

# SWAP XXII ApS

Bispensgade 9, 1., 9000 Aalborg

CVR-nr. 30 58 62 39

## Årsrapport

**1. maj 2021 - 30. april 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. oktober 2022.

---

Sven Wagner Pedersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Koncernoversigt	6
Hovedtal og nøgletal for koncernen	7
Ledelsesberetning	8
<b>Koncern- og årsregnskab 1. maj 2021 - 30. april 2022</b>	
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse for koncernen	14
Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden	14
Pengestrømsopgørelse	15
Noter	16
Anvendt regnskabspraksis	25

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 for SWAP XXII ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver koncernregnskabet og årsregnskabet et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2022, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 12. oktober 2022

### Direktion

Sven Wagner Pedersen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til anpartshaveren i SWAP XXII ApS

#### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for SWAP XXII ApS for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2022, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 12. oktober 2022

### Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Marian Fruergaard

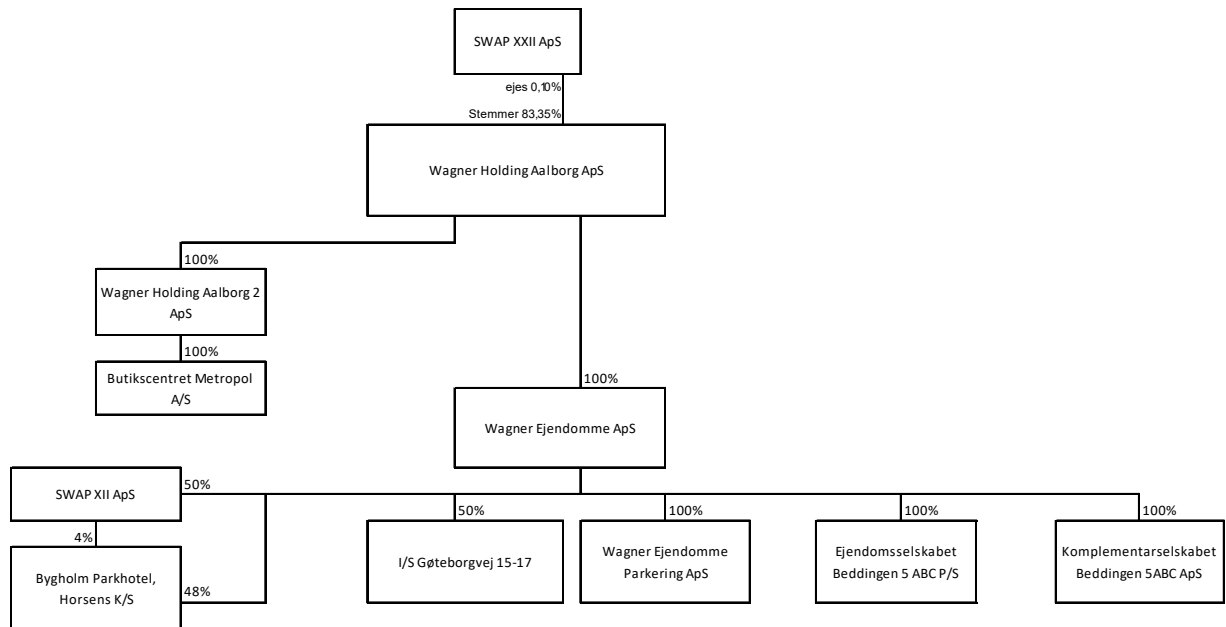
statsautoriseret revisor  
mne24699

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	SWAP XXII ApS Bispensgade 9, 1. 9000 Aalborg  CVR-nr.: 30 58 62 39 Regnskabsår: 1. maj - 30. april
<b>Direktion</b>	Sven Wagner Pedersen
<b>Revision</b>	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
<b>Dattervirksomheder</b>	Wagner Ejendomme ApS, Aalborg Wagner Holding ApS, Aalborg Wagner Holding 2 ApS, Aalborg Butiksentret Metropol A/S, Frederiksberg Wagner Ejendomme Parkering ApS, Aalborg Komplementarselskabet Beddingen 5ABC ApS, Aalborg Ejendomsselskabet Beddingen 5 ABC P/S, Aalborg
<b>Kapitalinteresser</b>	Bygholm Parkhotel Horsens K/S, Aalborg SWAP XII ApS, Aalborg I/S Gøteborgvej 15-17, Aalborg

## Koncernoversigt





## Hovedtal og nøgletal for koncernen

	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>Resultatopgørelse:</b>				
Bruttofortjeneste	100.366	91.959	94.862	88.394
Resultat af primær drift	152.578	120.787	81.350	74.847
Finansielle poster, netto	-4.687	-11.066	-72.549	-15.345
Årets resultat	120.240	84.692	4.382	44.581
<b>Balance:</b>				
Balancesum	2.788.764	2.636.062	1.927.128	1.880.005
Egenkapital	1.068.139	933.418	345.282	340.534
<b>Pengestrømme:</b>				
Driftsaktivitet	71.535	68.837	71.708	71.478
Investeringsaktivitet	-55.542	-15.227	-115.157	-621.819
Finansieringsaktivitet	-3.527	-42.010	19.829	574.503
Pengestrømme i alt	12.466	11.601	-23.621	24.161
<b>Medarbejdere:</b>				
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	12	11	12	11
<b>Nøgletal i %:</b>				
Soliditetsgrad	4,1	4,1	5,6	0,1
Egenkapitalforrentning	4,7	0,2	10,0	-68,8
Soliditetsgrad inkl. minoritetsinteresser	38,3	35,4	17,9	18,1

Beregningen af hoved- og nøgletal følger i al væsentlighed Finansforeningens anbefalinger og afviger kun på nogle punkter herfra.

Koncernen har ændret regnskabspraksis for indregningen af selskabets investeringsejendomme.

Hoved- og nøgletal er korrigeret for 2021/22 og 2020/21. Hoved- og nøgletal før 2020/21 er ikke korrigeret jf. Årsregnskabsloven § 101 stk. 3.

De i hoved- og nøgletaloversigten anførte nøgletal er beregnet således:

**Soliditetsgrad** 
$$\frac{\text{Egenkapital eksklusive minoritetsinteresser ultimo} \times 100}{\text{Aktiver i alt ultimo}}$$

**Egenkapitalforrentning** 
$$\frac{\text{*Resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital eksklusive minoritetsinteresser}}$$

**\*Resultat** Årets resultat med fradrag af minoritetsinteressers andel heraf

## Ledelsesberetning

---

### Koncernens væsentligste aktiviteter

Koncernens hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom samt besiddelse af kapitalandele.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -50 t.kr. mod -170 t.kr. sidste år for moderselskabet. Det ordinære resultat efter skat udgør 5.211 t.kr. mod 272 t.kr. sidste år for moderselskabet.

Årets bruttofortjeneste udgør 100,4 mio. kr. mod 92,0 mio. kr. sidste år for koncernen. Det ordinære resultat efter skat udgør 120,2 mio. kr. mod 84,7 mio. kr. sidste år for koncernen.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Koncernen har i år haft et tab på finansiering af lejers ombygning på 9.265 t.kr. idet lejer er gået konkurs.

Der er i regnskabsåret foretaget ændring i den anvendte regnskabspraksis i koncernen. Investeringsejendomme er tidligere indregnet til kostpris med fradrag af foretagne afskrivninger. Det er efter ledelsens opfattelse et bedre retvisende billede, at indregne investeringsejendommene til dagsværdi, hvorfor der er foretaget praksisændring til indregning til dagsværdi. Konsekvenserne heraf er omtalt under anvendt regnskabspraksis.

Koncernens ejendomsportefølje indregnes til dagsværdi og værdireguleringer i forbindelse hermed føres over resultatopgørelsen. Beregningen af dagsværdi foretages på baggrund af en anerkendt afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Værdiansættelsen indeholder elementer forbundet med skøn, herunder forventet driftsresultat og et fastsat afkastkrav. Afkastkravene fastsættes individuelt for hver ejendom og afspejler ejendomstypen, ejendommens risikoprofil samt ejendomsmarkedet generelt.

Koncernen fastholder sin strategi for koncernens ejendomsinvesteringer, og fortsætter således med at koncentrere sine ejendomsinvesteringer om større udlejningsejendomme i Aalborg. Foruden investeringer i nye udviklingsprojekter, investeres der løbende i renoveringer og vedligeholdelse af koncernens eksisterende ejendomsportefølje.

### Den forventede udvikling

På baggrund af ovenstående er det ledelsens vurdering, at koncernen i det kommende regnskabsår vil realisere et resultat før værdiregulering og skat på niveau med det i 2021/22 realiserede.

## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2021/22 kr.	2020/21 kr.	2021/22 kr.	2020/21 kr.	
	<b>100.366.115</b>	<b>91.959.195</b>	<b>-50.250</b>	<b>-169.500</b>	
	Værdiregulering af investeringsejendomme	58.717.033	32.865.955	0	0
1	Personaleomkostninger	-6.499.803	-4.031.559	0	0
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-5.749	-6.760	0	0
	<b>Driftsresultat</b>	<b>152.577.596</b>	<b>120.786.831</b>	<b>-50.250</b>	<b>-169.500</b>
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	115.144	80.710
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	18.903.603	6.508.492	0	0
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	632.820	844.864
	Andre finansielle indtægter	427.461	640.508	43.522	74.615
2	Nedskrivning af finansielle aktiver	-9.265.033	0	0	0
3	Øvrige finansielle omkostninger	-14.753.111	-18.214.855	-11.773	-282.334
	<b>Resultat før skat</b>	<b>147.890.516</b>	<b>109.720.976</b>	<b>729.463</b>	<b>548.355</b>
	Skat af årets resultat	-27.650.988	-25.028.874	4.481.409	-276.701
4	<b>Årets resultat</b>	<b>120.239.528</b>	<b>84.692.102</b>	<b>5.210.872</b>	<b>271.654</b>
	Koncernens resultat fordeler sig således:				
	Anpartshavere i SWAP XXII ApS	5.210.872	271.654		
	Minoritetsinteresser	115.028.656	84.420.448		
		<b>120.239.528</b>	<b>84.692.102</b>		

## Balance 30. april

Aktiver		Koncern		Modervirksomhed	
		2022 kr.	2021 kr.	2022 kr.	2021 kr.
Note					
<b>Anlægsaktiver</b>					
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	515.467	521.216	0	0
6	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	0	2.500.000	0	0
7	Investeringsejendomme	<u>2.623.055.534</u>	<u>2.504.826.447</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.623.571.001</u>	<u>2.507.847.663</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
8	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	956.102	826.481
9	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	87.663.997	90.983.747
10	Kapitalinteresser	99.604.885	84.671.282	0	0
11	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>10.070.795</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>99.604.885</u>	<u>94.742.077</u>	<u>88.620.099</u>	<u>91.810.228</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.723.175.886</u></b>	<b><u>2.602.589.740</u></b>	<b><u>88.620.099</u></b>	<b><u>91.810.228</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>					
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	479.182	9.130.447	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	8.594.212	8.594.212
	Tilgodehavende selskabsskat	0	0	10.249.052	919.076
12	Andre tilgodehavender	17.755.722	8.053.775	6.427.802	6.580.769
13	Periodeafgrænsningsposter	<u>1.473.657</u>	<u>2.874.751</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>19.708.561</u>	<u>20.058.973</u>	<u>25.271.066</u>	<u>16.094.057</u>

## Balance 30. april

---

Aktiver		Koncern		Modervirksomhed	
		2022 kr.	2021 kr.	2022 kr.	2021 kr.
Note					
	Andre værdipapirer og kapitalandele	6.044	6.044	0	0
	Værdipapirer i alt	6.044	6.044	0	0
14	Likvide beholdninger	45.873.681	13.407.443	0	0
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>65.588.286</b>	<b>33.472.460</b>	<b>25.271.066</b>	<b>16.094.057</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.788.764.172</b>	<b>2.636.062.200</b>	<b>113.891.165</b>	<b>107.904.285</b>

## Balance 30. april

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2022	2021	2022	2021
	kr.	kr.	kr.	kr.
<b>Passiver</b>				
<b>Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital	200.000	200.000	200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	865.514	735.893
Overført resultat	<u>112.793.845</u>	<u>107.563.997</u>	<u>111.928.331</u>	<u>106.828.104</u>
Egenkapital før minoritetsinteresser	112.993.845	107.763.997	112.993.845	107.763.997
Minoritetsinteresser	<u>955.145.446</u>	<u>825.654.066</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.068.139.291</u></b>	<b><u>933.418.063</u></b>	<b><u>112.993.845</u></b>	<b><u>107.763.997</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>				
15 Hensættelser til udskudt skat	<u>242.916.504</u>	<u>218.683.295</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>242.916.504</u></b>	<b><u>218.683.295</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>				
16 Gæld til realkreditinstitutter	1.334.010.564	1.339.812.631	0	0
17 Deposita	28.494.203	30.330.002	0	0
18 Selskabsskat	<u>12.238.661</u>	<u>13.380.336</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.374.743.428</u>	<u>1.383.522.969</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

## Balance 30. april

Passiver		Koncern		Modervirksomhed	
		2022 kr.	2021 kr.	2022 kr.	2021 kr.
Note					
	Kortfristet del af langfristet gæld	31.538.411	25.629.260	0	0
	Gæld til pengeinstitutter	20.861.531	81	0	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	4.702.806	4.493.147	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.335.908	5.286.990	52.700	52.700
	Anden gæld	37.988.840	61.390.660	844.620	87.588
19	Periodeafgrænsningsposter	4.537.453	3.637.735	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>102.964.949</u>	<u>100.437.873</u>	<u>897.320</u>	<u>140.288</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.477.708.377</u></b>	<b><u>1.483.960.842</u></b>	<b><u>897.320</u></b>	<b><u>140.288</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>2.788.764.172</u></b>	<b><u>2.636.062.200</u></b>	<b><u>113.891.165</u></b>	<b><u>107.904.285</u></b>

21 Oplysninger om dagsværdi

20 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

22 Eventualposter

## Egenkapitaloppgørelse for koncernen

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	Minoritetsinteresser kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. maj 2021	200.000	107.563.997	825.654.066	933.418.063
Årets overførte overskud eller underskud	0	5.229.848	115.009.678	120.239.526
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	0	-4.495.500	-4.495.500
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	18.977.202	18.977.202
	<b>200.000</b>	<b>112.793.845</b>	<b>955.145.446</b>	<b>1.068.139.291</b>

## Egenkapitaloppgørelse for modervirksomheden

	Virksomhedskapital kr.	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. maj 2021	200.000	735.893	106.828.103	107.763.996
Resultatandel	0	110.644	5.100.228	5.210.872
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	18.977	0	18.977
	<b>200.000</b>	<b>865.514</b>	<b>111.928.331</b>	<b>112.993.845</b>



## Pengestrømsopgørelse 1. maj - 30. april

Note	Koncern	
	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Årets resultat	152.577.596	120.786.831
23 Reguleringer	-56.211.284	-32.856.771
24 Ændring i driftskapital	8.671.623	1.159.715
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	105.037.935	89.089.775
Renteindbetalinger og lignende	432.134	635.941
Renteudbetalinger og lignende	-24.022.818	-18.214.855
Pengestrøm fra ordinær drift	81.447.251	71.510.861
Betalt selskabsskat	-9.911.997	-2.673.633
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>71.535.254</b>	<b>68.837.228</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	-71.212.050	-18.956.646
Salg af materielle anlægsaktiver	11.700.000	0
Modtagne udbytter	3.970.000	3.730.000
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>-55.542.050</b>	<b>-15.226.646</b>
Optagelse af langfristet gæld	18.754.000	0
Afdrag på langfristet gæld	-18.646.916	-18.663.248
Udbetalt udbytte	-4.495.500	-1.498.500
Ændring i kortfristet gæld til pengeinstitutter	20.861.450	-21.848.061
Deponeringskonti	-20.000.000	0
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-3.526.966</b>	<b>-42.009.809</b>
<b>Ændring i likvider</b>	<b>12.466.238</b>	<b>11.600.773</b>
Likvider 1. maj 2021	13.407.443	1.806.670
<b>Likvider 30. april 2022</b>	<b>25.873.681</b>	<b>13.407.443</b>
<b>Likvider</b>		
Likvide beholdninger	45.873.681	13.407.443
Deponeringskonti	-20.000.000	0
<b>Likvider 30. april 2022</b>	<b>25.873.681</b>	<b>13.407.443</b>

## Noter

	Koncern	
	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	6.002.038	3.648.462
Pensioner	404.426	359.365
Andre omkostninger til social sikring	93.339	23.732
	<b>6.499.803</b>	<b>4.031.559</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	12	11

Selskabet undlader at oplyse omkring ledelsesaflønnning jf. bestemmelserne i ÅRL § 98b, stk. 3.

## 2. Nedskrivning af finansielle aktiver

Selskabet har i år haft et tab på finansiering af lejers ombygning på grund af lejers konkurs. Tilgodehavende hos lejer på 9.265 t.kr. er tabt.

	Koncern		Modervirksomhed	
	2021/22 kr.	2020/21 kr.	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>				
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	0	0	282.334
Andre finansielle omkostninger	14.753.111	18.214.855	11.773	0
	<b>14.753.111</b>	<b>18.214.855</b>	<b>11.773</b>	<b>282.334</b>

## Noter

	Modervirksomhed	
	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>4. Forslag til resultatdisponering</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	110.644	83.005
Overføres til overført resultat	5.100.228	188.649
<b>Disponeret i alt</b>	<b>5.210.872</b>	<b>271.654</b>
	Koncern	
	30/4 2022 kr.	30/4 2021 kr.
<b>5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. maj 2021	893.127	864.383
Tilgang i årets løb	0	28.744
Afgang i årets løb	0	0
<b>Kostpris 30. april 2022</b>	<b>893.127</b>	<b>893.127</b>
Af- og nedskrivninger 1. maj 2021	-371.911	-365.151
Årets afskrivninger	-5.749	-6.760
<b>Af- og nedskrivninger 30. april 2022</b>	<b>-377.660</b>	<b>-371.911</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2022</b>	<b>515.467</b>	<b>521.216</b>
<b>6. Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris 1. maj 2021	2.500.000	0
Tilgang i årets løb	0	2.500.000
Overførsler	-2.500.000	0
<b>Kostpris 30. april 2022</b>	<b>0</b>	<b>2.500.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2022</b>	<b>0</b>	<b>2.500.000</b>

## Noter

	Koncern	
	30/4 2022	30/4 2021
	kr.	kr.
<b>7. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. maj 2021	2.061.367.112	2.044.939.210
Tilgang i årets løb	71.212.050	16.427.902
Afgang i årets løb	-10.909.800	0
<b>Kostpris 30. april 2022</b>	<b><u>2.121.669.362</u></b>	<b><u>2.061.367.112</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. maj 2021	443.459.335	410.593.380
Årets regulering til dagsværdi	57.926.837	32.865.955
<b>Regulering til dagsværdi 30. april 2022</b>	<b><u>501.386.172</u></b>	<b><u>443.459.335</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2022</b>	<b><u>2.623.055.534</u></b>	<b><u>2.504.826.447</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Afkastsatser boligudlejningsejendomme	3,5-4,0%
Afkastsatser erhvervsudlejningsejendomme	4,5-6,5%
Afkastsatser blandede udlejningsejendomme	3,5-5,0%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

## Noter

	Modervirksomhed	
	30/4 2022	30/4 2021
	kr.	kr.
<b>8. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. maj 2021	90.588	90.588
Tilgang i årets løb	0	50.000
Afgang i årets løb	0	-50.000
<b>Kostpris 30. april 2022</b>	<b>90.588</b>	<b>90.588</b>
Opskrivninger 1. maj 2021	735.893	646.646
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	115.144	84.505
Udbytte	-4.500	-1.500
Andre kapitalbevægelser	18.977	6.242
<b>Opskrivninger 30. april 2022</b>	<b>865.514</b>	<b>735.893</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2022</b>	<b>956.102</b>	<b>826.481</b>
<b>Tilknyttede virksomheder:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Wagner Ejendomme ApS	Aalborg	100 %
Wagner Holding ApS	Aalborg	100 %
Wagner Holding 2 ApS	Aalborg	100 %
Butikscentret Metropol A/S	Frederiksberg	100 %
Wagner Ejendomme Parkering ApS	Aalborg	100 %
Komplementarselskabet Beddingen 5ABC ApS	Aalborg	100 %
Ejendomsselskabet Beddingen 5 ABC P/S	Aalborg	100 %
	Modervirksomhed	
	30/4 2022	30/4 2021
	kr.	kr.
<b>9. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder</b>		
Tilgodehavende hos Wagner Holding Aalborg ApS	87.663.997	90.983.747
	<b>87.663.997</b>	<b>90.983.747</b>

## Noter

	Koncern	
	30/4 2022	30/4 2021
	kr.	kr.
<b>10. Kapitalinteresser</b>		
Kostpris 1. maj 2021	1.878.610	1.878.610
<b>Kostpris 30. april 2022</b>	<b>1.878.610</b>	<b>1.878.610</b>
Opskrivninger 1. maj 2021	82.792.672	80.014.180
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	18.903.603	6.508.492
Udbytte	-3.970.000	-3.730.000
<b>Opskrivninger 30. april 2022</b>	<b>97.726.275</b>	<b>82.792.672</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2022</b>	<b>99.604.885</b>	<b>84.671.282</b>

### Kapitalinteresser:

	Hjemsted	Ejerandel
Bygholm Parkhotel Horsens K/S	Aalborg	48 %
SWAP XII ApS	Aalborg	50 %
I/S Gøteborgvej 15-17	Aalborg	50 %

	Koncern	
	30/4 2022	30/4 2021
	kr.	kr.
<b>11. Andre tilgodehavender</b>		
Andre tilgodehavender	0	10.070.795
	<b>0</b>	<b>10.070.795</b>

### 12. Andre tilgodehavender

Der er i koncernen indgået rente SWAP aftaler, som sikrer selskabet en fast rente på en del af realkredit-gælden. SWAP aftalerne er pr. 30. april 2022 nominelt på tkr. 224.000 og udløber mellem 30. december 2027 og 28. juni 2030. Værdien af SWAP aftalerne er pr. 30. april 2022 positiv med tkr. 10.238.

## Noter

	Koncern	
	30/4 2022	30/4 2021
	kr.	kr.
<b>13. Periodeafgrænsningsposter</b>		
Forudbetalte omkostninger	1.473.657	2.874.751
	<b>1.473.657</b>	<b>2.874.751</b>
<b>14. Likvide beholdninger</b>		
Koncernen har en deponeringskonto som udgør t.kr. 20.000 pr. 30. april 2022.		
<b>15. Hensættelser til udskudt skat</b>		
Hensættelser til udskudt skat 1. maj 2021	218.683.295	201.772.884
Udskudt skat af årets resultat	24.233.209	16.910.411
	<b>242.916.504</b>	<b>218.683.295</b>
<b>16. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.365.548.975	1.365.441.891
Heraf forfalder inden for 1 år	-31.538.411	-25.629.260
	<b>1.334.010.564</b>	<b>1.339.812.631</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	1.151.867.488	1.187.156.039
<b>17. Deposita</b>		
Deposita i alt	28.494.203	30.330.002
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
<b>Deposita i alt</b>	<b>28.494.203</b>	<b>30.330.002</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0

## Noter

---

	Koncern	
	30/4 2022	30/4 2021
	kr.	kr.
<b>18. Selskabsskat</b>		
Langfristet del af selskabsskat	12.238.661	13.380.336
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>12.238.661</u></b>	<b><u>13.380.336</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

	Koncern	
	30/4 2022	30/4 2021
	kr.	kr.
<b>19. Periodeafgrænsningsposter</b>		
Forudbetalte huslejer mv.	4.537.453	3.637.735
	<b><u>4.537.453</u></b>	<b><u>3.637.735</u></b>

## 20. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

### Koncern

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.365.549 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2022 udgør 2.623.056 t.kr.

Koncernen har deponeret ejerpantebreve på i alt 67.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2022 udgør 2.433.479 t.kr.

Koncernen har deponeret skadeløsbrev på i alt 144.800 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Skadeløsbrevene giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2022 udgør 1.973.479 t.kr.

Selskabet hæfter solidarisk for I/S Gøteborgvej 15-17's forpligtelser over for tredjemand. Den samlede gæld udgør pr. 31. december 2021, 13.584 t.kr.

### Moderselskab

Ingen



## Noter

---

### 21. Oplysninger om dagsværdi

#### Koncern

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
Dagsværdi 30. april 2022	<u>2.623.055.534</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>58.717.033</u>

### 22. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Koncernen har indgået operationelle leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 83 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 14-43 måneder og en samlet restleasingydelse på 137 t.kr.

#### Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Koncernens samlede skyldige skat udgør pr. 30. april 2022 i alt: 12.239 t.kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

### 23. Reguleringer

	Koncern	
	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Nedskrivninger af omsætningsaktiver	5.749	6.760
Værdireguleringer på investeringsejendomme	-58.717.033	-32.865.955
Øvrige reguleringer	<u>2.500.000</u>	<u>2.424</u>
	<b><u>-56.211.284</u></b>	<b><u>-32.856.771</u></b>

## Noter

---

	Koncern	
	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>24. Ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	19.069.603	1.850.560
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	-10.397.980	-690.845
	<u><b>8.671.623</b></u>	<u><b>1.159.715</b></u>

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for SWAP XXII ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

#### Koncern:

Der er i regnskabsåret foretaget ændring i den anvendte regnskabspraksis i koncernen. Investeringsejendomme er tidligere indregnet til kostpris med fradrag af foretagne afskrivninger. Det er efter ledelsens opfattelse et bedre retvisende billede, at indregne investeringsejendommene til dagsværdi, hvorfor der er foretaget praksisændring til indregning til dagsværdi.

Ovenstående ændringer har medført en forbedring af årets resultat med 49.426.876 kr. (2020/21 49.865.992 kr.). Balancesummen og egenkapitalen er for 2021/22 forøget med henholdsvis 63.367.790 kr. og 49.426.876 kr., mens balancesummen og egenkapitalen for 2020/21 er forøget med henholdsvis 711.137.696 kr. og 548.566.043 kr.

#### Moder:

Der er i regnskabsåret foretaget ændring i den anvendte regnskabspraksis i tilknyttede virksomheder. Investeringsejendomme er tidligere indregnet til kostpris med fradrag af foretagne afskrivninger. Det er efter ledelsens opfattelse et bedre retvisende billede, at indregne investeringsejendommene til dagsværdi, hvorfor der er foretaget praksisændring til indregning til dagsværdi.

Ovenstående ændringer har medført en forbedring af årets resultat med 49.427 kr. (2020/21 49.866 kr.). Balancesummen og egenkapitalen er for 2021/22 forøget med 49.427 kr., mens balancesummen og egenkapitalen for 2020/21 er forøget med 548.565 kr.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde koncernen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå koncernen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er vælgtes klassificeret som sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke vælges indregnet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

### Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden SWAP XXII ApS samt tilknyttede virksomheder, hvori SWAP XXII ApS direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse.

#### *Konsolideringspraksis*

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af moderselskabets og de tilknyttede virksomheders årsregnskaber ved sammenlægning af ensartede regnskabsposter opgjort efter koncernens regnskabspraksis.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders handelsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på det tidspunkt, hvor der opnås kontrol.

## Anvendt regnskabspraksis

---

I koncernregnskabet indregnes tilknyttede virksomheders regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes andel af årets resultat og af egenkapitalen i tilknyttede virksomheder, der ikke ejes 100%, indgår i koncernens resultat og egenkapital, men præsenteres separat.

Køb og salg af minoritetsinteresser under fortsat bestemmende indflydelse indregnes direkte på egenkapitalen som en transaktion mellem kapitalejere.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med forholdsmæssig eliminering af urealiserede koncerninterne avancer og tab. I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance og tab.

Koncernens aktiviteter i driftsfællesskaber indregnes i koncernregnskabet linje for linje.

### Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser udgør en andel af koncernens samlede egenkapital. Årets resultat fordeles i resultatdisponeringen på den del, som kan henføres til minoriteterne og den del, som kan henføres til modervirksomhedens kapitalejere.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved fi-nansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

I både koncernens og modervirksomhedens resultatopgørelser indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressernes resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### **Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver**

Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver måles og indregnes til de samlede afholdte omkostninger. Når arbejdet er færdiggjort, overføres den samlede værdi til den relevante post under materielle anlægsaktiver.

#### **Nedskrivning på anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav som er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt, der danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår..

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af investeringsejendomme”.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.



## Anvendt regnskabspraksis

---

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende de efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### Selskabsskat og udskudt skat

SWAP XXII ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acon-toskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne elimineringer af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealizationsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og likvider ved årets begyndelse og afslutning.

Der er ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse for modervirksomheden, idet selskabets pengestrømme er indeholdt i pengestrømsopgørelsen for koncernen, jf. ÅRL § 86, stk. 4.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

### Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som koncernens andel af resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat. Udbytteindtægter fra kapitalandele indregnes under "Renteindtægter og udbytter, modtaget".

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Pengestrømme fra investeringsaktivitet**

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

### **Pengestrømme fra finansieringsaktivitet**

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af koncernens selskabskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.