

REDEGJØRELSE 2026 - AKTSOMHETSVURDERINGER ETTER ÅPENHETSLOVEN FOR VATNE CAPITAL

1.	INNLEDNING	1
2.	NØKKELINFORMASJON OM VATNE.....	3
3.	INFORMASJON OM NEGATIVE KONSEKVENSER	6
4.	INFORMASJON OM TILTAK VATNE HAR GJENNOMFØRT ELLER PLANLEGGER	7
5.	GODKJENT AV ÅPENHETSANSVARLIG	8

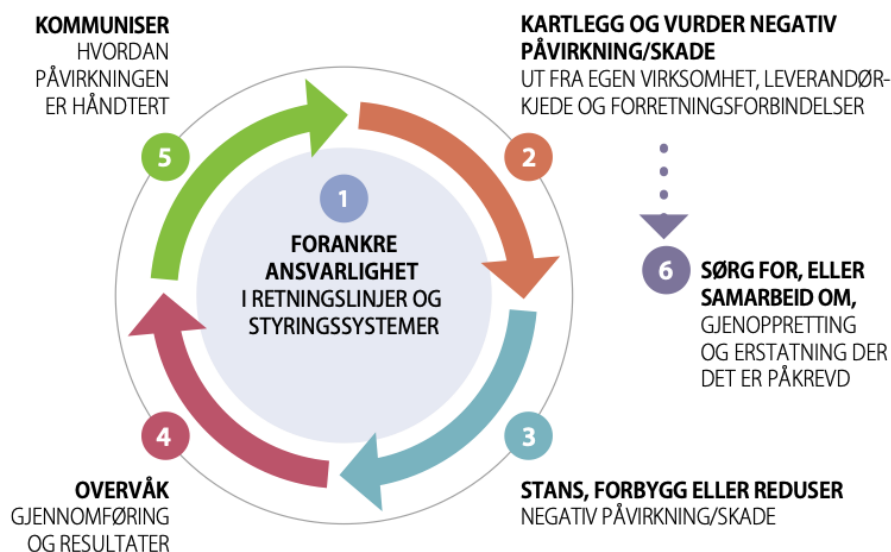
1. INNLEDNING

Vatne Capital AS (også kalt «**Vatne**») er omfattet av åpenhetsloven av 18. juni 2021 om virksomheters åpenhet og arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold (heretter «**åpenhetsloven**»), og er derfor forpliktet til å redegjøre for aktsomhetsvurderinger.

Dette dokumentet inneholder redegjørelsen for aktsomhetsvurderingene Vatne utførte for perioden 1. juli 2025 til 30. juni 2026 (heretter «**Rapporteringsåret**»).

Denne redegjørelsen for aktsomhetsvurderinger bygger på FNs veiledende prinsipper for næringsliv og menneskerettigheter samt OECDs veileder for aktsomhetsvurderinger for ansvarlig næringsliv.

OECDs modell for aktsomhetsvurderinger består av seks trinn. Når man gjennomfører aktsomhetsvurderinger etter åpenhetsloven, handler det om å være åpen om situasjonen i egen virksomhet og i leverandørkjeden. Aktsomhetsvurderinger er en kontinuerlig prosess hvor det er viktig at Vatne er åpen og transparent om hvordan Vatne påvirker mennesker, både i og utenfor egen virksomhet.



Figur: OECD (2018) OECDs Veileder for aktsomhetsvurderinger og ansvarlig næringsliv



Redegjørelsen for aktsomhetsvurderinger er basert på åpenhetsloven §§ 4 og 5.

I **åpenhetsloven § 4** står det følgende om aktsomhetsvurderinger:

Virksomhetene skal utføre aktsomhetsvurderinger i tråd med OECDs retningslinjer for flernasjonale selskaper. Med aktsomhetsvurderinger menes å

- a. forankre ansvarlighet i virksomhetens retningslinjer*
- b. kartlegge og vurdere faktiske og potensielle negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold som virksomheten enten har forårsaket eller bidratt til, eller som er direkte knyttet til virksomhetens forretningsvirksomhet, produkter eller tjenester gjennom leverandørkjeder eller forretningspartnere*
- c. iverksette egnede tiltak for å stanse, forebygge eller begrense negative konsekvenser basert på virksomhetens prioriteringer og vurderinger etter bokstav b*
- d. følge med på gjennomføring og resultater av tiltak etter bokstav c*
- e. kommunisere med berørte interessenter og rettighetshavere om hvordan negative konsekvenser er håndtert etter bokstav c og d*
- f. sørge for eller samarbeide om gjenoppretting og erstatning der dette er påkrevd.*

Aktsomhetsvurderingene skal utføres regelmessig og stå i forhold til virksomhetens størrelse, virksomhetens art, konteksten virksomheten finner sted innenfor, og alvorlighetsgraden av og sannsynligheten for negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold.

Etter **åpenhetsloven § 5 bokstav a til c** skal redegjørelsen for aktsomhetsvurderinger minst inneholde:

- a) en generell beskrivelse av virksomhetens organisering, driftsområde, retningslinjer og rutiner for å håndtere faktiske og potensielle negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold*
- b) opplysninger om faktiske negative konsekvenser og vesentlig risiko for negative konsekvenser som virksomheten har avdekket gjennom sine aktsomhetsvurderinger*
- c) opplysninger om tiltak som virksomheten har iverksatt eller planlegger å iverksette for å stanse faktiske negative konsekvenser eller begrense vesentlig risiko for negative konsekvenser, og resultatet eller forventede resultater av disse tiltakene.*

Redegjørelsen for aktsomhetsvurderinger er inndelt etter kapitler i tråd med åpenhetsloven § 5.

Dokument: Redegjørelse for aktsomhetsvurderinger	© Ræder Bing advokatfirma AS 2023-2026	Side 2 av 8
Virksomheten: Vatne Capital AS	Dokumentansvarlig: Åpenhetsansvarlig	Versjon: 1.0
		Dato: 30.06.2026



2. NØKKELINFORMASJON OM VATNE

2.1 Informasjon om Vatne

Virksomhetens navn: Vatne Capital AS

Organisasjonsnummer: 921 883 374

Forretningsadresse: Munkedamsveien 62A, 0270 Oslo

Sum driftsinntekter i Rapporteringsåret: Ca. 229,4 MNOK for Vatne Capital AS inkludert alle datterselskap.

Sum eiendeler (balansesum) i Rapporteringsåret: Ca. 3,3 milliarder NOK for Vatne Capital AS inkludert alle datterselskap.

Antall ansatte (årsverk): Vatne har 6 ansatte i Vatne Capital AS og 49 ansatte (ca. 7,5 årsverk) per mai 2026 i Restaurant Heftye AS.

Er Vatne omfattet av åpenhetsloven? Antall årsverk er langt unna minstekravet på 50 årsverk. Vatne Capital AS har en oversikt over salgsinntekt og balansesum for konsernet som fremgår av egen rapport som dokumenterer at begge beløp for Vatne Capital AS inkludert alle datterselskap langt overskrider de to vilkårene i åpenhetsloven, og dermed er Vatne Capital AS forpliktet til å overholde åpenhetsloven.

Nettside: Hjemmesiden til Vatne inneholder mer informasjon om hvordan Vatne oppfyller pliktene i åpenhetsloven, se nettsiden vatnecapital.com/ESG/ som bl.a. inneholder publiserte redegjørelser i PDF for hvert rapporteringsår.

2.2 Generell beskrivelse av Vatnes organisering

Vatne er et konsern som per juni 2026 består av totalt 42 selskaper med Vatne Capital AS som morselskap.

Vatne har en egen oversikt over selskaper i konsernet og oppdaterer denne oversikten stadig (Vatne kan på forespørsel gi kopi av slik oppdatert oversikt). Per 26. juni 2026 består Vatne av følgende selskap:

Selskap	Orgnr
Vatne Capital AS	921 883 374
Restaurant Heftye AS	924 196 815
Heftye Vin AS	927 861 674
Vatne Art AS	925 562 912
AKV Utvikling AS	921 157 320
Vatne Portefølje 1 AS	928 722 368
Vatne Investment Funds AS	921 157 347
Vatne Projects AS	884 377 412
Rolvstrud Living AS	928 722 309
Vatne Prosjekt 3 AS	928 722 406
Vatne Property AS	917 989 281
Vatne Commercial AS	927 434 695
Bogstadveien 1-7 Invest AS	927 410 877
Bogstadveien 3-7 AS	923 207 147
NewCo Bogstadveien 3-7 AS	934 653 416



Bakkekroa AS	988 109 738
Chokoladefabrikken Næring 1 AS	999 228 054
Kalbold AS	987 298 200
Schous Trening II AS	914 419 905
Bogstadveien 64 AS	914 776 007
Villa Heftye AS	921 954 158
Vatne Living AS	919 737 298
Urban Villa A Holding AS	825 767 452
Urban Villa A Borettslag AS	823 702 272
Ski Code K AS	929 108 485
Ski Code K brl	927 876 132
Vatne Prosjekt 4 AS	928 722 422
Pallplassen Blokk A AS	828 464 612
Langhus Living AS	928 183 513
Vatne Prosjekt 5 AS	928 722 384
FK34 II AS	926 156 144
Solli Eiendom Holding AS	921 157 355
Vatne Real Estate AS	922 749 833
HM 33 Invest AS	923 641 009
RJTG Eiendom AS	917 132 267
Nye Bakkekroa AS	937 877 315
Vestby Logistikk Holding AS	925 514 543
Vestby Logistikkinvest AS	920 035 027
Kløfta Logistikkinvest AS	924 037 539
Vatne Real Estate Holding AB (Sverige)	559310-4572
Borås V-tyget 1 AB (Sverige)	556935-1470
Slåttervägen Holding AB (Sverige)	559341-1985

2.3 Beskrivelse av Vatnes driftsområde, hvilke tjenester Vatne tilbyr, hvilke markeder Vatne operer i osv. (en forholdsmessig vurdering)

Vatne har som vedtektsfestet formål å drive handel med og investering i næringseiendom, verdipapir og andre formuesobjekter, herunder deltakelse i selskaper med lignende virksomhet.

Vatne driver først og fremst med handel og investering i næringseiendom, verdipapir og andre formuesobjekter. Vatne opererer i begrenset grad i bransjer hvor det er knyttet risiko for brudd på grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold.

I den grad Vatne opererer i en risikofylt bransje, så er dette i forbindelse med driften i restauranten Villa Heftye som er underlagt Restaurant Heftye AS. Etter en forholdsmessighetsvurdering har derfor Vatne i Rapporteringsåret hatt hovedfokus på selskapet Restaurant Heftye AS.

2.4 Informasjon om viktige faktorer relater til leverandørkjeden og forretningspartnere

Vatne driver hovedsakelig med handel av næringseiendom og andre formuesobjekter. Vatne har derfor en svært begrenset Leverandørkjede. Det er videre liten risiko forbundet til de leverandører Vatne har i sin Leverandørkjede. De fleste tredjeparter som Vatne benytter, leverer ikke varer eller tjenester som er en del

Dokument: Redegjørelse for aktsomhetsvurderinger	© Ræder Bing advokatfirma AS 2023-2026	Side 4 av 8
Virksomheten: Vatne Capital AS	Dokumentansvarlig: Åpenhetsansvarlig	Versjon: 1.0
		Dato: 30.06.2026



av de tjenester som Vatne tilbyr. Vatnes forretningspartnere er det også forbundet med lav risiko for med tanke på grunnleggende menneskerettigheter og arbeidsliv.

Det er i all hovedsak selskapet Restaurant Heftye AS som i Rapporteringsåret har en egen Leverandørkjede, og det er fokusert på aktsomhetsvurderinger av disse leverandørene i Rapporteringsåret.

2.5 Beskrivelse av Vatnes retningslinjer og rutiner for å håndtere negative konsekvenser

2.5.1 Redegjør for hvilke målsettinger og prinsipper Vatne har stadfestet i sine retningslinjer for å avverge potensielle negative konsekvenser

Vatne har innarbeidet grunnleggende prinsipper for videre arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Ledelsen i Vatne har godkjent dokumenter og instruksjoner som stadfester Vatnes videre arbeid med åpenhetsloven, se dokumentet «Compliance Åpenhetsloven – Vatne Capital» som inneholder dette og rutiner relevant for åpenhetsloven.

Ledelsen hos Vatne har godkjent rutiner for gjennomgang av avvik og hendelser. I rutinene fremgår det at ledelsen skal gå detaljert gjennom de alvorligste hendelsene og avvikene som har vært gjennom året. Årsaker til hendelser og avvik skal håndteres og diskuteres blant ledelsen hos Vatne.

2.5.2 Informasjon om etiske retningslinjer Vatne har implementert

Vatne har innarbeidet rutiner samt etiske retningslinjer for Vatnes arbeid med pliktene etter åpenhetsloven. Dette er innarbeidet i Vatnes interne dokumenter, som danner grunnlaget for informasjonen i denne redegjørelsen.

De etiske retningslinjene ble gjennomført i 2024. Disse er hensyntatt i Vatnes kontinuerlige arbeid med compliance etter åpenhetsloven i Rapporteringsåret. Denne redegjørelsen beskriver nedenfor hva Vatne har gjort med tanke på tiltak for Rapporteringsåret. Rutiner knyttet til prekvalifisering av leverandører, herunder kontroll av om leverandøren respekterer og ivaretar menneskerettigheter og anstendige arbeidsmiljø, er foretatt også ved daglig leder i Restaurant Heftye AS.

2.5.3 Informasjon om hvordan Vatne håndterer negative konsekvenser på menneskerettigheter og arbeidsmiljø

Vatne har utarbeidet interne dokumenter for compliance med åpenhetsloven. I disse dokumentene stilles det krav til hvordan Vatne skal håndtere negative konsekvenser, samt rutiner og retningslinjer for oppfølging av pliktene etter åpenhetsloven. Disse dokumentene er oppdatert med tanke på endringene i åpenhetsloven og regnskapsloven fra 1. november 2024. Dokumentene er også oppdatert i rapporteringsåret på bakgrunn av evaluering fra departementet knyttet til åpenhetsloven.

Øverste ledelse i Vatne har det overordnede ansvaret for at Vatne overholder gjeldende krav i åpenhetsloven og andre menneskerettigheter relevant for Vatne.

I Vatnes retningslinjer fremgår det at der det er risiko for negativ påvirkning, vil Vatne forsøke å konsultere og involvere de det gjelder, herunder fagforeninger, arbeidstakere og uavhengige eksperter. Dersom Vatne blir klar over brudd på menneskerettigheter eller anstendige arbeidsmiljø i sin leverandørkjede, vil Vatne sette inn egnede tiltak.

Alle ansatte i Vatne er ansvarlig for å rapportere avvik fra menneskerettigheter og anstendige arbeidsmiljø til ledelsen i Vatne. Vatne har forpliktet seg til å gjennomføre samt følge kravene i åpenhetsloven, herunder iverksette egnede tiltak for å reparere negative konsekvenser.

I Rapporteringsåret har Vatne hatt fokus på tiltak planlagt for Rapporteringsåret samt sette inn daglig leder i Restaurant Heftye AS inn i eksisterende rutiner slik at arbeid med personvern og åpenhetsloven videreføres.

Dokument: Redegjørelse for aktsomhetsvurderinger	© Ræder Bing advokatfirma AS 2023-2026	Side 5 av 8
Virksomheten: Vatne Capital AS	Dokumentansvarlig: Åpenhetsansvarlig	Versjon: 1.0
		Dato: 30.06.2026



2.5.4 Status på tiltak som skulle gjennomføres i løpet av Rapporteringsåret

Virksomheten har forbedret informasjon til ansatte om hvordan deres personopplysninger behandles. *Personvernerklæring for ansatte* er oppdatert. Den er lett tilgjengelige for alle i Vatne Capital (personalhåndbok som er tilgjengelig på fellesområdet) og i restauranten (via en intern app App n Go). Virksomheten har gjennomført målrettet trening av ansatte i åpenhetsloven, ansvarlig innkjøp og etisk handel. Dette har skjedd ved møter med og annen opplæring til de med interne ansvarsroller hos Vatne Capital og restauranten for oppfølging av åpenhetsloven, personopplysningsloven og arbeidsmiljøloven. 24 Foiler med tittel «Gjennomgang åpenhetsloven i praksis for Vatne Capital-konsernet» og undertittel «Opplæring til de med interne ansvarsroller hos Vatne Capital og Restaurant Villa Heftye» utarbeidet og avholdt ved advokat Magnus Ødegaard, partner i Ræder Bing ble gjennomgått i Teams-møte 4. juni 2026.

Virksomheten har jobbet med å skape bedre kultur for støtte hverandre på arbeidsplassen. I rapporteringsåret er det opprettet en forslagskasse fra ansatte via Verneombudet i restauranten hvor det er mulig for enhver ansatt å gi anonyme forbedringstiltak til arbeidsgiver om forhold relatert til arbeidsplassen og arbeidsmiljø.

3. INFORMASJON OM NEGATIVE KONSEKVENSER

3.1 Negative konsekvenser Vatne som har avdekket i egen virksomhet og hvordan de håndteres

Vatne har gjennomført risikovurderinger av egen virksomhet, herunder leverandørkjeden og forretningspartnere, og konklusjonen er at det ikke er avdekket negative konsekvenser i egen virksomhet.

Vatne driver først og fremst med handel og investering i næringseiendom, verdipapir og andre formuesobjekter. Vatne opererer i begrenset grad i bransjer hvor det er knyttet risiko for brudd på grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold.

Det viktigste arbeidet med åpenhetsloven er at Vatne sikrer transparens om forholdene hos Vatne samt relevante deler av Vatnes tredjeparter som inngår i leverandørkjeden og forretningspartnere.

I den grad Vatne opererer i en risikofylt bransje, er dette i forbindelse med driften i restauranten Villa Heftye som er underlagt Restaurant Heftye AS. I Rapporteringsåret har Vatne hatt fokus på å forbedre forhold relevant for åpenhetsloven relatert til Restaurant Heftye AS.

3.2 Negative konsekvenser som Vatne har avdekket i leverandørkjeden og hos forretningspartnere og hvordan Vatne håndterer negative konsekvenser som Vatne har avdekket

Vatne har ikke avdekket noen negative konsekvenser eller avvik i leverandørkjeden eller hos forretningspartnere. Det har en sammenheng med at Vatne opererer i en bransje hvor det generelt sett er lav sannsynlighet og risiko for brudd på menneskerettigheter og arbeidsforhold.

Selv om det ikke har blitt avdekket negative konsekvenser ved aktsomhetsvurderingen i Rapporteringsåret, har Vatne som målsetting og tiltak å gjennomføre ny risikovurdering av leverandørkjeden og forretningspartnere. Arbeidet med åpenhetsloven er et kontinuerlig arbeid som er inntatt i Vatnes interne retningslinjer og rutiner.

I Rapporteringsåret har Vatne hatt mest fokus på å gjennomføre risikovurdering av leverandørkjeden og forretningspartnere relatert til Restaurant Heftye AS. Det har vært møter med ny daglig leder i Restaurant Heftye AS for oppfølging av personvern og andre rettigheter for ansatte tilknyttet restauranten. Daglig leder i Restaurant Heftye AS har også praktisert interne rutiner på arbeidsplassen basert på det restauranten hadde fra før for å sikre HMS og arbeidsmiljø på arbeidsplassen, og rutinene er lett tilgjengelig for alle ansatte via en intern app App n Go.

Dokument: Redegjørelse for aktsomhetsvurderinger	© Ræder Bing advokatfirma AS 2023-2026	Side 6 av 8
Virksomheten: Vatne Capital AS	Dokumentansvarlig: Åpenhetsansvarlig	Versjon: 1.0
		Dato: 30.06.2026



4. INFORMASJON OM TILTAK VATNE HAR GJENNOMFØRT ELLER PLANLEGGER

4.1 Tiltak som Vatne har gjennomført for Rapporteringsåret

Nr.	Tiltak	Beskrivelse	Frist
1	Forbedre informasjon til ansatte om hvordan deres personopplysninger behandles	Personvernerklæring for ansatte skal oppdateres og være lett tilgjengelige for alle i Vatne Capital (personalhåndbok) og i restauranten (i avtale med den ansatte, i personalhåndbok)	Innen utgangen av neste rapporteringsår og i rimelig tid før ny redegjørelse publiseres
2	Måltrettet trening av ansatte i åpenhetsloven, ansvarlig innkjøp og etisk handel	Møter med og annen opplæring til de med interne ansvarsroller hos Vatne Capital og restauranten	Kontinuerlig ved behov hvor status gjøres opp innen utgangen av neste rapporteringsår
3	Skape bedre kultur for støtte hverandre på arbeidsplassen	Opprette forslagskasse fra ansatte (anonyme forbedringstiltak til arbeidsgiver om forhold relatert til arbeidsplassen og arbeidsmiljø)	Innen 1 desember 2025

4.2 Tiltak som skal gjennomføres for det påfølgende rapporteringsår

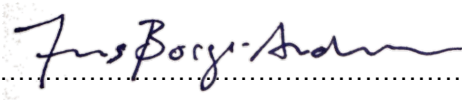
Nr.	Tiltak	Beskrivelse	Frist
1	Etablere system for medarbeiderundersøkelser	Etablere system for medarbeiderundersøkelser (halvårlig) – avdekke behov og følge opp trivsel blant ansatte i restauranten. Kan foreta pulsmåling to ganger årlig med ett spørsmål (anonymt på ark som leveres i en postkasse på kjøkkenet i restauranten eller i en konvolutt, eller på en sikker måte via Verneombudet) hvor kun tall skal settes inn: «På en skala fra 0 – 10 hvor 10 er best hvor sannsynlig er det at du vil anbefale andre å jobbe her?»	Innen utgangen av neste rapporteringsår og i rimelig tid før ny redegjørelse publiseres
2	Opprette Mentor	Etablere en ordning for nyansatte i restauranten og alle som har jobbet under 1 år i restauranten. En Mentor er en mer erfaren ansatt i restauranten.	Innen 1 desember 2026
3	Opprette Sparringspartner	Etablere en ordning hvor alle ansatte i restauranten gis tilgang til Verneombud en ansatt kan snakke om hva som helst med. Sparringspartner er ment som et lavterskeltilbud som man kan snakke med uten at dette tas videre med HR eller nærmeste leder.	Innen 1 juni 2027



5. GODKJENT AV ÅPENHETSANSVARLIG

Ved signatur av dette dokumentet har Åpenhetsansvarlig i Vatne Capital AS godkjent denne redegjørelsen for perioden fra 1. juli 2025 frem til 30. juni 2026.

Signatur:


.....

CFO / Partner i Vatne Capital AS, Jens Borge-Andersen

Dokument: Redegjørelse for aktsomhetsvurderinger	© Ræder Bing advokatfirma AS 2023-2026	Side 8 av 8
Virksomheten: Vatne Capital AS	Dokumentansvarlig: Åpenhetsansvarlig	Versjon: 1.0
		Dato: 30.06.2026