

SWAP XXII ApS

Bispensgade 9, 1., 9000 Aalborg

CVR-nr. 30 58 62 39

Årsrapport

1. maj 2022 - 30. april 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. september 2023.

Sven Wagner Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Koncernoversigt	6
Hovedtal og nøgletal for koncernen	7
Ledelsesberetning	8
Koncern- og årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023	
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse for koncernen	13
Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden	13
Pengestrømsopgørelse	14
Noter	15
Anvendt regnskabspraksis	23

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 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 2023, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 2. september 2023

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 2022 - 30. april 2023, 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 2023, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 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 revisorerets 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 2. september 2023

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

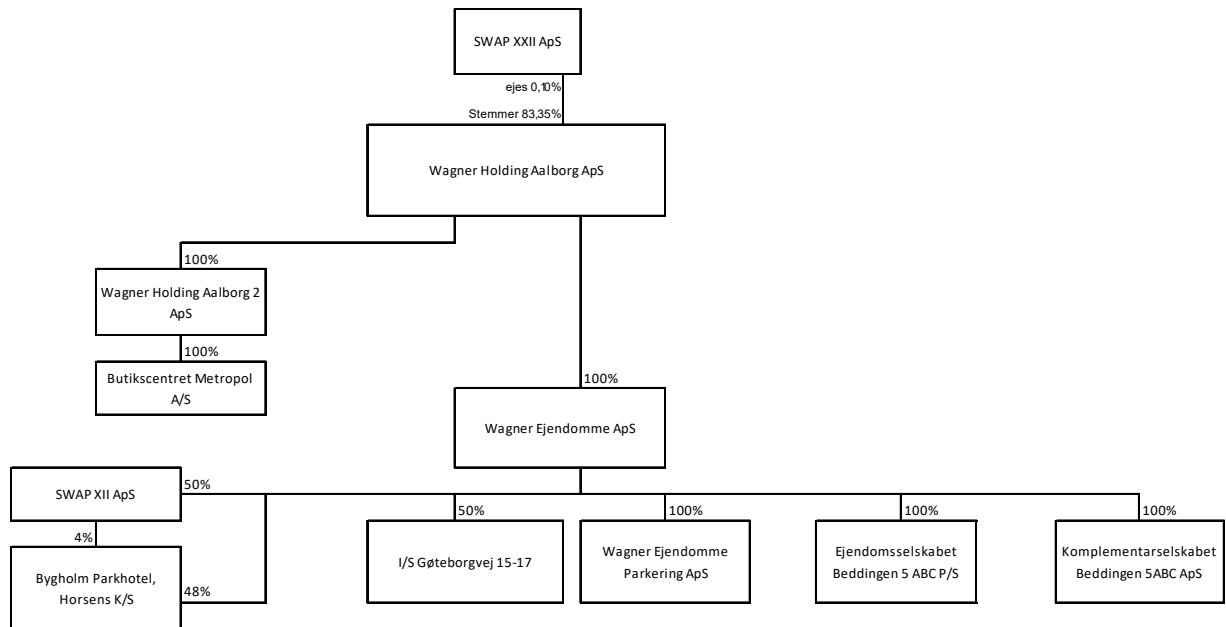
Marian Fruergaard

statsautoriseret revisor
mne24699

Selskabsoplysninger

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

Koncernoversigt



Hovedtal og nøgletal for koncernen

	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Resultatopgørelse:					
Bruttofortjeneste	101.827	100.366	91.959	94.862	88.394
Resultat af primær drift	95.757	152.578	120.787	81.350	74.847
Finansielle poster, netto	-8.465	-4.687	-11.066	-72.549	-15.345
Årets resultat	67.694	120.240	84.692	4.382	44.581
Balance:					
Balancesum	2.870.651	2.788.764	2.636.062	1.927.128	1.880.005
Egenkapital	1.146.295	1.068.139	933.418	345.282	340.534
Pengestrømme:					
Driftsaktivitet	59.861	71.535	68.837	71.708	71.478
Investeringsaktivitet	-59.984	-55.542	-15.227	-115.157	-621.819
Finansieringsaktivitet	-9.034	-3.527	-42.010	19.829	574.503
Pengestrømme i alt	-9.156	12.466	11.601	-23.621	24.161
Medarbejdere:					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	13	12	11	12	11
Nøgletal i %:					
Soliditetsgrad	4,0	4,1	4,1	5,6	0,1
Egenkapitalforrentning	0,3	4,7	0,2	10,0	-68,8
Soliditetsgrad inkl. minoritetsinteresser	39,9	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 i 2021/22 for indregningen af selskabets investeringsejendomme. Hoved- og nøgletal før 2020/21 er ikke korrigeret jf. Årsregnskabsloven § 101 stk. 3.

De i hoved- og nøgletalsoversigten 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 for modervirksomheden udgør -50 t.kr. mod -50 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 386 t.kr. mod 5.211 t.kr. sidste år.

Årets bruttofortjeneste for koncernen udgør 101.827 t.kr. mod 100.366 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 67.694 t.kr. mod 120.240 t.kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende, særligt under hensyn til markedets udvikling over året.

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. Koncernens ejendomme er primært beliggende på centrale beliggenheder og har generelt en meget høj vedligeholdelsesstand.

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.

Renteforhold

En del af koncernens aktiviteter er finansieret ved variabelt forrentede lån. koncernens indtjening vil således blive påvirket ved udsving i renteniveauet. En del af denne risiko er afdækket ved indgåelse af finansielle afdækningsforretninger. Ledelsen vurderer, at renterisikoen er på et passende niveau i forhold til koncernens soliditet og indtjening.

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 2022/23 realiserede.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2022/23 kr.	2021/22 kr.	2022/23 kr.	2021/22 kr.
	101.826.621	100.366.115	-50.250	-50.250
	777.656	58.717.033	0	0
1	-6.841.618	-6.499.803	0	0
	-5.749	-5.749	0	0
	95.756.910	152.577.596	-50.250	-50.250
	0	0	67.375	115.144
	10.934.454	18.903.603	0	0
	0	0	819.003	632.820
	437.611	427.461	54.621	43.522
	0	-9.265.033	0	0
	-19.837.474	-14.753.111	-12.282	-11.773
	87.291.501	147.890.516	878.467	729.463
	-19.597.018	-27.650.988	-492.635	4.481.409
2	67.694.483	120.239.528	385.832	5.210.872
	385.832	5.210.872		
	67.308.651	115.028.656		
	67.694.483	120.239.528		

Balance 30. april

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2023 kr.	2022 kr.	2023 kr.	2022 kr.	
Aktiver					
Anlægsaktiver					
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	583.718	515.467	0	0
4	Investeringsejendomme	2.686.863.040	2.623.055.534	0	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	2.687.446.758	2.623.571.001	0	0
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	1.033.934	956.102
6	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	84.265.829	87.663.997
7	Kapitalinteresser	107.419.339	99.604.885	0	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	107.419.339	99.604.885	85.299.763	88.620.099
	Anlægsaktiver i alt	2.794.866.097	2.723.175.886	85.299.763	88.620.099
Omsætningsaktiver					
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	538.029	479.182	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	8.594.212	8.594.212
	Tilgodehavende selskabsskat	0	0	14.466.990	10.249.052
8	Andre tilgodehavender	35.645.814	17.755.722	5.177.904	6.427.802
9	Periodeafgrænsningsposter	2.877.533	1.473.657	0	0
	Tilgodehavender i alt	39.061.376	19.708.561	28.239.106	25.271.066
	Andre værdipapirer og kapitalandele	5.898	6.044	0	0
	Værdipapirer i alt	5.898	6.044	0	0
10	Likvide beholdninger	36.717.269	45.873.681	0	0
	Omsætningsaktiver i alt	75.784.543	65.588.286	28.239.106	25.271.066
	Aktiver i alt	2.870.650.640	2.788.764.172	113.538.869	113.891.165

Balance 30. april

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2023	2022	2023	2022
	kr.	kr.	kr.	kr.
Passiver				
Egenkapital				
Virksomhedskapital	200.000	200.000	200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	943.346	865.514
Overført resultat	<u>113.194.634</u>	<u>112.793.845</u>	<u>112.251.288</u>	<u>111.928.331</u>
Egenkapital før minoritetsinteresser	113.394.634	112.993.845	113.394.634	112.993.845
Minoritetsinteresser	<u>1.032.900.240</u>	<u>955.145.446</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital i alt	<u>1.146.294.874</u>	<u>1.068.139.291</u>	<u>113.394.634</u>	<u>112.993.845</u>
Hensatte forpligtelser				
11 Hensættelser til udskudt skat	<u>252.899.945</u>	<u>242.916.504</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>252.899.945</u>	<u>242.916.504</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Gældsforpligtelser				
12 Gæld til realkreditinstitutter	1.321.395.649	1.334.010.564	0	0
13 Deposita	29.704.232	28.494.203	0	0
14 Selskabsskat	<u>12.124.398</u>	<u>12.238.661</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.363.224.279</u>	<u>1.374.743.428</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Balance 30. april

		Koncern		Modervirksomhed	
		2023	2022	2023	2022
Note		kr.	kr.	kr.	kr.
	Kortfristet del af langfristet gæld	25.720.402	31.538.411	0	0
	Gæld til pengeinstitutter	34.756.275	20.861.531	0	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	4.662.433	4.702.806	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.060.507	3.335.908	52.700	52.700
	Anden gæld	34.681.180	37.988.840	91.535	844.620
15	Periodeafgrænsningsposter	4.350.745	4.537.453	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>108.231.542</u>	<u>102.964.949</u>	<u>144.235</u>	<u>897.320</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.471.455.821</u>	<u>1.477.708.377</u>	<u>144.235</u>	<u>897.320</u>
	Passiver i alt	<u>2.870.650.640</u>	<u>2.788.764.172</u>	<u>113.538.869</u>	<u>113.891.165</u>

17 Oplysninger om dagsværdi

16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

18 Eventualposter

Egenkapitaloppgørelse for koncernen

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	Minoritetsinteresser kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. maj 2022	200.000	112.793.845	955.145.446	1.068.139.291
Årets overførte overskud eller underskud	0	385.832	67.308.651	67.694.483
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	0	-4.495.500	-4.495.500
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	14.957	14.941.643	14.956.600
	200.000	113.194.634	1.032.900.240	1.146.294.874

Egenkapitaloppgørelse for modervirksomheden

	Virksomhedskapital kr.	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. maj 2022	200.000	865.514	111.928.331	112.993.845
Resultatandel	0	62.875	322.957	385.832
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	14.957	0	14.957
	200.000	943.346	112.251.288	113.394.634

Pengestrømsopgørelse 1. maj - 30. april

Note	Koncern	
	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Årets driftsresultat	95.756.910	152.577.596
19 Reguleringer	-771.761	-56.211.284
20 Ændring i driftskapital	-1.777.613	8.671.623
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	93.207.536	105.037.935
Renteindbetalinger og lignende	437.611	432.134
Renteudbetalinger og lignende	-19.837.475	-24.022.818
Pengestrøm fra ordinær drift	73.807.672	81.447.251
Betalt selskabsskat	-13.946.554	-9.911.997
Pengestrømme fra driftsaktivitet	59.861.118	71.535.254
Køb af materielle anlægsaktiver	-63.103.850	-71.212.050
Salg af materielle anlægsaktiver	0	11.700.000
Modtagne udbytter	3.120.000	3.970.000
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-59.983.850	-55.542.050
Optagelse af langfristet gæld	0	18.754.000
Afdrag på langfristet gæld	-18.432.924	-18.646.916
Udbetalt udbytte	-4.495.500	-4.495.500
Ændring i kortfristet gæld til pengeinstitutter	13.894.744	20.861.450
Deponeringskonti	0	-20.000.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-9.033.680	-3.526.966
Ændring i likvider	-9.156.412	12.466.238
Likvider 1. maj 2022	25.873.681	13.407.443
Likvider 30. april 2023	16.717.269	25.873.681
Likvider		
Likvide beholdninger	36.717.269	45.873.681
Deponeringskonti	-20.000.000	-20.000.000
Likvider 30. april 2023	16.717.269	25.873.681

Noter

	Koncern	
	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	6.203.007	6.002.038
Pensioner	533.649	404.426
Andre omkostninger til social sikring	104.962	93.339
	6.841.618	6.499.803
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	13	12

Selskabet oplyser ikke om ledelses aflønning jf. bestemmelserne i ÅRL § 98b, stk. 3.

	Modervirksomhed	
	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
2. Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	62.875	110.644
Overføres til overført resultat	322.957	5.100.228
Disponeret i alt	385.832	5.210.872

	Koncern	
	30/4 2023	30/4 2022
	kr.	kr.
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. maj 2022	893.127	893.127
Tilgang i årets løb	74.000	0
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris 30. april 2023	967.127	893.127
Af- og nedskrivninger 1. maj 2022	-377.660	-371.911
Årets afskrivninger	-5.749	-5.749
Af- og nedskrivninger 30. april 2023	-383.409	-377.660
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2023	583.718	515.467

Noter

	Koncern	
	30/4 2023	30/4 2022
	kr.	kr.
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. maj 2022	2.121.669.362	2.061.367.112
Tilgang i årets løb	63.029.850	71.212.050
Afgang i årets løb	0	-10.909.800
Kostpris 30. april 2023	2.184.699.212	2.121.669.362
Regulering til dagsværdi 1. maj 2022	501.386.172	443.459.335
Årets regulering til dagsværdi	777.656	57.926.837
Regulering til dagsværdi 30. april 2023	502.163.828	501.386.172
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2023	2.686.863.040	2.623.055.534

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%

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	30/4 2023	30/4 2022	30/4 2023	30/4 2022
	kr.	kr.	kr.	kr.
5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris 1. maj 2022	0	0	90.588	90.588
Kostpris 30. april 2023	0	0	90.588	90.588
Opskrivninger 1. maj 2022	0	0	865.514	735.893
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	0	0	67.375	115.144
Udbytte	0	0	-4.500	-4.500
Andre kapitalbevægelser	0	0	14.957	18.977
Opskrivninger 30. april 2023	0	0	943.346	865.514
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2023	0	0	1.033.934	956.102
Tilknyttede virksomheder:				
			Hjemsted	Ejerandel
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 %

6. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Moderselskabets tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder består af et tilgodehavende med Wagner Holding Aalborg ApS på t.kr. 84.266 pr. 30.04.23.

Noter

	Koncern	
	30/4 2023 kr.	30/4 2022 kr.
7. Kapitalinteresser		
Kostpris 1. maj 2022	1.878.610	1.878.610
Kostpris 30. april 2023	1.878.610	1.878.610
Opskrivninger 1. maj 2022	97.726.275	82.792.672
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	10.934.454	18.903.603
Udbytte	-3.120.000	-3.970.000
Opskrivninger 30. april 2023	105.540.729	97.726.275
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2023	107.419.339	99.604.885
Kapitalinteresser:		
	Hjemsted	Ejerandel
Bygholm Parkhotel Horsens K/S	Aalborg	48 %
SWAP XII ApS	Aalborg	50 %
I/S Gøteborgvej 15-17	Aalborg	50 %

8. 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 2023 nominelt på tkr. 324.000 og udløber mellem 30. december 2027 og 30. december 2034. Værdien af SWAP aftalerne er pr. 30. april 2023 positiv med tkr. 29.414.

Noter

	Koncern	
	30/4 2023	30/4 2022
	kr.	kr.
9. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalte omkostninger	<u>2.877.533</u>	<u>1.473.657</u>
	<u>2.877.533</u>	<u>1.473.657</u>

10. Likvide beholdninger

Koncernen har en deponeringskonto som udgør t.kr. 20.000 pr. 30. april 2023.

	Koncern	
	30/4 2023	30/4 2022
	kr.	kr.
11. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat 1. maj 2022	242.916.504	218.683.295
Udskudt skat af årets resultat	<u>9.983.441</u>	<u>24.233.209</u>
	<u>252.899.945</u>	<u>242.916.504</u>

	Koncern	
	30/4 2023	30/4 2022
	kr.	kr.
12. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.347.116.051	1.365.548.975
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-25.720.402</u>	<u>-31.538.411</u>
	<u>1.321.395.649</u>	<u>1.334.010.564</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.158.231.463</u>	<u>1.189.769.874</u>

Noter

	Koncern	
	30/4 2023	30/4 2022
	kr.	kr.
13. Deposita		
Deposita i alt	29.704.232	28.494.203
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Deposita i alt	<u>29.704.232</u>	<u>28.494.203</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

	Koncern	
	30/4 2023	30/4 2022
	kr.	kr.
14. Selskabsskat		
Langfristet del af selskabsskat	12.124.398	12.238.661
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>12.124.398</u>	<u>12.238.661</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

	Koncern	
	30/4 2023	30/4 2022
	kr.	kr.
15. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalte huslejer mv.	<u>4.350.745</u>	<u>4.537.453</u>
	<u>4.350.745</u>	<u>4.537.453</u>

16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.347.116 t.kr., er der givet pant i koncernens investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2023 udgør 2.686.863 t.kr.

Noter

16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Koncernen har deponeret skadeløsbrev på i alt 144.800 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Skadeløsbrevene giver pant i en del af overstående investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2023 udgør 2.037.286 t.kr.

Koncernen hæfter solidarisk for I/S Gøteborgvej 15-17's forpligtelser over for tredjemand. Egenkapital i selskabet udgør pr. 31. december 2022 t.kr. 84.190 mens den samlede gæld udgør 13.212 t.kr.

Moderselskab

Ingen

17. Oplysninger om dagsværdi

Koncern

	Investerings- ejendomme kr.	Afledte finansielle instrumenter kr.	Børsnoterede aktier kr.
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi 30. april 2023	2.686.863.040	29.414.277	5.898
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>777.656</u>	<u>0</u>	<u>-146</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	<u>0</u>	<u>14.957.260</u>	<u>0</u>

18. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Koncernen har indgået operationelle leasingkontrakter. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 2-31 måneder og en samlet restleasingydelse på 80 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 2023 i alt: 12.124 t.kr.

Noter

18. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

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.

	Koncern	
	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
	<u> </u>	<u> </u>
19. Reguleringer		
Nedskrivninger af omsætningsaktiver	5.749	5.749
Værdireguleringer på investeringsejendomme	-777.656	-58.717.033
Øvrige reguleringer	146	2.500.000
	<u>-771.761</u>	<u>-56.211.284</u>

	Koncern	
	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
	<u> </u>	<u> </u>
20. Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-176.842	19.069.603
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	-1.600.771	-10.397.980
	<u>-1.777.613</u>	<u>8.671.623</u>

Anvendt regnskabspraksis

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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.

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 vælges klassificeret som sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

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 dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på det tidspunkt, hvor der opnås kontrol.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt 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 måles til dagsværdien af det aftalte vederlag 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 driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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).

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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.

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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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 ejendommens 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealiseringsværdien 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 realiseringsværdi 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.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance dagens 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 nettorealiseringsværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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".

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.