
Swap xxii ApS

Bispensgade 9, 1., 9000 Aalborg

Årsrapport for
1. maj 2023 - 30. april 2024

CVR-nr. 30 58 62 39

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 3/7 2024

Sven Wagner Pedersen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Koncernoversigt	6
Hoved- og nøgletal	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. maj - 30. april	9
Balance 30. april	10
Egenkapitalopgørelse	13
Pengestrømsopgørelse 1. maj - 30. april	14
Noter til årsregnskabet	15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 for Swap xxii ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2024 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2023/24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 3. juli 2024

Direktion

Sven Wagner Pedersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Swap xxii ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2024 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Swap xxii ApS for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("regnskabet").

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 regnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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

Aarhus C, den 3. juli 2024

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Christian Roding
statsautoriseret revisor
mne33714

Selskabsoplysninger

Selskabet

Swap xxii ApS
Bispensgade 9, 1.
9000 Aalborg

CVR-nr: 30 58 62 39

Regnskabsperiode: 1. maj 2023 - 30. april 2024

Hjemstedskommune: Aalborg

Direktion

Sven Wagner Pedersen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Koncernoversigt

<u>Selskab</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>
Swap xxii ApS	Aalborg	
Wagner Holding Aalborg ApS	Aalborg	0,1%*
Wagner Holding Aalborg 2 ApS	Aalborg	100%
Butikscentret Metropol A/S	Aalborg	100%
Wagner Ejendomme ApS	Aalborg	100%
Komplementarselskabet Beddingen 5 ABC ApS	Aalborg	100%
Ejendomsselskabet Beddingen 5 ABC P/S	Aalborg	100%
Wagner Ejendomme Parkering ApS	Aalborg	100%
I/S Gøteborgvej 15 - 17 v/Ole Koch Hansen og Wagner Ejendomme	Aalborg	50%
BYGHOLM PARKHOTEL. HORSENS K/S	Aalborg	48%
Swap XII ApS	Aalborg	48%

* Bestemmende indflydelse via stemmer

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern				
	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Bruttofortjeneste	108.094	101.827	100.366	91.959	94.862
Resultat af primær drift	71.827	95.757	152.578	120.787	81.350
Resultat af finansielle poster	-35.264	-8.465	-4.687	-11.066	-72.549
Årets resultat	27.158	67.694	120.240	84.692	4.382
Balance					
Balancesum	2.861.938	2.870.651	2.788.764	2.636.062	1.927.128
Egenkapital	1.164.441	1.146.295	1.068.139	933.418	345.282
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	27.024	59.861	71.535	68.837	71.708
- investeringsaktivitet	-26.801	-59.978	-55.542	-15.227	-115.157
- finansieringsaktivitet	-9.739	-9.034	-3.527	-42.010	19.829
Årets forskydning i likvider	-9.516	-9.151	12.466	11.601	-23.621
Antal medarbejdere	13	13	12	11	12
Nøgletal					
Afkastningsgrad	2,5%	3,3%	5,5%	4,6%	4,2%
Soliditetsgrad	40,7%	39,9%	38,3%	35,4%	17,9%
Egenkapitalforrentning	2,4%	6,1%	12,0%	13,2%	1,3%

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.

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2023/24 udviser et overskud på DKK 27.158.412, og koncernens balance pr. 30. april 2024 udviser en positiv egenkapital på DKK 1.164.441.261.

Driften af koncernens ejendomsportefølje er forløbet tilfredsstillende, men årets resultat har været negativt påvirket af øgede renteomkostninger der samlet set har medført negative værdireguleringer af koncernens ejendomsportefølje.

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 ejendomsstypen, 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.

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.

Renterisici

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.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Den generelle udvikling i ejendomsmarkedet tegner sig mere positivt i 2024/25 sammenholdt med 2023/24, dette kan ses på baggrund af udviklingen i renteniveauet samt øvrige de makroøkonomiske forhold. Det er ledelsen vurdering, at koncernen i det kommende regnskabsår vil realisere en bruttofortjeneste før værdiregulering i intervallet DKK 93-113 mio. og årets resultat ekskl. værdiregulering på DKK 34-54 mio.

Resultatopgørelse 1. maj 2023 - 30. april 2024

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
		DKK	DKK	DKK	DKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering		108.094.044	101.826.621	-51.750	-50.250
Værdiregulering af investeringsaktiver		-28.635.642	777.656	0	0
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		79.458.402	102.604.277	-51.750	-50.250
Personaleomkostninger	1	-7.603.692	-6.841.618	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-27.789	-5.749	0	0
Resultat før finansielle poster		71.826.921	95.756.910	-51.750	-50.250
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	26.556	67.375
Indtægter af kapitalinteresser		10.768.423	10.934.454	0	0
Finansielle indtægter	2	6.791.767	437.611	829.392	873.624
Finansielle omkostninger	3	-52.824.224	-19.837.474	0	-12.282
Resultat før skat		36.562.887	87.291.501	804.198	878.467
Skat af årets resultat	4	-9.404.475	-19.597.018	-174.540	-492.635
Årets resultat	5	27.158.412	67.694.483	629.658	385.832

Balance 30. april 2024

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
		DKK	DKK	DKK	DKK
Investeringsejendomme	6	2.669.217.233	2.686.863.040	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	666.127	583.718	0	0
Materielle anlægsaktiver		2.669.883.360	2.687.446.758	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	8	0	0	1.051.473	1.033.934
Kapitalinteresser	9	113.817.762	107.419.339	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	73.943.961	84.265.829
Finansielle anlægsaktiver		113.817.762	107.419.339	74.995.434	85.299.763
Anlægsaktiver		2.783.701.122	2.794.866.097	74.995.434	85.299.763
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		134.636	538.029	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	21.217.624	8.594.212
Andre tilgodehavender	11	28.915.931	35.645.814	2.418.058	5.177.904
Selskabsskat		0	0	15.546.353	14.466.990
Periodeafgrænsnings- poster	12	1.908.874	2.877.533	0	0
Tilgodehavender		30.959.441	39.061.376	39.182.035	28.239.106
Værdipapirer	10	6.658	5.898	0	0
Likvide beholdninger		47.270.953	36.717.269	0	0
Omsætningsaktiver		78.237.052	75.784.543	39.182.035	28.239.106
Aktiver		2.861.938.174	2.870.650.640	114.177.469	113.538.869

Balance 30. april 2024

Passiver

Note	Koncern		Moderselskab	
	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
	DKK	DKK	DKK	DKK
Selskabskapital	200.000	200.000	200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	960.885	943.346
Reserve for sikringstransaktioner	35.660	0	0	0
Overført resultat	113.784.115	113.194.634	112.858.890	112.251.288
Egenkapital henført til kapitalejere af moderselskabet	114.019.775	113.394.634	114.019.775	113.394.634
Minoritetsinteresser	1.050.421.486	1.032.900.240	0	0
Egenkapital	1.164.441.261	1.146.294.874	114.019.775	113.394.634
Hensættelse til udskudt skat	257.548.003	252.899.945	0	0
Hensatte forpligtelser	257.548.003	252.899.945	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	1.324.054.455	1.321.395.649	0	0
Selskabsskat	0	12.124.398	0	0
Deposita	29.337.656	29.704.232	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	1.353.392.111	1.363.224.279	0	0

Balance 30. april 2024

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023/24 DKK	2022/23 DKK	2023/24 DKK	2022/23 DKK
Gæld til realkreditinstitutter	14	39.961.127	25.720.402	0	0
Kreditinstitutter		12.979.599	34.756.275	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		4.421.807	4.662.433	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.116.927	4.060.507	52.700	52.700
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	13.459	0
Selskabsskat		1.103.789	0	0	0
Deposita	14	42.725	0	0	0
Anden gæld		20.890.084	34.681.180	91.535	91.535
Periodeafgrænsningsposter	15	4.040.741	4.350.745	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		86.556.799	108.231.542	157.694	144.235
Gældsforpligtelser		1.439.948.910	1.471.455.821	157.694	144.235
Passiver		2.861.938.174	2.870.650.640	114.177.469	113.538.869
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	18				
Nærtstående parter	19				
Begivenheder efter balancedagen	20				
Anvendt regnskabspraksis	21				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabs- kapital	Reserve for sikrings- trans- aktioner	Overført resultat	Egenkapital ekskl. minoritets- interesser	Minoritets- interesser	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. maj	200.000	0	113.194.634	113.394.634	1.032.900.240	1.146.294.874
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-4.495.500	-4.495.500
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-4.517	0	-4.517	-4.512.008	-4.516.525
Overførsler, reserver	0	40.177	-40.177	0	0	0
Årets resultat	0	0	629.658	629.658	26.528.754	27.158.412
Egenkapital 30. april	200.000	35.660	113.784.115	114.019.775	1.050.421.486	1.164.441.261

Moderselskab

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. maj	200.000	943.346	112.251.288	113.394.634
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	-4.500	4.500	0
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-4.517	0	-4.517
Årets resultat	0	26.556	603.102	629.658
Egenkapital 30. april	200.000	960.885	112.858.890	114.019.775

Pengestrømsopgørelse 1. maj 2023 - 30. april 2024

	Note	Koncern	
		2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Årets resultat		27.158.412	67.694.483
Regulering	16	73.333.459	27.290.666
Ændring i driftskapital	17	-12.023.747	-1.777.613
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		88.468.124	93.207.536
Renteindbetalinger og lignende		6.791.008	437.611
Renteudbetalinger og lignende		-52.824.224	-19.837.475
Pengestrømme fra ordinær drift		42.434.908	73.807.672
Betalt selskabsskat		-15.411.210	-13.946.554
Pengestrømme fra driftsaktivitet		27.023.698	59.861.118
Køb af finansielle anlægsaktiver mv.		0	5.898
Salg af materielle anlægsaktiver		-11.100.033	-43.103.850
Modtaget udbytte fra kapitalinteresser		4.370.000	3.120.000
Ændring i bundne likvider relateret til investeringsaktivitet		-20.071.293	-20.000.000
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-26.801.326	-59.977.952
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		16.899.531	-18.432.924
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-21.776.676	0
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		-366.576	0
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		0	13.894.744
Betalt udbytte		-4.495.500	-4.495.500
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-9.739.221	-9.033.680
Ændring i likvider		-9.516.849	-9.150.514
Likvider 1. maj		36.723.167	25.873.681
Likvider 30. april		27.206.318	16.723.167
Likvider specificeres således:			
Ikke-bundne likvide beholdninger		27.199.660	16.717.269
Værdipapirer		6.658	5.898
Likvider 30. april		27.206.318	16.723.167

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
	DKK	DKK	DKK	DKK
1. Personaleomkostninger				
Lønninger	6.976.862	6.203.007	0	0
Pensioner	509.650	533.649	0	0
Andre omkostninger til social sikring	117.180	104.962	0	0
	7.603.692	6.841.618	0	0

Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen ikke oplyst.

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	13	13	0	0
--	-----------	-----------	----------	----------

	Koncern		Moderselskab	
	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
	DKK	DKK	DKK	DKK
2. Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	790.738	819.003
Andre finansielle indtægter	6.791.767	437.611	38.654	54.621
	6.791.767	437.611	829.392	873.624

	Koncern		Moderselskab	
	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
	DKK	DKK	DKK	DKK
3. Finansielle omkostninger				
Andre finansielle omkostninger	52.761.875	19.837.474	0	12.282
Kursreguleringer omkostninger	62.349	0	0	0
	52.824.224	19.837.474	0	12.282

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
	DKK	DKK	DKK	DKK
4. Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	4.752.949	9.613.577	171.072	492.635
Årets udskudte skat	4.648.058	9.983.441	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	3.468	0	3.468	0
	9.404.475	19.597.018	174.540	492.635

	Koncern		Moderselskab	
	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
	DKK	DKK	DKK	DKK
5. Resultatdisponering				
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	26.556	62.875
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	26.528.754	67.308.651	0	0
Overført resultat	629.658	385.832	603.102	322.957
	27.158.412	67.694.483	629.658	385.832

Noter til årsregnskabet

6. Aktiver der måles til dagsværdi

Koncern

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. maj	2.184.699.212
Tilgang i årets løb	10.989.835
Kostpris 30. april	2.195.689.047
Værdireguleringer 1. maj	502.163.828
Årets værdireguleringer	-28.635.642
Værdireguleringer 30. april	473.528.186
Regnskabsmæssig værdi 30. april	2.669.217.233

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

Dagsværdien for investeringsejendommene er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	Koncern
	2023/24
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	2.669.217.232
Værdiregulering, resultatopgørelse	-28.635.642
Anvendt afkastkrav i % - boligudlejningsejendomme	3,5 - 5,25%
Anvendt afkastkrav i % - erhvervsudlejningsejendomme	3,5 - 6,50%
Anvendt afkastkrav i % - blandede udlejningsejendomme	3,6 - 7,70%

Noter til årsregnskabet

7. Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK
Kostpris 1. maj	967.125
Tilgang i årets løb	110.200
Kostpris 30. april	<u>1.077.325</u>
Ned- og afskrivninger 1. maj	383.409
Årets afskrivninger	27.789
Ned- og afskrivninger 30. april	<u>411.198</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april	<u>666.127</u>

Moderselskab

8. Kapitalandele i dattervirksomheder

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
Kostpris 1. maj	90.588	90.588
Kostpris 30. april	<u>90.588</u>	<u>90.588</u>
Værdireguleringer 1. maj	943.346	865.514
Årets resultat	26.556	67.375
Modtagne udbytter	-4.500	-4.500
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	-4.517	14.957
Værdireguleringer 30. april	<u>960.885</u>	<u>943.346</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april	<u>1.051.473</u>	<u>1.033.934</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Stemmeandel	Ejerandel
Wagner Holding Aalborg ApS	Aalborg	83,35%	0,1%
Wagner Holding Aalborg 2 ApS	Aalborg	100%	100%
Butikscentret Metropol A/S	Aalborg	100%	100%
Wagner Ejendomme ApS	Aalborg	100%	100%
Wagner Ejendomme Parkering ApS	Aalborg	100%	100%
Komplementarselskabet Beddingen 5ABC ApS	Aalborg	100%	100%
Ejendomsselskabet Beddingen 5 ABC P/S	Aalborg	100%	100%

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
	DKK	DKK	DKK	DKK
9. Kapitalinteresser				
Kostpris 1. maj	1.878.610	1.878.610	0	0
Kostpris 30. april	1.878.610	1.878.610	0	0
Værdireguleringer 1. maj	105.540.729	97.726.275	0	0
Årets resultat	10.768.423	10.934.454	0	0
Modtagne udbytter	-4.370.000	-3.120.000	0	0
Værdireguleringer 30. april	111.939.152	105.540.729	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. april	113.817.762	107.419.339	0	0

Kapitalinteresser specificeres således:

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

10. Andre værdipapirer og kapitalandele til dagsværdi

Koncern	Værdiregule- ring, resultat- opgørelse	Dagsværdi 30. april
	DKK	DKK
Værdipapir, urealiseret	759	6.658

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
	DKK	DKK	DKK	DKK
11. Afledte finansielle instrumenter				
Der er indgået aftaler om afledte finansielle instrumenter i form af renteswaps. Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter udgør på balancedagen:				
Aktiver	23.623.861	29.414.277	0	0
			Værdiregule- ring, egenkapital	Dagsværdi 30. april
			DKK	DKK
Renteswap			-5.790.416	23.623.861

12. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

	Koncern		Moderselskab	
	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
	DKK	DKK	DKK	DKK
13. Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. maj	252.899.945	242.916.504	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	4.648.058	9.983.441	0	0
Hensættelse til udskudt skat 30. april	257.548.003	252.899.945	0	0

Noter til årsregnskabet

14. Langfristede gældsforpligtelser	Koncern		Moderselskab	
	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
	DKK	DKK	DKK	DKK
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.				
Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:				
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	1.130.992.973	1.158.231.463	0	0
Mellem 1 og 5 år	193.061.482	163.164.186	0	0
Langfristet del	1.324.054.455	1.321.395.649	0	0
Inden for 1 år	39.961.127	25.720.402	0	0
	1.364.015.582	1.347.116.051	0	0
Selskabsskat				
Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	0	12.124.398	0	0
Langfristet del	0	12.124.398	0	0
Inden for 1 år	1.103.789	0	0	0
	1.103.789	12.124.398	0	0
Deposita				
Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	29.337.656	29.704.232	0	0
Langfristet del	29.337.656	29.704.232	0	0
Øvrige deposita	42.725	0	0	0
	29.380.381	29.704.232	0	0

15. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af modtagne forudbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Noter til årsregnskabet

16. Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	Koncern	
	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
Finansielle indtægter	-6.791.767	-437.611
Finansielle omkostninger	52.824.224	19.837.474
Af- og nedskrivninger inklusive tab og gevinst ved salg	27.789	5.749
Værdireguleringer af investeringsaktiver	28.635.642	-777.656
Indtægter af kapitalinteresser	-10.768.423	-10.934.454
Skat af årets resultat	9.404.475	19.597.018
Andre reguleringer	1.519	146
	73.333.459	27.290.666

17. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

	Koncern	
	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
Ændring i tilgodehavender	8.101.935	-176.842
Ændring i leverandører mv.	-15.609.157	-1.600.771
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	-4.516.525	0
	-12.023.747	-1.777.613

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
	DKK	DKK	DKK	DKK
18. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser				
Pant og sikkerhedsstillelse				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:				
Investerings ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på:	2.669.217.233	2.686.863.040	0	0
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:				
Ejerpantebreve på i alt TDKK 78.647, der giver pant i investerings ejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi på:	2.669.217.233	2.686.863.040	0	0
Skadeløsbreve på i alt TDKK 144.800, der giver pant i investerings ejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi på:	2.669.217.233	2.686.863.040	0	0

Leje- og leasingforpligtelser

Koncernen har indgået operationelle leasingkontrakter, der pr. 30.04.2024 har en restløbetid på 19-26 måneder (2022/23: 2-31 måneder) og en samlet restleasingydelse på TDKK 231 (2022/23: TDKK 80)

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 1.103.789. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

Koncernen hæfter solidarisk for I/S Gøteborgvej 15-17 v/Ole Koch Hansen og Wagner Ejendomme CVR-nr. 27 31 41 04 forpligtelser.

19. Nærtstående parter

Transaktioner

Selskabet har valgt kun at oplyse om transaktioner, der ikke er foretaget på normale markedsvilkår efter årsregnskabslovens § 98 c, stk. 7.

20. Efterfølgende begivenheder

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Noter til årsregnskabet

21. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Swap xxii ApS for 2023/24 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncernregnskabet og årsregnskabet for 2023/24 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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

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

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Swap xxii ApS samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Noter til årsregnskabet

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. Minoritetsinteresser indregnes til den regnskabsmæssige værdi af de overtagne aktiver og forpligtelser på tidspunktet for erhvervelse af dattervirksomheder.

Ved første indregning måles minoritetsinteresser til minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dagsværdien af de identificerede nettoaktiver i den overtagne virksomhed. Herved indregnes der alene goodwill vedrørende modervirksomhedens andel af den overtagne virksomhed.

Ved efterfølgende ændringer i minoritetsinteresser, hvor koncernen bevarer kontrollen med dattervirksomheden indregnes vederlaget direkte på egenkapitalen.

Leasing

Alle leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

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 klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring.

Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af 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 de ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under dagsværdireserven for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resultterer den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultterer den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Noter til årsregnskabet

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af lejeindtægter, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

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 materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til koncernens hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder" og "Indtægter af kapitalinteresser".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske tilknyttede selskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Noter til årsregnskabet

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 30. april 2024 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Øvrige materielle anlægsaktiver

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

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posterne "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalinteresser" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og kapitalinteresserne.

Dattervirksomheder og kapitalinteresser med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Noter til årsregnskabet

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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

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.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Pengestrømsopgørelse

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

Noter til årsregnskabet

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

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.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad	Resultat af ordinær primær drift x 100 / Samlede aktiver ultimo
Soliditetsgrad	Egenkapital ultimo x 100 / Samlede aktiver ultimo
Egenkapitalforrentning	Ordinært resultat efter skat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital