

Fonden for Sømandsboliger

c/o SMF af 1856, Wildersgade 70, st. th., 1408 København K

CVR-nr. 11 61 35 94

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på fondens bestyrelsesmøde den

Søren Sørensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Fondsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14



Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Fonden for Sømandsboliger.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med lov om fonde og visse foreninger og fondens vedtægter.

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 2024 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 26. maj 2025

Bestyrelse

Søren Sørensen
Formand

Jan Semmelroth
Næstformand

Jens Fage-Pedersen

Ole Ingrisich

Bertil Hohlmann

Inge Madsen

Bente Kristensen

Jacob Riis Christensen

Kåre Christiansen



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i Fonden for Sømandsboliger

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Fonden for Sømandsboliger for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 26. maj 2025

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

John Mikkelsen
statsautoriseret revisor
mne26748



Fondsoplysninger

Fonden

Fonden for Sømandsboliger
c/o SMF af 1856
Wildersgade 70, st. th.
1408 København K

CVR-nr.: 11 61 35 94

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Søren Sørensen, Formand
Jan Semmelroth, Næstformand
Jens Fage-Pedersen
Ole Ingrisch
Bertil Hohlmann
Inge Madsen
Bente Kristensen
Jacob Riis Christensen
Kåre Christiansen

Revision

Christensen Kjarulff
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Østbanegade 123
2100 København Ø



Ledelsesberetning

Fondens væsentligste aktiviteter

Fondens aktivitet er at tilvejebringe og bevare sunde og gode boliger til udlejning til hæderlige, danske sømænd og deres enker.

Usædvanlige forhold

Regnskabsåret har ikke været påvirket af usædvanlige forhold.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er i regnskabsåret opnået tilfredsstillende omsætning og resultat. Det forventes at omsætningen i indværende år vil ligge på samme niveau.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke foreningens finansielle stilling.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fonden for Sømandsboliger er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i lov om fonde og visse foreninger samt god regnskabsskik.

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 og alle omkostninger, der vedrører regnskabsåret, medtages ligeledes 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.

Resultatopgørelsen

Renteindtægter og kursreguleringer

Indtægter af værdipapirer indeholder tilgodehavende ikke-forfaldne renter opgjort efter periodiseringsprincippet.

Kursregulering af værdipapirer, der tilhører de disponible aktiver, føres over resultatopgørelsen.

Kursregulering af værdipapirer, der tilhører de bundne aktiver, reguleres efter Fondslovens §9.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.



Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Børsnoterede værdipapirer optages til balancedagens børskurs. Nominel værdi og anskaffelsværdi er oplyst i noterne.

Unoterede aktier er optaget til skønnet handelsværdi.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver 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, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Egenkapitalen opdeles i bunden fondskapital og disponibel fondskapital.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.



Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2024	2023
Modtaget legat	270.001	850.004
Andre driftsindtægter	-1.033.186	0
1 Renter, udbytte og lignende indtægter	13.032	12.752
2 Resultat fra drift af Prinsesse Maries hjem	1.630.118	-495.973
Urealiseret kursgevinst/tab	50.968	27.987
Bruttoresultat	930.933	394.770
3 Administrationsomkostninger	-372.160	-373.665
Skat af årets resultat	0	-29.652
Årets resultat	558.773	-8.547
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	609.741	19.440
Urealiseret kursgevinst henlagt til bunden kapital	-50.968	-27.987
Disponeret i alt	558.773	-8.547



Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Anlægsaktiver			
4	Ejendommen matrikel 79, Christianshavns Kvarter	<u>65.000.000</u>	<u>65.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>65.000.000</u>	<u>65.000.000</u>
5	Værdipapirer	<u>529.053</u>	<u>506.072</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>529.053</u>	<u>506.072</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>65.529.053</u>	<u>65.506.072</u>
Omsætningsaktiver			
	Mellemregning Galease	0	1.225.400
	Andre tilgodehavender	<u>111.559</u>	<u>131.323</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>111.559</u>	<u>1.356.723</u>
6	Likvide beholdninger	<u>279.921</u>	<u>14.097</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>391.480</u>	<u>1.370.820</u>
	Aktiver i alt	<u>65.920.533</u>	<u>66.876.892</u>



Balance 31. december

Passiver		
Note	2024	2023
Egenkapital		
Grundkapital	9.428.393	9.428.393
Henlagt urealiseret kursgevinst i året	-50.968	-27.987
Reservefond	39.001.816	39.001.816
Dispositionsfond, primo	-292.177	-292.177
Årets resultat	573.207	19.440
Egenkapital i alt	48.660.271	48.129.485
Gældsforpligtelser		
7 Prioritetsgæld	12.991.523	14.230.385
Deposita	47.794	47.708
Langfristede gældsforpligtelser i alt	13.039.317	14.278.093
Kortfristet del af langfristet gæld	1.238.862	1.220.838
Gæld til pengeinstitutter	0	432
Depositum fra lejere	960.056	895.587
Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse	1.798.686	1.652.627
Anden gæld	204.446	672.471
8 Gæld vedr. varmeregnskab	18.895	27.359
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.220.945	4.469.314
Gældsforpligtelser i alt	17.260.262	18.747.407
Passiver i alt	65.920.533	66.876.892

9 Oplysninger om dagsværdi



Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
1. Renter, udbytte og lignende indtægter		
Renteindtægter	-2.079	-2.364
Aktieudbytte	-10.953	-10.388
	<u>-13.032</u>	<u>-12.752</u>
2. Resultat fra drift af Prinsesse Maries hjem		
Resultat fra drift af Prinsesse Maries Hjem	-1.630.118	495.973
	<u>-1.630.118</u>	<u>495.973</u>

Resultat af drift af Prinsesse Maries hjem specificeres på næste side.



Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Resultat fra drift af Prinsesse Maries Hjem		
Husleje, antenne-afgift m.v	-4.444.004	-4.309.304
Indtægter i alt	<u>-4.444.004</u>	<u>-4.309.304</u>
Indvendig vedligehold og modernisering af lejligheder	265.720	255.497
Hårde hvidevarer	8.999	10.376
Leje af driftsmidler	0	24.538
Elektriker	28.442	191.751
Maler	41.106	0
Låsesmed	10.183	19.684
Glarmester	3.313	6.132
Snedker/tømrer	94.775	224.110
VVS	126.925	240.445
Murer	29.847	77.382
Kloakservice	7.753	25.118
Varmeanlæg, eftersyn	16.828	15.281
Varmemåler og radiator	4.373	0
Elevatoreftersyn og reparation	75.834	66.359
Have- & Gårdanlæg	30.031	30.465
Diverse vedligeholdelser, reparationer og materialer	31.009	44.493
Vaskeri	12.384	55.917
Vedligeholdelsesomkostninger i alt	<u>787.522</u>	<u>1.287.548</u>
Ejendomsservice	325.665	322.442
Varmeomkostninger og andre kontoromkostninger	11.429	9.760
Ejendomsskatter, vandafgift m.v.	455.792	422.830
Forsikring	113.091	107.699
El og gas	53.620	97.521
Dagrenovation	265.799	224.651
Fællesantenne og Internet	316.999	257.503
Maling af vinduer	0	1.662.268
Driftsomkostninger i alt	<u>1.542.395</u>	<u>3.104.674</u>



Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Bestyrelsesmøder, G/F m.v.	2.475	2.872
Porto og gebyrer	12.392	9.561
Telefon og Edb omkostninger	3.049	810
Repræsentation og beboeraktiviteter	3.167	1.800
Revisions- og rådgivningsmæssig assistance	56.000	56.000
Arkitekt/rådgivning	67.000	0
Varmeregnskab	24.051	24.300
Diverse abonnementer	0	1.750
Beboeraktiviteter	0	8.749
Tab på debitorer	<u>23.579</u>	<u>0</u>
Administrationsomkostninger i alt	<u>191.713</u>	<u>105.842</u>
Renteomkostninger, realkreditinstitutter	308.833	331.043
Refunderet, byfornyelseslån	<u>-16.577</u>	<u>-23.830</u>
	<u>292.256</u>	<u>307.213</u>
Resultat fra drift af Prinsesse Maries hjem	<u>-1.630.118</u>	<u>495.973</u>
3. Administrationsomkostninger		
Lønninger m.m.	<u>372.160</u>	<u>373.665</u>
	<u>372.160</u>	<u>373.665</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>2</u>



Noter

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
4. Ejendommen matrikel 79, Christianshavns Kvarter		
Kostpris 1. januar 2024	<u>65.000.000</u>	<u>65.000.000</u>
Kostpris 31. december 2024	<u>65.000.000</u>	<u>65.000.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>65.000.000</u>	<u>65.000.000</u>
5. Værdipapirer		
Kostpris 1. januar 2024	<u>682.793</u>	<u>682.793</u>
Kostpris 31. december 2024	<u>682.793</u>	<u>682.793</u>
Op/nedskrivninger 1. januar 2024	-176.721	-204.707
Årets op/nedskrivninger	<u>22.981</u>	<u>27.986</u>
Op/nedskrivninger 31. december 2024	<u>-153.740</u>	<u>-176.721</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>529.053</u>	<u>506.072</u>

	<u>Anskaffel-</u> <u>sessum</u>	<u>Nom.</u> <u>beholdning</u>	<u>Kurs-</u> <u>værdi</u>
Sydivest Højrente Mix	81.535	655	43.911
Sydivest Fonde	426.942	3.901	308.959
ValueInvest Global	57.662	206	36.462
Maj Invest Globale Aktier	58.473	442	74.897
Sydivest Virksomhedsobligationer HY	<u>58.181</u>	<u>740</u>	<u>64.824</u>
	682.793	5.944	529.053

Jf. Lov om fonde og visse foreninger §9 stk 2, kan den realiserede kursgevinst af bundne midler efter bestyrelsens beslutning overføres til uddeling i det efterfølgende.



Noter

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
6. Likvide beholdninger		
Sydbank 6735 1014062	10.370	0
Sydbank 8077 0107516	92	91
Sydbank 8075 1092208	269.459	14.006
	<u>279.921</u>	<u>14.097</u>
7. Prioritetsgæld		
Nykredit, hovedstol 3.500.000	1.994.280	2.105.690
Nykredit, hovedstol 8.802.000	4.242.298	4.762.748
Nykredit, hovedstol 10.951.000	7.993.807	8.582.785
	<u>14.230.385</u>	<u>15.451.223</u>
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.238.862</u>	<u>-1.220.838</u>
	<u>12.991.523</u>	<u>14.230.385</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>7.849.342</u>	<u>9.070.180</u>
Udover ovennævnte, er der tinglyst et lån i Nykredit, hvor der pr. 31/12 2024 er en restgæld (kursværdi) på t.kr. 1.811.		
Ydelserne på disse lån betales af Københavns Kommune.		
8. Gæld vedr. varmeregnskab		
Varmeomkostninger	-152.455	-141.991
Indbetalt aconto lejere	171.350	169.350
	<u>18.895</u>	<u>27.359</u>
9. Oplysninger om dagsværdi		
	<u>Investerings-</u>	<u>Børsnoterede</u>
	<u>ejendomme</u>	<u>aktier</u>
Dagsværdi 31. december 2024	<u>65.000.000</u>	<u>529.053</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>0</u>	<u>22.981</u>