

<b>GI</b>	<b>Bestyrelsesmødet den 27. marts 2019</b>	<b>Dagsordenens punkt 6</b>
<b>Møde nr. 234</b>	<b>Årsrapport 2018 med noter</b>	<b>Bilag B</b>

# **Grundejernes Investeringsfond**

CVR-nr. 26 09 25 15

## **Årsrapport**

**1. januar – 31. december 2018**  
**52. 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 har indskudt kapital i sbs Byfornyelse, der er under frivillig likvidation.

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**

*Ejendomsforeningen Danmark:*

Direktør John R. Frederiksen, *Formand*  
Advokat Merete Vangsøe Simonsen  
Ejendomsadministrator Lotte Engel

*Danske Udlejere:*

Advokat Keld Frederiksen  
Direktør Conny Lindholt

*Lejernes Landsorganisation:*

Landsformand for LLO Helene Toxværd  
Cheføkonom Jesper Larsen  
Næstformand Lars Dohn

*Danmarks Lejerforening:*

Landsformand Bodil Kjærum

## **DIREKTION**

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

## **ADMINISTRATION PR. 31. DECEMBER 2017**

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 Tønsberg, mne32121

## **Indhold**

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning for 2018	5
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	11
Balance 31. december 2018	12
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2018	14
Noter	15

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Grundejernes Investeringsfond for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018.

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 2018 samt af resultatet af fondens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018.

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.

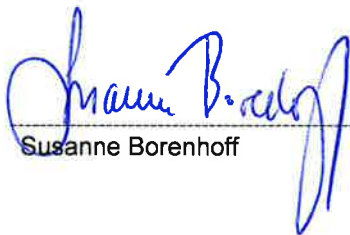
Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i fondens aktiviteter og økonomiske forhold samt en beskrivelse af de særlige risici, som fonden kan påvirkes af.

København, den 27. marts 2019

Direktion:



Lars Axelsen



Susanne Borenhoff

Bestyrelse:



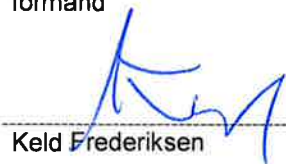
John R. Frederiksen,  
formand



Merete Vangsøe Simonsen



Lotte Engell



Keld Frederiksen



Conny Lindholt



Helene Toxværd



Jesper Larsen



Lars Dohn



Bodil Kjærø

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Til bestyrelsen i Grundejernes Investeringsfond*

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Grundejernes Investeringsfond for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af fondens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 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 27. marts 2019

ERNST & YOUNG

GODKENDT REVISIONSPARTNERSELSKAB

CVR-NR. 30 79 02 28



Ole Hedemann  
statsaut. revisor  
mne14949



Anne Tønsberg  
statsaut. Revisor  
mne32121

## Ledelsesberetning for 2018

Ud over denne beretning til årsrapporten er der udarbejdet en mere omfattende separat beretning om GI's aktiviteter i 2018.

I 2018 havde GI et underskud på 99,8 mio. kr. og egenkapitalen udgjorde 1.153,3 mio. kr.

Underskuddet kan henføres til kurstab på værdipapirporteføljen, hvor både aktie- og obligationsmarkedet blev ramt negativt som følge af den stigende usikkerhed på de finansielle markeder.

For 2019 forventes et underskud på ca. 49,4 mio. kr.

De samlede driftsindtægter (finansindtægter og – udgifter, kursreguleringer og driftsindtægter og -udgifter) udgjorde -8,5 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 2018**

Mio. kr.	2018	2017
Afkast af obligationer, danske realkredit	4,3	30,9
Afkast af investeringsforeninger, danske obligationer	2,0	0,0
Afkast af investeringsforeninger, udenlandske obligationer	-8,0	0,0
Afkast af investeringsforeninger, aktier	-39,1	41,9
Afkast af investeringsforeninger, virksomhedsobligationer	-6,9	14,7
Afkast af udlån, ekskl. tab ved udstedelse af nye lån	138,8	140,5
Kurstab ved udstedelse pantebreve	-47,0	-36,7
Værdiregulering af lånetilbud	-25,9	-4,1
Renter af banklån, prioritetsgæld mm.	-7,8	-9,1
Forrentning af bindingsmidler m.m.	-13,3	-13,3
Amortisering og ændring af skøn over fremtidige betalinger, dispositionsfonde	-3,2	-4,0
Lån BvB, amortisering mm.	1,2	1,1
Andre driftsindtægter og -udgifter	-3,6	-2,8
<b>Driftsindtægter i alt</b>	<b>-8,5</b>	<b>159,1</b>

Driftsomkostningerne udgjorde i alt 91,1 mio. kr. og fordelingen af disse omkostninger på de enkelte poster i resultatopgørelsen er vist nedenfor i tabel 2:

**Tabel 2 - Driftsomkostninger**

Mio. kr.	2018	2017
Administrationsomkostninger	-17,6	-19,0
Personaleomkostninger	-37,5	-36,2
Af- og nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	-2,4	-3,5
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1,6	-2,2
Tilskud efter § 61	-32,0	-40,1
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>-91,1</b>	<b>-101,0</b>

Årets resultat beløb sig herefter til -99,8 mio. kr., efter fradrag af resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder på -0,2 mio. kr.

Der er i regnskabsåret 2018 udbetalt 13,4 mio. kr. til Udbetaling Danmark til ydelsesbidrag til ejendomme, der er blevet ombygget i henhold til lov om byfornyelse og boligforbedring (regnskabs note 21). GI's samlede hensættelser andrager i nutidsværdi 24,8 mio. kr. Siden ordningen blev etableret i 1988, er der udbetalt i alt 829,0 mio. kr.

Til aftalt boligforbedring er der udbetalt 0,6 mio. kr. til Udbetaling Danmark (regnskabs 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 0,4 mio. kr. i nutidsværdi til formålet, og der er i alt udbetalt 91,2 mio. kr. siden ordningen blev etableret i 1998.

Endelig er der i henhold til Finanslov 2008 udbetalt 6,0 mio. kr. til Udbetaling Danmark (regnskabs note 23), som var sidste år, hvor GI betalte en del af udgifterne til byfornyelse. Der er i alt udbetalt 120,0 mio. kr. siden ordningen blev etableret i 2009.



Samlet er der således betalt 20,0 mio. kr. til Udbetaling Danmark i 2018. I alt er der udbetalt 1.260,2 mio. kr. (inkl. 220 mio. kr. til Finanslov 2004 - afsluttet 2016) og der forventes fremtidige betalinger på i alt 28,8 mio. kr. (nominelt).

Pr. 31. december 2018 indestod der indlånsmidler (bindingsmidler) på i alt 2.678,8 mio. kr.

Obligationsbeholdningen gav i regnskabsåret 2018 en samlet gevinst på 0,1 %, mens investeringsforeninger, danske obligationer, der er en ny portefølje i 2018, har givet en forrentning på 0,6 %. Benchmark for korte obligationer har for året udgjort 0,4 %.

Investeringsforeninger, udenlandske obligationer er ligeledes en ny portefølje i 2018, denne har givet tab svarende til en negativ forrentning på -5,0 %, hvilket er på niveau med benchmark (-4,2 %).

Investeringsforeninger med aktier gav tab svarende til en negativ forrentning på -6,4 %. Benchmark målt ved MSC World er -4,2 %.

Investeringsforeninger med virksomhedsobligationer gav tab svarende til en forrentning på -3,1 %, hvilket er på niveau med det for året vægtede benchmark på de 3 porteføljer (-3,2 %).

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	18,4	1,6 %	-22,3	-1,9 %
Lånetilbud	27,1	2,4 %	-22,5	-2,0 %

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.	2018	2017	2016	2015	2014
<b>Resultatopgørelsen</b>					
Finansielle nettoindtægter	-5,0	161,9	194,5	122,4	206,9
Administration og personale	-55,1	-55,2	-43,5	-56,5	-57,3
Tilskud § 61 mv.	-32,0	-40,1	-36,4	-29,1	-26,1
Årets resultat	-99,8	58,1	105,6	30,8	109,1
<b>Balancen</b>					
Aktiver i alt	4.226,5	4.296,6	4.214,5	4.096,9	4.023,1
Egenkapital	1.153,3	1.245,6	1.178,1	1.064,7	1.023,9
<b>Pengestrømme</b>					
Driftens likviditetsvirkning	51,9	6,6	22,9	-33,8	-5,5
Bindingsmidler	42,4	63,4	61,3	56,6	102,4
Udlån	153,1	183,9	261,0	472,0	246,5
Obligationer og investeringsforeninger	-220,0	-180,3	-295,9	-564,4	-139,6
Øvrige	-53,1	-58,7	-73,1	-80,4	-131,2
Årets likviditetsforskydning	-25,7	14,9	-23,8	-150,0	72,6

### **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 aktiemarkedene.

## 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 revideres 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 udtrykket 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 nettorealisationsværdi 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, jævnt før ovenfor. På tidspunktet for afgivelse af lånetilbud beregnes en hensættelse til dækning af det forventede urealiserede kursstab, 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 længere periode (inden for 1-3 år efter afgivelse af tilbud). Som følge heraf beregnes det forventede urealiserede kursstab 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 nedsættelse af lejeforhøjelse i forbindelse med aftalt boligforbedring efter byfornylseslovens § 94 ff. GI refunderer staten en del af udgifterne til disse støtteordninger. Endvidere har der i forbindelse med Finanslov 2004 været indgået aftale med staten om, at GI over en årrække betalte en del af udgifterne til vedligeholdelse af private udlejningsboliger (byfornylseslovens § 8). Endelig er der i forbindelse med Finanslov 2008 indgået aftale med staten om, at GI over en årrække betaler en del af udgifterne til fortsat betaling for byfornyelse.

GI foretager ved etableringen af sådanne støtteordninger en hensættelse (dispositionsfond) til dækning af de forventede forpligtelser i henhold til ordningerne. Hensættelser til dispositionsfonde indregnes i balancen til en amortiseret værdi af de skønnede fremtidige udbetalinger. Kursregulering som følge af den løbende amortisering indregnes som en finansiel udgift. Ændringer i skøn over de fremtidige betalinger indregnes i resultatopgørelsen under kursreguleringer.

## **Langfristet gæld**

Prioritets- og bankgæld indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på grundlag af den effektive rente på låneoptagelsestidspunktet. 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, jævnt før boligreguleringslovens § 56. Den fastsatte forrentning 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 henført til investeringsaktivitet. Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter optagelse af lån og afdrag på rentebærende gæld, herunder kassekredit.

Likvider omfatter likvide beholdninger, herunder indeståender i pengeinstitutter.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Renteindtægter	1	75.151.313	97.779.214
Renteudgifter	2	<u>-23.873.037</u>	<u>-26.791.382</u>
Nettorenteindtægter		51.278.276	70.987.832
Udbytte af værdipapirer	3	93.019.057	42.960.995
Kursreguleringer	4	<u>-149.247.367</u>	<u>47.953.898</u>
Finansielle nettoindtægter i alt		<u>-4.950.034</u>	<u>161.902.725</u>
Andre driftsindtægter og -udgifter	5	<u>-3.577.181</u>	<u>-2.788.403</u>
<b>Driftsindtægter i alt</b>		<b><u>-8.527.215</u></b>	<b><u>159.114.322</u></b>
Administrationsomkostninger	6	-17.671.845	-18.980.004
Personaleomkostninger	7	-37.470.799	-36.198.922
Af- og nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	9	-2.402.809	-3.492.058
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	10	-1.573.526	-2.209.300
Tilskud	8	-31.985.365	-40.081.734
<b>Driftsomkostninger i alt</b>		<b><u>-91.104.344</u></b>	<b><u>-100.962.018</u></b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	11	-215.335	-97.336
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>-99.846.894</u></b>	<b><u>58.054.968</u></b>
<b>RESULTATDISPONERING</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-99.846.894</u></b>	<b><u>58.054.968</u></b>
<i>Foreslås disponeret således:</i>			
Overført resultat		<u>-99.846.894</u>	<u>58.054.968</u>
<b>Disponeret</b>		<b><u>-99.846.894</u></b>	<b><u>58.054.968</u></b>

## Balance pr. 31. december 2018

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Software		3.424.609	4.372.046
Software under udførelse		189.056	0
<b>IMMATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>	9	<u>3.613.665</u>	<u>4.372.046</u>
Grunde og bygninger		47.827.598	48.490.552
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.047.891	1.155.992
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>	10	<u>48.875.489</u>	<u>49.646.544</u>
Selskabsandele	11	4.089.358	4.304.693
Lån BvB	12	27.417.228	26.201.479
Udlån	13	1.144.486.949	1.245.785.104
Obligationer, danske realkredit	14	1.673.957.365	2.030.664.043
Investeringsforeninger, danske obligationer	15	401.105.574	0
Investeringsforeninger, udenlandske obligationer	16	191.948.934	0
Investeringsforeninger, aktier	17	542.220.801	589.042.367
Investeringsforeninger, virksomhedsobligationer	18	138.644.886	265.341.887
<b>FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>		<u>4.123.871.095</u>	<u>4.161.339.573</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<u>4.176.360.249</u>	<u>4.215.358.163</u>
Tilgodehavender	19	10.868.742	17.499.552
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		35.474	28.351
Periodeafgrænsningsposter		5.130.661	3.978.561
<b>TILGODEHAVENDER</b>		<u>16.034.877</u>	<u>21.506.464</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>34.099.660</u>	<u>59.784.629</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<u>50.134.537</u>	<u>81.291.093</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>4.226.494.786</u>	<u>4.296.649.256</u>

## Balance pr. 31. december 2018

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>EGENKAPITAL</b>	20	<u>1.153.266.718</u>	<u>1.245.553.918</u>
Dispositionsfond, Byfornyelse	21	24.833.348	35.240.341
Dispositionsfond, Aftalt boligforbedring	22	441.187	965.586
Dispositionsfond, Finanslov 2008	23	0	5.873.400
Forventet kurstab på afgivne lånetilbud	24	<u>111.189.547</u>	<u>85.251.030</u>
<b>HENSÆTTELSER</b>		<u>136.464.082</u>	<u>127.330.357</u>
Prioritetsgæld		0	56.174
Bankgæld		<u>94.443.133</u>	<u>126.302.657</u>
<b>LANGFRISTET GÆLD</b>	25	<u>94.443.133</u>	<u>126.358.831</u>
Langfristet gæld der forfalder inden for 1 år	25	31.859.524	30.636.647
Bindingsmidler iht. §§ 18 b og 63 a	26	2.678.833.805	2.636.426.913
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.888.558	13.020.215
Feriepengeforpligtelse		7.125.891	7.034.209
Skyldig støtte § 61		92.193.240	88.308.637
Markedsværdi af terminssikring af renter		<u>14.419.835</u>	<u>21.979.529</u>
<b>KORTFRISTET GÆLD</b>		<u>2.842.320.853</u>	<u>2.797.406.150</u>
<b>GÆLD I ALT</b>		<u>2.936.763.986</u>	<u>2.923.764.981</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u>4.226.494.786</u>	<u>4.296.649.256</u>
Eventualforpligtelser	27		



## Pengestrømsanalyse 1. januar - 31. december 2018

	2018	2017
Note	kr.	kr.
<b>Årets resultat</b>	-99.846.894	58.054.968
Renter ved beregnet amortisering	-15.917.117	-16.218.833
Realiserede og urealiserede kursgevinster og tab	148.458.227	-48.408.198
Af- og nedskrivninger	3.976.335	5.701.358
Ændringer i kortfristede tilgodehavender	5.471.587	-2.328.450
Ændringer i kortfristet gæld	8.844.628	9.265.588
Andre reguleringer af hensættelser	698.900	454.300
Resultatandele af dattervirksomheder	215.335	97.336
<b>DRIFTENS LIKVIDITETSVIRKNING</b>	<b>51.901.001</b>	<b>6.618.069</b>
Bindingsmidler iht. §§ 18 b og 63 a, indbetalt og tilskrevet renter	384.791.738	405.319.835
Bindingsmidler iht. §§ 18 b og 63 a, udbetalt	-342.384.846	-341.913.451
Bindingsmidler, netto	<u>42.406.892</u>	<u>63.406.384</u>
Udlån udbetalt i året	13 -156.290.868	-119.474.545
Afdrag på udlån i året	13 309.376.506	303.343.575
Nettoinvesteret i udlån	<u>153.085.638</u>	<u>183.869.030</u>
Salg og udtræk af obligationer og investeringsforeninger	1.356.783.420	1.154.378.107
Investeringer i obligationer og investeringsforeninger	-1.576.760.207	-1.334.727.970
Nettoinvesteret i obligationer og investeringsforeninger	<u>-219.976.787</u>	<u>-180.349.863</u>
Investeringer i ejendomme, driftsmidler og software	-2.446.900	-1.839.765
Ændring i gæld til kreditinstitutter	-30.692.821	-29.441.462
Udbetalt af dispositionsfondene	-19.961.992	-27.384.811
	<u>-53.101.713</u>	<u>-58.666.038</u>
<b>ÅRETS LIKVIDITETSFORSKYDNING</b>	<b>-25.684.969</b>	<b>14.877.582</b>
Likvide midler ved årets begyndelse	59.784.629	44.907.047
Årets likviditetsforskydning	-25.684.969	14.877.582
Likvide midler ved årets afslutning	<u><u>34.099.660</u></u>	<u><u>59.784.629</u></u>

## Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
<b>Note 1. Renteindtægter</b>		
Renter af obligationer	16.576.407	30.634.171
Renter af udlån	39.869.784	46.526.169
Kursregulering af udlån til amortiseret værdi	17.159.669	18.651.294
Kursregulering af lån til BvB til amortiseret værdi	1.215.749	1.161.839
Renter personalelån	4.513	4.249
Morarenter vedr. for sene indbetalinger, udlån	19.768	21.802
Renter m.v. vedr. påbudt vedligeholdelse	504	5.409
Modtaget renter §§ 18 b og 63 a	304.919	774.281
I ALT	<u>75.151.313</u>	<u>97.779.214</u>

<b>Note 2. Renteudgifter</b>		
Renter af bankgæld	-8.144.736	-9.928.680
Renter leverandører	0	-43
Renter af prioritetsgæld	-2.275	-4.844
Renter af indlånsmidler, bindingskonti	-13.267.726	-13.263.515
Kursregulering til amortiseret værdi, dispositionsfond Byfornyelse	-2.269.500	-2.966.200
Kursregulering til amortiseret værdi, dispositionsfond Aftalt boligforbedring	-62.200	-127.700
Kursregulering til amortiseret værdi, dispositionsfond Finanslov 2008	-126.600	-500.400
I ALT	<u>-23.873.037</u>	<u>-26.791.382</u>

Bindingsmidler iht. §§ 18 b og 63 a er forrentet med 0,5 % i 2018 (0,5 % i 2017).

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
<b>Note 3. Udbytte af værdipapirer</b>		
Udbytte investeringsforening, danske obligationer	4.066.790	0
Udbytte investeringsforening, udenlandske obligationer	17.835.964	0
Udbytte investeringsforening, aktier	45.235.105	28.896.401
Udbytte investeringsforening, virksomhedsobligationer	22.737.426	10.444.160
Storkunderabat	3.143.772	3.720.365
Omkostninger m.v.	0	-99.931
I ALT	<u>93.019.057</u>	<u>42.960.995</u>

## Noter

	2018 kr.	2017 kr.
<b>Note 4. Kursreguleringer</b>		
Gevinst / tab ved indfrielse og salg af obligationer, danske realkredit	-3.995.094	437.266
Gevinst / tab ved salg af investeringsforeninger, udenlandske obligationer	167.891	0
Gevinst / tab ved salg af investeringsforeninger, aktier	23.375.435	0
Gevinst / tab ved salg af investeringsforeninger, virksomhedsobligationer	-5.677.252	0
Kursgevinst ved afdrag / indfrielse af udlån	81.657.340	75.348.693
Nettogevinst ved indfrielse og salg	<u>95.528.320</u>	<u>75.785.959</u>
Kursregulering af obligationer, danske realkredit	-8.328.803	-121.649
Kursregulering af investeringsforeninger, danske obligationer	-1.979.631	0
Kursregulering af investeringsforeninger, udenlandske obligationer	-25.955.502	0
Kursregulering af investeringsforeninger, aktier	-110.976.021	10.767.571
Kursregulering af investeringsforeninger, virksomhedsobligationer	-23.778.547	2.789.380
Kurstab ved udstedelse af pantebreve	-47.029.526	-36.660.660
Værdiregulering af lånetilbud	-25.938.517	-4.152.403
Valutakurstab ved køb af udenlandske værdipapirer	-90.240	0
Ændring af skøn over betalinger vedr. dispositionsfonde	-698.900	-454.300
	<u>-244.775.687</u>	<u>-27.832.061</u>
<b>I ALT</b>	<u>-149.247.367</u>	<u>47.953.898</u>
<b>Note 5. Andre driftsindtægter og -udgifter</b>		
Driftsindtægter ejendomme	2.410.809	2.334.646
Driftsudgifter ejendomme	-6.799.887	-5.921.416
Refusion af driftsudgifter vedr. lejere	268.825	269.982
Refusion administrationsaftale BvB	265.000	258.000
Honorar ved påbudt vedligeholdelse	278.072	270.385
<b>I ALT</b>	<u>-3.577.181</u>	<u>-2.788.403</u>
<b>Note 6. Administrationsomkostninger</b>		
Kontorartikler, tryksager, tif. m.v.	-204.390	-316.955
IT-udgifter	-10.185.014	-10.445.299
Diverse administrationsomkostninger	-7.014.971	-7.895.029
Tab vedr. udlån	0	6.947
Gevinst / tab ved salg af anlægsaktiver	0	216.142
Straksafskrivninger / småanskaffelser	-267.470	-545.810
<b>I ALT</b>	<u>-17.671.845</u>	<u>-18.980.004</u>
<b>Note 7. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	-33.074.878	-31.806.234
Pensioner	-4.090.987	-4.085.012
Omkostninger til social sikring	-304.934	-307.676
<b>I ALT</b>	<u>-37.470.799</u>	<u>-36.198.922</u>
Heraf vederlag til direktion og bestyrelse	<u>-4.980.082</u>	<u>-4.864.769</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>48</u>	<u>47</u>

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

## Noter

	2018 kr.	2017 kr.	
<b>Note 8. Tilskud</b>			
Nye tilskud jf. boligreguleringslovens § 61	-30.221.206	-36.587.754	
Tilskud fra tidligere år, der ikke er anvendt	3.295.663	1.530.945	
Uddannelsesmidler til ejer- og lejerorganisationer	-5.059.822	-5.024.925	
<b>I ALT</b>	<b>-31.985.365</b>	<b>-40.081.734</b>	
<b>Note 9. Immaterielle anlægsaktiver</b>			
	<i>Software</i>	<i>Software under udførelse</i>	
	<i>I alt</i>		
Kostpris 1. januar	37.751.403	0	37.751.403
Tilgang til kostpris	1.455.372	189.056	1.644.428
Kostpris 31. december	39.206.775	189.056	39.395.831
Af- og nedskrivninger 1. januar	33.379.357	0	33.379.357
Årets af- og nedskrivninger	2.402.809	0	2.402.809
Af- og nedskrivninger 31. december	35.782.166	0	35.782.166
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>3.424.609</b>	<b>189.056</b>	<b>3.613.665</b>
<b>Note 10. Materielle anlægsaktiver</b>			
	<i>Grunde og bygninger</i>	<i>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</i>	<i>I alt</i>
Kostpris 1. januar	94.866.835	1.548.898	96.415.733
Tilgang til kostpris	482.632	319.839	802.471
Kostpris 31. december	95.349.467	1.868.737	97.218.204
Af- og nedskrivninger 1. januar	46.376.283	392.906	46.769.189
Årets af- og nedskrivninger	1.145.586	427.940	1.573.526
Af- og nedskrivninger 31. december	47.521.869	820.846	48.342.715
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>47.827.598</b>	<b>1.047.891</b>	<b>48.875.489</b>
Ny Kongensgade 13-15, København	24.029.132		
Vester Voldgade 115, København	23.798.466		
	<b>47.827.598</b>		
Offentlige ejendomsværdier	<b>83.850.000</b>		

## Noter

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Note 11. Selskabsandele</b>		
Kostpris 1. januar	25.000.000	25.000.000
Tilgang til kostpris	0	0
Afgang til kostpris	0	0
Kostpris 31. december	<u>25.000.000</u>	<u>25.000.000</u>
Værdireguleringer 1. januar	-20.695.307	-20.597.971
<b>Andel af resultat for året</b>	-215.335	-97.336
Værdireguleringer 31. december	<u>-20.910.642</u>	<u>-20.695.307</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u>4.089.358</u>	<u>4.304.693</u>
<i>Regnskabsmæssig værdi</i> Rådgivningsselskabet af 1. september 2009 A/S	<u>4.089.358</u>	<u>4.304.693</u>

Andel af dattervirksomheders resultat og egenkapital indregnes på grundlag af de senest godkendte (evt. foreløbige) årsrapporter, der vedrører samme regnskabsår. Ved indregningen af resultatandele i dattervirksomhederne er dattervirksomhedernes regnskabsmæssige resultat omregnet i overensstemmelse med GI's regnskabspraksis.

Begge selskaber er overgået i solvent likvidation efter generalforsamling 21.12.2015. Afvikling af likvidationen afventer udfaldet af en voldgiftssag.

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Note 12. Lån BvB</b>		
Kostpris 1. januar	30.000.000	30.000.000
Tilgang til kostpris	0	0
Kostpris 31. december	<u>30.000.000</u>	<u>30.000.000</u>
Værdireguleringer 1. januar	-3.798.521	-4.960.360
Værdiregulering, amortiseret kostpris	1.215.749	1.161.839
Værdireguleringer 31. december	<u>-2.582.772</u>	<u>-3.798.521</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u>27.417.228</u>	<u>26.201.479</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.

## Noter

	2018 kr.	2017 kr.
<b>Note 13. Udlån</b>		
Udlån til forbedring og vedligeholdelse af beboelsesejendomme		
Nominel værdi 1. januar	1.739.615.027	1.923.484.057
Tilgang, nominel værdi	156.290.868	119.474.545
Afgang, nominel værdi	-309.376.506	-303.343.575
Nominel værdi 31. december	<u>1.586.529.389</u>	<u>1.739.615.027</u>
Værdireguleringer 1. januar	-493.829.923	-551.169.250
Værdiregulering til amortiseret kostpris af nyudstedte lån	-47.029.526	-36.660.660
Værdiregulering, afdrag og indfrielse	81.657.340	75.348.693
Værdiregulering, amortiseret kostpris	17.159.669	18.651.294
Værdireguleringer 31. december	<u>-442.042.440</u>	<u>-493.829.923</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u>1.144.486.949</u>	<u>1.245.785.104</u>

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

	2018 kr.	2017 kr.
<b>Note 14. Obligationer, danske realkredit</b>		
<i>Investeringspligt:</i>		
Bindingsmidler iht. §§ 18 b og 63 a	2.678.833.805	2.636.426.913
Heraf anbragt i udlån iht. § 57	<u>1.144.486.949</u>	<u>1.245.785.104</u>
Pligtig anbringelse i realkreditobligationer iht. § 57	<u>1.534.346.856</u>	<u>1.390.641.809</u>

Bindingsmidler skal enten anbringes i udlån eller i realkreditobligationer.

	Nominel	Kursværdi	Kursværdi
Obligationsbeholdning 1. januar, anskaffelsessum	1.940.801.080	1.992.383.277	1.789.447.906
Køb i året	811.484.023	816.115.246	1.189.003.133
Solgt og udtrukket i året	-1.104.665.118	-1.131.081.156	-986.067.762
I ALT	<u>1.647.619.985</u>	<u>1.677.417.367</u>	<u>1.992.383.277</u>
Op- / nedskrivning til kursværdi 1. januar		4.868.801	4.990.450
Årets urealiserede kursreguleringer (netto)		-8.328.803	-121.649
Op- / nedskrivning til kursværdi 31. december		<u>-3.460.002</u>	<u>4.868.801</u>
Udtrukne obligationer		<u>0</u>	<u>33.411.965</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<u>1.673.957.365</u>	<u>2.030.664.043</u>
Et rentefald på 1%-point medfører en værdistigning på kr.		18.437.000	56.108.766
En rentestigning på 1%-point medfører et værdifald på kr.		-22.292.009	-70.981.072

## Noter

	2018 kr.	2017 kr.
<b>Note 15. Investeringsforening, danske obligationer</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	0	0
Køb i året	403.085.205	0
Anskaffelsessum 31. december	<u>403.085.205</u>	<u>0</u>
Kursregulering 1. januar	0	0
Årets urealiserede kursreguleringer	-1.979.631	0
Kursregulering 31. december	<u>-1.979.631</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<u>401.105.574</u>	<u>0</u>
<b>Note 16. Investeringsforening, udenlandske obligationer</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	0	0
Køb i året	217.904.436	0
Anskaffelsessum 31. december	<u>217.904.436</u>	<u>0</u>
Kursregulering 1. januar	0	0
Årets urealiserede kursreguleringer	-25.955.502	0
Kursregulering 31. december	<u>-25.955.502</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<u>191.948.934</u>	<u>0</u>
<b>Note 17. Investeringsforening, aktier</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	498.275.990	468.046.560
Køb i året	116.918.547	136.831.400
Solgt i året	<u>-52.764.092</u>	<u>-106.601.970</u>
Anskaffelsessum 31. december	<u>562.430.445</u>	<u>498.275.990</u>
Kursregulering 1. januar	90.766.377	79.998.806
Årets urealiserede kursreguleringer	<u>-110.976.021</u>	<u>10.767.571</u>
Kursregulering 31. december	<u>-20.209.644</u>	<u>90.766.377</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u>542.220.801</u>	<u>589.042.367</u>
<b>Note 18. Investeringsforening, virksomhedsobligationer</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	251.912.114	243.018.677
Køb i året	22.736.773	8.893.437
Solgt i året	<u>-125.655.227</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum 31. december	<u>148.993.660</u>	<u>251.912.114</u>
Kursregulering 1. januar	13.429.773	10.640.393
Årets urealiserede kursreguleringer	<u>-23.778.547</u>	<u>2.789.380</u>
Kursregulering 31. december	<u>-10.348.774</u>	<u>13.429.773</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u>138.644.886</u>	<u>265.341.887</u>

## Noter

	2018 kr.	2017 kr.
<b>Note 19. Tilgodehavender</b>		
Terminsydelser og renter	3.129.381	3.576.920
Periodiserede obligationsrenter	7.214.929	13.084.896
Debitorer	398.255	807.601
Udlæg vedr. påbudt vedligeholdelse	126.177	30.135
<b>I ALT</b>	<b>10.868.742</b>	<b>17.499.552</b>
<b>Note 20. Egenkapital</b>		
Saldo pr. 1. januar	1.245.553.918	1.178.147.218
Ændring i markedsværdi af terminssikring af renter	7.559.694	9.351.732
Årets resultat	-99.846.894	58.054.968
<b>I ALT</b>	<b>1.153.266.718</b>	<b>1.245.553.918</b>
<b>Note 21. Dispositionsfond, Byfornyelse</b>		
<i>Hensættelser:</i>		
Hensættelse 1. januar	35.240.341	46.059.442
Foretagne udbetalinger	-13.401.293	-14.337.401
Beregnet rente 6,44 % p.a.	2.269.500	2.966.200
Ændringer i skøn over betalinger	724.800	552.100
<b>Saldo 31. december</b>	<b>24.833.348</b>	<b>35.240.341</b>
<i>Akkumulerede udbetalinger:</i>		
Udbetalt 1. januar	815.553.847	801.216.446
Udbetalt i året	13.401.293	14.337.401
Udbetalt på balancedagen	<b>828.955.140</b>	<b>815.553.847</b>
Forventede udbetalinger inden for 1 år	11.000.000	12.800.000
Forventede udbetalinger inden for 2 - 5 år	16.900.000	26.600.000
Forventede udbetalinger efter 5 år	400.000	1.500.000
Forventede udbetalinger i alt	<b>28.300.000</b>	<b>40.900.000</b>
<b>Note 22. Dispositionsfond, Aftalt boligforbedring</b>		
<i>Hensættelser:</i>		
Hensættelse 1. januar	965.586	1.983.096
Foretagne udbetalinger	-560.699	-1.047.410
Beregnet rente 6,44 % p.a.	62.200	127.700
Ændringer i skøn over betalinger	-25.900	-97.800
<b>Saldo 31. december</b>	<b>441.187</b>	<b>965.586</b>
<i>Akkumulerede udbetalinger:</i>		
Udbetalt 1. januar	90.590.948	89.543.538
Udbetalt i året	560.699	1.047.410
Udbetalt på balancedagen	<b>91.151.647</b>	<b>90.590.948</b>
Forventede udbetalinger inden for 1 år	300.000	600.000
Forventede udbetalinger inden for 2 - 5 år	200.000	400.000
Forventede udbetalinger i alt	<b>500.000</b>	<b>1.000.000</b>



## Noter

	2018 kr.	2017 kr.
<b>Note 23. Dispositionsfond, Finanslov 2008</b>		
<i>Hensættelser:</i>		
Hensættelse 1. januar	5.873.400	17.373.000
Foretagne udbetalinger	-6.000.000	-12.000.000
Beregnet rente 4,40 % p.a.	126.600	500.400
<b>Saldo 31. december</b>	<u>0</u>	<u>5.873.400</u>
<i>Akkumulerede udbetalinger:</i>		
Udbetalt 1. januar	114.000.000	102.000.000
Udbetalt i året	6.000.000	12.000.000
Udbetalt på balancedagen	<u>120.000.000</u>	<u>114.000.000</u>
Forventede udbetalinger inden for 1 år	0	6.000.000
Forventede udbetalinger i alt	<u>0</u>	<u>6.000.000</u>
<b>Note 24. Forventet kurstab på afgivne lånetilbud</b>		
Afgivne bindende lånetilbud	<u>374.288.000</u>	<u>322.240.000</u>
<b>Forventet kurstab</b>	<u>111.189.547</u>	<u>85.251.030</u>

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 4,56 % p.a. (i 2017: 4,54 % p.a.). Udbetalingen sker almindeligvis 1 - 2 år fra afgivelsen af tilbudet.

	2018 kr.	2017 kr.
<b>Note 25. Langfristet gæld</b>		
Afdrag inden for 1 år	<u>31.859.524</u>	<u>30.636.647</u>
Forfalden inden for 2 - 5 år	<u>94.443.133</u>	<u>126.358.831</u>
<b>I ALT</b>	<u>126.302.657</u>	<u>156.995.478</u>
<b>Note 26. Bindingsmidler iht. §§ 18 b og 63 a</b>		
Indestående iht. §§ 18 b og 63 a, inkl. tilskrevne renter	2.678.664.788	2.635.998.747
Spærrede beløb	100.461	427.048
Afventer udbetaling	68.556	1.118
<b>I ALT</b>	<u>2.678.833.805</u>	<u>2.636.426.913</u>

Manglende indbetaling af forfaldne bindingsbeløb udgør pr. 31. december 2018 ca. 37,7 mio. kr. (31. december 2017: ca. 44,1 mio. kr.). Beløbet er ikke medtaget i balancen.

### Note 27. Eventualforpligtelser

Obligationer med en nominal værdi på 235,0 mio. kr. (kursværdi 238,2 mio. kr.), ligger til sikkerhed for banklån med en restgæld på 126,3 mio. kr. og for forpligtelser iht. kontrakt om sikring af fremtidige rentebetalinger.

Der påhviler GI en momsreguleringsforpligtelse på 0,8 mio. kr.

Fonden har indgået aftaler om administration af hhv. værdipapirsdepot og ejendomsadministration, IT-drift og support, telefoni og datakommunikation samt leje af print/kopimaskiner. Forpligtelsen udgør pr. 31.12.2018 kr. 6,5 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)