

GI	Bestyrelsesmødet den 22. marts 2017	Dagsordenens punkt 7
Møde nr. 222	Årsrapport 2016 med noter	Bilag B

Grundejernes Investeringsfond

CVR-nr. 26 09 25 15

Årsrapport

1. januar – 31. december 2016
50. regnskabsår

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 Byggeskedefonden 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*
Ejendomsadministrator Lotte Engel
Advokat Merete Vangsøe Simonsen

Danske Udlejere:

Direktør Conny Lindholt
Advokat Keld Frederiksen

Lejernes Landsorganisation:

Landsformand for LLO Helene Toxværd
Cheføkonom Jesper Larsen
Næstformand Poul Munk

Danmarks Lejerforening:

Landsformand Bodil Kjærum.

DIREKTION

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

ADMINISTRATION PR. 31. DECEMBER 2016

Afdelingschef Hannah Vilvig, GI Konto
IT-chef Henrik Nellager, IT-afdeling
Teknisk chef John Skovmand Thomsen, Teknik
Økonomichef Neel Andersen, Økonomiafdeling
Udlånschef Thomas Mogensen, Udlån.

REVISION

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

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning for 2016	6
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	13
Balance 31. december 2016	14
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2016	16
Noter	17

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og den daglige ledelse har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 for Grundejernes Investeringsfond.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven under hensyntagen til de særlige regler, der gælder for ikke-erhvervsdrivende fonde.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af fondens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

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.

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 22. marts 2017

Direktionen:



Lars Axelsen



Susanne Borenhoff

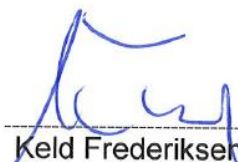
Bestyrelsen:



John R. Frederiksen,
formand



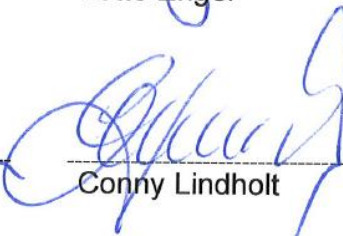
Lotte Engel



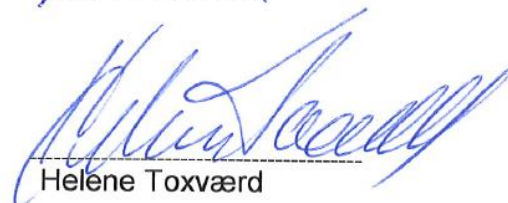
Keld Frederiksen



Merete Vangsøe Simonson



Conny Lindholt



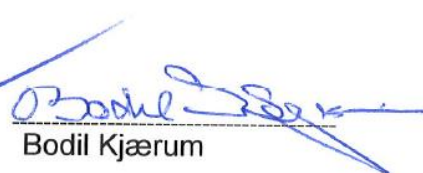
Helene Toxværd



Jesper Larsen



Poul Munk



Bodil Kjærsum

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i Grundejernes Investeringsfond

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Grundejernes Investeringsfond for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven under hensyntagen til de særlige regler, der gælder for ikke-erhvervsdrivende fonde. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af fondens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven under hensyntagen til de særlige regler, der gælder for ikke-erhvervsdrivende fonde.

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 god offentlig revisionskik, 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".

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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven under hensyntagen til de særlige regler, der gælder for ikke-erhvervsdrivende fonde. 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 god offentlig revisionskik, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt god offentlig revisionsetik, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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; og at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af de fonde, der er omfattet af regnskabet.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det, i overensstemmelse med god offentlig revisionsskik, vores ansvar at udvælge relevante emner til såvel juridisk-kritisk revision som forvaltningsrevision. Ved juridisk-kritisk revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed for de udvalgte emner, om de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med meddelte bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ved 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 de fonde, der er omfattet af regnskabet.

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

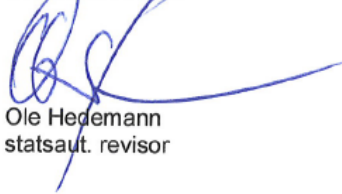
Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse.

København, den 22. marts 2017

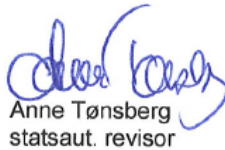
ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Ole Hedemann
statsaut. revisor



Anne Tønsberg
statsaut. revisor

Ledelsesberetning for 2016

Ud over denne beretning til årsrapporten er der udarbejdet en mere omfattende separat beretning om GI's aktiviteter i 2016.

I 2016 havde GI et overskud på 105,6 mio. kr. og egenkapitalen udgjorde 1.178,1 mio. kr.

Overskuddet var større end forventet på grund af kursgevinster dels som følge af færre låneudbetalinger og deraf følgende mindre kurstab dels som følge af den generelle markedsudvikling, hvor især obligationer har givet et væsentligt merafkast. Endelig har GI fået refunderet lønsumsafgift for årene 2013-2016, da en afgørelse fra SKAT i 2016 fastslår, at GI ikke er lønsumsafgiftspligtig.

For 2017 forventes et underskud på ca. 5,6 mio. kr.

De samlede driftsindtægter (finansindtægter og – udgifter, kursreguleringer og driftsindtægter og -udgifter) udgjorde 188,3 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 (finansindtægter og –udgifter samt kursreguleringer)	2016 mio. kr.	2015 mio. kr.
Afkast af obligationer	37,7	-12,0
Afkast af virksomhedsobligationer	21,9	-10,6
Afkast af aktier	35,2	44,7
Afkast af udlån, ekskl. tab ved udstedelse af nye lån	154,8	217,1
Kurstab ved udstedelse af nye lån	-21,4	-14,5
Lånetilbud, værdiregulering	6,3	-45,8
Renter af banklån, prioritetsgæld mv.	-10,6	-12,1
Lån BvB, amortisering mv.	1,1	1,1
Amortisering samt ændring af skøn over betalinger vedrørende dispositionsfonde	-5,1	-8,2
Forrentning af bindingsmidler mv.	-25,4	-37,3
Andre driftsindtægter og driftsudgifter	-6,2	-5,1
Driftsindtægter i alt	188,3	117,3

Driftsomkostningerne udgjorde i alt 82,1 mio. kr., og fordelingen af disse omkostninger på de enkelte poster i resultatopgørelsen er vist nedenfor i tabel 2:

Tabel 2: Driftsomkostninger	2016 mio. kr.	2015 mio. kr.
Administrationsomkostninger	17,5	17,5
Personaleudgifter	26,0	39,0
Af- og nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	3,2	3,9
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2,8	2,6
Tilbageført nedskrivning på udlån	-3,9	-5,0
Tilskud efter § 61	36,4	29,1
Driftsomkostninger i alt	82,1	87,1

Årets nettoresultat beløb sig herefter til 105,6 mio. kr., efter fradrag af resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder på -0,6 mio. kr.

Der er i regnskabsåret 2016 udbetalt 15,4 mio. kr. til Statens Administration til ydelsesbidrag til ejendomme, der er blevet ombygget i henhold til lov om byfornyelse og boligforbedring (regnskabsnote 19). GI's samlede hensættelser andrager i nutidsværdi 46,1 mio. kr. Siden ordningen blev etableret i 1988, er der udbetalt i alt 801,2 mio. kr.

Til aftalt boligforbedring er der udbetalt 1,8 mio. kr. til Statens Administration (regnskabsnote 20). Beløbet udgør GI's andel af en refusionsordning i byfornylesloven, som sikrer en refusion på 10 % af lejestigningen i forbindelse med aftalt boligforbedring i private udlejningsejendomme. GI har hensat 2,0 mio. kr. i nutidsværdi til formålet, og der er i alt udbetalt 89,5 mio. kr. siden ordningen blev etableret i 1998.

Der er i regnskabsåret 2016 udbetalt 5,5 mio. kr. til Statens Administration (regnskabsnote 21) i henhold til Finanslov 2004, hvorefter GI over en årrække betaler en del af udgifterne til vedligeholdelse af private udlejningsboliger (jf. byfornyleslovens § 8). Ordningen er færdig afviklet i 2016. Der er i alt udbetalt 220,0 mio. kr. siden ordningen blev etableret i 2004.

Endelig er der i henhold til Finanslov 2008 udbetalt 12,0 mio. kr. til Statens Administration (regnskabsnote 22), hvor GI over en årrække betaler en del af udgifterne til byfornyelse. Der er hensat 17,4 mio. kr. i nutidsværdi til formålet, og der er i alt udbetalt 102,0 mio. kr. siden ordningen blev etableret i 2009.

Samlet er der således betalt 34,7 mio. kr. til Statens Administration i 2016. I alt er der udbetalt 1.212,8 mio. kr. og der forventes fremtidige betalinger på i alt 74,9 mio. kr. (nominelt).

Pr. 31. december 2016 indestod der indlånsmidler (bindingsmidler) på i alt 2.573,0 mio. kr.

Obligationsbeholdningen gav i regnskabsåret 2016 en samlet gevinst på 2,1 %. Benchmark for obligationsbeholdningen er gennemsnittet af Nordeas indeks for flexlån og konverterbare realkreditobligationer, der udgjorde 3,1 %.

Aktiebeholdningen er anbragt i 7 forskellige porteføljer, der administreres af eksterne porteføljemanagers. Aktiebeholdningen har givet et samlet afkast på 35,2 mio. kr. Dette svarer til en forrentning på 6,4 %, hvilket er under benchmark målt ved MSCI (10,3 %).

Virksomhedsobligationer gav i regnskabsåret 2016 en samlet gevinst på 21,9 mio. kr. Dette svarer til en forrentning på 9,2 %, hvilket er lidt over det for året vægtede benchmark på de 3 porteføljer efter Morningstars anvendte indeks (8,3%).

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.				
Renteændring	-1 %		+1 %	
	Mio. kr.	Ændring i %	Mio. kr.	Ændring i %
Obligationer	24,3	2,06	-51,9	-4,39
Lånetilbud	22,0	1,86	-18,4	-1,56

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.					
	2016	2015	2014	2013	2012
Resultatopgørelsen					
Finansielle nettoindtægter	194,5	122,4	206,9	165,6	160,4
Administration og personale	-43,5	-56,5	-57,3	-59,2	-54,0
Tilskud § 61 mv.	-36,4	-29,1	-26,1	-21,4	-21,6
Årets resultat	105,6	30,8	109,1	74,8	72,5
Balancen					
Aktiver i alt	4.214,5	4.096,9	4.023,1	3.911,9	3.771,6
Egenkapital	1.178,1	1.064,7	1.023,9	914,9	822,5
Pengestrømme					
Driftens likviditetsvirkning	22,9	-33,8	-5,5	-1,4	11,0
Bindingsmidler	61,3	56,6	102,4	79,4	43,3
Udlån	261,0	472,0	246,5	261,5	257,0
Obligationer og aktier	-295,9	-564,4	-139,6	-223,5	-176,7
Øvrige	-73,1	-80,4	-131,2	-56,3	-95,0
Årets likviditetsforskydning	-23,8	-150,0	72,6	59,7	39,6

Begivenheder efter balancedagen og den forventede udvikling

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

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

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 konventionerne UN-PRI og UN Global Compact, der ikke tillader investeringer i selskaber, der overtræder konventionerne om menneskerettigheder, arbejdstagerrettigheder, miljø, antikorrupition og illegale våben. GI drøfter årligt disse forhold med den enkelte investeringsforening.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Grundejernes Investeringsfond er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder under hensyntagen til de særlige regler, der gælder for ikke-erhvervsdrivende fonde.

Årsrapporten for Grundejernes Investeringsfond 2016 er aflagt efter samme principper som sidste år.

Resultatopgørelsen

Finansielle poster

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.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

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.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger omfatter af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen baseret på nedenstående vurdering af brugstiderne og scrapværdierne. Der afskrives ikke på grunde.

	Brugstid	Scrapværdi
Bygninger	50 år	0
Bygningsforbedringer	5-50 år	0
Biler og inventar	3 år	genindvindingsværdi
IT-udstyr og software	3 år	0

Balancen

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.

Immaterielle anlægsaktiver

Immaterielle anlægsaktiver omfatter egenudvikling af software og andre udviklingsomkostninger i forbindelse med større IT-projekter. Immaterielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der foretages nedskrivningstest på immaterielle anlægsaktiver, såfremt der er indikationer for værdifald. Nedskrivningstesten foretages for hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver.

Aktiverne nedskrives til det højeste af aktivets eller aktivgruppens kapitalværdi og nettosalgspris, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger samt kontormaskiner og andet inventar. Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der foretages nedskrivningstest på materielle anlægsaktiver, såfremt der er indikationer for værdifald. Nedskrivningstesten foretages for hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Aktiverne nedskrives til det højeste af aktivets eller aktivgruppens kapitalværdi og nettosalgspris, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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 årsrapporter.

Finansielle anlægsaktiver

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

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

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

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

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

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

Tilgodehavender

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

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 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 byfornyelseslovens § 94 ff. GI refunderer staten en del af udgifterne til disse støtteordninger. Endvidere er der i forbindelse med Finanslov 2004 indgået aftale med staten om, at GI over en årrække betaler en del af udgifterne til vedligeholdelse af private udlejningsboliger (byfornyelseslovens § 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, jævnfør boligreguleringslovens § 56. 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende år.

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 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Renteindtægter	1	117.475.119	126.384.741
Renteudgifter	2	-41.674.799	-56.899.781
Nettorenteindtægter		75.800.320	69.484.960
Udbytte af værdipapirer	3	40.172.272	11.525.433
Kursreguleringer	4	78.547.279	41.417.142
Finansielle nettoindtægter i alt		194.519.871	122.427.535
Andre driftsindtægter og -udgifter	5	-6.243.694	-5.096.417
Driftsindtægter i alt		188.276.177	117.331.118
Administrationsomkostninger	6	17.543.332	17.488.482
Personaleudgifter	7	26.002.144	38.981.464
Af- og nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	9	3.180.034	3.882.866
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	10	2.834.299	2.673.615
Tilbageført nedskrivning på udlån		-3.899.908	-5.000.000
Tilskud	8	36.418.190	29.104.166
Driftsomkostninger i alt		82.078.091	87.130.593
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	11	-623.528	637.094
ÅRETS RESULTAT		105.574.558	30.837.619
RESULTATDISPONERING			
Årets resultat		105.574.558	30.837.619
<i>Foreslås disponeret således:</i>			
Overført resultat		105.574.558	30.837.619
Disponeret		105.574.558	30.837.619

Balance pr. 31. december 2016

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Software		6.769.507	5.964.325
Software under udførelse		0	0
IMMATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	9	<u>6.769.507</u>	<u>5.964.325</u>
Ejendomme		50.559.117	51.607.012
Driftsmidler		551.559	294.676
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	10	<u>51.110.676</u>	<u>51.901.688</u>
Selskabsandele	11	4.402.029	5.025.557
Lån BvB	12	25.039.640	23.929.320
Udlån	13	1.372.314.807	1.549.145.461
Aktier	14	548.045.364	512.871.403
Obligationer	15	1.889.121.432	1.628.374.142
Virksomhedsobligationer	16	253.659.070	231.754.074
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER		<u>4.092.582.342</u>	<u>3.951.099.957</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>4.150.462.525</u>	<u>4.008.965.970</u>
Tilgodehavender	17	16.283.858	16.273.472
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.571	19.522
Periodeafgrænsningsposter		2.886.585	2.983.553
TILGODEHAVENDER		<u>19.178.014</u>	<u>19.276.547</u>
Likvide beholdninger		44.907.047	68.694.812
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>64.085.061</u>	<u>87.971.359</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>4.214.547.586</u></u>	<u><u>4.096.937.329</u></u>

Balance pr. 31. december 2016

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
EGENKAPITAL	18	1.178.147.218	1.064.688.942
Dispositionsfond, Byfornyelse	19	46.059.442	57.400.702
Dispositionsfond, Aftalt boligforbedring	20	1.983.096	3.799.252
Dispositionsfond, Finanslov 2004	21	0	5.373.000
Dispositionsfond, Finanslov 2008	22	17.373.000	28.388.000
Forventet kurstab på afgivne lånetilbud	23	81.098.627	87.404.055
HENSÆTTELSER		146.514.165	182.365.009
Prioritetsgæld		76.923	96.403
Bankgæld		156.919.033	186.340.769
LANGFRISTET GÆLD	24	156.995.956	186.437.172
Langfristet gæld der forfalder inden for 1 år	24	29.440.984	28.292.254
Bindingsmidler iht. §§ 18 b og 63 a	25	2.573.020.529	2.511.739.801
Gæld til kreditorer		20.202.233	20.706.742
Feriepengeforpligtelse		6.404.281	4.803.915
Skyldig støtte § 61		72.490.959	58.688.515
Markedsværdi af terminssikring af renter		31.331.261	39.214.979
KORTFRISTET GÆLD		2.732.890.247	2.663.446.206
GÆLD I ALT		2.889.886.203	2.849.883.378
PASSIVER I ALT		4.214.547.586	4.096.937.329
Eventualforpligtelser	26		

Pengestrømsanalyse 1. januar - 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Årets resultat		105.574.558	30.837.619
Renter ved beregnet amortisering		-16.361.609	-17.219.424
Realiserede og urealiserede kursgevinster og tab		-87.997.279	-54.086.142
Af- og nedskrivninger		6.014.333	6.556.481
Ændringer i kortfristede tilgodehavender		98.533	-2.375.231
Ændringer i kortfristet gæld		14.898.301	1.662.031
Andre reguleringer af hensættelser		90.000	1.429.000
Resultatandele af dattervirksomheder		623.528	-637.094
DRIFTENS LIKVIDITETSVIRKNING		22.940.365	-33.832.760
Bindingsmidler iht. §§ 18 b og 63 a, indbetalt og tilskrevet renter		307.060.987	318.724.027
Bindingsmidler iht. §§ 18 b og 63 a, udbetalt		-245.780.259	-262.168.007
Bindingsmidler, netto		61.280.727	56.556.020
Udlån udbetalt i året	13	-68.246.070	-56.892.412
Afdrag på udlån i året	13	329.281.471	528.901.761
Nettoinvesteret i udlån		261.035.401	472.009.349
Salg og udtræk af aktier og obligationer		1.111.691.051	1.121.001.353
Investeringer i aktier og obligationer		-1.407.628.724	-1.685.359.492
Nettoinvesteret i aktier og obligationer		-295.937.673	-564.358.139
Investeringer i ejendomme og driftsmidler		-6.028.503	-6.143.824
Tilbageført hensættelse til nedskrivning på udlån		-4.095.180	-5.011.431
Ændring i gæld til kreditinstitutter		-28.292.486	-27.188.351
Udbetalt af dispositionsfondene		-34.690.416	-42.020.001
		-73.106.585	-80.363.607
ÅRETS LIKVIDITETSFORSKYDNING		-23.787.765	-149.989.137
Likvide midler ved årets begyndelse		68.694.812	218.683.949
Årets likviditetsforskydning		-23.787.765	-149.989.137
Likvide midler ved årets afslutning		44.907.047	68.694.812

Noter

	2016 kr.	2015 kr.
Note 1. Renteindtægter		
Renter af obligationer	32.717.731	26.458.391
Renter af virksomhedsobligationer	9.360.000	11.240.000
Renter af udlån	53.266.209	63.912.466
Kursregulering af udlån til amortiseret værdi	20.306.289	22.883.338
Kursregulering af lån til BvB til amortiseret værdi	1.110.320	1.061.086
Renter af bankindeståender	10.401	110.996
Morarenter vedr. for sene indbetalinger, udlån	16.656	24.245
Renter m.v. vedr. påbudt vedligeholdelse	7.187	4.314
Modtaget renter §§ 18 b og 63 a	680.326	689.905
I ALT	117.475.119	126.384.741
Note 2. Renteudgifter		
Renter af bankgæld	-11.244.991	-12.853.047
Renter leverandører	-75	-535
Renter af prioritetsgæld	-5.794	-6.699
Renter af indlånsmidler, bindingskonti	-25.368.939	-37.314.500
Kursregulering til amortiseret værdi, dispositionsfond Byfornyelse	-3.698.000	-4.368.000
Kursregulering til amortiseret værdi, dispositionsfond Aftalt boligforbedring	-245.000	-399.000
Kursregulering til amortiseret værdi, dispositionsfond Finanslov 2004	-127.000	-509.000
Kursregulering til amortiseret værdi, dispositionsfond Finanslov 2008	-985.000	-1.449.000
I ALT	-41.674.799	-56.899.781
Bindingsmidler iht. §§ 18 b og 63 a er forrentet med 1,0 % i 2016 (1,5 % i 2015).		
Note 3. Udbytte af værdipapirer		
Udbytte aktier	33.694.573	12.175.710
Udbytte virksomhedsobligationer	6.696.931	0
Omkostninger og udbytteskatter m.v.	-219.232	-650.277
I ALT	40.172.272	11.525.433

Noter

	2016 kr.	2015 kr.
Note 4. Kursreguleringer		
Gevinst / tab ved indfrielse og salg af obligationer	-9.840.219	-11.948.436
Kursgevinst ved afdrag / indfrielse af udlån	81.181.982	130.240.931
Gevinst / tab ved salg af aktier	4.878.146	51.246.708
Gevinst / tab ved salg af virksomhedsobligationer	5.172.463	3.414.355
Nettogevinst ved indfrielse og salg	<u>81.392.372</u>	<u>172.953.558</u>
Kursregulering obligationer	14.833.667	-26.537.676
Kurstab ved udstedelse af pantebreve	-21.378.702	-14.496.972
Kursregulering af aktier	-3.191.097	-18.055.202
Kursregulering af virksomhedsobligationer	675.611	-25.214.838
Værdiregulering af lånetilbud	6.305.428	-45.802.728
Ændring af skøn over betalinger vedr. dispositionsfonde	-90.000	-1.429.000
	<u>-2.845.093</u>	<u>-131.536.416</u>
I ALT	<u>78.547.279</u>	<u>41.417.142</u>
Note 5. Andre driftsindtægter og -udgifter		
Driftsindtægter ejendomme	2.251.336	1.635.556
Driftsudgifter ejendomme	-9.426.948	-7.437.669
Refusion af driftsudgifter vedr. lejere	323.673	217.592
Refusion administrationsaftale BvB	255.000	261.000
Honorar ved påbudt vedligeholdelse	353.245	215.019
Indtægter vedr. bindingsmidlerne iht. §§ 18 b og 63 a	0	12.085
I ALT	<u>-6.243.694</u>	<u>-5.096.417</u>
Note 6. Administrationsomkostninger		
Kontorartikler, tryksager, tlf. m.v.	306.467	346.328
IT-udgifter	8.928.785	9.464.330
Diverse administrationsomkostninger	7.456.697	6.650.057
Tab vedr. påbudt vedligeholdelse	1.810	0
Udgifter vedr. § 113 b	0	0
Tab vedr. bindingsmidlerne iht. §§ 18 b og 63 a	54.503	3.911
Gevinst / tab ved salg af anlægsaktiver	-160.812	3.521
Straksafskrivninger / småanskaffelser	955.882	1.020.335
I ALT	<u>17.543.332</u>	<u>17.488.482</u>

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
Note 7. Personaleudgifter		
Gager og lønninger	32.971.832	30.733.138
Pensioner	3.963.140	3.911.575
Omkostninger til social sikring	310.519	319.921
Lønsumsafgift	-11.243.347	4.016.830
I ALT	26.002.144	38.981.464
Heraf vederlag til direktion og bestyrelse	5.315.037	4.926.107
Gennemsnitligt antal beskæftigede	47	48

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

	2016	2015
	kr.	kr.
Note 8. Tilskud		
Nye tilskud jf. boligreguleringslovens § 61	33.503.410	30.153.378
Bevillinger fra tidligere år, der ikke er anvendt	-2.085.220	-5.108.587
Uddannelsesmidler til ejer- og lejerorganisationer	5.000.000	4.000.000
Boligreguleringslovens § 60 a		
Tilskud til rådgivning om installationsmangler	0	59.375
I ALT	36.418.190	29.104.166

Noter

Note 9. Immaterielle anlægsaktiver

	2016 kr.	2016 kr.	2016 kr.
		<i>Software under udførelse</i>	<i>I alt</i>
Kostpris 1. januar	33.538.629	0	33.538.629
Kostpris på afhændede aktiver	-867.039	0	-867.039
Tilgang til kostpris	3.985.216	0	3.985.216
Kostpris 31. december	36.656.806	0	36.656.806
Af- og nedskrivninger 1. januar	27.574.304	0	27.574.304
Årets af- og nedskrivninger	3.180.034	0	3.180.034
Afskrivninger på afhændede aktiver	-867.039	0	-867.039
Af- og nedskrivninger 31. december	29.887.299	0	29.887.299
Regnskabsmæssig værdi 31. december	6.769.507	0	6.769.507

Note 10. Materielle anlægsaktiver

	2016 kr.	2016 kr.	2016 kr.
		<i>Ejendomme</i>	<i>Driftsmidler</i>
			<i>I alt</i>
Kostpris 1. januar	93.359.360	1.234.515	94.593.875
Kostpris på afhændede aktiver	0	-565.634	-565.634
Tilgang til kostpris	1.507.475	535.812	2.043.287
Kostpris 31. december	94.866.835	1.204.693	96.071.528
Af- og nedskrivninger 1. januar	41.752.348	939.839	42.692.187
Årets af- og nedskrivninger	2.555.370	278.929	2.834.299
Afskrivninger på afhændede aktiver	0	-565.634	-565.634
Af- og nedskrivninger 31. december	44.307.718	653.134	44.960.852
Regnskabsmæssig værdi 31. december	50.559.117	551.559	51.110.676

Ny Kongensgade 13-15, København

25.716.598

Vester Voldgade 115, København

24.842.519

50.559.117

Der er tinglyst pant for 455.000 kr. i ejendommene til sikkerhed for prioritetsgæld.

Offentlige ejendomsværdier

87.850.000

Noter

	2016 kr.	2015 kr.
Note 11. Selskabsandele		
Kostpris 1. januar	25.000.000	25.000.000
Tilgang til kostpris	0	0
Afgang til kostpris	0	0
Kostpris 31. december	25.000.000	25.000.000
Værdireguleringer 1. januar	-19.974.443	-20.611.537
Andel af resultat for året	-623.528	637.094
Værdireguleringer 31. december	-20.597.971	-19.974.443
Regnskabsmæssig værdi 31. december	4.402.029	5.025.557
<i>Regnskabsmæssig værdi</i>		
Garantikapital sbs Byfornyelse s.m.b.a. nom. 25.000.000 kr.	4.402.029	5.025.557

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.

Dattervirksomhederne omfatter følgende:

	<i>Ejerandel</i>	<i>Egenkapital</i>
sbs Byfornyelse s.m.b.a., København	100%	4.402.029
heraf Rådgivningsselskabet af 1.9.2009 A/S, København, ejes af sbs Byfornyelse s.m.b.a.	100%	-

Begge selskaber er overgået i solvent likvidation efter generalforsamling 21.12.2015

	2016 kr.	2015 kr.
Note 12. Lån til BvB		
Kostpris 1. januar	30.000.000	30.000.000
Tilgang til kostpris	0	0
Kostpris 31. december	30.000.000	30.000.000
Værdireguleringer 1. januar	-6.070.680	-7.131.766
Værdiregulering, amortiseret kostpris	1.110.320	1.061.086
Værdireguleringer 31. december	-4.960.360	-6.070.680
Regnskabsmæssig værdi 31. december	25.039.640	23.929.320

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

	2016	2015
	kr.	kr.
Note 13. Udlån		
Udlån til forbedring og vedligeholdelse af beboelsesejendomme		
Nominel værdi 1. januar	2.184.519.458	2.656.528.807
Tilgang, nominel værdi	68.246.070	56.892.412
Afgang, nominel værdi	-329.281.471	-528.901.761
Nominel værdi 31. december	<u>1.923.484.057</u>	<u>2.184.519.458</u>
Værdireguleringer 1. januar	-631.278.817	-769.906.114
Værdiregulering til amortiseret kostpris af nyudstedte lån	-21.378.702	-14.496.972
Værdiregulering, afdrag og indfrielse	81.181.982	130.240.931
Værdiregulering, amortiseret kostpris	<u>20.306.289</u>	<u>22.883.338</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>-551.169.250</u>	<u>-631.278.817</u>
Hensat til nedskrivning på udlån	0	-4.095.180
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>1.372.314.807</u></u>	<u><u>1.549.145.461</u></u>
Den amortiserede værdi er beregnet på grundlag af en tilbage-diskontering af de fremtidige ydelser på hvert enkelt pantebrev.		
Note 14. Aktier		
Anskaffelsessum 1. januar	429.681.502	347.835.628
Årets nettoanskaffelser	<u>38.365.058</u>	<u>81.845.874</u>
Anskaffelsessum 31. december	<u>468.046.560</u>	<u>429.681.502</u>
Kursregulering 1. januar	83.189.901	101.245.103
Årets urealiserede kursreguleringer	<u>-3.191.097</u>	<u>-18.055.202</u>
Kursregulering, urealiseret 31. december	<u>79.998.804</u>	<u>83.189.901</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>548.045.364</u></u>	<u><u>512.871.403</u></u>

Noter

Note 15. Obligationer

Investeringspligt:

Bindingsmidler iht. §§ 18 b og 63 a

Heraf anbragt i udlån iht. § 57

Pligtig anbringelse i realkreditobligationer iht. § 57

Bindingsmidler skal enten anbringes i udlån eller i realkreditobligationer.

Obligationsbeholdning 1. januar, anskaffelsessum

Køb i året

Solgt i året

Udtrukket 2/1 2016 - 2/1 2017

I ALT

Opskrivning til kursværdi 1. januar

Årets kursregulering

Op- / nedskrivning til kursværdi 31. december

Udtrukne obligationer

Regnskabsmæssig værdi 31. december

Et rentefald på 1%-point medfører en værdistigning på kr.

En rentestigning på 1%-point medfører et værdifald på kr.

Note 16. Virksomhedsobligationer

Anskaffelsessum 1. januar

Årets nettoanskaffelser

Anskaffelsessum 31. december

Kursregulering 1. januar

Årets urealiserede kursreguleringer

Kursregulering, urealiseret 31. december

Regnskabsmæssig værdi 31. december

	2016 kr.	2015 kr.
	2.573.020.529	2.511.739.802
	1.372.314.807	1.549.145.461
	<u>1.200.705.722</u>	<u>962.594.341</u>
	Nominal	Kursværdi
	Kursværdi	Kursværdi
	1.572.643.726	1.624.306.758
	1.140.256.937	1.155.599.223
	<u>2.712.900.663</u>	<u>2.779.905.981</u>
	-681.366.108	-705.849.836
	<u>-280.595.088</u>	<u>-186.881.338</u>
	<u>1.750.939.468</u>	<u>1.624.306.758</u>
	-9.843.217	16.694.459
	14.833.667	-26.537.676
	<u>4.990.450</u>	<u>-9.843.217</u>
	94.683.076	13.910.601
	<u>1.889.121.432</u>	<u>1.628.374.142</u>
	24.311.064	38.383.794
	-51.861.488	-43.511.141
	231.149.292	261.734.801
	11.869.385	-30.585.509
	<u>243.018.677</u>	<u>231.149.292</u>
	604.782	14.579.620
	10.035.611	-13.974.838
	<u>10.640.393</u>	<u>604.782</u>
	<u>253.659.070</u>	<u>231.754.074</u>

Noter

	2016 kr.	2015 kr.
Note 17. Tilgodehavender		
Terminsydelsel og renter	4.080.900	4.797.500
Periodiserede obligationsrenter	11.097.611	10.816.699
Debitorer	926.726	653.418
Udlæg vedr. påbudt vedligeholdelse	178.621	5.855
I ALT	16.283.858	16.273.472
Note 18. Egenkapital		
Overført resultat		
Saldo pr. 1. januar	1.064.688.942	1.023.891.162
Ændring i markedsværdi af terminssikring af renter	7.883.718	9.960.161
Årets resultat	105.574.558	30.837.619
I ALT	1.178.147.218	1.064.688.942
Note 19. Dispositionsfond, Byfornyelse		
<i>Hensættelser:</i>		
Hensættelse 1. januar	57.400.702	67.823.291
Foretagne udbetalinger	-15.396.260	-16.356.589
Beregnet rente 6,44 % p.a.	3.698.000	4.368.000
Ændringer i skøn over betalinger	357.000	1.566.000
Saldo 31. december	46.059.442	57.400.702
<i>Akkumulerede udbetalinger:</i>		
Udbetalt 1. januar	785.820.186	769.463.597
Udbetalt i året	15.396.260	16.356.589
Udbetalt på balancedagen	801.216.446	785.820.186
Forventede udbetalinger inden for 1 år	14.100.000	15.200.000
Forventede udbetalinger inden for 2 - 5 år	36.600.000	45.600.000
Forventede udbetalinger efter 5 år	4.000.000	8.900.000
Forventede udbetalinger i alt	54.700.000	69.700.000

Noter

	2016 kr.	2015 kr.
Note 20. Dispositionsfond, Aftalt boligforbedring		
<i>Hensættelser:</i>		
Hensættelse 1. januar	3.799.252	6.200.664
Foretagne udbetalinger	-1.794.156	-2.663.412
Beregnet rente 6,44 % p.a.	245.000	399.000
Ændringer i skøn over betalinger	-267.000	-137.000
Saldo 31. december	1.983.096	3.799.252
<i>Akkumulerede udbetalinger:</i>		
Udbetalt 1. januar	87.749.382	85.085.970
Udbetalt i året	1.794.156	2.663.412
Udbetalt på balancedagen	89.543.538	87.749.382
Forventede udbetalinger inden for 1 år	1.200.000	1.900.000
Forventede udbetalinger inden for 2 - 5 år	1.000.000	2.300.000
Forventede udbetalinger efter 5 år	0	100.000
Forventede udbetalinger i alt	2.200.000	4.300.000
Note 21. Dispositionsfond, Finanslov 2004		
<i>Hensættelser:</i>		
Hensættelse 1. januar	5.373.000	15.864.000
Foretagne udbetalinger	-5.500.000	-11.000.000
Beregnet rente 4,91 % p.a.	127.000	509.000
Ændringer i skøn over betalinger	0	0
Saldo 31. december	0	5.373.000
<i>Akkumulerede udbetalinger:</i>		
Udbetalt 1. januar	214.500.000	203.500.000
Udbetalt i året	5.500.000	11.000.000
Udbetalt på balancedagen	220.000.000	214.500.000
Forventede udbetalinger inden for 1 år	0	5.500.000
Forventede udbetalinger inden for 2 - 5 år	0	0
Forventede udbetalinger efter 5 år	0	0
Forventede udbetalinger i alt	0	5.500.000

Noter

	2016 kr.	2015 kr.
Note 22. Dispositionsfond, Finanslov 2008		
<i>Hensættelser:</i>		
Hensættelse 1. januar	28.388.000	38.939.000
Foretagne udbetalinger	-12.000.000	-12.000.000
Beregnet rente 4,40 % p.a.	985.000	1.449.000
Saldo 31. december	17.373.000	28.388.000
 <i>Akkumulerede udbetalinger:</i>		
Udbetalt 1. januar	90.000.000	78.000.000
Udbetalt i året	12.000.000	12.000.000
Udbetalt på balancedagen	102.000.000	90.000.000
 Forventede udbetalinger inden for 1 år	12.000.000	12.000.000
Forventede udbetalinger inden for 2 - 5 år	6.000.000	18.000.000
Forventede udbetalinger efter 5 år	0	0
Forventede udbetalinger i alt	18.000.000	30.000.000
 Note 23. Forventet kurstab på afgivne lånetilbud		
Afgivne bindende lånetilbud	278.115.000	285.884.000
 Forventet kurstab	81.098.627	87.404.055

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 5,04 % p.a. (i 2015: 5,37 % p.a.). Udbetalingen sker almindeligvis 1 - 2 år fra afgivelsen af tilbudet.

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
Note 24. Langfristet gæld		
Afdrag inden for 1 år	29.440.984	28.292.254
Forfalden inden for 2 - 5 år	130.205.272	125.135.807
Forfalden efter 5 år	26.790.684	61.301.365
I alt	<u>156.995.956</u>	<u>186.437.172</u>
I ALT	<u>186.436.940</u>	<u>214.729.426</u>
Note 25. Bindingsmidler iht. §§ 18 b og 63 a		
Indestående iht. §§ 18 b og 63 a, inkl. tilskrevne renter	2.572.562.889	2.510.711.495
Spærrede beløb	445.930	472.321
Afventer udbetaling	11.710	555.985
I ALT	<u>2.573.020.529</u>	<u>2.511.739.801</u>

Manglende indbetaling af forfaldne bindingsbeløb udgør pr. 31. december 2016 ca. 54,8 mio. kr. (31. december 2015: ca. 51,6 mio. kr.). Beløbet er ikke medtaget i balancen.

Note 26. Eventualforpligtelser

Obligationer med en nominel værdi på 312,2 mio. kr. (kursværdi 319,5 mio. kr.), ligger til sikkerhed for banklån med en restgæld på 186,3 mio. kr. og for forpligtelser iht. kontrakt om sikring af fremtidige rentebetalinger.

Der påhviler GI en momsreguleringsforpligtelse på 1,1 mio. kr.

GRUNDEJERNES INVESTERINGSFOND

www.gi.dk

Ny Kongensgade 15, 1472 København K

CVR-nr. 26 09 25 15

Telefon 82 32 23 00

E-mail gi@gi.dk