

# **SWAP XXII ApS**

**Bispensgade 9, 1., 9000 Aalborg**

**CVR-nr. 30 58 62 39**

## **Årsrapport**

**1. maj 2019 - 30. april 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. september 2020.

---

**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 2019 - 30. april 2020</b>	
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse for koncernen	14
Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden	15
Pengestrømsopgørelse	16
Noter	17
Anvendt regnskabspraksis	26

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020 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 2020, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 5. september 2020

### Direktion

Sven Wagner Pedersen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til anpartshaverne i SWAP XXII ApS

#### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for SWAP XXII ApS for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter 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 2020, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.

#### 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.
- 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### 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 5. september 2020

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

### Marian Fruergaard

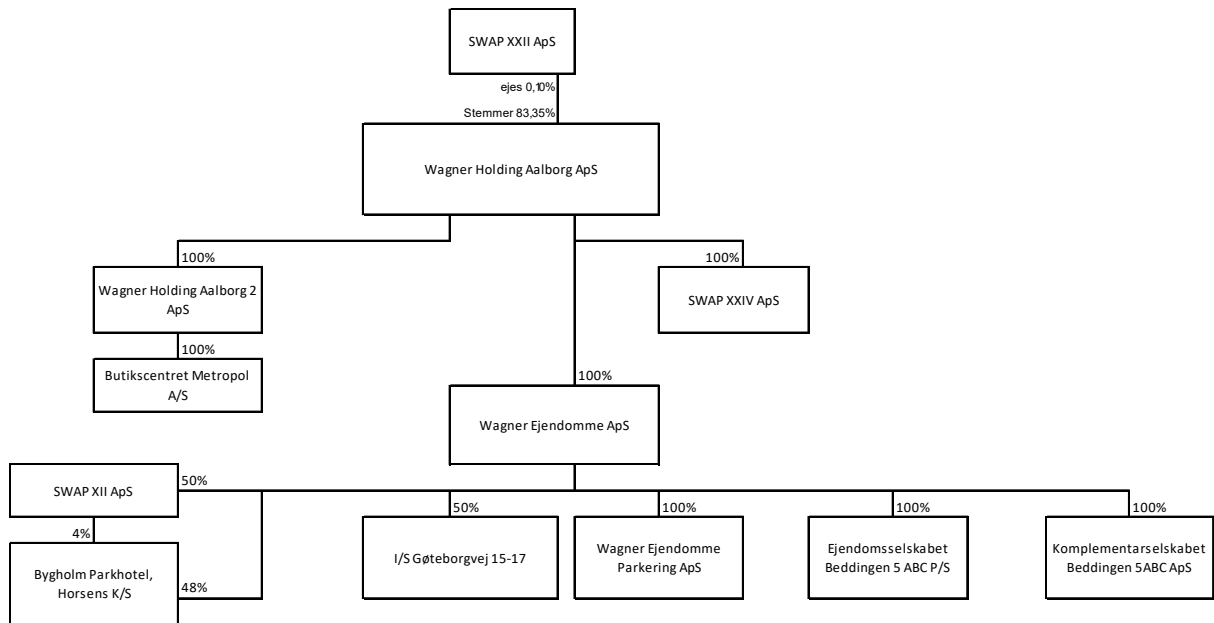
statsautoriseret revisor  
mne24699

## 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 Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
<b>Dattervirksomheder</b>	Wagner Ejendomme ApS, Aalborg Wagner Holding ApS, Aalborg Wagner Holding 2 ApS, Aalborg SWAP XXIV ApS, Aalborg Wagner Ejendomme Parkering ApS, Aalborg Komplementarselskabet Beddingen 5ABC ApS, Aalborg Butikscentret Metropol A/S, Hellerup Ejendomsselskabet Beddingen 5 ABC P/S, Aalborg
<b>Associerede virksomheder</b>	Bygholm Parkhotel Horsens K/S, Aalborg SWAP XII ApS, Aalborg I/S Gøteborgvej 15/17, Aalborg

Koncernoversigt





## Hovedtal og nøgletal for koncernen

	2019/20 t.kr.	2018/19 t.kr.
<b>Resultatopgørelse:</b>		
Bruttofortjeneste	94.862	88.394
Resultat af ordinær primær drift	81.350	74.847
Finansielle poster, netto	-72.549	-15.345
Årets resultat	4.382	44.581
<b>Balance:</b>		
Balancesum	1.927.128	1.880.005
Egenkapital	345.282	340.534
<b>Pengestrømme:</b>		
Driftsaktivitet	71.708	71.478
Investeringsaktivitet	-115.157	-621.819
Finansieringsaktivitet	19.829	574.503
Pengestrømme i alt	-23.621	24.161
<b>Medarbejdere:</b>		
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	12	11
<b>Nøgletal i %:</b>		
Likviditetsgrad	20,7	16,9
Soliditetsgrad	5,6	0,1
Egenkapitalforrentning	10,0	-68,8

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

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

**Likviditetsgrad**  $\frac{\text{Omsætningsaktiver} \times 100}{\text{Kortfristede gældsforpligtelser}}$

**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 bruttofortjeneste udgør 94,9 mio. kr. mod 88,4 mio. kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 4,4 mio. kr. mod 44,6 mio. kr. sidste år.

Årets resultat er væsentligt påvirket af positiv drift og aktivitet i koncernens ejendomsselskaber i alt 51,9 mio. kr., mens nedskrivning af andre kapitalandele, som følge af at underliggende selskab er taget under konkursbehandling, har påvirket resultatet negativt med 51,3 mio. kr.

Ledelsen anser på baggrund heraf for resultatet som værende tilfredsstillende.

Koncernens ejendomsportefølje er værdiansat til kostpris fratrukket driftsmæssige afskrivninger. Det er ledelsens vurdering, at ejendomsporteføljens handelsværdi overstiger den i årsregnskabet opgjorte bogførte værdi.

Koncernen fastlagde i 2014/15 en 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

Udbruddet af Coronavirus (COVID-19) har medført en række udfordringer og usikkerheder i det danske samfund, og dette har naturligvis også påvirket koncernens erhvervslejere, herunder særligt de lejere, som har været ramt af tvangslukning.

Ledelsen har gennem hele perioden været tæt på, og i løbende dialog med erhvervslejerne, og har, via en målrettet indsats, arbejdet på at hjælpe og støtte, hvor det har været muligt. Langt de fleste har via lejeudsættelser kunnet klare sig igennem perioden.

Detailhandlens omsætning faldt drastisk tilbage i marts og april måned, men synes nu, at være tilbage på et næsten normalt niveau.

På baggrund af ovenstående er det ledelsens vurdering, at koncernen ikke vil blive påvirket væsentligt heraf.

## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2019/20 kr.	2018/19 kr.	2019/20 kr.	2018/19 kr.
	<b>94.861.947</b>	<b>88.393.585</b>	<b>-59.826</b>	<b>-18.750</b>
	<b>94.861.947</b>	<b>88.393.585</b>	<b>-59.826</b>	<b>-18.750</b>
1	Personaleomkostninger	-4.234.892	-3.757.274	0
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-9.276.996	-9.789.592	0
	<b>Driftsresultat</b>	<b>81.350.059</b>	<b>74.846.719</b>	<b>-59.826</b>
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	-1.110
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	5.732.076	5.483.738	0
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	1.203.176
	Andre finansielle indtægter	629.343	643.231	94.599
	Nedskrivning af finansielle aktiver	-51.346.370	0	0
2	Øvrige finansielle omkostninger	-27.563.731	-21.471.545	-104.686
	<b>Resultat før skat</b>	<b>8.801.377</b>	<b>59.502.143</b>	<b>1.132.153</b>
	Skat af årets resultat	-4.419.476	-14.920.948	4.358.549
3	<b>Årets resultat</b>	<b>4.381.901</b>	<b>44.581.195</b>	<b>5.490.702</b>
	Koncernens resultat fordeler sig således:			
	Anpartshavere i SWAP XXII ApS	5.490.702	-2.520.741	
	Minoritetsinteresser	-1.108.801	47.101.936	
	<b>4.381.901</b>	<b>44.581.195</b>		

## Balance 30. april

Aktiver		Koncern		Modervirksomhed	
		2020 kr.	2019 kr.	2020 kr.	2019 kr.
Note					
<b>Anlægsaktiver</b>					
4	Grunde og bygninger	1.869.762.795	1.756.497.102	0	0
5	Materielle anlægsaktiver under udførelse	0	2.775.000	0	0
6	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	499.232	503.622	0	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.870.262.027</u>	<u>1.759.775.724</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	238.534	20.270.570
8	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	102.279.666	0
9	Kapitalandele i associerede virksomheder	19.167.589	16.265.513	0	0
10	Andre værdipapirer og kapitalandele	8.468	51.360.386	0	0
11	Andre tilgodehavender	10.969.539	11.585.870	0	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>30.145.596</u>	<u>79.211.769</u>	<u>102.518.200</u>	<u>20.270.570</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.900.407.623</u></b>	<b><u>1.838.987.493</u></b>	<b><u>102.518.200</u></b>	<b><u>20.270.570</u></b>

## Balance 30. april

Aktiver		Koncern		Modervirksomhed	
		2020 kr.	2019 kr.	2020 kr.	2019 kr.
Note					
<b>Omsætningsaktiver</b>					
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	9.843.199	1.410.016	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	4.305.711	3.729.818
	Tilgodehavende selskabsskat	0	0	2.062.308	2.736.492
	Andre tilgodehavender	13.079.124	13.220.293	11.005.654	0
12	Periodeafgrænsningsposter	1.990.913	959.776	0	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>24.913.236</b>	<b>15.590.085</b>	<b>17.373.673</b>	<b>6.466.310</b>
	Likvide beholdninger	1.806.670	25.427.691	0	0
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>26.719.906</b>	<b>41.017.776</b>	<b>17.373.673</b>	<b>6.466.310</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.927.127.529</b>	<b>1.880.005.269</b>	<b>119.891.873</b>	<b>26.736.880</b>

## Balance 30. april

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2020 kr.	2019 kr.	2020 kr.	2019 kr.
<b>Passiver</b>				
<b>Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital	200.000	125.000	200.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	17.289	14.387	147.946	2.304.744
Overført resultat	<u>106.770.111</u>	<u>2.264.516</u>	<u>106.639.454</u>	<u>-25.841</u>
Egenkapital før minoritetsinteresser	106.987.400	2.403.903	106.987.400	2.403.903
Minoritetsinteresser	<u>238.294.571</u>	<u>338.130.591</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>345.281.971</u></b>	<b><u>340.534.494</u></b>	<b><u>106.987.400</u></b>	<b><u>2.403.903</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>				
13 Hensættelser til udskudt skat	<u>51.977.940</u>	<u>48.779.880</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>51.977.940</u></b>	<b><u>48.779.880</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>				
14 Gæld til realkreditinstitutter	1.363.125.153	1.211.740.821	0	0
15 Deposita	28.642.858	26.822.761	0	0
16 Selskabsskat	<u>9.174.726</u>	<u>8.740.622</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.400.942.737</u>	<u>1.247.304.204</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

## Balance 30. april

		Koncern		Modervirksomhed	
		2020 kr.	2019 kr.	2020 kr.	2019 kr.
<b>Passiver</b>					
<u>Note</u>					
	Kortfristet del af langfristet gæld	20.979.986	13.751.532	0	0
	Gæld til pengeinstitutter	21.848.142	115.632.174	0	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	7.239.145	6.570.278	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.743.554	5.878.636	52.700	18.875
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	12.764.184	24.226.514
	Selskabsskat	0	846.869	0	0
17	Anden gæld	72.474.571	96.442.367	87.589	87.588
18	Periodeafgrænsningsposter	1.639.483	4.264.835	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>128.924.881</u>	<u>243.386.691</u>	<u>12.904.473</u>	<u>24.332.977</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.529.867.618</u></b>	<b><u>1.490.690.895</u></b>	<b><u>12.904.473</u></b>	<b><u>24.332.977</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>1.927.127.529</u></b>	<b><u>1.880.005.269</u></b>	<b><u>119.891.873</u></b>	<b><u>26.736.880</u></b>

19 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

20 Eventualposter

## Egenkapitalopgørelse for koncernen

---

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode kr.	Overført resul- tat kr.	Minoritetsinte- resser kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. maj 2019	125.000	14.387	2.264.516	338.130.591	340.534.494
Resultatandel	0	2.902	5.487.800	-1.108.801	4.381.901
Udloddet udbytte	0	0	0	-44.955.000	-44.955.000
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	0	-2.481.270	-2.481.270
Fusion	75.000	0	99.017.795	-51.290.949	47.801.846
	<b>200.000</b>	<b>17.289</b>	<b>106.770.111</b>	<b>238.294.571</b>	<b>345.281.971</b>



## Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden

---

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettopskriv- ning efter den indre værdis- metode kr.	Overført resul- tat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. maj 2019	200.000	2.304.744	-25.841	2.478.903
Resultatandel	0	-2.154.314	7.645.016	5.490.702
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	-2.484	0	-2.484
Fusion	0	0	99.020.279	99.020.279
	<b>200.000</b>	<b>147.946</b>	<b>106.639.454</b>	<b>106.987.400</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. maj - 30. april

Note	Koncern	
	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Driftsresultat	81.350.059	74.846.719
21 Reguleringer	7.536.966	9.804.776
22 Ændring i driftskapital	10.688.504	9.720.651
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	99.575.529	94.372.146
Renteindbetalinger og lignende	629.343	643.231
Renteudbetalinger og lignende	-27.563.731	-21.471.545
Pengestrøm fra ordinær drift	72.641.141	73.543.832
Betalt selskabsskat	-933.635	-2.066.281
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>71.707.506</b>	<b>71.477.551</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	-120.962.281	-625.104.783
Salg af materielle anlægsaktiver	2.930.000	0
Modtagne udbytter	2.875.000	3.286.000
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>-115.157.281</b>	<b>-621.818.783</b>
Optagelse af langfristet gæld	172.953.454	553.950.962
Afdrag på langfristet gæld	-14.340.668	-13.144.012
Kontant kapitalforhøjelse	0	87.500.000
Betalt udbytte	-45.000.000	-6.100.000
Ændring i kortfristet gæld til pengeinstitutter	-93.784.032	-47.704.376
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>19.828.754</b>	<b>574.502.574</b>
<b>Ændring i likvider</b>	<b>-23.621.021</b>	<b>24.161.342</b>
Likvider 1. maj 2019	25.427.691	1.266.349
<b>Likvider 30. april 2020</b>	<b>1.806.670</b>	<b>25.427.691</b>
<b>Likvider</b>		
Likvide beholdninger	1.806.670	25.427.691
<b>Likvider 30. april 2020</b>	<b>1.806.670</b>	<b>25.427.691</b>

## Noter

		Koncern			
		2019/20	2018/19	2019/20	2018/19
		kr.	kr.	kr.	kr.
<b>1.</b>	<b>Personaleomkostninger</b>				
	Lønninger og gager	3.809.194	3.199.731		
	Pensioner	398.684	365.047		
	Andre omkostninger til social sikring	27.014	192.496		
		<b>4.234.892</b>	<b>3.757.274</b>		
	Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	12	11		
		Koncern		Modervirksomhed	
		2019/20	2018/19	2019/20	2018/19
		kr.	kr.	kr.	kr.
<b>2.</b>	<b>Øvrige finansielle omkostninger</b>				
	Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	0	101.303	308.100
	Andre finansielle omkostninger	27.563.731	21.471.545	3.383	0
		<b>27.563.731</b>	<b>21.471.545</b>	<b>104.686</b>	<b>308.100</b>
				Modervirksomhed	
				2019/20	2018/19
				kr.	kr.
<b>3.</b>	<b>Forslag til resultatdisponering</b>				
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-2.154.314	-1.021.726		
	Overføres til overført resultat	7.645.016	0		
	Disponeret fra overført resultat	0	-1.499.014		
	<b>Disponeret i alt</b>	<b>5.490.702</b>	<b>-2.520.740</b>		

## Noter

	Koncern	
	30/4 2020	30/4 2019
	kr.	kr.
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. maj 2019	1.949.579.878	1.163.783.006
Tilgang i årets løb	120.957.281	625.104.783
Afgang i årets løb	-1.608.484	0
Overførsler	2.775.000	160.692.089
<b>Kostpris 30. april 2020</b>	<b>2.071.703.675</b>	<b>1.949.579.878</b>
Af- og nedskrivninger 1. maj 2019	-193.082.776	-183.304.734
Årets afskrivninger	-9.272.618	-9.778.042
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	414.514	0
<b>Af- og nedskrivninger 30. april 2020</b>	<b>-201.940.880</b>	<b>-193.082.776</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2020</b>	<b>1.869.762.795</b>	<b>1.756.497.102</b>

	Koncern	
	30/4 2020	30/4 2019
	kr.	kr.
<b>5. Materielle anlægsaktiver under udførelse</b>		
Kostpris 1. maj 2019	2.775.000	160.692.089
Tilgang i årets løb	0	2.775.000
Overførsler	-2.775.000	-160.692.089
<b>Kostpris 30. april 2020</b>	<b>0</b>	<b>2.775.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2020</b>	<b>0</b>	<b>2.775.000</b>

## Noter

---

	Koncern	
	30/4 2020	30/4 2019
	kr.	kr.
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. maj 2019	864.383	864.383
<b>Kostpris 30. april 2020</b>	<b>864.383</b>	<b>864.383</b>
Af- og nedskrivninger 1. maj 2019	-360.761	-349.211
Årets afskrivninger	-4.390	-11.550
<b>Af- og nedskrivninger 30. april 2020</b>	<b>-365.151</b>	<b>-360.761</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2020</b>	<b>499.232</b>	<b>503.622</b>

**Noter**

---

	Modervirksomhed	
	30/4 2020	30/4 2019
	kr.	kr.
<b>7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. maj 2019	17.965.826	17.878.238
Tilgang i årets løb	0	87.588
Afgang i årets løb	<u>-17.875.238</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 30. april 2020</b>	<b><u>90.588</u></b>	<b><u>17.965.826</u></b>
Opskrivninger 1. maj 2019	2.304.744	3.326.470
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-1.110	-1.010.085
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-2.108.204	0
Udbytte	-45.000	-6.000
Andre kapitalbevægelser	<u>-2.484</u>	<u>-5.641</u>
<b>Opskrivninger 30. april 2020</b>	<b><u>147.946</u></b>	<b><u>2.304.744</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2020</b>	<b><u>238.534</u></b>	<b><u>20.270.570</u></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 %
SWAP XXIV ApS	Aalborg	100 %
Wagner Ejendomme Parkering ApS	Aalborg	100 %
Komplementarselskabet Beddingen 5ABC ApS	Aalborg	100 %
Butikscentret Metropol A/S	Hellerup	100 %
Ejendomsselskabet Beddingen 5 ABC P/S	Aalborg	100 %
	Modervirksomhed	
	30/4 2020	30/4 2019
	kr.	kr.
<b>8. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder</b>		
Tilgodehavende hos Wagner Holding Aalborg ApS	<u>102.279.666</u>	<u>0</u>
	<b><u>102.279.666</u></b>	<b><u>0</u></b>

## Noter

	Koncern	
	30/4 2020 kr.	30/4 2019 kr.
<b>9. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. maj 2019	1.878.610	1.878.610
<b>Kostpris 30. april 2020</b>	<b>1.878.610</b>	<b>1.878.610</b>
Opskrivninger 1. maj 2019	14.386.903	12.708.081
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	5.732.076	4.958.822
Udbytte	-2.830.000	-3.280.000
<b>Opskrivninger 30. april 2020</b>	<b>17.288.979</b>	<b>14.386.903</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2020</b>	<b>19.167.589</b>	<b>16.265.513</b>
<b>Associerede virksomheder:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Bygholm Parkhotel Horsens K/S	Aalborg	48 %
SWAP XII ApS	Aalborg	50 %
I/S Gøteborgvej 15/17	Aalborg	50 %
<b>10. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Kostpris 1. maj 2019	94.639.010	94.639.010
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	0	0
<b>Kostpris 30. april 2020</b>	<b>94.639.010</b>	<b>94.639.010</b>
Nedskrivninger 1. maj 2019	-43.278.624	-43.278.624
Årets nedskrivninger	-51.351.918	0
<b>Nedskrivninger 30. april 2020</b>	<b>-94.630.542</b>	<b>-43.278.624</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2020</b>	<b>8.468</b>	<b>51.360.386</b>

**Noter**

	Koncern	
	30/4 2020	30/4 2019
	kr.	kr.
<b>11. Andre tilgodehavender</b>		
Kostpris 1. maj 2019	10.969.539	11.585.870
<b>Kostpris 30. april 2020</b>	<b>10.969.539</b>	<b>11.585.870</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2020</b>	<b>10.969.539</b>	<b>11.585.870</b>
Der specificeres således:		
Andre tilgodehavender	10.969.539	11.585.870
	<b>10.969.539</b>	<b>11.585.870</b>
	Koncern	
	30/4 2020	30/4 2019
	kr.	kr.
<b>12. Periodeafgrænsningsposter</b>		
Forudbetalte omkostninger	1.990.913	959.776
	<b>1.990.913</b>	<b>959.776</b>
	Koncern	
	30/4 2020	30/4 2019
	kr.	kr.
<b>13. Hensættelser til udskudt skat</b>		
Hensættelser til udskudt skat 1. maj 2019	48.779.880	23.938.042
Udskudt skat af årets resultat	3.198.060	24.841.838
	<b>51.977.940</b>	<b>48.779.880</b>



## Noter

	Koncern	
	30/4 2020	30/4 2019
	kr.	kr.
<b>14. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.384.105.139	1.225.492.353
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-20.979.986</u>	<u>-13.751.532</u>
	<b><u>1.363.125.153</u></b>	<b><u>1.211.740.821</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.128.036.976</u>	<u>1.059.062.826</u>
	Koncern	
	30/4 2020	30/4 2019
	kr.	kr.
<b>15. Deposita</b>		
Deposita i alt	28.642.858	26.822.761
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Deposita i alt</b>	<b><u>28.642.858</u></b>	<b><u>26.822.761</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>28.642.858</u>	<u>26.822.761</u>

## Noter

	Koncern	
	30/4 2020	30/4 2019
	kr.	kr.
<b>16. Selskabsskat</b>		
Langfristet del af selskabsskat	9.174.726	8.740.622
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>9.174.726</u></b>	<b><u>8.740.622</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

## 17. Anden gæld

Der er indgået rente SWAP aftaler, som sikrer selskabet en fast rente på en del af realkreditgælden. SWAP aftalerne er pr. 30. april 2020 nominelt på tkr. 266.000 og udløber mellem 31. marts 2021 og 28. marts 2029. Værdien af SWAP aftalerne er pr. 30. april 2020 negativ med tkr. 22.095.

	Koncern	
	30/4 2020	30/4 2019
	kr.	kr.
<b>18. Periodeafgrænsningsposter</b>		
Periodeafgrænsningsposter	<u>1.639.483</u>	<u>4.264.835</u>
	<b><u>1.639.483</u></b>	<b><u>4.264.835</u></b>

## 19. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

### Koncern

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.384.105 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2020 udgør 1.818.398 t.kr..

Koncernen har deponeret ejerpantebreve på i alt 67.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2020 udgør 505.135 t.kr.

Koncernen har deponeret skadeløsbrev på i alt 144.800 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Skadeløsbrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2020 udgør 258.254 t.kr.

## Noter

---

### 19. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

#### Moderselskab

Ingen

### 20. Eventualposter

#### 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.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 9.175 t.kr.

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

	Koncern	
	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>21. Reguleringer</b>		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	9.276.996	9.789.592
Avance ved afhændelse af anlægsaktiver	-1.740.030	0
Øvrige reguleringer	0	15.184
	<u><b>7.536.966</b></u>	<u><b>9.804.776</b></u>
<b>22. Ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	-8.706.820	8.973.401
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	19.395.324	747.250
	<u><b>10.688.504</b></u>	<u><b>9.720.651</b></u>

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Selskabet er i regnskabsåret fusioneret med SWAP XX ApS og SWAP XXIII ApS og er det fortsættende selskab. Der er tale om en koncern intern transaktion, som er foretaget efter book value-metoden, hvor der ikke er sket tilretning af sammenligningstal.

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.

### 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. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder, jf. koncernoversigten.

Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders handelsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

### Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes de tilknyttede virksomheders regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders resultat og egenkapital reguleres årligt og præsenteres særskilt nedenunder resultatopgørelsen og i en særskilt hovedpost under egenkapitalen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

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 de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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.

Restværdien fastsættes årligt til at udgøre 70% af beregnet dagsværdi på koncernens grunde og bygninger.

Øvrige 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 fremadrettet 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	20 %
Produktionsanlæg og maskiner	5-10 år	0-20 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

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

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder indregnes i balancen til den for holdsmæssige andel af virksomhedernes 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 overtages-metoden.

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **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 datter- og associerede virksomheder 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**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres mod regnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samti dig.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Efter sambeskatningsreglerne hæfter SWAP XXII ApS som administrationsselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser 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 for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og afslutning.

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 årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

## 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 selskabskapital og omkostninger forbundet hermed. Herudover omfatter pengestrømmene 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, der uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og som kun er forbundet med ubetydelig risiko for værdiændringer.