

GI	Bestyrelsesmødet den 22. marts 2018	Dagsordenens punkt 6
Møde nr. 230	Årsrapport 2017 med noter	Bilag B

Grundejernes Investeringsfond

CVR-nr. 26 09 25 15

Årsrapport

1. januar – 31. december 2017
51. 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 Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse (BvB).

GI har indskudt kapital i sbs Byfornyelse, der er under frivillig likvidation.

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

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

BESTYRELSE

Ejendomsforeningen Danmark:

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

Danske Udlejere:

Advokat Keld Frederiksen
Direktør Conny Lindholt

Lejernes Landsorganisation:

Landsformand for LLO Helene Toxværd
Cheføkonom Jesper Larsen
Næstformand Poul Munk

Danmarks Lejerforening:

Landsformand Bodil Kjærum

DIREKTION

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

ADMINISTRATION PR. 31. DECEMBER 2017

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

REVISION

Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
Statsaut. revisor Ole Hedemann, MNE-nr. 14949
Statsaut. revisor Anne Tønsberg, MNE-nr. 32121

Indhold

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning for 2017	5
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	12
Balance 31. december 2017	13
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2017	15
Noter	16

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Grundejernes Investeringsfond for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

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 2017 samt af resultatet af fondens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

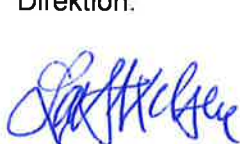
Det er ligeledes vores opfattelse, at der er etableret forretningsgange og interne kontroller, der understøtter, at de dispositioner der er omfattet af årsregnskabet, er i overensstemmelse med meddelte bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis; og at der er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

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

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

København, den 22. marts 2018

Direktion:



Lars Axelsen



Susanne Borenhoff

Bestyrelse:



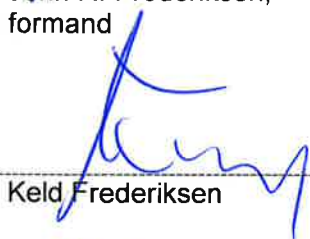
John R. Frederiksen,
formand



Merete Vangsøe Simonsen



Lotte Engel



Keld Frederiksen



Conny Lindholt



Helene Toxværd



Jesper Larsen



Poul Munk



Bodil Kjærum

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i Grundejernes Investeringsfond

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Grundejernes Investeringsfond for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af fondens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Uafhængighed

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, altid vil afdekke 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

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

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

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

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

København, den 22. marts 2018

ERNST & YOUNG

GODKENDT REVISIONSPARTNERSELSKAB

CVR-NR. 30 70 02 28



Ole Hedemann
statsaut. revisor
MNE-nr. 14949



Anne Tønsberg
statsaut. revisor
MNE-nr. 32121

Ledelsesberetning for 2017

Ud over denne beretning til årsrapporten er der udarbejdet en mere omfattende separat beretning om GI's aktiviteter i 2017.

I 2017 havde GI et overskud på 58,1 mio. kr. og egenkapitalen udgjorde 1.245,6 mio. kr.

Overskuddet var større end forventet primært som følge af den generelle markedsudvikling, hvor obligationer, aktier og virksomhedsobligationer har givet et væsentligt merafkast. Endvidere har færre låneudbetalinger end forventet medført et mindre kurstab. For 2018 forventes et underskud på ca. 42,1 mio. kr.

De samlede driftsindtægter (finansindtægter og – udgifter, kursreguleringer og driftsindtægter og -udgifter) udgjorde 159,1 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 2017

Mio. kr.	2017	2016
Afkast af aktier	41,9	35,2
Afkast af obligationer	30,9	37,7
Afkast af virksomhedsobligationer	14,7	21,9
Lånetilbud, værdiregulering	-4,1	6,3
Afkast af udlån, ekskl. tab ved udstedelse af nye lån	140,5	154,8
Kurstab ved udstedelse af nye lån	-36,7	-21,4
Lån BvB, amortisering mm.	1,1	1,1
Renter af banklån, prioritetsgæld mm	-9,1	-10,6
Forrentning af bindingsmidler m.m.	-13,3	-25,4
Amortisering samt ændring af skøn over fremtidige betalinger vedrørende dispositionsfonde	-4,0	-5,1
Andre driftsindtægter og -udgifter	-2,8	-6,2
Driftsindtægter i alt	159,1	188,3

Driftsomkostningerne udgjorde i alt 101,0 mio. kr. og fordelingen af disse omkostninger på de enkelte poster i resultatopgørelsen er vist nedenfor i tabel 2:

Tabel 2 - Driftsomkostninger

Mio. kr.	2017	2016
Administrationsomkostninger	19,0	17,6
Personaleudgifter	36,2	26,0
Af- og nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	3,5	3,2
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2,2	2,8
Tilbageført nedskrivning på udlån	0	-3,9
Tilskud efter § 61	40,1	36,4
Driftsomkostninger i alt	101,0	82,1

Årets nettoresultat beløb sig herefter til 58,1 mio. kr., efter fradrag af resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder på -0,1 mio. kr.

Der er i regnskabsåret 2017 udbetalt 14,3 mio. kr. til Statens Administration til ydelsesbidrag til ejendomme, der er blevet ombygget i henhold til lov om byfornyelse og boligforbedring (regnskabs note 19). GI's samlede hensættelser andrager i nutidsværdi 35,2 mio. kr. Siden ordningen blev etableret i 1988, er der udbetalt i alt 815,6 mio. kr.

Til aftalt boligforbedring er der udbetalt 1,0 mio. kr. til Statens Administration (regnskabs note 20). Beløbet udgør GI's andel af en refusionsordning i byfornyelsesloven, som sikrer en refusion på 10 % af lejestigningen i forbindelse med aftalt boligforbedring i private udlejningsejendomme.

GI har hensat 1,0 mio. kr. i nutidsværdi til formålet, og der er i alt udbetalt 90,6 mio. kr. siden ordningen blev etableret i 1998.

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 5,9 mio. kr. i nutidsværdi til formålet, og der er i alt udbetalt 114,0 mio. kr. siden ordningen blev etableret i 2009.

Samlet er der således betalt 27,3 mio. kr. til Statens Administration i 2017. I alt er der udbetalt 1.240,2 mio. kr. (inkl. 220 mio. kr. til Finanslov 2004 - afsluttet 2016) og der forventes fremtidige betalinger på i alt 47,9 mio. kr. (nominelt).

Pr. 31. december 2017 indestod der indlånsmidler (bindingsmidler) på i alt 2.636,4 mio. kr.

Obligationsbeholdningen gav i regnskabsåret 2017 en samlet gevinst på 1,7 %. Benchmark for obligationsbeholdningen er gennemsnittet af Nordeas indeks for flexlån og konverterbare realkreditobligationer, der udgjorde 2,5 %.

Aktiebeholdningen er anbragt i 7 forskellige porteføljer, der administreres af eksterne porteføljemanageres. Aktiebeholdningen har givet et samlet afkast på 41,9 mio. kr. Dette svarer til en forrentning på 7,4 %, hvilket er på niveau med benchmark målt ved MSCI (7,7 %).

Virksomhedsobligationer gav i regnskabsåret 2017 en samlet gevinst på 14,7 mio. kr. Dette svarer til en forrentning på 5,6 %, hvilket er på niveau med det for året vægtede benchmark på de 3 porteføljer (5,5%).

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	56,1	4,50	-71,0	-5,70
Lånetilbud	27,8	2,23	-23,0	-1,85

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

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

Mio. kr.	2017	2016	2015	2014	2013
Resultatopgørelsen					
Finansielle nettoindtægter	161,9	194,5	122,4	206,9	165,6
Administration og personale	-55,2	-43,5	-56,5	-57,3	-59,2
Tilskud § 61 mv.	-40,1	-36,4	-29,1	-26,1	-21,4
Årets resultat	58,1	105,6	30,8	109,1	74,8
Balancen					
Aktiver i alt	4.296,6	4.214,5	4.096,9	4.023,1	3.911,9
Egenkapital	1.245,6	1.178,1	1.064,7	1.023,9	914,9
Pengestrømme					
Driftens likviditetsvirkning	6,6	22,9	-33,8	-5,5	-1,4
Bindingsmidler	63,4	61,3	56,6	102,4	79,4
Udlån	183,9	261,0	472,0	246,5	261,5
Obligationer og aktier	-180,3	-295,9	-564,4	-139,6	-223,5
Øvrige	-58,7	-73,1	-80,4	-131,2	-56,3
Årets likviditetsforskydning	14,9	-23,8	-150,0	72,6	59,7

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 aktiemarkederne.

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, antikorrupsion 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 med de tilpasninger, der følger af fondens særlige forhold.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Andre driftsindtægter- og udgifter

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

Administrationsomkostninger

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

Personaleomkostninger

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

Tilskud

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

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Immaterielle aktiver måles ved første indregning til kostpris.

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

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

Materielle anlægsaktiver

Materielle aktiver måles ved første indregning til kostpris.

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

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

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

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

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

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

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

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

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under administrationsomkostninger.

Selskabsandele

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

Finansielle anlægsaktiver

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

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

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

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

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

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

Den pligtige anbringelse i realkreditobligationer vises i noterne.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Hensættelser

Hensættelser på lånetilbud

GI afgiver bindende lånetilbud. Lån udbetales til kurs 100, men indregnes ved udbetalingen i balancen til den amortiserede kostpris, jævnfør ovenfor. På tidspunktet for afgivelse af lånetilbud beregnes en hensættelse til dækning af det forventede urealiserede kurstab, der vil opstå, når afgivne lånetilbud realiseres i form af udbetaling af lån. Realiserede udbetalinger af lån kan afvige fra tidligere afgivne lånetilbud. Lånetilbud realiseres typisk i løbet af en 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 lejerforhøjelse i forbindelse med aftalt boligforbedring efter byfornyelseslovens § 94 ff. GI refunderer staten en del af udgifterne til disse støtteordninger. Endvidere har der i forbindelse med Finanslov 2004 været indgået aftale med staten om, at GI over en årrække betalte en del af udgifterne til vedligeholdelse af private udlejningsboliger (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 nominel værdi.

Afledte finansielle instrumenter

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

Andre gældsforpligtelser

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

Pengestrømsopgørelsen

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

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

Likvider omfatter likvide beholdninger, herunder indeståender i pengeinstitutter.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Renteindtægter	1	97.779.214	117.475.119
Renteudgifter	2	<u>-26.791.382</u>	<u>-41.674.799</u>
Nettorenteindtægter		70.987.832	75.800.320
Udbytte af værdipapirer	3	42.960.995	40.172.272
Kursreguleringer	4	<u>47.953.898</u>	<u>78.547.279</u>
Finansielle nettoindtægter i alt		<u>161.902.725</u>	<u>194.519.871</u>
Andre driftsindtægter og -udgifter	5	<u>-2.788.403</u>	<u>-6.243.694</u>
Driftsindtægter i alt		<u>159.114.322</u>	<u>188.276.177</u>
Administrationsomkostninger	6	18.980.004	17.543.332
Personaleomkostninger	7	36.198.922	26.002.144
Af- og nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	9	3.492.058	3.180.034
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	10	2.209.300	2.834.299
Tilbageført nedskrivning på udlån		0	-3.899.908
Tilskud	8	40.081.734	36.418.190
Driftsomkostninger i alt		<u>100.962.018</u>	<u>82.078.091</u>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	11	-97.336	-623.528
ÅRETS RESULTAT		<u>58.054.968</u>	<u>105.574.558</u>
RESULTATDISPONERING			
Årets resultat		<u>58.054.968</u>	<u>105.574.558</u>
<i>Foreslås disponeret således:</i>			
Overført resultat		<u>58.054.968</u>	<u>105.574.558</u>
Disponeret		<u>58.054.968</u>	<u>105.574.558</u>

Balance pr. 31. december 2017

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Software		4.372.046	6.769.507
Software under udførelse		0	0
IMMATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	9	<u>4.372.046</u>	<u>6.769.507</u>
Grunde og bygninger		48.490.552	50.559.117
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.155.992	551.559
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	10	<u>49.646.544</u>	<u>51.110.676</u>
Selskabsandele	11	4.304.693	4.402.029
Lån BvB	12	26.201.479	25.039.640
Udlån	13	1.245.785.104	1.372.314.807
Aktier	14	589.042.367	548.045.364
Obligationer	15	2.030.664.043	1.889.121.432
Virksomhedsobligationer	16	265.341.887	253.659.070
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER		<u>4.161.339.573</u>	<u>4.092.582.342</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>4.215.358.163</u>	<u>4.150.462.525</u>
Tilgodehavender	17	17.499.552	16.283.858
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		28.351	7.571
Periodeafgrænsningsposter		3.978.561	2.886.585
TILGODEHAVENDER		<u>21.506.464</u>	<u>19.178.014</u>
Likvide beholdninger		<u>59.784.629</u>	<u>44.907.047</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>81.291.093</u>	<u>64.085.061</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>4.296.649.256</u></u>	<u><u>4.214.547.586</u></u>

Balance pr. 31. december 2017

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
EGENKAPITAL	18	<u>1.245.553.918</u>	<u>1.178.147.218</u>
Dispositionsfond, Byfornyelse	19	35.240.341	46.059.442
Dispositionsfond, Aftalt boligforbedring	20	965.586	1.983.096
Dispositionsfond, Finanslov 2004	21	0	0
Dispositionsfond, Finanslov 2008	22	5.873.400	17.373.000
Forventet kurstab på afgivne lånetilbud	23	<u>85.251.030</u>	<u>81.098.627</u>
HENSÆTTELSER		<u>127.330.357</u>	<u>146.514.165</u>
Prioritetsgæld		56.174	76.923
Bankgæld		<u>126.302.657</u>	<u>156.919.033</u>
LANGFRISTET GÆLD	24	<u>126.358.831</u>	<u>156.995.956</u>
Langfristet gæld der forfalder inden for 1 år	24	30.636.647	29.440.984
Bindingsmidler iht. §§ 18 b og 63 a	25	2.636.426.913	2.573.020.529
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.020.215	20.202.233
Feriepengeforpligtelse		7.034.209	6.404.281
Skyldig støtte § 61		88.308.637	72.490.959
Markedsværdi af terminssikring af renter		<u>21.979.529</u>	<u>31.331.261</u>
KORTFRISTET GÆLD		<u>2.797.406.150</u>	<u>2.732.890.247</u>
GÆLD I ALT		<u>2.923.764.981</u>	<u>2.889.886.203</u>
PASSIVER I ALT		<u>4.296.649.256</u>	<u>4.214.547.586</u>
Eventualforpligtelser	26		

Pengestrømsanalyse 1. januar - 31. december 2017

	2017	2016
Note	kr.	kr.
Årets resultat	58.054.968	105.574.558
Renter ved beregnet amortisering	-16.218.833	-16.361.609
Realiserede og urealiserede kursgevinster og tab	-48.408.198	-87.997.279
Af- og nedskrivninger	5.701.358	6.014.333
Ændringer i kortfristede tilgodehavender	-2.328.450	98.533
Ændringer i kortfristet gæld	9.265.588	14.898.301
Andre reguleringer af hensættelser	454.300	90.000
Resultatandele af dattervirksomheder	97.336	623.528
DRIFTENS LIKVIDITETSVIRKNING	<u>6.618.069</u>	<u>22.940.365</u>
Bindingsmidler iht. §§ 18 b og 63 a, indbetalt og tilskrevet renter	405.319.835	307.060.987
Bindingsmidler iht. §§ 18 b og 63 a, udbetalt	-341.913.451	-245.780.259
Bindingsmidler, netto	<u>63.406.384</u>	<u>61.280.727</u>
Udlån udbetalt i året	13 -119.474.545	-68.246.070
Afdrag på udlån i året	13 303.343.575	329.281.471
Nettoinvesteret i udlån	<u>183.869.030</u>	<u>261.035.401</u>
Salg og udtræk af aktier og obligationer	1.154.378.107	1.111.691.051
Investeringer i aktier og obligationer	-1.334.727.970	-1.407.628.724
Nettoinvesteret i aktier og obligationer	<u>-180.349.863</u>	<u>-295.937.673</u>
Investeringer i ejendomme, driftsmidler og software	-1.839.765	-6.028.503
Tilbageført hensættelse til nedskrivning på udlån	0	-4.095.180
Ændring i gæld til kreditinstitutter	-29.441.462	-28.292.486
Udbetalt af dispositionsfondene	-27.384.811	-34.690.416
	<u>-58.666.038</u>	<u>-73.106.585</u>
ÅRETS LIKVIDITETSFORSKYDNING	<u>14.877.582</u>	<u>-23.787.765</u>
Likvide midler ved årets begyndelse	44.907.047	68.694.812
Årets likviditetsforskydning	<u>14.877.582</u>	<u>-23.787.765</u>
Likvide midler ved årets afslutning	<u>59.784.629</u>	<u>44.907.047</u>

Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
Note 1. Renteindtægter		
Renter af obligationer	30.634.171	32.717.731
Renter af virksomhedsobligationer	0	9.360.000
Renter af udlån	46.526.169	53.266.209
Kursregulering af udlån til amortiseret værdi	18.651.294	20.306.289
Kursregulering af lån til BvB til amortiseret værdi	1.161.839	1.110.320
Renter af bankindeståender	0	10.401
Renter personalelån	4.249	0
Morarenter vedr. for sene indbetalinger, udlån	21.802	16.656
Renter m.v. vedr. påbudt vedligeholdelse	5.409	7.187
Modtaget renter §§ 18 b og 63 a	774.281	680.326
I ALT	97.779.214	117.475.119

Note 2. Renteudgifter		
Renter af bankgæld	-9.928.680	-11.244.991
Renter leverandører	-43	-75
Renter af prioritetsgæld	-4.844	-5.794
Renter af indlånsmidler, bindingskonti	-13.263.515	-25.368.939
Kursregulering til amortiseret værdi, dispositionsfond Byfornyelse	-2.966.200	-3.698.000
Kursregulering til amortiseret værdi, dispositionsfond Aftalt boligforbedring	-127.700	-245.000
Kursregulering til amortiseret værdi, dispositionsfond Finanslov 2004	0	-127.000
Kursregulering til amortiseret værdi, dispositionsfond Finanslov 2008	-500.400	-985.000
I ALT	-26.791.382	-41.674.799

Bindingsmidler iht. §§ 18 b og 63 a er forrentet med 0,5 % i 2017 (1,0 % i 2016).

	2017	2016
	kr.	kr.
Note 3. Udbytte af værdipapirer		
Udbytte aktier	31.205.224	33.694.573
Udbytte virksomhedsobligationer	11.855.702	6.696.931
Omkostninger og udbytteskatter m.v.	-99.931	-219.232
I ALT	42.960.995	40.172.272

Noter

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Note 4. Kursreguleringer		
Gevinst / tab ved salg af aktier	0	4.878.146
Gevinst / tab ved indfrielse og salg af obligationer	437.266	-9.840.219
Gevinst / tab ved salg af virksomhedsobligationer	0	5.172.463
Kursgevinst ved afdrag / indfrielse af udlån	<u>75.348.693</u>	<u>81.181.982</u>
Nettogevinst ved indfrielse og salg	<u>75.785.959</u>	<u>81.392.372</u>
Kursregulering af aktier	10.767.571	-3.191.097
Kursregulering af obligationer	-121.649	14.833.667
Kursregulering af virksomhedsobligationer	2.789.380	675.611
Kurstab ved udstedelse af pantebreve	-36.660.660	-21.378.702
Værdiregulering af lånetilbud	-4.152.403	6.305.428
Ændring af skøn over betalinger vedr. dispositionsfonde	<u>-454.300</u>	<u>-90.000</u>
	<u>-27.832.061</u>	<u>-2.845.093</u>
I ALT	<u>47.953.898</u>	<u>78.547.279</u>
Note 5. Andre driftsindtægter og -udgifter		
Driftsindtægter ejendomme	2.334.646	2.251.336
Driftsudgifter ejendomme	-5.921.416	-9.426.948
Refusion af driftsudgifter vedr. lejere	269.982	323.673
Refusion administrationsaftale BvB	258.000	255.000
Honorar ved påbudt vedligeholdelse	<u>270.385</u>	<u>353.245</u>
I ALT	<u>-2.788.403</u>	<u>-6.243.694</u>
Note 6. Administrationsomkostninger		
Kontorartikler, tryksager, tlf. m.v.	316.955	306.467
IT-udgifter	10.445.299	8.928.785
Diverse administrationsomkostninger	7.895.029	7.456.697
Tab vedr. udlån	-6.947	0
Tab vedr. påbudt vedligeholdelse	0	1.810
Tab vedr. bindingsmidlerne iht. §§ 18 b og 63 a	0	54.503
Gevinst / tab ved salg af anlægsaktiver	-216.142	-160.812
Straksafskrivninger / småanskaffelser	<u>545.810</u>	<u>955.882</u>
I ALT	<u>18.980.004</u>	<u>17.543.332</u>
Note 7. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	31.806.234	32.971.832
Pensioner	4.085.012	3.963.140
Omkostninger til social sikring	307.676	310.519
Lønsumsafgift *	0	-11.243.347
I ALT	<u>36.198.922</u>	<u>26.002.144</u>
Heraf vederlag til direktion og bestyrelse	<u>4.864.769</u>	<u>5.315.037</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>47</u>	<u>47</u>

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

* Lønsumsafgift for perioden februar 2013 til maj 2016 er tilbagebetalt i medfør af afgørelse fra SKAT.

Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
Note 8. Tilskud		
Nye tilskud jf. boligreguleringslovens § 61	36.587.754	33.503.410
Tilskud fra tidligere år, der ikke er anvendt	-1.530.945	-2.085.220
Uddannelsesmidler til ejer- og lejerorganisationer	5.024.925	5.000.000
Boligreguleringslovens § 60 a:		
Tilskud til rådgivning om installationsmangler	0	0
I ALT	40.081.734	36.418.190

	<i>Software</i>	<i>Software under udførelse</i>	<i>I alt</i>
Note 9. Immaterielle anlægsaktiver			
Kostpris 1. januar	36.656.806	0	36.656.806
Kostpris på afhændede aktiver	0	0	0
Tilgang til kostpris	1.094.597	0	1.094.597
Kostpris 31. december	37.751.403	0	37.751.403
Af- og nedskrivninger 1. januar	29.887.299	0	29.887.299
Årets af- og nedskrivninger	3.492.058	0	3.492.058
Af- og nedskrivninger 31. december	33.379.357	0	33.379.357
Regnskabsmæssig værdi 31. december	4.372.046	0	4.372.046

	<i>Grunde og bygninger</i>	<i>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</i>	<i>I alt</i>
Note 10. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris 1. januar	94.866.835	1.204.693	96.071.528
Kostpris på afhændede aktiver	0	-443.881	-443.881
Tilgang til kostpris	0	788.086	788.086
Kostpris 31. december	94.866.835	1.548.898	96.415.733
Af- og nedskrivninger 1. januar	44.307.718	653.134	44.960.852
Årets af- og nedskrivninger	2.068.565	140.735	2.209.300
Afskrivninger på afhændede aktiver	0	-400.963	-400.963
Af- og nedskrivninger 31. december	46.376.283	392.906	46.769.189
Regnskabsmæssig værdi 31. december	48.490.552	1.155.992	49.646.544

Ny Kongensgade 13-15, København	24.550.888
Vester Voldgade 115, København	23.939.664
	48.490.552

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

Offentlige ejendomsværdier	83.850.000
----------------------------	-------------------

Noter

	2017	2016
	kr.	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	<u>25.000.000</u>	<u>25.000.000</u>
Værdireguleringer 1. januar	-20.597.971	-19.974.443
Andel af resultat for året	<u>-97.336</u>	<u>-623.528</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>-20.695.307</u>	<u>-20.597.971</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>4.304.693</u></u>	<u><u>4.402.029</u></u>
<i>Regnskabsmæssig værdi</i>		
Garantikapital sbs Byfornyelse s.m.b.a. nom. 25.000.000 kr. samt datterselskabet Rådgivningsselskabet af 1. september 2009 A/S	<u>4.304.693</u>	<u>4.402.029</u>

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

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

	2017	2016
	kr.	kr.
Note 12. Lån til BvB		
Kostpris 1. januar	30.000.000	30.000.000
Tilgang til kostpris	0	0
Kostpris 31. december	<u>30.000.000</u>	<u>30.000.000</u>
Værdireguleringer 1. januar	-4.960.360	-6.070.680
Værdiregulering, amortiseret kostpris	1.161.839	1.110.320
Værdireguleringer 31. december	<u>-3.798.521</u>	<u>-4.960.360</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>26.201.479</u></u>	<u><u>25.039.640</u></u>

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

Noter

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Note 13. Udlån		
Udlån til forbedring og vedligeholdelse af beboelsesejendomme		
Nominal værdi 1. januar	1.923.484.057	2.184.519.458
Tilgang, nominal værdi	119.474.545	68.246.070
Afgang, nominal værdi	<u>-303.343.575</u>	<u>-329.281.471</u>
Nominal værdi 31. december	<u>1.739.615.027</u>	<u>1.923.484.057</u>
Værdireguleringer 1. januar	-551.169.250	-631.278.817
Værdiregulering til amortiseret kostpris af nyudstedte lån	-36.660.660	-21.378.702
Værdiregulering, afdrag og indfrielse	75.348.693	81.181.982
Værdiregulering, amortiseret kostpris	<u>18.651.294</u>	<u>20.306.289</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>-493.829.923</u>	<u>-551.169.250</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1.245.785.104</u>	<u>1.372.314.807</u>

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

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Note 14. Aktier		
Anskaffelsessum 1. januar	468.046.560	429.681.502
Køb i året	136.831.400	95.332.709
Solgt i året	<u>-106.601.970</u>	<u>-56.967.651</u>
Anskaffelsessum 31. december	<u>498.275.990</u>	<u>468.046.560</u>
Kursregulering 1. januar	79.998.804	83.189.901
Årets urealiserede kursreguleringer	<u>10.767.571</u>	<u>-3.191.097</u>
Kursregulering, urealiseret 31. december	<u>90.766.377</u>	<u>79.998.804</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>589.042.367</u>	<u>548.045.364</u>

Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
Note 15. Obligationer		
<i>Investeringspligt:</i>		
Bindingsmidler iht. §§ 18 b og 63 a	2.636.426.913	2.573.020.529
Heraf anbragt i udlån iht. § 57	1.245.785.104	1.372.314.807
Pligtig anbringelse i realkreditobligationer iht. § 57	<u>1.390.641.809</u>	<u>1.200.705.722</u>
Bindingsmidler skal enten anbringes i udlån eller i realkreditobligationer.		
	Nominel	Kursværdi
		Kursværdi
Obligationens beholdning 1. januar, anskaffelsessum	1.750.939.468	1.624.306.758
Køb i året	<u>1.156.611.340</u>	<u>1.155.599.223</u>
	2.907.550.808	2.779.905.981
Solgt i året	-574.796.394	-705.849.836
Udtrukket 2/1 2017 - 2/1 2018	<u>-391.953.334</u>	<u>-284.608.239</u>
I ALT	<u>1.940.801.080</u>	<u>1.789.447.906</u>
Opskrivning til kursværdi 1. januar	4.990.450	-9.843.217
Årets kursregulering	-121.649	14.833.667
Op- / nedskrivning til kursværdi 31. december	<u>4.868.801</u>	<u>4.990.450</u>
Udtrukne obligationer	<u>33.411.965</u>	<u>94.683.076</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>2.030.664.043</u>	<u>1.889.121.432</u>
Et rentefald på 1%-point medfører en værdistigning på kr.	56.108.766	24.311.064
En rentestigning på 1%-point medfører et værdifald på kr.	-70.981.072	-51.861.488
Note 16. Virksomhedsobligationer		
Anskaffelsessum 1. januar	243.018.677	231.149.292
Køb i året	8.893.437	156.696.782
Solgt i året	0	-144.827.397
Anskaffelsessum 31. december	<u>251.912.114</u>	<u>243.018.677</u>
Kursregulering 1. januar	10.640.393	604.782
Årets urealiserede kursreguleringer	<u>2.789.380</u>	<u>10.035.611</u>
Kursregulering, urealiseret 31. december	<u>13.429.773</u>	<u>10.640.393</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>265.341.887</u>	<u>253.659.070</u>
Note 17. Tilgodehavender		
Terminsydelser og renter	3.576.920	4.080.900
Periodiserede obligationsrenter	13.084.896	11.097.611
Debitorer	807.601	926.726
Udlæg vedr. påbudt vedligeholdelse	30.135	178.621
I ALT	<u>17.499.552</u>	<u>16.283.858</u>

Noter

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Note 18. Egenkapital		
Overført resultat		
Saldo pr. 1. januar	1.178.147.218	1.064.688.942
Ændring i markedsværdi af terminssikring af renter	9.351.732	7.883.718
Årets resultat	<u>58.054.968</u>	<u>105.574.558</u>
I ALT	<u><u>1.245.553.918</u></u>	<u><u>1.178.147.218</u></u>
Note 19. Dispositionsfond, Byfornyelse		
<i>Hensættelser:</i>		
Hensættelse 1. januar	46.059.442	57.400.702
Foretagne udbetalinger	-14.337.401	-15.396.260
Beregnet rente 6,44 % p.a.	2.966.200	3.698.000
Ændringer i skøn over betalinger	<u>552.100</u>	<u>357.000</u>
Saldo 31. december	<u><u>35.240.341</u></u>	<u><u>46.059.442</u></u>
<i>Akkumulerede udbetalinger:</i>		
Udbetalt 1. januar	801.216.446	785.820.186
Udbetalt i året	<u>14.337.401</u>	<u>15.396.260</u>
Udbetalt på balancedagen	<u><u>815.553.847</u></u>	<u><u>801.216.446</u></u>
Forventede udbetalinger inden for 1 år	12.800.000	14.100.000
Forventede udbetalinger inden for 2 - 5 år	26.600.000	36.600.000
Forventede udbetalinger efter 5 år	<u>1.500.000</u>	<u>4.000.000</u>
Forventede udbetalinger i alt	<u><u>40.900.000</u></u>	<u><u>54.700.000</u></u>
Note 20. Dispositionsfond, Aftalt boligforbedring		
<i>Hensættelser:</i>		
Hensættelse 1. januar	1.983.096	3.799.252
Foretagne udbetalinger	-1.047.410	-1.794.156
Beregnet rente 6,44 % p.a.	127.700	245.000
Ændringer i skøn over betalinger	<u>-97.800</u>	<u>-267.000</u>
Saldo 31. december	<u><u>965.586</u></u>	<u><u>1.983.096</u></u>
<i>Akkumulerede udbetalinger:</i>		
Udbetalt 1. januar	89.543.538	87.749.382
Udbetalt i året	<u>1.047.410</u>	<u>1.794.156</u>
Udbetalt på balancedagen	<u><u>90.590.948</u></u>	<u><u>89.543.538</u></u>
Forventede udbetalinger inden for 1 år	600.000	1.200.000
Forventede udbetalinger inden for 2 - 5 år	<u>400.000</u>	<u>1.000.000</u>
Forventede udbetalinger i alt	<u><u>1.000.000</u></u>	<u><u>2.200.000</u></u>

Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
Note 21. Dispositionsfond, Finanslov 2004		
<i>Hensættelser:</i>		
Hensættelse 1. januar	0	5.373.000
Foretagne udbetalinger	0	-5.500.000
Beregnet rente 4,91 % p.a.	0	127.000
Saldo 31. december	0	0
 <i>Akkumulerede udbetalinger:</i>		
Udbetalt 1. januar	220.000.000	214.500.000
Udbetalt i året	0	5.500.000
Udbetalt på balancedagen	220.000.000	220.000.000
 Note 22. Dispositionsfond, Finanslov 2008		
<i>Hensættelser:</i>		
Hensættelse 1. januar	17.373.000	28.388.000
Foretagne udbetalinger	-12.000.000	-12.000.000
Beregnet rente 4,40 % p.a.	500.400	985.000
Saldo 31. december	5.873.400	17.373.000
 <i>Akkumulerede udbetalinger:</i>		
Udbetalt 1. januar	102.000.000	90.000.000
Udbetalt i året	12.000.000	12.000.000
Udbetalt på balancedagen	114.000.000	102.000.000
 Forventede udbetalinger inden for 1 år	 6.000.000	 12.000.000
Forventede udbetalinger inden for 2 - 5 år	0	6.000.000
Forventede udbetalinger i alt	6.000.000	18.000.000
 Note 23. Forventet kurstab på afgivne lånetilbud		
Afgivne bindende lånetilbud	322.240.000	278.115.000
 Forventet kurstab	 85.251.030	 81.098.627

Det forventede kurstab er beregnet som den amortiserede værdi ved en udbetaling af de afgivne lånetilbud pr. balancedagen. Ved beregningen af den amortiserede værdi er anvendt en diskonteringsrente på 4,54 % p.a. (i 2016: 5,04 % p.a.). Udbetalingen sker almindeligvis 1 - 2 år fra afgivelsen af tilbudet.

Noter

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Note 24. Langfristet gæld		
Afdrag inden for 1 år	<u>30.636.647</u>	<u>29.440.984</u>
Forfalden inden for 2 - 5 år	126.358.831	130.205.272
Forfalden efter 5 år	0	<u>26.790.684</u>
I alt	<u>126.358.831</u>	<u>156.995.956</u>
I ALT	<u>156.995.478</u>	<u>186.436.940</u>
Note 25. Bindingsmidler iht. §§ 18 b og 63 a		
Indestående iht. §§ 18 b og 63 a, inkl. tilskrevne renter	2.635.998.747	2.572.562.889
Spærrede beløb	427.048	445.930
Afventer udbetaling	1.118	11.710
I ALT	<u>2.636.426.913</u>	<u>2.573.020.529</u>

Manglende indbetaling af forfaldne bindingsbeløb udgør pr. 31. december 2017 ca. 44,1 mio. kr. (31. december 2016: ca. 54,8 mio. kr.). Beløbet er ikke medtaget i balancen.

Note 26. Eventualforpligtelser

Obligationer med en nominal værdi på 314 mio. kr. (kursværdi 321 mio. kr.), ligger til sikkerhed for banklån med en restgæld på 157,0 mio. kr. og for forpligtelser iht. kontrakt om sikring af fremtidige rentebetalinger.

Der påhviler GI en momsreguleringsforpligtelse på 0,9 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