



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Jens Borge-Andersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	22.10.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 11.11.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekter	1,2	24 565 031	27 395 805
Annen driftsinntekt		0	656 876
<b>Sum inntekter</b>		<b>24 565 031</b>	<b>28 052 681</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønn og sosiale kostnader	3,4	10 527 406	17 059 264
Avskrivninger	5,6	21 936	145 410
Annen driftskostnad	3	9 317 649	10 301 056
<b>Sum kostnader</b>		<b>19 866 991</b>	<b>27 505 730</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 698 040</b>	<b>546 951</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		10 090 890	17 643 717
Annen renteinntekt		1 495 244	4 543 443
Annen finansinntekt	8	766 269	1 822 092
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 352 403</b>	<b>24 009 252</b>
Nedskrivning aksjer og fordringer		167 142 873	211 707 609
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 741 423	968 709
Annen rentekostnad		37 175 468	39 169 172
Annen finanskostnad	8	6 510 369	566
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>212 570 133</b>	<b>251 846 056</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-200 217 730</b>	<b>-227 836 804</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-195 519 690</b>	<b>-227 289 853</b>
Skatter	9	-7 050 126	-7 858 846
<b>Årsresultat</b>		<b>-188 469 564</b>	<b>-219 431 007</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Tilleggsutbytte	10	19 700 000	22 374 728
Overført fra annen egenkapital	10	-11 027 472	-241 805 735



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Overført fra annen innskutt egenkapital	10	-192 393 403	0
Overført fra overkurs	10	-4 748 689	0
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	10	<b>-188 469 564</b>	<b>-219 431 007</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	9	13 841 035	6 790 909
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>13 841 035</b>	<b>6 790 909</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre m.v.	6,12	1 117 095	1 139 031
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 117 095</b>	<b>1 139 031</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7,12	432 129 129	562 257 002
Lån til foretak i samme konsern	12	159 701 356	142 302 319
Investeringer i tilknyttet selskap	7	3 869 685	3 869 685
Andre fordringer	12	43 481 275	29 680 960
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>639 181 445</b>	<b>738 109 966</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>654 139 575</b>	<b>746 039 906</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	12	371 772	0
Andre fordringer		980 399	898 931
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 352 171</b>	<b>898 931</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd	14	758 313	919 742
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>758 313</b>	<b>919 742</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 110 484</b>	<b>1 818 673</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>656 250 059</b>	<b>747 858 579</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	15	604 170	474 705
Overkurs		0	4 678 154
Ikke registrert kapitalforhøyelse		0	100 000
Annen innskutt egenkapital		38 472 397	230 865 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	10	<b>39 076 567</b>	<b>236 118 659</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		0	11 027 472
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>11 027 472</b>
<b>Sum egenkapital</b>	10	<b>39 076 567</b>	<b>247 146 131</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld		0	15 960 453
Øvrig langsiktig gjeld		112 026 663	87 218 829
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>112 026 663</b>	<b>103 179 282</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>112 026 663</b>	<b>103 179 282</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	425 000 000	386 330 056
Leverandørgjeld		8 465 380	3 200 327
Betalbar skatt		230 353	230 353
Skyldig offentlige avgifter		987 173	1 104 856
Kortsiktig konserngjeld		64 484 022	0
Annen kortsiktig gjeld		5 979 901	6 667 574
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>505 146 829</b>	<b>397 533 166</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>617 173 492</b>	<b>500 712 448</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>656 250 059</b>	<b>747 858 579</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekter	1,2	43 716 284	33 151 020
Leieinntekter		229 667 255	222 037 466
Annen driftsinntekt		87 916 550	4 089 710
<b>Sum inntekter</b>		<b>361 300 089</b>	<b>259 278 196</b>
<b>Kostnader</b>			
Vareforbruk		20 937 703	16 480 354
Lønn og sosiale kostnader	3,4	19 444 175	26 489 487
Avskrivninger	5,6	65 982 913	67 492 645
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5,6	31 539 393	1 595 653
Annen driftskostnad	3	88 267 637	86 552 314
Tap ved salg av eiendom		0	4 912 895
Resultat fra investering i felleskontrollert virksomhet	7	550 211	385 203
Resultat fra investering i tilknyttet selskap	7	-1 550 206	-3 464 421
<b>Sum kostnader</b>		<b>225 171 826</b>	<b>200 444 130</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>136 128 263</b>	<b>58 834 066</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Aksjeutbytte andre selskaper		31 318 611	17 116 625
Annen renteinntekt		1 991 646	5 646 081
Annen finansinntekt	8	54 114 760	148 102 307
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>87 425 017</b>	<b>170 865 013</b>
Nedskrivning aksjer og fordringer		5 516 819	251 368 923
Annen rentekostnad		314 754 967	262 514 460
Annen finanskostnad	8	373 665 951	110 351 039
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>693 937 737</b>	<b>624 234 422</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-606 512 720</b>	<b>-453 369 409</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-470 384 457</b>	<b>-394 535 343</b>
Skatter	9	81 734 476	-10 727 439



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Årsresultat		-552 118 933	-383 807 904
Minoritetsinteresser	10	-2 530 398	-863 343
Årsresultat etter minoritetsinteresser	10	-549 588 535	-382 944 561



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Varemerke og profil	5	73 400	158 978
Utsatt skattefordel	9	0	19 717 638
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>73 400</b>	<b>19 876 616</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger, tomt mv.	6,12	2 977 159 422	3 855 952 305
Driftsløsøre m.v.	6,12	16 990 185	22 460 521
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>2 994 149 607</b>	<b>3 878 412 826</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	7	27 997 207	26 350 962
Andre aksjer og andeler	11,12	288 627 081	225 704 099
Andre fordringer	12	51 108 518	37 537 613
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>367 732 806</b>	<b>289 592 674</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 361 955 813</b>	<b>4 187 882 116</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varebeholdning	13	88 601 990	94 563 525
<b>Sum varer</b>		<b>88 601 990</b>	<b>94 563 525</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	12	5 622 618	14 852 427
Andre fordringer		9 863 349	89 670 496
<b>Sum fordringer</b>		<b>15 485 967</b>	<b>104 522 923</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	11	82 724 147	200 041 884
<b>Sum investeringer</b>		<b>82 724 147</b>	<b>200 041 884</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd	14	61 762 073	32 312 519



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		61 762 073	32 312 519
Sum omløpsmidler		248 574 177	431 440 851
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 610 529 990</b>	<b>4 619 322 967</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	15	604 170	474 705
Overkurs		0	4 678 154
Ikke registrert kapitalforhøyelse		0	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>10</b>	<b>604 170</b>	<b>5 252 859</b>

#### Opptjent egenkapital

Fond for vurderingsforskjeller		22 846 832	21 846 837
Annen egenkapital		0	297 495 785
Udekket tap		264 016 055	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>10</b>	<b>-241 169 223</b>	<b>319 342 622</b>

Minoritetsinteresser	10	52 578 340	33 814 943
----------------------	----	------------	------------

<b>Sum egenkapital</b>		<b>-187 986 713</b>	<b>358 410 424</b>
------------------------	--	---------------------	--------------------

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt		55 859 426	4 899 285
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>55 859 426</b>	<b>4 899 285</b>

#### Annen langsiktig gjeld

Obligasjonslån	12	591 847 500	0
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	595 546 710	886 751 825
Øvrig langsiktig gjeld		121 294 406	145 781 058
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 308 688 616</b>	<b>1 032 532 883</b>

<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 364 548 042</b>	<b>1 037 432 168</b>
-----------------------------	--	----------------------	----------------------



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	2 094 419 724	2 087 456 453
Obligasjonslån	12	0	1 011 313 883
Leverandørgjeld		30 545 976	20 127 094
Betalbar skatt		5 463 269	3 434 037
Skyldig offentlige avgifter		9 416 807	12 107 108
Annen kortsiktig gjeld		103 122 884	89 041 800
Avsetning for forpliktelser		191 000 000	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 433 968 660</b>	<b>3 223 480 375</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 798 516 702</b>	<b>4 260 912 543</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 610 529 989</b>	<b>4 619 322 967</b>



# Årsregnskap 2024

## Vatne Capital AS

Penneo Dokumentnøkkel: ZY655-XOIGC-7L3RX-GSYDN-06YGC-9GM4C

Årsberetning  
Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrøm  
Noter til regnskapet  
Revisors beretning



Årsberetning 2024

**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 sysselsatte 7,4 årsverk 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 egne ansatte som utgjorde til sammen 11 årsverk i 2024.

De viktigste datterselskapene er:

### ***Vatne Property***

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

### ***Vatne Equity***

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

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

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

### ***Annet***

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

Penneo Dokumentnøkkel: ZY6SS-XOJGC-7L3RX-GSYDN-06YGC-9GM4C



## Markedsutvikling / Året som har gått

Etter flere år med krevende markedsforhold innenfor eiendom og vedvarende negativ utvikling for den børnoterte porteføljen i Konsernet, ble regnskapsåret 2024 et år preget av opprydding, realisering og strategisk konsolidering. Ledelsen har valgt å ta nødvendige tap og avsetninger for å rydde opp i eldre prosjekter, og som del av dette er den svenske satsningen innenfor bolig (hyresrätter) nå i hovedsak realisert eller avvirket.

Til tross for at dette har påvirket årets resultat svært negativt, har tiltakene bidratt til å redusere risiko og legge til rette for et mer solid finansielt grunnlag for videre drift.

Det vedlagte årsregnskapet viser at den regnskapsmessige egenkapitalen er tapt, men dette gjenspeiler ikke de reelle verdiene i konsernet. Den verdjusterte egenkapitalen er beregnet til om lag 1 000 millioner kroner per i dag, når man legger markedsverdier til grunn for konsernets eiendeler. Dette understreker at konsernet fortsatt har betydelig underliggende verdier og en solid finansiell plattform.

I løpet av 2024 har konsernet solgt både nærings- og boligeiendommer, redusert gjeld og gjennomført flere refinansieringer. Disse tiltakene har gitt bedret likviditet, lavere rentekostnader og en mer robust finansieringsstruktur inn i 2025. Det er også verdt å poengtere at underliggende drift av næringsporteføljen i Konsernet har hatt en stabil utvikling gjennom året. Langsiktige leiekontrakter innen lager, logistikk og kontor har gitt forutsigbarhet, mens det har vært inngått flere nye leiekontrakter på attraktive nivåer for handelsseksjoner. Boligmarkedet har fortsatt trenden med økte leiepriser på grunn av strammere tilbud og vedvarende høy etterspørsel, mens boligprisene har holdt seg relativt stabile.

2025 vil også bli et konsolideringsår, der konsernet fortsetter arbeidet med å realisere utvalgte eiendeler for å gjøre opp forpliktelsene, redusere gjeld og ytterligere styrke balansen. Målet er å skape en mer effektiv kapitalstruktur og et sterkere fundament for fremtidig vekst.

## Utvikling i resultat og stilling

### *Driftsinntekter og -kostnader*

Leieinntektene i konsernet økte med 3 % til 230 MNOK (222 MNOK), hovedsakelig som følge av KPI-justeringer. Samtidig økte salgsinntektene med 32 % til 44 MNOK (33 MNOK), mens annen driftsinntekt økte med 84 MNOK til 88 MNOK (4 MNOK) som følge av flere eiendomssalg. Totale driftsinntekter økte dermed med 39 % til 361 MNOK (259 MNOK).

Driftskostnadene økte 11% til 226 MNOK (204 MNOK), primært drevet av økte nedskrivninger. Driftsresultatet endte på 136 MNOK (59 MNOK), en økning på 131 %.

### *Finansielle poster*

Annen finansinntekt falt med 63 % til 54 MNOK (148 MNOK), hovedsakelig på grunn av færre realisasjoner og lavere valutagevinst. Samtidig steg annen rentekostnad med 20 % til 315 MNOK (263 MNOK), blant annet som følge av engangseffekter knyttet til refinansieringer.

Nedskrivninger av aksjer og fordringer ble redusert til 6 MNOK (251 MNOK). Annen finanskostnad økte kraftig til 374 MNOK (110 MNOK), primært på grunn av avsetninger knyttet til tvister og forventet tap på forward-prosjekter i Sverige. Netto finansposter endte dermed på -607 MNOK (-453 MNOK).



## *Resultat og balanse*

Resultat før skattekostnad var -470 MNOK (-395 MNOK), noe styret anser som økonomisk utilfredsstillende. Resultatet etter skatt var -552 MNOK (-384 MNOK), som skyldes en stor positiv endring i utsatt skatt.

Konsernets eiendeler består hovedsakelig av nærings- og boligeiendom, finansielle anleggsmidler og investeringer i markedsbaserte aksjer. Varige driftsmidler utgjorde 2 994 MNOK (3 878 MNOK), finansielle anleggsmidler 368 MNOK (290 MNOK) og investeringer i markedsbaserte aksjer 83 MNOK (200 MNOK). Totale eiendeler var 3 611 MNOK (4 619 MNOK), hvor nedgangen i stor grad skyldes salg av eiendom og negativ verdiutvikling på aksjeinvesteringer. Likviditetsbeholdningen ved årets slutt var 62 MNOK (32 MNOK).

Konsernets samlede gjeld utgjorde 3 799 MNOK (4 261 MNOK), en reduksjon på 462 MNOK. Kortsiktig gjeld utgjorde 64 % av total gjeld (76 %), hovedsakelig som følge av lån som forfalt til refinansiering i løpet av året, samt at trekkammer normalt har årlig fornyelse.

Som følge av det negative resultatet var Egenkapitalen ved utgangen av året negativ med 188 MNOK (358 MNOK).

## *Merverdier i konsernet*

Som vist over er den regnskapsmessige egenkapitalen tapt, jf. aksjeloven § 3-5. Dette skyldes i hovedsak konsernets historiske kostprinsipp for investeringer i datterselskapene, kombinert med tidligere års tap og andre regnskapsmessige nedskrivninger.

Styret understreker imidlertid at det reelle økonomiske fundamentet i konsernet er intakt. Konsernets verdier er betydelig høyere enn bokførte verdier, primært grunnet markedsverdien på konsernets underliggende bolig- og næringseiendommer.

Når man vurderer konsernet ut fra verdijustert egenkapital (markedsverdi på eiendommer og finansielle investeringer minus konsernets gjeld), er egenkapitalen betydelig positiv. Basert på eksterne verddivurderinger er den verdijusterte egenkapitalen ved avleggelsen av regnskapet beregnet i størrelsesorden 1 000 MNOK. Styret vurderer derfor at konsernets finansielle stilling er robust, og at forsvarlig egenkapital og likviditet er ivaretatt på konsernnivå, basert på de underliggende markedsverdiene. Styret bekrefter således at konsernets finansielle situasjon er forsvarlig, og at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

## *Morselskapet*

Morselskapet hadde driftsinntekter på 24,6 MNOK (28,1 MNOK), som primært er forvaltningshonorar fra datterselskaper. Driftskostnader endte på 19,9 MNOK (27,5 MNOK), som ga et driftsresultat på 4,7 MNOK (0,5 MNOK). Netto finansposter ble -200 MNOK (-228 MNOK), som hovedsakelig skyldes nedskrivninger på aksjer og rentekostnader. Resultat etter skatt endte på -188 MNOK (-219 MNOK).

Egenkapitalen ved utgangen av året var 39 MNOK (247 MNOK).

## **Risikoforhold**

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



Konsernets aktiviteter medfører derfor ulike typer finansiell risiko: markedsrisiko (inkludert pris-, valuta- og renterisiko), 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 2024 var samlet vektet gjenværende leietid på næringsseidommene ca. 6,7 år, og ledigheten ca. 1,4%.

#### **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 begrenset deler av sin renterisiko i underliggende datterselskaper ved bruk av rentesikringsinstrumenter eller avtaler om fastrente. Ved utgangen av 2024 var ca. 21% av gjelden knyttet til næringsseidom sikret gjennom fastrenteavtaler og rentebytteavtaler, som tilsvarer en sikringsgrad på ca. 16% 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 primært basert på fremmedkapital finansiering gjennom bank samt egenkapital eller lån fra eier eller søsterselskaper. De underliggende eiendomsinvesteringene i datterselskapene skal i utgangspunktet ha en lånefinansiering som gjør at de skal være selvfinansierende, selv om økte rentekostnader har gjort dette mer krevende for enkelte av eiendommene. Med en portefølje av andre investeringer har man hatt fleksibilitet til å tilføre likviditet der det måtte oppstå et behov. Likviditet er et viktig fokusområde for å sikre konsernets finansielle forpliktelser. Det rapporteres løpende internt på likviditet og likviditetsprognose.

#### **Fortsatt drift**

I henhold til regnskapslovens krav bekrefter styret at forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og at årsregnskapet for 2024 er utarbeidet i samsvar med dette. Til grunn for vurderingen ligger blant annet resultat og likviditetsprognoser for de neste tolv månedene og konsernets langsiktige strategi og prognoser for årene fremover. Det er likevel viktig å påpeke at det fortsatt er usikkerhet knyttet til økonomiske faktorer som inflasjon og renteendringer, i tillegg til geopolitiske spenninger som kan påvirke markedet generelt.



## Arbeidsmiljø, Likestilling og Diskriminering

Vatne Capital sysselsatte 7,4 årsverk ved utgangen av 2024. 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 2024 var lavt.

Selskapet har per dags dato ikke styreansvarsforsikring.

## Bærekraft / ESG (Environmental, Social and Governance)

Vatne Capital er opptatt av å fremme en etisk og ansvarlig forretningskultur, og mener at fokus på bærekraft/ ESG er en viktig del av moderne selskapsstyring. Det er utarbeidet en egen «ESG-policy» som angir de grunnleggende prinsippene som alle selskapene i konsernet har som mål å følge opp i sin daglige drift. Videre tilstreber man at tilsvarende prinsipper overholdes av konsernets leverandører og forretningspartnere. Selskapets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø mer enn normalt ved drift av eiendommer.

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

## Fremtidsutsikter

Eiendomsmarkedet gikk inn i 2025 med et mer optimistisk utgangspunkt, men per i dag er status fortsatt noe avventende. Prognoser tilsier ytterligere boligprisvekst, mens forventninger om rentenedgang vil kunne stimulere både boligsalg og transaksjoner innen næringseiendom. Selskapet vurderer sitt utgangspunkt som solid, med sentralt plasserte eiendommer, inflasjonsjusterte leieavtaler og solide leietakere som gir stabile kontantstrømmer selv i et marked preget av endring.

Når det gjelder de finansielle investeringene så har det så langt i 2025 vært positiv verdiutvikling i den noterte aksjeporteføljen, primært som følge av selskapsspesifikke nyheter. Investeringene innenfor private equity har også vist positiv utvikling, og fremover forventes det etter hvert netto realisasjoner i de underliggende fondene.

For å styrke likviditeten, redusere gjeldsbelastningen og møte fremtidige forpliktelser i konsernet vil det fortsatt være fokus på finansiell disiplin og aktiv forvaltning av eiendoms- og investeringsporteføljen. Målet er å skape et robust utgangspunkt for den videre utviklingen, slik at Konsernet er godt posisjonert til å utnytte mulighetene som vil oppstå når eiendomsmarkedene normaliseres.

## Hendelser etter balansedagen

Utviklingen i Konsernet etter balansedagen har vært preget av høy aktivitet. Vatne Living AS, et indirekte datterselskap, er part i en tvist knyttet til en tidligere aksjekjøpsavtale og dekningsalg av leiligheter i Magasinparken på Ski. Oslo tingrett avsa i februar 2025 dom hvor selskapet ble dømt til å betale ca. 29 millioner kroner i tillegg til renter og saksomkostninger. Dommen er anket og skal



behandles i lagmannsretten i desember 2025, og er derfor ikke rettskraftig. Det er likevel gjort en avsetning i årsregnskapet til selskapet for 2024. I tillegg har motparten midlertidig valgt å sikre sitt krav gjennom å begjære utlegg via namsmannen. Utleggsforretningen ble nylig avsluttet, og motparten har fått utleggspant i 15 leiligheter som er direkte eid av Vatne Living, samt to bankkonti.

Et annet indirekte datterselskap, Vatne Commercial AS, solgte i april et selskap med flere næringsseksjoner sentralt i Oslo. Salget vil gi en gevinst, og regnskapsmessige effekter av dette vil bli innarbeidet i årsregnskapet for 2025. Salget har også bidratt til likviditet og en reduksjon av gjeld i konsernet. Vatne Living AS har også (via andre datterselskaper) fortsatt å selge leiligheter enkeltvis i markedet i 2025.

Det svenske datterselskapet Sättervägen Holding AB inngikk i slutten av 2021 en forward-avtale om kjøp av 256 leiligheter/hyresrätter utenfor Strömstad i Sverige med overtakelse i Q1 2024. Vatne Property AS er garantist under avtalen. Overtakelse har ikke skjedd i henhold til avtalen, og leilighetene skal selges i markedet. Det er forventet at det vil bli et negativt mellomlegg mellom kjøpesummen og salgssummen som oppnås i markedet som må dekkes av Sättervägen Holding AB og/eller Vatne Property AS, og det er gjort en avsetning i årsregnskapet for dette.

Et av selskapets indirekte svenske datterselskaper, Sättervägen Fastigheter Living AB, ble nylig tatt under konkursbehandling som følge av svak økonomisk utvikling. Konkursen medfører et regnskapsmessig tap på fordring for Vatne Property, som det er avsatt for i årsregnskapet for 2024. Tapet er uten likviditetsmessig effekt, og det er ikke stilt garantier videre oppover fra det svenske morselskapet.

Oslo 22.10.2025

---

Runar Vatne  
Daglig leder / Styreleder

---

Jens Borge-Andersen  
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: ZY655-XOIGC-7L3RX-GSYDN-06YGC-9GM4C



## Vatne Capital AS

Morselskapet		Resultatregnskap		Note	Konsernet	
2023	2024				2024	2023
<b>Driftsinntekter og driftskostnader:</b>						
<i>Driftsinntekter:</i>						
27 395 805	24 565 031	Salgsinntekter		1,2	43 716 284	33 151 020
0	0	Leieinntekter			229 667 255	222 037 466
656 876	0	Annen driftsinntekt			87 916 550	4 089 710
<b>28 052 681</b>	<b>24 565 031</b>	<b>Sum driftsinntekter</b>			<b>361 300 089</b>	<b>259 278 195</b>
<i>Driftskostnader:</i>						
0	0	Vareforbruk			20 937 703	16 480 354
17 059 264	10 527 406	Lønn og sosiale kostnader		3,4	19 444 175	26 489 487
145 410	21 936	Avskrivninger		5,6	65 982 913	67 492 645
0	0	Nedskrivninger		5,6	31 539 393	1 595 653
0	0	Tap ved salg av eiendom			-0	4 912 895
10 301 056	9 317 649	Annen driftskostnad		3	88 267 637	86 552 314
<b>27 505 730</b>	<b>19 866 991</b>	<b>Sum driftskostnader</b>			<b>226 171 820</b>	<b>203 523 347</b>
0	0	Resultat fra investering i felleskontrollert virksomhet		7	-550 211	-385 203
0	0	Resultat fra investering i tilknyttet selskap		7	1 550 206	3 464 421
<b>546 951</b>	<b>4 698 040</b>	<b>Driftsresultat</b>			<b>136 128 263</b>	<b>58 834 066</b>
<i>Finansinntekter og finanskostnader:</i>						
0	0	Inntekt fra datterselskaper		10	0	0
0	0	Aksjeutbytte andre selskaper			31 318 611	17 116 625
17 643 717	10 090 890	Renteinntekt fra konsern			0	0
4 543 443	1 495 244	Annen renteinntekt			1 991 646	5 646 081
1 822 092	766 269	Annen finansinntekt		8	54 114 760	148 102 307
968 709	1 741 423	Rentekostnad til konsern			0	0
39 169 172	37 175 468	Annen rentekostnad			314 754 967	262 514 460
211 707 609	167 142 873	Nedskrivninger aksjer og fordringer			5 516 819	251 368 923
566	6 510 369	Annen finanskostnad		8	373 665 951	110 351 039
<b>-227 836 804</b>	<b>-200 217 730</b>	<b>Netto finansposter</b>			<b>-606 512 720</b>	<b>-453 369 408</b>
<b>-227 289 853</b>	<b>-195 519 690</b>	<b>Resultat før skattekostnad</b>			<b>-470 384 457</b>	<b>-394 535 342</b>
7 858 846	7 050 126	Skatter		9	-81 734 476	10 727 439
<b>-219 431 007</b>	<b>-188 469 564</b>	<b>Resultat etter skatt</b>			<b>-552 118 933</b>	<b>-383 807 904</b>
		Herav minoritetens andel		10	-2 530 398	-863 343
		Herav majoritetens andel		10	-549 588 535	-382 944 561
<i>Disponering:</i>						
-241 805 735	-11 027 472	Overført fra annen egenkapital		10		
0	-192 393 403	Overført fra annen innskutt egenkapital		10		
0	-4 748 689	Overført fra overkurs		10		
22 374 728	19 700 000	Tilleggsutbytte		10		
<b>-219 431 007</b>	<b>-188 469 564</b>	<b>Sum disponering</b>		<b>10</b>		

Penneo Dokumentnøkkel: ZY6SS-XOJGC-7L3RX-GSYDN-06YGC-9GM4C



## Vatne Capital AS

Morselskapet		Balanse		Note	Konsernet	
2023	2024				2024	2023
		<b>Eiendeler</b>				
		<b>Anleggsmidler</b>				
		<b>Immaterielle eiendeler</b>				
6 790 909	13 841 035	Utsatt skattefordel		9	0	19 717 638
0	0	Varemerke og profil		5	73 400	158 978
<b>6 790 909</b>	<b>13 841 035</b>	<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>73 400</b>	<b>19 876 616</b>
		<b>Varige driftsmidler</b>				
0	0	Bygninger, tomt mv.		6,12	2 977 159 422	3 855 952 305
1 139 031	1 117 095	Driftsløsøre m.v.		6,12	16 990 185	22 460 521
<b>1 139 031</b>	<b>1 117 095</b>	<b>Sum varige midler</b>			<b>2 994 149 607</b>	<b>3 878 412 826</b>
		<b>Finansielle anleggsmidler</b>				
562 257 002	432 129 129	Aksjer i datterselskap		7,12	0	0
3 869 685	3 869 685	Investering i felleskontrollert virksomhet / tilknyttet selskap		7	27 997 207	26 350 962
0	0	Andre aksjer og andeler		11,12	288 627 081	225 704 099
142 302 319	159 701 356	Fordring på konsernselskap		12	0	0
29 680 960	43 481 275	Andre fordringer		12	51 108 518	37 537 613
<b>738 109 966</b>	<b>639 181 445</b>	<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>			<b>367 732 806</b>	<b>289 592 674</b>
<b>746 039 906</b>	<b>654 139 575</b>	<b>Sum anleggsmidler</b>			<b>3 361 955 812</b>	<b>4 187 882 116</b>
		<b>Omløpsmidler</b>				
0	0	Varebeholdning		13	88 601 990	94 563 525
		<b>Fordringer</b>				
0	371 772	Kundefordringer		12	5 622 618	14 852 427
898 931	980 399	Andre fordringer			9 863 349	89 670 496
<b>898 931</b>	<b>1 352 171</b>	<b>Sum fordringer</b>			<b>15 485 966</b>	<b>104 522 923</b>
		<b>Investeringer</b>				
0	0	Markedsbaserte aksjer		11	82 724 147	200 041 884
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum investeringer</b>			<b>82 724 147</b>	<b>200 041 884</b>
919 742	758 313	Bankinnskudd		14	61 762 073	32 312 519
<b>1 818 673</b>	<b>2 110 484</b>	<b>Sum omløpsmidler</b>			<b>248 574 176</b>	<b>431 440 852</b>
<b>747 858 579</b>	<b>656 250 059</b>	<b>Sum eiendeler</b>			<b>3 610 529 989</b>	<b>4 619 322 968</b>

Penneo Dokumentnøkkel: ZY6SS-XOJGC-7L3RX-GSYDN-06YGC-9GM4C



## Vatne Capital AS

Morselskapet		Balanse		Note	Konsernet	
2023	2024				2024	2023
<b>Egenkapital og gjeld</b>						
<b>Egenkapital</b>						
<b>Innskutt egenkapital</b>						
474 705	604 170	Aksjekapital		15	604 170	474 705
4 678 154	0	Overkurs			0	4 678 154
100 000	0	Ikke-registrert kapitalforhøyelse			0	100 000
230 865 800	38 472 397	Annen innskutt kapital			0	0
<b>236 118 659</b>	<b>39 076 567</b>	<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10</b>	<b>604 170</b>	<b>5 252 859</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>						
11 027 472	0	Annen egenkapital / Udekket tap			-264 016 055	297 495 785
0	0	Fond for vurderingsforskjeller			22 846 832	21 846 837
<b>11 027 472</b>	<b>0</b>	<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>10</b>	<b>-241 169 223</b>	<b>319 342 621</b>
0	0	Minoritet		10	52 578 340	33 814 943
<b>247 146 131</b>	<b>39 076 567</b>	<b>Sum egenkapital</b>		<b>10</b>	<b>-187 986 714</b>	<b>358 410 424</b>
<b>Gjeld</b>						
<b>Avsetning for forpliktelser</b>						
0	0	Utsatt skatt			55 859 426	4 899 285
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>			<b>55 859 426</b>	<b>4 899 285</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>						
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner		12	595 546 710	886 751 825
0	0	Obligasjonslån		12	591 847 500	0
15 960 453	0	Gjeld til konsernselskaper			0	0
87 218 829	112 026 663	Øvrig langsiktig gjeld			121 294 406	145 781 058
<b>103 179 282</b>	<b>112 026 663</b>	<b>Sum langsiktig gjeld</b>			<b>1 308 688 616</b>	<b>1 032 532 883</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>						
386 330 056	425 000 000	Gjeld til kredittinstitusjoner		12	2 094 419 724	2 087 456 453
0	0	Obligasjonslån		12	0	1 011 313 883
3 200 327	8 465 380	Leverandørgjeld			30 545 976	20 127 094
230 353	230 353	Betalbar skatt			5 463 269	3 434 037
1 104 856	987 173	Skyldig offentlige avgifter			9 416 807	12 107 108
0	64 484 022	Gjeld til konsernselskaper			0	0
0	0	Avsetning for forpliktelser			191 000 000	0
6 667 574	5 979 901	Annen kortsiktig gjeld			103 122 884	89 041 800
<b>397 533 166</b>	<b>505 146 829</b>	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>			<b>2 433 968 660</b>	<b>3 223 480 376</b>
<b>500 712 448</b>	<b>617 173 492</b>	<b>Sum gjeld</b>			<b>3 798 516 702</b>	<b>4 260 912 544</b>
<b>747 858 579</b>	<b>656 250 059</b>	<b>Sum egenkapital og gjeld</b>			<b>3 610 529 988</b>	<b>4 619 322 968</b>

Oslo, 22.10.2025

Runar Vatne  
Styreleder / daglig lederJens Borge-Andersen  
Styremedlem

Penneo Dokumentnrøkkkel: ZY6SS-XOJ.GC-7L3RX-GSYDN-06YGC-9GM4C



## Vatne Capital AS

Morselskap		Kontantstrømoppstilling		Konsern	
2023	2024			2024	2023
		<b>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>			
(227 289 853)	(195 519 689)	Resultat før skattekostnad		(470 384 457)	(394 535 343)
(615 564)	0	Periodens betalte skatt		(3 434 037)	(7 639 381)
0	0	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler		(86 547 840)	2 315 912
145 410	21 936	Ordinære avskrivninger		65 982 913	67 492 645
0	0	Nedskrivning av anleggsmidler		31 539 393	1 595 653
0	0	Resultatandel felleskontrollert virksomhet / tilkn.selskap		(999 995)	(3 079 218)
0	20 000	Tap/gevinst ved salg av aksjer/finansielle instr.		226 056 447	(67 560 656)
195 852 162	167 142 873	Nedskrivning av aksjer/finansielle instr.		5 516 819	242 876 084
15 855 447	0	Nedskrivning av fordringer		0	8 492 839
0	0	Endring i varelager		5 961 535	(10 971 655)
27 850	0	Endring i kundefordringer		9 229 809	2 696 016
2 696 917	5 265 053	Endring i leverandørgjeld		10 418 881	7 013 395
(2 520 929)	5 603 544	Endring i andre tidsavgrensningsposter		71 691 479	(234 257 878)
<b>(15 848 560)</b>	<b>(17 466 283)</b>	<b>Netto kontantstrøm operasjonelle aktivitet</b>		<b>(134 969 053)</b>	<b>(385 561 588)</b>
		<b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>			
0	0	Innbetalinger ved salg av driftsmidler		894 859 609	34 229 532
0	0	Utbetalinger ved kjøp av driftsmidler		(3 583 563)	(43 350 226)
0	0	Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler		13 821 489	210 279 432
(1 102 970)	0	Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler		(606 940)	(606 940)
(103 392 109)	(6 282 240)	Endring i konsernmellomværende		0	0
50 379 065	(13 800 315)	Netto endring i utlån/innlån		(13 570 905)	123 367 104
<b>(54 116 014)</b>	<b>(20 082 555)</b>	<b>Netto kontantstrøm investeringsaktivitet</b>		<b>890 919 690</b>	<b>323 918 902</b>
		<b>Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>			
55 132 896	18 317 465	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		0	80 433 414
36 277 492	38 669 944	Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		38 669 944	36 277 492
0	0	Utbetalinger ved nedbet. av langsiktig gjeld		(766 864 823)	(106 813 736)
100 000	100 000	Endring i innbetalt egenkapital		21 393 795	19 783 733
(22 374 728)	(19 700 000)	Utbetaling av utbytte		(19 700 000)	(23 064 728)
<b>69 135 660</b>	<b>37 387 409</b>	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitet</b>		<b>(726 501 084)</b>	<b>6 616 175</b>
(828 914)	(161 429)	Netto end. i kontanter og kontantekvivalenter		29 449 553	(55 026 511)
1 748 656	919 742	Behold. av kontanter og kontantekvival. 01.01		32 312 519	87 339 031
<b>919 742</b>	<b>758 313</b>	<b>Behold. av kontanter og kontantekv. 31.12</b>		<b>61 762 073</b>	<b>32 312 519</b>

Penneo Dokumentnr.økket: ZY6SS-XOI.GC-7L3RX.GSY/DN-06YGC-9GM4C



## Vatne Capital AS

### Noter 2024

#### Regnskapsprinsipper

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

#### Inntekter

##### Salg av boliger, varer og tjenester:

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

##### Leieinntekter:

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

##### Konsulentinntekter:

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

##### Finansinntekter

Renteinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

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

##### Valuta

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

##### Skatt

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

##### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

##### Fordringer

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



## Vatne Capital AS

### Noter 2024

#### Regnskapsprinsipper forts.

##### *Varebeholdninger*

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

##### *Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap*

Datterselskaper er selskaper der morselskapet har kontroll, og dermed bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi, normalt ved å eie mer enn halvparten av den stemme-berettigede kapitalen. Investeringer med 20-50% eie av stemmeberettiget kapital og betydelig innflytelse, defineres som tilknyttede selskaper.

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper i selskapsregnskapet. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres som utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt.

I konsernregnskapet brukes egenkapitalmetoden som prinsipp for investeringer i felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper. Bruk av metoden fører til at regnskapsført verdi i balansen tilsvare andelen av egenkapitalen i det tilknyttede selskapet, korrigert for eventuelle gjenværende merverdier fra kjøpet og urealiserte internergevinster. Resultatandelen i resultatregnskapet baseres på andelen av resultatet etter skatt i det tilknyttede selskapet, og korrigeres for eventuelle avskrivninger på merverdier og urealiserte gevinster. I resultatregnskapet vises resultatandelen under finansposter.

##### *Konsolideringsprinsipper*

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

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

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

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

##### *Andre langsiktige aksjeinvesteringer*

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

##### *Kortsiktige plasseringer*

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



## Vatne Capital AS

### Noter 2024

#### Regnskapsprinsipper forts.

##### *Varige driftsmidler*

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

##### *Leieavtaler*

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

##### *Pensjoner*

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

##### *Bruk av estimater*

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

##### *Kontantstrømpoppstilling*

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

#### Note 1 Inntekter

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

##### Morselskap

###### 2024

	Norge	Sverige	Totalt
Management - og konsulentinntekter	24 565 031	0	24 565 031
<b>Sum</b>	<b>24 565 031</b>	<b>0</b>	<b>24 565 031</b>

###### 2023

	Norge	Sverige	Totalt
Management - og konsulentinntekter	27 395 805	0	27 395 805
<b>Sum</b>	<b>27 395 805</b>	<b>0</b>	<b>27 395 805</b>



## Vatne Capital AS

### Noter 2024

#### Note 1 Inntekter forts.

##### Konsern 2024

	Norge	Sverige	Totalt
Salg av boliger	9 618 543	0	9 618 543
Salg av biler	17 555 613	0	17 555 613
Restaurantdrift	15 699 555	0	15 699 555
Management - og konsulentinntekter	842 573	0	842 573
<b>Sum</b>	<b>43 716 284</b>	<b>0</b>	<b>43 716 284</b>

##### 2023

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

#### Note 2 Transaksjoner med nærstående parter

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

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

Transaksjoner med nærstående parter:	Morselskap		Konsem	
	2024	2023	2024	2023
a) Salg av varer og tjenester				
Salg av tjenester:				
- Selskaper kontrollert av hovedaksjonær eller nærstående	817 410	1 173 105	817 410	1 173 105
<b>Sum salg av varer og tjenester</b>	<b>817 410</b>	<b>1 173 105</b>	<b>817 410</b>	<b>1 173 105</b>
b) Kjøp av varer og tjenester				
Kjøp av tjenester:				
- Leie av lokaler fra konsernselskap	2 894 241	3 711 845	0	0
<b>Sum kjøp av varer og tjenester</b>	<b>2 894 241</b>	<b>3 711 845</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

Lønnskostnader	Morselskap		Konsem	
	2024	2023	2024	2023
Lønninger	7 439 412	12 184 984	15 126 972	20 317 756
Arbeidsgiveravgift	1 723 506	2 439 867	2 790 604	3 595 029
Pensjonskostnader	1 085 748	1 082 499	1 243 657	1 238 801
Andre ytelser	278 740	1 351 914	282 942	1 337 901
<b>Sum</b>	<b>10 527 406</b>	<b>17 059 264</b>	<b>19 444 175</b>	<b>26 489 487</b>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 7,5 årsverk. Konsernet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 17,5 årsverk.



## Vatne Capital AS

### Noter 2024

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

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	1 012 309	0
Bonus	0	0
Pensjonsutgifter	98 153	0
Annen godtgjørelse	15 597	0
<b>Sum ytelser til ledende personer</b>	<b>1 126 059</b>	<b>0</b>

  

Godtgjørelse til revisor	Morselskap	Konsern
Lovpålagt revisjon	887 413	3 955 028
Andre tjenester	513 640	1 143 512
<b>Sum honorar til revisor</b>	<b>1 401 053</b>	<b>5 098 541</b>

#### Note 4 Obligatorisk tjenestepensjon

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

#### Note 5 Immaterielle eiendeler

Konsern	Varemerke og profil	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01	399 000	399 000
<b>Anskaffelseskost pr. 31.12</b>	<b>399 000</b>	<b>399 000</b>
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	-325 600	-325 600
<b>Balanseført verdi pr. 31.12</b>	<b>73 400</b>	<b>73 400</b>
Årets avskrivninger	85 578	85 578
Forventet økonomisk levetid	4 år	
Avskrivningsplan	Lineær	

#### Note 6 Varige driftsmidler

Morselskap	Driftsløsøre, inventar o.l.	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost pr. 01.01	2 268 387	2 268 387
<b>Anskaffelseskost pr. 31.12</b>	<b>2 268 387</b>	<b>2 268 387</b>
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	-1 151 292	-1 151 292
<b>Balanseført verdi pr. 31.12</b>	<b>1 117 095</b>	<b>1 117 095</b>
Årets avskrivninger	21 936	21 936
Forventet økonomisk levetid	3 - 5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	

Penneo Dokumentnr. økkel: ZY6SS-XOJ.GC-7L3RX-GSYDN-06YGC-9GM4C



## Vatne Capital AS

### Noter 2024

#### Note 6 Varige driftsmidler forts.

Konsern	Bygninger	Boliger	Tomter	Driftsløsøre, inventar o.l.	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost pr. 01.01	2 452 663 276	1 081 068 834	538 039 657	37 257 775	4 109 029 542
Tilgang kjøpte driftsmidler	3 461 132	0	0	122 431	3 583 563
Avgang solgte driftsmidler	-396 355 281	-321 070 733	-124 148 361	0	-841 574 375
Valutaendringer	12 262 263	3 481 678	2 195 884	0	17 939 825
<b>Anskaffelseskost pr. 31.12</b>	<b>2 072 031 389</b>	<b>763 479 779</b>	<b>416 087 180</b>	<b>37 380 206</b>	<b>3 288 978 554</b>
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	-186 983 706	-53 672 647	0	-20 390 021	-261 046 374
Akkumulerte nedskrivninger pr. 31.12	-900 730	-32 881 845	0	0	-33 782 575
<b>Balanseført verdi pr. 31.12</b>	<b>1 884 146 954</b>	<b>676 925 287</b>	<b>416 087 180</b>	<b>16 990 185</b>	<b>2 994 149 607</b>
Årets avskrivninger	50 005 176	10 337 503	0	5 554 655	65 897 335
Årets nedskrivninger	900 730	30 638 663	0	0	31 539 393
Forventet økonomisk levetid	10 - 100 år	10 - 100 år		3 - 10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær		Lineær	

Da gjenvinnbart beløp for en av konsernets bygninger og en boligportefølje er lavere enn balanseført verdi, er denne nedskrevet til netto salgsverdi. Det er i løpet av året ikke foretatt reversering av tidligere års nedskrivninger. Gjenvinnbart beløp er basert på innhentede eksterne takster og observerbare markedspriser.

#### Note 7 Datterselskap, felleskontrollert virksomhet, tilknyttet selskap m v

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

Selskapet har i 2024 nedskrevet aksjer i datterselskaper med totalt kr 167 142 873. Ved nedskrivningene er det gjort vurderinger av den reelle egenkapitalen i datterselskapene justert for virkelige verdier. Virkelige verdier er basert på innhentede takster og observerbare markedspriser på underliggende investeringer.

Pernéo Dokumentnøkkel: ZY6SS-XOJGC-7L3RX-GSYDN-06YGC-9GM4C



## Vatne Capital AS

### Noter 2024

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

Morselskap	Type	Kontor	Eierandel	St.andel
Thor Immobilien AG	Tilknyttet selskap	Zürich, Sveits	24,5 %	24,5 %

  

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

#### Investeringer etter egenkapitalmetoden

	Freya Immobilien AG	Odin Immobilien AG	Solli Eiendom Holding AS	Thor Immobilien AG
<b>Merverdianalyse</b>				
Balansført egenkapital på kjøpstidspunktet	606 940	606 940	15 000	18 193 993
Henførbær merverdi		0	12 500	-7 535 703
Utdelinger		0	0	-6 788 605
<b>Anskaffelseskost</b>	<b>606 940</b>	<b>606 940</b>	<b>27 500</b>	<b>3 869 685</b>
<b>Beregning av årets resultatandel</b>				
Andel årets resultat	0	0	-963 111	2 425 021
Andel av bonusutbetaling	0	0	0	-1 842 189
Valutaendringer	19 655	19 655	0	967 374
<b>Årets resultatandel</b>	<b>19 655</b>	<b>19 655</b>	<b>-963 111</b>	<b>1 550 206</b>
<b>Beregning av balansført verdi pr. 31.12</b>				
Inngående balanse pr. 01.01	0	606 940	550 212	25 193 811
Tilgang / avgang	606 940	0	0	0
Årets resultatandel	19 655	19 655	-550 212	1 550 206
<b>Utgående balanse pr. 31.12</b>	<b>626 595</b>	<b>626 595</b>	<b>0</b>	<b>26 744 017</b>

Note 8 Finansposter

	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
<b>Annen finansinntekt</b>				
Gevinst ved realisasjon av verdipapirer	241 728	1 822 092	42 885 088	116 445 292
Reversert avsetning for negative verdier rentebytteavtaler	0	0	3 884 811	0
Valutagevinst	518 942	0	1 076 523	30 224 390
Andre finansinntekter	5 599	0	6 268 338	1 432 625
<b>Sum annen finansinntekt</b>	<b>766 269</b>	<b>1 822 092</b>	<b>54 114 760</b>	<b>148 102 307</b>
<b>Annen finanskostnad</b>				
Tap ved realisasjon av verdipapirer	20 000	0	78 875 935	84 621 741
Avsetning for negative verdier rentebytteavtaler	0	0	0	4 217 088
Avsetning for forpliktelser/tvister	0	0	275 574 829	0
Valutatap	6 490 369	566	12 002 379	15 722 575
Andre finanskostnader	0	0	7 212 808	5 789 635
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>6 510 369</b>	<b>566</b>	<b>373 665 951</b>	<b>110 351 039</b>



## Vatne Capital AS

### Noter 2024

#### Note 9 Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	Morselskap		Konsem	
	2024	2023	2024	2023
Betalbar skatt	0	0	11 056 697	7 321 083
Endring utsatt skatt	-7 050 126	-7 858 846	70 677 779	-18 048 521
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>-7 050 126</b>	<b>-7 858 846</b>	<b>81 734 476</b>	<b>-10 727 439</b>

#### Beregning av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnad	-195 519 690	-227 289 853	-470 384 457	-394 535 342
Permanente forskjeller	167 319 185	196 092 180	261 809 445	267 373 232
Endring i midlertidige forskjeller	-6 550 454	14 076 593	207 290 382	48 434 471
Avgitt/mottatt konsernbidrag	0	0	0	0
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>-34 750 959</b>	<b>-17 121 080</b>	<b>-1 284 629</b>	<b>-78 727 639</b>

#### Oversikt over midlertidige forskjeller:

Anleggsmidler	-174 306	-253 711	71 759 302	349 877 454
Avsetninger	0	0	-163 489 269	33 791 527
Biler	0	0	-2 172 621	-5 292 500
Fordringer	-3 080 087	-9 551 135	354 535	-5 119 573
Låneomkostninger	0	0	226 000	5 424 519
Rentebegrensning til fremføring	-237 700	-237 700	-32 259 229	-784 306
Rentebytteavtaler	0	0	-332 277	-4 217 088
Underskudd til fremføring	-51 872 048	-17 121 088	-491 596 986	-434 393 986
<b>Sum</b>	<b>-55 364 141</b>	<b>-27 163 634</b>	<b>-617 510 546</b>	<b>-60 713 953</b>

(Utsatt skatt) / utskatt skattefordel \* 13 841 035 6 790 909 -55 859 426 14 818 353

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

(Utsatt skatt) / utskatt skattefordel utenlandske enheter -4 979 094 -4 899 285

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

Avstemming av årets skattekostnad	Morselskap	Konsem
	2024	2024
25% / 22% skatt av resultat før skatt	-48 879 923	-103 484 580
Permanente forskjeller og andre effekter av ikke oppført utsatt skattefordel	41 829 797	185 219 056
<b>Beregnet skattekostnad</b>	<b>-7 050 126</b>	<b>81 734 476</b>
Effektiv skattesats	3,61 %	-17,38 %



## Vatne Capital AS

### Noter 2024

#### Note 10 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Ikke-registrert kapital-forhøyelse	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital
<b>Morselskap</b>					
Egenkapital pr 31.12.23	474 705	4 678 154	100 000	230 865 800	122 969 293
Korrigerings av feil tidligere år					-111 941 821
Egenkapital pr. 01.01	474 705	4 678 154	100 000	230 865 800	11 027 472
Kapitalforhøyelse	129 465	70 535	-100 000	0	0
Årets resultat	0	-4 748 689	0	-183 720 875	0
Tilleggsutbytte	0	0	0	-8 672 528	-11 027 472
<b>Egenkapital pr. 31.12</b>	<b>604 170</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>38 472 397</b>	<b>0</b>

	Fond for vurderingsforskjeller	Sum
<b>Morselskap</b>		
Egenkapital pr 31.12.23	0	359 087 952
Korrigerings av feil tidligere år		-111 941 821
Egenkapital pr. 01.01	0	247 146 131
Kapitalforhøyelse	0	100 000
Årets resultat	0	-188 469 564
Tilleggsutbytte	0	-19 700 000
<b>Egenkapital pr. 31.12</b>	<b>0</b>	<b>39 076 567</b>

#### Korrigerings av feil tidligere år

Selskapet inngikk avtale i 2023 om salg av aksjeposten i Thor Immobilien AG til datterselskapet Vatne AG. Det viste seg i ettertid at transaksjonen ikke lot seg gjennomføre. Transaksjonen er dermed annullert og gevinsten som ble tatt er reversert mot egenkapitalen. Sammenligningstall er omarbeidet:

	Årsregnskap 2023	Sammenligningstall 2023
<i>Resultatregnskap</i>		
Inntekt fra datterselskaper	111 941 821	0
<i>Balanse</i>		
Investering i felleskontrollert virksomhet / tilknyttet selskap	0	3 869 685
Fordring på konsernselskap	258 113 825	142 302 319
Annen egenkapital / Udekket tap	122 969 293	11 027 472
<i>Kontantstrømoppstilling</i>		
Resultat før skattekostnad	-115 348 032	-227 289 853
Tap/gevinst ved salg av aksjer/finansielle instr.	-111 941 821	0

Penneo Dokumentnøkkel: ZY6SS-XOJ.GC-7L3RX-GSYDN-06YGC-9GM4C



## Vatne Capital AS

### Noter 2024

#### Note 10 Egenkapital forts.

Konsern	Aksjekapital	Overkurs	Ikke-registrert kapital-forhøyelse	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital
Egenkapital pr. 01.01	474 705	4 678 154	100 000	0	297 495 785
Kapitalforhøyelse / tilgang	129 465	70 535	-100 000	0	0
Kapitalnedsettelse / avgang	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	-4 748 689	0	0	-545 839 841
Tilleggsutbytte	0	0	0	0	-19 700 000
Valutaendringer	0	0	0	0	4 027 999
<b>Egenkapital pr. 31.12</b>	<b>604 170</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-264 016 055</b>

Konsern	Fond for vurderingsforskjeller	Minoritet	Sum
Egenkapital pr. 01.01	21 846 837	33 814 943	358 410 424
Kapitalforhøyelse / tilgang	0	24 300 000	24 400 000
Kapitalnedsettelse / avgang		-3 006 205	-3 006 205
Årets resultat	999 995	-2 530 398	-552 118 933
Tilleggsutbytte	0	0	-19 700 000
Valutaendringer	0	0	4 027 999
<b>Egenkapital pr. 31.12</b>	<b>22 846 832</b>	<b>52 578 340</b>	<b>-187 986 714</b>

#### Note 11 Aksjer og andeler i andre foretak

Konsern - Anleggsmidler	Eierandel	Anskaffelseskost	Balanseført verdi
Argentum 2021 IS	34,00 %	284 449 560	284 449 560
BB1 Uteareal Sameie	10,33 %	177 521	177 521
Drammen Handelseiendom AS	25,00 %	4 000 000	4 000 000
<b>Sum</b>		<b>288 627 081</b>	<b>288 627 081</b>

Konsern - Omløpsmidler (markedsbaserte aksjer)	Eierandel	Anskaffelseskost	Balanseført verdi
Atlantic Sapphire ASA	0,00 %	1 829 500	3 366
Gentian Diagnostics ASA	13,68 %	101 093 040	82 720 781
<b>Sum</b>		<b>102 922 540</b>	<b>82 724 147</b>

	2024	2023
Verdøkning/(verdireduksjon) markedsbaserte omløpsmidler	-5 516 819	-142 693 058

#### Note 12 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantiansvar

Fordringer med forfall senere enn ett år	Morselskap		Konsem	
	2024	2023	2024	2023
Fordringer på konsernselskap	159 701 356	142 302 319	0	0
Andre langsiktige fordringer	43 481 275	29 680 960	51 108 518	37 537 613
<b>Sum</b>	<b>203 182 631</b>	<b>171 983 279</b>	<b>51 108 518</b>	<b>37 537 613</b>

Selskapet har foretatt nedskrivninger av fordringer på konsernselskap med kr 7 362 608 og fordringer på nærstående selskaper med kr 8 492 839 pr 31.12.2024.



## Vatne Capital AS

### Noter 2024

Note 12 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantiansvar forts.

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	Morselskap		Konsem	
	2024	2023	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0	0	158 995 937
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>158 995 937</b>

Pantstillelser	Morselskap		Konsem	
	2024	2023	2024	2023
Gjeld sikret ved pant	425 000 000	386 330 056	3 281 813 934	3 985 522 161
<b>Pantsatte eiendeler:</b>				
Bygninger, tomt mv.	0	0	2 977 159 422	3 855 952 305
Driftsløsøre mv.	0	0	16 990 185	22 460 521
Aksjer i datterselskap	562 257 002	432 129 129	0	0
Andre aksjer og andeler	0	0	288 627 081	225 704 099
Kundefordringer	0	0	479 344	1 330 014
Varebeholdning	0	0	88 601 990	94 563 525
Markedsbaserte aksjer	0	0	82 724 147	200 041 884
<b>Sum</b>	<b>562 257 002</b>	<b>432 129 129</b>	<b>3 454 582 169</b>	<b>4 400 052 348</b>

Oversikt garantiansvar:	Morselskap		Konsem	
	2024	2023	2024	2023
Garantiansvar døtre	120 000 000	180 000 000	0	0
Øvrig garantiansvar	0	0	57 200 000	57 150 000
<b>Sum garantiansvar</b>	<b>120 000 000</b>	<b>180 000 000</b>	<b>57 200 000</b>	<b>57 150 000</b>

Selskapet har utstedt en støtteerklæring til datterselskapene Restaurant Heftye AS og Vatne Art AS som løper til 31.12.2025. Selskapet har garantert å tilføre likvider i form av kapitalinnskudd eller lån. Selskapet har også utstedt en tilsvarende støtteerklæring for det 50%-eide selskapet Solli Eiendom Holding AS.

Note 13 Varer

	Konsem	
	2024	2023
Lager av råvarer	230 016	175 337
Lager av biler	83 570 189	90 462 196
Lager av innkjøpte ferdigvarer	4 801 785	3 925 992
<b>Sum</b>	<b>88 601 990</b>	<b>94 563 525</b>

Lager av biler er nedskrevet med kr 2 172 621 pr 31.12.2024

Note 14 Bankinnskudd, trekkrettigheter

Bundne bankinnskudd	Morselskap		Konsem	
	2024	2023	2024	2023
Skattetrekksmidler	386 487	475 989	478 098	710 838
<b>Trekkrettigheter</b>				
Ubenyttet kassekreditt	0	0	0	0



## Vatne Capital AS

### Noter 2024

#### Note 15 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

##### Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende
Ordinære aksjer	431 550	604 170
<b>Sum</b>	<b>431 550</b>	<b>604 170</b>

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

#### Note 16 Finansiell markedsrisiko

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

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

##### Prisrisiko

Prisrisikoen i konsernet er begrenset ved bruk av relativt lange kontrakter, samt at alle leieavtaler justeres årlig i henhold til konsumprisindeksen. Ved utgangen av 2024 var samlet vektet gjenværende leietid på næringsseidommene ca. 6,7 år, og ledigheten ca. 1,4%.

##### 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 2024 var ca. 16,3% av gjelden knyttet til næringsseidom sikret gjennom fastrenteavtaler og rentebytteavtaler, som tilsvarer en sikringsgrad på ca. 13,2% 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 primært basert på fremmedkapital finansiering gjennom bank samt egenkapital eller lån fra eier eller søsterselskaper. De underliggende eiendomsinvesteringene i datterselskapene skal i utgangspunktet ha en lånefinansiering som gjør at de skal være selvfinansierende, selv om økte rentekostnader har gjort dette mer krevende for enkelte av eiendommene. Med en portefølje av andre investeringer har man hatt fleksibilitet til å tilføre likviditet der det måtte oppstå et behov. Likviditet er et viktig fokusområde for å sikre konsernets finansielle forpliktelser. Det rapporteres løpende internt på likviditet og likviditetsprognose.

Penneo Dokumentnr. økkel: ZY655-XOJGC-7L3RX-GSYDN-06YGC-9GM4C



## Vatne Capital AS

### Noter 2024

#### Note 17 Forhold etter balansedagen

Utviklingen i konsernet etter balansedagen har vært preget av høy aktivitet. Vatne Living AS, et indirekte datterselskap, er part i en tvist knyttet til en tidligere aksjekjøpsavtale og deknings salg av leiligheter i Magasinparken på Ski. Oslo tingrett avsa i februar 2025 dom hvor selskapet ble dømt til å betale ca. 29 millioner kroner i tillegg til renter og saksomkostninger. Dommen er anket og skal behandles i lagmannsretten i desember 2025, og er derfor ikke rettskraftig. Det er likevel gjort en avsetning på 36 millioner kroner i årsregnskapet til selskapet for 2024. I tillegg har motparten midlertidig valgt å sikre sitt krav gjennom å begjære utlegg via namsmannen. Utleggsforretningen ble nylig avsluttet, og motparten har fått utleggspant i 15 leiligheter som er direkte eid av Vatne Living, samt to bankkonti.

Et annet indirekte datterselskap, Vatne Commercial AS, solgte i april et selskap med flere næringsseksjoner sentralt i Oslo. Salget vil gi en gevinst, og regnskapsmessige effekter av dette vil bli innarbeidet i årsregnskapet for 2025. Salget har også bidratt til likviditet og en reduksjon av gjeld i konsernet. Vatne Living AS har også (via andre datterselskaper) fortsatt å selge leiligheter enkeltvis i markedet i 2025.

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

Et av selskapets indirekte svenske datterselskaper, Slåttervägen Fastigheter Living AB, ble nylig tatt under konkursbehandling som følge av svak økonomisk utvikling. Det foreligger ingen garantiansvar eller andre forpliktelser fra morselskapet i tilknytning til datterselskapet, og konkursen vurderes ikke å ha vesentlig betydning for selskapets økonomiske stilling eller likviditet.

Penneo Dokumentnr. økkel: ZY655-XOIGC-7L3RX-GSYDN-06YGC-9GM4C



## 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: bankid.no no\_bankid:9578-5994-4-531302

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-10-22 04:59:00 UTC



QES



### Runar Vatne

#### Styreleder

På vegne av: Vatne Capital AS

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5994-4-531302

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-10-22 04:59:00 UTC



QES



### Jens Borge-Andersen

#### Styremedlem

På vegne av: Vatne Capital AS

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5999-4-1314009

IP: 202.58.xxx.xxx

2025-10-22 05:02:29 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: ZY6SS-XOLGC-7L3RX-GSYDN-06YGC-9GM4C

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

#### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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



Til generalforsamlingen i Vatne Capital AS

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

## Uavhengig revisors beretning

T +47 23 11 42 00

### Konklusjon

www.rsmnorge.no

Vi har revidert årsregnskapet for Vatne Capital AS som viser et underskudd i selskapsregnskapet på NOK 188 469 564 og et underskudd i konsernregnskapet på NOK 552 118 933 . Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 2024 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 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.

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.

**THE POWER OF BEING UNDERSTOOD**  
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS (organisasjonsnr. 962316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnr. 914095573) og RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnr. 925107492) er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er foretreatingsnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS. Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.

Penneo Dokumentnr: 34MBZ-15VDF-A1ZCF-PSF5Z-E8W8Q-1PED2



Revisors beretning 2024 for Vatne Capital AS



### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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

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

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

Oslo, 22. oktober 2025  
**RSM Norge AS**

Erik Olsen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 34MBZ-1SVDF-A1ZCF-PSF5Z-E8W8Q-1PED2





# 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."

## Erik Olsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: bankid.no\_no\_bankid:9578-5998-4-904748

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-10-22 10:47:56 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: 34MBZ-1SVDF-A1ZCF-P5F5Z-E8W8Q-1PED2

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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