





## Forsidefoto

DM i Skills – GI er hovedsponsor

Årets beretning er illustreret med fotos fra DM i Skills 2017 i Aalborg. Der blev kåret 40 danmarksmestre. Konkurrencerne er med til at underbygge den faglige stolthed og øge tiltrækning til erhvervsfaglige uddannelser, og det formål synes GI er vigtigt at støtte. Nogle vindere går videre til WorldSkills 2017 i Abu Dhabi og EuroSkills i 2018 i Budapest.

Fotograf: Per Daugaard og GI



# Beretning 2016

---

Året 2016 – og starten af 2017 .....	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 2016 – og starten af 2017

## Ny lånetype med variabel rente

En af GI's opgaver er at tilbyde kontohaverne favorable lån til vedligeholdelse og forbedringsarbejder. GI har i mange år tilbudt fast forrentede lån med en løbetid på 30 år. Siden 2015 har renten været 2 %, og GI opkræver hverken bidrag eller gebyrer. På trods af disse vilkår er lånekvoten ikke blevet fuldt udnyttet i de senere år, og der er samtidig sket et stort antal indfrielse af gamle lån med en højere rentesats. Dette skyldes formentlig de massive fald i markedsrenten samt den omfattende brug af variabelt forrentede lån med en rente tæt på nul.

I forlængelse heraf har bestyrelsen i november 2016 besluttet, at GI fremover også kan tilbyde lån med rentetilpasning hvert 5 eller 10. år. De vigtigste vilkår for de nye lån er:

- Renten fastlåses på tilbudstidspunktet svarende til swaprenten med et tillæg på 0,5 %. Dette svarer primo 2017 til en rente på 0,9 % (ved 5 årig tilpasning) hhv. 1,4 % (ved 10 årig tilpasning.)
- Ved udløbet af rentetilpasningsperioden ændres renten til den aktuelle swaprente med et uændret tillæg
- For at tilskynde ekstra til energibesparende foranstaltninger, udgør tillægget til swaprenten kun 0,2 % for lån til denne type arbejder
- Den maksimale lånestørrelse hæves fra 15 til 30 mio. kr. for alle GI lån

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 renovering af enkelte lejemål, hvis det indgår som en del af en totalrenovering eller en energioptimering af ejendommen. Du kan se mere om de nye lånevilkår på gi.dk.

## Dialog med mange nye ejendomme

I forbindelse med ændringen af lejelovgivningen, der trådte i kraft den 1. juli 2015, blev der bl.a. stillet krav om, at boligudlejningsejendomme, som ikke er omfattet af BRL § 18 b, skal indberette specificerede vedligeholdelsesregnskaber til GI, og at disse regnskaber skal publiceres på GI's hjemmeside. Det gælder især ejendomme,

der er opført efter 1.1.1970, samt en række andelsboligforeninger og ejendomme opdelt i ejerlejligheder. I denne forbindelse har GI indhentet oplysninger om disse ejendomme fra BBR for at skabe et overblik over, hvilke konkrete ejendomme, der er omfattet af den nye regel. Det har været vanskeligt at skaffe brugbare oplysninger, især for udlejede boliger i andelsboligforeninger og for ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder. Der er udsendt breve til ca. 10.000 ejere af potentielt omfattede ejendomme. 2.200 har meldt tilbage, at de ikke er omfattet. Primo 2017 er status, at 6.700 ejendomme er registreret under den nye regel, fordi udlejer har bekræftet, eller fordi der ikke er kommet svar fra udlejer endnu, mens der fortsat er dialog om yderligere 1.100 ejendomme. I afsnittet om Konto findes yderligere oplysninger om ejendomme opført efter 1970.

## Udviklingsaktiviteter og netværk

GI kan støtte udviklingsaktiviteter inden for renoveringsområdet med op til 20 % af finansindtægterne. I 2016 er der givet støtte til 33 forskellige projekter med en samlet støtte fra GI på godt 33,5 mio. kr. På side 19 er vist en oversigt over de støttede projekter, og visse af disse er omtalt nærmere.

Under overskriften "Renovering på Dagsordenen" samarbejder GI, Bygherreforeningen og en bred kreds af byggebranchens væsentligste organisationer og virksomheder på 7. år om at skabe mere prestige og opmærksomhed om renovering. Målet er generelt at øge kvaliteten og effektiviteten i renoveringssektoren. I 2016 har der bl.a. været fokus på sammenhængen mellem energibesparende renoveringer og investering i vedvarende energi. På bloggen [renover.DK](#) debatteres renovering livligt.

I 2016 uddelte GI og Realdania for fjerde gang Renoverprisen for Danmarks bedste renovering. Prisen blev givet til Konstabelskolen på Margretheholm i København, hvor en tom og meget nedslidt tidligere Konstabelskole er forvandlet til spændende, moderne ungdomsboliger, hvor man kan finde mange spor af bygningens historie.

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. Interessen har været så

**EN FINALIST DYSTER** om at blive  
Danmarks bedste murer.



VED DM I SKILLS i januar 2017  
i Aalborg var der knapt 55.000  
besøgende i løbet af mesterska-  
bets tre dage.

stor, at der i 2017 vil blive afholdt møder to forskellige steder i landet.

### Stakeholderanalyse

GI fik foretaget en stakeholderanalyse i 2016. Analysen er gennemført af Advice a/s og bygger på interviews med 46 eksterne personer, der har tæt relation til GI. Det drejer sig om embedsmænd, ejer- og lejerorganisationer, renoveringsbranchen samt fagpressen. Generelt har stakeholderne en meget positiv oplevelse af GI – fx hvad angår kerneværdierne saglighed og kompetence samt kvalitet og service. Stakeholderne vurderer bl.a. at GI skaber værdi for bygningsmassen og dermed for samfundet, samt at GI er god til at samle centrale aktører i byggebranchen. Men der peges også på en række udviklingsmuligheder, fx at GI bør facilitere flere netværk, understøtte energirenoveringer endnu mere, samt at GI bør udvikle en egentlig evalueringspraksis for gennemførte udviklingsprojekter. GI vil arbejde videre med disse input i den kommende tid.

### Hvidvask og persondata

GI's långivning er i 2016 blevet omfattet af reglerne om hvidvask og terrorfinansiering. Som konsekvens heraf skal mistænkelige og atypiske finansielle transaktioner undersøges og evt. indberettes til Finanstilsynet. Der skal etableres en kundekendingsprocedure som indebærer, at låntagerne skal legitimeres og risikovurderes.

GI er omfattet af persondatalovgivningen, som indeholder en række regler for, hvordan personoplysninger skal håndteres. GI har endvidere gennemgået de mere vidtgående regler i den nye persondataforordning, der træder i kraft i 2018, og i denne forbindelse er en række ændringer af arbejdsgange, it-system mv. under implementering.

### It-strategi og informationssikkerhed

GI's bestyrelse har i 2016 vedtaget en ny it-strategi og en digitaliseringsstrategi. Strategierne har bl.a. følgende målsætninger:

- Den digitale interaktion mellem GI og vores kunder skal forenkles
- Kunderne skal i videst muligt omfang kunne anvende selvbetjening ved indberetning til GI
- Gennemsigtigheden ift registrerede oplysninger hos GI skal øges via opslag på GI's hjemmeside



- Digitaliseringen skal understøtte en effektiv administration af høj kvalitet samt enkle arbejdsgange
- Informationssikkerhedspolitik og it-beredskabspolitik skal følge offentlige standarder samt god it-skik.

Informationssikkerheden handler om at sikre høj driftssikkerhed, minimere risiko for nedbrud og tab af data samt at sikre de registrerede informations tilgængelighed, pålidelighed og fortrolighed. Der er i denne forbindelse gennemført en række sikkerhedsanalyser, og et meget omfattende antal procedurer er dokumenteret.

### GI fik igen nyt ressortministerium

Siden 28. juni 2015 har GI haft Udlændinge, Integrations- og Boligministeriet som ressortministerium og Inger Støjberg som minister. Den 28.11.2016 blev den smalle Venstre regering under Lars Løkke Rasmussen omdannet til en trepartiregering bestående af Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti under statsminister Lars



Løkke Rasmussen. I den forbindelse skete betydelige ressortomlægninger. Herunder blev lejelovgivning, byfornyelse mv. overført til det omdannede Transport, Bygning og Boligministerium med Ole Birk Olesen (LA) som minister.

#### **Nyt bestyrelsesmedlem i GI**

I juni 2016 fratrådte Karsten Gravesen, LLO pga. alder og blev erstattet af Poul Munk, LLO.

#### **Økonomi og etiske investeringer**

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

Som nævnt i forrige årsberetning er det nuværende nul rente miljø medvirkende til, at GI over de kommende 10 år må forvente en kraftig reduktion af egenkapitalen. 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. 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, anti korruption og illegale våben. GI drøfter løbende disse forhold med hver enkelt investeringsforening.

# Lånetyper

I mange år har GI tilbudt favorable fastforrentede lån til vedligeholdelse og forbedringsarbejder. Flere af GIs potentielle låntagere foretrækker af forskellige årsager variabelt forrentede lån. Derfor har bestyrelsen i november 2016 besluttet, at GI udover de fastforrentede lån også vil tilbyde lån med 5 og 10 årig rentetilpasning.

For lån med fast rente, fastsættes renten af bestyrelsen. Renten har været 2 % siden marts 2015.

For rentetilpasningslån fastlåses renten på tilbudstidspunktet på basis af swap-renten 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.

I 2016 var der mulighed for 5 års indledende afdragsfrihed. Fra 2017 er der mulighed for at tilbyde op til 10 års indledende afdragsfrihed, og det maksimale lån er hævet til 30 mio. kroner.

Siden 1. januar 2014 har GI kunnet tilbyde 100 % belåning af anlægsudgifterne til bevaringsværdige ejendomme med SAVE værdi 1 – 4, forudsat lånet er baseret på et fastforrentet lån. For andre ejendomme og lån baseret på den variable rente, kan GI tilbyde belåning til 90 % af udgifterne.

Der opkræves ikke bidrag. Udbetalinger og indfrielse af lån sker altid til kurs 100.

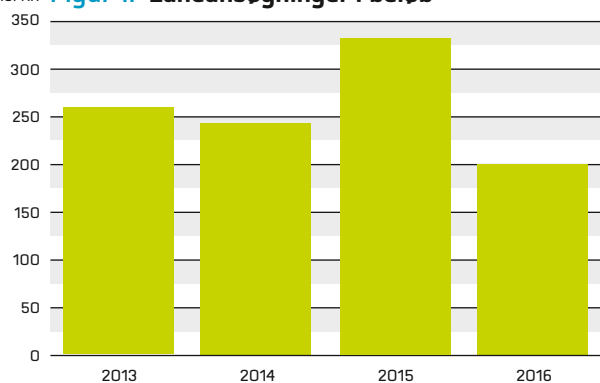
## Ansøgninger

Der er i 2016 modtaget 77 ansøgninger for i alt 201 mio. kr. 47 % af ansøgningerne vedrører ejendomme i Jylland, 45 % Sjælland og øerne og Fyn 8 %. I 2015 blev der modtaget 106 ansøgninger for i alt 332 mio. kr. Ansøgningerne de sidste 4 år er vist i figur 1.

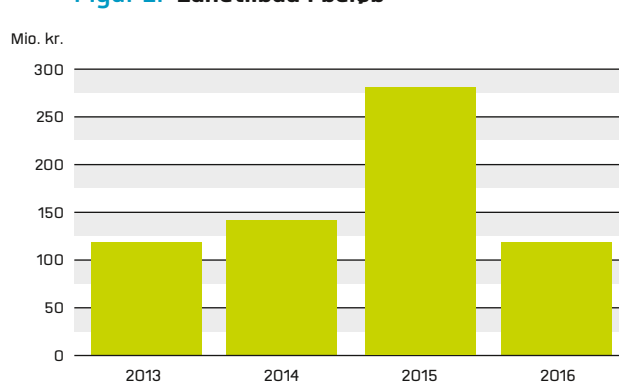
## Tilbud

Der er i 2016 tilbudt 59 lån for i alt 121 mio. kr. 49 % er tilbudt med 100 % belåning af anlægsudgifterne. I 2015 blev der tilbudt 93 lån for i alt 278 mio. kr. Kunderne har en frist på 2 år til at udføre arbejdet. Tilbuddene de sidste 4 år er vist i figur 2.

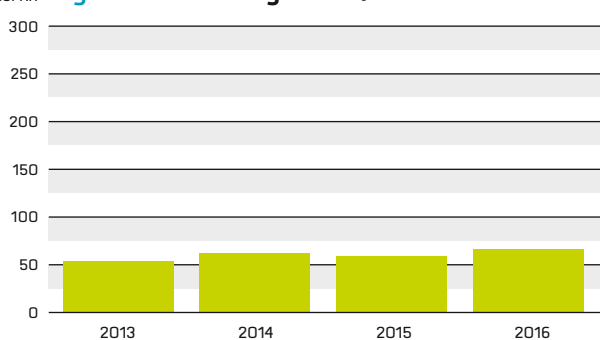
Mio. kr. **Figur 1: Låneansøgninger i beløb**



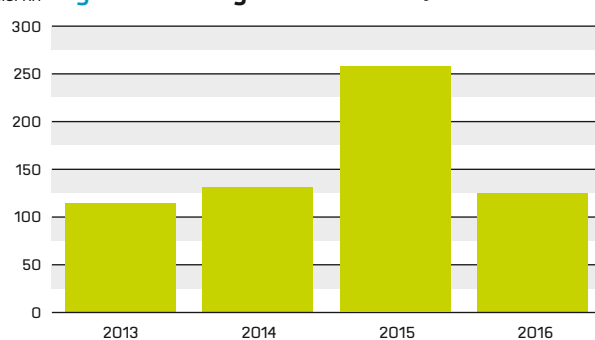
Mio. kr. **Figur 2: Lånetilbud i beløb**



Mio. kr. **Figur 3: Udbetalinger i beløb**



Mio. kr. **Figur 4: Forbrug af kvoten i beløb**





## Udbetalinger

Der er i 2016 udbetalt 35 lån for i alt 68 mio. kr. Udbetalingerne de sidste 4 år er vist i figur 3.

Mange kunder vælger at få GI lån med indledende afdragsfrihed. I 2016 var der mulighed for 5 års indledende afdragsfrihed, fra 2017 kan der ydes op til 10 års indledende afdragsfrihed. I 2016 blev 50 % af lånene udbetalt med afdragsfrihed mod 42 % i 2015.

## Forbrug af kvoten

Der er i 2016 brugt 124 mio. kr. af den samlede kvote på 200 mio. kr. I 2015 var det samlede forbrug på 253 mio. kr. ud af en kvote på 300 mio. kr. Kvoteforbruget de sidste 4 år er vist i figur 4.

## Ekstraordinære indfrielse og afdrag

I 2016 blev der ekstraordinært indfriet og afdraget på 221 lån for i alt 226 mio. kr. mod 399 lån for i alt 410 mio. kr. i 2015.

## Låneportefølje og restgæld

Ved udgangen af 2016 bestod den samlede låneportefølje af 1.824 lån med en samlet nominel restgæld på 1.923 mio. kr. Den kursregulerede værdi udgjorde 1.372 mio. kr.

## Teknikerservice

GI tilbyder et gratis besøg af en bygningskyndig tekniker. På mødet afklares ejendommens tilstand. Kunden får

vejledning til de ønskede arbejder. I de fleste tilfælde resulterer dialogen i gode projekter, hvor der bruges håndværksmæssigt korrekte løsninger og tages hensyn til de arkitektoniske kvaliteter.

Der er i 2016 givet teknikerservice i 72 ejendomme. Ud af de 31 afsluttede sager resulterede 10 sager i en ansøgning om lån, svarende til 32 %.

## Vedligeholdelsesplan

I 2016 blev der indført et lovkrav om, at udlejer skal udarbejde en 10 årig vedligeholdelsesplan for private udlejningsejendomme, der er omfattet af boligreguleringslovens kapitel II - IV. I den forbindelse har GI tilbudt og ydet hjælp til kontohavernes udarbejdelse af en vedligeholdelsesplan. Vedligeholdelsesplanen er udarbejdet i GI's IT-program GPV, som sikrer at alle vedligeholdelsesarbejder bliver udført rettidigt og i den rigtige rækkefølge. I løbet af 2016 er der oprettet 253 nye brugere og 403 tilstandsrapporter i GPV.

Supplerende talmateriale til afsnittet om lån kan ses i tabelsamlingen på side 24-25, tabel A-F.

## 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. 1.3.2017 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

## Antal bindingskonti

Pr. 31.12.2016 var der 9.607 bindingskonti incl. småhuse, hvilket er 193 færre konti end 31.12.2015. Antallet af bindingskonti (uden småhusene) er faldet med 176 konti fra 2015 til 2016, hvilket svarer til ca. 1,8 %.

Udviklingen i antallet af bindingskonti for de seneste 4 år, opgjort pr. 31.12., er vist i figur 5. På grund af lovændringerne pr. 1. juli 2015 er det alene § 18 b kontiene, som fortsat er omfattet af bindingspligten. § 63 a kontiene ophæves, efterhånden som kontiene nulstilles. Småhusene ophæves, når der ikke længere er penge på kontiene. For § 18 b kontiene er der tale om et fald i antal over de fire år på 2,4 %.

## Indestående bindingsbeløb

Det samlede indestående bindingsbeløb var pr. 31. december 2016 på 2.572 mio. kr. Der er tale om en stigning på 61 mio. kr. i forhold til året før, hvor indeståendet var 2.512 mio. kr. Der er indbetalt 355 mio. kr. (inkl. rentetilskrivning) i 2016, hvilket er 23 mio. mere end året før. Udbetalingerne har i 2016 været 17 mio. kr. større end i 2015, nemlig 293 mio. kr. mod 276 mio. kr. Rentetilskrivningen for 2016 er 25 mio. kr. Udviklingen i indestående bindingsbeløb over den seneste 4-årige periode er vist i figur 6.

Knap 97 % af indeståendet vedrører § 18 b konti. I antal svarer § 18 b kontiene til ca. 75 % af konti med indestående. Indeståendet på småhusene er mindre end 0,4 % af det samlede indestående, mens ca. 2,7 % vedrører § 63 a

konti. I antal er småhusenes andel knapt 7 % af alle konti med indestående, og § 63 a kontienes andel af alle konti med indestående er 18 %.

Bevægelser i ind- og udbetalinger over den seneste 4-årige periode er vist i figur 7. Indbetalinger er inklusiv rentetilskrivning.

## Bindingskonti efter § 18 b

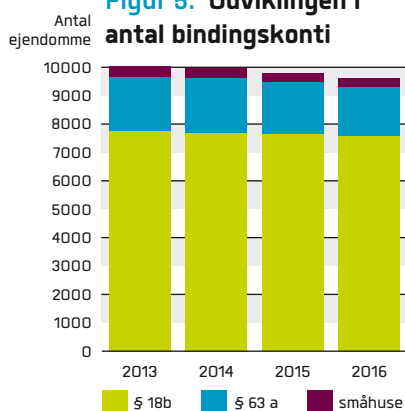
Saldiene i tabel 1 er pr. seneste regnskabsdato, hvilket typisk er pr. 31. december 2015, fordi fristen for at sende regnskab ind for 2016 først udløber den 1. juli 2017.

Den samlede positive saldo på § 18 b konti på 2.547 mio. kr. svarer ikke til indestående, fordi indestående er det eksakte beløb, der indestod 31.12.2016, mens saldi er opgjort pr. 31.12.2015 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.

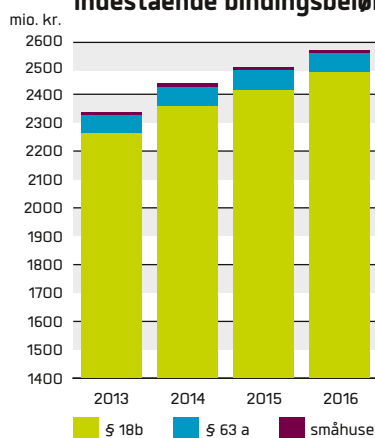
43,8 % af § 18 b bindingskontiene har en positiv § 18 b saldo (incl. konti med 0 kr. i saldo). Den procentvise andel af konti med positiv § 18 b saldo er en anelse større end for 2015, hvor 43,5 % havde en positiv saldo. Andelen af konti med negativ § 18 b saldo (56,2 %) viser, at der siden bindingsordningens start er afholdt udgifter på disse konto, der har været større end hensættelserne.

Den samlede negative § 18 b saldo er reduceret fra -4.875 mio. kr. i 2015 til -4.849 mio. kr. i 2016. Den nega-

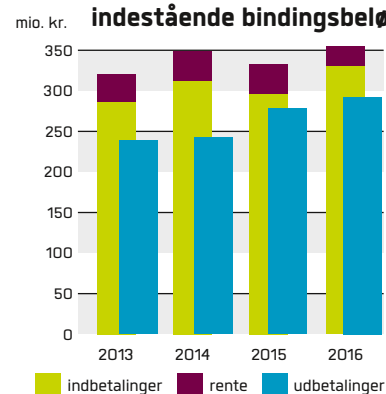
Figur 5: Udviklingen i antal bindingskonti



Figur 6: Udviklingen i indestående bindingsbeløb



Figur 7: Bevægelser i indestående bindingsbeløb



tive § 18 b saldo kan modregnes i de fremtidige hensættelser. Udgifterne for 2016 var 17 mio. kr. større end hensættelserne (Tabel J).

Den samlede saldo på både § 18 og § 18 b pr. sidste regnskabsdato opgjort 31.12.2016 udgør -4.469 mio.kr. (-4.849 + 380), jf. Tabel J i tabelsamlingen på side 26. Det fremgår af denne, at det samlede underskud på § 18 og 18 b i 2011 var ca. 4,6 mia. kr., mens det i 2015 var ca. 4,5 mia. kr. Frem til 2009 skete der en løbende forøgelse af den samlede negative saldo på § 18 og § 18 b. Siden da har det vekslet, om hensættelse eller udgifter har været størst. Over de seneste 5 år har hensættelserne dog været 114 mio. kr. større end udgifterne.

Det fremgår af tabel I på side 26, at det samlede indestående for ejendomme med positiv saldo er vokset gradvist fra knapt 2,3 mia. kr. i 2012 til knapt 2,6 mia. kr. i 2016.

Hensættelserne reguleres på grundlag af udviklingen i nettoprisindekset. Det gennemsnitlige hensættelsesbeløb for § 18 og § 18 b var tilsammen 152 kr. pr. m2 (afrundet) i 2016. For 2017 er beløbet forhøjet med 0,5 %, og er beregnet til 153 kr. pr. m2 i gennemsnit (ligeledes afrundet).

### Bindingskonti efter § 63 a

Reglerne om bindingskonto efter lejelovens § 63 a er ophævet med lovændringerne pr. 1.7.2015, men der er i lovens overgangsbestemmelser indsat regler for håndtering af konti med henholdsvis positiv og negativ saldo. Det betyder, at der fortsat er registreret aktive bindingskonti efter lejelovens § 63 a i GI.

Saldi i tabel 2 er pr. seneste regnskabsdato, hvilket typisk pr. 31. december 2015, fordi fristen for at sende regnskab ind for 2016 først udløber den 1. juli 2017.

Den samlede positive saldo på § 63 a konti på 70 mio. kr. svarer ikke til indestående, fordi indestående er det eksakte beløb, der indestod 31.12.2016, mens saldi er opgjort pr. 31.12.2015 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.

Knapt 54,5 % 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 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 120 konti. Overgangsreglerne betyder, at for konti med negativ saldo – de 54,5 %, som er nævnt i afsnittet ovenfor – kan ejerne opkræve hensættelser efter § 63 a, 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 2011 – 2015. Det samlede underskud på § 63 a kontiene er for 5-års-perioden 9 mio. kr. Siden bindingsordningens start beløber det samlede underskud sig til 179 mio. kr.

Hensættelsesbeløbet, som reguleres efter nettoprisindekset, var 23 kr. pr. m2 i 2016, og er det samme for 2017.

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

Opgjort 31. december 2015 – mio. kr.

Positiv / negativ saldo	Antal ejendomme	§ 18 saldo	§ 18 b saldo
§ 18 positiv eller 0 / §18 b positiv eller 0	3.161	622	2.487
§ 18 negativ / §18 b positiv	154	-34	60
§ 18 0 / §18 b negativ	3.279		-5.067
§ 18 negativ / §18 b negativ	981	-208	-2.329
<b>I alt</b>	<b>7.575</b>	<b>380</b>	<b>-4.849</b>

### Specificeret vedligeholdelsesregnskab for ejendomme uden bindingskonto

GI er efter boligreguleringsloven forpligtet til at sørge for, at ejendommens ejere og administratorer kan indberette specificerede vedligeholdelsesregnskaber, som GI herefter offentliggør på GI's hjemmeside, så lejerne kan gøre sig bekendt med regnskaberne. Der er ikke tillagt en kontrolfunktion for GI i forhold til disse ejendomme. Der er ikke bindingspligt for disse ejendomme, og der er derfor heller ikke noget indestående i GI.

Registreringerne af samtlige ejendomme er ikke tilendebragt, idet der fortsat arbejdes med behandling af samkøringer med Ejendomsregisteret (BBR).

På baggrund af samkøringer med BBR samt enkelte henvendelser direkte fra ejendommens administratorer eller ejere, har GI oprettet mulighed for at indberette specificeret vedligeholdelsesregnskab for ejendomme, som ikke er bindingspligtige, således:

Alm. udlejning	1.143
Ejerlejlighedsforeninger (restejeendomme)	1.169
Andelsboligforeninger	7.714
<b>I alt</b>	<b>10.026</b>

GI har direkte orienteret ejerne af disse ejendomme om de nye regler.

Af de i alt 10.026 ejendomme, som i følge samkøringerne er potentielt omfattet af reglerne, har GI på baggrund af svar fra ejerne og undersøgelser i forbindelse dermed slettet i alt 2.200 ejendomme, som alligevel ikke er omfattet. Af de resterende ca. 7.800 ejendomme var der ved årsskiftet 2016/17 ca. 1.100 ejendomme, hvor en sag var under behandling, og hvor der formentlig for en stor del ikke er pligt til indberetning af et specificeret vedligeholdelsesregnskab.

Primo 2017 er status, at 6.700 ejendomme er registreret under den nye regel, fordi udlejer har bekræftet, eller fordi der ikke er kommet svar fra udlejer endnu.

Der er indberettet specificeret vedligeholdelsesregnskab (et eller flere) for 664 ejendomme.

### Kontrol af indsendte regnskaber

Der er afsluttet "almindelig" kontrol af 461 § 18 b regnskaber, fordelt på 416 udlejningsejendomme, 25 restejeendomme i ejerlejlighedsforeninger og 20 andelsboligforeninger.

Der er i 2016 korrigeret for 22,1 mio. kr. svarende til 12 % af de samlede udgifter på i alt 184,7 mio. kr. I 2015 blev der korrigeret for 11,2 %, hvorfor der er tale om en lille stigning på 0,8 procentpoint, hvilket dog ikke er statistisk signifikant.

Der er i 2016 også foretaget en yderligere kontrol af 141 regnskaber, som er udtaget særskilt enten ud fra en generel eller ud fra en konkret risikovurdering. Den samlede analyse af de herefter i alt 602 kontrollerede § 18 b regnskaber viser, at for gennemgåede bilag på i alt 511,2 mio. er der korrigeret for i alt 82,5 mio. kr., svarende til en korrektionsprocent i gennemsnit på 16,2 %. Der er tale om et fald på 4,3 procentpoint i forhold til 2015.

Korrektionsprocenten for alene de 141 regnskaber, der er udtaget særskilt er 18,5 %. Det viser, at også i år er korrektionerne af de særskilt udtrukne regnskaber højere end af de simpelt tilfældigt udtrukne regnskaber, om end forskellen er reduceret i forhold til tidligere år.

Der er som følge af lovændringerne pr. 1. juli 2015 ikke 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 2016 været part i tre afsluttede retssager.

Den ene sag vedrørte spørgsmålet om, hvorvidt der er bindingspligt for en ejendom med statsgaranterede lån. Boligretten afgjorde, at dette er ikke tilfældet.

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

Opgjort 31. december 2016 i mio. kr.

Positiv / negativ saldo	Antal ejendomme	§ 63 a saldo
§ 63 a positiv eller 0	781	70.496.522
§ 63 negativ	935	-249.259.264
<b>I alt</b>	<b>1.716</b>	<b>-178.762.741</b>



**EN FINALIST KÆMPER** for at blive Danmarks bedste vvs'er.

Efter boligreguleringslovens § 4, stk. 2, nr. 2, undtages selvejende institutioner opført med offentlig støtte med hjemmel i visse nærmere angivne love fra reglerne i bl.a. boligreguleringslovens kapitel II-IV, herunder bindingspligt efter § 18 b.

En institutionen havde opført nogle seniorboliger og finansieret byggeriet med kommunalt garanterede lån. Efter at disse lån var indfriet, opstod tvist mellem GI og institutionen om, hvorvidt der var bindingspligt efter § 18 b. GI påstod med henvisning til lovens formål, at fritagelsen, efter § 4, stk. 2, nr. 2, ophørte, når de offentligt støttede lån var indfriet. Institutionen var af den opfattelse, at bestemmelsen skulle fortolkes således, at fritagelsen var permanent.

Institutionen fik medhold med den begrundelse, at denne fortolkning syntes at være bedst overensstemmende med bestemmelsens ordlyd.

Den anden sag vedrørte tilbagebetaling af beløb, som var udbetalt fra GI på et uberettiget grundlag.

Ejeren af en ejendom havde i 2007 fra GI fået udbetalt et større beløb fra ejendommens § 18 b-konto. I 2009, efter at ejendommen havde skiftet ejer, og den tidligere ejer var taget under konkursbehandling, blev det konstateret, at udbetalingen var sket på baggrund af en proforma-faktura, da de arbejder, som fakturaen henviste til, ikke var blevet udført.

Dette kom til GI's kundskab i 2010, hvorefter GI afkrævede den ny ejer det beløb, som uberettiget var blevet debiteret kontoen.

Boligrettens flertal fandt, at GI havde fornøden hjemmel til at kræve det fejlagtigt udbetalte beløb genindbetalt, at GI ikke havde forsømt sin kontrolpligt i forbindelse med udbetalingen, at kravet ikke var forældet, og at GI's afgørelse ikke var forvaltningsretligt ugyldig.

I den tredje sag fik GI i boligretten medhold i, at en ejendom, som omfattede 6 beboelseslejemål, var omfattet af kapitel II –IV i boligreguleringsloven og dermed var bindingspligtig.

Baggrund var, at ejendommen pr. 1. januar 1995 havde samme ejer, havde driftsfælleskab, og var opført kontinuerligt med 2 andre ejendomme jf. boligreguleringslovens § 4 a, stk. 2, 1.pkt.

Retten fandt det afgørende, at tidspunkt for bedømmelsen af, om ejendommen var omfattet er reglerne i kapitel II –IV i boligreguleringsloven, var ejendommens status pr. 1. januar 1995. Det var derfor uden betydning, at de 2 øvrige ejendomme blev solgt i 2009 og nu var ejet af en andelsboligforening.

**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 2016 modtaget 77 anmodninger fra lejere, som ønskede at GI udførte vedligeholdelsesarbejder. GI modtog 83 anmodninger i 2015. Fordelingen af anmodningerne de sidste 4 år er vist i figur 8.

## Afslutning af sager

Der er afsluttet 78 sager i 2016 mod 74 sager i 2015. Udlejer har selv udført arbejdet i de fleste sager efter forudgående dialog med GI. I 2016 er 58 % udført af udlejer, mens det i 2015 var 49 %.

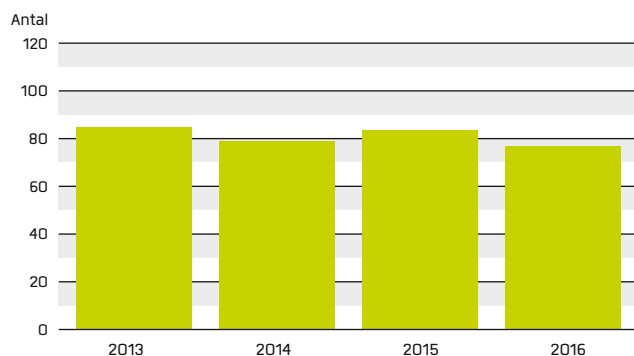
GI har i 2016 udført arbejdet i 19 % af sagerne mod 16 % i 2015. Der er givet 2 afslag, og 21 % er afsluttet af anden grund, eksempelvis hvor lejeren er flyttet, eller sagen er forliget. I figur 9 er vist, hvordan sagerne er afsluttet i de sidste 4 år.

## Sagernes størrelse

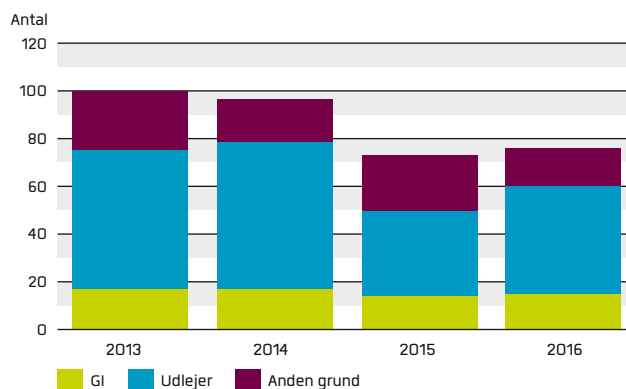
GI har i 2016 udført arbejder for 0,9 mio. kr. mod 0,3 mio. kr. i 2015. GI har dækning for sine udgifter, og kan tinglyse pant i ejendommen med fortrinsret efter ejendoms-skatte.

Der er supplerende materiale om påbudt vedligehold i tabelsamlingen side 28, tabel N-P.

Figur 8: Anmodninger om vedligeholdelse



Figur 9: Afsluttede sager



# GI registrering

Ejere kan få frakendt retten til at administrere udlejningsejendomme, hvis de ikke efterlever huslejenævnens 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 (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 huslejenævnsafgørelser. 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 2016 er der registreret 301 ejere, der ikke har efterlevet en endelig afgørelse fra huslejenævnet. 269 ejere er registreret 1 gang, 25 ejere er registreret 2 gange, og 7 ejere er registreret 3 eller flere gange.

### Lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 5

Ved udgangen af 2016 er der registreret 121 ejere, hvor GI har igangsat påbudsarbejde på en ejendom. 106 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 2016 er der ikke registreret nogle ejere efter lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 6.

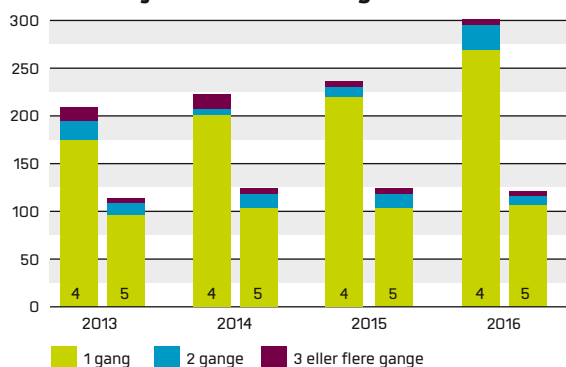
Status på registreringer de sidste 4 år er vist i figur 10.

Registreringer i alt, 1. juni 2005 – 31. december 2016  
Fra ordningens start 1. juni 2005 til og med udgangen af 2016 er der foretaget i alt 1722 registreringer – 1522 efter lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 4, og 200 efter lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 5. Flere ejere er registreret efter både nr. 4 og nr. 5. Der er bortfaldet 1224 registreringer.

65 ejere er blevet registreret 3 eller flere gange siden 1. juni 2005.

Der er afsagt 17 endelige domme om frakendelse. 10 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, tabel R-V.

# GI udvikling

## Eksempler på nye projekter i 2016

GI gav støtte til 31 projekter i 2016. I det følgende er der en nærmere beskrivelse af nogle af dem, samt nogle af de projekter, som blev afsluttet i løbet af det forgangne år.

### Fugt og saltproblemer i murværk

Der er udviklet flere gode og sikre løsninger, der kan stoppe den opstigende grundfugt, og dermed reducere fugt- og saltproblemer i eksisterende murværk, men hvordan stopper man de saltudtrækninger, som murværket allerede har optaget. Det vil dette projekt fra Teknologisk Institut forsøge at løse med saneringspuds. Noget tyder på, at saneringspuds kan stoppe fugten i at vandre op gennem murværket, og dermed reducere de forvittringer, misfarvninger og afskalninger, som oftest er skadesmønstret ved saltudtrækninger.

### Københavns Klimakarré

Københavns Kommune og Transport- Bygnings- og Boligministeriet har igangsat et demonstrationsprojekt på Østerbro, der skal være med til at reducere barrierer for energirenovering. Ideen er at udvikle en Multifunktionel Gårdfacade, som med bæredygtige løsninger, høj arkitektonisk og teknisk kvalitet, skal være et fremtidigt fundament for byfornyelse. Målet er at skabe skalerbare og billige løsninger, af høj kvalitet, og med fokus på bedre livskvalitet, bedre energipreformance og billigere drift og vedligehold.

GI støtter projektets dataopsamling og en lang række forskellige kommunikationsinitiativer som fx workshops, brochure og eksempelsamlinger

Vinderprojektet til de multifunktionelle gårdfacader er udarbejdet af et rådgiverteam bestående af Henning Larsen Architects, Orbicon, TagTomat og Vigør.

### Hvad driver de unges uddannelsesvalg?

Danmark mangler unge, der har mod på at vælge en erhvervsfaglig uddannelse. Meget peger på, at vi i 2025 vil mangle op mod 70.000 faglærte personer i Danmark. Men optaget på de danske erhvervsskoler er dalende,



samtidig med at optaget på de gymnasiale uddannelser er i stadig vækst. Der er igangsat mange initiativer for at ændre denne tendens, men der er ikke noget der tyder på, at de unge har fået mere lyst til at vælge en erhvervsuddannelse.

Tænk tanken DEA vil sammen med en række af landets uddannelsesorganisationer forsøge at finde ud af, hvad der driver de unges uddannelsesvalg – er det venner, familie, geografi, manglende praktikpladsgaranti eller an-





**SKILLS STAFETTEN ER** en konkurrence hvor alle landet 8. klasselever dystes mod hinanden i opgaver, der kræver et praktisk håndslag. Konkurrencen er et led i 8. klasse elevernes introduktion til ungdomsuddannelserne. En klasse står tilbage som vinder af hovedpræmien på 10.000 kr.

det, der driver de unge væk fra erhvervsuddannelserne og over til de gymnasiale uddannelser?

### Nye veje for byggeriets konflikter

Byggeriets tvister er mange og alvorlige. På landsplan skønnes de samlede udgifter til konfliktløsning at udgøre 0,5% af byggeriets samlede omsætning i Danmark. Globalt er dette tal 0,34%, så der er plads til forbedring. Mediationsinstituttet vil ved at belyse de karakteristika, der kendetegner byggeriets konflikter, forsøge at inspirere

byggeriets parter til at søge nye veje til forebyggelse og løsning af konflikter i byggeriet. Projektet sætter fokus på de økonomiske konsekvenser og juridiske rammer for konfliktløsning, og belyser det økonomiske potentiale, der kan være i at bruge alternativ konfliktløsningsmetoder.

## Eksempler på afrapporterede projekter i 2016

### Film om arbejdsmiljøansvar

Branchearbejdsmiljørådet for Bygge & Anlæg (BAR-BA) har udviklet en række film, der formidler viden og metoder om arbejdsmiljørigtig bygningsreovering. Filmene viser hvordan planlægning og konstruktive arbejdsprocesser med fordel kan anvendes som løftestang til at opnå bedre arbejdsmiljø i udførelsesfasen. De 8 film kan ses på websiden [www.byggeproces.dk](http://www.byggeproces.dk) der er et veletableret initiativ mellem BAR Bygge & Anlæg, Bygherreforeningen, Foreningen af Rådgivende Ingeniører og Danske Arkitektvirksomheder. Filmene er også blevet en del af Byggeriets Sikkerhedsplayer.dk, som er byggeriets fælles online arbejdsmiljøplatform.

### Ejendomsdrift ved brug af sociale medier

Kan man optimere vedligeholdelsen af ejendomme, forbedre dialogen på tværs af lejerne og mellem ejer og lejer ved brug af eksisterende onlineværktøjer? Det spørgsmål har DTU Management belyst, og resultaterne peger på, at der ved brug af sociale medier sker en klar forbedring af fællesskabsfølelsen i en ejendom. Lejere der ikke normalt er synlige ved møder el. lign., bliver synlige og bidrager til debatten om ejendommens tilstand og eventuelle aktiviteter for beboere. Rapporten konkluderer ligeledes, at de sociale medier kan være en løftestang for

energioptimering og dermed reduceret miljøbelastning fra ejendommen. Den styrkede dialog er til gavn for både ejer og lejer, som oplever, at skader, fejl og u hensigtsmæssig brug opdages hurtigere.

### Ny vådrumsanvisning

GI har gennem mange år støttet udviklingsaktiviteter, der skal være med til at løfte kvaliteten på vådrum. Vådrum er traditionelt et af de mest fejlbehæftede områder ved både nybyggeri og reovering. Vådrumsanvisningen fra SBI har, sammen med BvBs Gode vådrum, været byggeriets foretrukne guideline for korrekt udførelse af vådrum. Den nye SBI anvisning, der udkom i 2016, har indarbejdet nye materiale- og konstruktionsprincipper, bl.a. dobbeltmembranløsning, udviklet af BvB i samarbejde med GI og SBI, og der er et bredere fokus på reoveringsløsninger. Endelig er der i den nye anvisning for første gang også inkluderet nye lydforbedrende etagedæksløsninger.

---

## Nøgletal for GI-udviklingsprojekter

	Bevillingssum	Samlet projektsum	Støtteintensitet*)	Antal projekter
2014	24.066.207	57.038.857	42	25
2015	30.153.378	133.472.937	23	34
2016	42.820.000	79.868.731	42	31

\*) Støtteintensiteten er et udtryk for hvor stor en andel GI's støttemidler udgør af de støttede projekters samlede projektsum.

## Oversigt over bevillinger til udviklingsprojekter i 2016

Titel	Ansøger	GI bevilling
Miljøvaredeklaration for vinduer	FORCE institute	244.050
Radikal Innovation inden for bæredygtighed	DTU	200.000
Tillægsbevilling ZEROboligudlejning	Project Zero	200.000
God udførelsespraksis	SBi	1.500.000
MBK app - Malede overflader	Teknologisk Institut	378.000
Fugt- og saltproblemer i murværk	Teknologisk Institut	1.400.000
Træterrasser	Træinformation	517.500
Midler til undervisningsmateriale	EL & VVS branchernes uddannelsessekretariat	700.000
LCA model og undervisningskoncept	Københavns erhvervsakademi	970.000
Uddannelse i drifts- og vedligeholdelsesplaner	Teknologisk Institut	1.100.000
Videreuddannelse indenfor resilient renovering på by- og bygningsniveau	VIA Erhverv	1.498.538
Mentornetværk for undervisere inden for renovering	Arkitektforeningen	270.000
Opdatering og udvikling af websites	BYG-ERFA	500.000
Ydeevne af eksisterende bygningsdele	Teknologisk Institut	350.000
Måling af luftkvalitet VOV/TVOC	Teknologisk Institut	350.000
Fugtsikker energirenovering af bevaringsværdige murede ydervægge	SBi	1.950.000
RENOVER pris 2017	DAC og Advice	3.000.000
Overtemperatur i etageboliger	DTU	990.000
Drift og udvikling af skimmel.dk	SBi	2.762.000
SBi anvisning vedrørende tage	SBi	800.000
Konference - Putting people before buildings	Kuben Management	100.000
Levende Murværk	Karen-Lisbeth Rasmussen	70.000
Renovering på dagsorden 2017 og 2018	Bygherreforeningen	2.300.000
Branchevejledning for energiberegning 2.0	INNO-Byg	781.250
Københavns klimakarre	Københavns Kommune - Område og Byfornyelse	2.300.000
Nye veje for byggeriets konflikter	Mediationsintitutet	1.000.000
Sikkerhedsanalyse af eksisterende murværkskonstruktioner	SBi	1.346.000
Unge uddannelsesvalg	Tænketanken DEA	1.431.072
Oversættelse af renoveringslitteratur til engelsk	DTU Byg	1.900.000
Dokumentarserie - Vi bygger Danmark	Chroma film	2.400.000
Undervisningsmateriale om bæredygtighed	Fonden til fremme af blivende Økologisk Balance	195.000
		<b>33.503.410</b>

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

De samlede driftsindtægter – finansindtægter og finansudgifter samt kursreguleringer – udgjorde 188,3 mio. kr. jf. tabel 3. Administrationsomkostninger og personaleomkostninger udgjorde 43,5 mio. kr., hvortil kommer af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsakti-

ver 6,0 mio. kr., tilbageført nedskrivning på udlån 3,9 mio. kr. og tilskud i henhold til boligreguleringslovens § 61 i alt 36,4 mio. kr.

De samlede driftsomkostninger udgjorde herefter 82,1 mio. kr., og årets nettoresultat beløb sig til 105,6 mio. kr., efter fradrag af resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

**Tabel 3: Driftsindtægter 2016**

	Mio. kr.
Afkast af obligationer	37,7
Afkast af virksomhedsobligationer	21,9
Afkast af aktier	35,2
Afkast af udlån, ekskl. tab ved udstedelse af nye lån	154,8
Kurstab ved udstedelse af nye lån	-21,4
Lånetilbud, værdiregulering	6,3
Renter af banklån, prioritetsgæld mm.	-10,6
Lån BvB, amortisering mm.	1,1
Amortisering samt ændring af skøn over fremtidige betalinger vedrørende dispositionsfonde	-5,1
Forrentning af bindingsmidler m.m.	-25,4
Andre driftsindtægter og -udgifter	-6,2
<b>Driftsindtægter i alt</b>	<b>188,3</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 2016 er udbetalt 34,7 mio. kr. til Staten og siden 1988 er i alt udbetalt 1.212,8 mio. kr. GI har desuden hensat 65,4 mio. kr. (nutidsværdi) til fremtidige betalinger på disse ordninger.

Pr. 1. januar 2017 indestod der indlånsmidler (bindingsmidler) på i alt 2.573,0 mio. kr.

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

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

Virksomhedsobligationer er anbragt i 3 porteføljer, der administreres af eksterne porteføljemanagers. Virksomhedsobligationerne har givet et samlet afkast på 21,9 mio. kr. Dette svarer til en forrentning på 9,2 %, hvilket er lidt over det for året vægtede benchmark på de 3 porteføljer efter Morningstars anvendte indeks (8,3%).

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

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

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

Markedsværdien af terminssikring af renter vedrørende banklån føres direkte over egenkapitalen. Egenkapitalen udgjorde 1.178,1 mio. kr. pr. 31. december 2016.

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

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

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

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 2016

	1.000 kr.	1.000 kr.
	2016	2015
Renteindtægter	117.475	126.385
Renteudgifter	-41.675	-56.900
Nettorenteindtægter	75.800	69.485
Udbytte af kapitalandele	40.172	11.525
Kursreguleringer	78.547	41.417
Finansielle nettoindtægter i alt	194.519	122.427
Andre driftsindtægter og -udgifter	-6.243	-5.096
<b>Driftsindtægter i alt</b>	<b>188.276</b>	<b>117.331</b>
Administrationsomkostninger	17.543	17.488
Personaleudgifter	26.002	38.981
Af- og nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	3.180	3.883
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2.834	2.674
Tilbageført nedskrivning på udlån	-3.900	-5.000
Tilskud	36.418	29.104
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>82.077</b>	<b>87.130</b>
Udgifter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-624	637
<b>Årets resultat</b>	<b>105.575</b>	<b>30.838</b>
Resultatdisponering		
Årets resultat	105.575	30.838
Foreslås disponeret således:		
Overført resultat	105.575	30.838
<b>Disponeret</b>	<b>105.575</b>	<b>30.838</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 2016 (sammendrag)

	1.000 kr.	1.000 kr.
<b>Aktiver</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Software	6.770	5.964
Ejendomme	50.559	51.607
Driftsmidler	552	295
Selskabsandele	4.402	5.026
Lån til BvB	25.040	23.929
Udlån	1.372.315	1.549.145
Aktier	548.045	512.871
Obligationer	1.889.121	1.628.374
Virksomhedsobligationer	253.659	231.754
Tilgodehavender	19.178	19.277
Likvide beholdninger	44.907	68.695
<b>Aktiver i alt</b>	<b>4.214.548</b>	<b>4.096.937</b>
<b>Passiver</b>		
EGENKAPITAL I ALT	1.178.147	1.064.689
Dispositionsfond, Byfornyelse	46.059	57.401
Dispositionsfond, Aftalt boligforbedring	1.983	3.799
Dispositionsfond, Finanslov 2004	0	5.373
Dispositionsfond, Finanslov 2008	17.373	28.388
Forventet kurstab på afgivne lånetilbud	81.099	87.404
<b>HENSÆTTELSER I ALT</b>	<b>146.514</b>	<b>182.365</b>
Prioritetsgæld	96	115
Bankgæld	186.341	214.614
Feriepengeforpligtelser	6.405	4.804
Bindingsmidler iht. §§ 18 b og 63 a	2.573.021	2.511.740
Gæld til kreditorer m.v.	20.202	20.707
Skyldig støtte § 61	72.491	58.688
Markedsværdi af terminssikring af renter	31.331	39.215
<b>GÆLD I ALT</b>	<b>2.889.887</b>	<b>2.849.883</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>4.214.548</b>	<b>4.096.937</b>

# Tabelsamling lån

**Tabel A. Ansøgninger i 2016 fordelt efter størrelse**

Ansøgt beløb Mio.	I alt		I alt %	
	Antal	Mio.	Antal i %	Beløb i %
0-1	27	12	35	6
1-2	19	27	25	14
2-3	10	27	13	13
3-4	7	23	9	12
4-8	9	45	12	22
8-16	5	67	6	33
<b>I alt</b>	<b>77</b>	<b>201</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

**Tabel B. Ansøgninger i 2016 fordelt geografisk**

Område	I alt		I alt %	
	Antal	Mio.	Antal i %	Beløb i %
København	12	44	16	22
Frederiksberg	6	26	8	13
Sjælland i øvrigt	17	55	22	27
Fyn	6	5	8	3
Århus	8	19	10	9
Jylland i øvrigt	28	52	36	26
<b>I alt</b>	<b>77</b>	<b>201</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

**Tabel C. Tilbud i 2016 fordelt efter størrelse**

Tilbudt beløb Mio.	A-lån		I alt %	
	Antal	Mio.	Antal i %	Beløb i %
0-1	19	9	32	7
1-2	17	24	29	20
2-3	13	32	22	27
3-4	4	14	7	11
4-8	4	19	7	16
8-15	2	23	3	19
<b>I alt</b>	<b>59</b>	<b>121</b>	<b>100</b>	<b>100</b>



**Tabel D. Tilbud i 2016 fordelt geografisk**

Område	I alt		I alt %	
	Antal	Mio.	Antal i %	Beløb i %
København	9	13	15	11
Frederiksberg	7	26	12	22
Sjælland i øvrigt	14	32	24	26
Fyn	7	6	12	5
Århus	5	12	8	10
Jylland i øvrigt	17	32	29	26
<b>I alt</b>	<b>59</b>	<b>121</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

**Tabel E. Udbetalinger i 2016 fordelt efter størrelse**

Tilbudt beløb Mio.	I alt		I alt %	
	Antal	Mio.	Antal i %	Beløb i %
0-1	14	7	40	10
1-2	9	13	26	20
2-3	6	16	17	24
3-4	1	3	3	4
4-8	5	29	14	42
8-15	0	0	0	0
<b>I alt</b>	<b>35</b>	<b>68</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

**Tabel F. Udbetalinger i 2016 fordelt geografisk**

Område	I alt		I alt %	
	Antal	Mio.	Antal i %	Beløb i %
København	11	26	31	39
Frederiksberg	4	6	12	9
Sjælland i øvrigt	6	20	17	29
Fyn	4	2	12	3
Århus	4	10	11	15
Jylland i øvrigt	6	4	17	5
<b>I alt</b>	<b>35</b>	<b>68</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

# Tabelsamling **konto**

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

Opgjort den 31. december 2016

Bindingstype	Antal i alt	Beboelse		Erhverv	
		Areal m <sup>2</sup>	Lejligheder	Areal m <sup>2</sup>	Lejligheder
18b	7.575	9.972.178	133.158	1.648.300	14.122
63a	1.716	825.642	11.056		
<b>I alt</b>	<b>9.291</b>	<b>10.797.820</b>	<b>144.214</b>	<b>1.648.300</b>	<b>14.122</b>
Småhuse	316	94.013	1.247	15.246	173
<b>I alt</b>	<b>9.607</b>	<b>10.891.833</b>	<b>145.461</b>	<b>1.663.546</b>	<b>14.295</b>

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

Opgjort den 31. december 2016 i mio. kr.

Bindingstype	Indestående bindingsbeløb	Ejendomme
§ 18b	2.494	3.286
§ 63a	70	784
<b>I alt</b>	<b>2.564</b>	<b>4.070</b>
Småhuse	9	292
<b>I alt</b>	<b>2.573</b>	<b>4.362</b>

**Table I: Bevægelser i indestående bindingsbeløb**

Opgjort for perioden 2012 til 2016 i mio. kr.

Regnskabsår	Indestående primo	Indbetalinger inkl. renter	Udbetalinger	Indestående ultimo
2012	2.229	317	273	2.273
2013	2.273	320	241	2.352
2014	2.352	348	246	2.454
2015	2.454	333	275	2.512
2016	2.428	355	293	2.573

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

Opgjort den 31. december 2016 for årene 2011 – 2015 i mio. kr.

År	Årets hensættelser	Årets udgifter	Forskel	Samlet saldo
2011	1.732	1.782	-50	-4.633
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
<b>I alt</b>	<b>8.936</b>	<b>8.822</b>	<b>114</b>	

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

Opgjort den 31. december 2016 for årene 2011 – 2015 i mio. kr.

År	Årets hensættelser	Årets udgifter	Forskel	Samlet saldo
2011	17	17	0	- 172
2012	18	16	2	- 174
2013	20	25	- 5	- 172
2014	19	21	- 2	- 177
2015	16	18	-2	- 179
<b>I alt</b>	<b>90</b>	<b>97</b>	<b>-7</b>	

**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 %
2012	427	154,0	24,7	16,1	66
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

**Table M: Kontrol af § 18 b regnskaber; alle sager, dvs. 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 %
2012	505	326,6	61,5	18,8
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

# Tabelsamling påbudt vedligehold

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

Område	2013		2014		2015		2016	
	Antal	%	Antal	%	Antal	%	Antal	%
København og Frederiksberg	27	32	21	27	20	24	13	17
Sjælland i øvrigt	36	43	33	42	26	32	27	35
Fyn	2	2	5	6	11	13	4	5
Århus	7	8	7	9	5	6	10	13
Jylland i øvrigt	13	15	13	16	21	25	23	30
<b>I alt</b>	<b>85</b>	<b>100</b>	<b>79</b>	<b>100</b>	<b>83</b>	<b>100</b>	<b>77</b>	<b>100</b>

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

Årsag	2013		2014		2015		2016	
	Antal	%	Antal	%	Antal	%	Antal	%
Udført af udlejer	52	53	59	62	36	49	45	58
Udført af GI / GI sammen med udlejer	21	21	17	18	12	16	15	19
Afslag	5	5	2	2	2	3	2	3
Andet	21	21	17	18	24	32	16	21
<b>I alt</b>	<b>99</b>	<b>100</b>	<b>95</b>	<b>100</b>	<b>74</b>	<b>100</b>	<b>78</b>	<b>100</b>

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

Interval	2013		2014		2015		2016	
	Antal	%	Antal	%	Antal	%	Antal	%
0 - 10.000	3	14	7	41	4	33	4	27
10.000 - 20.000	4	19	3	18	3	25	1	7
20.000 - 50.000	3	14	4	23	4	33	4	27
50.000 - 100.000	5	24	2	12	1	9	3	20
> 100.000	6	29	1	6	0	0	3	20
<b>I alt</b>	<b>21</b>	<b>100</b>	<b>17</b>	<b>100</b>	<b>12</b>	<b>100</b>	<b>15</b>	<b>100</b>

# Tabelsamling registrering

**Tabel R: 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 S: 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 T: 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 U: 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>

**Tabel V: Registreringer – antal ejere**

Status 31.12.2012

Ejere registreret	1 gang	2 gange	3 ell. flere gange	I alt
§ 113 a, stk 3, nr. 4	210	27	12	249
§ 113 a, stk 3, nr. 5	85	11	5	101
<b>I alt</b>	<b>295</b>	<b>38</b>	<b>17</b>	<b>350</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:

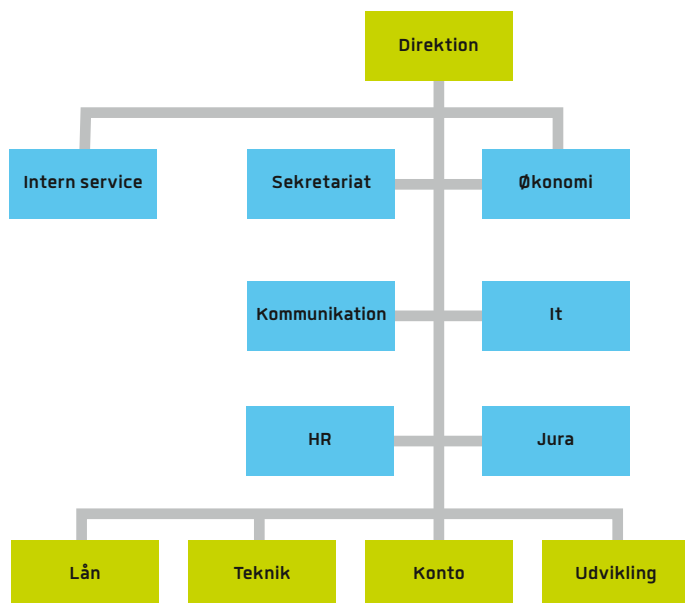
Landsformand **Helene Toxværd**  
Forretningsudvalgsmedlem **Poul Munk**,  
Cheføkonom **Jesper Larsen**

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 2016  
Layout: Datagraf Communications  
Print: Lasertryk.dk  
Oplag: 400  
© GI marts 2016

.....

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.