



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 365 918
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SWG33 EIENDOM AS
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 30
0191 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tone Skjærvø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 19.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Husleieinntekter		84 691 164	79 341 576
Annen driftsinntekt		1 906 919	1 906 919
Sum inntekter		86 598 083	81 248 495
Kostnader			
Avskrivning på driftsmidler	1	23 774 931	23 774 931
Annen driftskostnad	2, 3, 4	960 057	1 005 046
Sum kostnader		24 734 987	24 779 976
Driftsresultat		61 863 096	56 468 519
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	1 526 494	695 989
Annen renteinntekt		1 081 779	
Sum finansinntekter		2 608 273	695 989
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3		
Annen rentekostnad	5	37 617 976	34 741 808
Annen finanskostnad		1 024	5 626
Sum finanskostnader		37 619 000	34 747 434
Netto finans		-35 010 727	-34 051 445
Ordinært resultat før skattekostnad		26 852 369	22 417 074
Skattekostnad på resultat	6	8 254 745	7 278 980
Ordinært resultat etter skattekostnad		18 597 624	15 138 094
Årsresultat		18 597 624	15 138 094
Årsresultat etter minoritetsinteresser		18 597 624	15 138 094
Totalresultat		18 597 624	15 138 094
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Avgitt konsernbidrag		1 433 718	819 781
Avsatt til annen egenkapital		17 163 906	14 318 313
Sum overføringer og disponeringer	7	18 597 624	15 138 094



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	1 619 421 440	1 643 196 371
Sum varige driftsmidler		1 619 421 440	1 643 196 371
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8		
Lån til foretak i samme konsern	3	45 336 328	43 809 834
Sum finansielle anleggsmidler		45 451 298	45 503 025
Sum anleggsmidler		1 664 872 738	1 688 699 396
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	8	84 126	10 564
Andre kortsiktige fordringer		1 956 799	1 972 597
Konsernfordringer	3		
Sum fordringer		2 040 925	1 983 161
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		9 126 761	3 228 702
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 126 761	3 228 702
Sum omløpsmidler		11 167 686	5 211 863
SUM EIENDELER		1 676 040 425	1 693 911 259

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 9	66 675	66 675
Overkurs	7	583 262 755	583 262 755
Sum innskutt egenkapital		583 329 430	583 329 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	92 037 906	74 874 000
Sum opptjent egenkapital		92 037 906	74 874 000
Sum egenkapital		675 367 336	658 203 430
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	12 123 499	10 841 614
Sum avsetninger for forpliktelser		12 123 499	10 841 614
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	977 680 000	1 012 680 000
Langsiktig konserngjeld	3		
Sum annen langsiktig gjeld		977 680 000	1 012 680 000
Sum langsiktig gjeld		989 803 499	1 023 521 614
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		
Betalbar skatt	6	6 568 478	5 170 352
Kortsiktig konserngjeld	3	1 838 100	1 128 254
Annen kortsiktig gjeld		2 463 012	5 887 609
Sum kortsiktig gjeld		10 869 590	12 186 215
Sum gjeld		1 000 673 089	1 035 707 829
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 676 040 425	1 693 911 259



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Havnegata 9, 7010 Trondheim
Postboks 1299 Pirseneteret, 7462 Trondheim

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Swg33 Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Swg33 Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens bestemmelser 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Building a better
working world

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 21. mars 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Asbjørn Ler
statsautorisert revisor



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."

Asbjørn Ler

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5997-4-395226

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-21 14:50:37 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HY8ZS-HNVCU-DM3A1-TBPM1-X1LKA-LF41W

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Årsrapport

2023

SWG33 Eiendom AS



SWG33 Eiendom AS

Organisasjonsnummer 921 365 918

ÅRSBERETNING FOR 2023

1. Virksomhetens art og lokalisering

Selskapets formål er å eie fast eiendom, herunder å forestå kjøp, utleie, drift og forvaltning av næringseiendom og alt som står i forbindelse med dette. Selskapet er lokalisert i Oslo og eier eiendommen, Schweigaardsgate 33.

2. Rettvisende oversikt over utviklingen, resultatet og foretakets stilling

Styret mener at det fremlagte årsregnskap gir et rettvisende bilde over utviklingen og resultatet av foretakets virksomhet og stilling. Sammenlignet med foråret har selskapet 3,5 MILL mer i overskudd i 2023. Overskuddet i 2023 ble kr 18 597 624 mot fjorårets overskudd på kr 15 138 094. Økningen i overskuddet skyldes høyere leieinntekter og at selskapet ikke har blitt påvirket av det økte rentenivået i markedet, da selskapet har hatt banklån med fast rente. Selskapets eiendeler består i all hovedsak av regnskapsmessig verdi på eiendommen, konsernlån til morselskapet SWG33 Invest og bankinnskudd. Eiendelene er finansiert med lån fra kredittinstitusjon og egenkapital. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2023 var 40,3%. I 2022 var egenkapitalgraden 38,9%. Selskapet har bokført utsatt skatt på 12,1 MILL, som knytter seg til forskjell mellom regnskapsmessig- og skattemessig verdi på eiendommen.

3. Kontantstrøm

Selskapets likviditet anses tilfredsstillende, og selskapet har en positiv likviditetsendring gjennom året. Det er en god og stabil pengeflyt fra leieinntektene. Avviket mellom kontantstrøm fra operasjonell drift og driftsresultatet i selskapet gjelder i all hovedsak avskrivninger, da avskrivninger ikke har kontanteffekt. Av vesentlige utbetalinger kan nevnes rentekostnader på banklånet og nedregulering av lån ifm. refinansiering som ble gjennomført i desember 2023. Den negative kontantstrømmen fra finansieringsaktiviteter er dekt opp av likvider fra den operasjonelle driften.

4. Fortsatt drift

Styret og daglig leder mener det er riktig å legge forutsetningen for fortsatt drift av selskapet til grunn for avleggelsen av årsregnskapet.

5. Forslag til disponering

Styret foreslår følgende disponering:

Avgitt konsernbidrag	kr 1 433 718
Avsatt til annen egenkapital	kr 17 163 906
Sum disponert	kr 18 597 624

6. Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte.

7. Styrets ansvarsforsikring

Det er tegnet forsikring for styremedlemmene og daglig leder for å dekke eventuelt personlig erstatningsansvar overfor selskapet og tredjeparter.



8. Likestilling

Det er ingen ansatte i selskapet. Styret består av 5 menn. Det er styrets målsetting at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn.

9. Ytre miljø

Selskapet eier og forvalter fast eiendom, og selskapets virksomhet medfører i beskjedent grad forurensning av det ytre miljø.

Schweigaards gate 33 er BREEAM-sertifisert og driftes av aktører som jobber aktivt med å redusere energiforbruk.

10. Aktsomhetsvurdering

Reitan Eiendom AS og datterselskaper er omfattet av åpenhetsloven, og jobber kontinuerlig med aktsomhetsvurderinger i tråd med lovkrav og OECDs veileder for aktsomhetsvurderinger for ansvarlig næringsliv. Aktsomhetsvurderinger er en risikobasert tilnærming for å respektere og ivareta mennesker, samfunn og miljø i vår egen virksomhet og leverandørkjeden. Vi forventer at våre leverandører og samarbeidspartnere følger samme tilnærming. Vår redegjørelse for arbeidet med aktsomhetsvurdering er tilgjengelig på Reitan Eiendom sine hjemmesider. Redegjørelsen for året 2023 forventes å bli publisert innen 30. april 2024.

11. Finansiell risiko

Selskapet er etter styrets oppfatning utsatt for lav kredittrisiko. Selskapets eneste leietaker har god kredittverdighet. Selskapets rentebærende gjeld ble i desember 2023 refinansiert og er pr 31.12.2023 på kr 977 680 000. Lånet har flytende rente og selskapet inngikk i desember 2023 to rentesikringsavtaler som bytter flytende rente mot fast rente. Selskapet er således lite eksponert for endringer i det kortsiktige rentemarkedet. Selskapet er ikke eksponert for valutarisiko. Selskapet vurderer likviditeten i selskapet som god, og det er ikke besluttet tiltak som endrer likviditetsrisiko.

12. Fremtidsutsikter

Styret i selskapet vurderer fremtidsutsiktene i selskapet sin gode. Selskapet eier en moderne kontoreiendom med meget god beliggenhet ved Oslo Sentralstasjon. Eiendommen er i sin helhet leid ut til Bane Nor som er en trygg, betalingsdyktig og god leietaker. Området ved Schweigaardsgate er i fin utvikling og styret tror på positiv utvikling i leieprisene på Grønland.

13. Hendelser etter balansedagen

Det har etter balansedagen ikke inntruffet hendelser av vesentlig betydning for det avlagte regnskapet.

Trondheim, 13.03.2024

Trond Fredrik Mellingsæter
styreleder

Torstein Andreas Hagen
styremedlem

Øyvind Bjørnsen
styremedlem

Raymond Gabrielsen
styremedlem

Ketil Jøssund
styremedlem

Knut Herman Ihlen
daglig leder



Resultatregnskap			
SWG33 Eiendom AS			
	Note	2023	2022
Driftsinntekter og driftskostnader			
Husleieinntekter		84 691 164	79 341 576
Annen driftsinntekt		1 906 919	1 906 919
Sum driftsinntekter		86 598 083	81 248 495
Avskrivning på driftsmidler	1	23 774 931	23 774 931
Annen driftskostnad	2, 3, 4	960 057	1 005 046
Sum driftskostnader		24 734 987	24 779 976
Driftsresultat		61 863 096	56 468 519
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	1 526 494	695 989
Renteinntekt		1 081 779	0
Annen rentekostnad	5	37 617 976	34 741 808
Annen finanskostnad		1 024	5 626
Resultat av finansposter		-35 010 727	-34 051 445
Resultat før skattekostnad		26 852 369	22 417 074
Skattekostnad på resultat	6	8 254 745	7 278 980
Ordinært resultat		18 597 624	15 138 094
Årsresultat		18 597 624	15 138 094
Overføringer			
Avgitt konsernbidrag		1 433 718	819 781
Avsatt til annen egenkapital		17 163 906	14 318 313
Sum overføringer	7	18 597 624	15 138 094



Balanse			
SWG33 Eiendom AS			
Eiendeler	Note	31.12.23	31.12.22
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	1 619 421 440	1 643 196 371
Sum varige driftsmidler		<u>1 619 421 440</u>	<u>1 643 196 371</u>
Lån til foretak i samme konsern	3	45 336 328	43 809 834
Sum finansielle anleggsmidler		<u>45 336 328</u>	<u>43 809 834</u>
Andre langsiktige fordringer		114 970	1 693 191
Sum anleggsmidler		<u>1 664 872 738</u>	<u>1 688 699 396</u>
Omløpsmidler			
Kundefordringer	8	84 126	10 564
Andre kortsiktige fordringer		1 956 799	1 972 597
Sum fordringer		<u>2 040 925</u>	<u>1 983 161</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		9 126 761	3 228 702
Sum omløpsmidler		<u>11 167 686</u>	<u>5 211 863</u>
Sum eiendeler		<u>1 676 040 425</u>	<u>1 693 911 259</u>



Balanse			
SWG33 Eiendom AS			
Egenkapital og gjeld	Note	31.12.23	31.12.22
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7,9	66 675	66 675
Overkurs	7	583 262 755	583 262 755
Sum innskutt egenkapital		583 329 430	583 329 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	92 037 906	74 874 000
Sum opptjent egenkapital		92 037 906	74 874 000
Sum egenkapital		675 367 336	658 203 430
Utsatt skatt	6	12 123 499	10 841 614
Sum avsetning for forpliktelser		12 123 499	10 841 614
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	977 680 000	1 012 680 000
Sum annen langsiktig gjeld		977 680 000	1 012 680 000
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	3	1 838 100	1 128 254
Betalbar skatt	6	6 568 478	5 170 352
Annen kortsiktig gjeld		2 463 012	5 887 609
Sum kortsiktig gjeld		10 869 590	12 186 215
Sum gjeld		1 000 673 089	1 035 707 829
Sum egenkapital og gjeld		1 676 040 425	1 693 911 259
Trondheim, 13.03.2024			
<u>Trond Fredrik Mellingsæter</u> styreleder	<u>Torstein Andreas Hagen</u> styremedlem	<u>Øyvind Bjørnsen</u> styremedlem	
<u>Raymond Gabrielsen</u> styremedlem	<u>Ketil Jøssund</u> styremedlem	<u>Knut Herman Ihlen</u> daglig leder	
SWG33 Eiendom AS		Side 3	



Kontantstrømanalyse SWG33 Eiendom AS

	2023	2022
Likvider brukt på driften		
Resultat før skattekostnad	26 852 369	22 417 074
Ordinære avskrivninger	23 774 931	23 774 931
Endring i kundefordringer	-73 562	433 342
Endring i fordringer	15 798	187 400
Netto finanskostnader	35 010 727	34 051 445
Nedskrivning av driftsmidler		
Endring i annen gjeld	-77 253	-23 459
Endring i leverandørgjeld	-	-185 056
Endring i andre tidsavgrensningsposter	-1 024	-4 407
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	85 501 986	80 651 269
Betalte renter	-37 797 281	-32 982 429
Betalt skatt	-5 170 352	-506 035
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	42 534 354	47 162 805
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Innbetalte renter	883 329	
Styret mener det er riktig å legge forutsetningen for fort:	883 329	-
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Utbetaling ifm. refinansiering av lån	-36 468 621	
Utbetalign ifm internt lån	-	-43 000 000
tildekning av evt. overskridelser og verdiklausul.		
Betalt konsernbidrag	-1 051 001	-5 700 100
Netto likviditetsendring fra finansiering	-37 519 622	-48 700 100
Netto likviditetsendring gjennom året	5 898 060	-1 537 295
Likviditetsbeholdning 01.01.	3 228 702	4 765 997
Likviditetsbeholdning 31.12.	9 126 762	3 228 702



Noter

SWG33 Eiendom AS

Regnskapsprinsipper

I årsregnskapet er alle poster verdsatt og periodisert i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapsskikk.

Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn ett år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld.

Varige driftsmidler og avskrivninger

Varige driftsmidler er vurdert til historisk kost etter fradrag for driftsøkonomiske avskrivninger som er beregnet på grunnlag av kostpris og antatt økonomisk levetid.

Investering i aksjer/andeler i ansvarlige selskaper

Investeringer i aksjer og andeler i ansvarlige selskaper er vurdert etter kostmetoden. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene/andelene med mindre nedskrivning har vært nødvendig.

Fordringer

Fordringer er oppført i balansen med fordringens pålydende etter fradrag for forventede tap.

Skattekostnad og utsatt skatt

Skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat og består av betalbar skatt og endring i netto utsatt skatt.

Utsatt skatt i resultatregnskapet er skatt beregnet på endringer i midlertidige forskjeller mellom skattemessige og regnskapsmessige verdier. I stedet for å vise årets skattemessige disposisjoner brutto i regnskapet, bokføres skatteeffekten som en del av årets skattekostnad. Utsatt skatt avsettes som langsiktig gjeld i balansen. I den grad utsatt skattefordel overstiger utsatt skatt, medtas utsatt skattefordel i balansen ihht. god regnskapsskikk.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leverings tidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Konsern

SWG33 Eiendom AS inngår i konsernregnskapet til Reitan Eiendom AS AS. Reitan Eiendom AS har forretningskontor i Trondheim, og konsernregnskapet finnes digitalt på Reitan Eiendom sine hjemmesider, reitaneiendom.no.

Videre drift

Styret mener det er riktig å legge forutsetningen for fortsatt drift av selskapet til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet og styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede.

Kontantstrømanalyse

Kontantstrømanalysen er utarbeidet etter den indirekte metoden.



Note 1 Spesifikasjon av anleggsmidler

	Tomter	Bygning	Tekniske installasjoner	Sum
Kostpris ved begynnelsen av året	16 012 927	1 530 420 044	169 414 602	1 715 847 573
Ordinære tilganger til kostpris		-	-	-
Kostpris ved årets slutt	16 012 927	1 530 420 044	169 414 602	1 715 847 573
Akk. avskrivninger ved begynnelsen av året		39 485 867	33 165 335	72 651 202
Avskrivninger i løpet av året		15 304 200	8 470 730	23 774 930
Akk. avskrivninger ved slutten av året		54 790 067	41 636 065	96 426 132
Balanseført verdi 31.12.2023	16 012 927	1 475 629 977	127 778 537	1 619 421 440
Balanseført verdi 31.12.2022	16 012 927	1 490 934 177	136 249 267	1 643 196 371
Økonomisk levetid		100 ÅR	20 ÅR	
Avskrivningsatts		1 %	5 %	

Eiendommen i selskapet er stilt som sikkerhet for eksternt banklån.

Note 2 Ansatte, godtgjørelse honorarer m.v.

Ved regnskapsårets slutt hadde selskapet ingen ansatte. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Administrasjonen av selskapet foretas av DNB Bank ASA v/DNB Markets og forretningsførsel av Reitan Eiendom AS.

Det er ikke utbetalt honorar til styret og det er ikke ytet lån eller sikkerhetstillegg til fordel for styrets medlemmer.

Det er for 2023 utbetalt kr 86 350 eks mva til selskapets revisor hvorav kr 8 750 er annen bistand.

Note 3 Transaksjoner og mellomværende med nærstående

Selskapet kjøper forretningsførseltjenester fra Reitan Eiendom AS som per i dag eier 57,51% av morselskapet, SWG33 Invest AS.

Honoraret er fattsatt ut fra markedsmessige vilkår. Det er for 2023 fakturert kr 120 000 eks mva i honorar.

Det er i 2023 avgitt konsernbidrag på kr 1 838 100 til SWG33 Invest AS.

	31.12.2023	31.12.2022
Langsiktig lån til SWG33 Invest AS	45 336 328	43 809 834
Langsiktige lån til konsernselskaper	45 336 328	43 809 834

Det beregnes markedsrente på lånet.

	31.12.2023	31.12.2022
Kortsiktig gjeld til SWG33 Invest AS	-	77 253
Avgitt konsernbidrag til SWG33 Invest AS	1 838 100	1 051 001
Kortsiktig gjeld til konsernselskaper	1 838 100	1 128 254

Note 4 Bruttoopresentasjon

Oversikt over kostnader og inntekter som er nettoført i regnskapet pr. 31.12.

	2023	2022
Salg viderefakturert	2 191 936	2 060 527
Kjøp viderefakturert	-2 191 936	-2 060 527
Nettoføring	-	-



Note 5 Langsiktig gjeld/ pantstillelser

Bokført gjeld som er sikret ved pant:	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	977 680 000	1 012 680 000
Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld	2023	2022
Lånene er sikret med pant i fast eiendom.	1 619 421 440	1 643 196 371

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad:	2023	2022	
Betalbar skatt	6 972 860	5 401 572	
Endring i utsatt skatt/utsatt skattefordel	1 281 885	1 877 409	
Skattekostnad ordinært resultat	8 254 745	7 278 981	
Betalbar skatt i årets skattekostnad:	2023	2022	
Ordinært resultat før skatt	26 852 369	22 417 074	
Endring i midlertidig forskjell	4 842 448	2 135 524	
Merverdi som oppstår ifm fusjon	-	-	
Grunnlag betalbar skatt	31 694 817	24 552 598	
Betalbar skatt i balansen:	2023	2022	
Betalbar skatt på året resultat	6 972 860	5 401 572	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-404 382	-231 220	
Sum betalbar skatt i balansen	6 568 478	5 170 352	
Spesifikasjon av midlertidige forskjeller:	2023	2022	Endring
Driftsmidler	1 092 616 648	1 095 138 220	2 521 572
Gevinst/tapskonto	-1 575 801	-1 969 752	-393 951
Forskjell som oppstår ifm fusjon	-1 034 912 395	-1 045 581 595	-10 669 200
Andre forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier	114 970	1 693 191	1 578 221
Avstening renteswap	-1 136 606	-	1 136 606
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	55 106 816	49 280 065	-5 826 752
Utsatt skatt, 22%	12 123 500	10 841 614	1 281 885

Ifm med fusjon i 2021 er det allokert kr 1 066 919 995 til bygg. Nåverdi av utsatt skatt er fratrukket i denne merverdien. Det føres ikke opp utsatt skatt av bokført merverdi på eiendommen.

Note 7 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2023	66 675	583 262 755	74 874 000	658 203 430
Årets resultat			18 597 624	18 597 624
Utdelt tilleggssutbytte				-
Avgitt konsernbidrag			-1 433 718	-1 433 718
Egenkapital 31.12.2023	66 675	583 262 755	92 037 906	675 367 336

Note 8 Fordringer

Vurdering av kundefordringer	2023	2022
Vurdert til pålydende	84 126	10 564
Avsatt til dekning av usikre fordringer	-	-
Bokført verdi pr 31.12.	84 126	10 564

Øvrige fordringer er vurdert til pålydende.

Note 9 Aksjer, aksjeeiere

Selskapets aksjonærer	Aksjer	%
SWG33 Invest AS	66 675	100



Note 10 Rentesikring

Renterisiko

Selskapet har inngått 2 rentebytteavtaler med hovedstol på til sammen 400 MNOK. Avtalene medfører at selskapet har byttet fra flytende til fast rente, og at selskapet dermed er mindre eksponert for endringer i det kortsiktige rentemarkedet. Rentebytteavtalene har en markedsverdi på - 7,3 MNOK pr 31.12.2023

Finansinstitusjon	Hovedstol	Startdato	Sluttdato	Fastrente
Danske Bank	200 000 000	18.12.2023	18.09.2033	3,57 %
Danske Bank	200 000 000	19.12.2023	18.12.2028	3,30 %

Note 11 Hendelser etter balansedagen

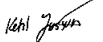
Det har etter balansedagen ikke inntruffet hendelser av vesentlig betydning for det avlagte regnskapet.

Signatur: 
Trond F. Mellingsæter (14. mar., 2024 20:35 GMT+1)

E-post: trond@reitaneendom.no

Signatur: 
Øyvind Bjørnsen (15. mar., 2024 13:39 GMT+1)

E-post: oyvind@marstia.no

Signatur: 
Ketil Jossund (15. mar., 2024 11:57 GMT+1)

E-post: ketil.jossund@reitaneendom.no

Signatur: 
Raymond Gabrielsen (15. mar., 2024 11:57 GMT+1)

E-post: rg@centennial.no

Signatur: 
Torstein Hagen (14. mar., 2024 21:13 GMT)

E-post: torsteinandreashagen29@gmail.com

Signature: 
Knut Ihlen (Mar 15, 2024 13:54 GMT+1)

Email: knut.ihlen@dnb.no