

Grundejernes Investeringsfond

CVR-nr. 26 09 25 15

Årsrapport

1. januar – 31. december 2023

57. regnskabsår



CVR-nr. 26 09 25 15

I Grundejernes Investeringsfond arbejder vi aktivt for at skabe bedre boliger og bedre liv for en bæredygtig fremtid.

Vi tror på, at det er et fælles ansvar at udvikle vores boliger og bygninger i en bæredygtig retning til gavn for både den enkelte og for hele samfundet. Det vil vi gerne yde vores bidrag til.

Vi er en selvejende institution stiftet af Folketinget i 1967 som et led i at skabe balance på boligmarkedet. Vores opgave er at administrere penge til vedligeholdelse af private udlejningsejendomme, tilbyde lån og yde støtte til projekter, der fremmer udvikling af vores boliger og bygninger.

Som myndighed gør vi os umage med at være transparente, og sikre en enkel og effektiv administration. Vi lægger også vægt på at bidrage til videndeling og netværksarbejde i ejendomsbranchen og byggeriet for at fremme tværfaglig forståelse og indsigt.

(Grundejernes Investeringsfond (GI) er oprettet ved lov nr. 24 af 14. februar 1967.)

Bestyrelse

Valgt fra Ejendom Danmark:

Advokat Merete Vangsøe Simonsen, Formand

Direktør Lotte Engel

Direktør Solveig Rannje

Valgt fra Danske Udlejere:

Advokat Keld Frederiksen

Advokat Louise Kaczor

Udpeget fra Lejernes Landsorganisation:

Landsformand Helene Toxværd

Chefjurist Anders Serup Svendsen

Seniorprojektleder, Sigrun Mønnike-Hald

Udpeget fra Danske Lejere:

Direktør René Suhr

Direktion

Adm. direktør, cand.polit. Susanne Borenhoff

Administration

It- og digitaliseringschef Henrik Nellager, It & Digitalisering

Byggeteknisk chef John Skovmand Thomsen, Byggeteknik

Økonomichef Neel Andersen, Økonomi

Udlånschef Lars Pedersen, Lån

Chef for Intern Service og HR, Kirsten Bryde Nielsen

Revision

EY Godkendt Revisionspartnerselskab:

Statsaut. revisor Jesper Jørn Pedersen, mne21326

Statsaut. revisor Stig Magne Tran Nielsen, mne50642

Indhold

Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning for 2023.....	9
Anvendt regnskabspraksis.....	13
Resultatopgørelse 1. januar – 31. december 2023.....	19
Balance 31. december 2023	20
Pengestrømsopgørelse 1. januar – 31. december 2023.....	22
Noter.....	23

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Grundejernes Investeringsfond for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023.

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 2023, samt af resultatet af fondens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023.

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. Det er endvidere vores opfattelse, at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved driften af fonden og forvaltningen af de midler, der er omfattet af regnskabet.

Herudover er det vores vurdering, at der er etableret systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet. Det er endvidere vores vurdering, 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 19. marts 2024

Adm. direktør:

Susanne Borenhoff

Bestyrelse:

Merete Vangsøe Simonsen,
formand

Lotte Engel

Solveig Rannje

Keld Frederiksen

Louise Kaczor

Helene Toxværd

Anders Serup Svendsen

Sigrun Mønnike-Hald

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 2023, 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 2023 samt af resultatet af fondens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 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 selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere fondens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere fonden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, 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 opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende

- efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af fondens interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
 - ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om fondens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores 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.

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 19. marts 2024
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Jesper Jørn Pedersen
statsaut. revisor
mne21326

Stig Magne Tran Nielsen
statsaut. revisor
mne50642

Ledelsesberetning for 2023

Årets resultat

I 2023 havde GI et overskud på 55,3 mio. kr.

Årets resultat er sammensat af investeringsafkast på aktier og obligationer, afkast og kurstab vedrørende udlån, forrentning af indestående bindingsmidler, administrations- og personaleomkostninger samt tilskud efter lov om boligforhold § 71.

GI har i 2023 revurderet risikotillægget, som indgår i fastlæggelse af kursværdien på lånetilbudsporteføljen, til det aktuelle markedsniveau. Dette har øget årets resultat med 48 mio. kr. Resultatet er derudover påvirket af, at andelen af lånetilbudsporteføljen som forventes konverteret til lån, er ændret fra 70 % i 2022 til 85 % i 2023 på grund af renteutviklingen, hvilket har reduceret årets resultat med 26 mio. kr.

Ultimo 2023 udgjorde egenkapitalen 969,2 mio. kr., og der er indestående bindingsmidler vedrørende § 120 og § 63a for 2.679,1 mio. kr. Udlånsporteføljen og øvrige finansielle aktiver udgjorde henholdsvis 875,0 mio. kr. og 2.925,6 mio. kr.

De samlede driftsindtægter i 2023 udgjorde 154,7 mio. kr., jf. tabel 1.

Tabel 1 – Driftsindtægter*

Mio. kr.	2023	2022
Afkast af obligationer, danske realkredit	62,6	-104,0
Afkast af investeringsforeninger, danske obligationer	34,5	-53,0
Afkast af investeringsforeninger, udenlandske obligationer	15,2	-92,6
Afkast af investeringsforeninger, aktier	90,3	-129,4
Afkast af udlån, ekskl. tab ved udstedelse af nye lån	45,3	49,2
Kurstab ved udstedelse pantebreve	-134,4	-69,5
Værdiregulering af lånetilbud	62,7	-77,0
Bankrenter m.m.	0,8	0,3
Forrentning af bindingsmidler m.m.	-20,0	-13,4
Amortisering og ændring af skøn over betalinger, dispositionsfonde	-0,9	-2,8
Andre driftsindtægter og -udgifter	-1,3	-1,8
Driftsindtægter i alt	154,7	-494,6

*Driftsindtægterne er fordelt efter deres art, således at driftsindtægterne for de enkelte typer af aktiver fremgår.

Table 2 – Afkast på værdipapirporteføljen

	Afkast i 2023		Benchmark
Obligationer, danske realkredit	62,6	5,1 %	5,7 %
Investeringsforeninger, danske obligationer	34,5	4,5 %	5,7 %
Investeringsforeninger, udenlandske obligationer	15,2	6,5 %	7,2 %
Investeringsforeninger, aktier	90,3	13,4 %	18,1 %
Afkast i alt	202,6	7,0 %	

Obligationsbeholdningen gav i regnskabsåret 2023 et afkast på 62,6 mio. kr. svarende til en forrentning på 5,1 %, mens investeringsforeninger, danske obligationer, har givet et afkast på 34,5 mio. kr. svarende til en forrentning på 4,5 %. Benchmark for korte obligationer var i 2023 5,7 %. Se tabel 2.

Investeringsforeninger, udenlandske obligationer har givet et afkast på 15,2 mio. kr. svarende til en forrentning på 6,5 %. Årets vægtede benchmark for udenlandske obligationsporteføljer udgjorde i 2023 7,2 %. Se tabel 2.

Investeringsforeninger med aktier har givet et afkast på 90,3 mio. kr. svarende til en forrentning på 13,0 %. Benchmark for MSCI ACWI var i 2023 18,1 %. Se tabel 2.

Driftsomkostningerne udgjorde i alt 99,1 mio. kr., heraf udgør 34,2 mio. kr. bevilget tilskud efter lov om boligforhold § 71 til blandt andet 36 forskellige projekter, med en samlet projektsum på 92 mio. kr. Administrations- og personaleomkostninger udgjorde i 2023 61,1 mio. kr.

Hoved- og nøgletal for de sidste 5 år

Hoved- og nøgletal fra regnskabet er vist i tabel 3 sammen med de tilsvarende tal for de foregående fire år.

Table 3 - Main and key figures from the last 5 years' financial statements in million DKK.

Mio. kr.	2023	2022	2021	2020	2019
Resultatopgørelsen					
Finansielle nettoindtægter	156,0	-492,8	166,4	87,9	353,8
Administration og personale	-61,1	-54,3	-56,2	-56,0	-56,0
Tilskud § 71 mv.	-34,2	-28,3	-25,9	-31,0	-33,6
Skat af udlejning	-0,3	0,0	0,0	0,0	0,0
Årets resultat	55,3	-581,2	77,9	-5,3	254,8
Balancen					
Aktiver i alt	3.892,6	3.890,9	4.476,6	4.421,0	4.429,0
Egenkapital	969,2	913,8	1.494,3	1.413,6	1.414,1
Pengestrømme					
Driftens likviditetsvirkning	-18,9	-22,4	-28,6	-40,3	-38,1
Bindingsmidler	8,1	-43,5	-1,7	8,5	29,0
Udlån	-179,4	-69,6	79,5	95,7	378,9
Obligationer og investeringsforeninger	196,2	167,8	-7,2	-103,0	-280,7
Øvrige	-7,3	-34,6	-44,1	-19,8	-42,8
Årets likviditetsforskydning	-1,3	-2,4	-2,1	-59,0	46,4

Ethical guidelines for financial investments

The financial investments in GI are managed in line with an investment policy, which is approved by the board. The board has also approved a set of ethical guidelines for financial investments.

The main rule is that the investment companies, which GI uses, should have signed the UN-PRI convention and should at least screen for the criteria in the UN Global Compact, which covers conventions on human rights, labour rights, environment, anti-corruption and illegal weapons. GI discusses these conditions with each investment company.

Good fund management

GI's board has decided to provide a report on the recommendations of the Business Council's recommendations for good fund management, even though GI is not covered by the Act on Business-driven Funds, and therefore does not have a duty to provide a report on the recommendations. The reason is that GI wants transparency and accountability regarding the fund's activities, and that the recommendations are both reasonable and relevant.

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/stotte-udvikling/god-fondsledning>.

Begivenheder efter balancedagen

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

Forventninger til 2024

Det økonomiske resultat i GI er i væsentligt omfang påvirket af udviklingen i renteniveau og af kursudviklingen på obligations- og aktiemarkederne.

GI's lånevot på 250 mio. kr. for 2024 forventes fuldt udnyttet grundet udsigten til at markedsrenterne i 2024 ikke ændrer sig væsentligt.

Der forventes under samme forudsætninger et mindre positivt resultat i 2024 på mellem 10 – 20 mio. kr.

Ud over denne beretning til årsrapporten er der udarbejdet en mere omfattende separat beretning om GI's aktiviteter i 2023.

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.

Ændring i regnskabsmæssige skøn

Ledelsen vurderer årligt det regnskabsmæssige skøn vedrørende kursregulering af lånetilbud, hvilket skyldes en tæt sammenhæng med det til enhver tid gældende markedsrenteniveau. Ved fastsættelse af kursværdien af afgivne lånetilbud, anvendes et risikotillæg tilpasset lånevilkårene. Risikotillægget er ændret i løbet af året, hvilket har forøget årets resultat for 2023 med 48,4 mio. kr.

I 2023 har den stigende rente medført, at ledelsen har revurderet andelen af udestående lånetilbud der forventes accepteret og konverteret til lån fra 70% til 85%. Ændringen har påvirket årets resultat negativt med 26,9 mio. kr.

Den samlede påvirkning, som følge af ændring af skøn for indregning af kursregulering af lånetilbud, udgør en positiv påvirkning af årets resultat med 21,5 mio. kr. Se yderligere i ledelsesberetningen, afsnit "Årets resultat"

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 ved udlejning af kontorfaciliteter i fondens ejendomme samt omkostninger forbundet med ejendommene.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til kontorartikler, It, administration, tab på udlån 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 Lov om boligforhold § 71. 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, men endnu ikke udbetalte tilskud, indregnes i balancen under forpligtelserne.

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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under administrationsomkostninger.

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 balance-dagen, såfremt de er børsnoterede, eller til en anslået værdi, såfremt de ikke er børsnoterede. Obligationer udtrukket umiddelbart efter balance-dagen værdiansættes til kurs 100.

Lov om boligforhold § 65 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 til en lavere nettorealiseringsværdi, som er 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 længere periode (inden for 1-3 år efter afgivelse af tilbud). Som følge heraf beregnes det forventede urealiserede

kurstab på grundlag af den aktuelle sammenlignelige rente på balance-dagen.

Forpligtelser over for staten

Staten udbetaler ydelsesbidrag i medfør af § 66, stk. 5, i den tidligere gældende lov om byfornyelse og boligforbedring, og tilskud til nedsættelse af lejeforhøjelse i forbindelse med aftalt boligforbedring efter den tidligere gældende byfornyelseslovs § 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 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.

Bindingsmidler

Bindingsmidler repræsenterer indbetaling på bundne konti hos GI, som ejerne af boligudlejningsejendomme foretager i henhold til Lov om leje § 120 og § 63a.

De indestående midler forrentes med en rente, hvis størrelse fastsættes af GI's bestyrelse under hensyntagen til det almindelige renteniveau og fondens driftsresultat, jævnfør Lov om boligforhold § 64. Den fastsatte forrentning skønnes at svare til en markedsrente, og bindingsmidlerne indregnes derfor i balancen til nominal værdi.

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 til 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Renteindtægter	1	73.560.442	41.994.219
Renteudgifter	2	-20.208.125	-14.276.954
Nettorenteindtægter		53.352.316	27.717.265
Udbytte af værdipapirer	3	50.132.423	58.927.323
Kursreguleringer	4	52.465.499	-579.431.956
Finansielle nettoindtægter i alt		155.950.238	-492.787.368
Andre driftsindtægter og -udgifter	5	-1.274.707	-1.798.993
Driftsindtægter i alt		154.675.531	-494.586.361
Administrationsomkostninger	6	-22.748.247	-19.432.045
Personaleomkostninger	7	-38.376.026	-34.869.869
Af- og nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	8	-2.202.958	-2.679.105
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	9	-1.494.379	-1.394.368
Tilskud	10	-34.231.029	-28.272.016
Driftsomkostninger i alt		-99.052.640	-86.647.403
RESULTAT FØR SKAT		55.622.892	-581.233.764
Skat af udlejning		-315.000	0
ÅRETS RESULTAT		55.307.892	-581.233.764
RESULTATDISPONERING			
Årets resultat		55.307.892	-581.233.764
<i>Foreslås disponeret således:</i>			
Overført resultat		55.307.892	-581.233.764
Disponeret		55.307.892	-581.233.764

Balance pr. 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
AKTIVER			
Software		3.002.199	2.711.211
Software under udførelse		4.842.057	2.887.325
IMMATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	8	<u>7.844.256</u>	<u>5.598.536</u>
Grunde og bygninger		42.145.506	43.338.613
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		301.271	602.543
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	9	<u>42.446.777</u>	<u>43.941.156</u>
Udlån	11	875.017.445	803.661.929
Obligationer, danske realkredit	12	1.169.675.450	1.311.895.548
Investeringsforeninger, danske obligationer	13	799.391.361	764.192.733
Investeringsforeninger, udenlandske obligationer	14	247.804.908	232.740.446
Investeringsforeninger, aktier	15	708.737.341	699.833.341
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER		<u>3.800.626.504</u>	<u>3.812.323.997</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>3.850.917.537</u>	<u>3.861.863.689</u>
Tilgodehavender	16	12.855.108	8.821.487
Periodeafgrænsningsposter		13.060.449	3.195.497
TILGODEHAVENDER		<u>25.915.557</u>	<u>12.016.984</u>
Likvide beholdninger		<u>15.747.148</u>	<u>17.025.645</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>41.662.705</u>	<u>29.042.629</u>
AKTIVER I ALT		<u>3.892.580.242</u>	<u>3.890.906.318</u>

Balance pr. 31. december 2023

		2023	2022
PASSIVER	Note	kr.	kr.
EGENKAPITAL	17	969.155.861	913.847.969
Dispositionsfond, Byfornyelse	18	576.366	2.551.570
Dispositionsfond, Aftalt boligforbedring	19	0	0
Forventet kurstab på afgivne lånetilbud	20	152.563.179	215.269.756
HENSÆTTELSER		153.139.545	217.821.326
Bindingsmidler iht. §§ 120 og 63a	21	2.679.138.284	2.671.086.273
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.494.958	4.433.331
Feriepengeforpligtelse		2.368.000	2.657.000
Skyldig støtte § 71		82.283.595	81.060.418
KORTFRISTET GÆLD		2.770.284.837	2.759.237.022
PASSIVER I ALT		3.892.580.242	3.890.906.318
Eventualforpligtelser	22		

Pengestrømsanalyse 1. januar - 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Årets resultat		55.307.892	-581.233.764
Renter ved beregnet amortisering		-14.494.721	-11.875.322
Realiserede og urealiserede kursgevinster og tab		-53.201.099	576.891.071
Af- og nedskrivninger		3.697.337	4.073.473
Ændringer i kortfristede tilgodehavender		-13.898.573	-3.883.302
Ændringer i kortfristet gæld		2.995.804	-8.887.860
Andre reguleringer af hensættelser		735.600	2.540.885
DRIFTENS LIKVIDITETSVIRKNING		-18.857.761	-22.374.819
Bindingsmidler iht. §§ 120 og 63a, indbetalt og tilskrevet renter		370.720.914	341.027.552
Bindingsmidler iht. §§ 120 og 63a, udbetalt		-362.668.903	-384.565.708
Bindingsmidler, netto		8.052.011	-43.538.156
Udlån udbetalt i året	11	-315.498.049	-232.503.820
Afdrag på udlån i året	11	136.129.963	162.871.752
Nettoinvesteret i udlån		-179.368.086	-69.632.068
Salg og udtræk af obligationer og investeringsforeninger		788.963.920	3.002.200.747
Investeringer i obligationer og investeringsforeninger		-592.744.800	-2.834.430.486
Nettoinvesteret i obligationer og investeringsforeninger		196.219.120	167.770.262
Investeringer i ejendomme, driftsmidler og software		-4.448.678	-2.731.753
Ændring i gæld til kreditinstitutter		0	-26.790.684
Udbetalt af dispositionsfondene		-2.875.104	-5.111.880
		-7.323.782	-34.634.317
ÅRETS LIKVIDITETSFORSKYDNING		-1.278.497	-2.409.098
Likvide midler ved årets begyndelse		17.025.645	19.434.743
Årets likviditetsforskydning		-1.278.497	-2.409.098
Likvide midler ved årets afslutning		15.747.148	17.025.645

Noter

	2023	2022
	kr.	kr.
Note 1. Renteindtægter		
Renter af obligationer	39.317.637	11.208.252
Renter af udlån	18.752.006	18.232.083
Kursregulering af udlån til amortiseret værdi	14.659.021	12.185.267
Renter af personalelån	496	237
Bankrenter	468.178	32.979
Morarenter vedr. for sene indbetalinger, udlån	18.517	16.587
Renter m.v. vedr. påbudt vedligeholdelse	14.343	581
Modtaget renter § 120	330.244	318.234
I ALT	73.560.442	41.994.219
Note 2. Renteudgifter		
Renter af bankgæld	0	-569.229
Renter leverandører	-3	-682
Renter af indlånsmidler, bindingskonti	-20.043.823	-13.397.098
Kursregulering til amortiseret værdi, dispositionsfond Byfornyelse	-164.300	-306.400
Kursregulering til amortiseret værdi, dispositionsfond Aftalt boligforbedring	0	-3.545
I ALT	-20.208.125	-14.276.954
Bindingsmidler iht. §§ 120 og 63a er forrentet med 0,75 % i 2023 (0,5 % i 2022).		
Note 3. Udbytte af værdipapirer		
Udbytte investeringsforening, danske obligationer	8.401.666	1.772.166
Udbytte investeringsforening, aktier	39.560.527	53.097.814
Storkunderabat	2.170.229	4.057.344
I ALT	50.132.423	58.927.323

Noter

	2023	2022
	kr.	kr.
Note 4. Kursreguleringer		
Gevinst / tab ved indfrielse og salg af obligationer, danske realkredit	-18.345.382	-98.372.315
Gevinst / tab ved salg af investeringsforeninger, danske obligationer	0	-21.599.313
Gevinst / tab ved salg af investeringsforeninger, udenlandske obligationer	0	-65.817.386
Gevinst / tab ved salg af investeringsforeninger, aktier	17.218.610	-5.169.418
Kursgevinst ved afdrag / indfrielse af pantebreve	11.762.833	18.762.130
Nettogevinst ved indfrielse og salg	<u>10.636.061</u>	<u>-172.196.302</u>
Kursregulering af obligationer, danske realkredit	41.694.902	-16.752.768
Kursregulering af investeringsforeninger, danske obligationer	25.976.352	-33.169.410
Kursregulering af investeringsforeninger, udenlandske obligationer	15.064.462	-26.823.835
Kursregulering af investeringsforeninger, aktier	31.557.169	-181.445.977
Kurstab ved udstedelse af pantebreve	-134.434.425	-69.473.515
Værdiregulering af lånetilbud	62.706.577	-77.029.264
Ændring af skøn over betalinger vedr. dispositionsfonde	-735.600	-2.540.885
	<u>41.829.438</u>	<u>-407.235.654</u>
I ALT	<u>52.465.499</u>	<u>-579.431.956</u>
Note 5. Andre driftsindtægter og -udgifter		
Driftsindtægter, ejendomme	4.074.715	3.754.790
Driftsudgifter, ejendomme	-5.932.428	-5.973.206
Refusion af driftsudgifter vedr. lejere	283.007	266.707
Honorar ved påbudt vedligeholdelse	300.000	152.717
I ALT	<u>-1.274.707</u>	<u>-1.798.993</u>
Note 6. Administrationsomkostninger		
Kontorartikler, tryksager, småanskaffelser m.v.	-116.550	-207.609
IT-udgifter	-12.043.506	-9.962.705
Diverse administrationsomkostninger	-9.909.489	-8.468.361
Straksafskrivninger / småanskaffelser	-678.703	-793.371
I ALT	<u>-22.748.247</u>	<u>-19.432.045</u>
Note 7. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	-33.890.849	-30.682.281
Pensioner	-4.150.374	-3.849.304
Omkostninger til social sikring	-334.803	-338.284
I ALT	<u>-38.376.026</u>	<u>-34.869.869</u>
Heraf vederlag til direktion og bestyrelse	<u>-2.828.713</u>	<u>-2.766.073</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>43</u>	<u>43</u>

Noter

Note 8. Immaterielle anlægsaktiver

Kostpris 1. januar	35.906.019	2.887.325	38.793.344
Overført SW til kostpris	2.493.946	-2.493.946	0
Kostpris på afhændede aktiver	-1.534.427	0	-1.534.427
Tilgang til kostpris	0	4.448.678	4.448.678
Kostpris 31. december	36.865.538	4.842.057	41.707.595
Af- og nedskrivninger 1. januar	-33.194.808	0	-33.194.808
Årets af- og nedskrivninger	-2.202.958	0	-2.202.958
Afskrivninger på afhændede aktiver	1.534.427	0	1.534.427
Af- og nedskrivninger 31. december	-33.863.339	0	-33.863.339
Regnskabsmæssig værdi 31. december	3.002.199	4.842.057	7.844.256

2023 kr.	2023 kr.	2023 kr.
Software	Software under udførelse	I alt
35.906.019	2.887.325	38.793.344
2.493.946	-2.493.946	0
-1.534.427	0	-1.534.427
0	4.448.678	4.448.678
36.865.538	4.842.057	41.707.595
-33.194.808	0	-33.194.808
-2.202.958	0	-2.202.958
1.534.427	0	1.534.427
-33.863.339	0	-33.863.339
3.002.199	4.842.057	7.844.256

Note 9. Materielle anlægsaktiver

Kostpris 1. januar	95.749.467	1.028.804	96.778.271
Kostpris på afhændede aktiver	0	0	0
Tilgang til kostpris	0	0	0
Kostpris 31. december	95.749.467	1.028.804	96.778.271
Af- og nedskrivninger 1. januar	-52.410.854	-426.261	-52.837.115
Årets af- og nedskrivninger	-1.193.107	-301.272	-1.494.379
Afskrivninger på afhændede aktiver	0	0	0
Af- og nedskrivninger 31. december	-53.603.961	-727.533	-54.331.494
Regnskabsmæssig værdi 31. december	42.145.506	301.271	42.446.777

Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
95.749.467	1.028.804	96.778.271
0	0	0
0	0	0
95.749.467	1.028.804	96.778.271
-52.410.854	-426.261	-52.837.115
-1.193.107	-301.272	-1.494.379
0	0	0
-53.603.961	-727.533	-54.331.494
42.145.506	301.271	42.446.777

Ny Kongensgade 13-15, København
Vester Voldgade 115, København

21.573.027
20.572.479
42.145.506

Offentlige ejendomsværdier

89.850.000

Note 10. Tilskud

Nye tilskud jf. boligreguleringslovens § 71	-29.982.413	-23.725.433
Tilskud fra tidligere år, der ikke er anvendt	1.414.395	742.699
Uddannelsesmidler til ejer- og lejerorganisationer	-5.663.011	-5.239.282
Boligreguleringslovens § 70:		
Tilskud til rådgivning om installationsmangler	0	-50.000
I ALT	-34.231.029	-28.272.016

2023 kr.	2022 kr.
-29.982.413	-23.725.433
1.414.395	742.699
-5.663.011	-5.239.282
0	-50.000
-34.231.029	-28.272.016

Noter

Note 11. Udlån *

Udlån til forbedring og vedligeholdelse af beboelsesejendomme

	2023 kr.	2022 kr.
Nominel værdi 1. januar anlægslån	1.017.605.095	977.326.212
Tilgang, nominel værdi anlægslån	238.917.305	125.464.635
Afgang, nominel værdi anlægslån	-52.260.210	-85.185.752
Nominel værdi 31. december anlægslån	1.204.262.190	1.017.605.095
Nominel værdi 1. januar byggelån	84.402.191	55.049.007
Tilgang, nominel værdi byggelån	76.580.744	107.039.185
Afgang, nominel værdi byggelån	-83.869.753	-77.686.000
Nominel værdi 31. december byggelån	77.113.182	84.402.191
Nominel værdi 1. januar udlån i alt	1.102.007.286	1.032.375.218
Tilgang, nominel værdi udlån i alt	315.498.049	232.503.820
Afgang, nominel værdi udlån i alt	-136.129.963	-162.871.752
Nominel værdi 31. december udlån i alt	1.281.375.372	1.102.007.286
Værdireguleringer 1. januar	-298.345.357	-259.819.239
Værdiregulering til amortiseret kostpris af nyudstedte lån	-134.434.425	-69.473.515
Værdiregulering, afdrag og indfrielse	11.762.833	18.762.130
Værdiregulering, amortiseret kostpris	14.659.021	12.185.267
Værdireguleringer 31. december	-406.357.927	-298.345.357
Regnskabsmæssig værdi 31. december	875.017.445	803.661.929

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

* Noten for 2022 er tilpasset, således at byggelån fremgår særskilt under nominel værdi.

Noter

Note 12. Obligationer, danske realkredit

	2023	2022
	kr.	kr.
	Nominel	Kursværdi
		Kursværdi
Obligationsbeholdning 1. januar, anskaffelsessum	1.395.384.665	1.628.708.330
Køb i året	558.745.000	1.982.680.507
Solgt og udtrukket i året	-749.717.284	-2.259.484.813
I ALT	1.204.412.381	1.351.904.023
Op- / nedskrivning til kursværdi 1. januar	-40.008.475	-23.255.708
Årets urealiserede kursreguleringer (netto)	41.694.902	-16.752.768
Op- / nedskrivning til kursværdi 31. december	1.686.427	-40.008.475
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.169.675.450	1.311.895.548
Et rentefald på 1%-point medfører en værdistigning på kr.	17.613.679	36.914.352
En rentestigning på 1%-point medfører et værdifald på kr.	-33.451.585	-41.989.986
<i>Investeringspligt:</i>		
Bindingsmidler iht. §§ 120 og 63a (note 20)	2.679.138.284	2.671.086.273
Heraf anbragt i udlån og byggelån iht. § 66 (note 11)	-875.017.445	-803.661.929
Pligtig anbringelse i danske obligationer iht. § 65	1.804.120.839	1.867.424.343
<i>Pligtig anbringelse placeres i:</i>		
Investeringsforening, danske obligationer (note 13) - i 2022 var det 90 % af beholdningen	799.391.361	687.773.459
Danske realkredit- og statsobligationer (residual)	1.004.729.478	1.179.650.884
	1.804.120.839	1.867.424.343
Bindingsmidler skal enten anbringes i udlån eller i danske obligationer.		

Note 13. Investeringsforening, danske obligationer

	2023	2022
	kr.	kr.
Anskaffelsessum 1. januar	798.497.728	503.764.575
Køb i året	9.222.277	800.269.043
Solgt i året	0	-505.535.890
Anskaffelsessum 31. december	807.720.004	798.497.728
Kursregulering 1. januar	-34.304.995	-1.135.585
Årets urealiserede kursreguleringer	25.976.352	-33.169.410
Kursregulering 31. december	-8.328.643	-34.304.995
Regnskabsmæssig værdi 31. december	799.391.361	764.192.733

Noter

	2023	2022
	kr.	kr.
Note 14. Investeringsforening, udenlandske obligationer		
Anskaffelsessum 1. januar	293.861.388	501.684.871
Køb i året	0	0
Solgt i året	0	-207.823.483
Anskaffelsessum 31. december	<u>293.861.388</u>	<u>293.861.388</u>
Kursregulering 1. januar	-61.120.942	-34.297.107
Årets urealiserede kursreguleringer	15.064.462	-26.823.835
Kursregulering 31. december	<u>-46.056.480</u>	<u>-61.120.942</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>247.804.908</u></u>	<u><u>232.740.446</u></u>
Note 15. Investeringsforening, aktier		
Anskaffelsessum 1. januar	609.644.835	778.478.894
Køb i året	31.232.548	51.480.936
Solgt i året	-53.885.716	-220.314.995
Anskaffelsessum 31. december	<u>586.991.666</u>	<u>609.644.835</u>
Kursregulering 1. januar	90.188.506	271.634.483
Årets urealiserede kursreguleringer	31.557.169	-181.445.977
Kursregulering 31. december	<u>121.745.675</u>	<u>90.188.506</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>708.737.341</u></u>	<u><u>699.833.341</u></u>
Note 16. Tilgodehavender		
Periodiserede obligationsrenter	10.789.895	6.950.218
Terminsydelser og renter	1.584.283	1.463.976
Udlæg vedr. påbudt vedligeholdelse	145.819	114.923
Debitorer	335.111	292.370
I ALT	<u><u>12.855.108</u></u>	<u><u>8.821.487</u></u>
Note 17. Egenkapital		
Saldo pr. 1. januar	913.847.969	1.494.319.133
Ændring i markedsværdi af terminssikring af renter	0	762.600
Årets resultat	<u>55.307.892</u>	<u>-581.233.764</u>
I ALT	<u><u>969.155.861</u></u>	<u><u>913.847.969</u></u>

Noter

Note 18. Dispositionsfond, Byfornyelse

Hensættelser:

	2023 kr.	2022 kr.
Hensættelse 1. januar	2.551.570	4.758.150
Foretagne udbetalinger	-2.875.104	-5.111.880
Beregnet rente 6,44 % p.a.	164.300	306.400
Ændringer i skøn over betalinger	735.600	2.598.900
Saldo 31. december	576.366	2.551.570

Akkumulerede udbetalinger:

Udbetalt 1. januar	865.027.918	859.916.038
Udbetalt i året	2.875.104	5.111.880
Udbetalt på balancedagen	867.903.022	865.027.918
Forventede udbetalinger inden for 1 år	600.000	2.100.000
Forventede udbetalinger inden for 2 - 5 år	0	700.000
Forventede udbetalinger i alt	600.000	2.800.000

Note 19. Dispositionsfond, Aftalt boligforbedring *

Hensættelser:

Hensættelse 1. januar	0	54.469
Beregnet rente 6,44 % p.a.	0	3.545
Ændringer i skøn over betalinger	0	-58.014
Saldo 31. december	0	0

Akkumulerede udbetalinger:

Udbetalt 1. januar	91.456.765	91.456.765
Udbetalt på balancedagen	91.456.765	91.456.765

* Aftalt boligforbedring kan ikke erklæres afsluttet. Social- og Boligstyrelsen har oplyst, at tilsagn om aftalt boligforbedring fra før 1999 ikke havde nogen udløbsdato, hvilket bevirker, at der eksisterer et mindre antal tilsagn fra 1998, som aldrig er blevet udnyttet og som derfor er hvilende tilsagn. I teorien kan hvilende tilsagn blive genoplivet og udmønte sig i udbetalingsforløb, hvor GI skal refundere noget, hvis tilsagnene vedrører private udlejningsejendomme.

Note 20. Forventet kurstab på afgivne lånetilbud

	2023 kr.	2022 kr.
Afgivne bindende lånetilbud	609.808.000	534.766.000
Forventet kurstab	152.563.179	215.269.756
Et rentefald på 1%-point medfører en værdistigning på kr.	47.260.800	19.080.425
En rentestigning på 1%-point medfører et værdifald på kr.	-39.544.750	-16.115.848

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 5,5 % p.a. (pr. 31.12.2022 7,8 % p.a.). Udbetalingen sker almindeligvis 1 - 2 år fra afgivelsen af tilbuddet.

Noter

Note 21. Bindingsmidler iht. §§ 120 og 63a

Indestående iht. §§ 120 og 63a, inkl. tilskrevne renter

I ALT

2023 kr.	2022 kr.
2.679.138.284	2.671.086.273
<u>2.679.138.284</u>	<u>2.671.086.273</u>

Manglende indbetaling af forfaldne bindingsbeløb udgør pr. 31. december 2023 84,8 mio. kr. (31. december 2022 41,0 mio. kr.). Beløbet er ikke medtaget i balancen.

Note 22. Eventualforpligtelser

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 datakommunikation samt leje af print/kopimaskiner.

Forpligtelsen udgør i alt pr. 31.12.2023 kr. 1,6 mio.

GRUNDEJERNES INESTERINGSFOND
Ny Kongensgade 15, 1472 København K
CVR-nr. 26 09 25 15
Telefon 82 32 23 00
E-mail gi@gi.dk
www.gi.dk

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Susanne Borenhoff

GRUNDEJERNES INVESTERINGSFOND CVR: 26092515

Gi

Serienummer: 70292f06-8ea2-4846-854d-91e66fb13fa4

IP: 87.54.xxx.xxx

2024-03-20 11:50:57 UTC



Anders Serup Svendsen

Gi

Serienummer: 1457acb0-72a2-45fa-9498-533bfd38f409

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-03-20 11:55:04 UTC



Louise Kaczor

Gi

Serienummer: 9c85383a-6950-4082-896e-1035c931b3fc

IP: 176.20.xxx.xxx

2024-03-20 12:32:25 UTC



Helene Toxværd

Gi

Serienummer: c50100aa-8514-4e6a-97fe-a2b881064ebd

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-03-20 13:47:05 UTC



Solveig Birte Rannje

Gi

Serienummer: 024f37a5-1508-41cd-a9bd-64aa9987bf12

IP: 83.93.xxx.xxx

2024-03-20 20:20:12 UTC



Merete Vangsø Simonsen

Gi

Serienummer: a8b0be9c-4912-40d5-8941-bd6d98e99f6f

IP: 185.134.xxx.xxx

2024-03-21 09:17:59 UTC



Penneo dokumentnøgle: AEBGX-1MUA7-FONXG-WILES-ZKKW1-8HECG

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Rene Suhr

Gi

Serienummer: 6d0dc716-d6ab-468e-b61f-1a72eb74d41c

IP: 79.142.xxx.xxx

2024-03-22 07:08:01 UTC



Lotte Juel Gottlieb Blædel Engel

Gi

Serienummer: 290b2611-3fd0-4696-975e-d0136a179c53

IP: 93.161.xxx.xxx

2024-03-23 12:57:54 UTC



Sigrun Tove Mønnike-Hald

Gi

Serienummer: 988a1a2d-938d-44d8-a1fe-588b80f81cf9

IP: 62.66.xxx.xxx

2024-03-24 10:45:51 UTC



Keld Frederiksen

Gi

Serienummer: 57d80ae5-1ef4-4ef6-8f91-ef82771f8c50

IP: 91.215.xxx.xxx

2024-03-25 06:36:09 UTC



Stig Magne Tran Nielsen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Modtager

Serienummer: dd25c198-fec7-4768-b080-5dcdf2a9fa7

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-25 07:04:37 UTC



Jesper Jørn Pedersen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Modtager

Serienummer: 56d6c3a0-9f8e-441c-9edb-c29124a844b6

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-25 07:46:01 UTC



Penneo dokumentnøgle: AEBGX-1MUA7-FONXG-WILES-ZKKW1-8HECG

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**