

K.W. Bruun Invest A/S

Ryvangs Allé 54, 2900 Hellerup

CVR-nr. 10 40 98 02

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. maj 2022

Dirigent:

.....

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	9
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for K.W. Bruun Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. april 2022
Direktion:

.....
Jan Svane Mathiesen

Bestyrelse:

.....
Jan Christian Davidsen
formand

.....
Maria Louise Bruun-Lander
næstformand

.....
Anders Karl Bruun

.....
Jørgen Lund Lavesen

.....
Bo Gjetting

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K.W. Bruun Invest A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K.W. Bruun Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af 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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om 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 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 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 selskabets interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 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 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 årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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 årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med 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 årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 28. april 2022
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Jan C. Olsen
statsaut. revisor
mne33717

Claus Tanggaard Jacobsen
statsaut. revisor
mne23314

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	K.W. Bruun Invest A/S
Adresse, postnr., by	Ryvangs Allé 54, 2900 Hellerup
CVR-nr.	10 40 98 02
Stiftet	8. september 1986
Hjemstedskommune	København
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jan Christian Davidsen, formand Maria Louise Bruun-Lander, Næstformand Anders Karl Bruun Jørgen Lund Lavesen Bo Gjetting
Direktion	Jan Svane Mathiesen
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

t.kr.	2021	2020	2019	2018	2017
Hovedtal					
Årets resultat	332.545	98.808	105.354	-28.708	10.833
Balancesum	3.016.967	1.940.760	1.413.927	1.038.816	674.520
Egenkapital	2.962.605	1.914.978	1.388.180	1.022.793	659.497
Nøgletal					
Afkastningsgrad	-0,3 %	-0,3 %	-0,4 %	-0,4 %	-0,3 %
Soliditetsgrad	98,2 %	98,7 %	98,2 %	98,5 %	97,8 %
Egenkapitalforrentning	13,6 %	6,0 %	8,7 %	-3,4 %	2,6 %
Gennemsnitligt antal fuldtidsbe-					
skæftigede	2	2	1	0	0

Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

K.W. Bruun Invest A/S' formål er at drive investeringsvirksomhed.

K.W. Bruun Invest investerer i børsnoterede aktier og obligationer og beslægtede værdipapirer. Investeringer foretages primært gennem udvalgte kapitalforvaltere, som løbende evalueres. Herudover investerer K.W. Bruun Invest i ejendomme og alternative investeringer.

Investeringer foretages ud fra en formuebevarende investeringsstrategi. Dette betyder, at investeringsprocessen vil være præget af detaljeret fokus på risikospredning, porteføljepleje, overvægt af likvide aktiver samt langsigtede investeringer med en afbalanceret risikoprofil.

Direktionen er i løbende dialog med de eksterne forvaltere om sammensætningen af investeringsmandaterne, performance, monitorering af investeringsrammer og bæredygtige investeringer i porteføljerne. K.W. Bruun Invest er overbevist om, at selskaber som fokuserer på ESG, og som kan omsætte dette til forretningsmæssig fremdrift, vil være værdiskabende for aktionærer, medarbejdere og samfund. K.W. Bruun Invests investeringspolitik omfatter etiske retningslinjer med eksklusionslister samt krav om, at investeringer skal opfylde gældende principper for FN's ansvarlige investeringer (UNPRI) eller FN's Global Compact's principper.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Covid-19's udvikling og omfang har igen i år haft en væsentlig indflydelse på de finansielle markeder. Samtidig har virksomheder på global basis været meget omstillingsparate og udvist dynamisk adfærd, således at de gældende forretningsmodeller er blevet tilpasset en virkelighed med stærk vareefterspørgsel samtidig med stramme forsyningskæder med store udfordringer for levering af varer. Det har medført markant stigende priser på adskillige varer, og dermed skete der i året et markant skift med højere inflation til følge. K.W. Bruun Invest har gennem året fastholdt investeringsstrategien med relativt få tilpasninger af porteføljen, hvilket har resulteret i et positivt og tilfredsstillende afkast. Afkastet er primært hentet via aktier og alternative investeringer, hvor både private equity, lånefonde og solinvesteringer har bidraget væsentligt til resultatet.

Resultat før skat for året udgør et meget tilfredsstillende overskud på 392 mio.kr. mod et overskud på 110 mio.kr. i 2020.

K.W. Bruun Invests kapitalgrundlag er i 2021 blevet forøget med kapitalforhøjelser på 715 mio.kr. Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2021 i alt 2.963 mio.kr.

K.W. Bruun Invests arbejde på at etablere en portefølje af velbeliggende boligudlejningsejendomme har resulteret i, at der er tilkøbt 9 ejendomme til porteføljen gennem året. I forbindelse med udvidelsen af ejendomsporteføljen har K.W. Bruun Invest etableret ejendomsselskabet K.W. Bruun Ejendomme.

Ultimo året er investeringerne fordelt med 35% i primært globale aktier, 10% i ejendomme, 21% i alternativer, såsom Private Equity, solenergi og infrastruktur, 16% i investment grade-obligationer og 6% i high yield-obligationer samt 12% i kontanter.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Ledelsesberetning

Forventet udvikling

Udviklingen på de finansielle markeder vil være afhængig af en række faktorer. De mest iøjnefaldende faktorer forventes at være covid-19-pandemiens fortsatte tilstedeværelse og udvikling, den stigende inflationstakt, som dog forventes af mange markedsdeltagere at falde tilbage til et lavere niveau og den amerikanske centralbanks stramning af pengepolitikken i form af renteforhøjelser. Derudover er der globale geopolitiske spændinger, som kan have indflydelse på markedets volatilitet og udvikling.

Det forventes, at ejendomsporteføljen bliver yderligere udbygget i 2022.

Afkast forventes primært at blive skabt via aktier, alternative investeringer samt ejendomme.

Under de nuværende markeds-mæssige og geopolitiske omstændigheder forventes et resultat før skat for 2022 på 50-200 mio. kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2021	2020
11	Administrationsomkostninger	-6.948	-5.190
	Resultat af primær drift	-6.948	-5.190
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	124.616	61.157
2	Finansielle indtægter	280.932	69.842
3	Finansielle omkostninger	-6.136	-15.554
	Resultat før skat	392.464	110.255
4	Skat af årets resultat	-59.919	-11.447
	Årets resultat	<u>332.545</u>	<u>98.808</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	t.kr.	2021	2020
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	482	483
		<u>482</u>	<u>483</u>
6	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i dattervirksomheder	380.343	193.189
		<u>380.343</u>	<u>193.189</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>380.825</u>	<u>193.672</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.066	0
	Periodeafgrænsningsposter	0	10
		<u>1.066</u>	<u>10</u>
	Værdipapirer og kapitalandele	<u>2.278.882</u>	<u>1.480.113</u>
	Likvide beholdninger	<u>356.194</u>	<u>266.965</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.636.142</u>	<u>1.747.088</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>3.016.967</u></u>	<u><u>1.940.760</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	t.kr.	2021	2020
	PASSIVER		
	Egenkapital		
7	Aktiekapital	21.600	21.400
	Overkurs ved emission	0	0
	Overført resultat	2.941.005	1.893.578
	Foreslået udbytte	0	0
	Egenkapital i alt	2.962.605	1.914.978
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	25	16
8	Hensatte forpligtelser i alt	25	16
	Gældsforpligtelser		
9	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til dattervirksomheder	14.352	13.704
		14.352	13.704
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Periodiserede indtægter	917	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	41	219
	Gæld til tilknyttede virksomheder	25.900	1.430
	Skyldig selskabsskat	12.902	9.798
	Anden gæld	225	615
		39.985	12.062
	Gældsforpligtelser i alt	54.337	25.766
	PASSIVER I ALT	3.016.967	1.940.760

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 12 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 13 Sikkerhedsstillelser
- 14 Nærtstående parter
- 15 Resultatdisponering

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

Note	t.kr.	Aktiekapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	Egenkapital 1. januar 2020	21.200	0	1.366.980	0	1.388.180
	Kapitalforhøjelse	200	545.800	0	0	546.000
15	Overført via resultatdisponering	0	0	-19.192	118.000	98.808
	Overført fra overkurs ved emission	0	-545.800	545.800	0	0
	Valutakursreguleringer	0	0	-10	0	-10
	Udloddet ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen	0	0	0	-118.000	-118.000
	Egenkapital 1. januar 2021	21.400	0	1.893.578	0	1.914.978
	Kapitalforhøjelse	200	714.800	0	0	715.000
15	Overført via resultatdisponering	0	0	332.545	0	332.545
	Overført fra overkurs ved emission	0	-714.800	714.800	0	0
	Valutakursreguleringer	0	0	82	0	82
	Egenkapital 31. december 2021	21.600	0	2.941.005	0	2.962.605

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K.W. Bruun Invest A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore klasse C-virksomheder.

I henhold til årsregnskabslovens § 112, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Undladelse af pengestrømsopgørelse

Med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4, udarbejdes ikke pengestrømsopgørelse. Virksomhedens pengestrømme indgår i koncernpengestrømsopgørelsen for den højereliggende modervirksomhed K.W. Bruun & Co A/S.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (t.kr.).

Eksterne virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra overtagelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i koncernregnskabet frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyerhvervede virksomheder. Ophørte aktiviteter præsenteres særskilt, jf. nedenfor.

Overtagelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor koncernen faktisk opnår kontrol over den overtagne virksomhed.

Ved køb af nye virksomheder, hvor koncernen opnår bestemmende indflydelse over den købte virksomhed, anvendes overtagelsesmetoden. De tilkøbte virksomheders identificerbare aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Identificerbare immaterielle aktiver indregnes, hvis de kan udskilles eller udspringer fra en kontraktlig ret. Der indregnes udskudt skat af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem på den ene side købsvederlaget, værdien af minoritetsinteresser i den overtagne virksomhed og dagsværdien af eventuelle tidligere erhvervede kapitalandele, og på den anden side dagsværdien af de overtagne identificerbare aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser indregnes som goodwill under immaterielle aktiver. Goodwill afskrives lineært i resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af den økonomiske levetid.

Negative forskelsbeløb (negativ goodwill) indregnes i resultatopgørelsen på overtagelsestidspunktet.

Ved overtagelsen henføres goodwill til de pengestrømsfrembringende enheder, der efterfølgende danner grundlag for nedskrivningstest. Goodwill og dagsværdireguleringer i forbindelse med overtagelse af en udenlandsk enhed med en anden funktionel valuta end koncernens præsentationsvaluta behandles som aktiver og forpligtelser tilhørende den udenlandske enhed og omregnes ved første indregning til den udenlandske enheds funktionelle valuta med transaktionsdagens valutakurs.

Købsvederlaget for en virksomhed består af dagsværdien af det aftalte vederlag i form af overdragne aktiver, påtagne forpligtelser og udstedte egenkapitalinstrumenter. Hvis en del af købsvederlaget er betinget af fremtidige begivenheder eller opfyldelse af aftalte betingelser, indregnes denne del af købsvederlaget til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Efterfølgende reguleringer af betingede købsvederlag indregnes i resultatopgørelsen.

Omkostninger, afholdt i forbindelse med virksomhedskøb, indregnes i resultatopgørelsen i afholdelsesåret.

Hvis der på overtagelsestidspunktet er usikkerhed om identifikation eller måling af overtagne aktiver, forpligtelser eller eventualforpligtelser eller fastlæggelsen af købsvederlaget, sker første indregning på baggrund af foreløbigt opgjorte værdier. Hvis det efterfølgende viser sig, at identifikation eller måling af købsvederlaget, overtagne aktiver, forpligtelser eller eventualforpligtelser ikke var korrekt ved første indregning, reguleres opgørelsen med tilbagevirkende kraft, herunder goodwill, indtil 12 måneder efter overtagelsen, og sammenligningstal tilpasses. Herefter indregnes eventuelle korrektioner som fejl.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Ved afhændelse af dattervirksomheder, hvor den bestemmende indflydelse tabes, opgøres fortjeneste eller tab som forskellen mellem salgssummen med fradrag af salgsmkostninger på den ene side og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på den anden side.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, produktionsomkostninger og andre driftsindtægter med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af virksomheden, herunder omkostninger til administrativt personale, ledelsen, kontorlokaler og kontoromkostninger samt afskrivninger på aktiver, som benyttes i administrationen.

Afskrivninger

Af- og nedskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-10 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i dattervirksomheder præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i dattervirksomheder foretages fuld eliminering af koncerninterne avancer/tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles efter den indre værdis metode.

Ved første indregning måles kapitalandele i dattervirksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis for virksomhedssammenslutninger.

Kostprisen værdireguleres med resultatandele efter skat opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer/tab.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen, unoterede værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi iht. dagsværdihierarkiet.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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 begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

Der 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.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Kapitalandele, der ikke er optaget til handel på et aktivt marked, måles til kostpris.

Likvider

Likvider består af kontante bankindeståender.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Udbytte for regnskabsåret

Foreslået udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Nøgletal

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

Resultat af primær drift	Resultat før finansielle poster reguleret for andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger
Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Årets resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

t.kr.	2021	2020
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	238	12
Dagsværdireguleringer	268.970	60.743
Andre finansielle indtægter	11.724	9.087
	<u>280.932</u>	<u>69.842</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	867	585
Renteomkostninger i øvrigt	92	56
Dagsværdireguleringer	0	12.290
Andre finansielle omkostninger	5.177	2.623
	<u>6.136</u>	<u>15.554</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	59.909	11.448
Årets regulering af udskudt skat	10	-1
	<u>59.919</u>	<u>11.447</u>
5 Materielle anlægsaktiver		
t.kr.		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2021		693
Tilgange		378
Afgange		-410
Kostpris 31. december 2021		<u>661</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021		210
Afskrivninger		163
Tilbageførsel af akkumulerede af- og nedskrivninger på afhændede aktiver		-194
Af- og nedskrivninger 31. december 2021		<u>179</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021		<u>482</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Finansielle anlægsaktiver

t.kr.	Kapitalandele i dattervirksomheder
Kostpris 1. januar 2021	199.112
Tilgange	271.104
Afgang ved spaltning og salg af virksomhed	-21.571
Afgange	-31.500
Kostpris 31. december 2021	417.145
Værdireguleringer 1. januar 2021	-5.923
Valutakursreguleringer	732
Modtaget udbytte	-132.000
Årets resultat	124.616
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	-5.272
Avance ved salg af kapitalandele og øvrige reguleringer	-18.955
Værdireguleringer 31. december 2021	-36.802
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	380.343

Navn	Retsform	Hjemsted	Ejerandel
Dattervirksomheder			
Infinco A/S	A/S	Glostrup	100,00 %
K.W. Bruun Ejendomme ApS	ApS	Hellerup	100,00 %
Jernbane Alle 77 ApS	ApS	Hellerup	100,00 %
Østerbro Ejendomme Holding ApS	ApS	Hellerup	100,00 %
Østerbro Ejendomme ApS	ApS	Hellerup	100,00 %
Møllegade/Guldbergsgade Holding ApS	ApS	Hellerup	100,00 %
Møllegade 25 ApS	ApS	Hellerup	100,00 %
Ejd.selskabet Vibe Allé 4 ApS	ApS	Hellerup	100,00 %
Interdan Kapital Invest AG	AG	Schweiz	100,00 %
Ejendomsselskabet Landskronagade 11 ApS	ApS	Hellerup	100,00 %
Ejendomsselskabet Rungstedvej 73 ApS	ApS	Hellerup	100,00 %
Ejendomsselskabet Caroline Amalie Vej 108 ApS	ApS	Hellerup	100,00 %

t.kr. 2021 2020

7 Aktiekapital

Aktiekapitalen er fordelt således:

A-aktier, 21.600 stk. a nom. 1.000,00 kr.	21.600	21.400
	<u>21.600</u>	<u>21.400</u>

Aktiekapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

t.kr.	2021	2020	2019	2018	2017
Saldo primo	21.400	21.200	21.100	20.900	20.500
Kapitalforhøjelse	200	200	100	200	400
	<u>21.600</u>	<u>21.400</u>	<u>21.200</u>	<u>21.100</u>	<u>20.900</u>

8 Hensatte forpligtelser

Hensættelse til udskudt skat vedrører væsentligst tidsmæssige forskelle på immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

9 Langfristede gældsforpligtelser

t.kr.	Gæld i alt 31/12 2021	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til dattervirksomheder	14.352	0	14.352	0
	14.352	0	14.352	0

10 Afledte finansielle instrumenter og oplysninger om dagsværdier

Dagsværdioplysninger

Virksomheden har følgende aktiver og gældsforpligtelser, der måles til dagsværdi:

t.kr.	Noterede værdipapirer	Unoterede værdipapirer
Dagsværdi, ultimo	2.143.577	135.305
Værdireguleringer i resultatopgørelsen	251.151	17.819
Dagsværdiniveau	1	2

For investeringer der indregnes til dagsværdi, som ikke følger niveau 1, er værdierne opgjort efter nedenstående principper:

Kapitalfonde:

Kapitalfonde består af noterede og unoterede kapitalandele i private equity fonde.

For de unoterede kapitalfonde er de anlagte værdiansættelsesskøn i sagens natur forbundet med en vis usikkerhed. Nye oplysninger og/eller begivenheder kan derfor medføre ændringer til disse skøn og derved de opgjorte dagsværdier. Afkastkrav (WACC) er fastsat på baggrund af sammenlignelige investeringer. Værdiansættelsen af investeringerne er i høj grad baseret på oplysninger fra kapitalforvalterne selv, som rapporterer på månedlig eller kvartalsvis basis. Kapitalforvalterne opgør dagsværdien af de underliggende investeringer i overensstemmelse med the International Private Equity and Venture Capital Valuation Guidelines udarbejdet af the IPEV Board samt guidelines fra the Private Equity Industry Guideline Group og IFRS.

De væsentligste ikke-observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

- Afkastkrav i % (WACC) estimeret mellem 5-10%.
- Vækst i terminalåret ved DCF beregninger.
- Likviditet/illikviditet i markedet .

Lånefonde:

Lånefonde består af noterede og unoterede kapitalandele i kreditfonde. For de unoterede kreditfonde er de anlagte værdiansættelsesskøn i sagens natur forbundet med en vis usikkerhed. Nye oplysninger og/eller begivenheder kan derfor medføre ændringer til disse skøn og derved de opgjorte dagsværdier. Afkastkrav (WACC) er fastsat på baggrund af sammenlignelige investeringer. Værdiansættelsen af investeringerne er i høj grad baseret på oplysninger fra kapitalforvalterne selv, som rapporterer på månedlig eller kvartalsvis basis. Kapitalforvalterne opgør dagsværdien primært via DCF beregninger samt vurdering af sammenlignelige investeringer i overensstemmelse med the IPEV Valuation Guidelines og IFRS.

De væsentligste ikke-observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

- Afkastkrav i % (WACC) estimeret mellem 4-8%.
- Vækst i terminalåret ved DCF beregninger.
- Likviditet/illikviditet i markedet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

10 Afledte finansielle instrumenter og oplysninger om dagsværdier (fortsat)

Ejendomsfonde:

Ejendomsfonde består af noterede og noterede kapitalandele i ejendomsfonde.

For de noterede ejendomsfonde er de anlagte værdiansættelsesskøn i sagens natur forbundet med en vis usikkerhed. Nye oplysninger og/eller begivenheder kan derfor medføre ændringer til disse skøn og derved de opgjorte dagsværdier. Afkastkrav (WACC) er fastsat på baggrund af sammenlignelige investeringer. Værdiansættelsen af investeringerne er i høj grad baseret på oplysninger fra kapitalforvalterne selv, som rapporterer på månedlig eller kvartalsvis basis. Kapitalforvalterne opgør dagsværdien ved vurdering af sammenlignelige investeringer i overensstemmelse med anbefalinger og principper fra IFRS, INREV samt Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS).

De væsentligste ikke-observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

- Vækst i terminalåret ved DCF beregninger.
- Afkastkrav i % (WACC) estimeret mellem 4-6%.

Sol:

Solenergi består af noterede og noterede investeringer i solcelleanlæg.

De anlagte værdiansættelsesskøn er i sagens natur forbundet med en vis usikkerhed. Nye oplysninger og/eller begivenheder kan derfor medføre ændringer til disse skøn og derved de opgjorte dagsværdier. Afkastkrav (WACC) er fastsat på baggrund af det vægtede gennemsnitlige afkast af den samlede solcelle portefølje. Værdiansættelsen af investeringerne er i høj grad baseret på oplysninger fra kapitalforvalterne selv, som rapporterer på månedlig basis. Værdien opgøres på baggrund af en afkastbaseret cash-flow-model baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme.

De væsentligste ikke-observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

- Vækst i terminalåret ved DCF beregninger samt renteutviklingen for de europæiske 10 årige renter.
- De underliggende budgetantagelser og afkastkrav i % (WACC), som estimeres mellem 5-7%, justeres for andelen af indtjening der stammer fra markedsbaseret strømsalg og dermed påvirkes af elprisernes udvikling og den andel af omsætningen der stammer fra et fast garanteret tilskud (modsat et fast tilskud).
- Restværdien (scrap værdi) af hver solpark er sat til nul.
- I videst muligt omfang udarbejdes budgetterne på et konservativt men realistisk grundlag.

t.kr.	2021	2020
11 Personalemkostninger		
Lønninger	3.833	3.026
Pensioner	65	48
Andre omkostninger til social sikring	18	16
	3.916	3.090
 Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	 2	 2

Vederlag til virksomhedens ledelse oplyses ikke med henvisning til årsregnskabslovens § 98b, stk. 3, nr. 2.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

12 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Virksomheden er sambeskattet med K.W. Bruun & Co. A/S som administrationselskab, og hæfter ubegrænset og solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for danske selskabsskatter, renter m.v. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for skattemyndighederne fremgår af administrationselskabets årsregnskab. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre, at virksomhedens hæftelse udgør et større beløb.

Der er indgået kapitalindbetalingsforpligtelse vedrørende positioner der indregnes under posten andre værdipapirer og kapitalandele beløbende til 93 mio.kr.

13 Sikkerhedsstillelser

Virksomheden har stillet ulimiteret selvskylderkaution overfor datterselskabet K.W. Bruun Ejendomme ApS' engagement med Jyske Bank A/S. Gælden i K.W. Bruun Ejendomme ApS andrager 90 mio. kr. pr. 31. december 2021.

14 Nærtstående parter

K.W. Bruun Invest A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

Betydelig indflydelse

<u>Nærtstående part</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>	<u>Grundlag for betydelig indflydelse</u>
K.W. Bruun & Co A/S	Ryvangs Allé 54, 2900 Hellerup	Moderselskab

Oplysning om koncernregnskaber

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
K.W. Bruun & Co A/S	Ryvangs Allé 54, 2900 Hellerup	https://datacvr.virk.dk/

t.kr.

15 Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen
 Overført resultat

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	0	118.000
	332.545	-19.192
	<u>332.545</u>	<u>98.808</u>