

# 2017

## Beretning





## Forsidefoto

GI har i 2017 støttet Det Økologiske Råd til udarbejdelsen af en publikation om tagboliger. Øget urbanisering i landets største byer betyder, at tagboliger kan bidrage til at imødekomme behovet for boliger i midten af byerne.

Fotograf: Ulrik Jantzen



# Beretning 2017

---

Året 2017 – og starten af 2018	4
GI lån	8
GI konto	10
GI påbudt vedligehold	14
GI registrering	15
GI udvikling	16
GI regnskab	20
Tabelsamling	24
GI organisation	30

# Året 2017 – og starten af 2018

## GI er fyldt 50 år

1. april 2017 havde GI 50 års jubilæum. Dette blev bl.a. markeret ved et indstik i bladet Bedre Boliger, hvor vi beretter om GI's aktiviteter og udvikling siden starten i 1967 sammenholdt med udviklingen på boligmarkedet. Boligernes kvalitet og antal er blevet meget kraftigt forbedret i denne periode, så vi i dag har en boligforsyning i verdensklasse i Danmark. I GI er vi stolte af at have medvirket til denne udvikling sammen med mange andre parter. Ved to faglige arrangementer i henholdsvis København og Århus forsøgte vi også at kigge fremad via en debat om boligens fremtid i Danmark.

## Kundeanalyse og forretningsstrategi

GI har i 2017 fået lavet en kundeundersøgelse, hvor alle udlejere og administratorer har haft lejlighed til at svare. GI får generelt fine tilbagemeldinger på de fleste parametre, så som personlig betjening, faglig kompetence, kommunikation og selvbetjeningsløsninger. Den utilfredshed, der kommer til udtryk, stammer primært fra selve regelsættet, som opfattes som indviklet og besværligt.

Kunderne har også givet en række anbefalinger til fremtidige forbedringer, som er indarbejdet i GI's nyeste forretningsstrategi. GI skal gennemføre de opgaver, der følger af Boligreguleringsloven, men forretningsstrategien har bl.a. som målsætning, at det sker på en måde, der gør det lettest muligt for udlejerne at varetage de opgaver, der knytter sig til GI.

## Kontrol af regnskaber

Som et eksempel på efterlevelse af forretningsstrategien kan nævnes, at bestyrelsen i 2017 har godkendt en ændring af reglerne for stikprøvekontrol af vedligeholdelsesregnskaber. Formålet er, at der fremover skal være større fokus på væsentlighed, risiko og effektivitet og mindre fokus på detaljer. For det første er bagatelgrænserne hævet. For det andet vil der blive lagt større vægt på konkrete risikovurderinger frem for automatisk kontrol. Og for det tredje kan udlejer (i stedet for at indsende samtlige bilag) vælge at indsende et kontokort, hvorfra GI vælger hvilke bilag, der ønskes indsendt til kontrol.

I tilknytning til kontrolarbejdet er udarbejdet en række vejledninger, og der tilbydes kurser og konkret rådgivning om regelsættet.

## Stigende efterspørgsel efter GI lån

I 2016 besluttede bestyrelsen, at GI fremover kan tilbyde lån med rentetilpasning hvert 5. eller 10. år, som alternativ til fastforrentede lån. Det har medvirket til, at låneefterspørgselen er øget væsentligt i 2017, hvor der blev tilbudt lån for ca. 231 mio. kr mod 121 mio. kr. i 2016. Langt hovedparten af lånetilbuddene er dog fortsat med fast rente.

## Primo 2018 er renten følgende:

- Fast rente 2 %
- 10-årig rentetilpasning ca. 1.55 % (1.25 % for energi-besparende arbejder)
- 5-årig rentetilpasning ca. 0.95 % (0.65 % for energi-besparende arbejder)

GI opkræver hverken bidrag eller gebyrer. GI's teknikere vil fortsat tilbyde gratis rådgivning om god byggeskik, gode materialer og energibesparende foranstaltninger. De tekniske og arkitektoniske krav til byggearbejdet aftales i dialog med ejer/administrator. GI kan fremover også yde lån til arbejder, der har fået byfornyelsesstøtte, hvis blot der ikke bliver tale om dobbeltfinansiering. Du kan se mere om lånevilkår på [gi.dk](http://gi.dk).

GI's teknikere rådgiver gerne udlejerne om udarbejdelse af de obligatoriske 10-årige vedligeholdelsesplaner.

## Udviklingsaktiviteter og netværk

GI kan støtte udviklingsaktiviteter inden for renoveringsområdet med op til 35-40 mio. kr. På side 19 er vist en oversigt over de støttede projekter, og nogle er omtalt nærmere. På baggrund af en ekstern evaluering er GI's udviklingsstrategi blevet revideret i 2017. Målet i strategien er bl.a. at bidrage til ny viden og initiativer på renoveringsområdet samt at facilitere videndeling og netværksarbejde på tværs. Strategien fastholder de fire programmer, som der primært ydes støtte indenfor:

- Sunde og funktionelle boliger
- Værdiskabende bygningsrenovering
- Bedre byggekompetencer
- Klima- og energivenlig renovering

I den reviderede strategi er lagt øget fokus på åbenhed over for en tidlig indsats på nye områder og at GI skal være med til at sætte dagsordener. Endvidere er der

## ARBEJDSMILJØ

GI støttede etablering af en ny konsulent-tjeneste målrettet bygherrer og rådgivere. Den skal udbrede viden om værdiskabelse i byggeprocesserne gennem arbejdsmiljøindsats. Konsulenttjenesten placeres i Byggeriets Arbejdsmiljøbusser.



## BYGGEFILM.DK

Karnaptag set fra loftrummet. Det beklædes normalt med zink eller kobber. GI har støttet byggefilm.dk i flere omgange. På hjemmesiden byggefilm.dk kan man under håndværk/blikkenslager se filmen Kobber- og zinktag.

Øget fokus på den gode dialog med støttemodtagerne, på videndeling og på samarbejde med andre fonde. Endelig vil GI styrke evalueringen af de løbende og afsluttede udviklingsprojekter.

I 2017 uddelte GI og Realdania for femte gang Renoverprisen for Danmarks bedste renovering. Prisen blev givet til Nr. Vium skole i Ringkøbing-Skjern kommune. Den nedlagte skole blev købt af lokale borgere, renoveret og indrettet til SFO, daginstitution, forsamlingshus og mødelokaler for erhvervslivet. Der blev også uddelt en jubilæumspris rettet imod almene renoveringsprojekter. Jubilæumsprisen fik Nyt Rosenhøj i Viby i Aarhus, hvor en helhedsrenovering har givet ny identitet og gjort området åbent, levende og mere trygt.

Lejeretligt Forum er et netværk for videndeling og diskussion blandt jurister og andre fagfolk. GI har faciliteret netværket siden 2014, og der holdes 3 årlige møder om komplicerede lejeretlige emner. I 2017 er der etableret et tilsvarende Byggeteknisk Forum.

Kommunikation på de sociale medier fylder mere og mere. GI har gennem årene været med til at finansiere mere end 150 film om byggeteknik og projektresultater. De kan bl.a. ses på Youtube, hvor GI har sin egen kanal, som nu har haft mere end 1 mio. visninger. Facebook og LinkedIn benyttes ligeledes i den løbende kommunikation med kunder og andre interessenter. Sammen med Byggherreforeningen er GI redaktør på bloggen Renovering-paadagsordenen.dk, hvor renovering også debatteres livligt.

### Hvidvask og persondata

GI's långivning og betalinger ifm. bindingsmidlerne er i 2016/17 blevet omfattet af hvidvask reglerne. Som konsekvens heraf skal GI indhente legitimation på alle kunder samt undersøge og evt. indberette mistænkelige og atypiske finansielle transaktioner til Statsadvokaten for Særlig Økonomisk og International Kriminalitet (SØIK). GI vil i 2018 indhente legitimation for alle ultimative ejere ved brug af NEM-ID validering.



GI er omfattet af persondataloven og den nye persondataforordning, der træder i kraft i 25. maj 2018. I denne forbindelse er alle registrerede persondata blevet kortlagt, og de tilhørende arbejdsgange er blevet gennemgået for at sikre, at alle regler om hjemmel, informationsikkerhed, underretning af registrerede, sletning mv. løbende kan overholdes.

### Økonomi og etiske investeringer

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

GI's indtægter stammer fra afkastet på pantebreve, obligationer og aktier. Boligreguleringsloven stiller krav om, at bindingsmidlerne (§ 18 b mv.) skal være afdækket af enten danske realkreditobligationer eller GI-pantebreve (der ligger som sikkerhed for udlån.) Aktuelt består ca. 77 % af GI's aktiver af obligationer og pantebreve.



og i takt med mange års rentefald er renteindtægterne derfor faldet kraftigt. Medvirkende hertil har været, at en stor del af gamle pantebreve med høj rente er blevet ekstraordinært indfriet, hvorefter provenuet er anbragt i obligationer med et forventet afkast tæt på nul. 14 % af aktiverne er anbragt i aktier, som har givet et godt afkast siden finanskrisen i 2008, men dette kan ikke forventes at fortsætte. Pga. disse forhold viser frem-skrivningerne, at GI's egenkapital må forventes at falde med omkring 400 mio. kr. i løbet af de kommende 10 år. Dette er et neutralt skøn, og i praksis kan faldet både blive større og mindre.

GI er i denne forbindelse fortsat i dialog med ressortministeriet om en vedtægtsændring, der kan give mulighed for et mere bredt investeringsunivers, som kan bidrage til en bedre indtjening inden for den godkendte risikoprofil.

De finansielle investeringer styres løbende i overensstemmelse med en investeringspolitik, der er godkendt af bestyrelsen inden for GI's vedtægter. I 2017 har bestyrelsen besluttet, at en andel af de danske obligationer (der ikke ligger til sikkerhed for bindingsmidler) kan erstattes af udenlandske obligationer med et højere risikjusteret afkast.

Investeringspolitikken indeholder også 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 løbende disse forhold med hver enkelt investeringsforening.

# Lånetyper

GI tilbyder favorable fastrente og rentetilpasnings lån til vedligeholdelse og forbedringsarbejder. Den faste rente har været fastholdt på 2 % siden marts 2015. Renten på tilpasningslån fastlåses på tilbudstidspunktet på basis af den 5 eller 10-årige swap-rente plus et fast tillæg på 0,5 %. For lån til energibesparende foranstaltninger er tillægget dog kun 0,2 %.

Alle lån tilbydes som annuitetslån, med en løbetid på 30 år og mulighed for 10 års indledende afdragsfrihed. Der kan maksimalt lånes 30 mio. kroner til en ejendom.

Siden 1. januar 2014 har GI for fastforrentede lån kunnet tilbyde 100 % belåning af anlægsudgifterne til bevaringsværdige ejendomme med SAVE værdi 1 – 4. Fra sommeren 2017 blev der også mulighed for at tilbyde 100 % belåning af anlægsudgifter, hvis kunden valgte et tilpasningslån.

For andre ejendomme, kan GI tilbyde belåning til 90 % af udgifterne. Der opkræves ikke bidrag. Udbetaling og indfrielse af lån sker altid til kurs 100.

GI har tidligere haft visse begrænsninger for lån til projekter, hvori der også indgik byfornyelsesmidler. De begrænsninger er ophævet fra den 6.12.2017, så projekter hvori der indgår byfornyelsesmidler kan få lån på samme vilkår som øvrige projekter.

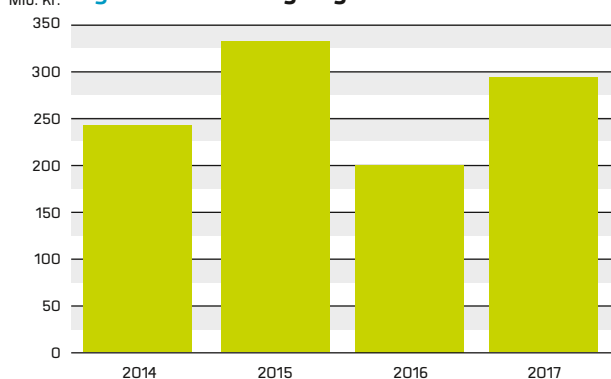
## Ansøgninger

Der er i 2017 modtaget 88 ansøgninger for i alt 294 mio. kr. 35 % af ansøgningerne vedrører ejendomme i Jylland, Fyn 7 % og 58 % på Sjælland og øerne. I 2016 blev der modtaget 77 ansøgninger for i alt 201 mio. kr. Ansøgningerne de sidste 4 år er vist i figur 1.

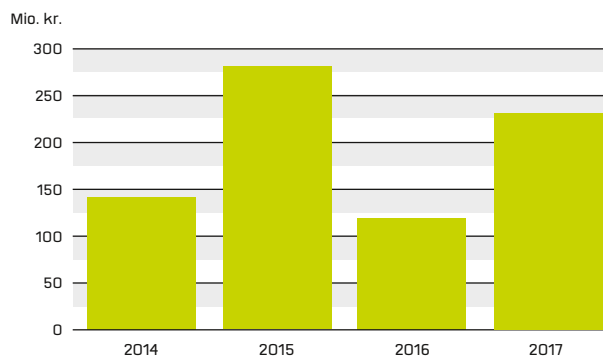
## Tilbud

Der er i 2017 tilbudt 72 lån for i alt 231 mio. kr. 52 % er tilbudt med 100 % belåning af anlægsudgifterne. I 2016 blev der tilbudt 59 lån for i alt 121 mio. kr. Kunderne har en frist på 2 år til at udføre arbejdet. Tilbuddene de sidste 4 år er vist i figur 2.

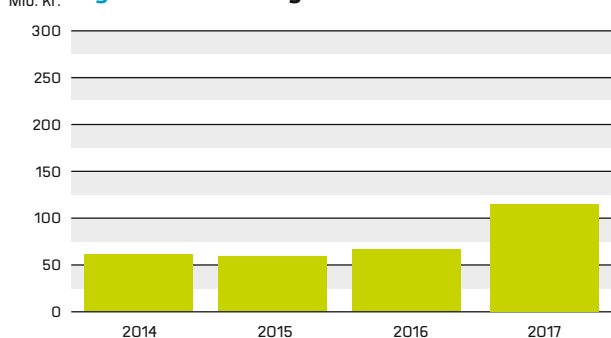
Figur 1: Låneansøgninger i beløb



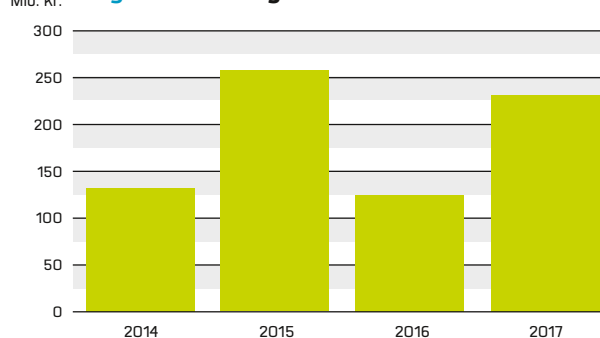
Figur 2: Lånetilbud i beløb



Figur 3: Udbetalinger i beløb



Figur 4: Forbrug af kvoten i beløb





### Udbetalinger

Der er i 2017 udbetalt 51 lån for i alt 118 mio. kr. Udbetalingerne de sidste 4 år er vist i figur 3.

Mange kunder vælger at få GI lån med indledende afdragsfrihed. I 2017 blev 41 % af lånene udbetalt med afdragsfrihed mod 50 % i 2016.

### Forbrug af kvoten

Der er i 2017 brugt 234 mio. kr. af den samlede kvote på 300 mio. kr. (kvoten blev den 19.09.2017 hævet fra 200 til 300 mio. kr.). I 2016 var det samlede forbrug på 124 mio. kr. ud af en kvote på 200 mio. kr. Kvoteforbruget de sidste 4 år er vist i figur 4.

### Ekstraordinære indfrielse og afdrag

I 2017 blev der ekstraordinært indfriet og afdraget på 223 lån for i alt 207 mio. kr. mod 221 lån for i alt 226 mio. kr. i 2016.

### Låneportefølje og restgæld

Ved udgangen af 2017 bestod den samlede låneportefølje af 1.629 lån med en samlet nominel restgæld på 1.740 mio. kr. Den kursregulerede værdi udgjorde 1.246 mio. kr.

### Teknikerservice

GI tilbyder et gratis besøg af en bygningskyndig tekniker. På mødet afklares ejendommens tilstand. Kunden får vejledning til de ønskede arbejder og GI's teknikere hjælper gerne med at udfylde en låneansøgning. I de fleste tilfælde resulterer dialogen i gode projekter, hvor der bruges håndværksmæssigt korrekte løsninger og tages hensyn til ejendommens arkitektoniske kvaliteter.

Et besøg suppleres ofte med et mødereferat, som også indeholder anbefalinger til arbejder der ligger ud over det påtænkte projekt.

GI's teknikere yder gratis hjælp til kontohavernes udarbejdelse af 10årige vedligeholdelsesplaner. Vedligeholdelsesplaner blev lovpligtige i henhold til de seneste lejelovsændringer som trådte i kraft 1. juli 2015.

Der er i 2017 givet teknikerservice i 91 ejendomme. Ud af de 63 afsluttede sager resulterede 19 sager i en ansøgning om lån, svarende til ca. 30 %.

## Fakta om GI Lån

Ydes til:	Renovering af boligejendomme med en aktiv Konto hos GI
Omfattede arbejder:	Klimaskærm Energibesparende foranstaltninger Etablering af bad Udearealer Øget tilgængelighed (f.eks. elevatorer) Fælles installationsanlæg Etablering af ny beboelse i uudnyttede arealer Renovering af enkeltlejemål i forbindelse med totalrenoveringer og/eller omfattende energioptimering
Løbetid:	30 år
Rente:	Fast i 30 år, pr. 1.3.2018 2 % eller variabel, med rentefastsættelse med 5 eller 10 års intervaller (swaprenten for den relevante periode + 0,5 %)
Energibesparende foranstaltninger:	For variabelt forrentede lån, reduceres tillægget til 0,2 %
Belåning:	Op til 85 % af GI's vurdering og 90 til 100 % af anlægsudgiften
Afdragsfrihed:	Op til og med 10 år
Sikkerhed:	Pant i ejendommen
Min. Lånebeløb:	250.000 kr.
Maks. Lånebeløb:	30.000.000 kr.

# GI konto

Konto har i 2017 opprioriteret arbejdet med, at målrette kurser og vejledninger til kunderne, ligesom der i 2017 er sat øget fokus på væsentlighed i forbindelse med kontrol af regnskaber.

Formålet med det øgede fokus på kommunikation og undervisning af kunderne er, på sigt at få reduceret størrelsen og mængden af korrektioner.

Det øgede fokus på væsentlighed skal ses i tilknytning til, at reglerne for udfærdigelse af vedligeholdelsesregnskab bygger på en konkret skøn, og ressourcerne bør derfor anvendes på at finde større korrektioner i regnskaber. Der vil derfor fremadrettet løbende blive lagt øget vægt på, om regnskabet giver et retvisende billede af det arbejde som er udført på ejendommen, samtidig med at den gældende nævns- og retspraksis efterleves.

Faldet i antallet af § 18b ejendomme skyldes hovedsageligt at 3. sidste lejlighed i en andelsboligforening eller en ejerforening er solgt, hvorved bindingspligten ophører. Antallet af § 18b konti faldt i 2017 med 0,8 % i forhold til 2016.

## Kunder i GI konto

GI Konto har tre kundetyper:

- Indberetninger vedr. bindingskonti efter § 18b
- Indberetninger vedr. bindingskonti efter § 63a
- Indberetninger vedr. specificeret vedligeholdelsesregnskab § 18, stk. 3

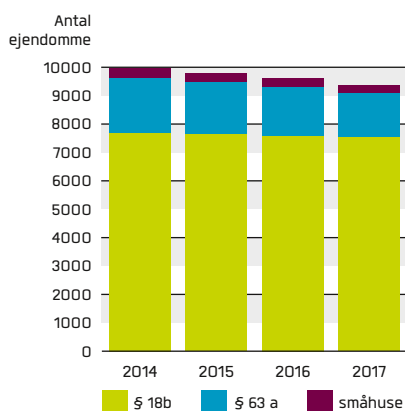
Ved udgangen af 2017 var 9.356 bindingskonti, inklusiv småhuse hvilket er 249 færre end ved udgangen af 2016 jf. figur 5. Reduktionen i antallet af konti skyldes navnlig, at bindingspligten efter § 63a blev ophævet i 1. juli 2015 og disse konti udfases således efterhåndende som saldoen går i nul. Småhusene ophæves når der ikke længere er indestående. Antallet af § 18b konti er faldet med 57 siden 2016.

GI havde ved udgangen af 2017 oprettet 4.104 konti til indberetning af specificeret vedligeholdelsesregnskaber. Der var den 31.12.2017 i alt indberettet regnskaber på 793 konti. Der henstår således 3.311 konti, hvor der endnu ikke er sket indberetning. Det bemærkes, at GI ikke er pålagt pligt til at efterse, at ejendomme omfattet af reglerne om specificeret vedligeholdelsesregnskab efter § 18, stk. 3 indberetter regnskab til GI.

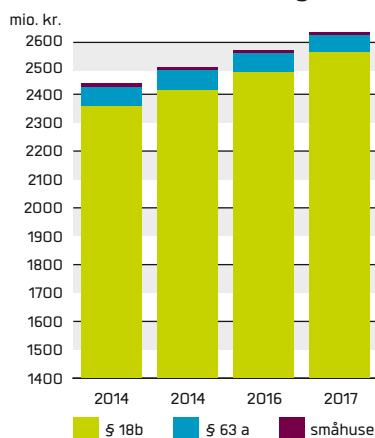
## Indestående bindingsbeløb

Samlet set var der ved udgangen af 2017 2.636 mio. kr. i indestående bindingsbeløb hos GI. Dette er en stigning på 63 mio. kr. eller 2,5% i forhold til året før, hvor indestående var 2.573 mio. kr. Der er i alt i 2017 indbetalt 424 mio. kr. (inkl. de tilskrevne renter), mens der er udbetalt 360 mio. kr. på baggrund af de indberettede vedligeholdelsesregnskaber. Udbetalingerne har været 67 mio. kr. mindre end 2016 hvor udbetalingerne udgjorde 293 mio. kr. Udbetalingerne i 2017 er således 23% højere end i 2016. Udviklingen i indestående bindingsbeløb over den seneste 4-årige periode er vist i figur 6.

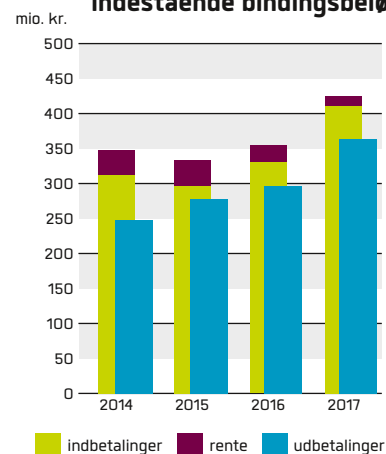
**Figur 5: Udviklingen i antal bindingskonti**



**Figur 6: Udviklingen i indestående bindingsbeløb**



**Figur 7: Bevægelser i indestående bindingsbeløb**



Langt størstedelen af indestående hos GI vedrører § 18b konti, og udfasningen af § 63a konti vil derfor ikke få den store indflydelse på det samlede indestående beløb i GI.

En samlet oversigt over ind og udbetalinger fra bindingskonti i GI fremgår af figur 7.

### Bindingskonti efter § 18 b

Saldiene i tabel 1 er pr. seneste regnskabsdato, hvilket typisk er pr. 31. december 2016, fordi fristen for at sende regnskab ind for 2017 først udløber den 1. juli 2018.

Den samlede positive saldo på § 18 b konti på 2.609 mio. kr. (2.548 + 61 mio. kr.) svarer ikke til indestående, fordi indestående er det eksakte beløb, der indestod 31.12.2017, mens saldi er opgjort pr. 31.12.2016 eller en anden senere dato, som er seneste regnskabsdato for de konti, der ikke følger kalenderåret. Det betyder, at ikke alle bindingsbeløb, der indgår i den samlede saldo er forfaldne, ligesom der er restance på nogle konti.

43,3 % af § 18 b bindingskontiene har en positiv § 18 b saldo (incl. konti med 0 kr. i saldo). Den procentvise andel af konti med positiv § 18 b saldo ligger på niveau med 2016, hvor 43,8 % havde en positiv saldo. Andelen af konti med negativ § 18 b saldo (56,8 %) viser, at der siden bindingsordningens start er afholdt udgifter på disse konti, der har været større end hensættelserne.

Den samlede negative § 18 b saldo er øget fra 7.396 mio. kr til 7.452 (5.110 + 2.342) mio. kr. i 2016. Den negative § 18 b saldo kan modregnes i de fremtidige hensættelser, og ejer af de 4.266 ejendomme med en negativ § 18b saldo vil således ikke blive opkrævet hensættelser.

Den samlede saldo på både §§ 18 og 18 b udgjorde den 31.12.2017 - 4.445 mio.kr. (-4.843 + 398), jf. Tabel J i tabel-

samlingen på side 26. Det fremgår af denne, at det samlede underskud på §§ 18 og 18 b i 2012 var ca. 4,6 mia. kr., mens det i 2016 var ca. 4,4 mia. kr. I 2016 er hensættelserne for første gang i tre år større end udgifterne, og den negative saldo er derfor reduceret.

Det fremgår af tabel I på side 26, at det samlede indestående for ejendomme med positiv saldo er vokset gradvist fra godt 2,3 mia. kr. i 2013 til godt 2,6 mia. kr. i 2017.

Satsen reguleres på grundlag af udviklingen i nettoprisindekset. Den gennemsnitlige sats for § 18 og § 18 b var tilsammen 152 kr. pr. m<sup>2</sup> (afrundet) i 2016. For 2017 er beløbet forhøjet med 0,5 %, og er beregnet til 153 kr. pr. m<sup>2</sup> i gennemsnit (ligeledes afrundet). I 2018 er beløbet forhøjet med 0,7 % således at satsen udgør 154 kr. pr. m<sup>2</sup>.

### Bindingskonti efter § 63 a

Reglerne om bindingskonto efter lejelovens § 63 a blev ophævet pr. 1. juli 2015. Overgangsreglerne indsat i forbindelse med lovændringen betyder, dog, at der sker en langsom udfasning af bindingskonti med hjemmel i lejelovens § 63 a. Det betyder, at der fortsat er registreret aktive bindingskonti efter lejelovens § 63 a i GI. Grundet store negative saldi på nogle af § 63 a kontiene, vil der gå mange år før alle konti er udfaset.

Saldi i tabel 2 er pr. seneste regnskabsdato, hvilket typisk er pr. 31. december 2016, fordi fristen for at sende regnskab ind for 2017 først udløber den 1. juli 2018.

Ca. 55 % af ejendommene har en negativ saldo, der kan modregnes i de fremtidige hensættelser. Andelen af konti med negativ saldo og den store samlede negative saldo viser, at hensættelserne langt fra har dækket udgifterne til forbedringerne, som er indberettet. Udlejerne

**Tabel 1: Fordeling af § 18 og § 18 b saldi pr. sidste regnskabsdato**

Opgjort 31. december 2017 i mio. kr.

Positiv / negativ saldo	Antal ejendomme	§ 18 saldo	§ 18 b saldo
§ 18 positiv eller 0 / §18 b positiv eller 0	3.115	631	2.548
§ 18 negativ / §18 b positiv	137	-38	61
§ 18 0 / §18 b negativ	3.311		-5.110
§ 18 negativ / §18 b negativ	955	-194	-2.342
<b>I alt</b>	<b>7.518</b>	<b>398</b>	<b>-4.843</b>

kunne i stedet have valgt at få forbedringerne dækket ved at forhøje huslejen.

Som følge af ophævelsen af reglerne er det samlede antal konti efter lejelovens § 63 a reduceret med 150 konti. Overgangsreglerne betyder, at for konti med negativ saldo kan ejerne opkræve hensættelser efter § 63 a over huslejen, indtil kontoen er udlignet til 0 kr. Herefter ophæves kontoen. For konti med indestående kan ejerne indberette udgifter, indtil indestående er opbrugt, hvorefter kontoen ophæves.

I tabelsamlingen på side 27, tabel K, vises udviklingen i § 63 a hensættelserne, udgifterne og samlet saldo for årene 2012 – 2016. Det samlede underskud på § 63 a kontiene er for 5-års-perioden 8 mio. kr. Siden bindingsordningens start beløber det samlede underskud sig til 177 mio. kr.

Satsen for § 63 a hensættelser, som reguleres efter nettoprisindekset, var 23 kr. pr. m<sup>2</sup> i 2017, og er uændret i 2018.

### Specificeret vedligeholdelsesregnskab for ejendomme uden bindingskonto

GI er efter boligreguleringsloven forpligtet til at stille en løsning til rådighed for ejere og administratorer, der gør det muligt at indberette specificerede vedligeholdelsesregnskaber, jf. § 18, stk. 3. Alle indberettede vedligeholdelsesregnskaber kan tilgås af lejere via GI's hjemmeside. GI er ikke pålagt pligt til at kontrollere de indberettede regnskaber, ligesom det er ejers egen pligt at vurdere, hvorvidt en konkret ejendom er underlagt reglerne for indberetning af specificeret vedligeholdelsesregnskab. Der er ikke bindingspligt for disse ejendomme, og der er derfor heller ikke noget indestående i GI.

GI har i 2017 afsluttet sagsbehandlingen vedrørende oprettelse af konti til ejendomme omfattet af § 18, stk. 3. Der er i den forbindelse oprettet 4.104 konti til indberetning af specificeret vedligeholdelsesregnskab. Af disse konti er der indberettet vedligeholdelsesregnskab på 793 konti.

GI iværksætter ikke yderligere tiltag med henblik på at identificere ejendomme, der er omfattet af reglerne i § 18, stk. 3.

### Kontrol af indsendte regnskaber

Der er afsluttet "almindelig" kontrol af 377 § 18 b regnskaber, fordelt på 329 udlejningsejendomme, 32 restejendomme i ejerlejlighedsforeninger og 16 andelsboligforeninger.

Der er i 2017 korrigeret for 26,3 mio. kr. svarende til 16,3 % af de samlede udgifter på i alt 161,4 mio. kr. I 2016 blev der korrigeret for 12,0 %, hvorfor der er tale om en stigning på 4,3 procentpoint, hvilket dog ikke er statistisk signifikant.

Der er i 2017 også foretaget en yderligere kontrol af regnskaber, som er udtaget særskilt enten med henblik på at styrke kontrolaspektet eller ud fra en konkret risikovurdering. Den samlede analyse af de herefter i alt 556 kontrollerede § 18 b regnskaber viser, at for gennemgåede bilag på i alt 442,0 mio. er der korrigeret for i alt 108,1 mio. kr., svarende til en korrektionsprocent i gennemsnit på 24,5 %. Der er tale om en stigning på 8,3 procentpoint i forhold til 2016, hvor korrektionerne dog lå på et lavere niveau end de tre foregående år.

Korrektionsprocenten for alene de 179 regnskaber, der er udtaget særskilt kontrol (på baggrund af en styrkelse af kontrolaspektet og ud fra en konkret risikovurdering) er 29,1 %. Det viser, at også i år er korrektionerne af de særskilt udtrukne regnskaber højere end af de simpelt tilfældigt udtrukne regnskaber.

Der er som følge af lovændringerne pr. 1. juli 2015 heller ikke i 2017 foretaget kontrol af § 63-konti.

Korrektionsprocenterne mv. for perioden 2012 – 2016 kan ses i tabel L og M i tabelsamling på side 27.

### Retssager

GI har i 2017 været part i fire sager, som har været behandlet af domstolene.

**Tabel 2: Fordeling af § 63 a saldi pr. sidste regnskabsdato**

Opgjort 31. december 2017 i mio. kr.

Positiv / negativ saldo	Antal ejendomme	§ 63 a saldo
§ 63 a positiv eller 0	704	61.533.967
§ 63 negativ	862	-238.827.301
I alt	1.566	-177.293.334



## BYGGEAFFALD

Videncenter for Håndtering og Genanvendelse af Byggeaffald – VHGB – samler, udvikler og formidler uvildig og konkret viden om håndtering og genanvendelse af byggeaffald.

To af sagerne, som har været prøvet ved henholdsvis boligretten i Holbæk og boligretten i København, vedrører begge spørgsmålet om, hvilke betingelser der skal være opfyldt for, at lejer kan siges at have givet tilsagn efter boligreguleringslovens § 19, stk. 1, 2. pkt. til at tage forbedringer med over vedligeholdelseskontoen. Boligretterne afgjorde begge sager ud fra en konkret stillingtagen til, at der ikke forelå et gyldigt samtykke fra et flertal af lejerne. Østre Landsret har efterfølgende stadfæstet boligretten i Holbæks dom. Dommen fra boligretten i København er ligeledes anket til landsretten, som har berammet sagen til den 11. juni 2018.

Derudover har retten i Århus taget stilling til spørgsmålet om, hvornår GI kan siges at være ubekendt med et krav, således at forældelsesfristen på 3 år suspenderes. I den konkrete sag var GI ikke bekendt med en andelsbolig var omdannet til udlejningsejendom med den konsekvens, at der indtrådte bindingspligt. Boligretten i Århus fastslog, at forældelsesfristen for GI's krav på hensættelser i medfør af boligreguleringslovens § 18 b var suspenderet, indtil GI blev gjort opmærksom på ejendommen. GI kunne

derfor opkræve hensættelser tilbage til 2010. Dommen er ikke anket til landsretten.

Den sidste retssag, som GI har været part i, vedrører spørgsmålet om, hvornår en ejendom kan siges at være et "småhus" og dermed fritaget for bindingspligt. Østre Landsret stadfæstede byrettens afgørelse og nåede således frem til, at ejendommen var omfattet af det udvidede ejendomsbegreb i boligreguleringslovens § 4a, stk. 2, og dermed bindingspligtig. Sagen er indbragt for Højesteret.

Supplerende talmateriale til afsnittet om GI Konto kan ses i tabelsamlingen på side 26–27, tabel G–M.

# GI påbudt vedligehold

Huslejenævnene kan påbyde en udlejer at udføre vedligeholdelsesarbejder eller færdiggøre en forbedring inden for en bestemt tidsfrist. Hvis udlejer ikke udfører arbejdet inden fristens udløb, kan lejere i ejendommen henvende sig til GI og anmode om at få det påbudte arbejde udført. GI kan vælge enten at lade arbejdet udføre for udlejerens regning eller give afslag på grund af særlige forhold, som fx ejendommens økonomi. Hvis GI vælger at give afslag i ejendomme med mere end en beboelseslejlighed, skal huslejenævnet træffe beslutning om, at ejendommen skal administreres på udlejerens vegne, indtil arbejdet er udført.

## En typisk påbudssag

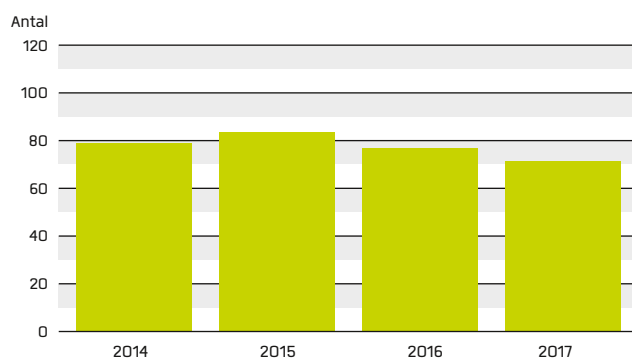
Når en lejer indbringer en sag til GI, ligger der ofte en årelang konflikt mellem lejer og udlejer bagud for sagen. Her kan GI bidrage med en rolle som den upartiske mediator, hvor historiske tvister tilsidesættes, og der i stedet for holdes fokus på, at de konkrete vedligeholdelsesmangler bliver udbedret håndværksmæssigt korrekt.

Ved at gennemføre arbejderne, bidrages der til at skabe bedre boliger overalt i landet – til fordel for både lejere og udlejere

## Anmodninger

Der er i 2017 modtaget 71 anmodninger fra lejere, som ønskede at GI udførte vedligeholdelsesarbejder. GI modtog 77 anmodninger i 2016. Fordelingen af anmodningerne de sidste 4 år er vist i figur 8.

Figur 8: Anmodninger om vedligeholdelse



## Afslutning af sager

Der er afsluttet 69 sager i 2017 mod 78 sager i 2016. Udlejer har selv udført arbejdet i de fleste sager efter forudgående dialog med GI. I 2017 er 59 % udført af udlejer, mens det i 2016 var 58 %.

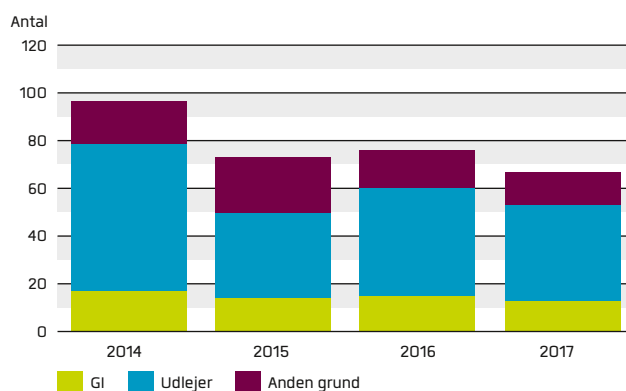
GI har i 2017 udført arbejdet i 17 % af sagerne mod 19 % i 2016. Der er givet 2 afslag, og 20 % er afsluttet af anden grund, eksempelvis hvor lejeren er flyttet, eller sagen er forliget. I figur 9 er vist, hvordan sagerne er afsluttet i de sidste 4 år.

## Sagernes størrelse

GI har i 2017 udført arbejder for 0,8 mio. kr. mod 0,9 mio. kr. i 2016. GI har dækning for sine udgifter, og kan tinglyse pant i ejendommen med fortrinsret efter ejendoms-skatte.

Der er supplerende materiale om påbudt vedligehold i tabelsamlingen side 28.

Figur 9: Afsluttede sager



# GI registrering

Ejere kan få frakendt retten til at administrere udlejningsejendomme, hvis de ikke efterlever huslejenævnes afgørelser. GI skal registrere ejere af udlejede beboelseslejligheder, når:

- Huslejenævnet indberetter, at ejer ikke har efterlevet en endelig afgørelse (lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 4)
- GI efter § 60 i boligreguleringsloven har igangsat det arbejde, som huslejenævnet har påbudt ejer at udføre inden for en given frist (lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 5)
- Anklagemyndigheden indberetter oplysninger om, at en ejer er straffet i medfør af lejelovens § 6 (dusørreglen), der vedrører forbuddet mod at kræve eller modtage vederlag fra lejere ved formidling af lejeforhold (lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 6)

GI meddeler huslejenævnet, når en ejer er registreret 3 eller flere gange inden for en periode på henholdsvis 2 år (lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 4) eller 10 år (lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 5) eller når GI har konstateret at en ejer inden for en 2-årig periode dels er idømt straf efter lejelovens § 6, dels ikke har efterlevet en eller flere huslejenævns-afgørelser. Huslejenævnet foretager herefter en vurdering af, om de formelle regler for frakendelse er opfyldt. I bekræftende fald bliver ejeren politianmeldt og anklagemyndigheden beslutter, om sagen skal afgøres ved domstolene.

## Registreringer

### Lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 4

Ved udgangen af 2017 er der registreret 302 ejere, der ikke har efterlevet en endelig afgørelse fra huslejenævnet. 260 ejere er registreret 1 gang, 35 ejere er registreret 2 gange, og 7 ejere er registreret 3 eller flere gange.

### Lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 5

Ved udgangen af 2017 er der registreret 127 ejere, hvor GI har igangsat påbudsarbejde på en ejendom. 112 ejere er registreret 1 gang, 10 ejere er registreret 2 gange, og 5 ejere er registreret 3 eller flere gange.

### Lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 6

Ved udgangen af 2017 er der ikke registreret nogle ejere efter lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 6.

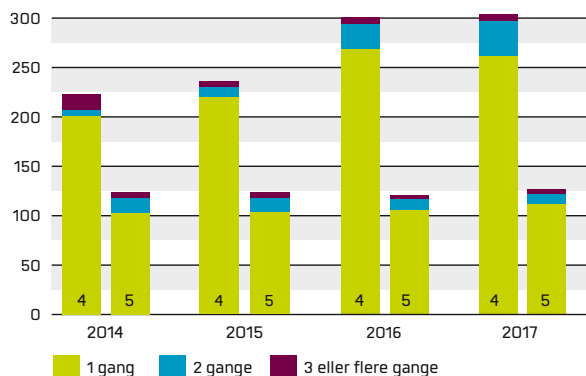
Status på registreringer de sidste 4 år er vist i figur 10.

### Registreringer i alt, 1. juni 2005 – 31. december 2017

Fra ordningens start 1. juni 2005 til og med udgangen af 2017 er der foretaget i alt 1918 registreringer – 1712 efter lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 4, og 206 efter lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 5. Flere ejere er registreret efter både nr. 4 og nr. 5. Der er bortfaldet 1401 registreringer. 70 ejere er blevet registreret 3 eller flere gange siden 1. juni 2005.

Der er afsagt 18 endelige domme om frakendelse. 11 ejere er blevet frakendt retten til at administrere udlejningsejendomme.

**Figur 10: § 113 a, stk. 3 registreringer**  
Antal ejere – efter nr. 4 og nr. 5



Der er supplerende materiale om registrering i tabelsamlingen side 29.

## Eksempler på nye projekter i 2017

### Alment teknisk fælleseje i fremtiden

I alle byggeprojekter er der behov for at have kendte fælles retningslinjer for hvordan arbejdet skal udføres. Disse retningslinjer udstikkes blandt andet via det "Almene tekniske fælleseje", som er et fælles kvalitetssystem, der rummer alle de anvisninger, som branchefolk kan støtte sig til, eksempelvis SBI anvisninger. Det almene tekniske fælleseje ligger i spændingsfeltet mellem lovgivning på den ene side og byggeskik og praksis på den anden side.

Det almene tekniske fælleseje er udfordret, idet den stigende internationalisering i byggeriet har givet anledning til et større fokus på harmonisering af løsninger og standarder til europæiske normer med det formål at styrke konkurrencen. Overfor dette står et ønske om – ud fra et materielt og byggeteknisk perspektiv – at tilgodese national byggeskik og sikre tilfredsstillende kvalitet i kraft af blandt andet det almene tekniske fælleseje. GI har givet støtte til, at SBI kan lave en indledende undersøgelse af, hvordan fællesejet skal udformes, hvis det i fremtiden skal kunne rumme de indbyggede modsætninger mellem hensynet til byggeskik og byggeriets kvalitet, og hensynet til konkurrence og internationalisering

### Sikre altaner er vigtigt for alle

Over de seneste år har der været flere tilfælde af præventiv lukning af altaner, og desværre enkelte tilfælde af altankollaps, et enkelt med personskaade til følge. Teknologisk Institut og en række kommuner er derfor gået sammen om at udarbejde en vejledning til bygningssejere og lejere om løbende eftersyn og vedligeholdelse af altaner herunder visuelle tegn på nedbrydning med fare for kollaps til følge. Øget viden vil forhåbentlig få flere til at tilkalde professionel hjælp før skaden sker. I projektet udvikles der samtidig en guide for nye altaner i eksisterende bygninger. Guiden kan benyttes af kommuner og bygningssejere som et fælles arbejdsgrundlag med det formål at lette byggesagsbehandlingen, samt dialogen mellem bygningssejere og kommune.

### Hvad er nabostøj

Hvornår bliver lyden fra naboen til generende støj for beboere i en etageejendom? Det er et spørgsmål som det er vigtigt at få et bedre billede af. Det er kendt viden, at støj kan være sundhedsskadelig og at mennesker er indivi-



duelt følsomme overfor støj. Det er ikke alene styrken, men også lydets indhold og karakter, og den relation den optræder i, som har betydning for, hvordan den opleves. Fx vil lyden fra legende børn lettere blive accepteret, hvis der er tætte relationer mellem børnene og de personer der er udsat for deres leg. Gennem antropologiske metoder vil Københavns Universitet indsamle nuancerede beskrivelser af, hvornår og hvordan naboers lyde opleves som regulær støj, herunder hvor i deres bolig og på hvilke tider af døgnet beboere oplever støjen som





## LYDISOLERING

Statens Byggeforskningsinstitut har udarbejdet en anvisning om lydisolering mellem boliger. Den beskriver løsninger til forbedring af lydisoleringen af boligadskillende vægge og etagedæk, og indeholder illustrationer af byggetekniske detaljer.

særligt generende eller ikke-generende. Samtidig undersøges det, hvordan støjens karakter og kvalitet opleves og beskrives af beboere.

### Levetider for dampspærre af plast

Membraner er vigtige elementer til sikring af bygningsfysikken i fugtfølsomme konstruktioner som fx træskeletkonstruktioner. Derfor har ydeevnen af dampspærren afgørende betydning for funktion og levetid i isolerede lette konstruktioner. Svigter membranen kan

det føre til indeklimaproblemer som træk, fodkulde, misfarvninger og vækst af skimmel på indvendige overflade, og i værste fald nedbrydning af konstruktionerne. Det hyppigst anvendte materiale til dampspærre er plast som ofte er produceret af genbrugsplast. GI har givet SBI støtte til at undersøge, om plast produceret af henholdsvis ny plast og genbrugsplast har samme egenskaber og ydeevne, og om der er øget risiko for svigt, hvis dampspærren er produceret af genbrugsplast.

## Eksempler på afrapporterede projekter i 2017

### Den værdiskabende renoveringsproces

Hovedparten af de værktøjer som byggebranchen benytter sig af er traditionelt udviklet til nybyggeri. I dette projekt har partnerskabet Værdibyg haft fokus på renovering, og udviklet 7 vejledninger, som hver behandler et emneområde i en renoveringsproces. Vejledningerne indeholder de bedste erfaringer og gode råd til værdiskabelse i alle renoveringsprocessens faser, samt værktøjer som er direkte anvendelige i praksis. Udvalgte faglige følgegrupper har deltaget aktivt i både planlægning og udarbejdelse af de forskellige vejledninger. Både branche og uddannelsesinstitutioner har taget vejledningerne til sig, og de bliver benyttet flittigt.

### Vinterakademi

Vinterakademiet har de senest 3 år været et tilbud til studerende på kandidatniveau om 1 uges workshop under overskriften tværfaglighed og bæredygtighed i byggeriet. Med afsæt i konkrete cases debatteres forskellige problemstillinger omkring bæredygtighed, og der sættes fokus på kløften mellem de erhvervsøkonomiske og samfundsøkonomiske interesser, som udgør en stor barriere for mere og bedre brug af den eksisterende bygningsmasse. Vinterakademiet har skabt et tværfagligt netværk for deltagere og interesserede, hvor det materiale og de cases som anvendes og produceres i workshopforløbet, digitaliseres og stilles gratis til rådighed for alle. Der har alle år været stor interesse for at deltage i Vinterakademiet, og resultaterne af de gennemførte workshopforløb har fået stor opmærksomhed fra både branche og fagpresse. Vinterakademiet er etableret af

CONCITO sammen med NCC og Center for Bygningsbevaring.

### Metode og proces til energirenovierung af store bygninger

Energiforbruget i bygninger udgør næsten 40 % af det samlede energiforbrug i Danmark. Hvis det skal nedbringes, skal der gennemføres store energioptimeringer i den eksisterende bygningsmasse. I dette projekt har Energi styrelsen og SBI udarbejdet en anvisning for større bygninger som beskriver "Best practice" for hvordan energirenovierungsprojekter gennemføres fra ide-fasen til bygningen er taget i brug/drift. Anvisning samt konkrete værktøjer kan findes på [sbi.dk](http://sbi.dk).

---

## Nøgletal for GI-udviklingsprojekter

	Bevillingssum	Samlet projektsum	Støtteintensitet	Antal projekter
2015	30.153.378	133.472.937	23	34
2016	42.820.000	79.868.731	42	31
2017	36.578.754	135.380.253	27	40

## Oversigt over bevillinger til udviklingsprojekter i 2017

Titel	Ansøger	GI bevilling
RENOVER pris 2018	DAC og Advice	3.000.000
Uddannelse i drifts- og vedligeholdelsesplaner	Teknologisk Institut	700.000
Udvikling af vidensdeling i Stående Byggepanel	SBi	90.000
Innovationsfokus på Building Green messe i 2017	Smith Innovation	493.750
Kuldebroers indflydelse på varmetab	VIA University College	1.304.000
Energispring	Københavns Kommune	1.750.000
Sammen om klimatilpasning	CLEAN Grøn Erhvervsvækst	1.582.500
Levetidsanalyse af polystylenmembraner anvendt i klimaskærmen	SBi	2.110.000
Nye tagboliger	Det Økologiske Råd	225.000
Er miljøvenlige tørsalte skadelige for bygninger?	Nationalmuseet	235.937
Sikker altan	Teknologisk Institut	800.250
Eftersyn, afprøvning og vedligehold af altan	DTU Byg	1.180.000
Dokumentation af innovative byggematerialer	Teknologisk Institut	125.000
Talentudvikling	Byggeriets Uddannelser	480.000
Vejen til Verdensmesterskabet 2017	Snedkernes Uddannelser	100.000
KYSTSIKRING	Lokale og Anlægsfonden	100.000
VIRTUAL SCENARIO RESPONDER	KADK - Det Kongelige Danske Kunstakademi	43.500
Welcome Home - åbningsudstilling og kampagne	DAC	1.500.000
Retlig regulering af boligmarkedet	Københavns Universitet	500.000
Sustainable Build	DAC	2.000.000
Hvad er nabostøj?	Københavns Universitet	1.646.577
Ventilation af eksisterende etageboliger	SBi	1.004.000
Digitale undervisningsmidler	Byggeriets Uddannelser	751.200
Renoveringsprojekter som møde mellem digitalt værktøj og håndværk	DTU Byg	408.800
Den værdiskabende renoveringsproces 2	Værdibyg	870.000
Byggeriets podcast	BARK	778.125
Kraka Sponsorat - analyser	Kraka	2.500.000
SBi - Membraner til tagdækning	SBi	700.000
SBi - Almene tekniske fælleseje	SBi	500.000
Vinduesvalg ved renovering af lejeboliger	Teknologisk Institut	1.208.000
BLOX HUB - Foranalyse byggeskole	BLOX HUB	300.000
Radon	Trafik- Bygge- og Boligstyrelsen	1.500.000
Vinterakademi 2018-2020	Concito	2.311.875
SBi anvisning energirenovring af store ejendomme II	Energistyrelsen	100.000
Mindre støj i boliger	Gate 21	1.005.040
Filmportal til formidling af indeklimaforskning	Teknik og Salg	885.000
Kontrol og forebyggelse af skimmelsvamp vækst	DTU Byg	1.000.000
EPD som konkurrenceparameter i bæredygtigt byggeri	EPD Danmark	499.200
Ajourføring af byplanhåndbogen	Arne Post Byplanrådgivning	200.000
Copenhagen Architecture Festival	Copenhagen Architecture Festival	100.000
	<b>Total</b>	<b>36.587.754</b>

# GI regnskab

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

De samlede driftsindtægter (finansindtægter og -udgifter, kursreguleringer og driftsindtægter og -udgifter) udgjorde 159,1 mio. kr. jf. tabel 3. Administrationsomkostninger og personaleomkostninger udgjorde 55,2 mio. kr., hvortil kommer af- og nedskrivninger af immaterielle og

materielle anlægsaktiver 5,7 mio. kr. og tilskud i henhold til boligreguleringslovens § 61 i alt 40,1 mio. kr.

De samlede driftsomkostninger udgjorde herefter 101,0 mio. kr., og årets nettoresultat beløb sig til 58,1 mio. kr., efter fradrag af resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

**Tabel 3: Driftsindtægter 2017**

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

GI har tidligere indgået 4 aftaler med staten om betaling af en del af udgifterne til byfornyelse, aftalt boligforbedring, vedligeholdelse af private udlejningsboliger mv.

I 2017 er udbetalt 27,3 mio. kr. til Staten og siden 1988 er i alt udbetalt 1.240,2 mio. kr. GI har desuden hensat 42,1 mio. kr. (nutidsværdi) til fremtidige betalinger på disse ordninger.

Pr. 1. januar 2018 indestod der indlånsmidler (bindingsmidler) på i alt 2.636,4 mio. kr.

Obligationsbeholdningen gav i regnskabsåret 2017 en samlet gevinst på 1,7 % inklusiv kursregulering. 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 porteføljemanagers. 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 for aktier målt ved MSCI indekset, der udgør 7,7 %.

Virksomhedsobligationer er anbragt i 3 porteføljer, der administreres af eksterne porteføljemanagers. Virksomhedsobligationerne har givet et samlet afkast på 14,7 mio. kr. Dette svarer til en forrentning på 5,6 %, hvilket er på niveau med det vægtede benchmark på de 3 porteføljer efter Morningstars anvendte indeks (5,5%).

Ændringer i markedsrenten vil påvirke kursreguleringen af obligationer og lånetilbud som vist nedenfor i tabel 4.

**Tabel 4: Konsekvensberegninger ved renteændringer. Procentvis ændring af egenkapitalen.**

Renteændring	-1 %		+1 %	
	Mio. kr.	Ændring i %	Mio. kr.	Ændring i %
Obligationer	56,1	4,5	-71,0	-5,7
Lånetilbud	27,8	2,2	-23,0	-1,8

Markedsværdien af terminssikring af renter vedrørende banklån føres direkte over egenkapitalen. Egenkapitalen udgjorde 1.245,6 mio. kr. pr. 31. december 2017.

Hoved- og nøgletal fra regnskabet er vist nedenfor i tabel 5.

**Tabel 5: Resultatopgørelsen: Hoved- og nøgletal fra de sidste 5 års regnskaber.**

Mio. kr.	2017	2016	2015	2014	2013
<b>Finansielle nettoindtægter</b>	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
<b>Balancen</b>					
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
<b>Pengestrømme</b>					
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

Administrations og personaleomkostninger er reduceret i 2016, da lønsumsafgift er tilbageført for perioden 2013-2016 for i alt 13,2 mio. kr. i medfør af afgørelse fra SKAT.

# Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2017

	1.000 kr.	1.000 kr.
	2017	2016
Renteindtægter	97.779	117.475
Renteudgifter	-26.791	-41.675
Nettorenteindtægter	70.988	75.800
Udbytte af værdipapirer	42.961	40.172
Kursreguleringer	47.954	78.547
Finansielle nettoindtægter i alt	161.903	194.519
Andre driftsindtægter og -udgifter	-2.789	-6.243
<b>Driftsindtægter i alt</b>	<b>159.114</b>	<b>188.276</b>
Administrationsomkostninger	18.980	17.543
Personaleomkostninger	36.199	26.002
Af- og nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	3.492	3.180
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2.209	2.834
Tilbageført nedskrivning på udlån	0	-3.900
Tilskud	40.082	36.418
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>100.962</b>	<b>82.077</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-97	-624
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>58.055</b>	<b>105.575</b>
RESULTATDISPONERING		
Årets resultat	58.055	105.575
Foreslås disponeret således:		
Overført resultat	58.055	105.575
<b>Disponeret</b>	<b>58.055</b>	<b>105.575</b>



Regnskabet i sin helhed, inklusiv noter, kan du bestille enten på telefon 82 32 23 00 eller på [www.gi.dk](http://www.gi.dk).

# Balance

31. december 2017 (sammendrag)

	1.000 kr.	1.000 kr.
<b>Aktiver</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Software	4.372	6.770
Grunde og bygninger	48.491	50.559
Andre anlæg	1.156	552
Selskabsandele	4.305	4.402
Lån BvB	26.201	25.040
Udlån	1.245.785	1.372.315
Aktier	589.042	548.045
Obligationer	2.030.664	1.889.121
Virksomhedsobligationer	265.342	253.659
Tilgodehavender	21.506	19.178
Likvide beholdninger	59.785	44.907
	.....	.....
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>4.296.649</b>	<b>4.214.548</b>
	-----	-----
<b>Passiver</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>1.245.554</b>	<b>1.178.147</b>
Dispositionsfond, Byfornyelse	35.240	46.059
Dispositionsfond, Aftalt boligforbedring	966	1.983
Dispositionsfond, Finanslov 2008	5.873	17.373
Forventet kurstab på afgivne lånetilbud	85.251	81.099
	.....	.....
<b>HENSÆTTELSER</b>	<b>127.330</b>	<b>146.514</b>
Prioritetsgæld	76	96
Bankgæld	156.919	186.341
Bindingsmidler iht. §§ 18 b og 63 a	2.636.427	2.573.021
Leverandører	13.020	20.202
Feriepengeforpligtelse	7.034	6.405
Skyldig støtte § 61	88.309	72.491
Markedsværdi af terminssikring af renter	21.980	31.331
	.....	.....
<b>GÆLD I ALT</b>	<b>2.923.765</b>	<b>2.889.887</b>
	-----	-----
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>4.296.649</b>	<b>4.214.548</b>
	-----	-----

# Tabelsamling lån

**Table A. Ansøgninger i 2017 fordelt efter størrelse**

Ansøgt beløb Mio.	I alt		I alt %	
	Antal	Mio.	Antal i %	Beløb i %
0-1	31	16	35	6
1-2	13	17	15	6
2-3	10	24	11	8
3-4	12	42	14	14
4-8	14	73	16	25
8-16	5	51	6	17
16-34	3	71	3	24
<b>I alt</b>	<b>88</b>	<b>294</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

**Table B. Ansøgninger i 2017 fordelt geografisk**

Område	I alt		I alt %	
	Antal	Mio.	Antal i %	Beløb i %
København	33	181	37	62
Frederiksberg	7	31	8	11
Sjælland i øvrigt	11	22	13	7
Fyn	6	11	7	4
Århus	8	19	9	6
Jylland i øvrigt	23	30	26	10
<b>I alt</b>	<b>88</b>	<b>294</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

**Table C. Tilbud 2017 fordelt efter størrelse**

Tilbudt beløb Mio.	A-lån		I alt %	
	Antal	Mio.	Antal i %	Beløb i %
0-1	26	12	36	5
1-2	12	16	17	7
2-3	11	28	15	12
3-4	7	25	10	11
4-8	10	53	14	23
8-15	3	30	4	13
15-30	3	67	4	29
<b>I alt</b>	<b>72</b>	<b>231</b>	<b>100</b>	<b>100</b>



**Tabel D. Tilbud i 2017 fordelt geografisk**

Område	I alt		I alt %	
	Antal	Mio.	Antal i %	Beløb i %
København	27	148	38	64
Frederiksberg	6	27	8	12
Sjælland i øvrigt	14	23	19	10
Fyn	5	9	7	4
Århus	6	12	8	5
Jylland i øvrigt	14	12	20	5
<b>I alt</b>	<b>72</b>	<b>231</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

**Tabel E. Udbetalinger i 2017 fordelt efter størrelse**

Tilbudt beløb Mio.	I alt		I alt %	
	Antal	Mio.	Antal i %	Beløb i %
0-1	18	9	35	8
1-2	13	19	25	16
2-3	11	27	22	23
3-4	1	4	2	3
4-8	6	35	12	29
8-15	2	25	4	21
15-30	-	-	-	-
<b>I alt</b>	<b>51</b>	<b>118</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

**Tabel F. Udbetalinger i 2017 fordelt geografisk**

Område	I alt		I alt %	
	Antal	Mio.	Antal i %	Beløb i %
København	12	37	24	31
Frederiksberg	4	8	8	7
Sjælland i øvrigt	10	20	20	17
Fyn	6	9	12	7
Århus	9	25	18	21
Jylland i øvrigt	10	20	20	17
<b>I alt</b>	<b>51</b>	<b>118</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

# Tabelsamling **konto**

**Tabel G: Bindingskonti inklusiv småhuse, bindingspligtigt areal (m<sup>2</sup>)**

Opgjort den 31. december 2017

Bindingstype	Antal i alt	Beboelse		Erhverv	
		Areal m <sup>2</sup>	Lejligheder	Areal m <sup>2</sup>	Lejligheder
18b	7.518	9.949.098	132.707	1.602.649	13.936
63a	1.566	742.771	9.830		
<b>I alt</b>	<b>9.084</b>	<b>10.691.869</b>	<b>142.537</b>	<b>1.602.649</b>	<b>13.936</b>
Småhuse	272	80.184	1.069	13.096	150
<b>I alt</b>	<b>9.356</b>	<b>10.772.053</b>	<b>143.606</b>	<b>1.616.745</b>	<b>14.086</b>

**Tabel H: Indestående bindingsbeløb fordelt på bindingstyper**

Opgjort den 31. december 2017 i mio. kr.

Bindingstype	Indestående bindingsbeløb	Ejendomme
§ 18b	2.565	3.223
§ 63a	63	707
<b>I alt</b>	<b>2.628</b>	<b>3.930</b>
Småhuse	8	272
<b>I alt</b>	<b>2.636</b>	<b>4.202</b>

**Tabel I: Bevægelser i indestående bindingsbeløb**

Opgjort for perioden 2013 til 2017 i mio. kr.

Regnskabsår	Indestående primo	Indbetalinger inkl. renter	Udbetalinger	Indestående ultimo
2013	2.273	320	241	2.352
2014	2.352	348	246	2.454
2015	2.454	333	275	2.512
2016	2.512	355	293	2.573
2017	2.573	424	360	2.636

**Tabel J: § 18 og § 18 b hensættelser, udgifter og samlede saldi**

Opgjort den 31. december 2017 for årene 2012 – 2016 i mio. kr.

År	Årets hensættelser	Årets udgifter	Forskel	Samlet saldo
2012	1.760	1.712	48	-4.585
2013	1.769	1.614	155	-4.430
2014	1.771	1.793	-22	-4.452
2015	1.904	1.921	-17	-4.469
2016	1.766	1.738	28	-4.441
<b>I alt</b>	<b>8.970</b>	<b>8.778</b>	<b>192</b>	

**Table K: § 63 a hensættelser, udgifter og samlet saldo**

Opgjort den 31. december 2017 for årene 2012 – 2016 i mio. kr.

År	Årets hensættelser	Årets udgifter	Forskel	Samlet saldo
2012	18	16	2	- 174
2013	20	25	- 5	- 172
2014	19	21	- 2	- 177
2015	16	18	-2	- 179
2016	10	11	- 1	- 177
I alt	83	91	-8	

**Table L: Kontrol af § 18 b regnskaber, statistisk tilfældig udvælgelse**

Korrektion i gennemsnit

År	Antal regnskaber	Udgifter i mio. kr.	Korrektion i mio. kr.	Korrektion beløb i %	Korrektion antal i %
2013	525	193,3	30,8	15,9	62
2014	501	175,5	27,7	15,8	56
2015	448	142,9	16,0	11,2	64
2016	461	184,7	22,1	12,0	65
2017	377	161,4	26,3	16,3	67

**Table M: Kontrol af samtlige § 18 b regnskaber; udvælgelse med henblik på at styrke kontrolaspektet og statistisk tilfældig udvælgelse**

Korrektion i gennemsnit

År	Antal regnskaber	Udgifter i mio. kr.	Korrektion i mio. kr.	Korrektion beløb i %
2013	626	538,3	142,0	26,4
2014	616	380,5	76,7	20,2
2015	594	448,0	92,0	20,5
2016	602	511,2	82,5	16,2
2017	556	442,0	108,1	24,5

# Tabelsamling påbudt vedligehold

**Tablel N: Anmodning om påbudt vedligehold geografisk**

Område	2014		2015		2016		2017	
	Antal	%	Antal	%	Antal	%	Antal	%
København og Frederiksberg	21	27	20	24	13	17	15	21
Sjælland i øvrigt	33	42	26	32	27	35	30	42
Fyn	5	6	11	13	4	5	6	9
Århus	7	9	5	6	10	13	5	7
Jylland i øvrigt	13	16	21	25	23	30	15	21
<b>I alt</b>	<b>79</b>	<b>100</b>	<b>83</b>	<b>100</b>	<b>77</b>	<b>100</b>	<b>71</b>	<b>100</b>

**Tablel O: Afsluttede sager om påbudt vedligehold**

Årsag	2014		2015		2016		2017	
	Antal	%	Antal	%	Antal	%	Antal	%
Udført af udlejer	59	62	36	49	45	58	41	60
Udført af GI / GI sammen med udlejer	17	18	12	16	15	19	12	17
Afslag	2	2	2	3	2	3	2	3
Andet	17	18	24	32	16	20	14	20
<b>I alt</b>	<b>95</b>	<b>100</b>	<b>74</b>	<b>100</b>	<b>78</b>	<b>100</b>	<b>69</b>	<b>100</b>

**Tablel P: Udgifter til påbudte arbejder udført af GI**

Interval	2014		2015		2016		2017	
	Antal	%	Antal	%	Antal	%	Antal	%
0 - 10.000	7	41	4	33	4	27	2	17
10.000 - 20.000	3	18	3	25	1	6	1	8
20.000 - 50.000	4	23	4	33	4	27	2	17
50.000 - 100.000	2	12	1	9	3	20	4	33
> 100.000	1	6	0	0	3	20	3	25
<b>I alt</b>	<b>17</b>	<b>100</b>	<b>12</b>	<b>100</b>	<b>15</b>	<b>100</b>	<b>12</b>	<b>100</b>

# Tabelsamling registrering

**Tabel R: Registreringer – antal ejere**

Status 31.12.2017

Ejere registreret	1 gang	2 gange	3 ell. flere gange	I alt
§ 113 a, stk 3, nr. 4	260	35	7	302
§ 113 a, stk 3, nr. 5	112	10	5	127
<b>I alt</b>	<b>372</b>	<b>45</b>	<b>12</b>	<b>429</b>

**Tabel S: Registreringer – antal ejere**

Status 31.12.2016

Ejere registreret	1 gang	2 gange	3 ell. flere gange	I alt
§ 113 a, stk 3, nr. 4	269	25	7	301
§ 113 a, stk 3, nr. 5	106	10	5	121
<b>I alt</b>	<b>375</b>	<b>35</b>	<b>12</b>	<b>422</b>

**Tabel T: Registreringer – antal ejere**

Status 31.12.2015

Ejere registreret	1 gang	2 gange	3 ell. flere gange	I alt
§ 113 a, stk 3, nr. 4	216	16	12	244
§ 113 a, stk 3, nr. 5	109	13	5	127
<b>I alt</b>	<b>325</b>	<b>29</b>	<b>17</b>	<b>371</b>

**Tabel U: Registreringer – antal ejere**

Status 31.12.2014

Ejere registreret	1 gang	2 gange	3 ell. flere gange	I alt
§ 113 a, stk 3, nr. 4	201	6	16	223
§ 113 a, stk 3, nr. 5	103	15	6	124
<b>I alt</b>	<b>304</b>	<b>21</b>	<b>22</b>	<b>347</b>

**Tabel V: Registreringer – antal ejere**

Status 31.12.2013

Ejere registreret	1 gang	2 gange	3 ell. flere gange	I alt
§ 113 a, stk 3, nr. 4	174	20	15	209
§ 113 a, stk 3, nr. 5	96	12	6	114
<b>I alt</b>	<b>270</b>	<b>32</b>	<b>21</b>	<b>323</b>

# GI organisation

## DIREKTION

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

## LEDERGRUPPE

Udlånschef, cand. merc. **Thomas Mogensen**, GI lån, påbudt vedligehold og registrering

Juridisk chef, advokat **Marianne Mosbæk**, GI konto & jura

It-chef, cand. polyt. **Henrik Nellager**, IT-afdeling

Økonomichef, HD **Neel Andersen**, Økonomi

Teknisk chef, Arkitekt MAA **John Skovmand Thomsen**, Teknik

## BESTYRELSE

Ejendomsforeningen Danmark:  
Direktør **John R. Frederiksen**, formand  
Ejendomsadministrator **Lotte Engel**  
Advokat **Merete Vangsøe Simonsen**

Danske Udlejere:

Advokat **Keld Frederiksen**  
Direktør **Conny Lindholt**

Lejernes Landsorganisation:

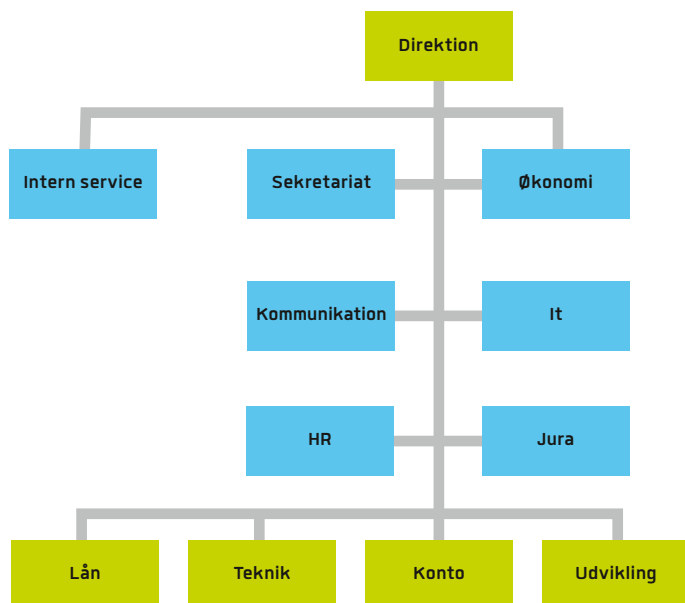
Landsformand **Helene Toxværd**  
Næstformand **Poul Munk**,  
Cheføkonom **Jesper Larsen**

Danmarks Lejerforening:

Landsformand **Bodil Kjærum**

## REVISION

Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab  
Statsaut. revisor **Ole Hedemann**  
Statsaut. revisor **Anne Tønsberg**



Lars Axelsen  
Adm. direktør



Susanne  
Borenhoff  
Direktør



Henrik Nellager  
It-chef



Marianne Mosbæk  
Juridisk chef  
GI konto & jura



Thomas  
Mogensen  
Udlånschef



Neel Andersen  
Økonomichef



John Skovmand  
Thomsen  
Teknisk chef

# GI

## Arbejdsområder:

- administration og forvaltning af penge som private udlejere skal binde til boligformål
- udlån til forbedring og vedligeholdelse af beboelsesejendomme
- administration af regler om påbudt vedligehold 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 adm. direktør med Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse (BvB). GI stiller en række faciliteter og ydelser til rådighed for BvB, og der er indgået en aftale om fordeling af fælles administrationsomkostninger.

Den overordnede mission for GI er at medvirke til at skabe bedre boliger, bygninger og byer i Danmark.

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

BERETNING 2017  
Layout: Datagraf Communications  
Print: Lasertryk.dk  
Oplag: 400  
© GI marts 2018

Boliger og bygninger tjener først og fremmest det praktiske formål at give os tag over hovedet, men de rummer også en væsentlig økonomisk, arkitektonisk og miljømæssig værdi.

I Grundejernes Investeringsfond arbejder vi for, at de private udlejningsejendomme løbende vedligeholdes og udvikles til at blive bedre og sundere. Opsparingen på GI-kontoen og de fordelagtige lån er med til at give et godt økonomisk fundament for den enkelte udlejer, som skal vedligeholde og forbedre bygningerne.

Som fond er det en vigtig opgave for GI at støtte nytænkende projekter, som udvikler og bidrager til bedre renovering af de eksisterende bygninger og boliger. Vi samarbejder derfor med branchen for at skabe ny viden og vejleder de private udlejere, så de er bedre rustet til at renovere og forbedre deres bygninger. På den måde er vi med til at sikre bygningernes værdi og skabe bedre livsvilkår og muligheder - både for de mennesker, som bor der, for ejerne og for samfundet.

Det er vores fælles ansvar at passe på og udvikle vores boliger og de bygninger, som vi er omgivet af. Hos GI tror vi nemlig på, at bedre boliger skaber bedre liv.