 031 874 440



Organisasjonsnr: 921 883 374
VATNE CAPITAL AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
10.00

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: 921 883 374
VATNE CAPITAL AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
21.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Årsregnskap 2023

Vatne Capital AS

Pemso Dokumentnøkkel: GV5MB-QCKEZ-ZVDYJ-WW008-OC128-FB2

Årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet
Revisors beretning



Årsberetning 2023

VATNE CAPITAL AS

Org. nr: 921 883 374

Virksomhetens art

Vatne Capital AS («*Vatne Capital*» eller «*Selskapet*») er morselskap i et norsk investeringsselskap («*family-office*») som er lokalisert i Oslo og heleid av Runar Vatne. Selskapet har to primære forretningsområder; finansielle investeringer og eiendom, og har innenfor hvert av disse områdene underkonsern med tilhørende datterselskaper som samlet utgjør Vatne Capital konsern («*Konsernet*»).

Vatne Capital søker varig verdiskapning ved aktiv investeringsvirksomhet innenfor de respektive forretningsområdene. Konsernet har målsetning om å bli et ledende investeringsselskap, med en profesjonell og kompetent organisasjon som tiltrekker seg gode samarbeidspartnere og attraktive investeringsmuligheter.

Vatne Capital hadde åtte fulltidsansatte ved årsskiftet. Det er etablert forvaltningsavtaler og mandater med de aktive heleide datterselskapene, slik at de ansatte i Vatne Capital utøver forvaltningen og investeringsvirksomheten på vegne av disse. Unntaket er Restaurant Heftye AS som har egen daglig leder og egne ansatte som utgjorde til sammen 11 årsverk i 2023.

De viktigste datterselskapene er:

Vatne Property

Vatne Property er i dag primært holdingselskap for datterselskaper som gjør investeringer innenfor bolig og næringseiendom i Norge og Sverige. Investeringene innenfor eiendom er en kombinasjon av «kjøp og hold» og transaksjoner dersom verdiene anses maksimert. Vatne Property kan også gjøre partner-investeringer i regi av andre hvor Vatne Property ikke har majoritet/kontroll, men der man fortsatt opererer som en aktiv eier gjennom styreplass.

Vatne Equity

Vatne Equity investerer i børsnoterte og unoterte aksjer, med moderat til høy risiko. Vatne Equity kan også ta aktivt eierskap gjennom styrerepresentasjon i selskaper hvor Vatne Equity kan bidra til strategiske- og operasjonelle prosesser.

Vatne Private Equity

Vatne Private Equity investerer i private equity markedet, primært gjennom fond-i-fond som gir en bred eksponering og diversifisering.

Annet

Konsernet har også direkte eierskap i andre selskaper, blant annet *Restaurant Heftye AS* som driver restaurant Villa Heftye som er samlokalisert med Konsernets hovedkontor i Oslo.



Markedsutvikling / Året som har gått

2023 ble i likhet med fjoråret preget av svak økonomisk utvikling og et negativt resultat for Konsernet. Dette skyldes i stor grad en videreføring av de trendene som gjorde seg gjeldende i markedet i 2022, med vedvarende høy inflasjon og fortsatt økende renter. Dette har påvirket både eiendomsverdiene og nettoinntektene negativt, selv om noe blir kompensert med inflasjonsjusterte leier. Samtidig hadde Konsernets aksjeportefølje svak utvikling gjennom året, selv om det generelle aksjemarkedet hadde en positiv utvikling.

Konsernet har fortsatt å tilpasse seg et mer urolig marked og høyere rentekostnader ved gradvis salg av både eiendom og finansielle investeringer for å redusere gjelden og bedre likviditetssituasjonen i konsernet, samt at man også har gjort tilpasninger i organisasjonen for å redusere kostnader. Dette har også fortsatt inn i 2024.

Likevel er vår generelle oppfatning at majoriteten av eiendomsporteføljen i Konsernet står seg relativt sett bra, og leverer stabile leieinntekter, godt hjulpet av sentrale lokasjoner, inflasjonsjusterte leier og solide leietakere. I den finansielle porteføljen er det fortsatt positiv utvikling innenfor Private Equity, mens aksjeporteføljen har fortsatt å utvikle seg negativt.

Utvikling i resultat og stilling

Driftsinntekter og -kostnader

Leieinntektene i konsernet økte med 16 % til 222 MNOK (191 MNOK), hovedsakelig som følge av KPI-justeringer, nye leieinntekter fra eiendommer overtatt gjennom året samt helårseffekter fra eiendommer overtatt i 2022. Samtidig ble salgsinntektene redusert med 42 % til 33 MNOK (58 MNOK), mens annen driftsinntekt falt med 22 MNOK. Totale driftsinntekter ble dermed redusert med 6 % til 259 MNOK (274 MNOK).

Driftskostnadene økte til 204 MNOK (195 MNOK), drevet av høyere avskrivninger og andre driftskostnader. Driftsresultatet endte på 59 MNOK (80 MNOK), en reduksjon på 26 %.

Finansielle poster

Annen finansinntekt økte med 20 % til 148 MNOK (123 MNOK), hovedsakelig på grunn av gevinst ved salg av verdipapirer og valutagevinst. Samtidig steg annen rentekostnad med 50 % til 263 MNOK (175 MNOK), i takt med økte renter gjennom året.

Nedskrivninger av aksjer og fordringer er i stor grad knyttet til investeringer i markedsbaserte og andre aksjer gjennom datterselskaper. Det er blant annet foretatt nedskrivning av aksjer i Novelda AS i regnskapet for 2023, som følge av at selskapet gikk konkurs i 2024. I tillegg har flere markedsbaserte aksjer falt i verdi siden 2022. Annen finanskostnad ble redusert med 47 % til 110 MNOK (208 MNOK), primært på grunn av lavere tap ved realisasjon av verdipapirer. Netto finansposter endte dermed på -453 MNOK (-332 MNOK).

Resultat og balanse

Resultat før skattekostnad var -395 MNOK (-252 MNOK), noe styret anser som økonomisk utilfredsstillende. Resultatet etter skatt var -384 MNOK (-255 MNOK).

Konsernets eiendeler består hovedsakelig av nærings- og boligeiendom, finansielle anleggsmidler og investeringer i markedsbaserte aksjer. Varige driftsmidler utgjorde 3 878 MNOK (3 792 MNOK), finansielle anleggsmidler 290 MNOK (654 MNOK) og investeringer i markedsbaserte aksjer 200 MNOK (350 MNOK). Totale eiendeler var 4 619 MNOK (5 032 MNOK), hvor nedgangen i stor grad



skyldes negativ verdiutvikling på aksjeinvesteringer og salg av PE-andeler. Likviditetsbeholdningen ved årets slutt var 32 MNOK (87 MNOK).

Konsernets samlede gjeld utgjorde 4 261 MNOK (4 285 MNOK), en reduksjon på 24 MNOK. Kortsiktig gjeld utgjorde 76 % av total gjeld (52 %), hovedsakelig som følge av lån som forfalt til refinansiering i løpet av året. Det har samtidig blitt mer vanlig med kortsiktige lån for eiendomsfinansiering, samt at trekkrammer normalt har årlig fornyelse.

Egenkapitalen ved utgangen av året var 358 MNOK (747 MNOK), tilsvarende en egenkapitalandel på 8 % (15 %).

Merverdier i eiendomsporteføljen

Styret mener at det fremlagte årsregnskapet gir et rettvisende bilde av konsernets utvikling, resultat og finansielle stilling, men vil samtidig påpeke at konsernets reelle verdier er betydelig høyere enn de bokførte verdiene tilsier. Det ligger merverdier i eiendomsporteføljen, som ikke er reflektert i regnskapet da eiendelene regnskapsføres til historisk kost fratrukket avskrivninger. En oppdatert markedsvurdering av konsernets eiendomsportefølje ville vist en høyere verdijustert egenkapital enn det som fremkommer av regnskapet.

Morselskapet

Morselskapet hadde driftsinntekter på 28,1 MNOK (28,7), som primært er forvaltningshonorar fra datterselskaper. Driftskostnader endte på 27,5 MNOK (26,2), som ga et driftsresultat på 0,5 MNOK (2,5 MNOK). Netto finansposter ble -116 MNOK (-2,7 MNOK), som hovedsakelig skyldes nedskrivninger på aksjer. Resultat etter skatt endte på -107,5 MNOK (-5,2 MNOK).

Egenkapitalen ved utgangen av året var 123 MNOK (253 MNOK).

Risikoforhold

Konsernets virksomhet består av en rekke underliggende investeringer innenfor både eiendom og finansielle plasseringer. Det er stor variasjon i investeringene med henhold til kompleksitet, størrelse og varighet, og denne sammensetningen påvirker virksomhetens risikobilde.

Konsernets aktiviteter medfører derfor ulike typer finansiell risiko: markedsrisiko (inkludert pris-, valuta- og renterisiko), kredittrisiko og likviditetsrisiko. Konsernet har relativt lav følsomhet for endringer i valuta, løpende kontantstrømmer som betjener rentekostnader og beskjedne tap på kundefordringer.

Prisrisiko

Prisrisikoen i konsernet er begrenset ved bruk av relativt lange kontrakter, samt at alle leieavtaler justeres årlig i henhold til konsumprisindeksen. Ved utgangen av 2023 var samlet vektet gjenværende leietid på næringseiendommene ca. 8,6 år, og ledigheten ca. 1,1%.

Valutarisiko

Konsernet har valutaeksponering gjennom enkelte datterselskaper. Denne eksponeringen anses å være lav fordi inntekter og kostnader normalt er i samme valuta. Det samme gjelder for investering og finansiering, der man så langt det lar seg gjøre forsøker å finansiere investeringer i valuta med tilsvarende valuta.



Renterisiko

Konsernet har som policy å begrense deler av sin renterisiko i underliggende datterselskaper ved bruk av rentesikringsinstrumenter eller avtaler om fastrente. Ved utgangen av 2023 var ca. 54% av gjelden knyttet til næringseiendom sikret gjennom fastrenteavtaler og rentebytteavtaler, som tilsvarer en sikringsgrad på ca. 36% av total gjeld i konsernet.

Kredittrisiko

Konsernet har kredittrisiko knyttet til fordringer på datterselskaper, tilknyttede selskaper og øvrige kundefordringer. Risiko for at motpart ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses å være liten. Det har historisk sett vært lite tap på fordringer.

Likviditetsrisiko

Konsernets finansiering er primært basert på fremmedkapital finansiering gjennom bank samt egenkapital eller lån fra eier eller søsterselskaper. De underliggende eiendomsinvesteringene i datterselskapene skal i utgangspunktet ha en lånefinansiering som gjør at de skal være selvfinansierende, selv om økte rentekostnader har gjort dette mer krevende for enkelte av eiendommene. Med en portefølje av andre investeringer har man hatt fleksibilitet til å tilføre likviditet der det måtte oppstå et behov. Likviditet er et viktig fokusområde for å sikre konsernets finansielle forpliktelser. Det rapporteres løpende internt på likviditet og likviditetsprognose.

Fortsatt drift

I henhold til regnskapslovens krav bekrefter styret at forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og at årsregnskapet for 2023 er utarbeidet i samsvar med dette. Til grunn for vurderingen ligger blant annet resultat og likviditetsprognoser for de neste tolv månedene og konsernets langsiktige strategi og prognoser for årene fremover. Det er likevel viktig å påpeke at det fortsatt er usikkerhet knyttet til økonomiske faktorer som inflasjon og renteendringer, i tillegg til geopolitiske spenninger som kan påvirke markedet generelt.

Arbeidsmiljø, Likestilling og Diskriminering

Vatne Capital hadde syv fulltidsansatte menn og en deltidsansatt kvinne ved utgangen av 2023. Selskapets styre består av to mannlige styremedlemmer. Vatne Capital har som mål å føre en ikke-diskriminerende personal- og ansettelsespolitikk.

Styret anser arbeidsmiljøet i Vatne Capital som godt, og det er ikke iverksatt spesielle tiltak i denne forbindelse. Ansatte i virksomheten har ikke vært utsatt for ulykker eller skader i forbindelse med utførelsen av sitt arbeid, og sykefraværet i 2023 var lavt.

Selskapet har per dags dato ikke styreansvarsforsikring.

Bærekraft / ESG (Environmental, Social and Governance)

Vatne Capital er opptatt av å fremme en etisk og ansvarlig forretningskultur, og mener at fokus på bærekraft/ESG er en viktig del av moderne selskapsstyring. Det er utarbeidet en egen «ESG-policy» som angir de grunnleggende prinsippene som alle selskapene i konsernet har som mål å følge opp i



sin daglige drift. Videre tilstreber man at tilsvarende prinsipper overholdes av konsernets leverandører og forretningspartnere. Selskapets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø mer enn normalt ved drift av eiendommer.

Vatne Capital AS, med alle datterselskaper, er også omfattet av Åpenhetsloven som trådte i kraft 1. juli 2022, og er derfor forpliktet til å redegjøre for aktsomhetsvurderinger knyttet til denne loven. Ytterligere informasjon finnes på Selskapets hjemmeside: www.vatnecapital.com.

Fremtidsutsikter

Utviklingen etter balansedagen har vært preget av fortsatt avventende transaksjonsmarked innenfor de eiendomssegmentene der konsernet opererer. Generelt sett tror vi at markedet er i bedring og det er forventet at rentene skal ned, noe som er positivt for eiendomsinvestorer og som vil stimulere til økt investeringsaktivitet og vekst i sektoren. På sentrale huber innenfor lager og logistikk ser vi at det er begrenset ledighet og vekst i leieprisene. Samtidig ser vi god interesse for handelsseksjoner fra ulike type leietakere, og økte leier. Innenfor bolig er leiemarkedet fortsatt veldig sterkt, og fortsatt lav nybygging kombinert med bedret kjøpekraft gjør at vi tror boligprisene vil stige fremover. I sum betyr dette at den underliggende eiendomsporteføljen trolig vil ha en positiv verdiutvikling de neste årene.

For å bedre likviditeten og redusere gjeldsbelastningen i konsernet er det besluttet å selge noen næringseiendommer, samt å fortsette salg av leiligheter enkeltvis.

Når det gjelder de finansielle investeringene så har det etter balansedagen generelt vært negativ utvikling i den noterte aksjeporteføljen, primært som følge av dårlige nyheter fra selskapene der vi er investert. På bakgrunn av dette har det vært gjort ytterligere tilpasninger og salg av aksjer i løpet av 2024. Investeringene innenfor private equity har vist positiv utvikling etter balansedagen, selv om det i dagens marked er forventet at det vil ta noe lenger tid å få realisert investeringene i de underliggende fondene.

Hendelser etter balansedagen

Datterselskapet Vatne Living AS har en pågående tvist knyttet til heving av en forward-avtale om kjøp av 20 leiligheter i Magasinparken på Ski, med påfølgende deknings salg. Det omtvistede beløpet er ca. 29 MNOK, men selskapet bestrider kravet i sin helhet. Saken er berammet for Oslo tingrett i februar 2025.

Et datterselskap av Vatne Property AS, Såttervågen Holding AB, inngikk i slutten av 2021 en forward-avtale om kjøp av 256 leiligheter/hyresrätter utenfor Strömstad i Sverige med overtakelse i Q1 2024. Vatne Property AS er garantist under avtalen. Overtakelse har ikke skjedd i henhold til avtalen, og leilighetene skal selges i markedet. Et eventuelt mellomlegg mellom kjøpesummen og salgssummen som oppnås i markedet må dekkes av Såttervågen Holding AB og/eller Vatne Property AS. Det er i dagens marked vanskelig å estimere hva som blir det endelige økonomiske utfallet av transaksjonen.

Et indirekte datterselskap, Borås V-tyget 1 AB, opplevde utfordringer knyttet til refinansiering av et lån som hadde forfall i juni 2024. Dette skyldtes i hovedsak forhold knyttet til leietakers egen refinansiering av et obligasjonslån, mens leietaker for øvrig har solid drift og god inntjening. Lånet ble kortsiktig forlenget hos eksisterende långiver, og ble deretter refinansiert i obligasjonsmarkedet i slutten av oktober 2024 til markedsmessige vilkår.



Et indirekte datterselskap, Vestby Logistikkinvest AS, solgte i desember 2024 en logistikkeiendom på Vestby sør for Oslo. Salget vil gi en gevinst, og regnskapsmessige effekter av dette vil bli innarbeidet i årsregnskapet for 2024. I tillegg får man redusert gjelden og styrket likviditeten i konsernet, ettersom man får frigjort egenkapitalen som har vært investert i eiendommen.

Datterselskapet Vatne Property har gjort en avsetning på 10 MNOK knyttet til sluttoppgjør på videresalg av hyresrätter i Bålsta i Sverige som ble gjennomført i 2023. Denne kommer til betaling i Q1 2025.

Datterselskapet Vatne Equity hadde ved utgangen av året eierandeler i det unoterte selskapet Novelda AS. Selskapet ble slått konkurs høsten 2024, hvilket resulterte i et regnskapsmessig tap på 100 MNOK, som er innregnet i konsernregnskapet for 2023.

Oslo 31.01.2025

Runar Vatne
Daglig leder / Styreleder

Jens Borge-Andersen
Styremedlem

Pennso Dokumentnøkkel: GVSMB-QCKEZ-ZVDYJ-WW008-OC128-FB2



Vatne Capital AS

Morselskapet		Resultatregnskap		Note	Konsernet	
2022	2023				2023	2022
Driftsinntekter og driftskostnader:						
<i>Driftsinntekter:</i>						
27 797 326	27 395 805	Salgsinntekter		1,2	33 151 020	57 668 017
379 167	0	Leieinntekter			222 037 466	190 667 432
500 000	656 876	Annen driftsinntekt			4 089 710	26 168 643
28 676 493	28 052 681	Sum driftsinntekter			259 278 195	274 504 092
<i>Driftskostnader:</i>						
		Vareforbruk			16 480 354	42 413 517
17 607 344	17 059 264	Lønn og sosiale kostnader		3,4	26 489 487	28 282 673
298 126	145 410	Avskrivninger		5,6	67 492 645	59 259 268
0	0	Nedskrivninger		5,6	1 595 653	0
8 281 945	10 301 056	Annen driftskostnad		3	91 465 209	64 877 034
26 187 415	27 505 730	Sum driftskostnader			203 523 347	194 832 492
0	0	Resultat fra investering i felleskontrollert virksomhet		7	-385 203	-1 363 126
0	0	Resultat fra investering i tilknyttet selskap		7	3 464 421	1 624 276
2 489 078	546 951	Driftsresultat			58 834 066	79 932 749
<i>Finansinntekter og finanskostnader:</i>						
0	111 941 821	Inntekt fra datterselskaper			0	0
1 895 918	0	Aksjeutbytte andre selskaper			17 116 625	26 766 915
28 285 252	17 643 717	Renteinntekt fra konsern			0	0
589 821	4 543 443	Annen renteinntekt			5 646 081	4 863 881
8 009 186	1 822 092	Annen finansinntekt		8	148 102 307	123 073 765
1 243 385	968 709	Rentekostnad til konsern			0	0
18 739 213	39 169 172	Annen rentekostnad			262 514 460	174 594 169
21 525 533	211 707 609	Nedskrivninger aksjer og fordringer			251 368 923	103 921 591
0	566	Annen finanskostnad		8	110 351 039	208 031 844
-2 727 954	-115 894 983	Netto finansposter			-453 369 408	-331 843 044
-238 876	-115 348 032	Resultat før skattekostnad			-394 535 342	-251 910 294
-4 971 409	7 858 846	Skatter		9	10 727 439	-3 353 302
-5 210 285	-107 489 186	Resultat etter skatt			-383 807 904	-255 263 596
		Herav minoritetens andel		10	-863 343	314 276
		Herav majoritetens andel		10	-382 944 561	-255 577 872
<i>Disponering:</i>						
-22 119 785	-129 863 914	Overført fra annen egenkapital		10		
16 909 500	22 374 728	Tilleggsutbytte		10		
-5 210 285	-107 489 186	Sum disponering		10		

Penneo Dokumentnøkkel: GVSMB-QCKEZ-ZVDYJ-WW00B-OC128-FH82



Vatne Capital AS

Morselskapet		Balanse		Note	Konsernet	
2022	2023				2023	2022
		Eiendeler				
		Anleggsmidler				
		Immaterielle eiendeler				
0	6 790 909	Utsatt skattefordel		9	19 717 638	6 870 083
0	0	Varemerke og profil		5	158 978	258 978
<u>0</u>	<u>6 790 909</u>	Sum immaterielle eiendeler			<u>19 876 616</u>	<u>7 129 061</u>
		Varige driftsmidler				
0	0	Bygninger, tomt mv.		6,12	3 855 952 305	3 765 094 493
1 284 440	1 139 031	Driftsløsøre m.v.		6,12	22 460 521	26 637 137
<u>1 284 440</u>	<u>1 139 031</u>	Sum varige midler			<u>3 878 412 826</u>	<u>3 791 731 630</u>
		Finansielle anleggsmidler				
462 757 051	562 257 002	Aksjer i datterselskap		7,12	0	0
3 869 685	0	Investering i felleskontrollert virksomhet / tilknyttet selskap		7	26 350 962	22 664 804
0	0	Andre aksjer og andeler		11,12	225 704 099	461 461 711
380 123 372	258 113 825	Fordring på konsernselskap		12	0	0
76 706 764	29 680 960	Andre fordringer		12	37 537 613	169 397 556
<u>923 456 872</u>	<u>850 051 787</u>	Sum finansielle anleggsmidler			<u>289 592 674</u>	<u>653 524 071</u>
<u>924 741 312</u>	<u>857 981 727</u>	Sum anleggsmidler			<u>4 187 882 116</u>	<u>4 452 384 761</u>
		Omløpsmidler				
0	0	Varebeholdning		13	94 563 525	83 591 870
		Fordringer				
27 850	0	Kundefordringer		12	14 852 427	17 548 442
12 652 646	898 931	Andre fordringer			89 670 496	41 131 202
<u>12 680 496</u>	<u>898 931</u>	Sum fordringer			<u>104 522 923</u>	<u>58 679 645</u>
		Investeringer				
0	0	Markedsbaserte aksjer		11	200 041 884	349 879 132
<u>0</u>	<u>0</u>	Sum investeringer			<u>200 041 884</u>	<u>349 879 132</u>
1 748 656	919 742	Bankinnskudd		14	32 312 519	87 339 031
<u>14 429 152</u>	<u>1 818 673</u>	Sum omløpsmidler			<u>431 440 852</u>	<u>579 489 678</u>
<u>939 170 464</u>	<u>859 800 400</u>	Sum eiendeler			<u>4 619 322 968</u>	<u>5 031 874 439</u>

Penneo Dokumentnøkkel: GVSMB-QCKEZ-ZVDYJ-WW00B-OC128-FH82



Vatne Capital AS

Morselskapet		Balanse		Note	Konsernet	
2022	2023				2023	2022
		Egenkapital og gjeld				
		Egenkapital				
		Innskutt egenkapital				
474 705	474 705	Aksjekapital		15	474 705	474 705
4 678 154	4 678 154	Overkurs			4 678 154	4 678 154
0	100 000	Ikke-registrert kapitalforhøyelse			100 000	0
230 865 800	230 865 800	Annen innskutt kapital			0	0
236 018 659	236 118 659	Sum innskutt egenkapital		10	5 252 859	5 152 859
		Opptjent egenkapital				
252 833 206	122 969 293	Annen egenkapital			297 495 785	707 868 573
0	0	Fond for vurderingsforskjeller			21 846 837	18 767 619
252 833 206	122 969 293	Sum opptjent egenkapital		10	319 342 621	726 636 191
0	0	Minoritet		10	33 814 943	14 994 553
488 851 865	359 087 952	Sum egenkapital		10	358 410 424	746 783 603
		Gjeld				
		Avsetning for forpliktelser				
1 067 938	0	Utsatt skatt			4 899 285	3 713 749
1 067 938	0	Sum avsetning for forpliktelser			4 899 285	3 713 749
		Annen langsiktig gjeld				
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner		12	886 751 825	1 019 988 573
0	0	Obligasjonslån		12	0	969 615 746
55 561 863	15 960 453	Gjeld til konsernselskaper			0	0
32 085 933	87 218 829	Øvrig langsiktig gjeld			145 781 058	65 347 644
87 647 796	103 179 282	Sum langsiktig gjeld			1 032 532 883	2 054 951 963
		Kortsiktig gjeld				
350 052 564	386 330 056	Gjeld til kredittinstitusjoner		12	2 087 456 453	2 066 454 086
0	0	Obligasjonslån		12	1 011 313 883	0
503 410	3 200 327	Leverandørgjeld			20 127 094	13 113 700
845 917	230 353	Betalbar skatt			3 434 037	7 639 381
1 042 266	1 104 856	Skyldig offentlige avgifter			12 107 108	8 329 860
0	0	Utbytte			0	690 000
9 158 708	6 667 574	Annen kortsiktig gjeld			89 041 800	130 198 097
361 602 865	397 533 166	Sum kortsiktig gjeld			3 223 480 376	2 226 425 124
450 318 599	500 712 448	Sum gjeld			4 260 912 544	4 285 090 836
939 170 464	859 800 400	Sum egenkapital og gjeld			4 619 322 968	5 031 874 439

Oslo, 31.01.2025

Runar Vatne
Styreleder / daglig lederJens Borge-Andersen
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: GV5MB-QCKEZ-ZVDYJ-1WW00B-OC128-FH82



Vatne Capital AS

Morselskap		Kontantstrømoppstilling			Konsern	
2022	2023		2023	2022		
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter						
(238 876)	(115 348 032)	Resultat før skattekostnad	(394 535 343)	(251 910 294)		
0	(615 564)	Periodens betalte skatt	(7 639 381)	0		
0	0	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	2 315 912	(23 142 599)		
298 126	145 410	Ordinære avskrivninger	67 492 645	59 259 268		
0	0	Nedskrivning av anleggsmidler	1 595 653	0		
0	0	Resultatandel felleskontrollert virksomhet / tilkn.selskap	(3 079 218)	(261 150)		
0	(111 941 821)	Tap/gevinst ved salg av aksjer/finansielle instr.	(67 560 656)	89 380 438		
21 525 533	195 852 162	Nedskrivning av aksjer/finansielle instr.	242 876 084	103 921 591		
0	15 855 447	Nedskrivning av fordringer	8 492 839	0		
0	0	Endring i varelager	(10 971 655)	(17 116 147)		
134 650	27 850	Endring i kundefordringer	2 696 016	(9 844 640)		
(355 598)	2 696 917	Endring i leverandørgjeld	7 013 395	(414 546)		
346 616	(2 520 929)	Endring i andre tidsavgrensningsposter	(234 257 878)	62 110 119		
21 710 451	(15 848 560)	Netto kontantstrøm operasjonelle aktivitet	(385 561 588)	11 982 039		
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter						
0	0	Innbetalinger ved salg av driftsmidler	34 229 532	115 906 873		
0	0	Utbetalinger ved kjøp av driftsmidler	(43 350 226)	(876 886 112)		
3 000 000	0	Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler	210 279 432	117 440 201		
(90 000)	(1 102 970)	Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler	(606 940)	0		
10 601 369	0	Innbetalinger ved tilbakebetaling av innbetalt EK	0	0		
(219 044 836)	(103 392 109)	Endring i konsernmellomværende	0	0		
(20 518 828)	0	Konsernbidrag til datterselskap	0	0		
(37 752 475)	50 379 065	Netto endring i utlån/innlån	123 367 104	47 186 666		
(263 804 770)	(54 116 014)	Netto kontantstrøm investeringsaktivitet	323 918 902	(596 352 372)		
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter						
25 220 913	55 132 896	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	80 433 414	140 338 626		
150 052 564	36 277 492	Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	36 277 492	360 937 711		
0	0	Utbetalinger ved nedbet. av langsiktig gjeld	(106 813 736)	0		
100 000	100 000	Endring i innbetalt egenkapital	19 783 733	15 575 000		
(16 909 500)	(22 374 728)	Utbetaling av utbytte	(23 064 728)	(16 909 500)		
158 463 977	69 135 660	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitet	6 616 175	499 941 837		
(83 630 342)	(828 914)	Netto end. i kontanter og kontantekvivalenter	(55 026 511)	(84 428 495)		
85 378 998	1 748 656	Behold. av kontanter og kontantekvival. 01.01	87 339 031	171 767 526		
1 748 656	919 742	Behold. av kontanter og kontantekv. 31.12	32 312 519	87 339 031		

Penneo Dokumentnøkkel: GVSMB-QCKEZ-ZVDYJ-WW00B-OCT28-FH82



Vatne Capital AS

Noter 2023

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Inntekter

Salg av boliger, varer og tjenester:

Inntekter fra salg av boliger, varer og tjenester resultatføres når levering har funnet sted og det vesentligste av risiko og kontroll er overført.

Leieinntekter:

Leieinntekter opptjenes og resultatføres i takt med utleieperioden. Ved avtale om leiefritak i en periode, vanligvis ved inngåelse av leieavtalen og en periode fremover, fordeles inntekten over hele leieperioden slik at det også resultatføres inntekter i den perioden det etter avtalen ikke er belastet leie.

Konsulentinntekter:

Inntekter fra salg av konsulent tjenester inntektsføres etterhvert som tjenestene leveres.

Finansinntekter

Renteinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Gevinster ved salg av aksjer resultatføres på det tidspunkt risiko og rettigheter knyttet til de solgte aksjene har gått over på kjøper (transaksjonstidspunktet). Dersom det er usikkerhet om det samlede vederlagets endelige størrelse inntektsføres gevinsten med det beløp som anses mest sannsynlig.

Valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs. Valutakursdifferanser resultatføres løpende i regnskapsperioden under andre finansposter.

Skatt

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet basert på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld. Utsatt skatt er beregnet med 22% (Sverige: 20,6%) på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessige underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet. Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til poster ført direkte mot egenkapitalen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.



Vatne Capital AS

Noter 2023

Regnskapsprinsipper forts.

Varebeholdninger

Varelager regnskapsføres til det laveste av anskaffelseskost eller netto salgspris. Netto salgspris er estimert salgspris ved ordinær drift etter fradrag for beregnede nødvendige utgifter for gjennomføring av salget. Anskaffelseskost tilordnes ved bruk av FIFO-metoden og inkluderer utgifter påløpt ved anskaffelse av varene og kostnader for å bringe varene til nåværende tilstand og plassering. For tilvirkede varer består anskaffelseskost av direkte og indirekte variable og faste tilvirkningskostnader.

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 stemme-berettigede 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 i selskapsregnskapet. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres som utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres 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 felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper. Bruk av metoden fører til at regnskapsført verdi i balansen tilsvare andelen av egenkapitalen i det tilknyttede selskapet, korrigert for eventuelle gjenværende merverdier fra kjøpet og urealiserte internergevinster. Resultatandelen i resultatregnskapet baseres på andelen av resultatet etter skatt i det tilknyttede selskapet, og korrigeres for eventuelle avskrivninger på merverdier og urealiserte gevinster. I resultatregnskapet vises resultatandelen under finansposter.

Konsolideringsprinsipper

Datterselskapet blir konsolidert fra det tidspunkt kontrollen er overført til konsernet (oppkjøpstidspunktet).

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.

Omregning av utenlandske datterselskaper skjer ved at balansen omregnes til balansedagens kurs, og at resultatregnskapet omregnes til en gjennomsnittskurs. Eventuelle vesentlige transaksjoner omregnes til transaksjonsdagens kurs. Alle omregningsdifferanser føres direkte mot egenkapitalen.

Andre langsiktige aksjeinvesteringer

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre aksjer mv. Utdelinger regnskapsføres i utgangspunktet som finansinntekt, når utdelingen er vedtatt. Hvis utdelingene vesentlig overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet, føres det overskytende til reduksjon av kostprisen.

Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen. Markedsbaserte finansielle omløpsmidler er vurdert til virkelig verdi. Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.



Vatne Capital AS

Noter 2023

Regnskapsprinsipper forts.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid. Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og bruksverdi. Bruksverdi er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Leieavtaler

Driftsmidler som leies på betingelser som i det vesentlige overfører de økonomiske rettigheter og forpliktelser til selskapet (finansiell leasing), aktiveres under bygninger, maskiner, inventar o.l. og medtas som forpliktelse under langsiktig gjeld til nåverdien av minimumsleien. Driftsmidlet avskrives over antatt økonomisk levetid, og forpliktelsen reduseres med betalt leie etter fradrag for beregnet rentekostnad. Operasjonelle leieavtaler utgiftsføres løpende.

Pensjoner

Ved innskuddsplaner betaler selskapet innskudd til et forsikringselskap. Selskapet har ingen ytterligere betalingsforpliktelse etter at innskuddene er betalt. Innskuddene klassifiseres som lønns- og personalkostnader. Eventuelle forskuddsbetalte innskudd balanseføres som eiendel (pensjonsmidler) i den grad innskuddet kan refunderes eller redusere framtidige innbetalinger.

Bruk av estimater

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

Note 1 Inntekter

Tabellen nedenfor viser ulike inntektstyper fordelt på geografi, basert på det landet kundene er lokalisert i.

Morselskap

2023

	Norge	Sverige	Totalt
Management - og konsulentinntekter	27 395 805	0	27 395 805
Sum	27 395 805	0	27 395 805

2022

	Norge	Sverige	Totalt
Management - og konsulentinntekter	27 797 326	0	27 797 326
Sum	27 797 326	0	27 797 326



Vatne Capital AS

Noter 2023

Note 1 Inntekter forts.

Konsem 2023

	Norge	Sverige	Totalt
Salg av boliger	8 753 107	0	8 753 107
Salg av biler	7 111 060	0	7 111 060
Restaurantdrift	16 113 748	0	16 113 748
Management - og konsulentinntekter	1 173 105	0	1 173 105
Sum	33 151 020	0	33 151 020

2022

	Norge	Sverige	Totalt
Salg av boliger	37 860 000	0	37 860 000
Salg av biler	3 900 000	0	3 900 000
Restaurantdrift	14 907 373	0	14 907 373
Management - og konsulentinntekter	1 000 644	0	1 000 644
Sum	57 668 017	0	57 668 017

Note 2 Transaksjoner med nærstående parter

Selskapet er kontrollert av Runar Vatne som eier 100 % av selskapets aksjer.

Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 3, og mellomværende med konsernselskaper er omtalt i note x.

Transaksjoner med nærstående parter:	Morselskap		Konsem	
	2023	2022	2023	2022
a) Salg av varer og tjenester				
Salg av tjenester:				
- Selskaper kontrollert av hovedaksjonær eller nærstående	1 173 105	1 000 644	1 173 105	1 000 644
Sum salg av varer og tjenester	1 173 105	1 000 644	1 173 105	1 000 644
b) Kjøp av varer og tjenester				
Kjøp av tjenester:				
- Leie av lokaler fra konsernselskap	3 711 845	3 383 385	0	0
Sum kjøp av varer og tjenester	3 711 845	3 383 385	0	0

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Lønnskostnader	Morselskap		Konsem	
	2023	2022	2023	2022
Lønninger	12 184 984	12 757 886	20 317 756	22 089 919
Arbeidsgiveravgift	2 439 867	2 584 072	3 595 029	3 883 073
Pensjonskostnader	1 082 499	903 516	1 238 801	903 516
Andre ytelser	1 351 914	1 361 870	1 337 901	1 406 165
Sum	17 059 264	17 607 344	26 489 487	28 282 673

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 10 årsverk. Konsernet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 21 årsverk.



Vatne Capital AS

Noter 2023

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor forts.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	1 012 324	0
Bonus	0	0
Pensjonsutgifter	105 267	0
Annen godtgjørelse	14 314	0
Sum ytelser til ledende personer	1 131 905	0

Godtgjørelse til revisor	Morselskap	Konsern
Lovpålagt revisjon	478 438	3 497 628
Andre tjenester	548 606	1 469 406
Sum honorar til revisor	1 027 044	4 967 034

Note 4 Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet er pliktig til å ha en tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon og selskapets ordning oppfyller kravene etter denne loven.

Note 5 Immaterielle eiendeler

Konsern	Varemerke og profil	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01	399 000	399 000
Anskaffelseskost pr. 31.12	399 000	399 000
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	-240 022	-240 022
Balansført verdi pr. 31.12	158 978	158 978
Årets avskrivninger	100 000	100 000
Forventet økonomisk levetid	4 år	
Avskrivningsplan	Lineær	

Note 6 Varige driftsmidler

Morselskap	Driftsløsøre, inventar o.l.	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost pr. 01.01	2 268 387	2 268 387
Anskaffelseskost pr. 31.12	2 268 387	2 268 387
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	-1 129 356	-1 129 356
Balansført verdi pr. 31.12	1 139 031	1 139 031
Årets avskrivninger	145 410	145 410
Forventet økonomisk levetid	3 - 5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	

Pemneo Dokumentnøkkel: GVSMB-QCKEZ-ZVDYJ-WW00B-OC128-FH82



Vatne Capital AS

Noter 2023

Note 6 Varige driftsmidler forts.

Konsem	Bygninger	Boliger	Tomter	Driftsløsøre, inventar o.l.	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost pr. 01.01	2 420 303 748	1 042 088 897	536 747 228	36 254 102	4 035 393 974
Tilgang kjøpte driftsmidler	39 308 020	3 038 533	0	1 003 673	43 350 226
Avgang solgte driftsmidler	-748 747	-31 461 452	-8 312 886	0	-40 523 085
Valutaendringer	50 929 767	15 805 410	9 605 315	0	76 340 491
Anskaffelseskost pr. 31.12	2 509 792 788	1 029 471 387	538 039 657	37 257 775	4 114 561 607
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	-163 562 294	-56 024 378	0	-14 797 254	-234 383 926
Akkumulerte nedskrivninger pr. 31.12	0	-1 764 854	0	0	-1 764 854
Balanseført verdi pr. 31.12	2 346 230 494	971 682 155	538 039 657	22 460 521	3 878 412 827
Årets avskrivninger	49 624 034	12 133 664	0	5 634 946	67 392 645
Årets nedskrivninger	0	1 595 653	0	0	1 595 653
Forventet økonomisk levetid	10 - 100 år	10 - 100 år		3 - 10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær		Lineær	

Note 7 Datterselskap, felleskontrollert virksomhet, tilknyttet selskap m v

Morselskap	Kontor	Eierandel	St.andel
Heftye Vin AS	Oslo, Norge	100,0 %	100,0 %
Restaurant Heftye AS	Oslo, Norge	100,0 %	100,0 %
Rolvstrud Living AS	Oslo, Norge	100,0 %	100,0 %
Vatne AG	Zürich, Sveits	100,0 %	100,0 %
Vatne Art AS	Oslo, Norge	100,0 %	100,0 %
Vatne Investment Funds AS	Oslo, Norge	100,0 %	100,0 %
Vatne Private Equity AS	Oslo, Norge	100,0 %	100,0 %
Vatne Projects AS	Oslo, Norge	100,0 %	100,0 %
Vatne Property AS	Oslo, Norge	100,0 %	100,0 %
Vatne Prosjekt 3 AS	Oslo, Norge	100,0 %	100,0 %

Selskapet har i 2023 nedskrevet aksjer i datterselskaper med totalt kr 195 825 162. Ved nedskrivningene er det gjort vurderinger av den reelle egenkapitalen i datterselskapene justert for virkelige verdier. Virkelige verdier er basert på innhentede takster og observerbare markedspriser på underliggende investeringer.



Vatne Capital AS

Noter 2023

Note 7 Datterselskap, felleskontrollert virksomhet, tilknyttet selskap m v forts.

Konsem	Type	Kontor	Eierandel	St.andel
Odin Immobilien AG	Felleskontrollert virksomhet	Zürich, Sveits	50,0 %	50,0 %
Solli Eiendom Holding AS	Felleskontrollert virksomhet	Oslo, Norge	50,0 %	50,0 %
Thor Immobilien AG	Tilknyttet selskap	Zürich, Sveits	24,5 %	24,5 %

Investeringer etter egenkapitalmetoden

	Odin Immobilien AG	Solli Eiendom Holding AS	Thor Immobilien AG
Merverdianalyse			
Balansført egenkapital på kjøpstidspunktet	606 940	15 000	18 193 993
Henførbart merverdi	0	12 500	-7 535 703
Utdelinger	0	0	-6 788 605
Anskaffelseskost	606 940	27 500	3 869 685
Beregning av årets resultatandel			
Andel årets resultat	0	-385 203	1 148 728
Andel av bonusutbetaling	0	0	-1 070 642
Valutaendringer	0	0	3 386 335
Årets resultatandel	0	-385 203	3 464 421
Beregning av balansført verdi pr. 31.12			
Inngående balanse pr. 01.01	0	935 414	21 729 390
Tilgang / avgang	606 940	0	0
Årets resultatandel	0	-385 203	3 464 421
Utgående balanse pr. 31.12	606 940	550 212	25 193 811

Note 8 Finansposter

	Morselskap		Konsem	
	2023	2022	2023	2022
Annen finansinntekt				
Gevinst ved realisasjon av verdipapirer	1 822 092	71 892	116 445 292	108 926 275
Valutagevinst	0	7 937 294	30 224 390	13 937 090
Andre finansinntekter	0	0	1 432 625	210 400
Sum annen finansinntekt	1 822 092	8 009 186	148 102 307	123 073 765
Annen finanskostnad				
Tap ved realisasjon av verdipapirer	0	0	84 621 741	177 513 762
Avsetning for negative verdier rentebytteavtaler	0	0	4 217 088	0
Valutatap	566	0	15 722 575	28 324 063
Andre finanskostnader	0	0	5 789 635	2 194 019
Sum finanskostnader	566	0	110 351 039	208 031 844

Penneo Dokumentnøkkel: GVSMB-QCKEZ-ZVDYJ-1WW00B-OC128-FH82



Vatne Capital AS

Noter 2023

Note 9 Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	Morselskap		Konsem	
	2023	2022	2023	2022
Betalbar skatt	0	5 129 707	7 321 083	7 430 932
Endring utsatt skatt	-7 858 846	-158 298	-18 048 521	-4 077 630
Sum skattekostnad	-7 858 846	4 971 409	-10 727 439	3 353 302

Beregning av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnad	-115 348 032	-238 876	-394 535 342	-251 910 294
Permanente forskjeller *)	84 150 351	20 124 513	267 373 232	236 141 104
Endring i midlertidige forskjeller	14 076 593	633 192	48 434 471	-1 368 145
Avgitt/mottatt konsemsbidrag	0	-18 056 570	0	0
Årets skattegrunnlag	-17 121 088	2 462 259	-78 727 639	-17 137 335

Oversikt over midlertidige forskjeller:

Anleggsmidler	-253 711	-224 751	349 877 454	417 362 334
Avsetninger	0	0	33 791 527	30 638 316
Biler	0	0	-5 292 500	0
Fordringer	-9 551 135	4 496 497	-5 119 573	1 730 258
Låneomkostninger	0	0	5 424 519	14 093 954
Rentebegrensning til fremføring	-237 700	0	-784 306	-223 271
Rentebytteavtaler	0	0	-4 217 088	0
Underskudd til fremføring	-17 121 088	0	-434 393 986	-320 814 942
Sum	-27 163 634	4 271 746	-60 713 953	142 786 649

(Utsatt skatt) / utskatt skattefordel * 6 790 909 -1 067 938 14 818 353 3 156 334

* mor: 25% / konsern: 20,6%-25%

(Utsatt skatt) / utskatt skattefordel utenlandske enheter -4 899 285 -3 713 749

Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 25 % av resultat før skatt:

Avstemming av årets skattekostnad	Morselskap	Konsem
	2023	2023
25% / 22% skatt av resultat før skatt	-28 837 008	-86 797 775
Permanente forskjeller og andre effekter av ikke oppført utsatt skattefordel	20 978 162	76 070 337
Beregnet skattekostnad	-7 858 846	-10 727 439

Effektiv skattesats 6,81 % 2,72 %



Vatne Capital AS

Noter 2023

Note 10 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Ikke- registrert kapital- forhøyelse	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital
Morselskap					
Egenkapital pr. 01.01	474 705	4 678 154	0	230 865 800	252 833 206
Kapitalforhøyelse	0	0	100 000	0	0
Årets resultat	0	0	0	0	-107 489 186
Tilleggsutbytte	0	0	0	0	-22 374 728
Egenkapital pr. 31.12	474 705	4 678 154	100 000	230 865 800	122 969 292

	Fond for vurderings- forskjeller	Sum
Morselskap		
Egenkapital pr. 01.01	0	488 851 865
Kapitalforhøyelse	0	100 000
Årets resultat	0	-107 489 186
Tilleggsutbytte	0	-22 374 728
Egenkapital pr. 31.12	0	359 087 951

	Aksjekapital	Overkurs	Ikke- registrert kapital- forhøyelse	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital
Konsem					
Egenkapital pr. 01.01	474 705	4 678 154	0	0	707 868 573
Kapitalforhøyelse	0	0	100 000	0	0
Årets resultat	0	0	0	0	-386 023 779
Tilleggsutbytte	0	0	0	0	-22 374 728
Valutaendringer	0	0	0	0	-1 974 281
Egenkapital pr. 31.12	474 705	4 678 154	100 000	0	297 495 785

	Fond for vurderings- forskjeller	Minoritet	Sum
Konsem			
Egenkapital pr. 01.01	18 767 619	14 994 553	746 783 603
Kapitalforhøyelse	0	19 683 733	19 783 733
Årets resultat	3 079 218	-863 343	-383 807 904
Tilleggsutbytte	0	0	-22 374 728
Valutaendringer	0	0	-1 974 281
Egenkapital pr. 31.12	21 846 837	33 814 943	358 410 424

Pemneo Dokumentnøkkel: GVSMB-QCKEZ-ZVDYJ-WW00B-OC128-FH82



Vatne Capital AS

Noter 2023

Note 12 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantiansvar forts.

Oversikt garantiansvar:	Morselskap		Konsem	
	2023	2022	2023	2022
Garantiansvar døtre	180 000 000	717 750 000	0	0
Øvrig garantiansvar	0	0	57 150 000	44 650 000
Sum garantiansvar	180 000 000	717 750 000	57 150 000	44 650 000

Selskapet har utstedt en støtteerklæring til datterselskapene Restaurant Heftye AS og Vatne Art AS som løper til 31.12.2025. Selskapet har garantert å tilføre likvider i form av kapitalinnskudd eller lån.

Note 13 Varer

	Konsem	
	2023	2022
Lager av råvarer	175 337	181 619
Lager av biler	90 462 196	79 254 431
Lager av innkjøpte ferdigvarer	3 925 992	4 155 820
Sum	94 563 525	83 591 870

Lager av biler er nedskrevet med kr 2 567 500 pr 31.12.2023

Note 14 Bankinnskudd, trekkrettigheter

Bundne bankinnskudd	Morselskap		Konsem	
	2023	2022	2023	2022
Skattetrekksmidler	475 989	441 538	710 838	769 724
Trekkrettigheter				
Ubenyttet kassekreditt	0	0	0	0

Note 15 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

Ordinære aksjer	Antall	Pålydende
	431 550	474 705
Sum	431 550	474 705

Alle aksjene er eid av Runar Vatne, som er daglig leder og styreleder i selskapet.

Note 16 Finansiell markedsrisiko

Konsernets virksomhet består av en rekke underliggende investeringer innenfor både eiendom og finansielle plasseringer. Det er stor variasjon i investeringene med henhold til kompleksitet, størrelse, varighet og risiko. Denne sammensetningen påvirker virksomhetens risikobilde.

Konsernets aktiviteter medfører derfor ulike typer finansiell risiko: markedsrisiko (inkludert pris-, valuta- og renterisiko), kredittisiko og likviditetsrisiko. Konsernet har relativt lav følsomhet for endringer i valuta, løpende kontantstrømmer som betjener rentekostnader og beskjedne tap på kundefordringer.

Prisrisiko

Prisrisikoen i konsernet er begrenset ved bruk av relativt lange kontrakter, samt at alle leieavtaler justeres årlig i henhold til konsumprisindeksen. Ved utgangen av 2023 var samlet vektet gjenværende leietid på næringseiendommene ca. 8,6 år, og ledigheten ca. 1,1%.



Vatne Capital AS

Noter 2023

Note 16 Finansiell markedsrisiko forts.

Valutarisiko

Konsernet har valutaeksponering gjennom enkelte datterselskaper. Denne eksponeringen anses å være lav fordi inntekter og kostnader normalt er i samme valuta. Det samme gjelder for investering og finansiering, der man så langt det lar seg gjøre forsøker å finansiere investeringer i valuta med tilsvarende valuta.

Renterisiko

Konsernet har som policy å begrense deler av sin renterisiko i underliggende datterselskaper ved bruk av rentesikringsinstrumenter eller avtaler om fastrente. Ved utgangen av 2023 var ca. 54% av gjelden knyttet til næringseiendom sikret gjennom fastrenteavtaler og rentebytteavtaler, som tilsvarer en sikringsgrad på ca. 36% av total gjeld i konsernet.

Kreditrisiko

Konsernet har kreditrisiko knyttet til fordringer på datterselskaper, tilknyttede selskaper og øvrige kundefordringer. Risiko for at motpart ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses å være liten. Det har historisk sett vært lite tap på fordringer.

Likviditetsrisiko

Konsernets finansiering er primært basert på fremmedkapital finansiering gjennom bank samt egenkapital eller lån fra eier eller søsterselskaper. De underliggende eiendomsinvesteringene i datterselskapene skal i utgangspunktet ha en lånefinansiering som gjør at de skal være selvfinansierende, selv om økte rentekostnader har gjort dette mer krevende for enkelte av eiendommene. Med en portefølje av andre investeringer har man hatt fleksibilitet til å tilføre likviditet der det måtte oppstå et behov. Likviditet er et viktig fokusområde for å sikre konsernets finansielle forpliktelser. Det rapporteres løpende internt på likviditet og likviditetsprognose.

Note 17 Forhold etter balansedagen

Datterselskapet Vatne Living AS har en pågående tvist knyttet til heving av en forward-avtale om kjøp av 20 leiligheter i Magasinparken på Ski, med påfølgende deknings salg. Det omtvistede beløpet er ca. 29 MNOK, men selskapet bestrider kravet i sin helhet. Saken er berammet for Oslo tingrett i februar 2025.

Et datterselskap av Vatne Property AS, Slåttervågen Holding AB, inngikk i slutten av 2021 en forward-avtale om kjøp av 256 leiligheter/hyresrätter utenfor Strømstad i Sverige med overtakelse i Q1 2024. Vatne Property AS er garantist under avtalen. Overtakelse har ikke skjedd i henhold til avtalen, og leilighetene skal selges i markedet. Et eventuelt mellomlegg mellom kjøpesummen og salgssummen som oppnås i markedet må dekkes av Slåttervågen Holding AB og/eller Vatne Property AS. Det er i dagens marked vanskelig å estimere hva som blir det endelige økonomiske utfallet av transaksjonen.

Et indirekte datterselskap, Borås V-tyget 1 AB, opplevde utfordringer knyttet til refinansiering av et lån som hadde forfall i juni 2024. Dette skyldtes i hovedsak forhold knyttet til leietakers egen refinansiering av et obligasjonslån, mens leietaker for øvrig har solid drift og god inntjening. Lånet ble kortsiktig forlenget hos eksisterende långiver, og ble deretter refinansiert i obligasjonsmarkedet i slutten av oktober 2024 til markedsmessige vilkår.

Et indirekte datterselskap, Vestby Logistikkinvest AS, solgte i desember 2024 en logistikkeiendom på Vestby sør for Oslo. Salget vil gi en gevinst, og regnskapsmessige effekter av dette vil bli innarbeidet i årsregnskapet for 2024. I tillegg får man redusert gjelden og styrket likviditeten i konsernet, ettersom man får frigjort egenkapitalen som har vært investert i eiendommen.

Datterselskapet Vatne Property har gjort en avsetning på 10 MNOK knyttet til sluttoppgjør på videresalg av hyresrätter i Bålsta i Sverige som ble gjennomført i 2023. Denne kommer til betaling i Q1 2025.

Datterselskapet Vatne Equity hadde ved utgangen av året eierandeler i det unoterte selskapet Novelda AS. Selskapet ble slått konkurs høsten 2024, hvilket resulterte i et regnskapsmessig tap på 100 MNOK, som er innregnet i konsernregnskapet for 2023.



Vatne Capital AS

Noter 2023

Note 17 Forhold etter balansedagen forts.

Konsernet har inngått avtaler om kjøp av ferdige leiligheter (eiendom) i boligprosjektene Rolvsrud Arena på Lørenskog og Skogmo Park på Jessheim. Kjøpesummen for eiendommene gjøres opp kontant ved overtakelse og inkluderer alle gebyrer og avgifter til det offentlige bortsett fra dokumentavgift og tinglysningsgebyr. Det er planlagt salg av leiligheter/kontraktsposisjoner før overtakelse. Resterende del av kjøpesummen er planlagt finansiert med gjeld og egenkapital, hvorav egenkapitalen primært vil komme fra datterselskapet Vatne Property AS.

Oversikt forwardkontrakter	Forventet gjennomføring	Eiendoms- verdi
Rolvsrud Idrettspark AS	Q1 2025	228 000 000
Skogmo Eiendom AS	Q3 2025	62 500 000
Sum eiendomsverdi forwardkontrakter		<u>290 500 000</u>

Pemso Dokumentnøkkel: GVSMB-QCKEZ-ZVDYJ-WW00B-OC128-FH82



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."

Borge-Andersen, Jens

Styremedlem

På vegne av: Vatne Capital AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1314009

IP: 195.0.xxx.xxx

2025-01-31 14:23:17 UTC



Vatne, Runar

Daglig leder

På vegne av: Vatne Capital AS

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-531302

IP: 172.226.xxx.xxx

2025-01-31 16:06:15 UTC



Vatne, Runar

Styreleder

På vegne av: Vatne Capital AS

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-531302

IP: 172.226.xxx.xxx

2025-01-31 16:06:15 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GVSMB-QCKEZ-ZVDYJ-WW00B-OCT28-FH8Z

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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



RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

Til generalforsamlingen i Vatne Capital AS

T +47 23 11 42 00

F +47 23 11 42 01

Uavhengig revisors beretning

www.rsmnorge.no

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vatne Capital AS som viser et underskudd i selskapsregnskapet på NOK 107 489 186 og et underskudd i konsernregnskapet på NOK 383 807 904. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 2023, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

Andre forhold

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS (organisasjonsnummer 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnummer 914095573), RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnummer 925107492).

RSM Norge AS er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er foretreatningsnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS.

Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.

Pemneo Dokumentnøkkel: OH41I-HEEGD-3JOXG-IU3GA-GUSOK-172NG



Revisors beretning 2023 for Vatne Capital AS

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 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 31. januar 2025
RSM Norge AS

Erik Olsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: 0H41T-HEEGD-3J0XG-IU3GA-GU5OK-172NG



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."

Olsen, Erik

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-904748

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-01-31 17:51:05 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OH41I-HEEGD-3J0XG-IU3GA-GUSOK-172NG

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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