



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: 31.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Husleieinntekter		79 341 576	76 909 944
Annen driftsinntekt		1 906 919	1 907 019
<b>Sum inntekter</b>		<b>81 248 495</b>	<b>78 816 963</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på driftsmidler	1	23 774 931	23 774 592
Annen driftskostnad	2, 3, 4	1 005 046	1 240 421
<b>Sum kostnader</b>		<b>24 779 976</b>	<b>25 015 012</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>56 468 519</b>	<b>53 801 951</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	695 989	2 888 337
Annen renteinntekt			14 579
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>695 989</b>	<b>2 902 916</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3		
Annen rentekostnad	5	34 741 808	34 641 095
Annen finanskostnad		5 626	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>34 747 434</b>	<b>34 641 095</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-34 051 445</b>	<b>-31 738 179</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>22 417 074</b>	<b>22 063 772</b>
Skattekostnad på resultat	6	7 278 980	7 201 254
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>15 138 094</b>	<b>14 862 518</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>15 138 094</b>	<b>14 862 518</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>15 138 094</b>	<b>14 862 518</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>15 138 094</b>	<b>14 862 518</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Avgitt konsernbidrag		819 781	4 446 078
Avsatt til annen egenkapital		14 318 313	10 416 440
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>7</b>	<b>15 138 094</b>	<b>14 862 518</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	1 643 196 371	1 666 971 302
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 643 196 371</b>	<b>1 666 971 302</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	8		
Lån til foretak i samme konsern	3	43 809 834	113 844
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>45 503 025</b>	<b>3 385 257</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 688 699 396</b>	<b>1 670 356 559</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8	10 564	443 906
Andre kortsiktige fordringer		1 972 597	2 159 997
Konsernfordringer	3		
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 983 161</b>	<b>2 603 903</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 228 702	4 765 997
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 228 702</b>	<b>4 765 997</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 211 863</b>	<b>7 369 900</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 693 911 259</b>	<b>1 677 726 459</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 9	66 675	66 675
Overkurs	7	583 262 755	583 262 755
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>583 329 430</b>	<b>583 329 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	74 874 000	60 555 688
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>74 874 000</b>	<b>60 555 688</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>658 203 430</b>	<b>643 885 118</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	10 841 614	8 964 206
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>10 841 614</b>	<b>8 964 206</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	1 012 680 000	1 012 680 000
Langsiktig konserngjeld	3		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 012 680 000</b>	<b>1 012 680 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 023 521 614</b>	<b>1 021 644 206</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		
Leverandørgjeld			185 056
Betalbar skatt	6	5 170 352	504 816
Kortsiktig konserngjeld	3	1 128 254	5 800 812
Annen kortsiktig gjeld		5 887 609	5 706 452
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>12 186 215</b>	<b>12 197 136</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 035 707 829</b>	<b>1 033 841 342</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 693 911 259</b>	<b>1 677 726 459</b>



# Årsrapport

2022

SWG33 Eiendom AS



## SWG33 Eiendom AS

Organisasjonsnummer 921 365 918

### ÅRSBERETNING FOR 2022

#### 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. Overskuddet i 2022 ble kr 15 138 094 mot fjorårets overskudd på kr 14 862 518. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2022 var 38,9%. I 2021 var egenkapitalgraden 38,4%. 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 819 781
Avsatt til annen egenkapital	kr 14 318 313
Sum disponert	kr 15 138 094

#### 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 forurenses ikke det ytre miljø.

Selskapet skal utføre aktsomhetsvurderinger etter Åpenhetsloven § 4. Redegjørelsen for vurderingene vil bli publisert på hjemmesiden til Reitan Eiendom AS i løpet av mars 2023.

#### 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, 17.03.2023

\_\_\_\_\_  
Trond Fredrik Mellingsæter  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Torstein Andreas Hagen  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Øyvind Bjørnsen  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Raymond Gabrielsen  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ketil Jøssund  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Knut Herman Ihlen  
daglig leder



<b>Resultatregnskap</b>			
SWG33 Eiendom AS			
	Note	2022	2021
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Husleieinntekter		79 341 576	76 909 944
Annen driftsinntekt		1 906 919	1 907 019
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b><u>81 248 495</u></b>	<b><u>78 816 963</u></b>
Avskrivning på driftsmidler	1	23 774 931	23 774 592
Annen driftskostnad	2, 3, 4	1 005 046	1 240 421
<b>Sum driftskostnader</b>		<b><u>24 779 976</u></b>	<b><u>25 015 012</u></b>
<b>Driftsresultat</b>		<b><u>56 468 519</u></b>	<b><u>53 801 951</u></b>
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	695 989	2 888 337
Renteinntekt		0	14 579
Annen rentekostnad	5	34 741 808	34 641 095
Annen finanskostnad		5 626	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b><u>-34 051 445</u></b>	<b><u>-31 738 179</u></b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b><u>22 417 074</u></b>	<b><u>22 063 772</u></b>
Skattekostnad på resultat	6	7 278 980	7 201 254
<b>Ordinært resultat</b>		<b><u>15 138 094</u></b>	<b><u>14 862 518</u></b>
<b>Årsresultat</b>		<b><u>15 138 094</u></b>	<b><u>14 862 518</u></b>
<b>Overføringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		819 781	4 446 078
Avsatt til annen egenkapital		14 318 313	10 416 440
<b>Sum overføringer</b>	7	<b><u>15 138 094</u></b>	<b><u>14 862 518</u></b>



<b>Balanse</b>			
SWG33 Eiendom AS			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.22</b>	<b>31.12.21</b>
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	1 643 196 371	1 666 971 302
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b><u>1 643 196 371</u></b>	<b><u>1 666 971 302</u></b>
Lån til foretak i samme konsern	3	43 809 834	113 844
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b><u>43 809 834</u></b>	<b><u>113 844</u></b>
Andre langsiktige fordringer		1 693 191	3 271 413
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b><u>1 688 699 396</u></b>	<b><u>1 670 356 559</u></b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer	8	10 564	443 906
Andre kortsiktige fordringer		1 972 597	2 159 997
<b>Sum fordringer</b>		<b><u>1 983 161</u></b>	<b><u>2 603 903</u></b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 228 702	4 765 997
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b><u>5 211 863</u></b>	<b><u>7 369 900</u></b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b><u>1 693 911 259</u></b>	<b><u>1 677 726 459</u></b>



<b>Balanse</b>			
SWG33 Eiendom AS			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.22</b>	<b>31.12.21</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7,9	66 675	66 675
Overkurs	7	583 262 755	583 262 755
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>583 329 430</b>	<b>583 329 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	74 874 000	60 555 688
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>74 874 000</b>	<b>60 555 688</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>658 203 430</b>	<b>643 885 118</b>
Utsatt skatt	6	10 841 614	8 964 206
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>10 841 614</b>	<b>8 964 206</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	1 012 680 000	1 012 680 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 012 680 000</b>	<b>1 012 680 000</b>
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	3	1 128 254	5 800 812
Leverandørgjeld		0	185 056
Betalbar skatt	6	5 170 352	504 816
Annen kortsiktig gjeld		5 887 609	5 706 452
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>12 186 215</b>	<b>12 197 136</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 035 707 829</b>	<b>1 033 841 342</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>1 693 911 259</b>	<b>1 677 726 459</b>
Trondheim, 17.03.2023			
<hr/> Trond Fredrik Mellingsæter styreleder	<hr/> Torstein Andreas Hagen styremedlem	<hr/> Øyvind Bjørnsen styremedlem	
<hr/> Raymond Gabrielsen styremedlem	<hr/> Ketil Jøssund styremedlem	<hr/> Knut Herman Ihlen daglig leder	
SWG33 Eiendom AS			Side 3



## Kontantstrømanalyse SWG33 Eiendom AS

	2022	2021
<b>Likvider brukt på driften</b>		
Resultat før skattekostnad	22 417 074	22 063 772
Resultatførte konsernbidrag		-
Resultatførte utbytter, ikke betalt		
Årets betalbare skatter		
Ordinære avskrivninger	23 774 931	23 774 592
Nedskrivning av aksjer		
Fusjonseffekt		-33 000 000
Endring i kundefordringer	433 342	
Endring i fordringer	187 400	47 533 212
Netto finanskostnader	34 051 445	
Gevinst ved salg av aksjer		
Tap ved salg av aksjer		
Nedskrivning av driftsmidler		
Endring i annen gjeld	-23 459	6 561 361
Endring i leverandørgjeld	-185 056	
Endring i andre tidsavgrensningsposter	-4 407	2 075 473
<b>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>80 651 269</b>	<b>69 008 410</b>
Betalte renter	-32 982 429	
Betalt skatt	-506 035	
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>47 162 805</b>	<b>-</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Innbetalte renter		
Innbetalte konsernbidrag		
Mottatt utbytter og utdelinger		
Tilbakebetaling av EK i ansvarlig selskap		
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	-	
<b>Netto kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-</b>	<b>-31 000</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Gjeld konvertert til egenkapital		
Opptak av ny gjeld (kortsiktig og langsiktig)		
Innbetalinger ved opptak av langsiktig gjeld		
Nedbetaling av langsiktig gjeld (fusjonseffekt)		-24 400 000
IB likviditet innfusjonert selskap		1 200 000
Utbetalig ifm internt lån	-43 000 000	-46 200 000
Tildekning av evt. overskridelser og verdiklausul.		
Betalt konsernbidrag	-5 700 100	
Utbytte/ konsernbidrag fra mor og søsterselskap		
Innbetaling ved opptak av ny kortsiktig gjeld		
<b>Netto likviditetsendring fra finansiering</b>	<b>-48 700 100</b>	<b>-69 400 000</b>
<b>Netto likviditetsendring gjennom året</b>	<b>-1 537 295</b>	<b>-422 590</b>
<b>Likviditetsbeholdning 01.01.</b>	<b>4 765 997</b>	<b>5 188 587</b>
<b>Likviditetsbeholdning 31.12.</b>	<b>3 228 702</b>	<b>4 765 997</b>



## 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 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 regnskapsskikk.

#### 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.



## 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		-	-	-
<b>Kostpris ved årets slutt</b>	<b>16 012 927</b>	<b>1 530 420 044</b>	<b>169 414 602</b>	<b>1 715 847 573</b>
Akk. avskrivninger ved begynnelsen av året		24 181 667	24 694 605	48 876 271
Avskrivninger i løpet av året		15 304 200	8 470 730	23 774 931
<b>Akk. avskrivninger ved slutten av året</b>		<b>39 485 867</b>	<b>33 165 335</b>	<b>72 651 202</b>
<b>Balanseført verdi 31.12.2022</b>	<b>16 012 927</b>	<b>1 490 934 177</b>	<b>136 249 267</b>	<b>1 643 196 371</b>
Balanseført verdi 31.12.2021	16 012 927	1 506 238 377	144 719 997	1 666 971 302
Økonomisk levetid		100 ÅR	20 ÅR	
Avskrivningssats		1 %	5 %	

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.

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 2022 utbetalt kr 121 435 eks mva til selskapets revisor.

## 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 2022 fakturert kr 111 619 eks mva i honorar.

Det er i 2022 avgitt konsernbidrag på kr 1 051 001 til SWG33 Invest AS.

	31.12.2022	31.12.2021
Langsiktig lån til SWG33 Invest AS	43 809 834	113 844
<b>Langsiktige lån til konsernselskaper</b>	<b>43 809 834</b>	<b>113 844</b>

Det beregnes markedsrente på lånet.

Kortsiktig gjeld til SWG33 Invest AS	77 253	100 712
Avgitt konsernbidrag til SWG33 Invest AS	1 051 001	5 700 100
<b>Kortsiktig gjeld til konsernselskaper</b>	<b>1 128 254</b>	<b>5 800 812</b>

## Note 4 Bruttopresentasjon

Oversikt over kostnader og inntekter som er nettoført i regnskapet pr. 31.12.	2022	2021
Salg viderefakturert	2 060 527	2 276 081
Kjøp viderefakturert	-2 060 527	2 276 081
<b>Nettoføring</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



## Note 5 Langsiktig gjeld/ pantstillelser

<b>Bokført gjeld som er sikret ved pant:</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 012 680 000	1 012 680 000

Lånet er sikret med pant i eiendommen i selskapet.  
Lånet forrentes fortløpende etter fastrentesats på 3,22%.  
Lånet forfaller innen et år og er klassifisert som kortsiktig gjeld i balansen pr 31.12.2022.

## Note 6 Skatt

<b>Årets skattekostnad:</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Betalbar skatt	5 401 572	1 758 838
Endring i utsatt skatt/utsatt skattefordel	1 877 409	5 442 416
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>7 278 980</b>	<b>7 201 254</b>

<b>Betalbar skatt i årets skattekostnad:</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ordinært resultat før skatt	22 417 074	22 063 772
Endring i midlertidig forskjell	2 135 524	-1 080 989 050
Merverdi som oppstår ifm fusjon	-	1 066 919 995
<b>Grunnlag betalbar skatt</b>	<b>24 552 598</b>	<b>7 994 717</b>

<b>Betalbar skatt i balansen:</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Betalbar skatt på året resultat	5 401 572	1 758 838
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-231 220	-1 254 022
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>5 170 351</b>	<b>504 816</b>

<b>Spesifikasjon av midlertidige forskjeller:</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Endring</b>
Driftsmidler	1 095 138 220	1 096 187 961	1 049 741
Gevinst/tapskonto	-1 969 752	-2 462 190	-492 438
Forskjell som oppstår ifm fusjon	-1 045 581 595	-1 056 250 795	-10 669 200
Andre forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier	1 693 191	3 271 413	1 578 222
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>49 280 065</b>	<b>40 746 389</b>	<b>-8 533 676</b>

<b>Utsatt skatt, 22%</b>	<b>10 841 614</b>	<b>8 964 206</b>	<b>1 877 409</b>
--------------------------	-------------------	------------------	------------------

## Note 7 Egenkapital

	<b>Aksje- kapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
<b>Egenkapital 31.12.2021</b>	<b>66 675</b>	<b>583 262 755</b>	<b>60 555 688</b>	<b>643 885 118</b>
Årets resultat			15 138 094	15 138 094
Utdelt tillegssutbytte				-
Avgitt konsernbidrag			-819 781	-819 781
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>66 675</b>	<b>583 262 755</b>	<b>74 874 000</b>	<b>658 203 430</b>

## Note 8 Fordringer

<b>Vurdering av kundefordringer</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Vurdert til pålydende	10 564	443 906
Avsatt til dekning av usikre fordringer	-	-
<b>Bokført verdi pr 31.12.</b>	<b>10 564</b>	<b>443 906</b>

Øvrige fordringer er vurdert til pålydende.

## Note 9 Aksjer, aksjeeiere

<b>Selskapets aksjonærer</b>	<b>Aksjer</b>	<b>%</b>
SWG33 Invest AS	66 675	100

## Note 10 Hendelser etter balansedagen

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



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 2022, 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 2022 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.

### Andre forhold

Årsregnskapet for perioden som ble avsluttet 31. desember 2021 ble revidert av en annen revisor som ga uttrykk for en ikke-modifisert konklusjon om årsregnskapet den 16.mars.2022.

### 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 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 feil.



Building a better  
working world

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.

## 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 risikoer, 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 regnskapsestimaterne 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, 20. mars 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Asbjørn Ler  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Swg33 Eiendom AS 2022

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo document key: 6NH58-E0ZD5-5Y7LS-HLK0V-PP30M-E46M7



# 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

Serienummer: 9578-5997-4-395226

IP: 89.11.xxx.xxx

2023-03-20 16:51:28 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 6NH58-E0ZDS-5X7LS-HLK0V-PP30M-E46M7

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>