



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: 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, 19.06.2025



### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK  | Note | 2024               | 2023               |
|---|------|--------------------|--------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                       |      |                    |                    |
| <b>Inntekter</b>  |      |                    |                    |
| Husleieinntekter  |      | 87 791 497         | 84 691 164         |
| Annen driftsinntekt   |      | 1 906 919          | 1 906 919          |
| <b>Sum inntekter</b>  |      | <b>89 698 416</b>  | <b>86 598 083</b>  |
| <b>Kostnader</b>  |      |                    |                    |
| Avskrivning på driftsmidler                                   | 1    | 23 775 772         | 23 774 931         |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 1    |                    |                    |
| Annen driftskostnad   |      | 2 053 265          | 960 057            |
| <b>Sum kostnader</b>  |      | <b>25 829 037</b>  | <b>24 734 987</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>   |      | <b>63 869 379</b>  | <b>61 863 096</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                     |      |                    |                    |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern                      | 2    | 2 502 624          | 1 526 494          |
| Annen renteinntekt  |      | 10 537 089         | 1 081 779          |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                    |      | <b>13 039 713</b>  | <b>2 608 273</b>   |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern                      | 2    |                    |                    |
| Annen rentekostnad  | 3    | 69 169 087         | 37 617 976         |
| Annen finanskostnad   |      |                    | 1 024              |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                    |      | <b>69 169 087</b>  | <b>37 619 000</b>  |
| <b>Netto finans</b>   |      | <b>-56 129 374</b> | <b>-35 010 727</b> |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>                             |      | <b>7 740 004</b>   | <b>26 852 369</b>  |
| Skattekostnad på resultat                                     | 4    | 4 051 388          | 8 254 745          |
| <b>Årsresultat</b>  |      | <b>3 688 616</b>   | <b>18 597 624</b>  |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>                 |      | <b>3 688 616</b>   | <b>18 597 624</b>  |
| <b>Totalresultat</b>  |      | <b>3 688 616</b>   | <b>18 597 624</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                          |      |                    |                    |



## Resultatregnskap

| <b>Beløp i: NOK</b>                      | <b>Note</b> | <b>2024</b>      | <b>2023</b>       |
|--|-------------|------------------|-------------------|
| Avgitt konsernbidrag                     | 5           | 2 259 270        | 1 433 718         |
| Avsatt til annen egenkapital             | 5           | 1 429 346        | 17 163 906        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b> |             | <b>3 688 616</b> | <b>18 597 624</b> |



### Balanse

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2024                 | 2023                 |
|--|------|----------------------|----------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |      |                      |                      |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                      |                      |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |      |                      |                      |
| Utvikling                                      | 1    |                      |                      |
| Konsesjoner, patenter o.l.                     | 1    |                      |                      |
| Utsatt skattefordel                            | 4    |                      |                      |
| Goodwill                                       | 1    |                      |                      |
| <b>Varige driftsmidler</b>                     |      |                      |                      |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom            | 1, 3 | 1 595 645 669        | 1 619 421 440        |
| Maskiner og anlegg                             | 1    |                      |                      |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr             | 1    |                      |                      |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                 |      | <b>1 595 645 669</b> | <b>1 619 421 440</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>               |      |                      |                      |
| Investering i datterselskap                    | 2    |                      |                      |
| Investering i annet foretak i samme konsern    | 2    |                      |                      |
| Lån til foretak i samme konsern                | 2    | 47 838 952           | 45 336 328           |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>           |      | <b>47 838 952</b>    | <b>45 451 298</b>    |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>1 643 484 620</b> | <b>1 664 872 738</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                      |                      |
| <b>Varer</b>                                   |      |                      |                      |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                      |                      |
| Kundefordringer                                |      |                      | 84 126               |
| Andre kortsiktige fordringer                   |      | 1 824 235            | 1 956 799            |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>1 824 235</b>     | <b>2 040 925</b>     |
| <b>Investeringer</b>                           |      |                      |                      |
| Aksjer og andeler i foretak i samme konsern    | 2    |                      |                      |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                      |                      |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.                   |      | 20 131 764           | 9 126 761            |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>20 131 764</b>    | <b>9 126 761</b>     |



## Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note | 2024                 | 2023                 |
|--|------|----------------------|----------------------|
| Sum omløpsmidler                         |      | 21 955 999           | 11 167 686           |
| <b>SUM EIENDELER</b>                     |      | <b>1 665 440 619</b> | <b>1 676 040 425</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>    |      |                      |                      |
| <b>Egenkapital</b>                       |      |                      |                      |
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |      |                      |                      |
| Aksjekapital                             | 5, 6 | 66 675               | 66 675               |
| Overkurs                                 | 5    | 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>              |      |                      |                      |
| Fond for vurderingsforskjeller           | 5    |                      |                      |
| Annen egenkapital                        | 5    | 93 467 252           | 92 037 906           |
| Udekket tap                              | 5    |                      |                      |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      | <b>93 467 252</b>    | <b>92 037 906</b>    |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |      | <b>676 796 682</b>   | <b>675 367 336</b>   |
| <b>Gjeld</b>                             |      |                      |                      |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |      |                      |                      |
| Utsatt skatt                             | 4    | 13 407 211           | 12 123 499           |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |      | <b>13 407 211</b>    | <b>12 123 499</b>    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |      |                      |                      |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           | 3    | 967 903 300          | 977 680 000          |
| Langsiktig konserngjeld                  | 2, 3 |                      |                      |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>967 903 300</b>   | <b>977 680 000</b>   |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>981 310 511</b>   | <b>989 803 499</b>   |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                      |                      |
| Leverandørgjeld                          | 2    | 123 115              |                      |
| Betalbar skatt                           | 4    | 2 130 446            | 6 568 478            |
| Kortsiktig konserngjeld                  | 2    | 2 896 500            | 1 838 100            |
| Annen kortsiktig gjeld                   |      | 2 183 365            | 2 463 012            |



## Balanse

| <b>Beløp i: NOK</b>             | <b>Note</b> | <b>2024</b>          | <b>2023</b>          |
|---------------------------------|-------------|----------------------|----------------------|
| Sum kortsiktig gjeld            |             | 7 333 426            | 10 869 590           |
| <br>                            |             |                      |                      |
| Sum gjeld                       |             | 988 643 937          | 1 000 673 089        |
| <br>                            |             |                      |                      |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |             | <b>1 665 440 619</b> | <b>1 676 040 425</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 532774

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: 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, 18.06.2025



Organisasjonsnr: 921 365 918  
SWG33 EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>   | <b>Note</b> | <b>2024</b>        | <b>2023</b>        |
|---|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>   |             |                    |                    |
| <b>Inntekter</b>  |             |                    |                    |
| Husleieinntekter  |             | 87 791 497         | 84 691 164         |
| Annen driftsinntekt   |             | 1 906 919          | 1 906 919          |
| <b>Sum inntekter</b>  |             | <b>89 698 416</b>  | <b>86 598 083</b>  |
| <b>Kostnader</b>  |             |                    |                    |
| Avskrivning på driftsmidler 1                                   |             | 23 775 772         | 23 774 931         |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler 1 |             |                    |                    |
| Annen driftskostnad   |             | 2 053 265          | 960 057            |
| <b>Sum kostnader</b>  |             | <b>25 829 037</b>  | <b>24 734 987</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>   |             | <b>63 869 379</b>  | <b>61 863 096</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                       |             |                    |                    |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern 2                      |             | 2 502 624          | 1 526 494          |
| Annen renteinntekt  |             | 10 537 089         | 1 081 779          |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                      |             | <b>13 039 713</b>  | <b>2 608 273</b>   |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern 2                      |             |                    |                    |
| Annen rentekostnad 3  |             | 69 169 087         | 37 617 976         |
| Annen finanskostnad   |             |                    | 1 024              |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                      |             | <b>69 169 087</b>  | <b>37 619 000</b>  |
| <b>Netto finans</b>   |             | <b>-56 129 374</b> | <b>-35 010 727</b> |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>                               |             | <b>7 740 004</b>   | <b>26 852 369</b>  |
| Skattekostnad på resultat 4                                     |             | 4 051 388          | 8 254 745          |
| <b>Årsresultat</b>  |             | <b>3 688 616</b>   | <b>18 597 624</b>  |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>                   |             | <b>3 688 616</b>   | <b>18 597 624</b>  |
| <b>Totalresultat</b>  |             | <b>3 688 616</b>   | <b>18 597 624</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                            |             |                    |                    |
| Avgitt konsernbidrag 5  |             | 2 259 270          | 1 433 718          |
| Avsatt til annen egenkapital 5                                  |             | 1 429 346          | 17 163 906         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                        |             | <b>3 688 616</b>   | <b>18 597 624</b>  |



Organisasjonsnr: 921 365 918  
SWG33 EIENDOM AS

## BALANSE

| Beløp i: NOK                                       | Note | 2024                 | 2023                 |
|--|------|----------------------|----------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                         |      |                      |                      |
| <b>Anleggsmidler</b>                               |      |                      |                      |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                      |      |                      |                      |
| Utvikling  | 1    |                      |                      |
| Konsesjoner, patenter o.l.                         | 1    |                      |                      |
| Utsatt skattefordel                                | 4    |                      |                      |
| Goodwill   | 1    |                      |                      |
| <b>Varige driftsmidler</b>                         |      |                      |                      |
| Tomter, bygninger o.a.                             |      |                      |                      |
| fast eiendom                                       | 1, 3 | 1 595 645 669        | 1 619 421 440        |
| Maskiner og anlegg                                 | 1    |                      |                      |
| Driftsløsøre, inventar o.<br>a. utstyr             | 1    |                      |                      |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                     |      | <b>1 595 645 669</b> | <b>1 619 421 440</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                   |      |                      |                      |
| Investering i datterselskap                        | 2    |                      |                      |
| Investering i annet<br>foretak i samme konsern     | 2    |                      |                      |
| Lån til foretak i samme<br>konsern                 | 2    | 47 838 952           | 45 336 328           |
| <b>Sum finansielle<br/>anleggsmidler</b>           |      | <b>47 838 952</b>    | <b>45 451 298</b>    |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                           |      | <b>1 643 484 620</b> | <b>1 664 872 738</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                                |      |                      |                      |
| <b>Varer</b>                                       |      |                      |                      |
| <b>Fordringer</b>                                  |      |                      |                      |
| Kundefordringer                                    |      |                      | 84 126               |
| Andre kortsiktige<br>fordringer                    |      | 1 824 235            | 1 956 799            |
| <b>Sum fordringer</b>                              |      | <b>1 824 235</b>     | <b>2 040 925</b>     |
| <b>Investeringer</b>                               |      |                      |                      |
| Aksjer og andeler i<br>foretak i samme konsern     | 2    |                      |                      |
| <b>Bankinnskudd, kontanter<br/>og lignende</b>     |      |                      |                      |
| Bankinnskudd, kontanter o.<br>l.                   |      | 20 131 764           | 9 126 761            |
| <b>Sum bankinnskudd,<br/>kontanter og lignende</b> |      | <b>20 131 764</b>    | <b>9 126 761</b>     |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                            |      | <b>21 955 999</b>    | <b>11 167 686</b>    |



|  |      |                      |                      |
|--|------|----------------------|----------------------|
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |      | <b>1 665 440 619</b> | <b>1 676 040 425</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |      |                      |                      |
| <b>Egenkapital</b>                         |      |                      |                      |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                |      |                      |                      |
| Aksjekapital                               | 5, 6 | 66 675               | 66 675               |
| Overkurs                                   | 5    | 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>                |      |                      |                      |
| Fond for                                   |      |                      |                      |
| vurderingsforskjeller                      | 5    |                      |                      |
| Annen egenkapital                          | 5    | 93 467 252           | 92 037 906           |
| Udekket tap                                | 5    |                      |                      |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>            |      | <b>93 467 252</b>    | <b>92 037 906</b>    |
| <b>Sum egenkapital</b>                     |      | <b>676 796 682</b>   | <b>675 367 336</b>   |
| <b>Gjeld</b>                               |      |                      |                      |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                    |      |                      |                      |
| Utsatt skatt                               | 4    | 13 407 211           | 12 123 499           |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b> |      | <b>13 407 211</b>    | <b>12 123 499</b>    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>              |      |                      |                      |
| Gjeld til                                  |      |                      |                      |
| kredittinstitusjoner                       | 3    | 967 903 300          | 977 680 000          |
| Langsiktig konserngjeld                    | 2, 3 |                      |                      |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>          |      | <b>967 903 300</b>   | <b>977 680 000</b>   |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>                |      | <b>981 310 511</b>   | <b>989 803 499</b>   |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                    |      |                      |                      |
| Leverandørgjeld                            | 2    | 123 115              |                      |
| Betalbar skatt                             | 4    | 2 130 446            | 6 568 478            |
| Kortsiktig konserngjeld                    | 2    | 2 896 500            | 1 838 100            |
| Annen kortsiktig gjeld                     |      | 2 183 365            | 2 463 012            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>                |      | <b>7 333 426</b>     | <b>10 869 590</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                           |      | <b>988 643 937</b>   | <b>1 000 673 089</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>            |      | <b>1 665 440 619</b> | <b>1 676 040 425</b> |



Organisasjonsnr: 921 365 918  
SWG33 EIENDOM 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 Eiendom AS

Org.nr.:921 365 918



| <b>Resultatregnskap</b>                   |      |                    |                    |
|---|------|--------------------|--------------------|
| SWG33 Eiendom AS                          |      |                    |                    |
|   | Note | 2024               | 2023               |
| <b>Driftsinntekter og driftskostnader</b> |      |                    |                    |
| Husleieinntekter                          |      | 87 791 497         | 84 691 164         |
| Annen driftsinntekt                       |      | 1 906 919          | 1 906 919          |
| <b>Sum driftsinntekter</b>                |      | <b>89 698 416</b>  | <b>86 598 083</b>  |
|   |      |                    |                    |
| Avskrivning på driftsmidler               | 1    | 23 775 772         | 23 774 931         |
| Annen driftskostnad                       |      | 2 053 265          | 960 057            |
| <b>Sum driftskostnader</b>                |      | <b>25 829 037</b>  | <b>24 734 987</b>  |
|   |      |                    |                    |
| <b>Driftsresultat</b>                     |      | <b>63 869 379</b>  | <b>61 863 096</b>  |
|   |      |                    |                    |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern  | 2    | 2 502 624          | 1 526 494          |
| Renteinntekt                              |      | 10 537 089         | 1 081 779          |
| Annen rentekostnad                        | 3    | 69 169 087         | 37 617 976         |
| Annen finanskostnad                       |      | 0                  | 1 024              |
| <b>Resultat av finansposter</b>           |      | <b>-56 129 374</b> | <b>-35 010 727</b> |
|   |      |                    |                    |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>         |      | <b>7 740 004</b>   | <b>26 852 369</b>  |
|   |      |                    |                    |
| Skattekostnad på resultat                 | 4    | 4 051 388          | 8 254 745          |
|   |      |                    |                    |
| <b>Ordinært resultat</b>                  |      | <b>3 688 616</b>   | <b>18 597 624</b>  |
|   |      |                    |                    |
| <b>Årsresultat</b>                        |      | <b>3 688 616</b>   | <b>18 597 624</b>  |
|   |      |                    |                    |
| <b>Overføringer</b>                       |      |                    |                    |
| Avgitt konsernbidrag                      | 5    | 2 259 270          | 1 433 718          |
| Avsatt til annen egenkapital              | 5    | 1 429 346          | 17 163 906         |
| <b>Sum overføringer</b>                   |      | <b>3 688 616</b>   | <b>18 597 624</b>  |



| <b>Balanse</b>                       |             |                             |                             |
|--------------------------------------|-------------|-----------------------------|-----------------------------|
| SWG33 Eiendom AS                     |             |                             |                             |
| <b>Eiendeler</b>                     | <b>Note</b> | <b>31.12.2024</b>           | <b>31.12.2023</b>           |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom  | <b>1, 3</b> | 1 595 645 669               | 1 619 421 440               |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>       |             | <b><u>1 595 645 669</u></b> | <b><u>1 619 421 440</u></b> |
| Lån til foretak i samme konsern      | <b>2</b>    | 47 838 952                  | 45 336 328                  |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b> |             | <b><u>47 838 952</u></b>    | <b><u>45 336 328</u></b>    |
| Andre langsiktige fordringer         |             | 0                           | 114 970                     |
| <b>Sum langsiktige fordringer</b>    |             | <b><u>0</u></b>             | <b><u>114 970</u></b>       |
| <b>Sum anleggsmidler</b>             |             | <b><u>1 643 484 620</u></b> | <b><u>1 664 872 738</u></b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                  |             |                             |                             |
| Kundefordringer                      |             | 0                           | 84 126                      |
| Andre kortsiktige fordringer         |             | 1 824 235                   | 1 956 799                   |
| <b>Sum fordringer</b>                |             | <b><u>1 824 235</u></b>     | <b><u>2 040 925</u></b>     |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.         |             | 20 131 764                  | 9 126 761                   |
| <b>Sum omløpsmidler</b>              |             | <b><u>21 955 999</u></b>    | <b><u>11 167 686</u></b>    |
| <b>Sum eiendeler</b>                 |             | <b><u>1 665 440 619</u></b> | <b><u>1 676 040 425</u></b> |



| <b>Balanse</b>                               |             |                      |                      |
|--|-------------|----------------------|----------------------|
| SWG33 Eiendom AS                             |             |                      |                      |
| <b>Egenkapital og gjeld</b>                  | <b>Note</b> | <b>31.12.2024</b>    | <b>31.12.2023</b>    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                  |             |                      |                      |
| Aksjekapital                                 | 5, 6        | 66 675               | 66 675               |
| Overkurs                                     | 5           | 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                            | 5           | 93 467 252           | 92 037 906           |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>              |             | <b>93 467 252</b>    | <b>92 037 906</b>    |
| <b>Sum egenkapital</b>                       |             | <b>676 796 682</b>   | <b>675 367 336</b>   |
| <b>Gjeld</b>                                 |             |                      |                      |
| Utsatt skatt                                 | 4           | 13 407 211           | 12 123 499           |
| <b>Sum avsetning for forpliktelser</b>       |             | <b>13 407 211</b>    | <b>12 123 499</b>    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                      |             |                      |                      |
| Gjeld til kredittinstitusjoner               | 3           | 967 903 300          | 977 680 000          |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>            |             | <b>967 903 300</b>   | <b>977 680 000</b>   |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                      |             |                      |                      |
| Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern | 2           | 2 896 500            | 1 838 100            |
| Leverandørgjeld                              | 2           | 123 115              | 0                    |
| Betalbar skatt                               | 4           | 2 130 446            | 6 568 478            |
| Annen kortsiktig gjeld                       |             | 2 183 365            | 2 463 012            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>                  |             | <b>7 333 426</b>     | <b>10 869 590</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                             |             | <b>988 643 937</b>   | <b>1 000 673 089</b> |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b>              |             | <b>1 665 440 619</b> | <b>1 676 040 425</b> |



## Balanse

SWG33 Eiendom AS

Trondheim, 13.03.2025

Trond F. Mellingsæter (13. mar., 2025 16:44 GMT+1)

Trond Fredrik Mellingsæter  
styreleder

Torstein Hagen (13. mar., 2025 17:12 GMT+1)

Torstein Andreas Hagen  
styremedlem

Øyvind Bjørnsen (13. mar., 2025 16:43 GMT+1)

Øyvind Bjørnsen  
styremedlem

Raymond Gabrielsen (13. mar., 2025 18:46 GMT+1)

Raymond Gabrielsen  
styremedlem

Ketil Jøssund  
styremedlem

Knut Ihlen (13. mar., 2025 16:42 GMT+1)

Knut Herman Ihlen  
daglig leder



## Regnskapsprinsipper

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

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.

### Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

### 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 avleggelsen av årsregnskapet og styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede.



## Note 1 Varige driftsmidler

|                                     | Tomter            | Bygninger            | Tekniske<br>installasjoner | Sum                  |
|-------------------------------------|-------------------|----------------------|----------------------------|----------------------|
| Anskaffelseskost 01.01.2024         | 16 012 927        | 1 530 420 044        | 169 414 602                | 1 715 847 573        |
| Tilgang                             | 0                 | 0                    | 0                          | 0                    |
| Avgang                              | 0                 | 0                    | 0                          | 0                    |
| <b>Anskaffelseskost 31.12.2024</b>  | <b>16 012 927</b> | <b>1 530 420 044</b> | <b>169 414 602</b>         | <b>1 715 847 573</b> |
| Akkumulerte avskrivninger           | 0                 | 70 094 334           | 50 107 570                 | 120 201 904          |
| <b>Bokført verdi per 31.12.2024</b> | <b>16 012 927</b> | <b>1 460 325 710</b> | <b>119 307 032</b>         | <b>1 595 645 669</b> |
| Årets avskrivninger                 | Avskrives<br>ikke | 15 304 267           | 8 471 505                  | 23 775 772           |
| Forventet økonomisk levetid         | -                 | 100 år               | 20 år                      |                      |
| Avskrivningsplan                    | -                 | Lineær               | Lineær                     |                      |

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

Selskapet kjøper forretningsførstjenester 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 2024 fakturert kr 150 400 eks mva i honorar.

Det er i 2024 avgitt konsernbidrag på kr 2 896 500 til SWG33 Invest AS.

Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.:

|                         | Kundefordringer |          | Andre fordringer  |                   |
|-------------------------|-----------------|----------|-------------------|-------------------|
|                         | 2024            | 2023     | 2024              | 2023              |
| Foretak i samme konsern | 0               | 0        | 47 838 952        | 45 336 328        |
| <b>Sum</b>              | <b>0</b>        | <b>0</b> | <b>47 838 952</b> | <b>45 336 328</b> |

  

|                         | Kortsiktig gjeld |                  | Annen langsiktig gjeld |          |
|-------------------------|------------------|------------------|------------------------|----------|
|                         | 2024             | 2023             | 2024                   | 2023     |
| Foretak i samme konsern | 5 025            | 0                | 0                      | 0        |
| Avgitt konsernbidrag    | 2 896 500        | 1 838 100        | 0                      | 0        |
| <b>Sum</b>              | <b>2 901 525</b> | <b>1 838 100</b> | <b>0</b>               | <b>0</b> |



**Note 3 Fordringer og gjeld**

|   | <b>2024</b>          | <b>2023</b>          |
|---|----------------------|----------------------|
| Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år                  | 0                    | 0                    |
| <b>Gjeld som er sikret ved pant o.l</b>                       | <b>2024</b>          | <b>2023</b>          |
| Gjeld til kredittinstitusjoner                                | 967 903 300          | 977 680 000          |
| <b>Sum</b>  | <b>967 903 300</b>   | <b>977 680 000</b>   |
| <b>Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld</b> |                      |                      |
| Tomter, bygninger   | 1 595 645 669        | 1 619 421 440        |
| <b>Sum</b>  | <b>1 595 645 669</b> | <b>1 619 421 440</b> |



## Note 4 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           |
|---|----------------------|----------------------|-------------------|
| Varige driftsmidler                           | 1 088 753 573        | 1 092 616 648        | 3 863 076         |
| Gevinst – og tapskonto                        | -1 260 642           | -1 575 802           | -315 160          |
| Andre forskjeller                             | -2 307 867           | -1 021 636           | 1 286 231         |
| <b>Sum</b>                                    | <b>1 085 185 064</b> | <b>1 090 019 210</b> | <b>4 834 146</b>  |
| Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt     | -1 024 243 195       | -1 034 912 395       | -10 669 200       |
| <b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b> | <b>60 941 869</b>    | <b>55 106 815</b>    | <b>-5 835 054</b> |
| <b>Utsatt skatt (22 %)</b>                    | <b>13 407 211</b>    | <b>12 123 499</b>    | <b>-1 283 712</b> |
| <b>Årets skattekostnad</b>                    | <b>2024</b>          | <b>2023</b>          |                   |
| Skattepliktig inntekt:                        |                      |                      |                   |
| Ordinært resultat før skatt                   | 7 740 004            | 26 852 369           |                   |
| Permanente forskjeller                        | 6 197                | 0                    |                   |
| Endring i midlertidige forskjeller            | 4 834 146            | 4 842 449            |                   |
| Avgitt konsernbidrag                          | -2 896 500           | -1 838 100           |                   |
| <b>Skattepliktig inntekt</b>                  | <b>9 683 847</b>     | <b>29 856 717</b>    |                   |
| Resultatført skatt på ordinært resultat:      |                      |                      |                   |
| Betalbar skatt                                | 2 767 676            | 6 972 860            |                   |
| Endring i utsatt skattefordel                 | 1 283 712            | 1 281 885            |                   |
| <b>Skattekostnad ordinært resultat</b>        | <b>4 051 388</b>     | <b>8 254 745</b>     |                   |
| Beregning av effektiv skattesats              |                      |                      |                   |
| Resultat før skatt                            | 7 740 004            | 26 852 369           |                   |
| Beregnet skatt av resultat før skatt          | 1 702 801            | 5 907 521            |                   |
| Skatteeffekt av permanente forskjeller        | 1 363                | 0                    |                   |
| <b>Sum</b>                                    | <b>1 704 164</b>     | <b>5 907 521</b>     |                   |
| Effektiv skattesats                           | 22,0 %               | 22,0 %               |                   |
| Betalbar skatt i balansen:                    |                      |                      |                   |
| Betalbar skatt på årets resultat              | 2 767 676            | 6 972 860            |                   |
| Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag        | -637 230             | -404 382             |                   |
| <b>Sum betalbar skatt i balansen</b>          | <b>2 130 446</b>     | <b>6 568 478</b>     |                   |



## Note 5 Egenkapital

|                                      | <b>Aksjekapital</b> | <b>Overkurs</b>    | <b>Annen egenkapital</b> | <b>Sum egenkapital</b> |
|--------------------------------------|---------------------|--------------------|--------------------------|------------------------|
| Egenkapital 01.01.2024               | 66 675              | 583 262 755        | 92 037 906               | 675 367 336            |
| Årets resultat                       | 0                   | 0                  | 3 688 616                | 3 688 616              |
| Avgitt konsernbidrag m. skatteeffekt | 0                   | 0                  | -2 259 270               | -2 259 270             |
| <b>Egenkapital 31.12.2024</b>        | <b>66 675</b>       | <b>583 262 755</b> | <b>93 467 252</b>        | <b>676 796 682</b>     |

## Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 66 675 består av 66 675 aksjer á kr. 1.

| <b>Oversikt over de største aksjonærene</b> | <b>Antall</b> | <b>Eierandel</b> |
|---|---------------|------------------|
| SWG33 Invest AS                             | 66 675        | 100%             |
| <b>Sum</b>                                  | <b>66 675</b> | <b>100%</b>      |

## Note 7 Antall ansatte og lønnskostnader

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



Til generalforsamlingen i SWG33 Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for SWG33 Eiendom 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](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

| <b>Name</b>     | <b>Method</b> | <b>Date</b>      |
|-----------------|---------------|------------------|
| 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.