

Murermester Willy Lynggaard Petersens Familiefond

c/o Grant Thornton, Stockholmsgade 45, 2100 København Ø

CVR-nr. 24 20 24 10

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på fondens bestyrelsesmøde den 14. maj 2020.

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Fondsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Anvendt regnskabspraksis	12
Resultatopgørelse	16
Balance	17
Noter	19

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Muremester Willy Lynggaard Petersens Familiefond.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. maj 2020

Bestyrelse

Niels Kornerup

Jytte Arve

Jan Leth Christensen

Klaus Steen Mortensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i Muremester Willy Lynggaard Petersens Familiefond

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Muremester Willy Lynggaard Petersens Familiefond for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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". Vi er uafhængige af fonden 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 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 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 fondens 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 fonden, 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af 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 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 fondens 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 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 fondens 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 konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at fonden 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 blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 14. maj 2020

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Carsten Ingemann Johansen
statsautoriseret revisor
mne32071

Henrik Sattrup
statsautoriseret revisor
mne9823

Fondsoplysninger

Fonden	Muremester Willy Lynggaard Petersens Familiefond c/o Grant Thornton Stockholmsgade 45 2100 København Ø
	CVR-nr.: 24 20 24 10 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Niels Kornerup Jytte Arve Jan Leth Christensen Klaus Steen Mortensen
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
Dattervirksomhed	W. Lynggaard Petersen Holding A/S, København

Ledelsesberetning

Fondens væsentligste aktiviteter

Fondens primære aktivitet udøves som direkte deltager i forskellige ejendomsinvesteringer samt ejendomsinvesteringer gennem W. Lynggaard Petersen Holding A/S.

Fondens investering i fast ejendom er delt i to områder, dels udlejningsejendomme og dels ejerlejlighedsejendomme.

God fondsledelse

Bestyrelsen skal redegøre for god fondsledelse i overensstemmelse med "Anbefalingerne om god Fondsledelse". Dette dækker over en redegørelse om bestyrelsens åbenhed og kommunikation, opgaver og vederlag, som er angivet nedenfor:

1 Åbenhed og kommunikation

- 1.1 Det anbefales, at bestyrelsen vedtager retningslinjer for eksternt kommunikation, herunder hvem, der kan, og skal udtale sig til offentligheden på den erhvervsdrivende fonds vegne, og om hvilke forhold. Retningslinjerne skal imødekomme behovet for åbenhed og interessenteres behov og mulighed for at opnå relevant opdateret information om fondens forhold.
- Følges af Muremester Willy Lynggaard Petersens Familiefond. Formanden udtaler sig på fondens vegne uden begrænsninger.

2 Bestyrelsens opgaver og ansvar

2.1 Overordnede opgaver og ansvar

- 2.1.1 Det anbefales, at bestyrelsen med henblik på at sikre den erhvervsdrivende fonds virke i overensstemmelse med fondens formål og interesser mindst en gang årligt tager stilling til fondens overordnede strategi og uddelingspolitik med udgangspunkt i vedtægten.
- Fonden følger denne anbefaling.

2.2 Formanden og næstformanden for bestyrelsen

- 2.2.1 Det anbefales, at bestyrelsesformanden organiserer, indkalder og leder bestyrelsesmøderne med henblik på at sikre et effektivt bestyrelsesarbejde og skabe de bedst mulige forudsætninger for bestyrelsesmedlemmernes arbejde enkeltvis og samlet.
- Fonden følger denne anbefaling.

Ledelsesberetning

- 2.2.2 Det anbefales, at hvis bestyrelsen – ud over formandshvervet – undtagelsesvis anmoder bestyrelsesformanden om at udføre særlige driftsopgaver for den erhvervsdrivende fond, bør der foreligge en bestyrelsesbeslutning, der sikrer, at bestyrelsen bevarer den uafhængige overordnede ledelse og kontrolfunktion. Der bør sikres en forsvarlig arbejdsdeling mellem formanden, næstformanden, den øvrige bestyrelse og en eventuel direktion. Fonden følger denne anbefaling.
- 2.3 Bestyrelsens sammensætning og organisering**
- 2.3.1 Det anbefales, at bestyrelsen løbende vurderer og fastlægger, hvilke kompetencer bestyrelsen skal råde over for bedst muligt at kunne udføre de opgaver, der påhviler bestyrelsen. Fraviges - se 2.3.3
- 2.3.2 Det anbefales, at bestyrelsen med respekt af en eventuel udpegningsret i vedtægten sikrer en struktureret, grundig og gennemskuelig proces for udvælgelse og indstilling af kandidater til bestyrelsen. Fraviges - se 2.3.3
- 2.3.3 Det anbefales, at bestyrelsesmedlemmer udpeges på baggrund af deres personlige egenskaber og kompetencer under hensyn til bestyrelsens samlede kompetencer, samt at der ved sammensætning og indstilling af nye bestyrelsesmedlemmer tages hensyn til behovet for fornyelse – sammenholdt med behovet for kontinuitet – og til behovet for mangfoldighed i relation til bl.a. erhvervs- og uddelingserfaring, alder og køn. Fundatsen foreskriver, hvilke kvalifikationer bestyrelsen som sådan samt de enkelte medlemmer skal besidde. Ved en fundatsændring er det bestemt, at nye bestyrelsesmedlemmer skal fratræde, når den pågældende fylder 70 år, samt vælges for en 4 årig periode med mulighed for genvalg op til tre gange, dvs. 16 års maksimal anciennitet. Bestyrelsen finder derfor, at fundatsen har gjort op med kravene til bestyrelsens sammensætning, hvorfor pkt. 2.3.1, 2.3.2 og 2.3.3 fraviges.

Ledelsesberetning

- 2.3.4 Det anbefales, at der årligt i ledelsesberetningen, og på den erhvervsdrivende fonds eventuelle hjemmeside, redegøres for sammensætningen af bestyrelsen, herunder for mangfoldighed, samt at der gives følgende oplysninger om hvert af bestyrelsens medlemmer:
- den pågældendes navn og stilling,
 - den pågældendes alder og køn,
 - dato for indtræden i bestyrelsen, hvorvidt genvalg af medlemmet har fundet sted, og udløb af den aktuelle valgperiode,
 - medlemmets eventuelle særlige kompetencer,
 - den pågældendes øvrige ledelseshverv, herunder poster i direktioner, bestyrelser og tilsynsråd, inklusive ledelsesudvalg, i danske og udenlandske fonde, virksomheder, institutioner samt krævede organisationsopgaver,
 - hvilke medlemmer, der er udpeget af myndigheder/tilskudsyder m.v., og
 - om medlemmet anses for uafhængigt.
- Fonden følger denne anbefaling - se efterfølgende oversigt.
- 2.3.5 Det anbefales, at flertallet af bestyrelsesmedlemmerne i den erhvervsdrivende fond ikke samtidig er medlemmer af bestyrelsen eller direktionen i fondens dattervirksomhed, medmindre der er tale om et helejet egentligt holdingselskab.
- Fonden følger denne anbefaling.
- 2.4 Uafhængighed**
- 2.4.1 Det anbefales, at en passende del af bestyrelsens medlemmer er uafhængige.
- Består bestyrelsen (eksklusiv medarbejdervalgte medlemmer) af op til fire medlemmer, bør mindst ét medlem være uafhængigt. Består bestyrelsen af mellem fem til otte medlemmer, bør mindst to medlemmer være uafhængige. Består bestyrelsen af ni til elleve medlemmer, bør mindst tre medlemmer være uafhængige og så fremdeles.
- Bestyrelsens medlemmer, med undtagelse af Klaus Steen Mortensen (valgt i 2018), har været bestyrelsesmedlemmer siden fondatsens etablering af stifteren, eller kort tid herefter, og har således alle mere end 12 års anciennitet og er derfor alle ikke uafhængige. Bestyrelsen finder, bl.a. i respekt for stifterens ønsker, dette acceptabelt, hvorfor pkt. 2.4 fraviges.

Ledelsesberetning

2.5 Udpegningsperiode

- 2.5.1 Det anbefales, at bestyrelsens medlemmer som minimum udpeges for en periode på to år, og maksimalt for en periode på fire år. Se vedrørende pkt. 2.3 ovenfor. Pkt. 2.5.1 fraviges.
- 2.5.2 Det anbefales, at der for medlemmerne af bestyrelsen fastsættes en aldersgrænse, som offentliggøres i ledelsesberetningen eller på fondens hjemmeside. Se vedrørende pkt. 2.3 ovenfor. Aldersgrænsen er fastsat til 70 år.

2.6 Evaluering af arbejdet i bestyrelsen og direktion

- 2.6.1 Det anbefales, at bestyrelsen fastlægger en evalueringsprocedure, hvor bestyrelsen, formanden og de individuelle medlemmers bidrag og resultater årligt evalueres, og at resultatet drøftes i bestyrelsen. Fonden følger denne anbefaling.
- 2.6.2 Det anbefales, at bestyrelsen én gang årligt evaluerer en eventuel direktions og/eller administrators arbejde og resultater efter forud fastsatte klare kriterier. Fonden følger denne anbefaling.

3 Ledelsens vederlag

- 3.1.1 Det anbefales, at medlemmer af bestyrelsen i erhvervsdrivende fonde aflønnes med et fast vederlag, samt at medlemmer af en eventuel direktion aflønnes med et fast vederlag, eventuelt kombineret med bonus, der ikke bør være afhængig af regnskabsmæssige resultater. Vederlaget bør afspejle det arbejde og ansvar, der følger af hvervet. Fonden følger denne anbefaling.
- 3.1.2 Det anbefales, at der i årsregnskabet gives oplysning om det samlede vederlag, hvert medlem af bestyrelsen og en eventuel direktion modtager fra den erhvervsdrivende fond og fra andre virksomheder i koncernen. Endvidere bør der oplyses om eventuelle andre vederlag som bestyrelsesmedlemmer, bortset fra medarbejderrepræsentanter i bestyrelsen, modtager for varetagelsen af opgaver for fonden, dattervirksomheder af fonden eller tilknyttede virksomheder til fonden. Fonden følger denne anbefaling - se efterfølgende oversigt.

Ledelsesberetning

Der kan oplyses følgende om bestyrelsens medlemmer:

	Niels Kornerup	Jytte Arve	Jan Leth Christensen	Klaus Steen Mortensen
Stilling	Advokat, partner	Tidl. regnskabschef	Advokat, partner	Adm. direktør
Alder	59	76	57	63
Køn	Mand	Kvinde	Mand	Mand
Indtrådt i bestyrelsen den	27/3 2001	30/12 1998	9/5 2003	3/5 2018
Genvalg har fundet sted?	IR	IR	IR	Nej
Udløb af valgperiode	IR	IR	IR	2022
Medlemmets særlige kompetencer	Erhvervsret og selskabsret	Økonomi	Ejendomsinvestering	Byggeri
Øvrige ledelseserhverv	Diverse direktør og bestyrelsesposter	Ingen	Diverse direktør og bestyrelsesposter	Diverse direktør og bestyrelsesposter
Udpeget af myndigheder/tilsyn	Nej	Nej	Nej	Nej
Anses medlemmet for uafhængigt	Nej	Nej	Nej	Ja
Lønoplyst vederlag fra fonden	100.000	75.000	75.000	75.000
Faktureret vederlag fra fonden	359.000	0	0	0

Fondens uddelingspolitik

Fonden uddeler midler til efterkommere efter stifteren, Willy Lynggaard Petersen, og bestyrelsen har valgt for tiden at tilgodese tredje og fjerde generation efter stifteren med faste beløb, samt at give tildelinger til familiemedlemmerne ved helt særlige lejligheder.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 10,7 mio. kr. mod 10,7 mio. kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 49,5 mio. kr. mod 25,8 mio. kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Det samlede resultatet af ejendomsinvesteringerne er før værdireguleringer realiseret driftsmæssigt som forventet med 5,4 mio. kr. Fondens uændrede regnskabspraksis vedrørende måling af ejendomme har medført positive værdireguleringer med i alt kr. 63,7 mio. kr., således at det samlede resultat af ejendomsinvesteringerne udviser et resultat på 69,1 mio. kr.

Samlet viser fondens resultat et overskud på 49,5 mio. kr. før uddelinger og skat og i alt er 75,0 mio. kr. til rådighed for uddelinger. Til efterkommerne efter muremester Willy Lynggaard Petersen er der dels uddelt 3,9 mio. kr. og dels afsat en uddelingsramme for 2020 på 8,0 mio. kr. Den disponible kapital, der overføres til 2020, udgør herefter 67,0 mio. kr.

Ledelsesberetning

Fondens kapital udgør samlet 235,7 mio. kr.

Den forventede udvikling

Fonden forventer et samlet positivt resultat før værdireguleringer på ejendomme i 2020.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning har Fonden frasolgt den 100% ejede ejendom Hausergården.

Herudover er der efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke fondens finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Murermester Willy Lynggaard Petersens Familiefond er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed med de tilpasninger, der følger af, at der er tale om en fond. Herudover har fonden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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 fonden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå fonden, 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.

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

Andele af resultat, aktiver og gældsforpligtelser i ejendomsinteressentskaber og -samejer indregnes under de enkelte regnskabsposter i forhold til ejerpart (pro rata).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Nettoavance ved salg af lejligheder

Avance ved salg af lejligheder opgøres som skødesum med fradrag af bogført værdi primo og direkte omkostninger, der kan relateres til salget. Avancen opgøres og indtægtsføres på tidspunktet for underskrift af slutseddel.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til fondens hovedaktiviteter.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme samt udgifter til administration mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn til administratorer og honorar til bestyrelse.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab 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 kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

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

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

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Uddelinger

Uddelingerne føres direkte over disponibel kapital, og omfatter de i året foretagne udbetalinger samt hensættelser til senere uddeling.

Anvendt regnskabspraksis

Fondsskat 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 modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

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.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede og lovpligtige hensættelser til vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsætning	10.658.897	10.736.546
Nettoavance ved salg af lejligheder	1.757.320	1.348.838
Andre driftsindtægter	459.358	216.504
Andre eksterne omkostninger	-8.552.247	-9.263.037
Værdiregulering af investeringsejendomme	58.578.945	25.305.146
Bruttoresultat	62.902.273	28.343.997
1 Personaleomkostninger	-595.000	-583.750
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-759	-1.012
Driftsresultat	62.306.514	27.759.235
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5.790.710	6.063.435
Andre finansielle indtægter	286.433	331.836
Øvrige finansielle omkostninger	-6.504.429	-2.808.951
Resultat før skat	61.879.228	31.345.555
2 Skat af årets resultat	-12.332.072	-5.566.536
Årets resultat	49.547.156	25.779.019
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til udlodningsramme	6.900.000	1.780.000
Overføres til overført resultat	0	4.804.080
Overføres til øvrige reserver	44.621.205	19.194.939
Disponeret fra overført resultat	-1.974.049	0
Disponeret i alt	49.547.156	25.779.019

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme, direkte ejerskab	235.400.000	172.700.000
4	Investeringsejendomme, andel i interessentskaber	44.311.818	45.538.569
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>279.711.818</u>	<u>218.238.569</u>
5	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	71.343.355	70.052.645
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>71.343.355</u>	<u>70.052.645</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>351.055.173</u>	<u>288.291.214</u>
Omsætningsaktiver			
	Andel af tilgodehavender i interessentskaber	10.645.946	9.615.435
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.491.200	1.565.400
	Tilgodehavende selskabsskat	0	39.038
	Andre tilgodehavender	3.147.254	3.463.389
	Tilgodehavender i alt	<u>19.284.400</u>	<u>14.683.262</u>
6	Likvide beholdninger	<u>9.729.229</u>	<u>24.905.999</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>29.013.629</u>	<u>39.589.261</u>
	Aktiver i alt	<u>380.068.802</u>	<u>327.880.475</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
7 Grundkapital	57.144.303	57.144.303
Andre reserver	103.507.543	58.886.338
9 Overført resultat	67.047.244	69.021.293
10 Udlokningsramme	8.000.000	5.000.000
Egenkapital i alt	235.699.090	190.051.934
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	8.749.900	16.608.900
Andre hensatte forpligtelser	3.742.562	4.092.356
Hensatte forpligtelser i alt	12.492.462	20.701.256
Gældsforpligtelser		
11 Gæld til realkreditinstitutter	63.048.439	110.675.729
Andel i gæld til lejere i interessentskaber	414.545	416.107
Gæld til lejere	1.541.279	3.663.693
Langfristede gældsforpligtelser i alt	65.004.263	114.755.529
Kortfristet del af langfristet gæld	52.632.267	763.879
Leverandører af varer og tjenesteydelser	167.500	167.500
Selskabsskat	4.921.072	0
Anden gæld	8.974.330	1.273.794
Periodeafgrænsningsposter	177.818	166.583
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	66.872.987	2.371.756
Gældsforpligtelser i alt	131.877.250	117.127.285
Passiver i alt	380.068.802	327.880.475
12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
13 Eventualposter		
14 Nærtstående parter		

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	270.000	258.750
Bestyrelse	325.000	325.000
	<u>595.000</u>	<u>583.750</u>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
 2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	20.191.072	152.636
Årets regulering af udskudt skat	-7.859.000	5.413.900
	<u>12.332.072</u>	<u>5.566.536</u>
	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
 3. Investeringsejendomme, direkte ejerskab		
Kostpris 1. januar 2019	125.290.966	45.918.334
Tilgang vedrørende virksomhedsoverdragelse	5.093.034	31.618.277
Overførsel fra Investeringsejendomme, andel i interessentskaber	0	47.754.355
	<u>130.384.000</u>	<u>125.290.966</u>
Kostpris 31. december 2019		
Opskrivninger 1. januar 2019	47.409.034	-818.334
Årets opskrivning	57.606.966	20.781.668
Overførsel fra Investeringsejendomme, andel i interessentskaber	0	27.445.700
	<u>105.016.000</u>	<u>47.409.034</u>
Opskrivninger 31. december 2019		
	<u>235.400.000</u>	<u>172.700.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019		

Noter

	31/12 2019	31/12 2018
4. Investeringsejendomme, andel i interessentskaber		
Kostpris 1. januar 2019	17.452.365	65.792.741
Afgang i årets løb	-826.589	-586.021
Overførsler til Investeringsejendomme, direkte ejerskab	0	-47.754.355
Kostpris 31. december 2019	16.625.776	17.452.365
Opskrivninger 1. januar 2019	28.086.204	51.704.734
Tilbageførsler ved salg	-1.372.141	-696.308
Årets reguleringer til dagsværdi	971.979	4.523.478
Overførsler til Investeringsejendomme, direkte ejerskab	0	-27.445.700
Opskrivninger 31. december 2019	27.686.042	28.086.204
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	44.311.818	45.538.569
5. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Kostpris 1. januar 2019	78.281.237	78.281.237
Kostpris 31. december 2019	78.281.237	78.281.237
Nedskrivninger 1. januar 2019	-8.228.592	-10.292.027
Udbytte	-4.500.000	-4.000.000
Årets resultat	5.790.710	6.063.435
Opskrivninger 31. december 2019	-6.937.882	-8.228.592
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	71.343.355	70.052.645
Tilknyttet virksomhed:		
	Hjemsted	Ejerandel
W. Lynggaard Petersen Holding A/S	København	100 %
6. Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	5.805.397	21.103.228
Andel i likvide beholdninger i interessentskaber	3.923.832	3.802.771
	9.729.229	24.905.999

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
7. Grundkapital		
Grundkapital 1. januar 2019	57.144.303	57.144.303
	<u>57.144.303</u>	<u>57.144.303</u>
8. Andre reserver		
Andre reserver 1. januar 2019	58.886.338	39.691.399
Henlagt jf. resultatopgørelse	44.621.205	19.194.939
	<u>103.507.543</u>	<u>58.886.338</u>
9. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2019	69.021.293	64.217.213
Årets overførte overskud eller underskud	-1.974.049	4.804.080
	<u>67.047.244</u>	<u>69.021.293</u>
10. Udlovningsramme		
Udlovningsramme 1. januar 2019	5.000.000	5.000.000
Udlodninger	-3.900.000	-1.780.000
Henlagt jf. resultatopgørelse	6.900.000	1.780.000
	<u>8.000.000</u>	<u>5.000.000</u>
11. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter, andel i interessentskaber	5.886.960	4.624.122
Gæld til realkreditinstitutter, direkte ejerskab	109.793.746	106.815.486
	115.680.706	111.439.608
Heraf forfalder inden for 1 år	-52.632.267	-763.879
	<u>63.048.439</u>	<u>110.675.729</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	57.631.304	108.615.356

Noter

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 115.681 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger på t.kr. 115.620, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 279.712 t.kr.

13. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Til sikkerhed for anden gæld i interessentskaber er der deponeret følgende til sikkerhed med pant i de til interessentskabet hørende ejendomme:

I Ejendomsselskabet Tåstruphave 1 I/S er der deponeret ejerpantebreve 283 t.kr. med sikkerhed i ejendommen, som har en bogført værdi på 26.000 t.kr.

14. Nærtstående parter

Følgende virksomheder indgår i årsregnskabet for Murermester Willy Lynggaard Petersens Familiefond:

<u>Virksomhed</u>	<u>Virksomhedsforbindelse</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Indregning</u>
W. Lynggaard Petersen Holding A/S	Dattervirksomhed	100%	Indre værdi
Ejendommen Hausergården	Helejet	100%	100%
Ejendommen Englandsvej	Helejet	100%	100%
EI/S Bolvighus	Interessentskabsandel	71,4%	Pro rata
Ejendomsselskabet Tåstrup Have 1 I/S	Samejeandel	61,4%	Pro rata
I/S Matr. nr. 2 ch af Ordrup	Samejeandel	60,1%	Pro rata
EI/S Brandholmsparken	Interessentskabsandel	46,8%	Pro rata
Samejet Rødovrevej 242-252	Samejeandel	8,8%	Pro rata