



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

### 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:	Forenklet IFRS

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Jens Borge-Andersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	12.10.2023

### 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, 06.02.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		379 000	0
Konserninterne inntekter		27 797 000	24 202 000
Annen driftsinntekt		500 000	650 000
<b>Sum inntekter</b>	1,14	<b>28 676 000</b>	<b>24 852 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	17 607 000	16 126 000
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	10	298 000	272 000
Annen driftskostnad	2,3	8 282 000	15 825 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>26 187 000</b>	<b>32 223 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 489 000</b>	<b>-7 371 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	28 285 000	22 786 000
Annen renteinntekt	6	590 000	1 145 000
Annen finansinntekt	6	9 905 000	100 039 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>38 780 000</b>	<b>123 970 000</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler	11	21 526 000	1 500 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	1 243 000	945 000
Annen rentekostnad	6	18 739 000	7 539 000
Annen finanskostnad	6	0	13 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>41 508 000</b>	<b>9 997 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 728 000</b>	<b>113 973 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-239 000</b>	<b>106 602 000</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	4 971 000	2 167 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-5 210 000</b>	<b>104 435 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-5 210 000</b>	<b>104 435 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Tilleggsutbytte		16 910 000	0
Avsatt til/fra annen egenkapital		-22 120 000	104 436 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>8</b>	<b>-5 210 000</b>	<b>104 436 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	10,20	1 284 000	1 583 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 284 000</b>	<b>1 583 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	11,12, 20	462 757 000	4 882 000
Investeringer i tilknyttet selskap	4,12	3 870 000	13 660 000
Andre langsiktige fordringer	12,13, 14	76 707 000	9 743 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>543 334 000</b>	<b>28 285 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>544 618 000</b>	<b>29 868 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	12,13	28 000	163 000
Andre fordringer	12,13, 14	12 653 000	46 669 000
Konsernfordringer	12,16	380 123 000	609 914 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>392 804 000</b>	<b>656 746 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12,17	1 749 000	85 379 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 749 000</b>	<b>85 379 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>394 553 000</b>	<b>742 125 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>939 171 000</b>	<b>771 993 000</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	18	475 000	432 000
Overkurs		4 678 000	4 621 000
Annen innskutt egenkapital		230 866 000	230 866 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>236 019 000</b>	<b>235 919 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		252 833 000	274 953 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>252 833 000</b>	<b>274 953 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>	/	<b>488 852 000</b>	<b>510 872 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	1 068 000	1 226 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 068 000</b>	<b>1 226 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 068 000</b>	<b>1 226 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12,2	350 053 000	200 000 000
Leverandørgjeld	12	503 000	859 000
Betalbar skatt		846 000	230 000
Skyldig offentlige avgifter		1 042 000	991 000
Kortsiktig konserngjeld	12	55 562 000	45 687 000
Kortsiktig gjeld til FKS/TS	12	30 086 000	0
Annen kortsiktig gjeld	12,14	11 159 000	12 126 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>449 251 000</b>	<b>259 893 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>450 319 000</b>	<b>261 119 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>939 171 000</b>	<b>771 991 000</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		194 825 000	116 796 000
Annen driftsinntekt		59 488 000	23 933 000
Verdiendring investeringseiendom	5	-58 125 000	511 685 000
Andel av resultat fra felleskontrollert selskap	4	-1 363 000	947 000
Andel av resultat fra tilknyttet selskap	4	5 244 000	-16 130 000
<b>Sum inntekter</b>	1,14	<b>200 069 000</b>	<b>637 231 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		42 414 000	13 517 000
Lønnskostnad	2	28 276 000	20 751 000
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	10	7 689 000	6 007 000
Annen driftskostnad	2,3	63 302 000	47 012 000
Netto (gevinst)/tap på realisasjon av eiendommer og bruks		5 400 000	12 104 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>147 081 000</b>	<b>99 391 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>52 988 000</b>	<b>537 840 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	6	4 864 000	3 088 000
Annen finansinntekt	6	75 918 000	218 268 000
Verdiendring av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		15 883 000	45 258 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>96 665 000</b>	<b>266 614 000</b>
Annen rentekostnad	6	174 612 000	109 325 000
Annen finanskostnad	6	220 877 000	329 718 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>395 489 000</b>	<b>439 043 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-298 824 000</b>	<b>-172 429 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-245 836 000</b>	<b>365 411 000</b>
Skattekostnad	7	21 831 000	101 104 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-267 667 000</b>	<b>264 307 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-267 667 000</b>	<b>264 307 000</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Minoritetsinteresser		-2 914 000	12 571 000
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-264 753 000</b>	<b>251 736 000</b>
Førstedagsgevinster/(tap)		-2 003 000	2 763 000
Omregningsdifferanser valuta		-14 008 000	-8 917 000
Endring i virkelig verdi av investeringer	9	-681 842 000	388 733 000
Skatt på poster som kanbli omklassifisert		3 426 000	-2 588 000
Sum resultatkomponenter for IFRS-foretak		-694 427 000	379 991 000
<b>Totalresultat</b>		<b>-962 094 000</b>	<b>644 298 000</b>



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter		259 000	337 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>259 000</b>	<b>337 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investeringseiendom	5,20	4 743 130 000	3 684 876 000
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10,20	164 662 000	195 020 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	10,20	14 582 000	12 599 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>4 922 374 000</b>	<b>3 892 495 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	4,12	100 448 000	208 789 000
Investeringer i felleskontrollert selskap	4,12	923 000	2 286 000
Investering i aksjer, andeler og andre instrumenter	9,12,2 0	774 454 000	1 570 919 000
Investering i biler	9,12,2 0	81 117 000	70 395 000
Andre langsiktige fordringer	12,13, 14	150 184 000	136 048 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 107 126 000</b>	<b>1 988 437 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>6 029 759 000</b>	<b>5 881 269 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	15,20	4 337 000	2 711 000
Investeringseiendom holdt for salg	5,20	0	117 245 000
<b>Sum varer</b>		<b>4 337 000</b>	<b>119 956 000</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	12,13	19 219 000	7 704 000
Andre fordringer	12,13, 14	57 027 000	94 886 000



### Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Sum fordringer</b>		<b>76 246 000</b>	<b>102 590 000</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	12,20	349 879 000	658 522 000
Andre finansielle instrumenter	12	16 350 000	98 000
<b>Sum investeringer</b>		<b>366 229 000</b>	<b>658 620 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12,17	87 339 000	171 768 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>87 339 000</b>	<b>171 768 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>534 151 000</b>	<b>1 052 934 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 563 910 000</b>	<b>6 934 203 000</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	18	475 000	432 000
Overkurs		4 678 000	4 621 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 153 000</b>	<b>5 053 000</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		2 086 294 000	3 061 963 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 086 294 000</b>	<b>3 061 963 000</b>

Minoritetsinteresser		35 800 000	23 660 000
----------------------	--	------------	------------

<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>2 127 247 000</b>	<b>3 090 676 000</b>
------------------------	----------	----------------------	----------------------

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	7	165 307 000	154 276 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>165 307 000</b>	<b>154 276 000</b>

##### Annen langsiktig gjeld

Obligasjonslån	12,18,	969 616 000	879 061 000
----------------	--------	-------------	-------------



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	20		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12,18, 20	1 019 989 000	925 019 000
Øvrig langsiktig gjeld	12,18	20 750 000	26 163 000
Øvrig langsiktig gjeld		-1 000	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 010 354 000</b>	<b>1 830 243 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 175 661 000</b>	<b>1 984 519 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12,2	2 066 454 000	1 780 210 000
Leverandørgjeld	12	13 114 000	13 528 000
Betalbar skatt		3 408 000	230 000
Skyldig offentlige avgifter		8 330 000	7 218 000
Kortsiktig gjeld til FKS/TS	12	30 086 000	2 018 000
Annen kortsiktig gjeld	12,14	139 613 000	55 805 000
Annen kortsiktig gjeld		-1 000	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 261 004 000</b>	<b>1 859 009 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 436 665 000</b>	<b>3 843 528 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 563 912 000</b>	<b>6 934 204 000</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 734458

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: Forenklet IFRS

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jens Borge-Andersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.10.2023

#### 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, 16.10.2023

---

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



Organisasjonsnr: 921 883 374  
VATNE CAPITAL AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		379 000	0
Konserninterne inntekter		27 797 000	24 202 000
Annen driftsinntekt		500 000	650 000
<b>Sum inntekter</b>	<b>1,14</b>	<b>28 676 000</b>	<b>24 852 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	17 607 000	16 126 000
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	10	298 000	272 000
Annen driftskostnad	2,3	8 282 000	15 825 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>26 187 000</b>	<b>32 223 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 489 000</b>	<b>-7 371 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	28 285 000	22 786 000
Annen renteinntekt	6	590 000	1 145 000
Annen finansinntekt	6	9 905 000	100 039 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>38 780 000</b>	<b>123 970 000</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler	11	21 526 000	1 500 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	1 243 000	945 000
Annen rentekostnad	6	18 739 000	7 539 000
Annen finanskostnad	6	0	13 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>41 508 000</b>	<b>9 997 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 728 000</b>	<b>113 973 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-239 000</b>	<b>106 602 000</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	4 971 000	2 167 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-5 210 000</b>	<b>104 435 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-5 210 000</b>	<b>104 435 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Tilleggsutbytte		16 910 000	0
Avsatt til/fra annen egenkapital		-22 120 000	104 436 000



Sum overføringer og disponeringer	8	-5 210 000	104 436 000
--------------------------------------	---	------------	-------------





Annen innskutt egenkapital		230 866 000	230 866 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>236 019 000</b>	<b>235 919 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		252 833 000	274 953 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>252 833 000</b>	<b>274 953 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>	/	<b>488 852 000</b>	<b>510 872 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	1 068 000	1 226 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>1 068 000</b>	<b>1 226 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 068 000</b>	<b>1 226 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	12,2	350 053 000	200 000 000
Leverandørgjeld	12	503 000	859 000
Betalbar skatt		846 000	230 000
Skyldig offentlige avgifter		1 042 000	991 000
Kortsiktig konserngjeld	12	55 562 000	45 687 000
Kortsiktig gjeld til FKS/TS	12	30 086 000	0
Annen kortsiktig gjeld	12,14	11 159 000	12 126 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>449 251 000</b>	<b>259 893 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>450 319 000</b>	<b>261 119 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>939 171 000</b>	<b>771 991 000</b>



Organisasjonsnr: 921 883 374  
VATNE CAPITAL AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		194 825 000	116 796 000
Annen driftsinntekt		59 488 000	23 933 000
Verdiendring			
investeringseiendom	5	-58 125 000	511 685 000
Andel av resultat fra felleskontrollert selskap	4	-1 363 000	947 000
Andel av resultat fra tilknyttet selskap	4	5 244 000	-16 130 000
<b>Sum inntekter</b>	<b>1,14</b>	<b>200 069 000</b>	<b>637 231 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		42 414 000	13 517 000
Lønnskostnad	2	28 276 000	20 751 000
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	10	7 689 000	6 007 000
Annen driftskostnad	2,3	63 302 000	47 012 000
Netto (gevinst)/tap på realisasjon av eiendommer og bruks		5 400 000	12 104 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>147 081 000</b>	<b>99 391 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>52 988 000</b>	<b>537 840 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	6	4 864 000	3 088 000
Annen finansinntekt	6	75 918 000	218 268 000
Verdiendring av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		15 883 000	45 258 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>96 665 000</b>	<b>266 614 000</b>
Annen rentekostnad	6	174 612 000	109 325 000
Annen finanskostnad	6	220 877 000	329 718 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>395 489 000</b>	<b>439 043 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-298 824 000</b>	<b>-172 429 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad	7	-245 836 000	365 411 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>21 831 000</b>	<b>101 104 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-267 667 000</b>	<b>264 307 000</b>



Minoritetsinteresser	-2 914 000	12 571 000
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>	<b>-264 753 000</b>	<b>251 736 000</b>
Førstedagsgevinster/(tap)	-2 003 000	2 763 000
Omregningsdifferanser valuta	-14 008 000	-8 917 000
Endring i virkelig verdi av investeringer	-681 842 000	388 733 000
Skatt på poster som kan bli omklassifisert	3 426 000	-2 588 000
Sum resultatkomponenter for IFRS-foretak	-694 427 000	379 991 000
<b>Totalresultat</b>	<b>-962 094 000</b>	<b>644 298 000</b>



Organisasjonsnr: 921 883 374  
VATNE CAPITAL AS

## KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter		259 000	337 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>259 000</b>	<b>337 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investeringseiendom	5,20	4 743 130 000	3 684 876 000
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10,20	164 662 000	195 020 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o. l.	10,20	14 582 000	12 599 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>4 922 374 000</b>	<b>3 892 495 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	4,12	100 448 000	208 789 000
Investeringer i felleskontrollert selskap	4,12	923 000	2 286 000
Investering i aksjer, andeler og andre instrumenter	9,12,20	774 454 000	1 570 919 000
Investering i biler	9,12,20	81 117 000	70 395 000
Andre langsiktige fordringer	12,13,14	150 184 000	136 048 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 107 126 000</b>	<b>1 988 437 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>6 029 759 000</b>	<b>5 881 269 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	15,20	4 337 000	2 711 000
Investeringseiendom holdt for salg	5,20	0	117 245 000
<b>Sum varer</b>		<b>4 337 000</b>	<b>119 956 000</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	12,13	19 219 000	7 704 000
Andre fordringer	12,13,14	57 027 000	94 886 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>76 246 000</b>	<b>102 590 000</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	12,20	349 879 000	658 522 000
Andre finansielle instrumenter	12	16 350 000	98 000



Sum investeringer		366 229 000	658 620 000
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12,17	87 339 000	171 768 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>87 339 000</b>	<b>171 768 000</b>
Sum omløpsmidler		534 151 000	1 052 934 000
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 563 910 000</b>	<b>6 934 203 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	18	475 000	432 000
Overkurs		4 678 000	4 621 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 153 000</b>	<b>5 053 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 086 294 000	3 061 963 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 086 294 000</b>	<b>3 061 963 000</b>
Minoritetsinteresser		35 800 000	23 660 000
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>2 127 247 000</b>	<b>3 090 676 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	165 307 000	154 276 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>165 307 000</b>	<b>154 276 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	12,18,20	969 616 000	879 061 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	12,18,20	1 019 989 000	925 019 000
Øvrig langsiktig gjeld	12,18	20 750 000	26 163 000
Øvrig langsiktig gjeld		-1 000	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 010 354 000</b>	<b>1 830 243 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 175 661 000</b>	<b>1 984 519 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
<b>Gjeld til</b>			
kredittinstitusjoner	12,2	2 066 454 000	1 780 210 000
Leverandørgjeld	12	13 114 000	13 528 000
Betalbar skatt		3 408 000	230 000
Skyldig offentlige avgifter		8 330 000	7 218 000
Kortsiktig gjeld til FKS/TS	12	30 086 000	2 018 000
Annen kortsiktig gjeld	12,14	139 613 000	55 805 000
Annen kortsiktig gjeld		-1 000	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 261 004 000</b>	<b>1 859 009 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 436 665 000</b>	<b>3 843 528 000</b>



SUM EGENKAPITAL OG GJELD

6 563 912 000

6 934 204 000



Organisasjonsnr: 921 883 374  
VATNE CAPITAL AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
0

Regnskapsprinsipper

Note  
2

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  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
26.00

<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 2022

## Vatne Capital AS

Årsberetning  
Resultatregnskap  
Oppstilling av totalresultatet  
Balanse  
Kontantstrømoppstilling  
Noter til regnskapet

Penneo Dokumentnøkkel: CCEET-OEY3M-N6YGC-LNV4Z-G5U5F-12WZE

Org.nr.: 921 883 374



Årsberetning 2022

**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 16 årsverk i 2022.

De viktigste datterselskapene er:

### ***Vatne Property***

*Vatne Property* er i dag primært holdingselskap for datterselskaper som gjør investeringer innenfor bolig og næringsseiendom 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 Equity* hadde en aksjportefølje med en markedsverdi på 505 MNOK ved utgangen av 2022.

### ***Vatne Private Equity***

*Vatne Private Equity* investerer i private equity markedet, primært gjennom fond-i-fond som gir en bred eksponering og diversifisering. Investeringene innenfor private equity hadde en markedsverdi ved årsskiftet på 489 MNOK.

### ***Annet***

Konsernet har også direkte eierskap i andre selskaper, blant annet *Restaurant Heftye AS* som drifter restaurant *Villa Heftye* som er samlokalisert med Konsernets hovedkontor i Oslo. 2022 var restaurantens første hele driftsår, og var preget av nedstengning i forbindelse med Covid-19 i første

Penneo Dokumentnøkkel: CCEET-0EY5M-N6YGC-LNV4Z-G5U5F-12W2E



del av året. Restauranten har fått gode tilbakemeldinger i pressen, og selv om driften går stadig bedre vil også 2023 være preget av at man fortsatt er i en oppstartsfase.

## Markedsutvikling / Året som har gått

2022 ble økonomisk sett svært lite tilfredsstillende ettersom konsernet endte opp med et betydelig negativt resultat. Dette skyldes i stor grad at året var preget av betydelige hendelser som på forskjellig vis negativt påvirket markedene som konsernet opererer innenfor. Det startet med fortsatt nedstengning og restriksjoner knyttet til Covid-19 og deretter en internasjonal krise med krigen i Ukraina. Videre opplevde man en betydelig rentøkning ettersom stadig flere land tok grep for å bekjempe høy inflasjon, blant annet som følge av økte energi- og matvarepriser.

Konsernet startet året med rekordmye kontanter og tilgjengelige rammer, på bakgrunn av meget gode resultater i 2021 hvor egenkapitalen økte fra 2.506 MNOK til 3.091 MNOK. Etter hvert som markedet ble mer krevende utover vinteren 2022 ble det jobbet aktivt med å justere konsernets risikoprofil og tilpasse seg et mer krevende marked gjennom blant annet reduksjon av gjeld knyttet til finansielle investeringer. Det er så langt i 2023 fortsatt stor usikkerhet knyttet til blant annet renter og inflasjon og hvordan dette påvirker makroøkonomisk forhold, samt aksjemarkedet og markedet for eiendom.

Vår oppfatning er at eiendomsporteføljen i konsernet står seg relativt sett bra og leverer stabil kontantstrøm, godt hjulpet av sentrale lokasjoner, inflasjonsjusterte leier, solide leietakere og et fornuftig gjelds nivå. Når det gjelder de finansielle investeringene så har den positive utviklingen i Private Equity porteføljen fortsatt i 2023. For de børsnoterte aksjene så skyldes en stor del av det negative resultatet i 2022 urealiserte tap, men det er fortsatt stor volatilitet og mye usikkerhet i dette markedet og hittil i år har aksjene i porteføljen trent sidelengs eller nedover.

## Utvikling i resultat og stilling

Driftsinntektene i konsernet økte med 80% til 254 MNOK (141 MNOK), primært som følge av nye leieinntekter fra eiendommer overtatt gjennom året og helårseffekter på leie fra eiendommer overtatt i 2021. Driftskostnadene økte 48% til 147 MNOK (99 MNOK), ettersom det har kommet inn flere eiendommer og selskaper i konsernet. Driftsresultatet før verdiendring investeringseiendom ble 111 MNOK (26 MNOK), en økning på 327%. Årsresultatet endte på -268 MNOK (264 MNOK). Reduksjonen fra i fjor skyldes negativ verdiendring på investeringseiendom og økte finanskostnader.

I henhold til regnskapsprinsippene under forenklet IFRS rapporteres det også på andre inntekter og kostnader som ikke føres over resultatet, men direkte mot egenkapitalen. Denne posten var på -694 MNOK (380 MNOK), hvorav endring i virkelig verdi av investeringer (primært børsnoterte aksjer) bidro med -682 MNOK. Dermed ble totalresultatet for konsernet -962 MNOK (MNOK 644). Det negative resultatet er ikke økonomisk tilfredsstillende, men skyldes i stor grad verdiendringer på investeringer og i mindre grad drift av eiendomsporteføljen.

Konsernets eiendeler består hovedsakelig av eiendom og finansielle investeringer. Investeringseiendom utgjorde 4.743 MNOK (3.685 MNOK). Totale eiendeler var 6.564 MNOK (6.934 MNOK), hvor reduksjonen i stor grad skyldes negativ endring i verdi på konsernets aksjeinvesteringer. Konsernets likviditetsbeholdning var 87 MNOK (172 MNOK).



Konsernets samlede gjeld utgjorde 4.437 MNOK (3.844 MNOK). Økningen henger sammen med investeringer i eiendom og refinansieringer gjennom året, mens gjeld knyttet til finansielle investeringer har blitt redusert. Konsernets kortsiktige gjeld utgjorde 51% av samlet gjeld i konsernet (48%). Generelt har det blitt mer vanlig med kortere lån for finansiering av eiendom, samt at trekkrammene normalt har årlig fornyelse. Refinansieringsrisikoen på disse lånene anses som lav.

Egenkapitalen i konsernet var ved utgangen av året 2.127 MNOK (3.091 MNOK), som tilsvarer en egenkapitalandel på 32% (45%).

Styret mener at det fremlagte årsregnskapet gir et rettviseende bilde over utviklingen og resultatet av foretakets virksomhet og stilling.

## 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), 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 2022 var samlet vektet gjenværende leietid på næringsseiendommene ca. 9,3 år, og ledigheten ca. 0,4%.

### 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 2022 var ca. 50% av gjelden knyttet til næringsseiendom sikret gjennom fastrenteavtaler og rentebytteavtaler, som tilsvarer en sikringsgrad på ca. 31% av total gjeld i konsernet.

### Kredittisiko

Konsernet har kredittisiko 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 basert på bankfinansiering samt egenkapital eller lån fra eier eller søsterselskaper. De underliggende eiendomsinvesteringene i datterselskapene skal i utgangspunktet være selvfinansierende, og med en bred og diversifisert portefølje av andre investeringer har man stor grad av fleksibilitet til å tilføre likviditet der det måtte oppstå et behov. Likviditet er et viktig fokusområde for å sikre konsernets finansielle forpliktelser og sørge for tilstrekkelig handlefrihet



dersom det oppstår interessante investeringsmuligheter. 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 2022 er utarbeidet i samsvar med dette. Til grunn for vurderingen ligger blant annet resultat og likviditetsprognoser for 2023 og konsernets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover. I tillegg har konsernet de siste årene fått en betydelig mer diversifisert portefølje innenfor både eiendom og finansielle investeringer, og står dermed bedre rustet til å takle de usikre markedsforholdene.

## **Arbeidsmiljø, Likestilling og Diskriminering**

Vatne Capital hadde åtte fulltidsansatte ved utgangen av 2022, hvorav alle var menn. I løpet av 2023 er det ansatt en kvinne i en deltidsstilling. 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 2022 var ubetydelig.

## **Ytre Miljø**

Selskapets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø.

## **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.

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](http://www.vatnecapital.com).

## **Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder**

Selskapet har tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig ledere i hele Konsernet for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner. Denne forsikringen gjelder for hele verden unntatt USA og Canada.



## Fremtidsutsikter

Utviklingen så langt i år har vært preget av fortsatt usikkerhet i de markedene der konsernet opererer. Generelt sett er vi fortsatt usikre på utviklingen fremover innenfor både eiendom og aksjer, og vi posisjonerer oss deretter. På sikt er vi av den oppfatning at konsernets eiendomsportefølje vil stå seg relativt godt i et mer utfordrende marked, og at det fortsatt vil være muligheter for å finne attraktive investeringsmuligheter eller gjøre selektive salg. Leiemarkedet for bolig er veldig sterkt, og lav nybygging kombinert med økende sentralisering gjør at boligprisene på sikt trolig vil holde seg bra. Når det gjelder de finansielle investeringene så er det med noen unntak god underliggende drift og utvikling i de selskapene der vi er investert, men de noterte aksjene påvirkes av generell uro i kapitalmarkedene. Investeringene innenfor private equity har fortsatt vist positiv utvikling så langt i 2023.

Oslo 11.10.2023

---

Runar Vatne  
Daglig leder / Styreleder

---

Jens Borge-Andersen  
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: CCEET-0EY5M-N6YGC-LNV4Z-G5U5F-12W2E



## RESULTATREGNSKAP VATNE CAPITAL AS

Vatne Capital AS			Vatne Capital Konsern		
2022	2021	Beløp i NOK 1000	Note	2022	2021
		<b>Driftsinntekter</b>			
379	-	Leieinntekter		194 825	116 796
27 797	24 202	Konserninterne inntekter		-	-
500	650	Annen driftsinntekt		59 488	23 933
<b>28 676</b>	<b>24 852</b>	<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>1,14</b>	<b>254 312</b>	<b>140 729</b>
		<b>Driftskostnader</b>			
-	-	Varekostnad		42 414	13 517
17 607	16 126	Lønnskostnad	2	28 276	20 751
298	272	Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	10	7 689	6 007
-	-	Netto (gevinst)/tap på realisasjon av eiendommer og bruksrettseiendeler		5 400	12 104
8 282	15 825	Annen driftskostnad	2,3	63 302	47 012
<b>26 187</b>	<b>32 223</b>	<b>Sum driftskostnader</b>		<b>147 080</b>	<b>99 390</b>
-	-	Andel av resultat fra felleskontrollert selskap	4	-1 363	947
-	-	Andel av resultat fra tilknyttet selskap	4	5 244	-16 130
-	-	<b>Sum andel av resultat fra felleskontrollert og tilknyttet selskap</b>		<b>3 881</b>	<b>-15 183</b>
<b>2 489</b>	<b>-7 371</b>	<b>Driftsresultat før verdiendring</b>		<b>111 114</b>	<b>26 156</b>
-	-	Verdiendring investeringseiendom	5	-58 125	511 685
<b>2 489</b>	<b>-7 371</b>	<b>Driftsresultat</b>		<b>52 989</b>	<b>537 841</b>
		<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
28 285	22 786	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	-	-
590	1 145	Annen renteinntekt	6	4 864	3 088
9 905	100 039	Annen finansinntekt	6	75 918	218 268
-	-	Verdiendring av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		15 883	45 258
-21 526	-1 500	Nedskrivning av finansielle eiendeler	11	-	-
-1 243	-945	Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	-	-
-18 739	-7 539	Annen rentekostnad	6	-174 612	-109 325
-	-13	Annen finanskostnad	6	-220 877	-329 718
<b>-2 728</b>	<b>113 974</b>	<b>Netto finansposter</b>		<b>-298 624</b>	<b>-172 429</b>
<b>-239</b>	<b>106 603</b>	<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-245 835</b>	<b>365 412</b>
4 971	2 167	Skattekostnad	7	21 831	101 104
<b>-5 210</b>	<b>104 436</b>	<b>Årsresultat</b>		<b>-267 666</b>	<b>264 308</b>
		<b>Opplysninger om avsetninger til:</b>			
16 910	-	Avsatt til tilleggsutbytte		-	-
-22 120	104 436	Avsatt til/fra annen egenkapital		-	-
<b>-5 210</b>	<b>104 436</b>	<b>Sum disponert</b>	<b>8</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Penneo Dokumentnøkkel: CEEF-OEY5M-N6YGC-LNV4Z-G5U5F-12WZE



## RESULTATREGNSKAP VATNE CAPITAL AS

### OPPSTILLING AV TOTALRESULTATET

Vatne Capital AS			Vatne Capital Konsern		
2022	2021	Beløp i NOK 1000	Note	2022	2021
-5 210	104 436	Årsresultat		-267 666	264 308
		<b>Andre inntekter og kostnader</b>			
		<i>Poster som ikke vil bli omklassifisert til resultat</i>			
-	-	Førstedagsgevinster/(tap)		-2 003	2 763
-	-	Skatt på poster som ikke vil bli omklassifisert		-	-
		<i>Poster som kan bli omklassifisert til resultat i senere perioder</i>			
-	-	Omregningsdifferanser valuta		-14 008	-8 917
-	-	Endring i virkelig verdi av investeringer	9	-681 842	388 733
-	-	Skatt på poster som kan bli omklassifisert		3 426	-2 588
-	-	<b>Sum andre inntekter og kostnader</b>		<b>-694 428</b>	<b>379 991</b>
<b>-5 210</b>	<b>104 436</b>	<b>Totalresultat</b>		<b>-962 094</b>	<b>644 299</b>
		<b>Årsresultat fordelt på:</b>			
-5 210	104 436	Kontrollerende eierinteresser		-264 753	251 736
-	-	Ikke-kontrollerende eierinteresser		-2 914	12 571
<b>-5 210</b>	<b>104 436</b>	<b>Sum årsresultat fordelt</b>	8	<b>-267 666</b>	<b>264 308</b>
		<b>Totalresultat fordelt på:</b>			
-5 210	104 436	Kontrollerende eierinteresser		-958 759	624 460
-	-	Ikke-kontrollerende eierinteresser		-3 335	19 839
<b>-5 210</b>	<b>104 436</b>	<b>Sum totalresultat fordelt</b>	8	<b>-962 094</b>	<b>644 299</b>

Penneo Dokumentnøkkel: CCEET-0EY5M-N6YGC-LNV4Z-G5U5F-12WZE

BALANSE  
VATNE CAPITAL AS

Vatne Capital AS		Vatne Capital konsern			
2022	2021	Beløp i NOK 1000	Note	2022	2021
<b>ANLEGGSMIDLER</b>					
<b>Immaterielle eiendeler</b>					
-	-	Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter		259	337
-	-	<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>259</b>	<b>337</b>
<b>Varige driftsmidler</b>					
-	-	Investeringseiendom	5,20	4 743 130	3 684 876
-	-	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10,20	164 662	195 020
1 284	1 583	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l	10,20	14 582	12 599
<b>1 284</b>	<b>1 583</b>	<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>4 922 373</b>	<b>3 892 495</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>					
462 757	4 882	Investeringer i datterselskap	11,12,20	-	-
-	-	Investeringer i felleskontrollert selskap	4,12	923	2 286
3 870	13 660	Investeringer i tilknyttet selskap	4,12	100 448	208 789
-	-	Investering i aksjer, andeler og andre instrumenter	9,12,20	774 454	1 570 919
-	-	Investering i biler	9,12,20	81 117	70 395
76 707	9 743	Andre langsiktige fordringer	12,13,14	150 184	136 048
<b>543 334</b>	<b>28 286</b>	<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 107 127</b>	<b>1 988 437</b>
<b>544 618</b>	<b>29 868</b>	<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>6 029 759</b>	<b>5 881 269</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>					
-	-	Varer	15,20	4 337	2 711
-	-	Investeringseiendom holdt for salg	5,20	-	117 245
<b>Fordringer</b>					
28	163	Kundefordringer	12,13	19 219	7 704
380 123	609 914	Konsernfordringer	12,16	-	-
12 653	46 669	Andre fordringer	12,13,14	57 027	94 886
<b>392 804</b>	<b>656 745</b>	<b>Sum fordringer</b>		<b>76 246</b>	<b>102 590</b>
<b>Investeringer</b>					
-	-	Markedsbaserte aksjer	12,20	349 879	658 522
-	-	Andre finansielle instrumenter	12	16 350	98
-	-	<b>Sum investeringer</b>		<b>366 229</b>	<b>658 620</b>
1 749	85 379	Bankinnskudd, kortanter og lignende	12,17	87 339	171 768
<b>394 553</b>	<b>742 124</b>	<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>534 151</b>	<b>1 052 934</b>
<b>939 170</b>	<b>771 992</b>	<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 563 911</b>	<b>6 934 203</b>

Penneo Dokumentnøkkel: CCEET-0EY5M-N6YGC-LNV4Z-G5U5F-12W2E

BALANSE  
VATNE CAPITAL AS

Vatne Capital AS			Vatne Capital konsern		
2022	2021	Beløp i NOK 1000	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL</b>					
<b>Innskutt egenkapital</b>					
475	432	Aksjekapital	18	475	432
4 678	4 621	Overkurs		4 678	4 621
230 866	230 866	Annen innskutt egenkapital		-	-
<b>236 019</b>	<b>235 919</b>	<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 153</b>	<b>5 053</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>					
252 833	274 953	Annen egenkapital		2 086 294	3 061 963
252 833	274 953	Sum opptjent egenkapital		2 086 294	3 061 963
-	-	Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapitalen		35 800	23 660
<b>488 852</b>	<b>510 872</b>	<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>2 127 247</b>	<b>3 090 675</b>
<b>GJELD</b>					
<b>Avsetning for forpliktelse</b>					
1 068	1 226	Utsatt skatt	7	165 307	154 276
<b>1 068</b>	<b>1 226</b>	<b>Sum avsetning for forpliktelse</b>		<b>165 307</b>	<b>154 276</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>					
-	-	Obligasjonslån	12,18,20	969 616	879 061
-	-	Gjeld til kredittinstitusjoner	12,18,20	1 019 989	925 019
-	-	Øvrig langsiktig gjeld	12,18	20 750	26 163
-	-	<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 010 354</b>	<b>1 830 242</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>					
350 053	200 000	Gjeld til kredittinstitusjoner	12,2	2 066 454	1 780 210
503	859	Leverandørgjeld	12	13 114	13 528
846	230	Betalbar skatt		3 408	230
1 042	991	Skyldig offentlige avgifter		8 330	7 218
55 562	45 687	Konserngjeld	12	-	-
30 086	-	Kortsiktig gjeld til FKS/TS	12	30 086	2 018
11 159	12 126	Annen kortsiktig gjeld	12,14	139 613	55 805
<b>449 251</b>	<b>259 894</b>	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 261 004</b>	<b>1 859 009</b>
<b>450 319</b>	<b>261 120</b>	<b>Sum gjeld</b>		<b>4 436 664</b>	<b>3 843 528</b>
<b>939 170</b>	<b>771 992</b>	<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 563 911</b>	<b>6 934 203</b>

Oslo, 11. oktober 2023

Runar Vatne  
Styreleder / daglig lederJens Borge-Andersen  
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: CCEET-0EY5M-N6YGC-LNV4Z-G5U5F-12WZE



## KONTANTSTRØMOPPSTILLING VATNE CAPITAL AS

Vatne Capital AS		Vatne Capital konsern	
2022	2021	Beløp i NOK 1000	
2022	2021		2022 2021
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
-239	106 603	Resultat før skatt	-245 835 365 412
2 728	-113 974	Netto finansposter	298 824 172 429
-	-436	Betalbar skatt	-1 106 -296
-	-	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	5 400 12 104
298	272	Ordinære avskrivninger	7 689 6 007
-	-	Verdiendring investeringseiendom	58 125 -511 685
-	-	Verdiendring overført fra forwardkontrakter til investeringseiendom	-226 815 -
-	-	Verdiendring investeringer i felleskontrollerte og tilkn. selskaper	-3 881 15 183
-	-	Endring i varelager	-1 626 -2 711
135	-67	Endring i kundefordringer	-11 515 -5 536
-	-1 946	Endring i andre fordringer	23 723 18 061
-356	-47	Endring i leverandørgjeld	-415 -5 690
-	915	Endring i annen kortsiktig gjeld	88 655 -38 034
4 561	-397	Endring i andre tidsavgrensingsposter	-2 466 24 651
<b>7 127</b>	<b>-9 078</b>	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>-11 243 49 895</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
-	-	Utbetalinger ved kjøp av investeringseiendommer	-845 353 -1 642 883
-	-	Utbetalinger ved investeringer i investeringseiendommer	-76 189 -35 957
-	-	Innbetalinger ved salg av investeringseiendommer	111 846 160 789
-	-1 081	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-11 644 -14 558
-	-	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	32 409 -
-90	-85	Utbetalinger ved kjøp av datterselskaper	- -
-239 722	-88 637	Endring i konsernmellomværende	- -
28 822	23 931	Innbetaling av renteinntekter	- -
-	117 528	Inn-/utbetalinger ved salg/kjøp av andeler i felleskontrollert og tilknyttet selskap	371 583 229 546
-	74 126	Utbetalinger ved tilbakebetaling av innskutt egenkapital i felleskontrollert og tilknyttet selskap	- -
1 896	6 176	Innbetalinger av utbytte	- -
36 781	39 501	Utbetalinger ved endring i mellomværende med tilknyttet selskap	36 781 -
-34 705	-36 598	Utbetalinger ved endring i fordringer	- -
-	-	Innbetaling ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	- 283 614
3 000	-	Endring i andre investeringer	-15 108 -
<b>-204 018</b>	<b>134 862</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-395 675 -1 019 449</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
150 053	-	Inn-/utbetalinger ved opptak/nedbetaling av gjeld (kortsiktig og langsiktig)	471 769 1 137 052
-	-	Innbetalte renteinntekter	4 864 3 088
-19 983	-8 484	Utbetalte rentekostnader	-152 808 -97 500
100	-	Innbetaling av egenkapital	100 -
-	-	Innbetaling av egenkapital fra minoriteter	15 475 412
-16 910	-50 000	Utbetaling av utbytte	-16 910 -60 450
-	-10 358	Utbetaling av konsernbidrag	- -
<b>113 260</b>	<b>-68 842</b>	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>322 490 982 602</b>
-83 630	56 942	Netto endring av kontanter og kontantekvivalenter	-84 428 13 048
85 379	28 437	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	171 767 158 719
<b>1 749</b>	<b>85 379</b>	<b>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</b>	<b>87 339 171 767</b>

Penneo Dokumentnøkkel: CCEET-OEY5M-N6YGC-LNV4Z-G5U5F-12WZE



## NOTER VATNE CAPITAL

### Regnskapsprinsipper

Vatne Capital AS er et aksjeselskap registrert i Norge. Selskapets hovedkontor er lokalisert i Munkedamsveien 26 A, Oslo. Dette årsregnskapet dekker både Vatne Capital ASs konsernregnskap og selskapsregnskap.

Konsernregnskapet er satt opp i henhold til Regnskapslovens §3-9 og Forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 7. februar 2022. Dette innebærer i hovedsak at måling og innregning følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk. Det er ikke gjort noen unntak fra måling og innregning etter full IFRS.

Konsernregnskapet legger til grunn prinsippene i et historisk kost regnskap, med unntak av følgende regnskapsposter:

- Investeringseiendom til virkelig verdi over resultatet,
- Finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet og
- Finansielle instrumenter til virkelig verdi over andre inntekter og kostnader.

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

Vatne Capital ASs konsernregnskap og selskapsregnskap for regnskapsåret 2022 ble vedtatt i styremøte den 11. oktober 2023.

### Konsolidering (konsernregnskap)

Konsernregnskapet viser det samlede økonomiske resultatet og den samlede finansielle stillingen når morselskapet Vatne Capital AS og dets kontrollerte eierandeler i andre selskaper presenteres som en økonomisk enhet. Regnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at morselskapets kontrollerte eierandeler i andre selskaper følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet. Alle interne forhold mellom selskapene er eliminert.

Eierandeler i selskaper der konsernet alene har bestemmende innflytelse (datterselskaper), er konsolidert 100 % linje for linje i konsernregnskapet fra den dagen konsernet har kontroll, og er konsolidert til den dagen slik kontroll opphører. Et foretak som det er investert i vurderes å være kontrollert av konsernet dersom konsernet:

- har betydelig innflytelse over foretaket
- er eksponert for eller har rettigheter til variabel avkastning fra sitt engasjement i foretaket
- har mulighet til å bruke sin makt over foretaket, til å påvirke sin avkastning.

Dersom konsernet har flertallet av stemmerettighetene i et foretak, er dette presumptivt et datterselskap i konsernet. Dersom konsernet ikke innehar flertallet av stemmerettighetene, vurderes alle relevante fakta og omstendigheter for å evaluere hvorvidt konsernet har kontroll over foretaket det er investert i. Herunder vurderes blant annet eierandel, stemmeandel, eierstruktur, styrkeforhold opsjoner og aksjonæravtaler. Disse vurderingene gjøres for hver investering.

Dersom konsernet har kontroll, men eier mindre enn 100 % av datterselskapet, er de øvrige eiernes andel vist som ikke-kontrollerende eierinteresser under konsernets egenkapital. Ikke-kontrollerende eiers andel av resultat vises i fordelingen av periodens resultat og totalresultat.

### Oppkjøp og virksomhetssammenslutninger (konsernregnskap)

Overtakelsesmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhetssammenslutninger. Overtatte eiendeler og forpliktelser i forbindelse med virksomhetssammenslutninger måles til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Selskap konsolideres fra og med det tidspunktet konsernet oppnår kontroll og utelates fra konsolidering når kontroll opphører. Utgifter knyttet til oppkjøp kostnadsføres når de påløper.



## NOTER

### VATNE CAPITAL

Ikke-kontrollerende eierinteresser beregnes til de ikke-kontrollerende eierinteressenes andel av identifiserbare eiendeler og gjeld eller til virkelig verdi. Valg av metode gjøres for hver enkelt virksomhetssammenslutning.

#### Datterselskap (selskapsregnskap)

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Slike investeringer er målt til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført i selskapsregnskapet samme år som det er avsatt i givers regnskap. Det er gjennomført en påfølgende nedskrivningsvurdering for investeringen.

#### Tilknyttet selskaper og felleskontrollert virksomhet

Konsernet har investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomheter. Tilknyttede selskaper er enheter hvor konsernet har betydelig innflytelse, men ikke kontroll eller felles kontroll, over den finansielle og operasjonelle styringen.

Felleskontrollert virksomhet er en felleskontrollert ordning der de partene som har felles kontroll over ordningen har rett til ordningens netto eiendeler. Felles kontroll er den kontraktmessige avtalen om deling av kontroll over en ordning som bare foreligger når beslutninger om relevante aktiviteter krever enstemmighet mellom de partene som deler kontroll.

Vurderingselementene som benyttes ved bestemmelse av om konsernet har felles kontroll eller bestemmende innflytelse over et selskap er tilsvarende som vurderingene av kontroll av datterselskaper.

Tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet innregnes etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet fra det tidspunktet betydelig innflytelse eller felles kontroll oppnås og inntil slik innflytelse opphører. Ved førstegangsinnregning vurderes tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet til anskaffelseskost. Tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet er innregnet etter kostmetoden i selskapsregnskapet.

Når konsernets tapsandel overstiger investeringen i et tilknyttet selskap, reduseres konsernets balanseførte verdi til null og ytterligere tap innregnes ikke med mindre konsernet har en forpliktelse til å dekke dette tapet.

#### Estimater og forutsetninger

Under utarbeidelsen av årsregnskapet har ledelsen brukt estimater og forutsetninger som har påvirket eiendeler, gjeld, inntekter, kostnader samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen.

Dette gjelder særlig avskrivninger på varige driftsmidler og vurderinger i tilknytning til oppkjøp. Fremtidige hendelser kan medføre at estimatene endrer seg. Estimater og de underliggende forutsetningene vurderes løpende, og er basert på beste skjønn og historisk erfaring. Endringer i regnskapsmessige estimater innregnes i den perioden endringene oppstår. Hvis endringene også gjelder fremtidige perioder fordeles effekten over inneværende og fremtidige perioder. Se egen note for mer informasjon om estimater og forutsetninger som er inkludert i årets konsernregnskap.

#### Investeringseiendom

Investeringseiendom består av eiendommer (bygninger, tomt eller begge deler) som brukes til å tilføre leieinntekter, til å øke verdien av investeringen eller begge deler. Investeringseiendommer er innregnet til virkelig verdi. Virkelig verdi tilsvarer estimert markedsverdi uten fradrag for utgifter påløpt i tilfelle ved salg. Endringer i virkelig verdi regnskapsføres i resultatregnskapet i perioden den oppstår. Investeringseiendom avskrives ikke.

Virkelig verdi vurderes en gang i året, basert på en verdsettelse av en kvalifisert uavhengig part og som har lang erfaring med området og typen eiendom som blir verdsatt. Verdsettelsen for



## NOTER

### VATNE CAPITAL

næringseiendom er utarbeidet basert på neddiskontert total netto leieinntekt med avkastningskrav som reflekterer risikoen ved netto kontantstrømmer. Boligeiendom er vurdert av megler til antatt salgsverdi.

#### Valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs. Ikke-pengeposter som måles til historisk kurs uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til norske kroner ved å benytte valutakursen på transaksjonstidspunktet. Ikke-pengeposter som måles til virkelig verdi uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til valutakursen fastsatt på måletidspunktet. Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden under andre finansposter.

#### Driftsinntekter fra kontrakter med kunder

Driftsinntekter fra kontrakter med kunder innregnes når kontrollen over en vare eller tjeneste er overført til kunden og i henhold til det beløp som reflekterer hva konsernet forventer å motta for varen eller tjenesten. Konsernet har konkludert med at det er prinsippal i dets inntektsstrømmer, fordi det kontrollerer varene og tjenestene før disse overføres til kunden.

#### Leieavtaler

##### Vesentlige regnskapsprinsipper

##### Identifisering av en leieavtale

Ved inngåelse av en kontrakt vurderer konsernet hvorvidt kontrakten er eller inneholder en leieavtale. En kontrakt er eller inneholder en leieavtale dersom kontrakten overfører retten til å ha kontroll med bruken av en identifisert eiendel i en periode i bytte mot et vederlag.

##### Konsernet som utleier

##### Atskillelse av bestanddelene i en leiekontrakt

For en kontrakt som inneholder en leiekomponent og en eller flere ytterligere leiekomponenter og ikke-leiekomponenter, fordeler konsernet vederlagene i kontrakten i henhold til prinsippene i IFRS 15 Driftsinntekter fra kontrakter med kunder.

##### Klassifisering av leieavtaler

For kontrakter hvor konsernet er utleier, klassifiserer det hver av sine leieavtaler som enten en operasjonell leieavtale eller en finansiell leieavtale. En leieavtale klassifiseres som en finansiell leieavtale dersom den i det vesentlige overfører alle risikoer og fordeler forbundet med eierskap av en underliggende eiendel. En leieavtale klassifiseres som en operasjonell leieavtale dersom den ikke i det vesentlige overfører alle risikoer og fordeler forbundet med eierskap av en underliggende eiendel.

Konsernet som utleier har ingen finansielle leieavtaler.

##### Operasjonelle leieavtaler

For operasjonelle leieavtaler innregner konsernet leiebetalinger som leieinntekter, hovedsakelig lineært, med mindre et annet systematisk grunnlag bedre gjenspeiler det mønsteret der fordelene ved bruken av den underliggende eiendelen reduseres. Konsernet innregner utgifter som har påløpt ved opptjening av leieinntekten som en kostnad. Konsernet legger til direkte utgifter til avtaleinngåelse som påløper ved inngåelse av en operasjonell leieavtale, til den underliggende eiendelens balanseførte verdi og innregner disse utgiftene som en kostnad over leieperioden på samme grunnlag som leieinntekten.

##### Skatt

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Forpliktelser og eiendeler ved utsatt skatt er beregnet på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret med unntak av:

- førstegangsinnregning av en eiendel eller forpliktelse i en transaksjon som
  - ikke er en virksomhetssammenslutning, og



## NOTER

### VATNE CAPITAL

- o som på transaksjonstidspunktet verken påvirker regnskapsmessig overskudd eller skattepliktig inntekt (skattemessig underskudd)
- midlertidige forskjeller relatert til investeringer i datterselskaper, tilknyttede selskaper eller felleskontrollert virksomhet når konsernet kontrollerer når de midlertidige forskjellene vil bli reversert og det ikke er antatt å skje i overskuelig fremtid.

En eiendel ved utsatt skatt er regnskapsført når det er sannsynlig at selskapet vil ha tilstrekkelige skattemessige overskudd i senere perioder til å nyttiggjøre skattefordelen. Selskapene regnskapsfører tidligere ikke regnskapsført eiendel ved utsatt skatt i den grad det har blitt sannsynlig at selskapet kan benytte seg av den utsatte skattefordelen. Likeledes vil selskapet redusere eiendel ved utsatt skatt i den grad selskapet ikke lenger anser det som sannsynlig at det kan nyttiggjøre seg av den utsatte skattefordelen.

Forpliktelser og eiendeler ved utsatt skatt er målt basert på forventet fremtidig skattesats til de selskapene i konsernet hvor det har oppstått midlertidige forskjeller.

Forpliktelser og eiendeler ved utsatt skatt måles til nominell verdi og er klassifisert som langsiktig forpliktelse (anleggsmiddel) i balansen. Betalbar skatt og eiendeler eller forpliktelser ved utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til poster ført direkte mot egenkapitalen.

### Klassifisering av balanseposter

Eiendeler klassifiseres som omløpsmiddel når konsernet forventer å realisere eiendelen, eller har til hensikt å selge eller forbruke den i konsernets ordinære driftssyklus. Videre er eiendeler som primært holdes for omsetning eller som forventes realisert innen tolv måneder etter rapporteringsperioden også å anse som omløpsmidler. Tilsvarende gjelder også eiendeler i form av kontanter eller kontantekvivalenter, med mindre disse er underlagt begrensninger som gjør at den ikke kan veksles eller benyttes til å gjøre opp en forpliktelse i minst tolv måneder etter rapporteringsperioden. Alle andre eiendeler klassifiseres som anleggsmidler.

Forpliktelser klassifiseres som kortsiktig når de forventes å bli gjort opp i konsernets ordinære driftssyklus, når de primært holdes for omsetning, eller dersom forpliktelsen forfaller til oppgjør innen tolv måneder etter rapporteringsperioden, eller foretaket ikke har en ubetinget rett til å utsette oppgjøret av forpliktelsen i minst tolv måneder etter rapporteringsperioden. Eventuelle vilkår for forpliktelsen, som etter motpartens valg kan føre til at den gjøres opp ved utstedelse av egenkapitalinstrumenter, påvirker ikke forpliktelsens klassifisering. Alle andre forpliktelser klassifiseres som langsiktige.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler omfatter eiendom, anlegg og utstyr som er beregnet for produksjon, levering av varer eller administrative formål, og som har varig levetid. Driftsmidlene måles til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Ved salg eller avhendelse blir balanseført verdi fraregnet og eventuelt tap (gevinst) resultatføres.

Anskaffelseskost for varige driftsmidler er kjøpsprisen, inkludert avgifter/skatter og kostnader direkte knyttet til å sette anleggsmiddelet i stand for bruk. Utgifter påløpt etter at driftsmidlet er tatt i bruk, slik som løpende vedlikehold, resultatføres som driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Varige driftsmidler avskrives lineært over eiendelens estimerte brukstid.

Avskrivningsperiode og -metode vurderes årlig. Utrangeringsverdi estimeres ved hver årsavslutning og endringer i estimat på utrangeringsverdi er regnskapsført som en estimatendring.

Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene.

### Nedskrivninger av ikke-finansielle eiendeler

Konsernet vurderer på hvert rapporteringstidspunkt om det finnes indikasjoner på at en eiendel har fallt i verdi. Dersom slike indikasjoner foreligger, estimeres eiendelens gjenvinnbare beløp.



## NOTER

### VATNE CAPITAL

Gjenvinnbart beløp anses som den høyeste verdi av virkelig verdi fratrukket salgsutgifter og bruksverdi, og beregnes for en enkelt eiendel, med mindre eiendelen ikke genererer inngående kontantstrømmer som i all vesentlighet er uavhengige av kontantstrømmer fra andre eiendeler eller grupper av eiendeler.

En eiendel har falt i verdi når dens balanseførte verdi overstiger dens gjenvinnbare beløp, og eiendelen nedskrives i slike tilfeller til gjenvinnbart beløp. Reduksjonen er et tap ved verdifall som føres i resultatet.

Konsernet vurderer på hvert rapporteringstidspunkt om det finnes indikasjoner på at et tap ved verdifall som er innregnet for en annen eiendel enn goodwill i tidligere år, ikke lenger finnes eller er redusert. Dersom slike indikasjoner foreligger, estimeres denne eiendelens gjenvinnbare beløp, og tidligere nedskrivning reverseres til et beløp som maksimalt tilsvarer tidligere det gjenvinnbare beløp med fradrag for akkumulerte avskrivninger.

### Varebeholdninger

Varelager måles til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi. Netto realisasjonsverdi er estimert salgspris ved ordinær drift fratrukket salgsomkostninger. 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.

Egenproduserte varer inkluderer variable kostnader og faste kostnader som kan allokere basert på normal kapasitetsutnyttelse.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer måles ved førstegangsinnregning til virkelig verdi, med etterfølgende måling til amortisert kost i henhold til den effektive rentemetoden justert for avsetning for estimert tap. For regnskapsprinsipper knyttet til tapsavsetninger, se «Avsetninger for tap på finansielle eiendeler» under.

Fordringer som forventes oppgjort innen ett år klassifiseres som omløpsmidler, i motsatt fall klassifiseres de som anleggsmidler.

### Pensjoner

Konsernet har kun innskuddsbaserte pensjonsordninger.

### Innskuddsbasert pensjonsordning

Pensjonspremie til innskuddsbasert pensjonsordning kostnadsføres når den påløper. Innskuddene er gitt til pensjonsplanen for heltidsansatte, og tilskuddet utgjør fra X % av lønn.

### Finansielle instrumenter

Et finansielt instrument er enhver kontrakt som gir opphav til en finansiell eiendel for et foretak og en finansiell forpliktelse eller et egenkapitalinstrument for et annet foretak.

### Finansielle eiendeler

Konsernets finansielle eiendeler er: derivater, ikke-børsnoterte egenkapitalinvesteringer, børsnoterte gjeldsinstrumenter, kundefordringer, og kontanter og kontantekvivalenter. Klassifiseringen av finansielle eiendeler ved førstegangsinnregning avhenger av karakteristika ved de kontraktsmessige kontantstrømmene til eiendelen, og hvilken forretningsmodell konsernet legger til grunn i styringen av sine finansielle eiendeler. Med unntak for kundefordringer som ikke har et betydelig finansieringselement, innregner konsernet en finansiell eiendel til virkelig verdi tillagt, hvis den finansielle eiendelen ikke er målt til virkelig verdi med verdiendringer over andre inntekter og kostnader, transaksjonskostnader.

Konsernet klassifiserer sine finansielle eiendeler i fire kategorier:

- Finansielle eiendeler målt til amortisert kost
- Finansielle eiendeler målt til virkelig verdi med verdiendringer over andre inntekter og kostnader med reklassifisering av akkumulerte gevinster og tap til resultatet
- Egenkapitalinstrumenter vurdert til virkelig verdi med verdiendringer over andre inntekter og kostnader uten reklassifisering av akkumulerte gevinster og tap til resultatet



## NOTER

### VATNE CAPITAL

- Derivater til virkelig verdi over resultatet (ikke utpekt som sikringsinstrumenter)

#### Finansielle eiendeler målt til amortisert kost

Konsernet måler finansielle eiendeler til amortisert kost hvis følgende betingelser er oppfylt:

- Den finansielle eiendelen holdes i en forretningsmodell hvor formålet er å motta kontraktsfestede kontantstrømmer, og
- Kontraktsvilkårene for den finansielle eiendelen gir opphav til kontantstrømmer som utelukkende består av betaling av hovedstol og renter på gitte datoer.

Etterfølgende måling av finansielle eiendeler målt til amortisert kost gjøres ved bruk av effektiv rentes metode og er gjenstand for tapsnedskrivning. Gevinst og tap føres i resultat når eiendelen er fraregnet, modifisert eller nedskrevet.

Konsernets finansielle eiendeler til amortisert kost inkluderer kundefordringer og andre kortsiktige innskudd. Kundefordringer som ikke har et betydelig finansieringselement er målt til transaksjonsprisen i samsvar med IFRS 15 Inntekter fra kontrakter med kunder.

#### Finansielle eiendeler målt til virkelig verdi med verdiendringer over andre inntekter og kostnader

Konsernet måler finansielle eiendeler til virkelig verdi med verdiendringer over andre inntekter og kostnader dersom følgende betingelser er oppfylt:

- Den finansielle eiendelen holdes i en forretningsmodell hvor formålet er både å motta kontraktsfestede kontantstrømmer og salg,
- Kontraktsvilkårene for den finansielle eiendelen gir opphav til kontantstrømmer som utelukkende består av betaling av hovedstol og renter på gitte datoer.

Finansielle eiendeler målt til virkelig verdi med verdiendringer over andre inntekter og kostnader, renteinntekter, omregningsdifferanser, og tapsnedskrivning eller reverseringer, innregnes i resultat og beregnes på samme måte som finansielle eiendeler målt til amortisert kost. Resterende endringer i virkelig verdi innregnes over andre inntekter og kostnader. Ved fraregning blir den akkumulerte endringen i virkelig verdi som er innregnet i andre inntekter og kostnader, overført til resultat.

#### Egenkapitalinstrumenter målt til virkelig verdi med verdiendringer over andre inntekter og kostnader

Konsernet kan velge å utpeke egenkapitalinstrumenter til virkelig verdi med verdiendringer over andre inntekter og kostnader så fremt de oppfyller definisjonen av egenkapital i IAS 32 Finansielle instrumenter: Presentasjon og ikke holdes for handelsformål. Klassifiseringen bestemmes på instrument-for-instrument basis.

Akkumulerte gevinster og tap på disse finansielle eiendelene som er ført over andre inntekter og kostnader reklassifiseres ikke til resultatet. Utbytte innregnes som annen finansinntekt i resultat når foretakets rett til å motta utbyttet er vedtatt på generalforsamlingen. Dersom utbytte representerer tilbakebetaling av egenkapitalinvesteringen, blir det innregnet i andre inntekter og kostnader. Egenkapitalinstrumenter til virkelig verdi med verdiendringer over andre inntekter og kostnader er ikke gjenstand for tapsvurdering.

Konsernet har utpekt ikke-børsnoterte egenkapitalinvesteringer i denne kategorien.

#### Derivater målt til virkelig verdi over resultatet

Derivater er ført i balansen til virkelig verdi, justert for netto endringer i virkelig verdi over resultatet.

Denne kategorien inneholder valutaterminer og rentebytteavtaler som ikke er øremerket i sikringsforhold (sikringsbokføring benyttes ikke).

#### Fraregning av finansielle eiendeler

En finansiell eiendel (eller, hvis aktuelt, en del av en finansiell eiendel eller en del av en gruppe med like finansielle eiendeler) er fraregnet (tatt ut av konsernets konsoliderte balanseoppstilling) hvis:



## NOTER

### VATNE CAPITAL

- Den kontraktsfestede retten til å motta kontantstrømmer fra den finansielle eiendelen utløper, eller
- Konsernet har overført den kontraktsfestede retten til å motta kontantstrømmene fra den finansielle eiendelen eller beholder retten til å motta kontantstrømmene fra en finansiell eiendel, men samtidig forplikter seg til å overføre disse til en motpart; og enten
  - a. Konsernet har overført det vesentligste av risiko og fordeler forbundet med eiendelen, eller
  - b. Konsernet har hverken overført eller beholdt det vesentligste av risiko og fordeler forbundet med eiendelen, men har overført kontrollen av eiendelen.

### Finansielle forpliktelser

Finansielle forpliktelser er, ved førstegangsinnregning, klassifisert som lån og forpliktelser, eller derivater. Derivater er førstegangsinnregnet til virkelig verdi. Lån og forpliktelser innregnes til virkelig verdi justert for direkte henførbare transaksjonskostnader.

Derivater er finansielle forpliktelser når den virkelig verdien er negativ, og behandles regnskapsmessig på tilsvarende måte som derivater som er eiendeler.

### Lån og forpliktelser

Etter førstegangsinnregning vil rentebærende lån bli målt til amortisert kost ved bruk av effektiv rentes metode. Gevinster og tap føres i resultat når forpliktelsen er fraregnet.

Amortisert kost er beregnet ved å ta hensyn til enhver rabatt eller premie knyttet til kjøpet, eller kostnader og avgifter som er en integrert del av den effektive renten. Effektiv rente presenteres som finanskostnader i resultatregnskapet.

Forpliktelser er målt til deres nominelle beløp dersom effekten av diskontering er ubetydelig.

### Fraregning av finansielle forpliktelser

En finansiell forpliktelse fraregnes når forpliktelsen er innfridd, kansellert eller utløpt. Når en eksisterende finansiell forpliktelse erstattes med en ny forpliktelse fra samme långiver hvor vilkårene er vesentlig endret, eller vilkårene på en eksisterende forpliktelse er vesentlig modifisert, fraregnes den opprinnelige forpliktelsen og en ny forpliktelse innregnes. Forskjellen i balanseført verdi innregnes i resultat.

### Avsetninger for tap på finansielle eiendeler

Konsernet har gjort en avsetning for forventede tap (ECL) på alle gjeldsinstrumenter som ikke er klassifisert som virkelig verdi over resultatet. Målingen av avsetningen for forventet tap i den generelle modellen avhenger av om kredittrisikoen har økt vesentlig siden første gangs balanseføring. Ved førstegangs balanseføring og når kredittrisikoen ikke har økt vesentlig etter førstegangs balanseføring skal det avsettes for 12-måneders forventet tap. 12-måneders forventet tap er det tapet som er forventet å inntreffe over levetiden til instrumentet, men som kan knyttes til begivenheter som inntreffer de første 12 månedene. Hvis kredittrisikoen har økt vesentlig etter førstegangsinnregning skal det avsettes for forventet tap over hele levetiden. Forventet kredittap er beregnet basert på nåverdien av alle kontantstrømmer over gjenværende forventet levetid, dvs. forskjellen mellom de kontraktsmessige kontantstrømmer i henhold til kontrakten og den kontantstrømmen som konsernet forventer å motta, diskontert med effektiv rente på instrumentet. De forventede kontantstrømmene skal omfatte kontantstrømmer fra salg av sikkerhetsstillelse eller andre kredittforbedringer som er integrert i kontraktsvilkårene.

Konsernet anvender en forenklet metode for beregning av tapsavsetninger for kundefordringer og kontraktseiendeler. Konsernet måler dermed tapsavsetningen basert på forventet kredittap over levetiden for hver rapporteringsperiode, og ikke basert på 12-måneders forventet tap. Konsernet har laget en avsetningsmatrise som er basert på historiske kredittap, justert for fremadrettede faktorer for den spesifikke kunde og den generelle økonomiske situasjonen.

For gjeldsinstrumenter målt til virkelig verdi over andre inntekter og kostnader anvender konsernet forenklingsreglene for instrumenter med lav kredittrisiko. Dette innebærer at konsernet ved hver rapporteringsperiode evaluerer hvorvidt instrumenter som hadde lav kredittrisiko ved førstegangsinnregning fortsatt har lav kredittrisiko på balansedato. Vurderingen gjøres ved å bruke



## NOTER

### VATNE CAPITAL

relevant informasjon som er tilgjengelig uten utilbørlig kostnad og innsats. Under denne evalueringen vil konsernet revurdere den interne kredittvurderingen av gjeldsinstrumentet. Videre vurderer konsernet om det har vært en signifikant økning i kredittrisikoen hvis betalinger er mer enn 30 dager over forfall.

Konsernets gjeldsinstrumenter til virkelig verdi over andre inntekter og kostnader består kun av børsnoterte obligasjoner som er vurdert å ha god kreditt-rating og disse investeringene er dermed ansett å ha lav kredittisiko. Konsernets policy er å måle forventet kreditttap på slike instrumenter på 12-måneders basis. Hvis det har vært en vesentlig økning i kredittisikoen siden førstegangsinnregning, vil avsetningen beregnes basert på forventet kreditttap over instrumentets levetid.

Konsernet vurderer en finansiell eiendel som misligholdt hvis kontraktsfestede betalinger er 90 dager over forfall. Konsernet vil likevel, i noen tilfeller, anse finansielle eiendeler som misligholdt hvis intern eller ekstern informasjon tilsier at det er usannsynlig at de vil motta kontraktsfestede utestående beløp, uten at det tas hensyn til sikkerhetsstillelser som konsernet holder. En finansiell eiendel er nedskrevet når det ikke er rimelig å forvente at man vil motta de kontraktsfestede kontantstrømmene.

#### Måling av virkelig verdi

Virkelig verdi av finansielle instrumenter som omsettes i aktive markeder fastsettes ved slutten av rapporteringsperioden med henvisning til noterte markedspriser eller kurser fra forhandlere av finansielle instrumenter (kjøpskurs på lange posisjoner og salgskurs for korte posisjoner), uten fradrag for transaksjonskostnader.

For finansielle instrumenter som ikke omsettes i et aktivt marked, fastsettes den virkelige verdien ved hjelp av en egnet verdsettelsesmetode. Slike verdsettelsesmetoder omfatter bruk av nylig foretatte markedstransaksjoner på armlengdes avstand mellom velinformerte og frivillige parter, dersom slike er tilgjengelige, henvisning til løpende virkelig verdi av et annet instrument som er praktisk talt det samme, diskontert kontantstrømsberegning eller andre verdsettelsesmodeller.

#### Avsetninger

En avsetning innregnes når konsernet har en forpliktelse (rettslig eller selvpålagt) som en følge av en tidligere hendelse og det er sannsynlig (mer sannsynlig enn ikke) at det vil skje et økonomisk oppgjør som følge av denne forpliktelsen samt at beløpets størrelse kan måles pålitelig. Hvis effekten er betydelig, beregnes avsetningen ved å neddiskontere forventede fremtidige kontantstrømmer med en diskonteringsrente før skatt som reflekterer markedets prissetting av tidsverdien av penger og, hvis relevant, risikoer spesifikt knyttet til forpliktelsen.

En avsetning for garanti innregnes når de underliggende produkter eller tjenester selges. Avsetningen er basert på historisk informasjon om garantier og en vektning av mulige utfall mot deres sannsynlighet for å inntreffe.

Restruktureringsavsetninger innregnes når konsernet har godkjent en detaljert og formell restruktureringsplan, og restruktureringen enten har startet eller har blitt offentliggjort.

Avsetning for tapsbringende kontrakter innregnes når konsernets forventede inntekter fra en kontrakt er lavere enn uunngåelige kostnader som påløpte for å innfri forpliktelsene etter kontrakten.

#### Kontanter og kontantstrømpstilling

Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer. Kontantstrømpstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. I kontantstrømpstillingen er kassakreditt fratrukket beholdningen av kontanter og kontantekvivalenter.



## NOTER

### VATNE CAPITAL

#### Hendelser etter balansedagen

Ny informasjon etter balansedagen om selskapets finansielle stilling på balansedagen er hensyntatt i årsregnskapet. Hendelser etter balansedagen som ikke påvirker selskapets finansielle stilling på balansedagen, men som vil påvirke selskapets finansielle stilling i fremtiden er opplyst om dersom dette er vesentlig.



## NOTER VATNE CAPITAL AS

### Note 1 - Driftsinntekter

(Beløp i NOK 1000)

	Vatne Capital AS		Vatne Capital Konsern	
	2022	2021	2022	2021
<b>Virksomhetsområde</b>				
Leieinntekter	379	-	194 825	116 796
Rådgivningstjenester	27 797	24 202	-	-
Salg av eiendom	-	-	37 860	13 300
Salg av biler	-	-	3 900	-
Restaurant	-	-	14 907	8 428
Annen omsetning	500	650	2 820	2 204
<b>Sum</b>	<b>28 676</b>	<b>24 852</b>	<b>254 312</b>	<b>140 729</b>

### Geografisk fordeling

	2022	2021	2022	2021
Norge	28 676	24 852	189 533	115 370
Sverige	-	-	64 779	25 359
Andre land	-	-	-	-
<b>Sum</b>	<b>28 676</b>	<b>24 852</b>	<b>254 312</b>	<b>140 729</b>

### Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse til revisor

(Beløp i NOK 1000)

Lønnskostnader	Vatne Capital AS		Vatne Capital Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Lønninger	12 758	12 016	22 090	15 368
Arbeidsgiveravgift	2 584	2 407	3 883	3 581
Pensjonskostnader	904	880	904	929
Andre ytelser	1 362	823	1 399	873
<b>Sum</b>	<b>17 607</b>	<b>16 126</b>	<b>28 276</b>	<b>20 751</b>
Gjennomsnittlig antall årsverk	10	9	26	12

### Ytelser til ledende personer mv.

(Beløp i NOK 1000)

	2022					Sum
	Lønn	Styre- honorar	Bonus	Pensjons- kostnader	Annen godtgjørelse	
Daglig leder / Styrets leder	1 012	-	-	109	11	1 133
CFO / Styremedlem	1 935	-	750	168	12	2 865

NOTER  
VATNE CAPITAL AS

	2021					Sum
	Lønn	Styre- honorar	Bonus	Pensjons- kostnader	Annen godtgjørelse	
Daglig leder / Styrets leder	944	-	-	151	17	1 111
CFO / Styremedlem	1 518	-	773	160	26	2 477

**Godtgjørelse til revisor**  
(Beløp i NOK 1000)

Revisjonshonorar fordeles på følgende områder	Vatne Capital AS		Vatne Capital Konsern		
	2022	2021	2022	2021	
Lovpålagt revisjon		491	84	2 429	1 312
Andre tjenester utenfor revisjonen		236	298	985	473
<b>Sum</b>		<b>727</b>	<b>382</b>	<b>3 415</b>	<b>1 785</b>

**Note 3 - Andre driftskostnader**

(Beløp i NOK 1000)

	Vatne Capital AS		Vatne Capital Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Regnskap, rådgivning og juridisk bistand	761	8 117	18 293	22 924
Revisjon	727	382	3 415	1 785
Reparasjon og vedlikehold	-	-	2 269	2 946
Andre eiendomskostnader	-	-	25 899	11 911
Leie- og kontorkostnader	4 667	5 421	2 207	2 964
Reise- og representasjonskostnader	1 224	938	1 425	1 009
Tap på fordringer	-	-	1 621	258
Andre driftskostnader	903	967	8 174	3 216
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>8 282</b>	<b>15 825</b>	<b>63 302</b>	<b>47 012</b>

**Note 4 - Tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet**

## Oversikt over tilknyttede selskap

Foretaksnavn	Kontor	2022		2021	
		Eierandel	Stemme- andel	Eierandel	Stemme- andel
Oslo Capital Partners AS	Oslo, Norge	0,0 %	0,0 %	30,0 %	30,0 %
Sofiemyr Næring AS	Oslo, Norge	0,0 %	0,0 %	25,0 %	25,0 %
Thor Immobilien AG	Zurich, Sveits	24,5 %	24,5 %	24,5 %	24,5 %
Nordic Social Infrastructure Invest AS	Oslo, Norge	0,0 %	0,0 %	23,3 %	23,3 %

Penneo Dokumentnøkkel: CCEE1-OEY5M-N6YGC-LNV4Z-G5U5F-12WZE



**NOTER**  
**VATNE CAPITAL AS**

Oversikt over felleskontrollert virksomhet

Foretaksnavn	Kontor	2022		2021	
		Eierandel	Stemmeandel	Eierandel	Stemmeandel
Solli Eiendom Holding AS	Oslo, Norge	50,0 %	50,0 %	50,0 %	50,0 %

I konsernregnskapet vurderes tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet etter egenkapitalmetoden. Tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet.

**Investering etter egenkapitalmetoden (konsernregnskapet)**

(Beløp i NOK 1000)

	2022	2021
<b>Bokført verdi per 1.1</b>	<b>211 075</b>	<b>488 129</b>
Tilgang	-	-
Avgang	-102 983	-119 841
Andel resultat(etter skatt)	3 881	-10 427
Interfortjenester	-	-
Egenkapitaljusteringer og utbytte	-	-146 786
Innbetalt/tilbakebetalt egenkapital i perioden	-10 601	-
<b>Bokført verdi per 31.12</b>	<b>101 372</b>	<b>211 075</b>

**Investering etter kostmetoden (selskapsregnskapet)**

(Beløp i NOK 1000)

Foretaksnavn	2 022			2 021		
	Bokført verdi	Egenkapital	Resultat	Bokført verdi	Egenkapital	Resultat
Oslo Capital Partners AS	0	0	0	3 000	6 288	96
Thor Immobilien AG	3 870	99 865	4 525	10 660	36 412	2 175
Nordic Social Infrastructure Invest AS	0	0	0	1	6 852	3 662

**Note 5 - Investeringseiendom**

(Beløp i NOK 1000)

	Investeringseiendom holdt for salg		Investeringseiendom	
	2022	2021	2022	2021
<b>Bokført verdi per 1.1</b>	<b>117 245</b>	-	<b>3 684 876</b>	<b>1 942 291</b>
Tilgang kjøpte eiendommer	-	-	845 296	1 616 202
Førstedagsgevinster/-tap	-	-	-	2 556
Påkostning eiendommer	-	-	76 189	26 307
Overført mellom kategorier av investeringer	-	117 245	227 929	-325 870
Avgang solgte eiendommer	-117 245	-	-2 714	-88 293
Årets verdiendring eiendom	-	-	-58 125	511 685
Valutaendringer	-	-	-30 321	-
<b>Bokført verdi per 31.12</b>	<b>0</b>	<b>117 245</b>	<b>4 743 130</b>	<b>3 684 876</b>



## NOTER VATNE CAPITAL AS

Virkelig verdi representerer det beløpet som en eiendel kan byttes mellom en kunnskapsrik, villig kjøper og selger i en transaksjon på amlengdes avstand på tidspunktet for verddivurderingen. Følgende hovedelementer er brukt i verdsettelsen.

Yield (%) (gjennomsnitt)	4,93 %
Inflasjon (%)	2,00 %
Nåværende ledige lokaler (gjennomsnitt)	0,92 %

### Note 6 - Finansposter

(Beløp i NOK 1000)

	Vatne Capital AS		Vatne Capital Konsern	
	2022	2021	2022	2021
<b>Annen finansinntekt</b>				
Gevinst på finansielle instrumenter	72	93 827	13 417	181 269
Gevinst ved realisasjon av rentebytteavtaler	-	-	21 408	10 501
Utbytte og andre utdelinger	1 896	6 176	26 767	22 561
Gevinst utlån og fordringer	-	-	-	-
Valutagevinster	7 937	23	13 937	2 179
Andre finansinntekter	-	14	389	1 757
<b>Sum annen finansinntekt</b>	<b>9 905</b>	<b>100 039</b>	<b>75 918</b>	<b>218 268</b>

	Vatne Capital AS		Vatne Capital Konsern	
	2022	2021	2022	2021
<b>Annen finanskostnad</b>				
Tap på finansielle instrumenter	-	-	203 767	5 687
Tap på realisasjon av rentebytteavtaler	-	-	615	-
Verdiendring finansielle instrumenter	-	-	-	316 448
Valutatap	-	13	14 080	6 126
Andre finanskostnader	-	-	2 415	1 458
<b>Sum annen finanskostnad</b>	<b>-</b>	<b>13</b>	<b>220 877</b>	<b>329 718</b>

### Spesifikasjon av renteinntekter/ kostnader:

	Vatne Capital AS		Vatne Capital Konsern	
	2022	2021	2022	2021
<b>Renteinntekter</b>				
Renteinntekter	590	1 145	4 864	3 088
Renteinntekter på konsernmellomværende	28 285	22 786	-	-
Renteinntekter knyttet til nedskrevet finansielle eiendeler	-	-	-	-
<b>Sum renteinntekter ved effektiv rentes metode</b>	<b>28 875</b>	<b>23 931</b>	<b>4 864</b>	<b>3 088</b>

	Vatne Capital AS		Vatne Capital Konsern	
	2022	2021	2022	2021
<b>Rentekostnader</b>				
Rentekostnad på lån	18 735	7 535	174 608	109 270
Rentekostnad IFRS 16	-	-	-	51
Rentekostnad på konsernmellomværende	1 243	945	-	-
Andre rentekostnader	4	4	4	4
<b>Sum rentekostnader ved effektiv rentes metode</b>	<b>19 983</b>	<b>8 484</b>	<b>174 612</b>	<b>109 325</b>



## NOTER VATNE CAPITAL AS

### Note 7 - Skattekostnad

(Beløp i NOK 1000)

Årets skattekostnad fordeler seg på	Vatne Capital AS		Vatne Capital Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Betalbar skatt	5 130	1 920	7 375	1 424
Endring i utsatt skatt	-158	247	14 456	99 681
Sum skattekostnad	<b>4 971</b>	<b>2 167</b>	<b>21 831</b>	<b>101 104</b>

Beregning betalbar skatt	2022	2021	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	-239	106 603	-245 835	365 412
Permanente forskjeller (+/-) *)	20 125	-97 936	133 706	-40 138
Ytet konsernbidrag med skatteeffekt	-18 057	-6 757	-	-
Endring i midlertidige forskjeller	633	-988	-7 532	-379 154
Årets skattegrunnlag	<b>2 462</b>	<b>921</b>	<b>-119 661</b>	<b>-53 880</b>
Betalbar skatt (Morselskap: 25% / Konsern: 21,5%-25%)	<b>616</b>	<b>230</b>	<b>7 375</b>	<b>1 424</b>

Oversikt over midlertidige forskjeller	2022	2021	2022	2021
Investeringseiendom	-	-	968 705	813 790
Driftsmidler	-225	-74	45 628	44 175
Investering i biler	-	-	1 863	6 631
Rentebytteavtaler	-	-	16 350	-3 218
Fordringer og gjeld, inkl. i utenlandsk valuta	4 496	4 979	2 437	5 107
Låneomkostninger	-	-	14 094	11 282
Gevinst- og tapskonto	-	-	1 098	1 373
Rentebegrensning	-	-	-8 988	-8 765
Andre avsetninger for forpliktelser	-	-	31 322	29 083
Underskudd til fremføring	-	-	-320 699	-211 747
Sum	<b>4 272</b>	<b>4 905</b>	<b>751 810</b>	<b>687 711</b>

Utsatt skatt / skattefordel (Morselskap: 22 % Konsern: 21,5 - 25%)	<b>1 068</b>	<b>1 226</b>	<b>165 307</b>	<b>154 276</b>
--	--------------	--------------	----------------	----------------

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

	2022	2021	2022	2021
Ordinært resultat før skatt	-239	106 603	-245 835	365 412
25 % skatt av resultat før skatt	-60	26 651	-61 459	91 353
Permanente forskjeller	5 031	-24 484	83 290	9 751
Beregnet skattekostnad	<b>4 971</b>	<b>2 167</b>	<b>21 831</b>	<b>101 104</b>
Effektiv skattesats	-2081,0 %	2,0 %	-8,9 %	27,7 %

Penneo Dokumentnøkkel: CCEE1-OEY5M-N6YGC-LNV4Z-G5U5F-12WZE



## NOTER VATNE CAPITAL AS

### Note 8 - Egenkapital

(Beløp i NOK 1000)

#### Vatne Capital AS

			Annen		Sum
	Aksjekapital	Overkurs	innskutt EK	Annen EK	
Egenkapital per 01.01.2022	432	4 621	230 866	274 953	510 872
Årets resultat	-	-	-	-22 120	-22 120
Kapitalforhøyelse	43	57	-	-	100
Utbytte	-	-	-	-16 910	-16 910
<b>Egenkapital per 31.12 2022</b>	<b>475</b>	<b>4 678</b>	<b>230 866</b>	<b>235 924</b>	<b>471 942</b>

#### Vatne Capital Konsern

			Annen EK		Sum
	Aksjekapital	Overkurs	Minoritet		
Egenkapital per 01.01.2022	432	4 621	3 061 963	23 660	3 090 675
Årets resultat	-	-	-264 753	-2 914	-267 666
Andre inntekter og kostnader	-	-	-694 006	-421	-694 428
Kapitalforhøyelse	43	57	-	15 475	15 575
Utbytte	-	-	-16 910	-	-16 910
<b>Egenkapital per 31.12 2022</b>	<b>475</b>	<b>4 678</b>	<b>2 086 294</b>	<b>35 800</b>	<b>2 127 247</b>

### Note 9 - Investering i aksjer, andeler og andre instrumenter

(Beløp i NOK 1000)

Objekt	2022		
	Anskaffelse skost	Virkelig verdi	Endring virkelig verdi
Aksjer og andeler	305 910	407 892	-699 820
Andre langsiktige investeringer	155 512	236 556	8 140
Forwardkontrakter	-	130 006	3 208
<b>Sum</b>	<b>461 423</b>	<b>774 454</b>	<b>-688 473</b>
Investering i biler	79 254	81 117	6 631
<b>Totalt</b>	<b>540 677</b>	<b>855 572</b>	<b>-681 842</b>

Pennco Dokumentnøkkel: CCEE1-0EY5M-N6YGC-LNV4Z-G5U5F-12WZE



## NOTER VATNE CAPITAL AS

Objekt	2021		
	Anskaffelse skost	Virkelig verdi	Endring virkelig verdi
Aksjer og andeler	389 902	910 672	42 033
Andre langsiktige investeringer	67 937	90 715	3 458
Forwardkontrakter	-	410 015	336 611
<b>Sum</b>	<b>457 839</b>	<b>1 411 402</b>	<b>382 102</b>
Investering i biler	63 764	70 395	6 631
<b>Totalt</b>	<b>521 604</b>	<b>1 481 797</b>	<b>388 733</b>

### Note 10 - Varige driftsmidler

(Beløp i NOK 1000)

#### Vatne Capital AS

Varige driftsmidler	Drifts- løsøre, inventar, verktøy, kontor- maskiner	Andre varige driftsmidler	Sum varige driftsmidler
	Anskaffelseskost pr 01.01.22	1 430	949
Tilgang kjøpte driftsmidler	-	-	-
Avgang solgte driftsmidler	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12.22	1 430	949	2 378
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22	-1 094	-	-1 094
<b>Balanseført verdi pr. 31.12.22</b>	<b>336</b>	<b>949</b>	<b>1 284</b>
Årets avskrivninger	298	-	298
Økonomisk levetid	3-5 år		
Avskrivningsplan	Lineær		

Penneo Dokumentnøkkel: CCEE1-OEY5M-N6YGC-LNV4Z-G5U5F-12WZE



## NOTER VATNE CAPITAL AS

### Vatne Capital Konsern

	Eierbenyttet eiendom	Annen eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontor-maskiner	Andre varige driftsmidler	Sum varige driftsmidler
<b>Varige driftsmidler</b>					
Anskaffelseskost pr 01.01.22	165 100	34 599	12 866	949	<b>213 514</b>
Tilgang kjøpte driftsmidler	5 189	-	4 022	-	<b>9 211</b>
Avgang solgte driftsmidler	-	29 990	-	-	<b>29 990</b>
Anskaffelseskost 31.12.22	170 289	4 609	16 887	949	<b>192 734</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22	-10 237	-	-3 254	-	<b>-13 491</b>
<b>Balansført verdi pr. 31.12.22</b>	<b>160 053</b>	<b>4 609</b>	<b>13 633</b>	<b>949</b>	<b>179 244</b>
Årets avskrivninger	5 557	-	2 039	-	<b>7 596</b>
Økonomisk levetid	0-50 år		0-5 år		
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær		

### Note 11 - Datterselskap

Oversikt over datterselskaper pr 31.12.2022

Selskapets navn	Kontor	2022		2021	
		Eierandel	Stemmeande	Eierandel	Stemmeandel
Heftye Vin AS	Oslo, Norge	100 %	100 %	100 %	100 %
Restaurant Heftye AS	Oslo, Norge	100 %	100 %	100 %	100 %
Vatne Art AS	Oslo, Norge	100 %	100 %	100 %	100 %
Vatne Equity AS	Oslo, Norge	100 %	100 %	100 %	100 %
Vatne Investment Funds AS	Oslo, Norge	100 %	100 %	100 %	100 %
Vatne Living AS	Oslo, Norge	100 %	100 %	100 %	100 %
Vatne Private Equity AS	Oslo, Norge	100 %	100 %	100 %	100 %
Vatne Projects AS	Oslo, Norge	100 %	100 %	100 %	100 %
Vatne Property AS	Oslo, Norge	100 %	100 %	100 %	100 %
Vatne Prosjekt 2 AS	Oslo, Norge	100 %	100 %		
Vatne Prosjekt 3 AS	Oslo, Norge	100 %	100 %		
Vatne Prosjekt 4 AS	Oslo, Norge	100 %	100 %		

Investeringene i datterselskapene vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet.

Selskapet har i 2022 avgitt konsemdrag med totalt tNOK 20 519 som er ført mot investeringen i selskapsregnskapet.

Selskapet har i 2022 nedskrevet aksjer i datterselskaper med totalt tNOK 21 526.



## NOTER VATNE CAPITAL AS

Øvrige selskaper som er konsolidert i konsernregnskapet pr 31.12.2022:

Selskapets navn	Kontor	2022		2021	
		Eierandel	Stemmeand	Eierandel	Stemmeandel
AKV Utvikling AS	Oslo, Norge	70 %	70 %	70 %	70 %
Bakkekroa AS	Oslo, Norge	100 %	100 %	100 %	100 %
Bergensveien 2 og 8 BRL	Oslo, Norge	100 %	100 %	100 %	100 %
Bergensveien 4 BRL	Oslo, Norge	83 %	83 %	83 %	83 %
Bogstadveien 1 Holding AS	Oslo, Norge	100 %	100 %	100 %	100 %
Bogstadveien 3-5 DA	Oslo, Norge	100 %	100 %	100 %	100 %
Bogstadveien 3-7 AS	Oslo, Norge	100 %	100 %	100 %	100 %
Bogstadveien 3-7 Invest AS	Oslo, Norge	100 %	100 %	100 %	100 %
Bogstadveien 64 AS	Oslo, Norge	100 %	100 %	100 %	100 %
Borås Soldatfastigheten AB	Solna, Sverige	100 %	100 %		
Borås V-tyget 1 AB	Nacka, Sverige	95 %	95 %	95 %	95 %
CCL Property Bygg AS	Oslo, Norge	95 %	95 %		
Chokoladefabrikken Næring 1 AS	Oslo, Norge	100 %	100 %	100 %	100 %
Colosseum Park Syd AS	Oslo, Norge	100 %	100 %	100 %	100 %
DnBNOR Eiendomsfond 1 Deltaker AS	Oslo, Norge	100 %	100 %	100 %	100 %
Deliveien Eiendom AS	Oslo, Norge	95 %	95 %		
FK34 II AS	Oslo, Norge	100 %	100 %		
Grorud Holding AS	Oslo, Norge	100 %	100 %	100 %	100 %
High Street Invest 1 AS	Oslo, Norge	100 %	100 %	100 %	100 %
Highland Public Property AB	Nacka, Sverige	95 %	95 %		
Highland Public Property Midco AB	Nacka, Sverige	95 %	95 %		
HM 33 Invest AS	Oslo, Norge	95 %	95 %	95 %	95 %
Kalbold AS	Oslo, Norge	100 %	100 %	100 %	100 %
Kløfta Logistikkinvest AS	Oslo, Norge	95 %	95 %	95 %	95 %
Langhus Living AS	Oslo, Norge	100 %	100 %	100 %	100 %
MTG 13 Holding AS	Oslo, Norge	100 %	100 %	100 %	100 %
MTG 13 Næring AS	Oslo, Norge	100 %	100 %	100 %	100 %
Olaf Schous vei 12-18 BRL	Oslo, Norge	100 %	100 %	100 %	100 %
Olaf Schous vei 13-27 BRL	Oslo, Norge	100 %	100 %	100 %	100 %
Olaf Schous vei 20-24 BRL	Oslo, Norge	100 %	100 %	100 %	100 %
Ravneveien 11 Holding AS	Oslo, Norge	95 %	95 %	95 %	95 %
RJTG Eiendom AS	Oslo, Norge	95 %	95 %	95 %	95 %
Sandakerveien 16 Oppgang B og E AS	Oslo, Norge	100 %	100 %	100 %	100 %
Schous Trening II AS	Oslo, Norge	100 %	100 %	100 %	100 %
Sinsen Holding AS	Oslo, Norge	100 %	100 %	100 %	100 %
Sinsen og Grorud Eiendom Holding AS	Oslo, Norge	100 %	100 %	100 %	100 %
Sinsenveien 14-18 BRL	Oslo, Norge	100 %	100 %	100 %	100 %
Sinsenveien 20-32 BRL	Oslo, Norge	100 %	100 %	100 %	100 %
Sirkulær Eiendom AS	Oslo, Norge			95 %	95 %
Ski Code K Borettslag	Oslo, Norge	100 %	100 %		
Ski Code K Holding AS	Oslo, Norge	100 %	100 %		
Trondheimsveien 163 BRL	Oslo, Norge	100 %	100 %	100 %	100 %
Urban Villa A Borettslag	Oslo, Norge	100 %	100 %	100 %	100 %
Urban Villa A Holding AS	Oslo, Norge	100 %	100 %	100 %	100 %

Pennco Dokumentnr: CCEE1-OEY5M-N6YGC-LN4Z-G5U5F-12WZE



**NOTER**  
**VATNE CAPITAL AS**

Vatne Commercial AS	Oslo, Norge	100 %	100 %	100 %	100 %
Vatne Living AB	Nacka, Sverige	100 %	100 %		
Vatne Living AS	Oslo, Norge	100 %	100 %	100 %	100 %
Vatne Living Trollhättan AB	Nacka, Sverige	100 %	100 %		
Vatne Portefølje 1 AS	Oslo, Norge	100 %	100 %		
Vatne Prosjekt 5 AS	Oslo, Norge	100 %	100 %		
Vatne Real Estate AS	Oslo, Norge	95 %	100 %	95 %	100 %
Vatne Real Estate Holding AB	Nacka, Sverige	95 %	95 %	95 %	95 %
Vatne Samhøllsfastigheter AB	Nacka, Sverige	95 %	95 %		
Vestby Logistikk Holding AS	Oslo, Norge	95 %	95 %	95 %	95 %
Vestby Logistikkinvest AS	Oslo, Norge	95 %	95 %	95 %	95 %
Villa Hefty AS	Oslo, Norge	100 %	100 %	100 %	100 %

**Note 12 - Klassifisering av finansielle instrumenter**

**Vatne Capital Konsern**

	Virkelig verdi over resultatet	virkelig verdi over andre inntekter og kostnader	Amortisert kost	Sum
<b>31.12.2022</b>				
<b>EIENDELER</b>				
<b>Derivater</b>				
Rentebytteavtaler	16 350	-	-	<b>16 350</b>
Forwardkontrakter	-	130 006	-	<b>130 006</b>
<b>Egenkapitalinstrumenter</b>				
Børsomsatte egenkapitalinvesteringer	349 879	-	-	<b>349 879</b>
Ikke-børsomsatte egenkapitalinvesteringer	101 371	644 448	-	<b>745 820</b>
<b>Gjeldsinstrumenter</b>				
Fordringer	-	-	226 430	<b>226 430</b>
Kontanter og kontantekvivalenter	-	-	87 339	<b>87 339</b>
<b>Sum finansielle eiendeler</b>	<b>467 600</b>	<b>774 454</b>	<b>313 769</b>	<b>1 555 824</b>
<b>FORPLIKTELSE</b>				
<b>Rentebærende gjeld og lån</b>				
Banklån	-	-	3 086 443	<b>3 086 443</b>
Ikke-børsomsatte obligasjonslån	-	-	969 616	<b>969 616</b>
Annen rentebærende gjeld	-	-	20 750	<b>20 750</b>
<b>Andre finansielle forpliktelser</b>				
Leverandørgjeld	-	-	13 114	<b>13 114</b>
Betalbar skatt	-	-	3 408	<b>3 408</b>
Skyldige offentlige avgifter	-	-	8 330	<b>8 330</b>
Annen kortsiktig gjeld	-	-	169 698	<b>169 698</b>
<b>Sum finansielle forpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4 271 358</b>	<b>4 271 358</b>

Penneo Dokumentnøkkel: CCEE1-OEY5M-N6YGC-LNV4Z-G5U5F-12WZE



## NOTER VATNE CAPITAL AS

31.12.2021	Virkelig verdi over resultatet	virkelig verdi over andre inntekter og kostnader	Amortisert kost	Sum
<b>EIENDELER</b>				
<b>Derivater</b>				
Rentebytteavtaler	98	-	-	98
Forwardkontrakter	-	410 015	-	410 015
<b>Egenkapitalinstrumenter</b>				
Børsomsatte egenkapitalinvesteringer	658 522	-	-	658 522
Ikke-børsomsatte egenkapitalinvesteringer	211 075	1 160 904	-	1 371 979
<b>Gjeldsinstrumenter</b>				
Fordringer	-	-	238 638	238 638
Kontanter og kontantekvivalenter	-	-	171 768	171 768
<b>Sum finansielle eiendeler</b>	<b>869 695</b>	<b>1 570 919</b>	<b>410 406</b>	<b>2 851 020</b>
<b>FORPLIKTELSER</b>				
<b>Rentebærende gjeld og lån</b>				
Banklån	-	-	2 705 229	2 705 229
Ikke-børsomsatte obligasjonslån	-	-	879 061	879 061
Annen rentebærende gjeld	-	-	26 163	26 163
<b>Derivater</b>				
Rentebytteavtaler	3 315	-	-	3 315
<b>Andre finansielle forpliktelser</b>				
Leverandørgjeld	-	-	13 528	13 528
Betalbar skatt	-	-	230	230
Skyldige offentlige avgifter	-	-	7 218	7 218
Annen kortsiktig gjeld	-	-	54 508	54 508
<b>Sum finansielle forpliktelser</b>	<b>3 315</b>	<b>-</b>	<b>3 685 937</b>	<b>3 689 252</b>

Pennéo Dokumentnøkkel: CCEE1-OEY5M-N6YGC-LNV4Z-G5U5F-12WZE

NOTER  
VATNE CAPITAL AS

## Vatne Capital AS

31.12.2022	Virkelig verdi over resultatet	virkelig verdi over andre inntekter og kostnader	Amortisert kost	Sum
<b>EIENDELER</b>				
<b>Egenkapitalinstrumenter</b>				
Ikke-børsomsatte egenkapitalinvesteringer	-	-	3 870	<b>3 870</b>
<b>Gjeldsinstrumenter</b>				
Fordringer	-	-	469 511	<b>469 511</b>
Kontanter og kontantekvivalenter	-	-	1 749	<b>1 749</b>
<b>Sum finansielle eiendeler</b>	-	-	<b>475 129</b>	<b>475 129</b>
<b>FORPLIKTELSER</b>				
<b>Rentebærende gjeld og lån</b>				
Banklån	-	-	350 053	<b>350 053</b>
<b>Andre finansielle forpliktelser</b>				
Leverandørgjeld	-	-	503	<b>503</b>
Betalbar skatt	-	-	846	<b>846</b>
Skyldige offentlige avgifter	-	-	1 042	<b>1 042</b>
Annen kortsiktig gjeld	-	-	96 807	<b>96 807</b>
<b>Sum finansielle forpliktelser</b>	-	-	<b>449 251</b>	<b>449 251</b>

31.12.2021	Virkelig verdi over resultatet	virkelig verdi over andre inntekter og kostnader	Amortisert kost	Sum
<b>EIENDELER</b>				
<b>Egenkapitalinstrumenter</b>				
Ikke-børsomsatte egenkapitalinvesteringer	-	-	18 542	<b>18 542</b>
<b>Gjeldsinstrumenter</b>				
Fordringer	-	-	666 489	<b>666 489</b>
Kontanter og kontantekvivalenter	-	-	85 379	<b>85 379</b>
<b>Sum finansielle eiendeler</b>	-	-	<b>770 410</b>	<b>770 410</b>
<b>FORPLIKTELSER</b>				
<b>Rentebærende gjeld og lån</b>				
Banklån	-	-	200 000	<b>200 000</b>
Annen rentebærende gjeld	-	-	43 828	<b>43 828</b>
<b>Andre finansielle forpliktelser</b>				
Leverandørgjeld	-	-	859	<b>859</b>
Betalbar skatt	-	-	230	<b>230</b>
Skyldige offentlige avgifter	-	-	991	<b>991</b>
Annen kortsiktig gjeld	-	-	5 268	<b>5 268</b>
<b>Sum finansielle forpliktelser</b>	-	-	<b>251 176</b>	<b>251 176</b>

Penneo Dokumentnøkkel: CCEEF-OEY5M-N6YGC-LN4Z-G5U5F-12WZE

NOTER  
VATNE CAPITAL AS

## Note 13 - Fordringer

Oversikt over fordringer som forfaller senere enn ett år etter 31.12.2022:

	Vatne Capital AS		Vatne Capital Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Fordringer på felleskontrollerte selskap	-	-	1 434	34 124
Fordringer på tilknyttet selskap	-	-	-	60 685
Andre langsiktige fordringer	76 707	9 743	148 750	41 239
<b>Sum andre langsiktige fordringer</b>	<b>76 707</b>	<b>9 743</b>	<b>150 184</b>	<b>136 048</b>

Kortsiktige fordringer:

	Vatne Capital AS		Vatne Capital Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Fordringer på felleskontrollerte selskap	-	-	-	1 801
Fordringer på tilknyttet selskap	-	-	-	-
Andre kortsiktige fordringer	12 653	46 669	57 027	93 085
<b>Sum kortsiktige fordringer</b>	<b>12 653</b>	<b>46 669</b>	<b>57 027</b>	<b>94 886</b>

## Note 14 - Transaksjoner med nærstående parter

## Nærstående part

Lioness AS  
Mamori AS  
Leonessa AS  
Vatne Invest AS

## Tilknytning

Selskap under kontroll av aksjonær i morselskap  
Selskap under kontroll av aksjonær i morselskap  
Selskap under kontroll av aksjonær i morselskap  
Selskap under kontroll av aksjonær i morselskap

	Vatne Capital AS		Vatne Capital Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Administrasjon	1 001	-	1 001	-
<b>Resultatførte transaksjoner</b>	<b>1 001</b>	<b>-</b>	<b>1 001</b>	<b>-</b>

	Vatne Capital AS		Vatne Capital Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Andre langsiktige fordringer	65 960	-	65 960	-
Andre fordringer (omløpsmidler)	11 852	-	20 000	-
Annen kortsiktig gjeld	-2 000	-	-12 403	-
<b>Netto fordringer og gjeld</b>	<b>75 812</b>	<b>-</b>	<b>73 557</b>	<b>-</b>

## Note 15 - Varer

	Vatne Capital AS		Vatne Capital Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Lager av råvarer	-	-	182	188
Lager av andre handelsvarer	-	-	4 156	2 523
<b>Sum</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4 337</b>	<b>2 711</b>

Pr. 31.12.2022 er varelageret stilt som sikkerhet for gjeld til kredittinstitusjoner.



## NOTER VATNE CAPITAL AS

### Note 16 - Konsernmellomværende

Det er ikke avtalt forfallstidspunkt på konsernmellomværende

### Note 17 - Bankinnskudd, kontanter og lignende

	Vatne Capital AS		Vatne Capital Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Bundne skattetrekksmidler	442	450	770	743
Øvrige bankinnskudd og kontanter	1 307	84 929	86 569	171 024
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.	1 749	85 379	87 339	171 768
Kassekreditt	-	-	-	-
<b>Sum likvide midler</b>	<b>1 749</b>	<b>85 379</b>	<b>87 339</b>	<b>171 768</b>

### Note 18 - Antall aksjer, aksjeeiere mv.

(Alle tall i denne note i hele kroner)

#### Vatne Capital AS

Aksjekapitalen består av:	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	431 550	1,10	474 705
Sum	431 550		474 705

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

### Note 19 - Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	Vatne Capital AS		Vatne Capital Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Obligasjonslån	-	-	-	-
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	162 064	380 536
Øvrig langsiktig gjeld	-	-	-	-
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>162 064</b>	<b>380 536</b>



## NOTER VATNE CAPITAL AS

### Note 20 - Pantstillelser og garantiansvar

Oversikt pantstillelse	Vatne Capital AS		Vatne Capital Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner - pantelån	350 053	200 000	3 086 443	2 705 229
Obligasjonslån	-	-	969 616	879 061
<b>Balanseført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet:</b>				
Investeringseiendom	-	-	4 743 130	3 802 122
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	-	-	164 662	195 020
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	-	-	14 582	12 599
Aksjer i datterselskap	462 757	4 882	-	-
Investering i aksjer, andeler og andre instrumenter	-	-	774 454	1 570 919
Investering i biler	-	-	81 117	70 395
Kundefordringer	-	-	19 219	7 704
Varer	-	-	4 337	2 711
Markedsbaserte aksjer	-	-	349 879	658 522
<b>Sum bokført verdi av panteobjekter</b>	<b>462 757</b>	<b>4 882</b>	<b>6 151 381</b>	<b>6 319 992</b>

### Vilkår og betingelser for sikkerhetsstillelse

Vatne Capital AS har forpliktelser (finansielle covenants) i pantelåvstalene som knytter seg til flere forhold, men i all hovedsak knyttet til verdi på eiendeler i forhold til lånebeløp. Per 31.12.2022 var konsernet i brudd med de finansielle covenantskravene for ett lån som utgjorde tNOK 187 000. Selskapet har mottatt waiver fra banken.

Oversikt garantiansvar	Vatne Capital AS		Vatne Capital Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Pantesikrede garantistillelser	-	-	-	-
Garantiansvar døtre	717 750	-	-	-
Øvrig garantiansvar	-	-	44 650	-
<b>Sum garantiansvar</b>	<b>717 750</b>	<b>-</b>	<b>44 650</b>	<b>-</b>

### Note 21 - 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 2022 var samlet vektet gjenværende leietid på næringseiendommene ca. 9,3 år, og ledigheten ca. 0,4%.

#### 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.



## NOTER VATNE CAPITAL AS

### 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 2022 var ca. 50% av gjelden knyttet til næringseiendom sikret gjennom fastrenteavtaler og rentebytteavtaler, som tilsvarer en sikringsgrad på ca. 31% 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

Konsemets finansiering er basert på bankfinansiering samt egenkapital eller lån fra eier eller søsterselskaper. De underliggende eiendomsinvesteringene i datterselskapene skal i utgangspunktet være selvfinansierende, og med en bred og diversifisert portefølje av andre investeringer har man stor grad av fleksibilitet til å tilføre likviditet der det måtte oppstå et behov. Likviditet er et viktig fokusområde for å sikre konsemets finansielle forpliktelser og sørge for tilstrekkelig handlefrihet dersom det oppstår interessante investeringsmuligheter. Det rapporteres løpende internt på likviditet og likviditetsprognose.



## 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."

### Runar Vatne

Daglig leder

På vegne av: Vatne Capital AS

Serienummer: 9578-5994-4-531302

IP: 46.212.xxx.xxx

2023-10-12 14:02:37 UTC



### Runar Vatne

Styreleder

På vegne av: Vatne Capital AS

Serienummer: 9578-5994-4-531302

IP: 46.212.xxx.xxx

2023-10-12 14:02:37 UTC



### Jens Borge-Andersen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1314009

IP: 195.0.xxx.xxx

2023-10-12 14:41:03 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CCEET-0EY5M-N6YGC-LNV4Z-G5U5F-12W2E

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>



Til generalforsamlingen i Vatne Capital AS

RSM Norge AS

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

T +47 23 11 42 00

F +47 23 11 42 01

[www.rsmnorge.no](http://www.rsmnorge.no)

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vatne Capital AS, som består av:

- Selskapsregnskapet som viser et underskudd på kr 5 210 000, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet som viser et underskudd på kr 267 666 000, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9.

### 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.

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.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD  
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/és a member of Den norske Revisorforening.



Revisors beretning 2022 for Vatne Capital 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 rettvisende bilde, i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge for selskapsregnskapet, og i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9 for konsernregnskapet. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for selskapsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for konsernregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle konsernet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

*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, 12. oktober 2023

RSM Norge AS

Erik Olsen

Statsautorisert revisor