



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	917 989 281
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	VATNE PROPERTY AS
Forretningsadresse:	Munkedamsveien 62A 0270 OSLO

Regnskapsår

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

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	ECIT SERVICES AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	04.10.2023

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
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		537 527	2 487 303
Sum inntekter		537 527	2 487 303
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad	1	12 486 626	20 897 385
Sum kostnader		12 486 626	20 897 385
Driftsresultat		-11 949 099	-18 410 082
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		22 739 723	21 809 569
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		22 384 490	20 357 736
Annen renteinntekt		17 770 987	537 026
Annen finansinntekt		66 027 052	147 508 041
Sum finansinntekter		128 922 252	190 212 372
Rentekostnad til foretak i samme konsern		25 800 133	18 700 281
Annen rentekostnad		13 252 705	27 010 750
Annen finanskostnad		108 410	5 271 788
Sum finanskostnader		39 161 248	50 982 820
Netto finans		89 761 004	139 229 553
Ordinært resultat før skattekostnad		77 811 905	120 819 471
Skattekostnad på resultat	2	79 499	
Ordinært resultat etter skattekostnad		77 732 406	120 819 471
Årsresultat		77 732 406	120 819 471
Årsresultat etter minoritetsinteresser		77 732 406	120 819 471
Totalresultat		77 732 406	120 819 471



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	3	77 732 406	120 819 471
Sum overføringer og disponeringer		77 732 406	120 819 471



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		4 609 155	4 609 155
Sum varige driftsmidler		4 609 155	4 609 155
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	652 438 382	467 039 979
Lån til foretak i samme konsern	5	545 177 659	721 874 593
Investeringer i tilknyttet selskap	4	27 500	41 250
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5		34 124 018
Andre langsiktige fordringer	5	49 389 345	49 389 345
Sum finansielle anleggsmidler		1 247 032 885	1 272 469 186
Sum anleggsmidler		1 251 642 040	1 277 078 341
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			42 125
Andre kortsiktige fordringer		4 536 947	3 194 377
Kortsiktig konsernfordring	5	40 787 544	30 535 036
Sum fordringer		45 324 491	33 771 538
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 146 403	7 876 843
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 146 403	7 876 843
Sum omløpsmidler		47 470 894	41 648 381
SUM EIENDELER		1 299 112 934	1 318 726 722



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 6	1 100 000	1 000 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Overkurs	3	309 828 592	
Annen innskutt egenkapital	3	166 180 623	148 589 338
Sum innskutt egenkapital		477 109 215	149 589 338
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	112 224 012	34 491 605
Sum opptjent egenkapital		112 224 012	34 491 605
Sum egenkapital		589 333 227	184 080 943
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2	79 499	
Sum avsetninger for forpliktelser		79 499	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	137 717 705	524 087 127
Langsiktig konserngjeld	5	570 573 164	596 602 950
Øvrig langsiktig gjeld	5		5 852 917
Sum annen langsiktig gjeld		708 290 869	1 126 542 994
Sum langsiktig gjeld		708 370 368	1 126 542 994
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 085 032	1 347 319
Betalbar skatt	2		
Annen kortsiktig gjeld	5	324 308	6 755 466
Sum kortsiktig gjeld		1 409 340	8 102 785
Sum gjeld		709 779 708	1 134 645 779
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 299 112 934	1 318 726 722



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	7		
Pantstillelser	7		



Til generalforsamlingen i Vatne Property 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

Uavhengig revisors beretning

www.rsmnorge.no

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vatne Property AS som viser et overskudd på NOK 77 732 406. Årsregnskapet 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.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet 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.

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 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 (ledelsen) er ansvarlig 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.

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som

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/ is a member of Den norske Revisorforening.



Revisors beretning 2022 for Vatne Property AS

den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.


Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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. Betyggende 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, 4. oktober 2023
RSM Norge AS


Erik Olsen
Statsautorisert revisor



Årsregnskap 2022 for Vatne Property AS

Document ID: 2b70a410-6e14-4cc2-b061-ee54aee19036

Årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet
Revisors beretning

Utarbeidet av:

ecit



Årsberetning 2022

VATNE PROPERTY AS

Org. nr: 917 989 281

Virksomhetens art

Vatne Property AS («Vatne Property») eller «Selskapet») har som formål å gjøre investeringer innenfor fast eiendom og andre produkter/tjenester som naturlig hører sammen med dette. Per i dag er Selskapet primært holdingselskap for datterselskaper som gjør investeringer innenfor bolig og næringseiendom i Norge og Sverige. Selskapet er lokalisert i Oslo kommune og er heleid av Vatne Capital AS, som er et privat investeringselskap eid av Runar Vatne.

Selskapet har ingen ansatte, men har etablert en forvaltningsavtale med morselskapet som sikrer tilstrekkelige ressurser for å følge opp det mandatet som selskapet opererer under. Videre er det etablert forvaltningsavtaler mellom Selskapet og underliggende datterselskaper. Økonomisk forvaltning forestås av eksterne forretningsførere. Selskapet har hovedsakelig inntekter i form av konsernbidrag/utbytte, interne renteinntekter og gevinst fra realisasjoner, mens det er datterselskapene som har leieinntekter fra eiendommene.

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.

Markedsutvikling / Året som har gått

Året 2022 var preget av betydelige hendelser som på forskjellig vis påvirket markedet som selskapet 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 renteøkning ettersom stadig flere land tok grep for å bekjempe høy inflasjon, blant annet som følge av økte energi- og matvarepriser.

Selskapet har gjennom året jobbet aktivt med å justere sin risikoprofil og tilpasse seg et mer krevende marked gjennom selektive salg og refinansiering.

Vår oppfatning er at eiendomsporteføljen i selskapet og underliggende datterselskaper står seg relativt sett bra og leverer stabil kontantstrøm, godt hjulpet av sentrale lokasjoner, inflasjonsjusterte leier, solide leietakere og et fornuftig gjelds nivå.

Utvikling i resultat og stilling

Driftsresultatet i selskapet ble bedret fra -18,4 MNOK i fjor til -11,9 MNOK i 2022. Dette skyldes i stor grad lavere kostnader som følge av en intern reorganisering der underliggende eiendomsselskaper som tidligere var direkte eid av selskapet har blitt overført til underliggende datterselskaper. Resultat av finansposter i 2022 var på 89,8 MNOK mot 139,2 MNOK i fjor, som primært skyldes færre realisasjoner. Årsresultatet endte dermed på 77,7 MNOK som styret foreslår blir overført til annen egenkapital.

Selskapets eiendeler består hovedsakelig av investeringer i datterselskaper og konsernfordringer. Selskapets langsiktige eksterne gjeld ble i løpet av året redusert med 386,4 MNOK, igjen som følge av tidligere nevnte reorganisering og påfølgende refinansiering. Totalkapitalen var på 1.299 MNOK ved utgangen av året, mot 1.319

Document ID: 2b70a410-6e14-4cc2-b061-ee54aee19036



MNOK året før. Egenkapitalandelen per 31.12.2022 var 45,4% sammenlignet med 14,0% per 31.12.2021.

Styret mener at det fremlagte årsregnskapet gir et rettviseende bilde over utviklingen og resultatet av foretakets virksomhet og stilling. Det er også styrets oppfatning at dersom man hadde lagt markedsverdier til grunn for eiendommene i de underliggende datterselskapene, så finnes det betydelige merverdier utover det som fremkommer av selskapsregnskapet.

Risikoforhold

Vatne Property er gjennom sin investeringsvirksomhet eksponert for ulike risikoforhold, inkludert markedsrisiko og finansiell risiko.

Når det gjelder markedsrisiko jobbes det kontinuerlig med å minimere risikoeksponeringen i alle deler av virksomheten. Det er etablert gode rutiner for internkontroll og oppfølging/rapportering av drift og mandater.

Finansiell risiko inkluderer blant annet valutarisiko, risiko for rentesvingninger, kredittrisiko og likviditetsrisiko. Renterisiko håndteres blant annet ved bruk av rentederivater og avtaler om fastrente i de underliggende datterselskapene. Likviditet er et viktig fokusområde for å sikre selskapets finansielle forpliktelser og sørge for tilstrekkelig handlefrihet dersom det oppstår interessante investeringsmuligheter. Det rapporteres løpende internt på likviditet og likviditetsprognose.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a er det styrets vurdering at forutsetningen om fortsatt drift er ivarettatt ved utarbeidelse av selskapets regnskaper. Til grunn for vurderingen ligger blant annet resultat og likviditetsprognoser for 2023 og Selskapets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover. Det er likevel viktig å påpeke at det for tiden er stor usikkerhet knyttet til blant annet renter og inflasjon og hvordan dette påvirker makroøkonomisk forhold generelt og eiendomsmarkedet spesielt.

Arbeidsmiljø

Vatne Property har ingen egne ansatte. Selskapets styre består av to mannlige styremedlemmer.

Bærekraft / ESG (Environmental, Social and Governance)

I likhet med alle datterselskaper i Vatne Capital AS følger Vatne Property de til enhver tid gjeldende rutiner og retningslinjer knyttet til bærekraft som er utarbeidet av morselskapet. Vatne Capital AS 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 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 Vatne Capital AS' hjemmeside: www.vatnecapital.com.



Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

Selskapet er dekket av styreansvarsforsikring som er tegnet av morselskapet Vatne Capital AS. Denne forsikringen dekker styrets medlemmer og daglige ledere i hele konsernet for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner. 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 eiendomsmarkedet, og vi posisjonerer oss deretter. På sikt er vi av den oppfatning at konsernets eiendomsportefølje relativt sett vil stå seg 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 vi tror boligprisene på sikt vil holde seg bra.

Oslo, 04.10.2023

Jens Borge-Andersen
Styreleder

Runar Vatne
Styremedlem

Document ID: 2b70a410-6e14-4cc2-b061-ee54aee19036



Resultatregnskap			
Vatne Property AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt		537 527	2 487 303
Sum driftsinntekter		537 527	2 487 303
Annen driftskostnad	1	12 486 626	20 897 385
Sum driftskostnader		12 486 626	20 897 385
Driftsresultat		-11 949 099	-18 410 082
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		22 739 723	21 809 569
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		22 384 490	20 357 736
Annen renteinntekt		17 770 987	537 026
Annen finansinntekt		66 027 052	147 508 041
Rentekostnad til foretak i samme konsern		25 800 133	18 700 281
Annen rentekostnad		13 252 705	27 010 750
Annen finanskostnad		108 410	5 271 788
Resultat av finansposter		89 761 004	139 229 553
Resultat før skattekostnad		77 811 905	120 819 471
Skattekostnad på resultat	2	79 499	0
Resultat		77 732 406	120 819 471
Årsresultat		77 732 406	120 819 471
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	3	77 732 406	120 819 471
Sum overføringer		77 732 406	120 819 471

Document ID: 2b70a410-6e14-4cc2-b061-ee54aee19036



Balanse			
Vatne Property AS			
Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		4 609 155	4 609 155
Sum varige driftsmidler		4 609 155	4 609 155
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	652 438 382	467 039 979
Lån til foretak i samme konsern	5	545 177 659	721 874 593
Investeringer i tilknyttet selskap	4	27 500	41 250
Lån til tilknyttet selskap	5	0	34 124 018
Andre langsiktige fordringer	5	49 389 345	49 389 345
Sum finansielle anleggsmidler		1 247 032 885	1 272 469 186
Sum anleggsmidler		1 251 642 040	1 277 078 341
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	42 125
Andre kortsiktige fordringer		4 536 947	3 194 377
Kortsiktig konsernfordring	5	40 787 544	30 535 036
Sum fordringer		45 324 491	33 771 538
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 146 403	7 876 843
Sum omløpsmidler		47 470 894	41 648 381
Sum eiendeler		1 299 112 934	1 318 726 722

Document ID: 2b70a410-6e14-4cc2-b061-ee54aee19036



Balanse			
Vatne Property AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 6	1 100 000	1 000 000
Overkurs	3	309 828 592	0
Annen innskutt egenkapital	3	166 180 623	148 589 338
Sum innskutt egenkapital		477 109 215	149 589 338
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	112 224 012	34 491 605
Sum opptjent egenkapital		112 224 012	34 491 605
Sum egenkapital		589 333 227	184 080 943
Gjeld			
Utsatt skatt	2	79 499	0
Sum avsetning for forpliktelser		79 499	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	137 717 705	524 087 127
Langsiktig konserngjeld	5	570 573 164	596 602 950
Øvrig langsiktig gjeld	5	0	5 852 917
Sum annen langsiktig gjeld		708 290 869	1 126 542 994
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 085 032	1 347 319
Annen kortsiktig gjeld	5	324 308	6 755 466
Sum kortsiktig gjeld		1 409 340	8 102 785
Sum gjeld		709 779 708	1 134 645 779
Sum egenkapital og gjeld		1 299 112 934	1 318 726 722
Oslo, 04.10.2023 Styret i Vatne Property AS			
_____ Jens Borge-Andersen styreleder		_____ Runar Vatne styremedlem	

Document ID: 2b70a410-6e14-4cc2-b061-ee54aee19036



Indirekte kontantstrøm	
Vatne Property AS	
	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	
Resultat før skattekostnad	77 811 905
Gevinst/tap ved salg av investeringer	-83 011 779
Endring i kundefordringer	42 125
Endring i leverandørgjeld	-262 287
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-4 458 362
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-9 878 398
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter	
Innbetalinger på andre lånefordringer	34 124 018
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	62 722 578
Innbetalinger ved salg av andre investeringer	16 987 587
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	113 834 183
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	95 004 623
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	9 298 818
Endring i konsernmellomværende	-195 392 030
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-109 686 225
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-5 730 440
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse	7 876 843
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt	2 146 403

Document ID: 2b70a410-6e14-4cc2-b061-ee54aee19036



Regnskapsprinsipper

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

Konsernregnskap

Vatne Property AS er datterselskap av Vatne Capital AS. Konsernregnskap utarbeides av Vatne Capital AS og kan fås utlevert på selskapets kontor. Vatne Property AS har dermed ikke utarbeidet konsernregnskap i henhold til regnskapsloven § 3-7.

Bruk av estimater

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Inntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Vesentlige driftsmidler som består av flere betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Utarbeidet av ECIT

Document ID: 2b70a410-6e14-4cc2-b061-ee54aee19036



Datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskap og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. For øvrige kundefordringer utføres en uspesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.

Kontantstrømoppstilling

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

Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har ingen ansatte og følgelig ingen årsverk.

Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til ledende personer. Det er ikke stilt lån eller sikkerhet til fordel for ledende ansatte/styremedlemmer.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon og har således ikke en slik ordning.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr 114 010 ekskl. mva.

I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 202 287 ekskl. mva.



Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	79 499	0
Skattekostnad ordinært resultat	79 499	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	77 811 905	120 819 471
Permanente forskjeller	-62 643 453	-101 776 258
Endring i midlertidige forskjeller	-3 492 356	-45 442 161
Mottatt konsernbidrag	17 591 285	8 725 467
Anvendelse av fremførbart underskudd	-29 267 382	0
Skattepliktig inntekt	0	-17 673 482
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-8 872 822	-6 717 708
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	8 872 822	6 717 708
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	361 358	184 366	-176 992
Avsetninger mv	0	-3 315 364	-3 315 364
Sum	361 358	-3 130 998	-3 492 356
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-29 267 382	-29 267 382
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	0	32 398 380	32 398 380
Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel	361 358	0	-361 358
Utsatt skatt / skattefordel (22 %)	79 499	0	-79 499

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen EK	Sum EK
Pr. 31.12.2021	1 000 000	0	148 589 338	34 491 605	184 080 943
Kapitaløkning	100 000	309 828 592			309 928 592
Årets resultat				77 732 406	77 732 406
Konsernbidrag			17 591 285		17 591 285
Pr 31.12.2022	1 100 000	309 828 592	166 180 623	112 224 012	589 333 227

Utarbeidet av ECIT

Document ID: 2b70a410-6e14-4cc2-b061-ee54aee19036



Note 4 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor- kommune	Eier- andel	Balanseført verdi	Andel egenkapital	Andel resultat
DS/FKV/TS					
Bogstadveien 64 AS	OSLO	100,0%	44 304 612	44 130	-619 618
Langhus Living AS	OSLO	100,0%	30 000	89 945	284 085
MTG 13 Holding AS	OSLO	100,0%	30 000	29 592 695	7 363 364
Sandakerveien 16	OSLO	100,0%	31 032 669	72 290 676	1 885 199
Oppgang B Og E AS					
Sinsen og Grorud Eiendom Holding AS	OSLO	100,0%	2 435 109	10 845 471	-7 442 218
Solli Eiendom Holding AS	OSLO	50,0%	27 500	922 914	-1 363 127
Vatne Commercial AS	OSLO	100,0%	501 588 702	501 588 702	7 145 728
Vatne Living AB		100,0%	23 633		
Vatne Living AS	OSLO	100,0%	3 145 000	-17 214 756	-17 264 154
Vatne Prosjekt 5 AS	OSLO	100,0%	30 000	-606 453	-636 453
Vatne Real Estate AS	OSLO	95,0%	1 003 500	-45 426 907	-30 436 512
Villa Hefty AS	OSLO	100,0%	68 815 157	60 451 160	-6 480 408
Sum			652 465 882	612 577 576	-47 564 114

Note 5 Fordringer og gjeld

	2022	2021
Langsiktige fordringer		
Fordringer på konsernselskaper	545 177 659	721 874 593
Fordringer på tilknyttet selskap	0	34 124 018
Andre langsiktige fordringer	49 389 345	49 389 345
Sum	594 567 004	805 387 957
Langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner*	137 717 705	524 087 127
Gjeld til konsernselskaper	570 573 164	596 602 950
Øvrig langsiktig gjeld	0	5 852 917
Sum	708 290 869	1 126 542 994
Kortsiktig fordring på konsernselskaper	40 787 544	30 535 036
Kortsiktig gjeld til konsernselskaper	110 938	0

*Andel av langsiktig gjeld som forfaller innen 5 år er kr.137 717 705 ,-
Lånene er sikret med pant i aksjer og fast eiendom. Den bokførte verdien av pantsatte eiendeler er på kr. 657 047 537.

Utarbeidet av ECIT

Document ID: 2b70a410-6e14-4cc2-b061-ee54aee19036



Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Vatne Property AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	10 000	110,0	1 100 000
Sum	10 000		1 100 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Vatne Capital AS	10 000	100,0	100,0

Selskapet eier ikke egne aksjer.

Styremedlem Runar Vatne eier 100 % av aksjene indirekte via Vatne Capital AS.

Note 7 Ikke balanseførte forpliktelser

	Tidspunkt for gjennomføring	Eiendomsverdi
Forward kontrakter		
Kjøp av aksjer i eiendomsselskapet Bålsta Våppeby Fastigheter AB	Q2/2023	515 000 000
Sum		515 000 000

Eiendomsselskapene skal ved overtagelse inneholde ferdige leiligheter i boligprosjektet Stationslunden (Bålsta, Sverige). Kjøpesummen gjøres opp kontant ved overtagelse og er basert på avtalt eiendomsverdi som justeres for kontanter, gjeld og eventuelle gjenstående kostnader.

Selvskyldnerkausjoner	Kreditor	Beløp
Sinsen & Grorud Eiendom Holding AS	Nordea	157 500 000
Garantiforsikring vedr. Ski	Nordic Guarantee	10 400 000
Vatne Real Estate AS	Pareto Bank	35 000 000
Garantiforsikring Rolvsrud Arena	Nordic Guarantee	34 250 000
Vatne Living AS	Pareto Bank	72 000 000
Vatne Living AS	Nordea	23 480 000
Vatne Real Estate AS	Pareto Bank	175 000 000
Vatne Real Estate AS	Nordic Corporate Bank	15 000 000
Bogstadveien 3 - 7 AS	Sparebank 1 Østlandet	20 000 000
Bogstadveien 3 - 7 Invest AS	Pareto Bank	38 000 000
Vatne Living AS	Nordea	94 000 000
Vatne Prosjekt 5 AS	Romerike Sparebank	10 000 000
Borås Soldatfastigheten AB	Swedbank	21 000 000
Vatne Living Trollhättan AB	Swedbank	35 000 000
Sum		740 630 000

Utarbeidet av ECIT

Document ID: 2b70a410-6e14-4cc2-b061-ee54aee19036



Note 8 Finansiell Markedsrisiko

Vatne Property AS benytter seg av ulike finansielle instrumenter i forbindelse med styringen av finansiell risiko.

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

Selskapets aktiviteter medfører ulike typer finansiell risiko: markedsrisiko (inkludert valuta, rente- og prisisiko), kredittisiko og likviditetsrisiko. Selskapet har relativt lav følsomhet for endringer i valuta, løpende kontantstrømmer som betjener rentekostnader og beskjedne tap på kundefordringer.

Renterisiko

Selskapet har som policy å begrense deler av sin renterisiko i underliggende datterselskaper ved bruk av rentesikringsinstrumenter eller avtaler om fastrente.

Kredittisiko

Selskapet 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.

Valutarisiko

Selskapet har ingen direkte valutaeksponering, men har indirekte valutaeksponering gjennom datterselskaper. Den indirekte eksponeringen anses å være lav fordi inntekter og kostnader normalt er i samme valuta. Det samme gjelder for investering og finansiering.

Prisisiko

Selskapets investeringer består hovedsakelig av investeringer i datterselskap. Verdi av disse investeringene er i hovedsak knyttet til underliggende eiendomsinvesteringer i disse selskapene. Det antas å være betydelige merverdier utover bokførte verdier i selskapets eiendomsportefølje.

Likviditetsrisiko

Selskapets finansiering er basert på bankfinansiering samt egenkapital eller lån fra eier eller søsterselskaper. De underliggende eiendomsinvesteringene i datterselskapene skal i utgangspunktet være selvfinansierende. Likviditet er et viktig fokusområde for å sikre selskapets finansielle forpliktelser og sørge for tilstrekkelig handlefrihet dersom det oppstår interessante investeringsmuligheter. Det rapporteres løpende internt på likviditet og likviditetsprognose.



ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PADES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

Document ID: 2b70e410-6e14-4cc2-b061-ee54aee19036



2023-10-04 06:28:47

Runar Vatne

 bankID

NO BankID - 9db2e2fe-bd4c-4dcf-b238-9fed3de06f9c

2023-10-04 11:56:52

Jens Borge-Andersen

 bankID

NO BankID - 5c768328-d5ce-474f-9ab7-2fcb264df728

Document ID: 2b70a410-6e14-4cc2-b061-ee54aee19036