

<b>GI</b>	<b>Bestyrelsesmødet den 13. marts 2020</b>	<b>Dagsordenens punkt 6</b>
<b>Møde nr. 238</b>	<b>Årsrapport 2019 med noter</b>	<b>Bilag B</b>

# **Grundejernes Investeringsfond**

CVR-nr. 26 09 25 15

## **Årsrapport**

**1. januar – 31. december 2019**  
**53. regnskabsår**

CVR- nr. 26 09 25 15

I Grundejernes Investeringsfond arbejder vi for at skabe bedre og sundere boliger. Vi administrerer penge til vedligeholdelse af private udlejnings-ejendomme, vi yder fordelagtige lån, og vi støtter projekter, der bidrager til bedre renovering af boliger i fremtiden. Alt sammen fordi vi tror på, at bedre boliger giver bedre liv.

Arbejdsområder:

- administration og forvaltning af midler, som private udlejere skal binde til boligformål
- udlån til forbedring og vedligeholdelse af beboelsesejendomme
- administration af regler om påbudt vedligeholdelse og frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme
- tilskud til:
  - forsøgs- og udviklingsprojekter inden for bolig- og byfornyelsesområdet
  - oplysnings- og informationsvirksomhed for ejere og lejere
  - ydelsesstøtte til byfornyelsesarbejder og aftalt boligforbedring

GI har fælles ledelse med Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse (BvB).

GI stiller en række faciliteter og ydelser til rådighed for BvB. Der er i den anledning indgået en administrationsaftale om fordeling af fælles administrationsomkostninger.

Grundejernes Investeringsfond (GI) er en selv-ejende institution oprettet ved lov nr. 24 af 14. februar 1967.

## **BESTYRELSE**

*Ejendom Danmark:*

Direktør Kenneth Søndergaard, *Formand*  
Advokat Merete Vangsøe Simonsen  
Direktør Lotte Engel

*Danske Udlejere:*

Advokat Keld Frederiksen  
Arkitekt Jørn Held

*Lejernes Landsorganisation:*

Landsformand Helene Toxværd  
Chefjurist Anders Serup Svendsen

*Danmarks Lejerforening:*

Landsformand Bodil Kjærørum

*Danske Lejere:*

Direktør René Suhr

## **DIREKTION**

Adm. direktør, cand.polit. Lars Axelsen  
Direktør, cand.polit. Susanne Borenhoff.

## **ADMINISTRATION PR. 31. DECEMBER 2019**

IT-chef Henrik Nellager, IT  
Teknisk chef John Skovmand Thomsen, Teknik  
Juridisk chef Marianne Mosbæk, Konto  
Økonomichef Neel Andersen, Økonomi  
Udlånschef Thomas Mogensen, Udlån

## **REVISION**

Ernst & Young  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Statsaut. revisor Ole Hedemann, mne14949  
Statsaut. revisor Anne Tønberg, mne32121

## **Indhold**

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning for 2019	5
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	11
Balance 31. december 2019	12
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2019	14
Noter	15

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Grundejernes Investeringsfond for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af fondens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019.

Det er ligeledes vores opfattelse, at der er etableret forretningsgange og interne kontroller, der understøtter, at de dispositioner, der er omfattet af årsregnskabet, er i overensstemmelse med meddelte bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis; og at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af fonden, der er omfattet af regnskabet.

Herudover er det vores opfattelse, at der er etableret systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i fondens aktiviteter og økonomiske forhold samt en beskrivelse af de særlige risici, som fonden kan påvirkes af.

København, den 13. marts 2020

Direktion:



Lars Axelsen



Susanne Borenhoff

Bestyrelse:



Kenneth Søndergaard,  
formand



Merete Vangsøe Simonsen



Løtte Engel



Keld Frøderiksen



Jørn Held



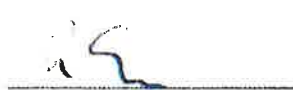
Helene Toxværd



Anders Serup Svendsen



Bodil Kjærum



René Suhr

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Til bestyrelsen i Grundejernes Investeringsfond*

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Grundejernes Investeringsfond for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder 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 2019 samt af resultatet af fondens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks af 25. juni 1996 for Grundejernes Investeringsfond. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### **Uafhængighed**

Vi er uafhængige af fonden i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

### **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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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, samt standarderne for offentlig revision, 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.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, foretager vi faglige vurderinger og oprettholder 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 tilside sættelse 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 konklusion 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 bl.a. 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## 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.

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.

## Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

### Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med meddelte bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ledelsen er også ansvarlig for, at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af fonden, der er omfattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at gennemføre juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af udvalgte emner i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. I vores juridisk-kritiske revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed for de udvalgte emner, om de undersøgte dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med de relevante bestemmelser i bevillinger, love og andre forskrifter samt indgåede aftaler og sædvanlig praksis. I vores forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de undersøgte systemer, processer eller dispositioner understøtter skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af fonden, der er omfattet af årsregnskabet.

Hvis vi på grundlag af det udførte arbejde konkluderer, at der er anledning til væsentlige kritiske bemærkninger, skal vi rapportere herom i denne udtalelse.

Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse.

København, den 13. marts 2020

ERNST & YOUNG

GODKENDT REVISIONSPARTNERSELSKAB

CVR-NR. 30 70 02 28



Ole Hedemann  
statsaut. revisor  
mne14949



Anne Tønsberg  
statsaut. Revisor  
mne32121

## Ledelsesberetning for 2019

Ud over denne beretning til årsrapporten er der udarbejdet en mere omfattende separat beretning om GI's aktiviteter i 2019.

I 2019 havde GI et overskud på 254,8 mio. kr. og egenkapitalen udgjorde 1.414,1 mio. kr.

Overskuddet kan henføres til kursgevinster på udlån samt på værdipapirporteføljen, hvor især aktierne har givet et stort positivt afkast.

For 2020 forventes et underskud på ca. 21,3 mio. kr.

De samlede driftsindtægter (finansindtægter og -udgifter, kursreguleringer og driftsindtægter og -udgifter) udgjorde 348,0 mio. kr. jf. tabel 1. Driftsindtægterne er fordelt på resultatopgørelsens enkelte poster efter deres art. Set i sammenhæng med de enkelte typer af aktiver kan driftsindtægterne sammenfattes således:

**Tabel 1 - Driftsindtægter**

Mio. kr.	2019	2018
Afkast af obligationer, danske realkredit	12,2	4,3
Afkast af investeringsforeninger, danske obligationer	1,6	2,0
Afkast af investeringsforeninger, udenlandske obligationer	22,3	-8,0
Afkast af investeringsforeninger, aktier	140,3	-39,1
Afkast af investeringsforeninger, virksomhedsobligationer	13,2	-6,9
Afkast af udlån, ekskl. tab ved udstedelse af nye lån	177,8	138,8
Kurstab ved udstedelse pantebreve	-27,5	-47,0
Værdiregulering af lånetilbud	35,7	-25,9
Renter af banklån m.m.	-6,1	-7,8
Forrentning af bindingsmidler m.m.	-13,5	-13,3
Amortisering og ændring af skøn over fremtidige betalinger, dispositionsfonde	-3,5	-3,2
Lån BvB, amortisering mm.	1,3	1,2
Andre driftsindtægter og -udgifter	-5,8	-3,6
<b>Driftsindtægter i alt</b>	<b>348,0</b>	<b>-8,5</b>

Driftsomkostningerne udgjorde i alt 93,4 mio. kr. og fordelingen af disse omkostninger på de enkelte poster i resultatopgørelsen er vist nedenfor i tabel 2:

**Tabel 2 - Driftsomkostninger**

Mio. kr.	2019	2018
Administrationsomkostninger	-18,8	-17,6
Personaleomkostninger	-37,2	-37,5
Af- og nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	-2,2	-2,4
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1,6	-1,6
Tilskud efter § 61	-33,6	-32,0
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>-93,4</b>	<b>-91,1</b>

Årets resultat beløb sig herefter til 254,8 mio. kr., efter tillæg af resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder på 0,2 mio. kr.

Der er i regnskabsåret 2019 udbetalt 12,3 mio. kr. til Udbetaling Danmark til ydelsesbidrag til ejendomme, der er blevet ombygget i henhold til lov om byfornyelse og boligforbedring (regnskabets note 21). GI's samlede hensættelser andrager i nutidsværdi 16,0 mio. kr. Siden ordningen blev etableret i 1988, er der udbetalt i alt 841,3 mio. kr.

Til aftalt boligforbedring er der udbetalt 0,2 mio. kr. til Udbetaling Danmark (regnskabets note 22). Beløbet udgør GI's andel af en refusionsordning i byfornylsesloven, som sikrer en refusion på 10 % af lejestigningen i forbindelse med aftalt boligforbedring i private udlejningsejendomme.

GI har hensat 0,2 mio. kr. i nutidsværdi til formålet, og der er i alt udbetalt 91,4 mio. kr. siden ordningen blev etableret i 1998.

Samlet er der således betalt 12,5 mio. kr. til Udbetaling Danmark i 2019. I alt er der udbetalt 1.272,7 mio. kr. (inkl. 220 mio. kr. til Finanslov 2004 - afsluttet 2016 og 120 mio. kr. til Finanslov 2008 - afsluttet 2018) og der forventes fremtidige betalinger på i alt 16,2 mio. kr. (nominelt).



Pr. 31. december 2019 indestod der indlånsmidler (bindingsmidler) på i alt 2.707,9 mio. kr.

Obligationsbeholdningen gav i regnskabsåret 2019 en samlet gevinst på 1,0 %, mens investeringsforeninger, danske obligationer, har givet en forrentning på 0,5 %. Benchmark for korte obligationer har for året udgjort 0,8 %.

Investeringsforeninger, udenlandske obligationer har givet en gevinst på 9,0 %, hvilket er over det for året vægtede benchmark på de 3 porteføljer (5,7 %).

Investeringsforeninger med aktier gav en gevinst på 25,2 %. Benchmark målt ved MSCI World er 30,2 %.

Investeringsforeninger med virksomhedsobligationer gav en gevinst svarende til en forrentning på 9,0 %, hvilket er på niveau med det for året vægtede benchmark på de 3 porteføljer (8,8 %).

Ændringer i markedsrenten vil påvirke kursreguleringen af obligationer og lånetilbud som vist nedenfor i tabel 3.

**Tabel 3 - Konsekvensberegninger ved renteændringer - procentvis ændring af egenkapitalen.**

	- 1 %		+ 1 %	
	Mio. kr.	Ændring i %	Mio. kr.	Ændring i %
Obligationer	19,7	1,4%	-46,1	-3,3%
Lånetilbud	17,4	1,2%	-32,2	-2,3%

Hoved- og nøgletal fra regnskabet er vist nedenfor i tabel 4 sammen med de tilsvarende tal for de foregående fire år.

**Tabel 4 - Hoved- og nøgletal fra de sidste 5 års regnskaber i mio. kr.**

Mio. kr.	2019	2018	2017	2016	2015
<b>Resultatopgørelsen</b>					
Finansielle nettoindtægter	353,8	-5,0	161,9	194,5	122,4
Administration og personale	-56,0	-55,1	-55,2	-43,5	-56,5
Tilskud § 61 mv.	-33,6	-32,0	-40,1	-36,4	-29,1
Årets resultat	254,8	-99,8	58,1	105,6	30,8
<b>Balancen</b>					
Aktiver i alt	4.429,0	4.226,5	4.296,6	4.214,5	4.096,9
Egenkapital	1.414,1	1.153,3	1.245,6	1.178,1	1.064,7
<b>Pengestrømme</b>					
Driftens likviditetsvirkning	-38,1	51,9	6,6	22,9	-33,8
Bindingsmidler	29,0	42,4	63,4	61,3	56,6
Udlån	378,9	153,1	183,9	261,0	472,0
Obligationer og investeringsforeninger	-280,7	-220,0	-180,3	-295,9	-564,4
Øvrige	-42,8	-53,1	-58,7	-73,1	-80,4
Årets likviditetsforskydning	46,4	-25,7	14,9	-23,8	-150,0

### **Etiske retningslinjer for de finansielle investeringer**

De finansielle investeringer i GI styres løbende i overensstemmelse med en investeringspolitik, der er godkendt af bestyrelsen. Bestyrelsen har desuden godkendt et sæt etiske retningslinjer for de finansielle investeringer.

Hovedreglen er, at de investeringsforeninger, som GI benytter, skal have underskrevet konventionen UN-PRI og som minimum skal screene for kriterierne i UN Global Compact, der omfatter konventionerne om menneskerettigheder, arbejdstagerrettigheder, miljø, anti-korruption og illegale våben.

GI drøfter løbende disse forhold med hver enkelt investeringsforening.

### **God fondsledelse**

GI's bestyrelse har ultimo 2018 besluttet at forholde sig til anbefalingerne for god fondsledelse, der gælder for erhvervsdrivende fonde.

GI følger hovedparten af anbefalingerne og forklarer på de punkter, hvor der er tale om afvigelser pga. GI's særlige forhold. En oversigt fremgår af GI's hjemmeside - <https://gi.dk/fond-og-udvikling/god-fondsledelse>

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke bedømmelsen af GI's økonomiske stilling.

### **Den forventede udvikling**

Årets resultat kan i væsentligt omfang blive påvirket af udviklingen i renteniveau og af kursudviklingen på obligations- og aktiemarkederne.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Grundejernes Investeringsfond er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder med de tilpasninger, der følger af fondens særlige forhold.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Resultatopgørelsen

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, deklarerede aktieudbytter, realiserede og urealiserede gevinster og tab på værdipapirer, samt amortisering af udlån og hensættelser, der er indregnet til amortiserede værdier.

### Andre driftsindtægter- og udgifter

Andre driftsindtægter- og udgifter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til fondens hovedaktivitet. Posten består af lejeindtægter fra udleje af kontorfaciliteter fra fondens ejendomme samt omkostninger forbundet med ejendommene.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til kontorartikler, IT, administration, tab på debitorer m.v.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. af fondens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Tilskud

Grundejernes Investeringsfond yder tilskud i henhold til boligreguleringslovens § 61. Tilskud indregnes i resultatopgørelsen på det tidspunkt, hvor tilskud er bevilget. Udbetalingen af bevilgede tilskud foretages på et senere tidspunkt efter aftale med støttemodtageren. Bevilgede endnu ikke udbetalte tilskud indregnes i balancen under forpligtelserne.

### Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Disse omfatter Grundejernes Investeringsfonds andel af dattervirksomhedernes resultater fra samme år.

## Balancen

### Immaterielle anlægsaktiver

Immaterielle aktiver måles ved første indregning til kostpris.

Immaterielle anlægsaktiver omfatter egenudvikling af software og andre udviklingsomkostninger i forbindelse med større IT-projekter og afskrives over maksimalt 3 år.

Immaterielle anlægsaktiver måles efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

### Materielle anlægsaktiver

Materielle aktiver måles ved første indregning til kostpris.

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og scrapværdier:

	Brugstid	Scrapværdi
Bygninger	50 år	Grundværdi
Bygningsforbedringer	5-50 år	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år	Genindvindingsværdi

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle aktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under administrationsomkostninger.

### Selskabsandele

Kapitalandele i dattervirksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med fradrag for koncerninterne avancer. Andele af dattervirksomhedernes resultat og egenkapital indregnes i GI's årsregnskab med dattervirksomhedernes årsregnskaber.

### Finansielle anlægsaktiver

Udlån som forventes beholdt til udløb måles til amortiseret kostpris, opgjort på basis af den effektive rente på udlånstidspunktet. Kursregulering som følge af amortiseringen indregnes i resultatopgørelsens finansielle indtægter.

Den effektive rente på anskaffelsestidspunktet fastlægges for hvert enkelt udlån på grundlag af den effektive rente på en sammenlignelig obligation med tillæg af et forsigtigt fastsat risikotillæg, der tager hensyn til, at pantebreve normalt handles til lavere kurser (højere effektiv rente) end obligationer.

Tilbagediskontering af udlån beregnes på grundlag af en gennemsnitsrente for obligationsserier, der er sammenlignelige med GI's lånevilkår, ikke mindst med hensyn til forventet løbetid.

Tab som følge af debtors misligholdelse indregnes i resultatopgørelsen, når tabet kan forudses.

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til kursværdien på balancedagen, såfremt de er børsnoterede, eller til en anslået værdi, såfremt de ikke er børsnoterede. Obligationer udtrukket umiddelbart efter balancedagen værdiansættes til kurs 100.

Boligreguleringslovens § 57 bestemmer, at de indbetalte bindingsbeløb, der ikke er udlånt til forbedring og vedligeholdelse, til enhver tid skal være anbragt i obligationer udstedt af de finansieringsinstitutter, der er godkendt i henhold til lov om realkreditinstitutter.

Den pligtige anbringelse i realkreditobligationer vises i noterne.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket i praksis svarer til de nominelle tilgodehavender, eller en lavere nettorealiseringsværdi opgjort på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte fordringer.

### Periodeafgrænsningsposter

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

## **Hensættelser**

### *Hensættelser på lånetilbud*

GI afgiver bindende lånetilbud. Lån udbetales til kurs 100, men indregnes ved udbetalingen i balancen til den amortiserede kostpris, jævnfør ovenfor. På tidspunktet for afgivelse af lånetilbud beregnes en hensættelse til dækning af det forventede urealiserede kurstab, der vil opstå, når afgivne lånetilbud realiseres i form af udbetaling af lån. Realiserede udbetalinger af lån kan afvige fra tidligere afgivne lånetilbud. Lånetilbud realiseres typisk i løbet af en læn- gere periode (inden for 1-3 år efter afgivelse af tilbud). Som følge heraf beregnes det forventede urealiserede kurs- tab på grundlag af den aktuelle sammenlignelige rente på balancedagen.

### *Forpligtelser over for staten*

Staten udbetaler ydelsesbidrag i henhold til lov om byfornyelse og boligforbedring, § 66, stk. 5 og tilskud til nedsæt- telse af lejeforhøjelse i forbindelse med aftalt boligforbedring efter byfornyelseslovens § 94 ff. GI refunderer staten en del af udgifterne til disse støtteordninger.

GI foretager ved etableringen af sådanne støtteordninger en hensættelse (dispositionsfond) til dækning af de for- ventede forpligtelser i henhold til ordningerne. Hensættelser til dispositionsfonde indregnes i balancen til en amorti- seret værdi af de skønnede fremtidige udbetalinger. Kursregulering som følge af den løbende amortisering indreg- nes som en finansiell udgift. Ændringer i skøn over de fremtidige betalinger indregnes i resultatopgørelsen under kursreguleringer.

## **Langfristet gæld**

Bankgæld indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostnin- ger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på grundlag af den effektive rente på låneoptagelsestids- punktet. I praksis svarer dette til den nominelle restgæld.

## **Bindingsmidler**

Bindingsmidler repræsenterer de indbetalinger på bundne konti hos GI, som ejerne af boligudlejningsejendomme foretager i henhold til boligreguleringslovens § 18 b og lejelovens § 63 a.

De indestående midler forrentes med en rente, hvis størrelse fastsættes af GI's bestyrelse under hensyntagen til det almindelige renteniveau og fondens driftsresultat, jævnfør boligreguleringslovens § 56. Den fastsatte forrent- ning skønnes at svare til en markedsrente, og bindingsmidlerne indregnes derfor i balancen til nominal værdi.

## **Afledte finansielle instrumenter**

Renteswap indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på banklån indregnes i balancen til markedsværdi. Årets forskydning i markedsværdien føres direkte over egenkapitalen.

## **Andre gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, som i al væsentlighed svarer til dagsværdien.

## **Pengestrømsopgørelsen**

Pengestrømsopgørelsen viser årets pengestrømme opdelt på henholdsvis driftsaktiviteter og øvrige aktiviteter.

Pengestrømme fra driftsaktivitet præsenteres indirekte og opgøres som årets resultat reguleret for ikke kontante driftsposter, ændring i driftskapitalen, betalte finansielle og eventuelt ekstraordinære poster. Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af anlægsaktiver, udlån og værdipapirer hen- ført til investeringsaktivitet. Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter optagelse af lån og afdrag på rente- bærende gæld, herunder kassekredit.

Likvider omfatter likvide beholdninger, herunder indeståender i pengeinstitutter.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019

		2019	2018
	Note	kr.	kr.
Renteindtægter	1	61.094.004	75.151.313
Renteudgifter	2	<u>-21.424.835</u>	<u>-23.873.037</u>
Nettorenteindtægter		39.669.169	51.278.276
Udbytte af værdipapirer	3	30.324.146	93.019.057
Kursreguleringer	4	<u>283.800.393</u>	<u>-149.247.367</u>
Finansielle nettoindtægter i alt		<u>353.793.708</u>	<u>-4.950.034</u>
Andre driftsindtægter og -udgifter	5	<u>-5.771.024</u>	<u>-3.577.181</u>
<b>Driftsindtægter i alt</b>		<b><u>348.022.684</u></b>	<b><u>-8.527.215</u></b>
Administrationsomkostninger	6	-18.820.691	-17.671.845
Personaleomkostninger	7	-37.192.399	-37.470.799
Af- og nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	8	-2.222.833	-2.402.809
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	9	-1.584.167	-1.573.526
Tilskud	10	-33.636.680	-31.985.365
<b>Driftsomkostninger i alt</b>		<b><u>-93.456.770</u></b>	<b><u>-91.104.344</u></b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	11	215.062	-215.335
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>254.780.976</u></b>	<b><u>-99.846.894</u></b>
<b>RESULTATDISPONERING</b>			
<b>Årets resultat</b>		<u>254.780.976</u>	<u>-99.846.894</u>
<i>Foreslås disponeret således:</i>			
Overført resultat		<u>254.780.976</u>	<u>-99.846.894</u>
<b>Disponeret</b>		<b><u>254.780.976</u></b>	<b><u>-99.846.894</u></b>

## Balance pr. 31. december 2019

<b>AKTIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b> <b>kr.</b>	<b>2018</b> <b>kr.</b>
Software		2.341.169	3.424.609
Software under udførelse		2.320.595	189.056
<b>IMMATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>8</b>	<b>4.661.764</b>	<b>3.613.665</b>
Grunde og bygninger		47.072.360	47.827.598
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		618.962	1.047.891
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>9</b>	<b>47.691.322</b>	<b>48.875.489</b>
Selskabsandele	11	0	4.089.358
Lån BvB	12	28.689.387	27.417.228
Udlån	13	881.283.120	1.144.486.949
Obligationer, danske realkredit	14	1.729.007.214	1.673.957.365
Investeringsforeninger, danske obligationer	15	502.678.732	401.105.574
Investeringsforeninger, udenlandske obligationer	16	313.046.001	191.948.934
Investeringsforeninger, aktier	17	680.934.538	542.220.801
Investeringsforeninger, virksomhedsobligationer	18	151.221.099	138.644.886
<b>FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>		<b>4.286.860.091</b>	<b>4.123.871.095</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>4.339.213.177</b>	<b>4.176.360.249</b>
Tilgodehavender	19	4.386.397	10.868.742
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		33.112	35.474
Periodeafgrænsningsposter		4.888.958	5.130.661
<b>TILGODEHAVENDER</b>		<b>9.308.467</b>	<b>16.034.877</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>80.519.152</b>	<b>34.099.660</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>89.827.619</b>	<b>50.134.537</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>4.429.040.796</b>	<b>4.226.494.786</b>

## Balance pr. 31. december 2019

PASSIVER	Note	2019	2018
		kr.	kr.
<b>EGENKAPITAL</b>	20	<u>1.414.130.194</u>	<u>1.153.266.718</u>
Dispositionsfond, Byfornyelse	21	16.047.290	24.833.348
Dispositionsfond, Aftalt boligforbedring	22	200.562	441.187
Forventet kurstab på afgivne lånetilbud	23	<u>75.497.158</u>	<u>111.189.547</u>
<b>HENSÆTTELSER</b>		<u>91.745.010</u>	<u>136.464.082</u>
Bankgæld		61.289.984	94.443.133
Feriepengeforpligtelse, overgangsperiode		<u>1.175.734</u>	<u>0</u>
<b>LANGFRISTET GÆLD</b>	24	<u>62.465.718</u>	<u>94.443.133</u>
Langfristet gæld der forfalder inden for 1 år	24	33.153.149	31.859.524
Bindingsmidler iht. §§ 18 b og 63 a	25	2.707.882.995	2.678.833.805
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.346.269	17.888.558
Feriepengeforpligtelse		6.060.045	7.125.891
Skyldig støtte § 61		94.920.081	92.193.240
Markedsværdi af terminssikring af renter		<u>8.337.335</u>	<u>14.419.835</u>
<b>KORTFRISTET GÆLD</b>		<u>2.860.699.874</u>	<u>2.842.320.853</u>
<b>GÆLD I ALT</b>		<u>2.923.165.592</u>	<u>2.936.763.986</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u><b>4.429.040.796</b></u>	<u><b>4.226.494.786</b></u>
Eventualforpligtelser	26		



## Pengestrømsanalyse 1. januar - 31. december 2019

	2019	2018
Note	kr.	kr.
<b>Årets resultat</b>	254.780.976	-99.846.894
Renter ved beregnet amortisering	-13.705.725	-15.917.117
Realiserede og urealiserede kursgevinster og tab	-285.710.793	148.458.227
Af- og nedskrivninger	3.807.000	3.976.335
Ændringer i kortfristede tilgodehavender	6.726.410	5.471.587
Ændringer i kortfristet gæld	-5.881.294	8.844.628
Andre reguleringer af hensættelser	1.910.400	698.900
Resultatandele af dattervirksomheder	0	215.335
<b>DRIFTENS LIKVIDITETSVIRKNING</b>	<u>-38.073.026</u>	<u>51.901.001</u>
Bindingsmidler iht. §§ 18 b og 63 a, indbetalt og tilskrevet renter	391.859.112	384.791.738
Bindingsmidler iht. §§ 18 b og 63 a, udbetalt	-362.809.922	-342.384.846
Bindingsmidler, netto	<u>29.049.190</u>	<u>42.406.892</u>
Udlån udbetalt i året	13 -99.746.010	-156.290.868
Afdrag på udlån i året	13 478.677.851	309.376.506
Nettoinvesteret i udlån	<u>378.931.841</u>	<u>153.085.638</u>
Salg og udtræk af obligationer og investeringsforeninger	1.761.987.412	1.356.783.420
Investeringer i obligationer og investeringsforeninger	-2.042.645.778	-1.576.760.207
Nettoinvesteret i obligationer og investeringsforeninger	<u>-280.658.366</u>	<u>-219.976.787</u>
Ændring i selskabsandele	4.089.358	0
Investeringer i ejendomme, driftsmidler og software	-3.670.932	-2.446.900
Ændring i gæld til kreditinstitutter	-30.683.790	-30.692.821
Udbetalt af dispositionsfondene	-12.564.783	-19.961.992
	<u>-42.830.147</u>	<u>-53.101.713</u>
<b>ÅRETS LIKVIDITETSFORSKYDNING</b>	<u><b>46.419.492</b></u>	<u><b>-25.684.969</b></u>
Likvide midler ved årets begyndelse	34.099.660	59.784.629
Årets likviditetsforskydning	46.419.492	-25.684.969
Likvide midler ved årets afslutning	<u><b>80.519.152</b></u>	<u><b>34.099.660</b></u>

## Noter

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Note 1. Renteindtægter</b>		
Renter af obligationer	10.941.145	16.576.407
Renter af udlån	34.542.319	39.869.784
Kursregulering af udlån til amortiseret værdi	14.061.266	17.159.669
Kursregulering af lån til BvB til amortiseret værdi	1.272.159	1.215.749
Renter af personalelån	2.889	4.513
Morarenter vedr. for sene indbetalinger, udlån	28.716	19.768
Renter m.v. vedr. påbudt vedligeholdelse	2.697	504
Modtaget renter §§ 18 b og 63 a	242.813	304.919
<b>I ALT</b>	<b>61.094.004</b>	<b>75.151.313</b>

<b>Note 2. Renteudgifter</b>		
Renter af bankgæld	-6.338.729	-8.144.736
Renter leverandører	-764	0
Renter af prioritetsgæld	0	-2.275
Renter af indlånsmidler, bindingskonti	-13.457.642	-13.267.726
Kursregulering til amortiseret værdi, dispositionsfond Byfornyelse	-1.599.200	-2.269.500
Kursregulering til amortiseret værdi, dispositionsfond Aftalt boligforbedring	-28.500	-62.200
Kursregulering til amortiseret værdi, dispositionsfond Finanslov 2008	0	-126.600
<b>I ALT</b>	<b>-21.424.835</b>	<b>-23.873.037</b>

Bindingsmidler iht. §§ 18 b og 63 a er forrentet med 0,5 % i 2019 (0,5 % i 2018).

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Note 3. Udbytte af værdipapirer</b>		
Udbytte investeringsforening, danske obligationer	883.482	4.066.790
Udbytte investeringsforening, udenlandske obligationer	0	17.835.964
Udbytte investeringsforening, aktier	21.724.796	45.235.105
Udbytte investeringsforening, virksomhedsobligationer	2.560.097	22.737.426
Storkunderabat	5.155.771	3.143.772
Omkostninger m.v.	0	0
<b>I ALT</b>	<b>30.324.146</b>	<b>93.019.057</b>

## Noter

	2019 kr.	2018 kr.
<b>Note 4. Kursreguleringer</b>		
Gevinst / tab ved indfrielse og salg af obligationer, danske realkredit	841.790	-3.995.094
Gevinst / tab ved salg af investeringsforeninger, udenlandske obligationer	0	167.891
Gevinst / tab ved salg af investeringsforeninger, aktier	0	23.375.435
Gevinst / tab ved salg af investeringsforeninger, virksomhedsobligationer	0	-5.677.252
Kursgevinst ved afdrag / indfrielse af udlån	129.203.318	81.657.340
Nettogevinst ved indfrielse og salg	<u>130.045.108</u>	<u>95.528.320</u>
Kursregulering af obligationer, danske realkredit	447.108	-8.328.803
Kursregulering af investeringsforeninger, danske obligationer	893.788	-1.979.631
Kursregulering af investeringsforeninger, udenlandske obligationer	21.097.352	-25.955.502
Kursregulering af investeringsforeninger, aktier	115.055.629	-110.976.021
Kursregulering af investeringsforeninger, virksomhedsobligationer	10.015.991	-23.778.547
Kurstab ved udstedelse af pantebreve	-27.536.572	-47.029.526
Værdiregulering af lånetilbud	35.692.389	-25.938.517
Valutakurstab ved køb af udenlandske værdipapirer	0	-90.240
Ændring af skøn over betalinger vedr. dispositionsfonde	-1.910.400	-698.900
<b>I ALT</b>	<u>153.755.285</u>	<u>-244.775.687</u>
	<u>283.800.393</u>	<u>-149.247.367</u>
<b>Note 5. Andre driftsindtægter og -udgifter</b>		
Driftsindtægter ejendomme	2.452.837	2.410.809
Driftsudgifter ejendomme	-9.097.441	-6.799.887
Refusion af driftsudgifter vedr. lejere	256.172	268.825
Refusion administrationsaftale BvB	263.000	265.000
Honorar ved påbudt vedligeholdelse	350.885	278.072
Andre driftsindtægter	3.523	0
<b>I ALT</b>	<u>-5.771.024</u>	<u>-3.577.181</u>
<b>Note 6. Administrationsomkostninger</b>		
Kontorartikler, tryksager, tlf. m.v.	-164.371	-204.390
IT-udgifter	-9.914.354	-10.185.014
Diverse administrationsomkostninger	-8.046.586	-7.014.971
Tab vedr. udlån	-73.679	0
Straksafskrivninger / småanskaffelser	-621.701	-267.470
<b>I ALT</b>	<u>-18.820.691</u>	<u>-17.671.845</u>
<b>Note 7. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	-32.709.915	-33.074.878
Pensioner	-4.158.489	-4.090.987
Omkostninger til social sikring	-323.995	-304.934
<b>I ALT</b>	<u>-37.192.399</u>	<u>-37.470.799</u>
Heraf vederlag til direktion og bestyrelse	<u>-4.986.331</u>	<u>-4.980.082</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>48</u>	<u>48</u>

GI's administrerende direktør er endvidere direktør for Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse (BvB), der ligeledes har hjemsted i København. Der er indgået administrationsaftale.

## Noter

### Note 8. Immaterielle anlægsaktiver

	Software	Software under udførelse	I alt
Kostpris 1. januar	39.206.775	189.056	39.395.831
Kostpris på afhændede aktiver	-4.053.778	0	-4.053.778
Tilgang til kostpris	1.139.394	2.131.539	3.270.933
Kostpris 31. december	36.292.391	2.320.595	38.612.986
Af- og nedskrivninger 1. januar	-35.782.166	0	-35.782.166
Årets af- og nedskrivninger	-2.222.833	0	-2.222.833
Afskrivninger på afhændede aktiver	4.053.777	0	4.053.777
Af- og nedskrivninger 31. december	-33.951.222	0	-33.951.222
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>2.341.169</b>	<b>2.320.595</b>	<b>4.661.764</b>

### Note 9. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar	95.349.467	1.868.737	97.218.204
Tilgang til kostpris	400.000	0	400.000
Kostpris 31. december	95.749.467	1.868.737	97.618.204
Af- og nedskrivninger 1. januar	-47.521.869	-820.846	-48.342.715
Årets af- og nedskrivninger	-1.155.238	-428.929	-1.584.167
Af- og nedskrivninger 31. december	-48.677.107	-1.249.775	-49.926.882
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>47.072.360</b>	<b>618.962</b>	<b>47.691.322</b>

Ny Kongensgade 13-15, København

23.980.357

Vester Voldgade 115, København

23.092.003

47.072.360

Offentlige ejendomsværdier

83.850.000

### Note 10. Tilskud

	2019 kr.	2018 kr.
Nye tilskud jf. boligreguleringslovens § 61	-30.189.087	-30.221.206
Tilskud fra tidligere år, der ikke er anvendt	1.672.048	3.295.663
Uddannelsesmidler til ejer- og lejerorganisationer	-5.119.641	-5.059.822
Boligreguleringslovens § 60 a:		
Tilskud til rådgivning om installationsmangler	0	0
<b>I ALT</b>	<b>-33.636.680</b>	<b>-31.985.365</b>

### Note 11. Selskabsandele

Noten har i de foregående regnskaber indeholdt oplysninger om selskabskapital og værdireguleringer for SBS Byfornyelse smba inkl. datterselskabet Rådgivningsselskabet af 1. september 2009. Begge selskaber har været under solvent likvidation siden ultimo 2015, og de er endeligt opløst pr. 29. maj 2019, hvorefter den resterende selskabskapital på 4.304.420 kr. er udloddet til GI som eneejer.

## Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
<b>Note 12. Lån BvB</b>		
Kostpris 1. januar	30.000.000	30.000.000
Kostpris 31. december	<u>30.000.000</u>	<u>30.000.000</u>
Værdireguleringer 1. januar	-2.582.772	-3.798.521
Værdiregulering, amortiseret kostpris	<u>1.272.159</u>	<u>1.215.749</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>-1.310.613</u>	<u>-2.582.772</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><u>28.689.387</u></u>	<u><u>27.417.228</u></u>

Den amortiserede værdi er beregnet på grundlag af en forrentning på 4,64 % p.a.  
Lånet forfalder med 10 mio. kr. den 1. januar i hvert af årene 2020, 2021 og 2022.

Pga. den aktuelle usikkerhed om BvB's fremtid, har bestyrelsen dog besluttet at udskyde tilbagebetalingen pr. 1.1.2020.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
<b>Note 13. Udlån</b>		
Udlån til forbedring og vedligeholdelse af beboelsesejendomme		
Nominel værdi 1. januar	1.586.529.389	1.739.615.027
Tilgang, nominel værdi	99.746.010	156.290.868
Afgang, nominel værdi	<u>-478.677.851</u>	<u>-309.376.506</u>
Nominel værdi 31. december	<u>1.207.597.548</u>	<u>1.586.529.389</u>
Værdireguleringer 1. januar	-442.042.440	-493.829.923
Værdiregulering til amortiseret kostpris af nyudstedte lån	-27.536.572	-47.029.526
Værdiregulering, afdrag og indfrielse	129.203.318	81.657.340
Værdiregulering, amortiseret kostpris	<u>14.061.266</u>	<u>17.159.669</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>-326.314.428</u>	<u>-442.042.440</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><u>881.283.120</u></u>	<u><u>1.144.486.949</u></u>

Den amortiserede værdi er beregnet på grundlag af en tilbagediskontering af de fremtidige ydelser på hvert enkelt pantebrev.

## Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
<b>Note 14. Obligationer, danske realkredit</b>		
	<b>Nominel</b>	<b>Kursværdi</b>
		<b>Kursværdi</b>
Obligationsbeholdning 1. januar, anskaffelsessum	1.647.619.985	1.992.383.277
Køb i året	1.810.407.965	816.115.246
Solgt og udtrukket i året	<u>-1.729.578.846</u>	<u>-1.131.081.156</u>
I ALT	<u>1.728.449.104</u>	<u>1.677.417.367</u>
Op- / nedskrivning til kursværdi 1. januar	-3.460.002	4.868.801
Årets urealiserede kursreguleringer (netto)	<u>447.108</u>	<u>-8.328.803</u>
Op- / nedskrivning til kursværdi 31. december	<u>-3.012.894</u>	<u>-3.460.002</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u>1.729.007.214</u>	<u>1.673.957.365</u>
Et rentefald på 1%-point medfører en værdistigning på kr.	19.695.072	18.437.000
En rentestigning på 1%-point medfører et værdifald på kr.	-46.127.932	-22.292.009
<i>Investeringspligt:</i>		
Bindingsmidler iht. §§ 18 b og 63 a (note 26)	2.707.882.995	2.678.833.805
Heraf anbragt i udlån og byggelån iht. § 57	<u>-881.283.120</u>	<u>-1.144.486.949</u>
Pligtig anbringelse i danske obligationer iht. § 57	<u>1.826.599.875</u>	<u>1.534.346.856</u>
<i>Pligtig anbringelse placeres i:</i>		
Investeringsforening, danske obligationer (90 % af beholdningen - note 15)	452.410.859	360.995.017
Danske realkredit- og statsobligationer (residual)	<u>1.374.189.016</u>	<u>1.173.351.839</u>
	<u>1.826.599.875</u>	<u>1.534.346.856</u>
Bindingsmidler skal enten anbringes i udlån eller i danske obligationer.		
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
<b>Note 15. Investeringsforening, danske obligationer</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	403.085.205	0
Køb i året	<u>100.679.370</u>	<u>403.085.205</u>
Anskaffelsessum 31. december	<u>503.764.575</u>	<u>403.085.205</u>
Kursregulering 1. januar	-1.979.631	0
Årets urealiserede kursreguleringer	<u>893.788</u>	<u>-1.979.631</u>
Kursregulering 31. december	<u>-1.085.843</u>	<u>-1.979.631</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<u>502.678.732</u>	<u>401.105.574</u>
<b>Note 16. Investeringsforening, udenlandske obligationer</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	217.904.436	0
Køb i året	<u>99.999.715</u>	<u>217.904.436</u>
Anskaffelsessum 31. december	<u>317.904.151</u>	<u>217.904.436</u>
Kursregulering 1. januar	-25.955.502	0
Årets urealiserede kursreguleringer	<u>21.097.352</u>	<u>-25.955.502</u>
Kursregulering 31. december	<u>-4.858.150</u>	<u>-25.955.502</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<u>313.046.001</u>	<u>191.948.934</u>

## Noter

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Note 17. Investeringsforening, aktier</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	562.430.445	498.275.990
Køb i året	23.658.108	116.918.547
Solgt i året	0	-52.764.092
Anskaffelsessum 31. december	<u>586.088.553</u>	<u>562.430.445</u>
Kursregulering 1. januar	-20.209.644	90.766.377
Årets urealiserede kursreguleringer	<u>115.055.629</u>	<u>-110.976.021</u>
Kursregulering 31. december	<u>94.845.985</u>	<u>-20.209.644</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><u>680.934.538</u></u>	<u><u>542.220.801</u></u>
<b>Note 18. Investeringsforening, virksomhedsobligationer</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	148.993.660	251.912.114
Køb i året	2.560.222	22.736.773
Solgt i året	0	-125.655.227
Anskaffelsessum 31. december	<u>151.553.882</u>	<u>148.993.660</u>
Kursregulering 1. januar	-10.348.774	13.429.773
Årets urealiserede kursreguleringer	<u>10.015.991</u>	<u>-23.778.547</u>
Kursregulering 31. december	<u>-332.783</u>	<u>-10.348.774</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><u>151.221.099</u></u>	<u><u>138.644.886</u></u>
<b>Note 19. Tilgodehavender</b>		
Terminsydelser og renter	2.175.235	3.129.381
Periodiserede obligationsrenter	1.982.435	7.214.929
Debitorer	183.555	398.255
Udlæg vedr. påbudt vedligeholdelse	<u>45.172</u>	<u>126.177</u>
<b>I ALT</b>	<u><u>4.386.397</u></u>	<u><u>10.868.742</u></u>
<b>Note 20. Egenkapital</b>		
Saldo pr. 1. januar	1.153.266.718	1.245.553.918
Ændring i markedsværdi af terminssikring af renter	6.082.500	7.559.694
Årets resultat	<u>254.780.976</u>	<u>-99.846.894</u>
<b>I ALT</b>	<u><u>1.414.130.194</u></u>	<u><u>1.153.266.718</u></u>

## Noter

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Note 21. Dispositionsfond, Byfornyelse</b>		
<i>Hensættelser:</i>		
Hensættelse 1. januar	24.833.348	35.240.341
Foretagne udbetalinger	-12.331.858	-13.401.293
Beregnet rente 6,44 % p.a.	1.599.200	2.269.500
Ændringer i skøn over betalinger	1.946.600	724.800
<b>Saldo 31. december</b>	<b>16.047.290</b>	<b>24.833.348</b>
<i>Akkumulerede udbetalinger:</i>		
Udbetalt 1. januar	828.955.140	815.553.847
Udbetalt i året	12.331.858	13.401.293
Udbetalt på balancedagen	841.286.998	828.955.140
Forventede udbetalinger inden for 1 år	8.500.000	11.000.000
Forventede udbetalinger inden for 2 - 5 år	9.400.000	16.900.000
Forventede udbetalinger efter 5 år	0	400.000
Forventede udbetalinger i alt	17.900.000	28.300.000
<b>Note 22. Dispositionsfond, Aftalt boligforbedring</b>		
<i>Hensættelser:</i>		
Hensættelse 1. januar	441.187	965.586
Foretagne udbetalinger	-232.925	-560.699
Beregnet rente 6,44 % p.a.	28.500	62.200
Ændringer i skøn over betalinger	-36.200	-25.900
<b>Saldo 31. december</b>	<b>200.562</b>	<b>441.187</b>
<i>Akkumulerede udbetalinger:</i>		
Udbetalt 1. januar	91.151.647	90.590.948
Udbetalt i året	232.925	560.699
Udbetalt på balancedagen	91.384.572	91.151.647
Forventede udbetalinger inden for 1 år	100.000	300.000
Forventede udbetalinger inden for 2 - 5 år	100.000	200.000
Forventede udbetalinger i alt	200.000	500.000
<b>Note 23. Forventet kurstab på afgivne lånetilbud</b>		
Afgivne bindende lånetilbud	345.411.000	374.288.000
<b>Forventet kurstab</b>	<b>75.497.158</b>	<b>111.189.547</b>
Det forventede kurstab er beregnet som den amortiserede værdi ved en udbetaling af de afgivne lånetilbud pr. balancedagen. Ved beregningen af den amortiserede værdi er anvendt en diskonteringsrente på 3,6 % p.a. (pr. 31.12.2018 4,56 % p.a.). Udbetalingen sker almindeligvis 1 - 2 år fra afgivelsen af tilbudet.		
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Note 24. Langfristet gæld</b>		
Afdrag inden for 1 år	33.153.149	31.859.524
Forfalden inden for 2 - 5 år	61.289.984	94.443.133
<b>I ALT</b>	<b>94.443.133</b>	<b>126.302.657</b>



## Noter

	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Note 25. Bindingsmidler iht. §§ 18 b og 63 a</b>		
Indestående iht. §§ 18 b og 63 a, inkl. tilskrevne renter	2.707.598.674	2.678.664.788
Spærrede beløb	0	100.461
Afventer udbetaling	73.249	68.556
Tilbageholdt (pga. manglende NemID-validering)	211.072	0
<b>I ALT</b>	<u>2.707.882.995</u>	<u>2.678.833.805</u>

Manglende indbetaling af forfaldne bindingsbeløb udgør pr. 31. december 2019 ca. 40,8 mio. kr. (31. december 2018 ca. 37,7 mio. kr.). Beløbet er ikke medtaget i balancen.

### Note 26. Eventualforpligtelser

Obligationer med en nominal værdi på 148 mio. kr. (kursværdi 148,2 mio. kr.), ligger til sikkerhed for banklån med en restgæld på 94,4 mio. kr. og for forpligtelser iht. kontrakt om sikring af fremtidige rentebetalinger.

Der påhviler GI en momsreguleringsforpligtelse på 0,6 mio. kr.

Fonden har indgået aftaler med private leverandører om administration af hhv. værdipapir, pantebreve og ejendomsadministration. Derudover har fonden indgået aftaler om rengøring, IT-drift og support, telefoni og print/kopimaskiner. Forpligtelsen udgør i alt pr. 31.12.2019 kr. 4,8 mio.

**GRUNDEJERNES INVESTERINGSFOND**

Ny Kongensgade 15, 1472 København K

CVR-nr. 26 09 25 15

Telefon 82 32 23 00

E-mail [gi@gi.dk](mailto:gi@gi.dk)

[www.gi.dk](http://www.gi.dk)