



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 365 594
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SWG33 INVEST AS
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 30
0191 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tone Skjærvø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 17.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	395 581	351 128
Sum kostnader		395 581	351 128
Driftsresultat		-395 581	-351 128
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		2 896 500	
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern	2		1 838 100
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2		
Annen renteinntekt		1 761	39 438
Sum finansinntekter		2 898 261	1 877 538
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	2 502 624	1 526 494
Sum finanskostnader		2 502 624	1 526 494
Netto finans		395 637	351 044
Resultat før skattekostnad		56	-84
Skattekostnad på resultat	3	12	-18
Årsresultat		44	-66
Årsresultat etter minoritetsinteresser		44	-66
Totalresultat		44	-66
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	4	44	
Overført fra annen egenkapital	4		-66
Sum overføringer og disponeringer		44	-66



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	6	18
Sum immaterielle eiendeler		6	18
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2	733 692 500	733 692 500
Investering i annet foretak i samme konsern	2		
Sum finansielle anleggsmidler		733 692 500	733 692 500
Sum anleggsmidler		733 692 506	733 692 518
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	2	2 901 525	1 838 100
Sum fordringer		2 901 525	1 838 100
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	2		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 913 899	1 455 644
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 913 899	1 455 644
Sum omløpsmidler		5 815 424	3 293 744
SUM EIENDELER		739 507 930	736 986 262

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Aksjekapital	4, 5	73 400 000	73 400 000
Overkurs	4	544 834 430	544 834 430
Sum innskutt egenkapital		618 234 430	618 234 430
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	4		
Annen egenkapital	4	73 415 548	73 415 504
Udekket tap	4		
Sum opptjent egenkapital		73 415 548	73 415 504
Sum egenkapital		691 649 978	691 649 934
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	2	47 838 952	45 336 328
Sum annen langsiktig gjeld		47 838 952	45 336 328
Sum langsiktig gjeld		47 838 952	45 336 328
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		19 000	
Betalbar skatt	3		
Sum kortsiktig gjeld		19 000	
Sum gjeld		47 857 952	45 336 328
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		739 507 930	736 986 262



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 532775

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 365 594
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SWG33 INVEST AS
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 30
0191 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tone Skjærvø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 12.06.2025



Organisasjonsnr: 921 365 594
SWG33 INVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	395 581	351 128
Sum kostnader		395 581	351 128
Driftsresultat		-395 581	-351 128
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		2 896 500	
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern	2		1 838 100
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2		
Annen renteinntekt		1 761	39 438
Sum finansinntekter		2 898 261	1 877 538
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	2 502 624	1 526 494
Sum finanskostnader		2 502 624	1 526 494
Netto finans		395 637	351 044
Resultat før skattekostnad		56	-84
Skattekostnad på resultat	3	12	-18
Årsresultat		44	-66
Årsresultat etter minoritetsinteresser		44	-66
Totalresultat		44	-66
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	4	44	
Overført fra annen egenkapital	4		-66
Sum overføringer og disponeringer		44	-66



Organisasjonsnr: 921 365 594
SWG33 INVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	6	18
Sum immaterielle eiendeler		6	18
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2	733 692 500	733 692 500
Investering i annet foretak i samme konsern	2		
Sum finansielle anleggsmidler		733 692 500	733 692 500
Sum anleggsmidler		733 692 506	733 692 518
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	2	2 901 525	1 838 100
Sum fordringer		2 901 525	1 838 100
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	2		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		2 913 899	1 455 644
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 913 899	1 455 644
Sum omløpsmidler		5 815 424	3 293 744
SUM EIENDELER		739 507 930	736 986 262
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	73 400 000	73 400 000
Overkurs	4	544 834 430	544 834 430
Sum innskutt egenkapital		618 234 430	618 234 430
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	4		



Annen egenkapital	4	73 415 548	73 415 504
Udekket tap	4		
Sum opptjent egenkapital		73 415 548	73 415 504
Sum egenkapital		691 649 978	691 649 934
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	2	47 838 952	45 336 328
Sum annen langsiktig gjeld		47 838 952	45 336 328
Sum langsiktig gjeld		47 838 952	45 336 328
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		19 000	
Betalbar skatt	3		
Sum kortsiktig gjeld		19 000	
Sum gjeld		47 857 952	45 336 328
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		739 507 930	736 986 262



Organisasjonsnr: 921 365 594
SWG33 INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap 2024

SWG33 Invest AS

Org.nr.:921 365 594

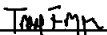


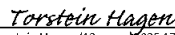
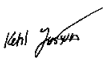
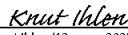


Resultatregnskap			
SWG33 Invest AS			
	Note	2024	2023
Driftsinntekter og driftskostnader			
Annen driftskostnad	1	395 581	351 128
Sum driftskostnader		395 581	351 128
Driftsresultat		-395 581	-351 128
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern	2	2 896 500	1 838 100
Renteinntekt		1 761	39 438
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	2 502 624	1 526 494
Resultat av finansposter		395 637	351 044
Resultat før skattekostnad		56	-84
Skattekostnad på resultat	3	12	-18
Ordinært resultat		44	-66
Årsresultat		44	-66
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	4	44	0
Overført fra annen egenkapital	4	0	66
Sum overføringer		44	-66



Balanse			
SWG33 Invest AS			
	Note	31.12.2024	31.12.2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	6	18
Sum immaterielle eiendeler		<u>6</u>	<u>18</u>
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	2	733 692 500	733 692 500
Sum finansielle anleggsmidler		<u>733 692 500</u>	<u>733 692 500</u>
Sum anleggsmidler		<u>733 692 506</u>	<u>733 692 518</u>
Omløpsmidler			
Fordring på selskap i samme konsern	2	2 901 525	1 838 100
Sum fordringer		<u>2 901 525</u>	<u>1 838 100</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 913 899	1 455 644
Sum omløpsmidler		<u>5 815 424</u>	<u>3 293 744</u>
Sum eiendeler		<u>739 507 930</u>	<u>736 986 262</u>



Balanse			
SWG33 Invest AS			
Egenkapital og gjeld	Note	31.12.2024	31.12.2023
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	73 400 000	73 400 000
Overkurs	4	544 834 430	544 834 430
Sum innskutt egenkapital		618 234 430	618 234 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	73 415 548	73 415 504
Sum opptjent egenkapital		73 415 548	73 415 504
Sum egenkapital		691 649 978	691 649 934
Gjeld			
Langsiktig gjeld til selskap i samme konsern	2	47 838 952	45 336 328
Sum annen langsiktig gjeld		47 838 952	45 336 328
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		19 000	0
Sum kortsiktig gjeld		19 000	0
Sum gjeld		47 857 952	45 336 328
Sum egenkapital og gjeld		739 507 930	736 986 262
Oslo, 13.03.2025			
 Trond F. Mellingsæter (13. mar., 2025 16:33 GMT+1)	 Øyvind Bjørnsen (13. mar., 2025 16:31 GMT+1)	 Raymond Gabrielsen (13. mar., 2025 18:47 GMT+1)	
Trond Fredrik Mellingsæter styreleder	Øyvind Bjørnsen styremedlem	Raymond Gabrielsen styremedlem	
 Torstein Hagen (13. mar., 2025 17:13 GMT+1)	 Ketil Jøssund	 Knut Ihlen (13. mar., 2025 16:30 GMT+1)	
Torstein Andreas Hagen styremedlem	Ketil Jøssund styremedlem	Knut Herman Ihlen daglig leder	
SWG33 Invest AS			Side 4



SWG33 Invest AS

Noteopplysninger 2024

Regnskapsprinsipper

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

SWG33 Invest AS benytter unntaksregelen i Regnskapsloven §3-7. Konsernregnskap for SWG33 Invest AS for 2024 er ikke utarbeidet, da mor- og datterselskap inngår i konsernregnskapet til Reitan Eiendom AS.

Konsernregnskap utarbeides av Reitan Eiendom AS. Reitan Eiendom AS har hovedkontor på Lade Gaard i Trondheim og utarbeider konsernregnskap iht, full IFRS som fastsatt av EU. Konsernregnskapet kan finnes digitalt på Reitan Eiendom AS sine nettsider; Reitaneiendom.no

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

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 balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Aksjer i datterselskap

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden ettersom konsernet samlet ikke overstiger grensen for små foretak.

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.

Fortsatt drift

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

Side 5

**SWG33 Invest AS****Noteopplysninger 2024****Note 1 Antall ansatte og lønnskostnader**

SWG33 Invest AS har i regnskapsåret 2024 ikke hatt noen ansatte eller lønnskostnader.

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

Note 2 Langsiktige investeringer i DS, TS og FKV, mellomværende og konserninterne transaksjoner

	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmeandel	Egenkapital siste år (100%)	Resultat siste år (100%)	Balanseført verdi
Datterselskap					
SWG 33 Eiendom AS	Oslo	100%	676 796 682	3 688 616	733 692 500

Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.:

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern	5 025	0	0	0
Mottatt konsernbidrag	0	0	2 896 500	1 838 100
Sum	5 025	0	2 896 500	1 838 100

	Kortsiktig gjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern	0	0	47 838 952	45 336 328
Sum	0	0	47 838 952	45 336 328

All gjeld forfaller til betaling innen 5 år.



SWG33 Invest AS	Noteopplysninger 2024
-----------------	-----------------------

Note 3 Skatt

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

	2024	2023	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-28	-84	-56
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-28	-84	-56
Utsatt skattefordel (22 %)	-6	-18	-12
Årets skattekostnad		2024	2023
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt		56	-84
Permanente forskjeller		-2 896 500	-1 838 100
Mottatt konsernbidrag		2 896 500	1 838 100
Anvendelse av fremførbart underskudd		-56	0
Skattepliktig inntekt		0	-84
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt		0	0
Endring i utsatt skatt		12	-18
Skattekostnad ordinært resultat		12	-18
Beregning av effektiv skattesats			
Resultat før skatt		56	-84
Beregnet skatt av resultat før skatt		12	-18
Skatteeffekt av permanente forskjeller		-637 230	-404 382
Sum		-637 218	-404 400
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat		-637 230	-404 382
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag		637 230	404 382
Sum betalbar skatt i balansen		0	0



SWG33 Invest AS	Noteopplysninger 2024
------------------------	------------------------------

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2024	73 400 000	544 834 430	73 415 504	691 649 934
Årets resultat	0	0	44	44
Egenkapital 31.12.2024	73 400 000	544 834 430	73 415 548	691 649 978

Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 73 400 000 består av 7 340 000 aksjer á kr. 10.

Oversikt over de største aksjonærene	Antall	Eierandel
Christiania Areal AS	4 221 234	57,51%
Øvrige aksjonærer (52 stk)	3 118 766	42,49%
Sum	7 340 000	100,00%



Til generalforsamlingen i SWG33 Invest AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for SWG33 Invest AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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>

Trondheim, 14. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Kjetil Smørdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PricewaterhouseCoopers AS, Brattørkaia 17B, 7010 Trondheim
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Smørdal, Kjetil	BANKID	2025-03-14 15:52

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.