



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	922 749 833
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	VATNE REAL ESTATE AS
Forretningsadresse:	Munkedamsveien 62A 0270 OSLO

### Regnskapsår

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

### 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:	30.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 06.02.2025





### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 875 507	1 250 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 875 507</b>	<b>1 250 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad		5 725 849	4 180 372
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 725 849</b>	<b>4 180 372</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 850 342</b>	<b>-2 930 372</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	14 182 831	11 098 195
Annen finansinntekt	2		
Valutagevinst	3	4 581 391	5 108 042
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 764 222</b>	<b>16 206 237</b>
Valutatap	2	14 975 713	10 194 678
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	9 820 634	7 756 870
Annen rentekostnad	3	18 192 795	11 969 140
Tap ved realisasjon aksjer		222 070	59 869
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>43 211 212</b>	<b>29 980 557</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-24 446 990</b>	<b>-13 774 320</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-27 297 332</b>	<b>-16 704 692</b>
Skattekostnad på resultat	4	4 741 102	-3 675 032
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-32 038 434</b>	<b>-13 029 660</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>-32 038 434</b>	<b>-13 029 660</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-32 038 434</b>	<b>-13 029 660</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-32 038 434</b>	<b>-13 029 660</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-32 038 434	-13 029 660
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-32 038 434</b>	<b>-13 029 660</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		4 741 102
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>4 741 102</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	82 013 927	82 013 927
Lån til foretak i samme konsern	2	402 257 124	409 551 879
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>484 271 052</b>	<b>491 565 806</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>484 271 052</b>	<b>496 306 908</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		3 535 238	4 934 461
Konsernfordringer	2		
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 535 238</b>	<b>4 934 461</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		118 077	2 344 684
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>118 077</b>	<b>2 344 684</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 653 316</b>	<b>7 279 144</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>487 924 367</b>	<b>503 586 052</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	1 030 000	1 030 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 030 000</b>	<b>1 030 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		48 847 797	16 809 363
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-48 847 797</b>	<b>-16 809 363</b>
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>-47 817 797</b>	<b>-15 779 363</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	227 330 562	213 079 844
Langsiktig konserngjeld	2	307 337 900	305 698 796
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>534 668 462</b>	<b>518 778 640</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>534 668 462</b>	<b>518 778 640</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		86 456	26 915
Annen kortsiktig gjeld		987 247	559 861
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 073 703</b>	<b>586 776</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>535 742 164</b>	<b>519 365 415</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>487 924 367</b>	<b>503 586 052</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 685200

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 922 749 833  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VATNE REAL ESTATE AS  
Forretningsadresse: Munkedamsveien 62A  
0270 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: 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: 30.06.2023

**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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 15.08.2023

---

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



Organisasjonsnr: 922 749 833  
VATNE REAL ESTATE AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 875 507	1 250 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 875 507</b>	<b>1 250 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad		5 725 849	4 180 372
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 725 849</b>	<b>4 180 372</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 850 342</b>	<b>-2 930 372</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	14 182 831	11 098 195
Annen finansinntekt	2		
Valutagevinst	3	4 581 391	5 108 042
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 764 222</b>	<b>16 206 237</b>
Valutatap	2	14 975 713	10 194 678
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	9 820 634	7 756 870
Annen rentekostnad	3	18 192 795	11 969 140
Tap ved realisasjon aksjer		222 070	59 869
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>43 211 212</b>	<b>29 980 557</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-24 446 990</b>	<b>-13 774 320</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	4	4 741 102	-3 675 032
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-32 038 434</b>	<b>-13 029 660</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>-32 038 434</b>	<b>-13 029 660</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-32 038 434</b>	<b>-13 029 660</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-32 038 434</b>	<b>-13 029 660</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-32 038 434	-13 029 660
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-32 038 434</b>	<b>-13 029 660</b>



Organisasjonsnr: 922 749 833  
VATNE REAL ESTATE AS

## BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2022	2021
------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	4		4 741 102
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>4 741 102</b>

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	6	82 013 927	82 013 927
Lån til foretak i samme konsern	2	402 257 124	409 551 879
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>484 271 052</b>	<b>491 565 806</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>484 271 052</b>	<b>496 306 908</b>
--------------------------	--	--------------------	--------------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Andre kortsiktige fordringer		3 535 238	4 934 461
Konsernfordringer	2		
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 535 238</b>	<b>4 934 461</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		118 077	2 344 684
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>118 077</b>	<b>2 344 684</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 653 316</b>	<b>7 279 144</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>487 924 367</b>	<b>503 586 052</b>
----------------------	--	--------------------	--------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7	1 030 000	1 030 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 030 000</b>	<b>1 030 000</b>

##### Opptjent egenkapital

Udekket tap		48 847 797	16 809 363
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-48 847 797</b>	<b>-16 809 363</b>

<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>-47 817 797</b>	<b>-15 779 363</b>
------------------------	----------	--------------------	--------------------



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	3	227 330 562	213 079 844
Langsiktig konserngjeld	2	307 337 900	305 698 796
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>534 668 462</b>	<b>518 778 640</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>534 668 462</b>	<b>518 778 640</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		86 456	26 915
Annen kortsiktig gjeld		987 247	559 861
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 073 703</b>	<b>586 776</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>535 742 164</b>	<b>519 365 415</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>487 924 367</b>	<b>503 586 052</b>



Organisasjonsnr: 922 749 833  
VATNE REAL ESTATE AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

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

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

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

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

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

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

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



Til generalforsamlingen i Vatne Real Estate AS

RSM Norge AS

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

T +47 23 11 42 00

F +47 23 11 42 01

## Uavhengig revisors beretning

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

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vatne Real Estate AS som viser et underskudd på NOK 32 038 434. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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.

### 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 årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 9. juli 2023

RSM Norge AS

Erik Olsen  
Statsautorisert revisor

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD  
AUDIT | TAX | CONSULTING

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

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



# Årsregnskap 2022

## Vatne Real Estate AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 922 749 833

 S19m\_JEFh-HkC7deNKn



### RESULTATREGNSKAP

#### VATNE REAL ESTATE AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt		2 875 507	1 250 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 875 507</b>	<b>1 250 000</b>
Annen driftskostnad		5 725 849	4 180 372
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>5 725 849</b>	<b>4 180 372</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 850 342</b>	<b>-2 930 372</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	14 182 831	11 098 195
Valutagevinst	3	4 581 391	5 108 042
Valutatap	2	14 975 713	10 194 678
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	9 820 634	7 756 870
Annen rentekostnad	3	18 192 795	11 969 140
Tap ved realisasjon aksjer		222 070	59 869
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-24 446 990</b>	<b>-13 774 320</b>
Resultat før skattekostnad		-27 297 332	-16 704 692
Skattekostnad på resultat	4	4 741 102	-3 675 032
<b>Resultat</b>		<b>-32 038 434</b>	<b>-13 029 660</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>-32 038 434</b>	<b>-13 029 660</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overført til udekket tap		-32 038 434	-13 029 660
<b>Sum overføringer</b>		<b>-32 038 434</b>	<b>-13 029 660</b>



## BALANSE

### VATNE REAL ESTATE AS

EIENDELER	Note	2022	2021
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
Utsatt skattefordel	4	0	4 741 102
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>4 741 102</b>
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Investeringer i datterselskap	6	82 013 927	82 013 927
Lån til foretak i samme konsern	2	402 257 124	409 551 879
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>484 271 052</b>	<b>491 565 806</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>484 271 052</b>	<b>496 306 908</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Andre kortsiktige fordringer		3 535 238	4 934 461
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 535 238</b>	<b>4 934 461</b>
<b>INVESTERINGER</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		118 077	2 344 684
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 653 316</b>	<b>7 279 144</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>487 924 367</b>	<b>503 586 052</b>



### BALANSE

#### VATNE REAL ESTATE AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	7	1 030 000	1 030 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 030 000</b>	<b>1 030 000</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap		-48 847 797	-16 809 363
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-48 847 797</b>	<b>-16 809 363</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>-47 817 797</b>	<b>-15 779 363</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</b>			
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	227 330 562	213 079 844
Langsiktig konserngjeld	2	307 337 900	305 698 796
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>534 668 462</b>	<b>518 778 640</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		86 456	26 915
Annen kortsiktig gjeld		987 247	559 861
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 073 703</b>	<b>586 776</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>535 742 164</b>	<b>519 365 415</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>487 924 367</b>	<b>503 586 052</b>

30.06.2023  
Styret i Vatne Real Estate AS

Jens Borge-Andersen  
styreleder

Runar Vatne  
styremedlem

Einar Stanghelle Futsæter  
daglig leder



VATNE REAL ESTATE AS

922 749 833

## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

## KONSERNFORHOLD

Vatne Real Estate AS inngår i konsernet til Vatne Capital AS som eier 95% av aksjene indirekte.

## VALUTA

Pengeposter i utenlandsk valuta vurderes iht. kursen ved regnskapsårets slutt.

## 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 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 investeringens verdi i balansen til morselskapet.

## FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

## Note 1 Lønnskostnader

Vatne Real Estate AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2022 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser. Selskapet har ingen ansatte.



VATNE REAL ESTATE AS 922 749 833

## Note 2 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2022	2021
<b>Fordringer</b>		
Lån til foretak i samme konsern	402 257 124	409 551 879
<b>Sum</b>	<b>402 257 124</b>	<b>409 551 879</b>
<b>Gjeld</b>		
Lån fra foretak i samme konsern	307 337 900	305 698 796
<b>Sum</b>	<b>307 337 900</b>	<b>305 698 796</b>

Mellomværende og lån i konsernforhold renteberegnes til markedsvilkår.

Lån til Vatne Real Estate Holding AB er i svenske kroner og er valutajustert pr årsslutt.

## Note 3 Langsiktig gjeld

### Langsiktig gjeld:

	2022	2021
Lån Pareto Bank (Sek)	147 143 062	164 142 344
Lån Pareto Bank	30 187 500	48 937 500
Lån Nordic Corporate Bank	50 000 000	
<b>Sum</b>	<b>227 330 562</b>	<b>213 079 844</b>

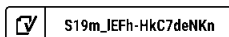
Lånet til Pareto i SEK er sikret med pant i aksjene i Vatne Real Estate Holding AB. Lånet i Pareto i NOK er sikret med pant i aksjene i HM 33 Invest AS. Lånet til Nordic Corporate Bank er sikret med pant i aksjekapitalen i Kløfta Logistikkinvest AS. Samlet balanseført verdi av de pantsatte eiendelene er kr 81 906 927,-.

## Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	4 741 102	-3 675 032
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>4 741 102</b>	<b>-3 675 032</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-27 297 332	-16 704 692
Permanente forskjeller	221 143	0
Endring i midlertidige forskjeller	1 015 516	149 827
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-26 060 672</b>	<b>-16 554 865</b>

Betalbar skatt i balansen:

Side 6





<b>VATNE REAL ESTATE AS</b>		<b>922 749 833</b>
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Endring</b>
Langs. fordr. og gjeld i ut. valuta	-4 617 393	-5 063 038	-445 645
Andre forskjeller	3 452 050	4 913 211	1 461 161
<b>Sum</b>	<b>-1 165 343</b>	<b>-149 827</b>	<b>1 015 516</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-47 461 311	-21 400 638	26 060 672
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	48 626 654	0	-48 626 654
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>0</b>	<b>-21 550 465</b>	<b>-21 550 465</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>-4 741 102</b>	<b>-4 741 102</b>

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

## Note 5 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Udekket tap</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 31.12.2021	1 030 000	-16 809 363	-15 779 363
Årets resultat		-32 038 434	-32 038 434
<b>Pr 31.12.2022</b>	<b>1 030 000</b>	<b>-48 847 797</b>	<b>-47 817 797</b>

Selskapet har negativ egenkapital. Styret anser det ikke som nødvendig å iverksette tiltak, grunnet den reelle egenkapital i selskapet er positiv som følge av merverdier i underliggende eiendomsselskaper.



VATNE REAL ESTATE AS

922 749 833

Note 6 Aksjer og andeler i andre foretak m.v.

	Anskaffelseskost	Balanseført verdi 31.12
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
Aksjer Kløfta Logistikkinvest AS	4 657 421	4 657 421
Aksjer i Vestby Logistikk Holding AS	55 000	55 000
Aksjer i Ravneveien 11 Holding AS	52 000	52 000
Aksjer i HM 33 Invest AS	77 200 000	77 200 000
Aksjer i Vatne Real Estate Holding AB	49 506	49 506
<b>Sum</b>	<b>82 013 927</b>	<b>82 013 927</b>

Alle selskapene har forretningskontor i Oslo.

Note 7 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I VATNE REAL ESTATE AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 030 000	1,0	1 030 000
<b>Sum</b>	<b>1 030 000</b>		<b>1 030 000</b>

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Vatne Property AS	978 500	95,0	95,0
Esf Capital AS	51 500	5,0	5,0
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>1 030 000</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Vatne Capital AS utarbeider konsolidert årsregnskap, kan fås utlevert Munkedamsveien 62A, 0270 OSLO.



COMPLETED BY ALL:  
06.07.2023 11:55

SENT BY OWNER:  
Silje Gjerde Monsrud · 06.07.2023 10:15

DOCUMENT ID:  
HkC7deNKn

ENVELOPE ID:  
S19m\_LEFh-HkC7deNKn

## Document history

DOCUMENT NAME:  
Vatne Real Estate AS 06.07.23-2.pdf  
8 pages

ALL ATTACHMENTS APPROVED:  
Vatne Real Estate AS 06.07.23-2.pdf-pAdES-H1B\_ugNtn.pdf  
Vatne Real Estate AS 06.07.23-2.pdf-pAdES-ByVtOeVF2.pdf  
Vatne Real Estate AS 06.07.23-2.pdf-pAdES-rJPw\_e4Y2.pdf

### Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Runar Vatne rv@vatnecapital.no	Signed	06.07.2023 10:40	eID	Norwegian BankID (DOB: 74/10/31)
	Authenticated	06.07.2023 10:39	Low	IP: 46.15.85.194
Einar Stanghelle Futsæter esf@vatnecapital.com	Signed	06.07.2023 11:29	eID	Norwegian BankID (DOB: 82/07/30)
	Authenticated	06.07.2023 11:28	Low	IP: 77.16.222.92
Jens Borge-Andersen jba@vatnecapital.com	Signed	06.07.2023 11:55	eID	Norwegian BankID (DOB: 74/06/14)
	Authenticated	06.07.2023 11:52	Low	IP: 117.2.59.190

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

### 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