

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 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på fondens bestyrelsesmøde den 27. juni 2023.

Niels Kornerup
Formand

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Fondsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	13
Resultatopgørelse	18
Balance	19
Egenkapitalopgørelse	21
Noter	22

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 27. juni 2023

Bestyrelse

Niels Kornerup

Jan Leth Christensen

Klaus Steen Mortensen

Kristian Lynggaard Walden

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 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2022 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for 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 27. juni 2023

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Carsten Ingemann Johansen

statsautoriseret revisor
mne32071

Fondsoplysninger

Fonden	Murermester 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 Jan Leth Christensen Klaus Steen Mortensen Kristian Lynggaard Walden
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
Dattervirksomheder	W. Lynggaard Petersen Holding A/S, København - Pynten Strandvejen ApS, København - Skovshoved Pynten Holding P/S, København - Skovshoved Pynten P/S, København - Komplementarselskabet Pynten ApS, København - Ejendomsanpartsselskabet Rytbo, København - EA/S Kronprinsessegården I, København - EA/S Gentofte Søpark, København - A/S Kongevejens Blokhuse, 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 principper for eksternt kommunikation, som imødekommer behovet for åbenhed og interessenternes behov og mulighed for at opnå relevant opdateret information om fondens forhold.
- Følges af Muremester Willy Lynggaard Petersens Familiefod. 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.

- 2.1.2 Det anbefales, at bestyrelsen løbende forholder sig til, om fondens kapitalforvaltning modsvarer fondens formål og behov på kort og lang sigt.
- 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 undtagelsesvis anmoder bestyrelsesformanden om at udføre særlige opgaver for den erhvervsdrivende fond ud over formandshvervet, bør der foreligge en bestyrelsesbeslutning herom, 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 og mindst hvert andet år 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 godkender 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 krævende organisationsopgaver,
 - hvorvidt den pågældende ejer aktier, optioner, warrants og lignende i fondens dattervirksomheder og/eller associerede virksomheder,
 - hvilke medlemmer, der er udpeget af myndigheder/tilskudsyder m.v., og
 - om medlemmet anses for uafhængigt.
- 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 - se efterfølgende oversigt.

Fonden følger denne anbefaling.

Ledelsesberetning

2.4 Uafhængighed

- 2.4.1 Det anbefales, at en passende del af bestyrelsens medlemmer er uafhængige. Fonden følger denne anbefaling.

Består bestyrelsen (eksklusiv medarbejdervalgte medlemmer) af:

- op til fire medlemmer, bør mindst ét medlem være uafhængigt,
- mellem fem til otte medlemmer, bør mindst to medlemmer være uafhængige, eller
- ni til elleve medlemmer, bør mindst tre medlemmer være uafhængige, og så fremdeles.

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 direktion og/eller administrators arbejde og resultater efter forud fastsatte klare kriterier. Fonden følger denne anbefaling.

Ledelsesberetning

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, som hvert enkelt medlem af bestyrelsen og en eventuel direktion modtager fra den erhvervsdrivende fond og fra fondens dattervirksomheder og associerede virksomheder. Endvidere bør der oplyses om eventuelle andre vederlag som bestyrelsesmedlemmer og en eventuel direktion modtager for udførelse af andet arbejde eller opgaver for fonden, fondens dattervirksomheder eller associerede virksomheder, bortset fra medarbejderrepræsentanternes vederlag som ansatte. Fonden følger denne anbefaling - se noten for personaleomkostninger.

Ledelsesberetning

Der kan oplyses følgende om bestyrelsens medlemmer:

	Niels Kornerup	Jan Leth Christensen	Klaus Steen Mortensen	Kristian Lynggaard Walden
Stilling	Advokat, partner	Advokat, partner	Adm. direktør	Projektleder
Alder	62	60	66	31
Køn	Mand	Mand	Mand	Mand
Indtrådt i bestyrelsen den	27/3 2001	9/5 2003	3/5 2018	28/3 2022
Genvalg har fundet sted?	IR	IR	Ja	Nej
Udløb af valgperiode	IR	IR	2026	2026
Medlemmets særlige kompetencer	Erhvervsret og selskabsret	Ejendoms- investering	Byggeri	Byggeri
Øvrige ledelseshverv	Diverse direktør og bestyrelsespos- ter	Diverse direktør og bestyrelsespos- ter	Diverse bestyrelsespos- ter	Ingen
Udpeget af myndigheder/tilsyn	Nej	Nej	Nej	Nej
Anses medlemmet for uafhængigt	Nej	Nej	Ja	Nej
Samlet vederlag fra fonden	100.000	75.000	75.000	56.250

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 13,0 mio. kr. mod 6,3 mio. kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 19,4 mio. kr. mod 61,6 mio. kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Det samlede resultatet af ejendomsinvesteringerne er før værdireguleringer realiseret driftsmæssigt som forventet med 5,2 mio. kr. Fondens uændrede regnskabspraksis vedrørende måling af ejendomme har medført positive værdireguleringer med i alt kr. 25,4 mio. kr., således at det samlede resultat af ejendomsinvesteringerne udviser et resultat på 30,6 mio. kr.

Samlet viser fondens resultat et overskud på 25,5 mio. kr. før uddelinger og skat og i alt er 160,3 mio. kr. til rådighed for uddelinger. Til efterkommerne efter muremester Willy Lynggaard Petersen er der dels uddelt 5,2 mio. kr. og dels uændret afsat en uddelingsramme for 2023 på 8,0 mio. kr. Den disponible kapital, der overføres til 2023, udgør herefter 152,3 mio. kr.

Fondens kapital udgør samlet 349,6 mio. kr.

Ledelsesberetning

Den forventede udvikling

Fonden forventer et samlet positivt resultat før værdireguleringer på ejendomme i 2023.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der 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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder, som følge af ændret fortolkning af årsregnskabsloven.

Hensatte forpligtelser hos Grundejernes Investeringsfond på 100% ejede ejendomme overføres til egenkapitalen og indestående medtages som værdien af indestående hos Grundejernes Investeringsfond på balancedagen uden regulering af fremtidige hensættelser og forbrug.

- Årets resultat før skat er påvirket med t.kr. 0 i 2022 og med t.kr. 52 i 2021
- Årets resultat efter skat er påvirket med t.kr. 0 i 2022 og med t.kr. 52 i 2021
- Balancesummen er påvirket positivt med t.kr. 0 i 2022 og med t.kr. 0 i 2021
- Egenkapitalen er påvirket positivt med t.kr. 0 i 2022 og med t.kr. 3.061 i 2021

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

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).

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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

Nettoavance ved salg af fast ejendom

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 risikoovergang.

Andre driftsindtægter

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

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den tilknyttede virksomheds resultat efter skat.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi.

Udlejningsejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommenes dagsværdi.

Ejerlejlighedsejendomme værdiansættes baseret på senest kendte salgsværdier med fradrag af beløb til salgsomkostninger samt det forhold at lejlighederne er udlejet og dermed ikke frigjort til salg.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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

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

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en målemetode.

I balancen indregnes kapitalandel i tilknyttet virksomhed til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis.

Nettopskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettopskrivning 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandel i tilknyttet virksomhed vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Andre reserver

Under andre reserver indregnes opskrivninger på investeringsejendomme med fradrag af udskudt skat.

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Uddelinger

Uddelinger omfatter de i året foretagne udbetalinger samt hensættelser til senere uddeling.

Anvendt regnskabspraksis

Fondsskat og udskudt skat

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

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter lovpligtige hensættelser til vedligeholdelse af ejerlejligheder.

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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsætning	13.044.451	6.260.778
Nettoavance ved salg af lejligheder	3.087.769	3.028.559
Andre driftsindtægter	350.960	321.569
Andre eksterne omkostninger	-11.294.084	-6.986.465
Værdiregulering af investeringsejendomme	25.394.402	14.399.830
Bruttoresultat	30.583.498	17.024.271
1 Personaleomkostninger	-1.029.250	-551.250
Driftsresultat	29.554.248	16.473.021
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	-1.474.681	50.169.211
Andre finansielle indtægter	61.387	375.372
Øvrige finansielle omkostninger	-2.686.969	-1.722.610
Resultat før skat	25.453.985	65.294.994
2 Skat af årets resultat	-6.029.710	-3.729.842
Årets resultat	19.424.275	61.565.152
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-1.474.681	44.936.136
Overføres til udlodningsramme	5.200.000	5.100.000
Overføres til overført resultat	0	91.171.463
Overføres til andre reserver	17.918.459	-79.642.447
Disponeret fra overført resultat	-2.219.503	0
Disponeret i alt	19.424.275	61.565.152

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme, 100% ejerskab	221.500.000	103.500.000
4 Investeringsejendomme, andel i interessentskaber	61.386.129	73.617.111
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>282.886.129</u>	<u>177.117.111</u>
5 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	221.742.692	123.217.373
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>221.742.692</u>	<u>123.217.373</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>504.628.821</u>	<u>300.334.484</u>
Omsætningsaktiver		
Andel af tilgodehavender i interessentskaber	1.682.518	4.072.626
Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed	0	111.465.768
Tilgodehavende selskabsskat	35.393	735.061
Andre tilgodehavender	10.326.535	1.487.004
Tilgodehavender i alt	<u>12.044.446</u>	<u>117.760.459</u>
Likvide beholdninger	<u>9.711.219</u>	<u>15.407.827</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>21.755.665</u>	<u>133.168.286</u>
Aktiver i alt	<u>526.384.486</u>	<u>433.502.770</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2022	2021
Egenkapital		
Grundkapital	57.144.303	57.144.303
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	43.461.455	44.936.136
Andre reserver	94.316.824	76.398.365
Overført resultat	152.347.142	148.081.808
Udlodningsramme	8.000.000	8.000.000
Egenkapital i alt	355.269.724	334.560.612
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	26.602.200	21.548.300
Andre hensatte forpligtelser	1.109.840	1.445.201
Hensatte forpligtelser i alt	27.712.040	22.993.501
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	132.476.144	60.884.331
Andel i gæld til lejere i interessentskaber	107.459	581.715
Gæld til lejere	5.190.789	1.545.003
Langfristede gældsforpligtelser i alt	137.774.392	63.011.049
Kortfristet del af langfristet gæld	575.492	654.919
Gæld til pengeinstitutter	230.099	375.568
Leverandører af varer og tjenesteydelser	361.250	422.754
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.521.241	0
Anden gæld	1.562.329	1.200.931
Andre gældsforpligtelser i interessentskaber	377.919	10.283.436
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.628.330	12.937.608
Gældsforpligtelser i alt	143.402.722	75.948.657
Passiver i alt	526.384.486	433.502.770

7 Oplysninger om dagsværdi

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	Øvrige reserver	Overført resultat	Udlodningsramme	I alt
Egenkapital 1. januar						
2021	57.144.303	0	156.040.812	53.797.566	8.000.000	274.982.681
Korrektion som følge af ændret praksis 1	0	0	0	3.112.779	0	3.112.779
Udlodninger	0	0	0	0	-5.100.000	-5.100.000
Henlagt jf. resultatopgørelse	0	44.936.136	-79.642.447	91.171.463	5.100.000	61.565.152
Egenkapital 1. januar						
2022	57.144.303	44.936.136	76.398.365	148.081.808	8.000.000	334.560.612
Udlodninger	0	0	0	0	-5.200.000	-5.200.000
Henlagt jf. resultatopgørelse	0	-1.474.681	17.918.459	-2.219.503	5.200.000	19.424.275
Tilbageført hensættelse vedr. overtaget GI	0	0	0	6.484.837	0	6.484.837
	57.144.303	43.461.455	94.316.824	152.347.142	8.000.000	355.269.724

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
1. Personaleomkostninger		
Gager	<u>1.029.250</u>	<u>551.250</u>
	<u>1.029.250</u>	<u>551.250</u>
Bestyrelse	<u>306.250</u>	<u>281.250</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>1</u>

I overensstemmelse med anbefaling om god fondsledelse kan følgende oplyses herom:

	Niels Kornerup	Jan Leth Christensen	Klaus Steen Mortensen	Kristian Lynggaard Walden	I alt
Bestyrelshonorar fra Muremester Willy Lynggaard Petersens Familiefond	<u>100.000</u>	<u>75.000</u>	<u>75.000</u>	<u>56.250</u>	<u>306.250</u>
	<u>100.000</u>	<u>75.000</u>	<u>75.000</u>	<u>56.250</u>	<u>306.250</u>

2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	975.810	1.022.142
Årets regulering af udskudt skat	<u>5.053.900</u>	<u>2.707.700</u>
	<u>6.029.710</u>	<u>3.729.842</u>

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
3. Investeringsejendomme, 100% ejerskab		
Kostpris 1. januar 2022	50.688.251	49.608.777
Tilgang vedrørende virksomhedsoverdragelse	84.690.250	1.079.474
Overførsel fra Investeringsejendomme, andel i interessentskaber	<u>7.504.947</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>142.883.448</u>	<u>50.688.251</u>
Opskrivninger 1. januar 2022	52.811.749	52.391.223
Årets opskrivning	17.906.976	420.526
Overførsel fra Investeringsejendomme, andel i interessentskaber	<u>7.897.827</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2022	<u>78.616.552</u>	<u>52.811.749</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>221.500.000</u>	<u>103.500.000</u>

Fondens investeringsejendomme består af ejendomme som er direkte ejet af Fondens samt ejendomme som er ejet via andele i interessentskaber.

Alle ejendomme omfattet af denne note er 100% ejet udlejningsejendomme.

Fondens udlejningsejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent: 2,15%

Højeste afkastprocent: 2,75%

Laveste afkastprocent: 1,55%

Noter

31/12 2022 31/12 2021

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point (ca. 47% stigning) vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 72.330 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 355.270 t.kr. til 298.853 t.kr.

31/12 2022 31/12 2021

4. Investeringsejendomme, andel i interessentskaber

Kostpris 1. januar 2022	28.413.354	30.803.706
Tilgang i årets løb	0	261.194
Afgang i årets løb	-1.824.801	-2.651.546
Overførsler til Investeringsejendomme, direkte ejerskab	-7.504.947	0
Kostpris 31. december 2022	<u>19.083.606</u>	<u>28.413.354</u>
Opskrivninger 1. januar 2022	45.203.757	33.317.621
Tilbageførsler ved salg	-2.490.884	-2.093.168
Årets reguleringer til dagsværdi	7.487.477	13.979.304
Overførsler til Investeringsejendomme, direkte ejerskab	-7.897.827	0
Opskrivninger 31. december 2022	<u>42.302.523</u>	<u>45.203.757</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>61.386.129</u>	<u>73.617.111</u>

Fondens investeringsejendomme består af ejendomme som er direkte ejet af Fonden samt ejendomme som er ejet via andele i interessentskaber.

Alle ejendomme omfattet af denne note er delvis ejede ejerlejlighedsejendomme.

Fondens ejerlejlighedsejendomme er i årsrapporten optaget til skønnet dagsværdi, opgjort ud fra seneste kendte salgspriser for solgte lejligheder. På baggrund af de kendte salgspriser beregnes en gennemsnitlig salgpris pr. kvm, som anvendes som udgangspunkt for værdiansættelsen.

Ejendommene optages til 80 % af den beregnede salgsværdi, for at afdække salgskostninger, vedligeholdelsesstand og at lejlighederne ikke er frigjort til salg.

Den gennemsnitlige salgpris pr. kvm anvendt som udgangspunkt for værdiansættelsen er beregnet til t.kr. 34.

Noter

	31/12 2022	31/12 2021
5. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Kostpris 1. januar 2022	78.281.237	78.281.237
Tilgang i årets løb	100.000.000	0
Kostpris 31. december 2022	178.281.237	78.281.237
Nedskrivninger 1. januar 2022	44.936.136	-5.233.075
Årets resultat	-1.474.681	50.169.211
Opskrivninger 31. december 2022	43.461.455	44.936.136
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	221.742.692	123.217.373

Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
W. Lynggaard Petersen Holding A/S, København	100 %	221.742.692	-1.474.681
- Pynten Strandvejen ApS, København	100 %	89.037.139	-11.002.861
- Skovshoved Pynten Holding P/S, København	100 %	133.739.454	-9.042.762
- Skovshoved Pynten P/S, København	100 %	133.856.127	-9.008.805
- Komplementarselskabet Pynten ApS, København	100 %	77.050	37.050
- Ejendomsanpartsselskabet Rytbo, København	49,95 %	47.310.239	12.165.518
- EA/S Kronprinsessegården I, København	49,70 %	25.269.698	320.280
- EA/S Gentofte Søpark, København	41,03 %	33.553.032	11.113.065
- A/S Kongevejens Blokhuse, København	49,30 %	67.247.662	611.702

- Er selskaber hvori W. Lynggaard Petersen Holding A/S og datterselskaber er hel eller delvis medejer.

6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter	136.837.437	61.539.250
Amortiseringsomkostninger	-3.785.801	0
	133.051.636	61.539.250
Heraf forfalder inden for 1 år	-575.492	-654.919
	132.476.144	60.884.331
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	134.648.722	57.885.192

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
7. Oplysninger om dagsværdi		Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2022		<u>282.886.077</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>25.394.402</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 133.052 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 282.886 t.kr.

9. Nærtstående parter

Transaktioner

Fonden har haft følgende transaktioner med nærtstående parter:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Køb af advokatydelse hos Bech Bruun, hvor bestyrelsesformand Niels Kornerup er partner	207.934	1.623.240
Køb af advokatydelse hos Lønberg & Leth Christensen, hvor bestyrelsesmedlem Jan Leth Christensen er partner	125.000	62.450

Virksomheder

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 Englandsvej	Helejet	100%	100%
Ejendommen Rødovrevej 242-252	Helejet	100%	100%
Ejendomsselskabet Tåstrup Have 1 I/S	Samejeandel	61,40%	Pro rata
I/S Matr. nr. 2 ch af Ordrup (Solgt i året)	Samejeandel	70,76%	Pro rata
EI/S Brandholmsparken	Interessentskabsandel	93,75%	Pro rata
EI/S Bolvighus	Interessentskabsandel	81,40%	Pro rata