



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

TLF: 33 30 15 15

ØSTBANEGADE 123
2100 KØBENHAVN Ø

E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

Brødrene Petersens Jomfrukloster

Larslejsstræde 11, 1451 København K

CVR-nr. 21 23 71 16

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på fondens bestyrelsesmøde den 5. juni 2023.

Thore Clausen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Fondsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13



Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Brødrene Petersens Jomfrukloster.

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 K, den 5. juni 2023

Direktion

Stefan Zahn

Bestyrelse

Thore Clausen
Formand

Wolfgang Schröder

Sabine Dragsted

Kjeld Hillingsøe

Sanne Ridder

Sara Krenchel
næstformand



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til ledelsen i Brødrene Petersens Jomfrukloster

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Brødrene Petersens Jomfrukloster for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 regnskabsbrugerne 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 5. juni 2023

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

John Mikkelsen
statsautoriseret revisor
mne26748



Fondsoplysninger

Fonden	Brødrene Petersens Jomfrukloster Larslejsstræde 11 1451 København K CVR-nr.: 21 23 71 16 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Thore Clausen, Formand Wolfgang Schröder Sabine Dragsted Kjeld Hillingsøe Sanne Ridder Sara Krenchel, næstformand
Direktion	Stefan Zahn
Administrator	Haldgutenberg Advokatfirma, Nikolajgade 22, 1068 København K
Revision	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Østbanegade 123 2100 København Ø



Ledelsesberetning

Fondens væsentligste aktiviteter

Fondens hovedaktivitet består af udlejning og drift af fondens ejendom, herunder at yde bolig til mindst 14 kvinder

God fondsledelse

Fonden følger komiteen for god fondsledelses anbefalinger, dog med følgende afvigelser:

Pkt. 2.1.1, Fonden har ingen uddelingspolitik, jf. nedenfor.

Pkt. 2.5.2, Der er ikke fastsat en aldersgrænse for medlemmer af bestyrelsen i fundatsen som anbefalet.

Fondens uddelingspolitik

Fonden foretager ikke uddelinger, hvorfor fonden ikke har nogen uddelingspolitik



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2022 kr.	2021 kr.
Nettoomsætning	1.433.832	1.416.384
Andre driftsindtægter	0	11.519
Andre eksterne omkostninger	-517.876	-130.253
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-1.938.807	-6.964.171
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	-2.800.000	0
Bruttoresultat	-3.822.851	-5.666.521
2 Personaleomkostninger	-108.549	-71.445
Driftsresultat	-3.931.400	-5.737.966
Øvrige finansielle omkostninger	-218.962	-260.069
Årets resultat	-4.150.362	-5.998.035
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-4.150.362	-5.998.035
Disponeret i alt	-4.150.362	-5.998.035



Balance 31. december

Aktiver		2022	2021
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	14.700.000	17.500.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>14.700.000</u>	<u>17.500.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>14.700.000</u>	<u>17.500.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	53.196	259
	Periodeafgrænsningsposter	<u>30.312</u>	<u>34.540</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>83.508</u>	<u>34.799</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.720.464</u>	<u>3.360.976</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.803.972</u>	<u>3.395.775</u>
	Aktiver i alt	<u>16.503.972</u>	<u>20.895.775</u>



Balance 31. december

<u>Note</u>	2022 kr.	2021 kr.
Passiver		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	423.007	423.007
Overført resultat	5.158.855	9.309.217
Egenkapital i alt	5.581.862	9.732.224
Hensatte forpligtelser		
Andre hensatte forpligtelser	354.508	344.392
Hensatte forpligtelser i alt	354.508	344.392
Gældsforpligtelser		
4 Gæld til realkreditinstitutter	9.893.582	10.213.483
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.893.582	10.213.483
6 Kortfristet del af langfristet gæld	509.260	505.376
Anden gæld	161.957	95.623
Periodeafgrænsningsposter	2.803	4.677
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	674.020	605.676
Gældsforpligtelser i alt	10.567.602	10.819.159
Passiver i alt	16.503.972	20.895.775

7 Oplysninger om dagsværdi



Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2021	423.007	15.307.252	15.730.259
Årets overførte overskud eller underskud	0	-5.998.035	-5.998.035
Egenkapital 1. januar 2022	423.007	9.309.217	9.732.224
Årets overførte overskud eller underskud	0	-4.150.362	-4.150.362
	423.007	5.158.855	5.581.862



Noter

	2022 kr.	2021 kr.
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	-2.800.000	0
	-2.800.000	0
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	108.549	71.445
	108.549	71.445
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2022	702.444	702.444
Kostpris 31. december 2022	702.444	702.444
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	16.797.556	16.797.556
Årets regulering til dagsværdi	-2.800.000	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	13.997.556	16.797.556
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	14.700.000	17.500.000

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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.



Noter

	31/12 2022 kr.	31/12 2021 kr.		
4. Gæld til realkreditinstitutter				
Gæld til realkreditinstitutter i alt	10.213.513	10.529.851		
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-319.931</u>	<u>-316.368</u>		
	9.893.582	10.213.483		
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>8.577.060</u>	<u>8.913.000</u>		
5. Deposita				
Deposita i alt	189.329	189.008		
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-189.329</u>	<u>-189.008</u>		
	0	0		
6. Gældsforpligtelser				
	Gæld i alt 31/12 2022 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2022 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	10.213.513	319.931	9.893.582	8.577.060
Deposita	<u>189.329</u>	<u>189.329</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	10.402.842	509.260	9.893.582	8.577.060
7. Oplysninger om dagsværdi				Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi 31. december 2022				<u>14.700.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen				<u>-2.800.000</u>



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Brødrene Petersens Jomfrukloster 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning der består af huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode de vedrører.

Andre driftsindtægter

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til fondens medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Balancen

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 er fastsat af en ekstern valuar 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”.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter lejernes opsparing til indvendig vedligeholdelse og vaskeri.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationseværdi eller til dagsværdi. Hvis opfyldelsen af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden, måles forpligtelsen til dagsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Stefan Zahn

Navnet returneret af dansk MitID var:
Stefan Hans-Helmut Zahn
Direktør
ID: 45574a89-5428-4f04-9aba-55ccd2c7b34f
Tidspunkt for underskrift: 23-06-2023 kl.: 09:00:38
Underskrevet med MitID



Thore Clausen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Thore Clausen
Bestyrelsesformand
ID: 873e0070-ca46-454f-a296-abb13b4a8471
Tidspunkt for underskrift: 27-06-2023 kl.: 10:11:04
Underskrevet med MitID



Wolfgang Schröder

Navnet returneret af dansk MitID var:
Wolfgang Wilhelm Hermann Schröder
Bestyrelsesmedlem
ID: 80a3241e-c430-445e-b898-7d2767cdaf56
Tidspunkt for underskrift: 01-07-2023 kl.: 11:45:17
Underskrevet med MitID



Sabine Dragsted

Navnet returneret af dansk MitID var:
Sabine Guste Brigitte Dragsted
Bestyrelsesmedlem
ID: ef0c19e3-7d27-4552-9fbb-153d6aef6275
Tidspunkt for underskrift: 23-06-2023 kl.: 09:44:14
Underskrevet med MitID



Kjeld Hillingsøe

Navnet returneret af dansk NemID var:
Kjeld Georg Hillingsøe Hillingsø
Bestyrelsesmedlem
ID: 9208-2002-2-843523734650
Tidspunkt for underskrift: 28-06-2023 kl.: 16:51:40
Underskrevet med NemID

NEM ID

Sanne Ridder

Navnet returneret af dansk MitID var:
Sanne Holm Ridder
Bestyrelsesmedlem
ID: 4b834a5e-8a81-4e21-b6ff-28064aa27679
Tidspunkt for underskrift: 27-06-2023 kl.: 10:27:59
Underskrevet med MitID



Sara Krenchel

Navnet returneret af dansk MitID var:
Sara Anne Krenchel
Bestyrelsesmedlem
ID: 1c14f716-eb34-4b42-b07b-1f01dc0f3387
Tidspunkt for underskrift: 27-06-2023 kl.: 06:45:32
Underskrevet med MitID



John Mikkelsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
John Mikkelsen
Revisor
ID: 2ec69a04-c717-4c43-85a9-7461b51426aa
Tidspunkt for underskrift: 02-07-2023 kl.: 17:55:50
Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Thore Clausen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Thore Clausen

Dirigent

ID: 873e0070-ca46-454f-a296-abb13b4a8471

Tidspunkt for underskrift: 03-07-2023 kl.: 09:21:17

Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 1d953bSuwUT250253994