



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 737 298
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VATNE LIVING AS
Forretningsadresse: Munkedamsveien 62A
0270 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: MALLING & CO FORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.10.2025

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, 16.10.2025





Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		3 299 232	3 479 736
Annen driftsinntekt		3 654 381	1 755 024
Sum inntekter		6 953 613	5 234 760
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler	1	1 093 950	1 088 786
Annen driftskostnad	2	8 944 593	25 478 821
Sum kostnader		10 038 543	26 567 608
Driftsresultat		-3 084 930	-21 332 847
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	22 022 085	18 759 580
Annen renteinntekt		23 839	14 062
Annen finansinntekt			13 140 500
Sum finansinntekter		22 045 925	31 914 142
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	4	2 739 307	29 999
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	8 701 426	5 848 099
Annen rentekostnad	5	28 057 336	25 711 418
Annen finanskostnad	6	52 835 706	205 735
Sum finanskostnader		92 333 776	31 795 251
Netto finans		-70 287 851	118 892
Resultat før skattekostnad		-73 372 781	-21 213 955
Skattekostnad på resultat	7		
Årsresultat	8	-73 372 781	-21 213 955
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-73 372 781	-21 213 955
Totalresultat		-73 372 781	-21 213 955



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-73 372 781	-21 213 955
Sum overføringer og disponeringer		-73 372 781	-21 213 955



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		95 701 352	111 233 447
Maskiner og anlegg		2 851	9 693
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		540 407	552 281
Sum varige driftsmidler	1	96 244 610	111 795 421
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	89 651 527	125 001
Lån til foretak i samme konsern	3	184 136 587	280 446 157
Andre langsiktige fordringer	3	7 070 737	4 436 156
Sum finansielle anleggsmidler		280 858 851	285 007 314
Sum anleggsmidler		377 103 462	396 802 736
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		7 500	7 500
Andre kortsiktige fordringer	2, 3	22 654 827	17 719 025
Sum fordringer		22 662 327	17 726 525
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 882 909	3 137 344
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 882 909	3 137 344
Sum omløpsmidler		27 545 236	20 863 869
SUM EIENDELER		404 648 697	417 666 605



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	40 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		40 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		34 122 468	20 739 687
Sum opptjent egenkapital		-34 122 468	-20 739 687
Sum egenkapital	8	-34 082 468	-20 709 687
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	281 569 434	317 917 231
Øvrig langsiktig gjeld	3	89 451 056	114 852 866
Sum annen langsiktig gjeld		371 020 491	432 770 097
Sum langsiktig gjeld		371 020 491	432 770 097
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 972 297	807 664
Betalbar skatt	7		
Annen kortsiktig gjeld	3, 6	65 738 378	4 798 531
Sum kortsiktig gjeld		67 710 675	5 606 195
Sum gjeld		438 731 165	438 376 292
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		404 648 697	417 666 605
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	6		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 759949

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 737 298
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VATNE LIVING AS
Forretningsadresse: Munkedamsveien 62A
0270 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: MALLING & CO FORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.10.2025

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap 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, 15.10.2025

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



Organisasjonsnr: 919 737 298
VATNE LIVING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		3 299 232	3 479 736
Annen driftsinntekt		3 654 381	1 755 024
Sum inntekter		6 953 613	5 234 760
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler	1	1 093 950	1 088 786
Annen driftskostnad	2	8 944 593	25 478 821
Sum kostnader		10 038 543	26 567 608
Driftsresultat		-3 084 930	-21 332 847
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	22 022 085	18 759 580
Annen renteinntekt		23 839	14 062
Annen finansinntekt			13 140 500
Sum finansinntekter		22 045 925	31 914 142
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	4	2 739 307	29 999
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	8 701 426	5 848 099
Annen rentekostnad	5	28 057 336	25 711 418
Annen finanskostnad	6	52 835 706	205 735
Sum finanskostnader		92 333 776	31 795 251
Netto finans		-70 287 851	118 892
Resultat før skattekostnad		-73 372 781	-21 213 955
Skattekostnad på resultat	7		
Årsresultat	8	-73 372 781	-21 213 955
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-73 372 781	-21 213 955
Totalresultat		-73 372 781	-21 213 955
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-73 372 781	-21 213 955
Sum overføringer og disponeringer		-73 372 781	-21 213 955



Organisasjonsnr: 919 737 298
VATNE LIVING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom			
		95 701 352	111 233 447
Maskiner og anlegg			
		2 851	9 693
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr			
		540 407	552 281
Sum varige driftsmidler	1	96 244 610	111 795 421
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap			
	4	89 651 527	125 001
Lån til foretak i samme konsern			
	3	184 136 587	280 446 157
Andre langsiktige fordringer			
	3	7 070 737	4 436 156
Sum finansielle anleggsmidler		280 858 851	285 007 314
Sum anleggsmidler		377 103 462	396 802 736
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			
		7 500	7 500
Andre kortsiktige fordringer			
	2, 3	22 654 827	17 719 025
Sum fordringer		22 662 327	17 726 525
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.			
		4 882 909	3 137 344
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 882 909	3 137 344
Sum omløpsmidler		27 545 236	20 863 869
SUM EIENDELER		404 648 697	417 666 605

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	40 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		40 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		34 122 468	20 739 687
Sum opptjent egenkapital		-34 122 468	-20 739 687
Sum egenkapital	8	-34 082 468	-20 709 687
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	281 569 434	317 917 231
Øvrig langsiktig gjeld	3	89 451 056	114 852 866
Sum annen langsiktig gjeld		371 020 491	432 770 097
Sum langsiktig gjeld		371 020 491	432 770 097
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 972 297	807 664
Betalbar skatt	7		
Annen kortsiktig gjeld	3, 6	65 738 378	4 798 531
Sum kortsiktig gjeld		67 710 675	5 606 195
Sum gjeld		438 731 165	438 376 292
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		404 648 697	417 666 605
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	6		



Organisasjonsnr: 919 737 298
VATNE LIVING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
9

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



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

T +47 23 11 42 00

www.rsmnorge.no

Til generalforsamlingen i Vatne Living AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vatne Living AS som viser et underskudd på NOK 73 372 781. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 2024, og av dets resultater 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.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap 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. 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.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS (organisasjonsnr. 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnr. 914095573) og RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnr. 925107492) er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er foretingsnavnet 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 Dokumentnøkkel: 36JZB-QEY2W-KCWZM-MI0Z-FLYPC-TR47S



Revisors beretning 2024 for Vatne Living AS

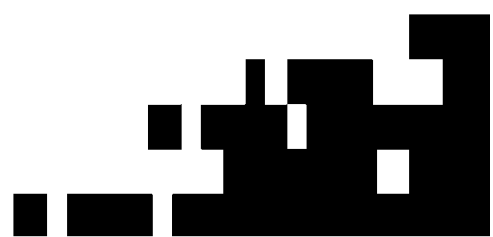


For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 9. oktober 2025
RSM Norge AS

Erik Olsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 361ZB-QEY2W-KCWZM-MI9Z-FLYPC-TR47S





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

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-904748

IP: 87.241.xxx.xxx

2025-10-10 07:18:42 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: 36JZB-QEY2W-KCWZM-MI9Z-FL YPC-TR47S

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 forseglet 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

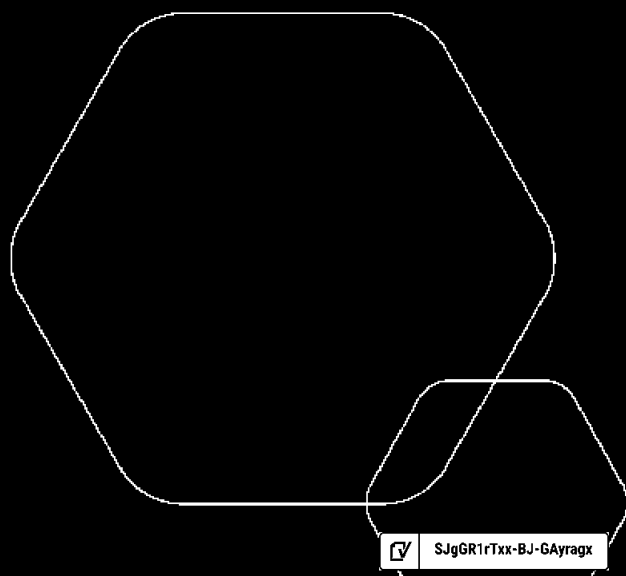
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

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



Årsregnskap 2024 Vatne Living AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 919 737 298

 SJgGR1rTxx-BJ-GAyrax



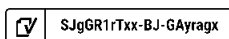
RESULTATREGNSKAP

VATNE LIVING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Leieinntekter		3 299 232	3 479 736
Annen driftsinntekt		3 654 381	1 755 024
Sum driftsinntekter		6 953 613	5 234 760
Avskrivning av driftsmidler	1	1 093 950	1 088 786
Annen driftskostnad	2	8 944 593	25 478 821
Sum driftskostnader		10 038 543	26 567 608
Driftsresultat		-3 084 930	-21 332 847
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	22 022 085	18 759 580
Annen renteinntekt		23 839	14 062
Annen finansinntekt		0	13 140 500
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	4	2 739 307	29 999
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	8 701 426	5 848 099
Annen rentekostnad	5	28 057 336	25 711 418
Annen finanskostnad	6	52 835 706	205 735
Resultat av finansposter		-70 287 851	118 892
Resultat før skattekostnad		-73 372 781	-21 213 955
Skattekostnad på resultat	7	0	0
Resultat		-73 372 781	-21 213 955
Årsresultat	8	-73 372 781	-21 213 955
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap		73 372 781	21 213 955
Sum overføringer		-73 372 781	-21 213 955

VATNE LIVING AS

SIDE 2





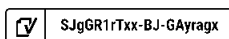
BALANSE

VATNE LIVING AS

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		95 701 352	111 233 447
Maskiner og anlegg		2 851	9 693
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		540 407	552 281
Sum varige driftsmidler	1	96 244 610	111 795 421
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	4	89 651 527	125 001
Lån til foretak i samme konsern	3	184 136 587	280 446 157
Andre langsiktige fordringer	3	7 070 737	4 436 156
Sum finansielle anleggsmidler		280 858 851	285 007 314
Sum anleggsmidler		377 103 462	396 802 736
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		7 500	7 500
Andre kortsiktige fordringer	2, 3	22 654 827	17 719 025
Sum fordringer		22 662 327	17 726 525
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 882 909	3 137 344
Sum omløpsmidler		27 545 236	20 863 869
Sum eiendeler		404 648 697	417 666 605

VATNE LIVING AS

SIDE 3





BALANSE

VATNE LIVING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	9	40 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		40 000	30 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap		-34 122 468	-20 739 687
Sum opptjent egenkapital		-34 122 468	-20 739 687
Sum egenkapital	8	-34 082 468	-20 709 687
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	281 569 434	317 917 231
Øvrig langsiktig gjeld	3	89 451 056	114 852 866
Sum annen langsiktig gjeld		371 020 491	432 770 097
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 972 297	807 664
Annen kortsiktig gjeld	3, 6	65 738 378	4 798 531
Sum kortsiktig gjeld		67 710 675	5 606 195
Sum gjeld		438 731 165	438 376 292
Sum egenkapital og gjeld		404 648 697	417 666 605

Oslo, 09.10.2025
Styret i Vatne Living AS

Runar Vatne
styremedlem

Jens Borge-Andersen
styreleder

Helge Rognerud
daglig leder



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Vatne Capital AS utarbeider konsernregnskapet, kan fås utlevert Munkedamsveien 62A, 0270 OSLO

DRIFTSINNEKTER

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

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.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. 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.

AKSJER I DATTERSELSKAP

Datterselskap 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 investeringsens 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.

ENDRING AV REGNSKAPSPRINSIPP

Selskapet har ikke endet regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.



Note 1 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	113 503 517	604 091	114 107 608
Avgang i året	14 456 861		14 456 861
Anskaffelseskost 31.12.24	99 046 656	604 091	99 650 747
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24	3 345 304	60 833	3 406 137
Bokført verdi 31.12.24	99 046 656	604 091	96 244 610
Årets ordinære avskrivninger	1 087 108	6 842	1 093 950
Økonomisk levetid	100 år	5 år	

Kredittinstitusjoner har pant i eiendommen for MNOK 190.

Note 2 Lønnskostnader

Vatne Living AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2024 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser. Selskapet har ikke ytt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer i 2024.

Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2024	2023
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	190 250 904	283 925 893
Andre kortsiktige fordringer konsern	22 607 979	17 719 025
Sum	212 858 883	301 644 918
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	89 451 056	114 852 866
Annen kortsiktig gjeld konsern	8 951 426	30 000
Sum	98 402 482	114 882 866

Mellomværende og lån i konsernforhold renteberegnes til markedsvilkår. Det er ikke avtalt nedbetalingstid på mellomværende.



Note 4 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor- kommune	Eier- andel	Anskaffelses kost	Balanseført verdi
DS/FKV/TS				
Ski Code K AS	Oslo	100,0%	40 030 000	40 030 000
Urban Villa A Holding AS	Oslo	100,0%	25 095 000	25 095 000
Vatne Prosjekt 4 AS	Oslo	100,0%	43 030 000	24 486 527
Vatne Prosjekt 3 AS	Oslo	100,0%	10 000	10 000
Rolvstrud Living AS	Oslo	100,0%	30 000	30 000
Sum			108 195 000	89 651 527

Note 5 Langsiktig gjeld

	2024	2023
Gjeld til Pareto Bank	209 018 963	231 742 101
Gjeld til BN Bank	72 553 750	0
Gjeld til Nordea		86 175 130
Sum	281 572 713	317 917 231

Som sikkerhet for lånene er det stillet henholdsvis 1. prioritets panterett pålydende kr 80 000 000 tinglyst i borettslags andeler f.o.m. nr. 1 t.o.m. nr. 19 i borettslaget Urban Villa A Borettslag, org.nr. 823 702 272. Samt 1. prioritets panterett pålydende kr 190 000 000 i gnr. 122 bnr. 152 i Nordre Follo kommune, som er sikret i aksjene i Ski Code K AS.

Note 6 Andre forpliktelser

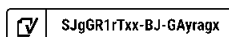
Forward kontrakter

Selskapet har via datterselskaper inngått avtaler om kjøp av ferdige leiligheter i boligprosjektene Rolvsrud Arena på Lørenskog og Skogmo Park på Jessheim med avtalt overtakelse i 2025. Etter avtale med selger i begge prosjektene skal leilighetene ikke overtas, men selges fortløpende i markedet. Dersom salgssummen blir lavere enn den opprinnelige kjøpesummen, skal tapet dekkes av selskapet. Ved avleggelsen av regnskapet gjenstår det å selge 17 leiligheter på Rolvsrud Arena, mens alle leilighetene er solgt på Skogmo Park.

Pågående tvist

Selskapet er involvert i en tvist knyttet til heving av en aksjekjøpsavtale og etterfølgende deknings salg av 20 leiligheter i Magasinparken på Ski. Saken ble behandlet i Oslo tingrett i februar 2025, hvor selskapet ble dømt til å betale ca. 29 millioner kroner med tillegg av forsinkelsesrenter og saksomkostninger. Selskapet har anket dommen, og saken er berammet til behandling i lagmannsretten i desember 2025. Dommen er dermed ikke rettskraftig.

Av forsiktighetshensyn er det i årsregnskapet for 2024 foretatt en avsetning på til sammen 52 millioner kroner til dekning for mulig tap knyttet til forward-kontrakter og pågående tvist.





Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-73 372 781	-21 213 955
Permanente forskjeller	20 061 125	-13 110 501
Endring i midlertidige forskjeller	33 991 326	16 993 909
Mottatt konsernbidrag	0	17 719 025
Avskåret rentefradrag	14 712 838	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-388 478
Skattepliktig inntekt	-4 607 493	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	-3 898 186
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	3 898 186
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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	-3 169 828	-2 167 824	1 002 004
Fordringer	0	-16 024 167	-16 024 167
Gevinst – og tapskonto	2 986 511	0	-2 986 511
Avsetninger mv	-52 000 000	0	52 000 000
Sum	-52 183 317	-18 191 991	33 991 326
Akkumulert fremførbart underskudd	-20 286 864	-15 679 371	4 607 493
Avskåret rentefradrag	-14 712 838	0	14 712 838
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	87 183 019	33 871 362	-53 311 657
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	30 000	0	0	-20 739 687	-20 709 687
Årets resultat				-73 372 781	-73 372 781
Kapitalforhøyelse ved gjeldskonvertering	10 000	59 990 000		0	60 000 000

 SJgGR1rTxx-BJ-GAyrax



Konsernbidrag fra 2023 flyttes annen innskutt EK		13 820 839	-13 820 839	0	
Nette udekket tap	-59 990 000	-13 820 839	73 810 839	0	
Pr 31.12.2024	40 000	0	0	-34 122 468	-34 082 468

Selskapets regnskapsmessige egenkapital er tapt. Reell egenkapital er etter styrets vurdering positiv som følge av merverdier på eiendom i selskapet og i datterselskaper, basert på oppdaterte takster/verdivurderinger. Etter styrets beregninger er verdijustert egenkapital ca. 16 millioner kroner. Morselskapet har garantert for at de vil tilføre nødvendige likvider til selskapet for å dekke likviditetsbehov frem til 31.12.2026. Driften av Vatne Living AS synes således ikke å medføre risiko for tap for kreditorene.

Regnskapet er dermed avlagt under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 9 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I VATNE LIVING AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	10 000	4,0	40 000
Sum	10 000		40 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
VATNE PROPERTY AS	10 000	100,0	100,0



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.10.2025 16:51

SENT BY OWNER:

Lena Norborg · 09.10.2025 10:10

DOCUMENT ID:

BJ-GAyrax

ENVELOPE ID:

SJgGR1rTxx-BJ-GAyrax

DOCUMENT NAME:

Vatne Living AS - årsregnskap og noter 2024.pdf

9 pages

SHA-512:

eaf37006f1131d311552f8a1e135821c8f86711db19ec4e
ab298ece1f6a1e97bcdb069e67357b92cf71d84368254a
f1b4f5fa3f55b93380daad98c6f1599974e

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Helge Rognerud hr@vatnecapital.com	✍ Signed	09.10.2025 10:49	eID	Norwegian BankID (DOB: 74/01/20)
Jens Borge-Andersen jba@vatnecapital.com	✍ Signed	09.10.2025 11:31	eID	Norwegian BankID (DOB: 74/06/14)
Runar Vatne rv@vatnecapital.com	✍ Signed	09.10.2025 16:51	eID	Norwegian BankID (DOB: 74/10/31)

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



📎 Attachments

NAME (DOCUMENT SIZE)	SHA-512
1. Vatne Living AS - årsregnskap og noter 2024.pdf-pAdES-rkwK01r6xg.pdf (182076 bytes)	36969ff6e22e2e566c41d757f9f61041 994c47989c72f6cbc98814da4072ceb 554d808936ff74959b42ea2fc428b26 37e89e796825fdb838645ccf43e2b69 458
2. Vatne Living AS - årsregnskap og noter 2024.pdf-pAdES-ByJK0kH6el.pdf (182096 bytes)	5e4ce508a10e6396d17aa617de6f35d a65735d846c631b492db56948957afb 4327433cceb0db6a450ab93b37b5c6 15807d7e63f36878856e5f26668213c 6a2da
3. Vatne Living AS - årsregnskap og noter 2024.pdf-pAdES-SyzqA1Haex.pdf (182062 bytes)	eab9fb7b9c1a9491d5bd674353d2250 f3deb46764ccee610314e6e7b4396b2 c7f9e1cd8bcf4c3d8710bee4c250f0b6 5587c961f277ce2115d50d29d75b22f 120

📄 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed