

REVISIONSFIRMAET NIELS HARDER A/S  
STATSAUTORISERET REVISOR



ØSTBANEGADE 3, <sup>ST.TV.</sup> · 2100 KØBENHAVN Ø · TELEFON 35 47 40 00  
CVR 44 68 29 15 · MAIL@REVISORHARDER.DK

**Brødrene Petersens Jomfrukloster**

**CVR nr. 21 23 71 16**

**Årsrapport for 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på fondens ordinære generalforsamling den  
20. juni 2022

Stefan Zahn  
Dirigent

**Indhold**

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Fondsoplysninger</b>	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

### Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for Brødrene Petersens Jomfrukloster. Klosters virksomhed består i formueadministration, herunder forvaltning af ejendommen Larslejsstræde 11.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af fondens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til godkendelse.

København, den 16. maj 2022

Direktion:

---

Stefan Zahn

Bestyrelse:

---

Thore Clausen  
formand

---

Merethe Thestrup Jensen  
næstformand

---

Sabine Dragsted

---

Kjeld Hillingsøe

---

Monika Leerskov

---

Florian Wöller

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### **Til ledelsen af Brødrene Petersens Jomfrukloster**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Brødrene Petersens Jomfrukloster for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet".

Vi er uafhængige af fonden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere 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.

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.

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 16. maj 2022  
Revisionsfirmaet Niels Harder A/S  
CVR nr. 44 68 29 15

Niels Harder  
statsautoriseret revisor  
MNE nr. 6186

**Fondsoplysninger**

**Fonden**

Brødrene Petersens Jomfrukloster  
Larslejsstræde 11  
1451 København K.

CVR.-nr.: 21 23 71 16  
Stiftet: 22. februar 1770  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1/1 - 31/12  
Formål: At yde bolig til mindst 14 kvinder.

**Bestyrelse**

Thore Clausen, formand  
Merethe Thestrup Jensen, næstformand  
Sabine Dragsted  
Kjeld Hillingsøe  
Monika Leerskov  
Florian Wöller

**Direktion**

Stefan Zahn

**Administrator**

Haldgutenberg Advokatfirma  
Halds Gaard  
Nikolajgade 22  
1068 København K

**Revisor**

Revisionsfirmaet Niels Harder A/S  
Østbanegade 3 <sup>Parterre</sup>  
2100 København Ø.

## Ledelsesberetning

### **Hovedaktivitet**

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

### **Redegørelse for 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.

### **Redegørelse for uddelingspolitik**

Fonden foretager ikke uddelinger, hvorfor fonden ikke har nogen uddelingspolitik.

### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

**Ændring af regnskabspraksis:**

Ejendommen er optaget i balancen til dagsværdi. Tidligere år blev den optaget til kostpris. Ændringen er foretaget for at give et mere retvisende billede af fondens aktiver og egenkapital.

Ændringen har forøget aktiver og egenkapital med kr. 16.805.407. Ændringen har ikke påvirket resultatopgørelsen i 2021. Den akkumulerede virkning af praksisændringen er indregnet direkte på egenkapitalen og der er ikke foretaget ændring af sammenligningstal.

Årsrapporten er bortset fra ovenstående aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

#### Resultatopgørelsen:

##### **Indtægter**

Klosterets indtægter består hovedsageligt af modtagne lejeindtægter og disse indregnes i de år, som de vedrører.

##### **Omkostninger**

Klosterets omkostninger omfatter periodens omkostninger til ejendommens drift samt administration heraf. Endvidere omkostningsføres periodiserede prioritetsrenter.

##### **Skatter**

I resultatopgørelsen er omkostningsført skat med 22% af årets resultat korrigeret for indtægter og omkostninger, der er den skattepligtige indkomst uvedkommende. Den således beregnede skat af årets skattepligtige indkomst er opført som kortfristet gæld.

#### Balancen:

##### **Materielle anlægsaktiver**

Ejendommen er optaget til dagsværdi.

Årets ændring i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

##### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

##### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld måles til den nominelle restgæld på balancedagen. Prioritetsgæld vedrørende båndlagte aktiver modregnes i aktiverne under båndlagte aktiver.



**Resultatopgørelse for året 2021****Indtægter**

		2020 i t.kr.
Huslejeindtægter .....	1.416.386	1.396
Driftsomkostninger .....	7.044.341	692
<b><u>Bruttoresultat</u></b> .....	<u>-5.627.955</u>	<u>704</u>
Administrationsomkostninger .....	121.530	150
Andre driftsindtægter .....	11.519	
<b><u>Resultat af ordinær primær drift</u></b> .....	<u>-5.737.966</u>	<u>554</u>
Andre finansielle omkostninger .....	260.069	177
<b><u>Resultat før værdireguleringer</u></b> .....	<u>-5.998.035</u>	<u>377</u>
Dagsværdiregulering investeringsejendomme .....	0	0
<b><u>Resultat før skat</u></b> .....	<u>-5.998.035</u>	<u>377</u>
Skat af årets resultat .....	0	0
<b><u>Årets resultat</u></b> .....	<u><u>-5.998.035</u></u>	<u><u>377</u></u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat .....	<u><u>-5.998.035</u></u>	<u><u>377</u></u>

**Balance pr. 31. december 2021****Aktiver**

	<u>Note</u>		<u>2020 i t.kr.</u>
Grunde og bygninger .....	1	17.500.000	695
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....		<u>17.500.000</u>	<u>695</u>
<b><u>Anlægsaktiver i alt</u></b> .....		<u>17.500.000</u>	<u>695</u>
Andre tilgodehavender .....		12.654	29
Periodeafgrænsningsposter .....		34.540	31
<b>Tilgodehavender i alt</b> .....		<u>47.194</u>	<u>60</u>
<b>Likvide beholdninger</b> .....		<u>3.360.977</u>	<u>6.528</u>
<b><u>Omsætningsaktiver i alt</u></b> .....		<u>3.408.171</u>	<u>6.588</u>
<b><u>Aktiver i alt</u></b> .....		<u>20.908.171</u>	<u>7.283</u>

**Balance pr. 31. december 2021****Passiver**

	<u>Note</u>	<u>2020</u> <u>i t.kr.</u>
Virksomhedskapital .....		423
Overført resultat .....		-1.498
<b><u>Egenkapital i alt</u></b> .....		<b>-1.075</b>
Andre hensatte forpligtelser .....		307
<b><u>Hensættelser i alt</u></b> .....		<b>307</b>
Prioritetsgæld .....	2	7.535
<b><u>Langfristede gældsforpligtelser</u></b> .....		<b>7.535</b>
Kortfristet del af langfristet gæld .....	2	234
Anden gæld .....		282
<b><u>Kortfristede gældsforpligtelser</u></b> .....		<b>516</b>
<b><u>Gældsforpligtelser i alt</u></b> .....		<b>8.051</b>
<b><u>Passiver i alt</u></b> .....		<b>7.283</b>
Medarbejdere	3	

**Egenkapitaloppgørelse**

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Saldo pr. 1. januar 2021 .....	423.007	-1.498.157	-1.075.150
Dagsværdiregulering investeringsejendomme ved ændring af regnskabspraksis .....		16.805.407	16.805.407
Årets resultat .....	<u>0</u>	<u>-5.998.035</u>	<u>-5.998.035</u>
Saldo pr. 31. december 2021 .....	<u><u>423.007</u></u>	<u><u>9.309.215</u></u>	<u><u>9.732.222</u></u>

**Noter til årsregnskabet for 2021****Note 1. Materielle anlægsaktiver:**

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris pr. 1/1 2021 .....	702.444
Kostpris pr. 31/12 2021 .....	<u>702.444</u>
Opskrivninger ved ændring af regnskabspraksis .....	16.805.407
Opskrivninger pr. 31/12 2021 .....	<u>16.805.407</u>
Afskrivninger pr. 1/1 2021 .....	7.851
Afskrivninger pr. 31/12 2021 .....	<u>7.851</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2021 .....	<u><u>17.500.000</u></u>

Værdiansættelsen til dagsværdi er foretaget på den afkastbaserede model ud fra en startforrentning på 2,88% p.a. Ejendommen består af 1.470 m<sup>2</sup> beboelse fordelt på 16 lejligheder samt 340 m<sup>2</sup> erhverv (kontor/menighedssal).

**Note 2. Prioritetsgæld:**

	<u>Gæld i alt</u>	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Prioritetsgæld .....	<u>10.529.851</u>	<u>316.368</u>	<u>8.913.000</u>

Kursværdien af prioritetsgælden udgør pr. 31. december 2021 kr. 10.139.922.

**Note 3. Medarbejdere:**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit 1 (2020: 1).