



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 30.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 28.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Husleieinntekter		76 909 944	
Annen driftsinntekt		1 907 019	
Sum inntekter		78 816 963	
Kostnader			
Avskrivning på driftsmidler	1	23 774 592	
Annen driftskostnad	2, 3, 4	1 240 421	410 924
Sum kostnader		25 015 012	410 924
Driftsresultat		53 801 951	-410 924
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap			50 110 900
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	2 888 337	1 934 980
Annen renteinntekt		14 579	1 455
Sum finansinntekter		2 902 916	52 047 335
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3		116 609
Annen rentekostnad	5	34 641 095	34 639 410
Sum finanskostnader		34 641 095	34 756 019
Netto finans		-31 738 179	17 291 316
Ordinært resultat før skattekostnad		22 063 772	16 880 392
Skattekostnad på ordinært resultat	6	7 201 254	3 713 687
Ordinært resultat etter skattekostnad		14 862 518	13 166 705
Årsresultat		14 862 518	13 166 705
Årsresultat etter minoritetsinteresser		14 862 518	13 166 705
Totalresultat		14 862 518	13 166 705
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Konsernbidrag		4 446 078	
Avsatt til annen egenkapital		10 416 440	13 166 705
Sum overføringer og disponeringer	7	14 862 518	13 166 705



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		2 115 142
Sum immaterielle eiendeler			2 115 142
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	1 666 971 302	
Sum varige driftsmidler		1 666 971 302	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8		1 634 850 748
Lån til foretak i samme konsern	3	113 844	72 125 507
Sum finansielle anleggsmidler		3 385 257	1 711 825 889
Sum anleggsmidler		1 670 356 559	1 713 941 031
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	9	443 906	
Andre kortsiktige fordringer		2 159 997	
Konsernfordringer	3		50 137 115
Sum fordringer		2 603 903	50 137 115
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 765 997	5 188 587
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 765 997	5 188 587
Sum omløpsmidler		7 369 900	55 325 702
SUM EIENDELER		1 677 726 459	1 769 266 733

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 10	66 675	66 675
Overkurs	7	583 262 755	704 362 755
Sum innskutt egenkapital		583 329 430	704 429 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	60 555 688	22 115 994
Sum opptjent egenkapital		60 555 688	22 115 994
Sum egenkapital		643 885 118	726 545 424
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	8 964 206	
Sum avsetninger for forpliktelser		8 964 206	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	1 012 680 000	1 012 680 000
Langsiktig konserngjeld	3		24 405 534
Sum annen langsiktig gjeld		1 012 680 000	1 037 085 534
Sum langsiktig gjeld		1 021 644 206	1 037 085 534
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		185 056	19 902
Betalbar skatt	6	504 816	
Skyldig offentlige avgifter			
Kortsiktig konserngjeld	3	5 800 812	
Annen kortsiktig gjeld		5 706 452	5 615 873
Sum kortsiktig gjeld		12 197 136	5 635 775
Sum gjeld		1 033 841 342	1 042 721 309
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 677 726 459	1 769 266 733



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 205003

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 30.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 05.05.2022



Organisasjonsnr: 921 365 918
SWG33 EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Husleieinntekter		76 909 944	
Annen driftsinntekt		1 907 019	
Sum inntekter		78 816 963	
Kostnader			
Avskrivning på driftsmidler 1		23 774 592	
Annen driftskostnad	2, 3, 4	1 240 421	410 924
Sum kostnader		25 015 012	410 924
Driftsresultat		53 801 951	-410 924
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap			50 110 900
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	2 888 337	1 934 980
Annen renteinntekt		14 579	1 455
Sum finansinntekter		2 902 916	52 047 335
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3		116 609
Annen rentekostnad	5	34 641 095	34 639 410
Sum finanskostnader		34 641 095	34 756 019
Netto finans		-31 738 179	17 291 316
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	7 201 254	3 713 687
Ordinært resultat etter skattekostnad		14 862 518	13 166 705
Årsresultat		14 862 518	13 166 705
Årsresultat etter minoritetsinteresser		14 862 518	13 166 705
Totalresultat		14 862 518	13 166 705
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		4 446 078	
Avsatt til annen egenkapital		10 416 440	13 166 705
Sum overføringer og disponeringer	7	14 862 518	13 166 705





Organisasjonsnr: 921 365 918
SWG33 EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		2 115 142
Sum immaterielle eiendeler			2 115 142
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	1 666 971 302	
Sum varige driftsmidler		1 666 971 302	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8		1 634 850 748
Lån til foretak i samme konsern	3	113 844	72 125 507
Sum finansielle anleggsmidler		3 385 257	1 711 825 889
Sum anleggsmidler		1 670 356 559	1 713 941 031
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	9	443 906	
Andre kortsiktige fordringer		2 159 997	
Konsernfordringer	3		50 137 115
Sum fordringer		2 603 903	50 137 115
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		4 765 997	5 188 587
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 765 997	5 188 587
Sum omløpsmidler		7 369 900	55 325 702
SUM EIENDELER		1 677 726 459	1 769 266 733
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 10	66 675	66 675
Overkurs	7	583 262 755	704 362 755



Sum innskutt egenkapital		583 329 430	704 429 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	60 555 688	22 115 994
Sum opptjent egenkapital		60 555 688	22 115 994
Sum egenkapital		643 885 118	726 545 424
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	8 964 206	
Sum avsetninger for forpliktelser		8 964 206	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	1 012 680 000	1 012 680 000
Langsiktig konserngjeld	3		24 405 534
Sum annen langsiktig gjeld		1 012 680 000	1 037 085 534
Sum langsiktig gjeld		1 021 644 206	1 037 085 534
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		185 056	19 902
Betalbar skatt	6	504 816	
Skyldig offentlige avgifter			
Kortsiktig konserngjeld	3	5 800 812	
Annen kortsiktig gjeld		5 706 452	5 615 873
Sum kortsiktig gjeld		12 197 136	5 635 775
Sum gjeld		1 033 841 342	1 042 721 309
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 677 726 459	1 769 266 733



Organisasjonsnr: 921 365 918
SWG33 EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Resultatregnskap			
SWG33 Eiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Husleieinntekter		76 909 944	0
Annen driftsinntekt		1 907 019	0
Sum driftsinntekter		<u>78 816 963</u>	<u>0</u>
Avskrivning på driftsmidler	1	23 774 592	0
Annen driftskostnad	2, 3, 4	1 240 421	410 924
Sum driftskostnader		<u>25 015 012</u>	<u>410 924</u>
Driftsresultat		<u>53 801 951</u>	<u>-410 924</u>
Inntekt på investering i datterselskap		0	50 110 900
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	2 888 337	1 934 980
Renteinntekt		14 579	1 455
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	0	116 609
Annen rentekostnad	5	34 641 095	34 639 410
Resultat av finansposter		<u>-31 738 179</u>	<u>17 291 316</u>
Resultat før skattekostnad		<u>22 063 772</u>	<u>16 880 392</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	7 201 254	3 713 687
Ordinært resultat		<u>14 862 518</u>	<u>13 166 705</u>
Årsresultat		<u>14 862 518</u>	<u>13 166 705</u>
Overføringer			
Avgitt konsernbidrag		4 446 078	0
Avsatt til annen egenkapital		10 416 440	13 166 705
Sum overføringer	7	<u>14 862 518</u>	<u>13 166 705</u>



Balanse			
SWG33 Eiendom AS			
Eiendeler	Note	31.12.21	31.12.20
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	6	0	2 115 142
Sum immaterielle eiendeler		0	2 115 142
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	1 666 971 302	0
Sum varige driftsmidler		1 666 971 302	0
Investeringer i datterselskap	8	0	1 634 850 748
Lån til foretak i samme konsern	3	113 844	72 125 507
Sum finansielle anleggsmidler		113 844	1 706 976 255
Andre langsiktige fordringer		3 271 413	4 849 635
Sum anleggsmidler		1 670 356 559	1 713 941 031
Omløpsmidler			
Kundefordringer	9	443 906	0
Fordring på selskap i samme konsern	3	0	50 137 115
Andre kortsiktige fordringer		2 159 997	0
Sum fordringer		2 603 903	50 137 115
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 765 997	5 188 587
Sum omløpsmidler		7 369 900	55 325 702
Sum eiendeler		1 677 726 459	1 769 266 733




Balanse			
SWG33 Eiendom AS			
Egenkapital og gjeld	Note	31.12.21	31.12.20
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 10	66 675	66 675
Overkurs	7	583 262 755	704 362 755
Sum innskutt egenkapital		583 329 430	704 429 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	60 555 688	22 115 994
Sum opptjent egenkapital		60 555 688	22 115 994
Sum egenkapital		643 885 118	726 545 424
Utsatt skatt	6	8 964 206	0
Sum avsetning for forpliktelser		8 964 206	0
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	1 012 680 000	1 012 680 000
Langsiktig gjeld til selskap i samme konsern	3	0	24 405 534
Sum annen langsiktig gjeld		1 012 680 000	1 037 085 534
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	3	5 800 812	0
Leverandørgjeld		185 056	19 902
Betalbar skatt	6	504 816	0
Annen kortsiktig gjeld		5 706 452	5 615 873
Sum kortsiktig gjeld		12 197 136	5 635 775
Sum gjeld		1 033 841 342	1 042 721 309
Sum egenkapital og gjeld		1 677 726 459	1 769 266 733
Trondheim, 15.03.2022			
<hr/> Ingolv Høyland styreleder	<hr/> Ketil Jøssund styremedlem	<hr/> Torstein Andreas Hagen styremedlem	
<hr/> Øyvind Bjørnsen styremedlem	<hr/> Raymond Gabrielsen styremedlem	<hr/> Knut Herman Ihlen daglig leder	
SWG33 Eiendom AS			Side 3





Årsrapport


2021


SWG33 Eiendom AS


 Legally signed by
Knut Herman Ihlen
2022-03-15

 Legally signed by
Øyvind Bjørnsen
2022-03-15

 Legally signed by
Raymond Gabrielsen
2022-03-15

 Legally signed by
Torstein Andreas Hagen
2022-03-15

 Legally signed by
Ingvør Høyland
2022-03-15

 Legally signed by
Kelli Jøssund
2022-03-15



SWG33 Eiendom AS

Organisasjonsnummer 921 365 918

ÅRSBERETNING FOR 2021

1. Virksomhetens art og lokalisering

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

2. Rettsvisende oversikt over utviklingen, resultatet og foretakets stilling

Styret mener at det fremlagte årsregnskap gir et rettsvisende bilde over utviklingen og resultatet av foretakets virksomhet og stilling. Overskuddet i 2021 ble kr 14 862 518 mot fjorårets overskudd på kr 13 166 705. Selskapet har i 2021 innfusjonert datterselskapet, Schweigaardsgate 33-1 AS. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2021 var 38%. I 2020 var egenkapitalgraden 41%. Det er i 2021 avgitt et utbytte til morselskapet på kr 121 100 000. Utbyttet er gått til reduksjon i mellomværende. Selskapets likviditet anses tilfredsstillende. Det er en god og stabil pengeflyt fra leieinntektene. Av vesentlige utbetalinger kan nevnes finanskostnadene på banklånet samt penger som flyttes opp til morselskapet med det formål å utbetale utbytte til aksjonærene.

3. Fortsatt drift

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

4. Forslag til disponering

Styret foreslår følgende disponering:

Avgitt konsernbidrag	kr 4 446 078
Avsatt til annen egenkapital	kr 10 416 440
Sum disponert	kr 14 862 518

5. Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte.

6. Styreansvarsforsikring

Det er tegnet forsikring for styrets medlemmer samt daglig leder for deres mulige personlige erstatningsansvar overfor selskapet og tredjepersoner.

7. Likestilling

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

8. Ytre miljø

Selskapet eier og forvalter fast eiendom, og forurenser ikke det ytre miljø.

9. Finansiell risiko

Selskapet er etter styrets oppfatning utsatt for lav kredittrisiko. Selskapets eneste leietaker har god



kredittverdighet. Selskapets rentebærende gjeld på kr 1 012 680 000 er sikret med fastrente frem til 31.12.2023. Selskapet er således lite eksponert for endringer i det kortsiktige rentemarkedet, men er mere eksponert for endringer i langsiktige renter. Selskapet er ikke eksponert for valutarisiko. Selskapet vurderer likviditeten i selskapet som god, og det er ikke besluttet tiltak som endrer likviditetsrisiko.

10. 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.

Trondheim, 15.03.2022

Ingolv Høyland
Styreleder

Ketil Jøssund
Styremedlem

Øyvind Bjørnsen
Styremedlem

Raymond Gabrielsen
Styremedlem

Torstein Andreas Hagen
Styremedlem

Knut Herman Ihlen
Daglig leder



Resultatregnskap			
SWG33 Eiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Husleieinntekter		76 909 944	0
Annen driftsinntekt		1 907 019	0
Sum driftsinntekter		<u>78 816 963</u>	<u>0</u>
Avskrivning på driftsmidler	1	23 774 592	0
Annen driftskostnad	2, 3, 4	1 240 421	410 924
Sum driftskostnader		<u>25 015 012</u>	<u>410 924</u>
Driftsresultat		<u>53 801 951</u>	<u>-410 924</u>
Inntekt på investering i datterselskap		0	50 110 900
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	2 888 337	1 934 980
Renteinntekt		14 579	1 455
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	0	116 609
Annen rentekostnad	5	34 641 095	34 639 410
Resultat av finansposter		<u>-31 738 179</u>	<u>17 291 316</u>
Resultat før skattekostnad		<u>22 063 772</u>	<u>16 880 392</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	7 201 254	3 713 687
Ordinært resultat		<u>14 862 518</u>	<u>13 166 705</u>
Årsresultat		<u>14 862 518</u>	<u>13 166 705</u>
Overføringer			
Avgitt konsernbidrag		4 446 078	0
Avsatt til annen egenkapital		10 416 440	13 166 705
Sum overføringer	7	<u>14 862 518</u>	<u>13 166 705</u>



Balanse			
SWG33 Eiendom AS			
Eiendeler	Note	31.12.21	31.12.20
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	6	0	2 115 142
Sum immaterielle eiendeler		0	2 115 142
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	1 666 971 302	0
Sum varige driftsmidler		1 666 971 302	0
Investeringer i datterselskap	8	0	1 634 850 748
Lån til foretak i samme konsern	3	113 844	72 125 507
Sum finansielle anleggsmidler		113 844	1 706 976 255
Andre langsiktige fordringer		3 271 413	4 849 635
Sum anleggsmidler		1 670 356 559	1 713 941 031
Omløpsmidler			
Kundefordringer	9	443 906	0
Fordring på selskap i samme konsern	3	0	50 137 115
Andre kortsiktige fordringer		2 159 997	0
Sum fordringer		2 603 903	50 137 115
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 765 997	5 188 587
Sum omløpsmidler		7 369 900	55 325 702
Sum eiendeler		1 677 726 459	1 769 266 733



Balanse			
SWG33 Eiendom AS			
Egenkapital og gjeld	Note	31.12.21	31.12.20
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 10	66 675	66 675
Overkurs	7	583 262 755	704 362 755
Sum innskutt egenkapital		583 329 430	704 429 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	60 555 688	22 115 994
Sum opptjent egenkapital		60 555 688	22 115 994
Sum egenkapital		643 885 118	726 545 424
Utsatt skatt	6	8 964 206	0
Sum avsetning for forpliktelser		8 964 206	0
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	1 012 680 000	1 012 680 000
Langsiktig gjeld til selskap i samme konsern	3	0	24 405 534
Sum annen langsiktig gjeld		1 012 680 000	1 037 085 534
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	3	5 800 812	0
Leverandørgjeld		185 056	19 902
Betalbar skatt	6	504 816	0
Annen kortsiktig gjeld		5 706 452	5 615 873
Sum kortsiktig gjeld		12 197 136	5 635 775
Sum gjeld		1 033 841 342	1 042 721 309
Sum egenkapital og gjeld		1 677 726 459	1 769 266 733
Trondheim, 15.03.2022			
<hr/> Ingolv Høyland styreleder	<hr/> Ketil Jøssund styremedlem	<hr/> Torstein Andreas Hagen styremedlem	
<hr/> Øyvind Bjørnsen styremedlem	<hr/> Raymond Gabrielsen styremedlem	<hr/> Knut Herman Ihlen daglig leder	
SWG33 Eiendom AS		Side 3	



Kontantstrømanalyse SWG33 Eiendom AS

	2021	2020
Likvider brukt på driften		
Resultat før skattekostnad	22 063 772	3 120 460
Årets avskrivninger	23 774 592	
Resultatført konsernbidrag		-50 110 900
Oppgjør konsernbidrag		33 981 000
Fusjonseffekter	-33 000 000	
Endring i fordringer	47 533 212	-15 993 578
Endring i kortsiktig gjeld	6 561 361	-114 427
Endring i andre tidsavgrensningsposter	2 075 473	-5 125 658
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	69 008 410	-34 243 103
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Utbetalt til finansplassering		
Mottatt utbytter og utdelinger	-	
Kjøp av aksjer i datterselskaper / emisjoner		
Avgang aksjer ifm fusjon		
Kjøp av aksjer og andeler i andre foretak		
Salg av aksjer og andeler i andre foretak		
Salg av varige driftsmidler		
Investering i varige driftsmidler	-31 000	
Merverdi eiendom ifm fusjon		
Endring i langsiktige fordringer		
Netto kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter	-31 000	-
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger ved opptak av langsiktig gjeld		
Endring forpliktelser		
Nedbetaling av langsiktig gjeld (fusjonseffekt)	-24 400 000	
IB likviditet innfusjonert selskap	1 200 000	
Utbetaling ifm lån til datter	-46 200 000	-44 100 000
Opptak lån fra datter		77 400 000
Utbetaling av utbytte		
Konsernbidrag fra datterselskap	-	
Innbetaling ved opptak av ny kortsiktig gjeld		
Netto likviditetsendring fra finansiering	-69 400 000	33 300 000
Netto likviditetsendring gjennom året	-422 590	-943 103
Likviditetsbeholdning 01.01.	5 188 587	6 131 690
Likviditetsbeholdning 31.12.	4 765 997	5 188 587



Noter SWG33 Eiendom AS

Fusjon

Det er i 2021 gjennomført fusjon mellom SWG33 Eiendom AS og Schweigaardsgate 33-1 AS. Regnskapsmessig er fusjonen behandlet som forenklet, vederlagsfri mor/datter-fusjon hvor SWG33 Eiendom AS er overtakende selskap. Fusjonen er gjennomført til regnskapsmessig konsernkontinuitet ved at eiendeler og gjeld i Schweigaardsgate 33-1 AS er overført til SWG33 Eiendom AS til bokførte verdier. Fusjonen ble vedtatt 17.februar 2021 og gjennomført med regnskapsmessig virkning fra 1.januar 2021.

Regnskapsprinsipper

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

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 bedriftsøkonomiske 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 regnskapskikk.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet 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 kan fås utlevert ved henvendelse dit.

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.



Noter SWG33 Eiendom AS

Note 1 Spesifikasjon av anleggsmidler

Selskapet benytter lineære avskrivninger for avskrivning av varige driftsmidler

	Tomter	Bygning	Tekniske installasjoner	Anlegg under utførelse	Sum
Kostpris ved begynnelsen av året	-	-	-	-	-
Tilgang ved fusjon	16 012 927	1 530 397 259	169 405 605	-	1 715 815 792
Ordinære tilganger til kostpris		22 785	8 996	-	31 781
Kostpris ved årets slutt	16 012 927	1 530 420 044	169 414 602	-	1 715 847 573
Akk. avskrivninger ved begynnelsen av året		-	-	-	-
Tilgang akkumulerte avskrivninger ved fusjon		8 877 580	16 224 100		25 101 680
Avskrivninger i løpet av året		15 304 087	8 470 505		23 774 592
Akk. avskrivninger ved slutten av året		24 181 667	24 694 605		48 876 271
Balansført verdi 31.12.2021	16 012 927	1 506 238 377	144 719 997	-	1 666 971 302
Balansført verdi 31.12.2020	16 012 927	454 599 684	153 181 506	-	623 794 117
Økonomisk levetid		100 ÅR	20 ÅR		
Avskrivningssats		1 %	5 %		

Ifm med fusjon 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.

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 sikkerhetsstillelse til fordel for styrets medlemmer.

Det er for 2021 utbetalt kr 102 700 eks mva til selskapets revisor, hvorav kr 8 000 gjelder 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 fastsatt ut fra markedsmessige vilkår. Det er for 2021 fakturert kr 122 048 eks mva i honorar.

Det er i 2021 utdelt tilleggsubyttet til SWG33 Invest AS på kr 121 100 000 og avgitt konsernbidrag på kr 5 700 100.

	31.12.2021	31.12.2020
Langsiktig lån til SWG33 Invest AS	113 844	72 125 507
Langsiktige lån til konsernselskaper	113 844	72 125 507
Langsiktig lån fra Schweigaardsgate 33-1 AS	-	24 405 534
Langsiktige lån fra konsernselskaper	-	24 405 534
Det beregnes markedsrente på lånene.		
Kortsiktig fordring på Schweigaardsgate 33-1 AS	-	50 137 115
Kortsiktig fordring på konsernselskap	-	50 137 115
Kortsiktig gjeld til SWG33 Invest AS	100 712	-
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	100 712	-



Note 4 Bruttooperesentasjon

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

	2021	2020
Salg viderefakturert	2 276 081	-
Kjøp viderefakturert	2 276 081	-
Nettoføring	-	-

Note 5 Langsiktig gjeld/ pantstillelser

Bokført gjeld som er sikret ved pant:

	2021	2020
Gjeld til kreditinstitusjoner	1 012 680 000	1 012 680 000

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år

	2021	2020
Gjeld til kreditinstitusjoner med forfall senere enn 5 år	-	-

Lånet er sikret med pant i eiendommen i selskapet.

Lånet forrentes fortløpende etter fastrentesats på 3,22%.

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad:

	2021	2020
Betalbar skatt	1 758 838	-
Endring i utsatt skatt/utsatt skattefordel	5 442 416	3 713 686
Skattekostnad ordinært resultat	7 201 254	3 713 686

Betalbar skatt i årets skattekostnad:

	2021	2020
Ordinært resultat før skatt	22 063 772	16 880 392
Endring i midlertidig forskjell	-1 080 989 050	-
Merverdi som oppstår ifm fusjon	1 066 919 995	-
Permanente forskjeller	-	-
Endring midlertidige forskjeller	-	-16 880 392
Grunnlag betalbar skatt	7 994 717	-

Betalbar skatt i balansen

	2021	2020
Betalbar skatt på året resultat	1 758 838	-
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 254 022	-
Sum betalbar skatt i balansen	504 816	-

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller

	2021	2020	Endring
Driftsmidler	1 096 187 961	28 700 155	-1 067 487 806
Gevinst/tapskonto	-2 462 190	-3 077 737	-615 547
Underskudd til fremføring	-	-14 463 919	-14 463 919
Forskjell som oppstår ifm fusjon	-1 056 250 795	-	1 056 250 795
Andre forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier	3 271 413	4 849 635	1 578 222
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	40 746 389	16 008 134	-24 738 255
Utsatt skatt, 22%	8 964 206	3 521 789	5 442 416

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller for 2020 inkluderer forskjellene som forelå i de innfusjonerte selskapene.



Note 7 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2021	66 675	704 362 755	22 115 994	726 545 424
Effekt av fusjon av datterselskap			28 023 253	28 023 253
Årets resultat			14 862 518	14 862 518
Utdelt tilleggssubytte		-121 100 000		-121 100 000
Avgitt konsemsbidrag			-4 446 078	-4 446 078
Egenkapital 31.12.2021	66 675	583 262 755	60 555 688	643 885 118

Note 8 Datterselskap

Datterselskaper	Anskaffelses- år	Forretnings- kontor	Eier/ stemme andel	Aksje- kapital i selskapet	Balanseført verdi i regnskapet 31.12.2020	Balanseført verdi i regnskapet 31.12.2021
Schweigaardsgate 33-1 AS	2019	Oslo	100,0 %	100 100	1 634 850 748	-
Sum					1 634 850 748	-

Schweigaardsgate 33-1 AS ble i 2021 innfusjonert i SWG33 Eiendom AS.

Note 9 Fordringer

Vurdering av kundefordringer	2021	2020
Vurdert til pålydende	443 906	-
Avsatt til dekning av usikre fordrigner	-	-
Bokført verdi pr 31.12.	443 906	-

Øvrige fordringer er vurdert til pålydende.

Note 10 Aksjer, aksjeeiere

Selskapets aksjonærer	Aksjer	%
SWG33 Invest AS	66 675	100

Note 11 Hendelser etter balansedagen

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



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Swg33 Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Swg33 Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021,
- Resultatregnskap 2021
- Kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2021
- 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 2021 og av dets resultat og kontantstrømmer for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.



Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Alexander Bronken
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkket: H037N-TBC47-680KW-M34NY-5DCQG-0K5VH



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."

Alexander Bronken

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5995-4-757407

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-16 08:48:52 UTC



Penneo Dokumentnøkket: H037N-TBC47-G80KW-M34NY-5DCQG-0K5VH

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/validate>