



Årsberetning 2021





Årets events

Med jævne mellemrum samler GI folk fra renoveringsbranchen til arrangementer med fagligt- eller netværksmæssigt formål. I årets lille fotoserie formidler vi indtryk af det, dels med fotos fra Renoverprisen, hvor en bred kreds af indbudte branchefolk samt nominerede teams deltager, dels med fotos fra vores årlige projektkonference for modtagere af støttemidler samt fra afslutningen af projektet Renovering på Dagsordenen.

Fotos:

Fra Renoverprisen fotograf Melissa Ørnstrup
Personaleportrætter af Büro Jantzen
Øvrige fotos GI



Årsberetning 2021

Ledelsens beretning 2021.....	5
GI Lån	7
GI konto	12
GI påbudt vedligehold	16
GI registrering	17
GI udvikling	18
Samfundsansvar.....	22
GI regnskab	24
Tabelsamling	28
GI organisation	34



Den kendte tv-vært Christian Deger er vært ved Renoverprisen, hvor Danmarks Bedste Renovering kåres. Festen fandt i 2021 sted på Fabrikken for Kunst og Design.

Ledelsens beretning 2021

- Et foranderligt år hvor vi genså hinanden

Selvom 2021 har været præget af Covid-19 er det lykkedes at varetage GI's opgaver og kundekontakt stort set som planlagt. Det skyldes ikke mindst en dedikeret indsats fra alle medarbejdere – hvilket der er grund til at glædes over.

De første måneder af 2021 var på grund af covid-19 præget af meget hjemmearbejde og digitale møder, som stillede krav til medarbejdernes tilpasningsevne, kreativitet og udnyttelse af teknologiens muligheder. I løbet af foråret fulgte en gradvis afvikling af coronarestriktioner og tilbagevenden til en hverdag med mere direkte daglig kontakt, fysiske møder og netværksarrangementer. Det har været rart at kunne gense hinanden i kantinen, lige stikke hovedet ind hos en kollega og vende en sag, eller få en uformel snak ved kaffemaskinen. Kontakten med eksterne relationer blev genoptaget og ideer til nye aktiviteter dukkede op. Alt sammen godt for virksomhedskulturen og udviklingen af GI.

Genindførelse af forskellige restriktioner i slutningen af året har ikke haft betydning for GI's samlede aktivitetsniveau – kunderne er blevet betjent uændret.

GI bringer branchen sammen.

I juni måned markerede GI sammen med Realdania og Bygherreforeningen afslutningen på 10 års samarbejde i partnerskabet Renovering på Dagsorden. Det skete ved et stort udendørs arrangement i GI, hvor alle byggeriets parter var inviteret. Partnerskabet har gennem årene udgivet en lang række analyser om forskellige temaer som eksempelvis bygningernes rolle i klimapolitikken, produktivitet, bæredygtighed og bygningsdrift. Resultaterne er gennem årene brugt på konferencer og i debatindlæg for at sætte renovering på dagsordenen overfor offentligheden, politikere og byggebranchen.

GI og Realdania uddelte i september måned årets Renoverpris for 9. gang ved en festlig begivenhed, hvor de nominerede projekter og centrale aktører i branchen var inviteret. Vinderne af Renoverprisen 2021 blev etageejendommen "Ørsteds Haver" i København, som er et fint



"I 2021 spurgte vi vores kontohavere hvad de synes om vores sagsbehandling og kommunikation. Vi fik gode inputs, som vi arbejder videre med. Vi er også glade for, at der overordnet er tilfredshed med servicen i GI."

Susanne Borenhoff,
adm. direktør

eksempel på en ekstraordinær facaderenovering, hvor en kedelig altangang er omdannet til et lyst og åbent opholdsrum, hvor beboerne kan være og mødes. Samtidig fremstår facaden mod gaden nu lys og grøn og bidrager positivt til det omkringliggende byrum. Specialprisen 2021 gik til "Det Danske Landsted" ved Præstø, som er et vellykket eksempel på renovering af et nedslidt landsted.

I midten af november måned afholdt GI et større arrangement for de projektansvarlige, som har modtaget GI-støtte til deres udviklingsprojekter. Der var blandt andet indlæg om bygningsmaterialers levetider, behovet for praktikpladser samt eftersyn af altaner. Formålet med arrangementet er at give både forskningsinstitutioner og andre interessenter i branchen indsigt i igangværende projekter udover dem, de selv er beskæftiget med. GI håber, at en bredere indsigt i branchens igangværende projekter kan være med til at give nye projektideer og samarbejdsrelationer til glæde for alle.

Kundeanalyse – hvordan oplever kunderne GI?

I løbet af foråret 2021 fik GI gennemført en kundeanalyse med ekstern bistand. Alle ejere og administratorer med en relation til GI fik tilsendt et spørgeskema som 517 valgte at svare på. Endvidere blev der gennemført 30 interviews med udvalgte ejere og administratorer. Svarprocenten i kundeanalysen er tilfredsstillende, og den viser en høj tilfredshed med GI's service og forskellige kommunikationstilbud – herunder kurser, nyhedsbladet Bedre Bolig og GI's vejledning om regler vedrørende administration af bindingskonti. Analysen viser endvidere, at GI's stikprøvekontrol opleves som saglig, men til tider lidt firkantet. Endelig viser analysen, at GI's tilbud om lån opleves som mindre attraktive på et marked, som i de seneste år har været præget af meget lave renter. Resultaterne fra kundeanalysen vil indgå i de kommende års løbende indsats for at udvikle og forbedre GI's kundeservice og låneprodukter.

Huslejenævn – udvalgsarbejde og huslejenævnsafgørelser

Regeringen nedsatte i foråret 2021 et udvalg som skal se på huslejenævnenes løsning af tvister imellem lejere og udlejere. Det skete i forlængelse af en politisk aftale i januar 2020 om private udlejningsboliger. Formålet med udvalget er at analysere, hvordan indsatsen for at løse tvister mellem lejere og udlejere mest hensigtsmæssigt

organiseres. GI's juridiske chef har deltaget i udvalgets arbejde sammen med repræsentanter for udlejer – og lejerorganisationer og Kommunernes Landsforening. Udvalgets arbejde er afsluttet med udgangen af 2021 og udvalgets rapport er offentliggjort i februar 2022.

GI har siden 2008 driftet og løbende udviklet Huslejenævn.dk i samarbejde med den nuværende Bolig og Planstyrelse (BPST). Huslejenævn.dk giver blandt andet adgang til at se udvalgte principielle huslejenævnsafgørelser fra de 12 største huslejenævne. I 2019 bidrog GI med en analyse af omfanget af en omlægning af huslejenævn.dk til en moderne tekniske platform med udvidet funktionalitet og større brugervenlighed. I efteråret 2021 har Indenrigs- og boligministeriet tilvejebragt midler til en større omlægning af huslejenævn.dk over de kommende år. GI har i den forbindelse indvilget i at medvirke til drift af den eksisterende løsning, indtil den nye kan gå i luften.

Ny adm. direktør i GI

GI's bestyrelse udnævnte fra 1. november 2021 Susanne Borenhoff som ny adm. direktør i GI. Det skete i forlængelse af, at tidligere adm. direktør Lars Axelsen valgte at gå på pension. Susanne Borenhoff er cand.polit. og har været ansat i GI siden 2002.

GI Lån

I 2021 har der generelt været stor aktivitet i byggeriet. Det har betydet stigende priser og materiale-mangel. Kombineret med produktions- og logistikudfordringer som følge af covid-19, har det medført historisk store flaskehalse og prisstigninger. Nogle renoveringsprojekter er derfor blevet dyrere end oprindeligt forventet, andre er blevet udsat pga. forsinkede materialeleverancer, mens nogle har besluttet at afvente en normalisering af priserne. Det har betydet, at en del projekter, som GI har tilbudt lån til, ikke er blevet realiseret inden for den forventede tidsramme.

GI har opretholdt et godt aktivitetsniveau bl.a. som en konsekvens af, at den maksimale lånestørrelse er forøget fra 30 til 60 mio. kr. I 2021 har GI for første gang udnyttet muligheden for at yde lån til over 30 mio. kr., hvilket også forventes at blive tilfældet i 2022.

GI tilbyder favorable fastrentelån og rentetilpasningslån til vedligeholdelse og forbedringsarbejder. Den faste rente for GI's udlån har i hele 2021 været på 1,0 %.

Renten på tilpasningslån fastlåses på tilbudstidspunktet på basis af den 5 eller 10-årige swap-rente plus et fast tillæg. Tillægget er på 0,3 %.

For den del af arbejderne, der vedrører energirenoveringer, er der en rabat på 0,3 % på både fastrentelån og tilpasningslån.

Alle lån tilbydes som annuitetslån med en løbetid på 30 år og mulighed for op til 10 års indledende afdragsfrihed. Der kan maksimalt lånes 60 mio. kr. til en ejendom indenfor en 4-årig periode.

GI kan tilbyde 100 % belåning af anlægsudgifterne til bevaringsværdige ejendomme med SAVE værdi 1 – 4. 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 kan også tilbyde lån med løbende udbetalinger.

“Nogle kunder er begyndt at efterspørge større lån end tidligere, og det er vi glade for at kunne imødekomme.”

Thomas Mogensen,
udlånschef



Ansøgninger

Der er i 2021 modtaget 44 ansøgninger for i alt 398 mio. kr. 36 % af ansøgningerne vedrører ejendomme i Jylland, 9 % Fyn og 55 % Sjælland og øerne. I 2020 blev der modtaget 61 ansøgninger for i alt 314 mio. kr.

Udbetalinger

Der er i 2021 udbetalt lån for i alt 129,5 mio. kr. Udbetalingerne de sidste 4 år er vist i figur 1.

Mange kunder vælger at få GI lån med indledende afdragsfrihed. I 2021 blev 63 % af anlægslånene udbetalt med afdragsfrihed, mod 50 % i 2020.

Forbrug af kvoten

Der er i 2021 brugt 286 mio. kr. af den samlede kvote på 400 mio. kr. Når kvoteforbruget er lavere end det an-

søgte beløb på 398 mio. kr. skyldes det bortfald af ansøgninger. Det er et forhold, som gør sig gældende hvert år.

I 2020 var det samlede forbrug på 269 mio. kr. ud af en kvote på 400 mio. kr. Kvoten og kvoteforbruget de sidste 4 år er vist i figur 2.

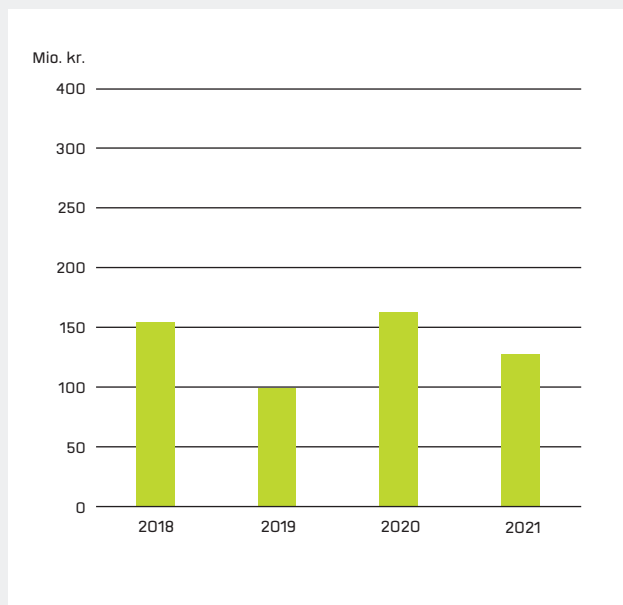
Ekstraordinære indfrielse og afdrag

I 2021 blev der ekstraordinært indfriet og afdraget på 147 lån for i alt 158 mio. kr., mod 157 lån for i alt 198 mio. kr. i 2020.

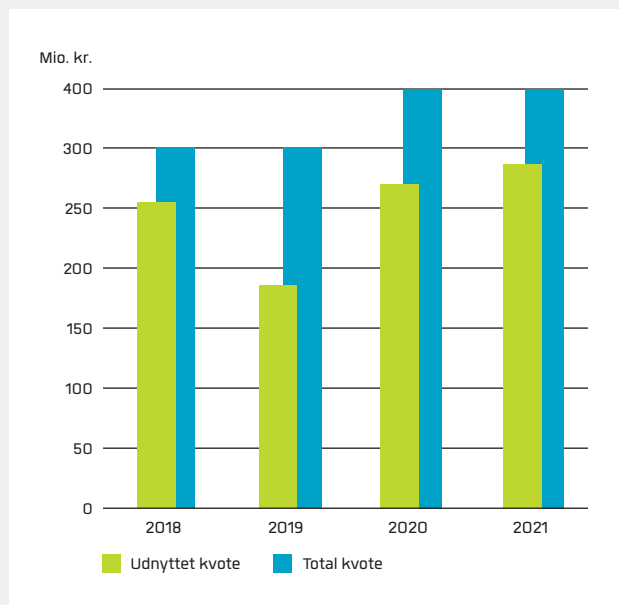
Låneportefølje og restgæld

Ved udgangen af 2021 bestod den samlede låneportefølje af 794 lån med en samlet nominal restgæld på 1.032 mio. kr. Den kursregulerede værdi udgjorde 773 mio. kr.

Figur 1: Udbetalinger



Figur 2: Forbrug af kvoten



Teknikerservice

GI tilbyder et gratis besøg af en bygningsagkyndig medarbejder. På mødet med kunden afklares ejendommens generelle tilstand, og ejendommens arkitektur og bevaringsværdi drøftes. I de fleste tilfælde resulterer dialogen i konkrete projekter, hvor der bruges gode håndværksmæssige løsninger, som tager hensyn til ejendommens bevaringsværdi og arkitektoniske kvaliteter.

Der er i 2021 givet teknikerservice i 77 tilfælde. Ud af de 68 afsluttede sager, resulterede 27 sager svarende til 40 % i en ansøgning om lån.

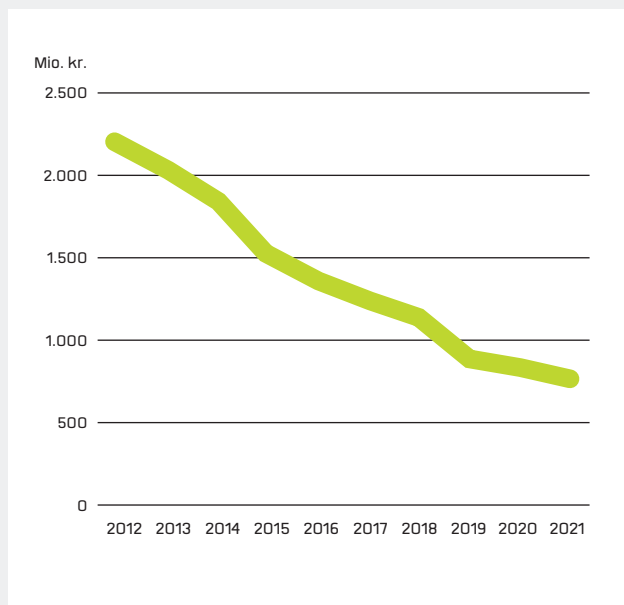


Supplerende talmateriale til afsnittet om lån kan ses i tabelsamlingen på side 28-29, tabel A-G.

“Vi oplever, at vores kunder er interesseret i vejledning om, hvordan de bedst sikrer de arkitektoniske kvaliteter, når de renoverer deres ejendomme.”

John Skovmand Thomsen,
teknisk chef

Figur 3: Bogført værdi af låneporteføljen



Fakta om GI Lån

Ydes til:	Renovering af boligejendomme med en aktiv Konto hos GI
Omfattede arbejder:	Klimaskærm Energibesparende foranstaltninger Etablering af bad Ude- og fællesarealer 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. 23.3.2022 1,5 % eller variabel med rentefastsættelse med 5 eller 10 års intervaller (swaprenten for den relevante periode + 0,3 %)
Energibesparende foranstaltninger:	Rabat på 0,3 %-point af renten
Belåning:	Op til 85 % af GI's vurdering og 90 til 100 % af anlægsudgiften
Afdragsfrihed:	Op til og med 10 år, med mulighed for forlængelse ved udløb
Sikkerhed:	Pant i ejendommen
Min. Lånebeløb:	250.000 kr.
Maks. Lånebeløb:	60.000.000 kr.
Særligt for byggelån:	Minimum 2 mio. kr. Maksimalt 70 % belåning Løbende besigtigelser Ved førtidsindfrielse kurs 105 det første år, faldende til kurs 100 efter 5 år.



LEVETIDER AF BYGNINGER OG BYGNINGSDEL
BETYDENDE FAKTORER OG GRUNDLAG FOR
MODELLERING

GI PROJEKTKONFERENCEN, 15. NOVEMBER 2021
ERNST JAN DE PLACE HANSEN

AARHUS UNIVERSITY

Til den årlige projektkonference hos GI samles ca. 70 fagfolk fra de ca. 140 igangværende projekter. 6 oplægsholdere gav indblik i hver sit konkrete gennemførte projekt. Hovedformålet er at inspirere de mange fagfolk til nye ideer, samt gøde jorden for samarbejder på tværs af fx forskningsinstitutioner.

GI konto

Året 2021 har været præget af covid-19 nedlukninger og hjemmearbejde. Der har derfor primært været fokus på opgaver af driftsmæssig karakter. Der er dog også taget digitaliseringsinitiativer. En specialtilpasset algoritme kan ved hjælp af historiske data udpege de regnskaber, hvor sandsynligheden for store korrektioner er størst. Den er sat i drift primo 2022. Algoritmen sparer et stort antal rutineprægede arbejdstimer.

Brug af algoritmen skal bidrage til at målrette kontrolindsatsen endnu mere mod regnskaber med store korrektioner.

Der har i 2021 også været afholdt et stort antal kurser, såvel "standard" GI-kurser som skræddersyede kurser til udlejere og administratorer. På den digitale front er der introduceret et nyt værktøj på GI's hjemmeside, som gør det muligt for udlejere og administratorer at slå en lang række udgiftstyper op og få omgående svar på, om udgiften kan anses som vedligeholdelse og dermed medtages over kontoen.

Både kurser og det nye værktøj på hjemmesiden er led i det løbende arbejde med at oplyse udlejere om praksis, så den enkelte udlejer/administrator bliver i stand til at udarbejde korrekte vedligeholdelsesregnskaber.

GI har i 2021 deltaget i et udvalg om huslejenævnenes organisering. Udvalget er nedsat af Indenrigs- og Boligministeriet, og det har udarbejdet en rapport med konkrete modeller for, hvordan indsatsen for at løse tvister mellem lejer og udlejer kan udmøntes. Rapporten offentliggøres i 1. kvartal 2022.

Samlet antal kunder i GI konto

GI Konto modtager indberetninger fra tre typer kunder:

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

Ved udgangen af 2021 var der 8.798 bindingskonti inkl. småhuse, hvilket er 112 færre end ved udgangen af 2020. Reduktionen i antallet af konti skyldes navnlig, at bindingspligten efter § 63 a blev ophævet den 1. juli 2015, og disse konti udfases således efterhånden som saldoen går i 0 kr. Bindingskonti for småhuse efter lejelovens § 63 a ophæves, når der ikke længere er indestående. Antallet af § 18 b konti er faldet med 35 siden udgangen af 2020.

GI havde pr. 31. december 2021 registreret 1.364 konti til indberetning af specificeret vedligeholdelsesregnskab. Dette er et fald på 2.876 konti. Det store fald er begrundet i, at GI i 2021 har slettet en række konti, idet der i alt henstod 3.307 konti, som ejer aldrig havde foretaget indberetninger på. Der blev i 2021 indberettet regnskab på 802 konti. GI har ikke pligt til at påse, at der indberettes regnskab til GI for ejendomme omfattet af reglerne om specificeret vedligeholdelsesregnskab efter § 18, stk. 3.

Indestående bindingsbeløb

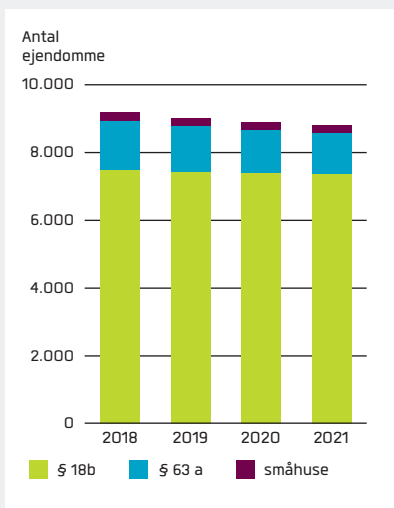
Samlet set var der ved udgangen af 2021 2.715 mio. kr. i indestående bindingsbeløb hos GI. Dette er en stigning på 1 mio. kr. eller 0,03 % i forhold til året før, hvor indestående var 2.714 mio. kr. Der er i alt i 2021 indbetalt 378

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

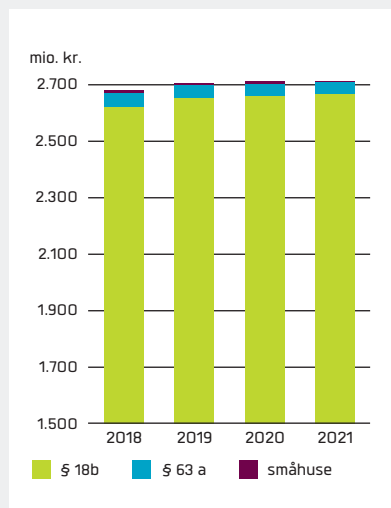
Opgjort 31. december 2021 i mio. kr.

Positiv / negativ saldo	Antal ejendomme	§ 18 saldo	§ 18 b saldo
§ 18 positiv eller 0 / §18 b positiv eller 0	2.921	617	2.618
§ 18 negativ / §18 b positiv	105	-35	71
§ 18 0 / §18 b negativ	3.450	0	-6.224
§ 18 negativ / §18 b negativ	875	-178	-2.504
I alt	7.351	404	-6.039

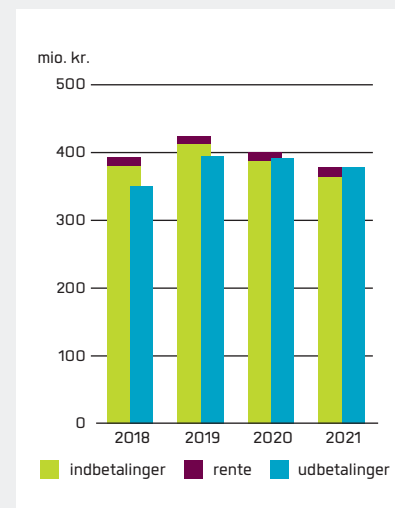
Figur 4: Udviklingen i antal bindingskonti



Figur 5: Udviklingen i indestående bindingsbeløb



Figur 6: Bevægelser i indestående bindingsbeløb



mio. kr. (inkl. de tilskrevne renter), mens der er udbetalt 379 mio. kr. på baggrund af de indberettede vedligeholdelsesregnskaber. Der er udbetalt 14 mio. kr. mindre end 2020, hvor udbetalingerne udgjorde 392 mio. kr. Udbetalingerne i 2021 er således 3,3 % lavere end i 2020. Udviklingen i bevægelser i indestående bindingsbeløb over den seneste 4-årige periode er vist i figur 6.

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

En samlet oversigt over indestående i GI samt ind- og udbetalinger fra bindingskonti i GI fremgår af figur 6.

Bindingskonti efter boligreguleringslovens § 18 b

Saldiene i tabel 1 er pr. seneste regnskabsdato, hvilket typisk er pr. 31. december 2020, idet fristen for at indsende regnskab for 2021 på nuværende tidspunkt ikke er udløbet og først udløber den 30. juni 2022.

Den samlede positive saldo på § 18 b konti på 2.689 mio. kr. (2.618 + 71 mio. kr.) svarer ikke til indestående. Det er fordi indestående er det eksakte beløb, der indestod 31.12.2021, hvorimod saldi er opgjort pr. 31.12.2020 eller senere afhængig af regnskabsperiode. Den positive saldo er udtryk for bindingsbeløb, der endnu ikke er forfaldne, samt restancer.

41,1 % af § 18 b bindingskontiene har en positiv § 18 b saldo (inkl. konti med 0 kr. i saldo). Den procentvise andel af konti med positiv § 18 b saldo ligger på niveau med 2020, hvor 41,9 % havde en positiv saldo. Andelen af konti med negativ § 18 b saldo (58,8 %) 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 8.363 mio. kr. i 2020 til 8.728 mio. kr. i 2021. Den negative § 18 b saldo kan modregnes i fremtidige årlige hensættelser, og ejere af de 4.325 ejendomme med negativ § 18 b saldo vil således ikke blive opkrævet hensættelser. Udgifterne for 2021 var 339 mio. kr. større end hensættelserne (Tabel J).

Den samlede saldo på både §§ 18 og 18 b udgjorde den 31.12.2021 - 5.671 mio. kr. (-6.039 + 404), jf. Tabel 1 ovenfor. I 2021 var udgifterne i lighed med tidligere år noget større end hensættelserne, hvilket har medvirket til, at den negative saldo er øget.

Det fremgår af tabelsamlingen tabel J på side 30, at det samlede indestående for ejendomme med positiv saldo er vokset gradvist fra godt 2,6 mia. kr. i 2017 til 2,7 mia. kr. i 2021.

Hensættelsessatsen for hver enkelt ejendom reguleres på grundlag af udviklingen i nettoprisindekset. Den gen-

nemsnitlige sats for § 18 og § 18 b var tilsammen 157 kr. pr. m² (afrundet) i 2020. I 2021 er beløbet forhøjet med 0,4 %, således at satsen udgør 157 kr. pr. m², mens beløbet for 2022 er forhøjet med 1,3 %.

Bindingskonti efter lejelovens § 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 2021, idet fristen for at indsende regnskab for 2021 på nuværende tidspunkt ikke er udløbet og først udløber den 30. juni 2022.

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 de indberettede udgifter til forbedringer. Udlejere 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 i 2021 reduceret med 67 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.

Satsen for § 63 a hensættelser, som reguleres efter nettoprisindekset, var 24 kr. pr. m² i 2021, og er uændret i 2022.

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 lejere kan se indberettede vedligeholdelsesregnskaber på 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, hvorfor der heller ikke er noget indestående i GI.

Der var i 2020 oprettet i alt 4.240 konti til indberetning af specificeret vedligeholdelsesregnskab. Henset til, at der aldrig var sket indberetning på en lang række af disse konti, valgte GI i 2021 at skrive ud til ejere med konti, der ikke havde været brugt til indretning. GI gjorde opmærksom på, at disse konti ville blive slettet, hvis ejer ikke rettede henvendelse til GI. På baggrund af dette blev antallet af konti til brug for indberetning af specificeret vedligeholdelsesregnskab reduceret til 1364 konti, hvoraf der i 2021 blev foretaget indberetning af specificeret vedligeholdelsesregnskab på 802 konti.

GI iværksætter ikke yderligere tiltag med henblik på at identificere ejendomme, der er omfattet af reglerne i § 18, stk. 3, ligesom GI ikke følger op på, hvorvidt der indrettes regnskaber i overensstemmelse med reglerne.

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

Opgjort 31. december 2021 i mio. kr.

Positiv / negativ saldo	Antal ejendomme	§ 63 a saldo
§ 63 a positiv eller 0	551	42,1
§ 63 a negativ	673	-199,8
I alt	1.224	-157,7

“Vi prøver hele tiden at optimere vores kommunikation. Senest har vi etableret et spørgsmål/svar værktøj på gi.dk, hvor man hurtigt kan få svar på hvilke udgifter, som kan medtages over bindingskontoen”.

Marianne Mosbæk,
Juridisk chef



Kontrol af indsendte regnskaber

Der er afsluttet “almindelig” kontrol af 465 § 18 b regnskaber.

Disse regnskaber er i 2021 korrigeret for 39 mio. kr. svarende til 16,9 % af de samlede udgifter på i alt 231 mio. kr. I 2020 var korrektionsprocenten 16,6 %. Korrektionsprocenten er således stort set uændret det sidste år, og ligger på niveau med korrektionsprocenten de seneste 5 år.

Der er i 2021 foretaget kontrol af yderligere 145 regnskaber, som er udtaget særskilt enten med henblik på at styrke kontrolaspektet eller ud fra en konkret risikovurdering. Korrektionsprocenten for de 145 regnskaber er 28,7 %. Det viser, at korrektionerne af de særskilt udtrukne regnskaber ligger noget over de regnskaber, der er udtaget under den “almindelige” kontrol.

Som følge af lovændringen pr. 1. juli 2015 er der heller ikke i 2021 foretaget kontrol af § 63 a konti. Der er dog foretaget vurdering af de indberettede udgifter, som udlejer oplyser i forbindelse med indberetning af forbedringsudgifter.

Korrektionsprocenterne mv. for perioden 2017 – 2021 kan ses i tabel L og M i tabelsamling på side 31.

Retssager

GI har i 2020 været part i to sager, der har været behandlet ved domstolene.

Fastsættelse af vedligeholdelsesandel i forbindelse med gennemgribende renovering af lejligheder

Begge retssager, som GI var part i i 2021, vedrørte fastsættelse af vedligeholdelsesandelen i forbindelse med gennemgribende renovering af lejligheder. Der var tale om 2 separate ejendomme, men huslejenævnet havde valgt at behandle sagerne samlet, da der var tale om samme parter, påstande og anbringender i de to sager.

GI fik i huslejenævnet medhold i, at vedligeholdelsesprocenten for de gennemførte lejlighedsmoderniseringer skulle fastsættes til 15 %, da ejer ikke havde oplyst hvilke arbejder, der var udført på ejendommen, men hvor det ud fra det foreliggende materiale fremgik, at der var tale om store arbejder med en høj forbedringsandel.

Ejer indbragte begge sager for Boligretten med påstand om, at GI havde sat skøn under regel og ikke havde foretaget en individuel vurdering af de enkelte arbejder.

Boligretten fik ikke anledning til at tage stilling til sagen, da ejer hævede sagen under henvisning til procesøkonomiske forhold.



Supplerende talmateriale til afsnittet om GI Konto kan ses i tabelsamlingen på side 30-31, tabel H-M.

GI påbudt vedligehold

Huslejenævnene kan påbyde en udlejer at udføre vedligeholdelsesarbejder eller færdiggøre en forbedring inden for en bestemt tidsfrist. Hvis udlejeren 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, hvorvidt ejendommen skal administreres på udlejerens vegne, indtil arbejdet er udført.

En typisk påbudssag

Når en lejer indbringer en sag for GI, ligger der ofte en årelang konflikt mellem lejer og udlejer forud for sagen. GI kan i disse tilfælde bidrage som upartisk mediator, hvor historiske tvister tilsidesættes, og fokus i stedet holdes på håndværksmæssig korrekt udbedring af de konkrete vedligeholdelsesmangler.

Udførelse af arbejderne bidrager til at skabe bedre boliger overalt i landet – til fordel for både lejere og udlejere.

Anmodninger

Der er i 2021 modtaget 63 anmodninger fra lejere, som ønskede GI's bistand til udførelse af vedligeholdelsesar-

bejder. GI modtog 68 anmodninger i 2020. Fordelingen af anmodningerne de sidste 4 år er vist i figur 7.

Afslutning af sager

Der er afsluttet 62 sager i 2021 mod 77 sager i 2020. Efter forudgående dialog med GI har udlejer selv udført arbejdet i de fleste sager. I 2021 er 53 % af arbejderne udført af udlejer, mens det i 2019 var 52 %.

GI har i 2021 udført arbejdet i 13 % af sagerne. Der er givet 1 afslag, og 32 % er afsluttet af anden grund, fx hvor lejeren er flyttet, eller sagen er forliget. I figur 8 er vist, hvordan sagerne er afsluttet i de sidste 4 år.

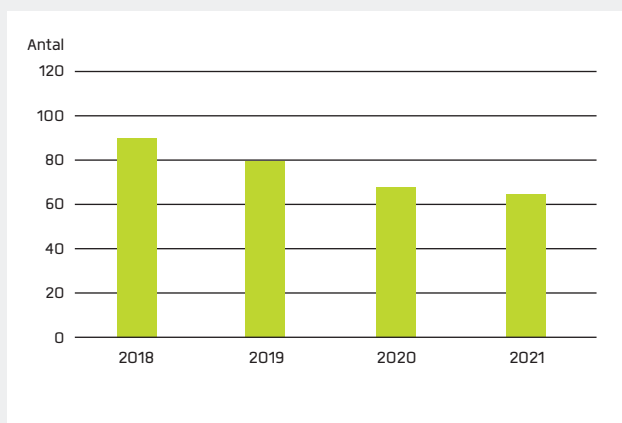
Sagernes størrelse

GI har i 2021 udført arbejder for 0,5 mio. kr. mod 0,3 mio. kr. i 2020. GI har dækning for sine udgifter ved tinglysning pant i ejendommen med fortrinsret efter ejendoms-skatte.

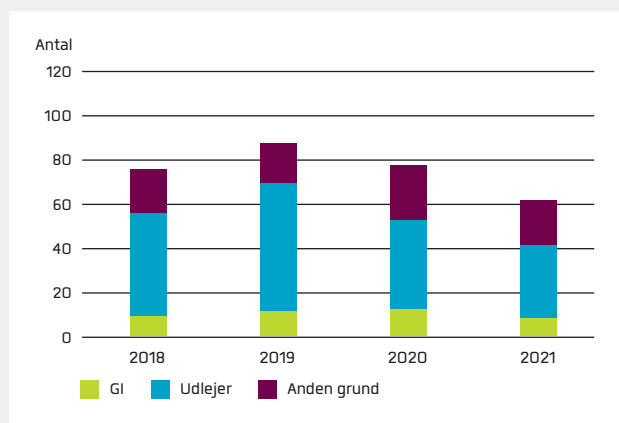


Der er supplerende materiale om påbudt vedligehold i tabelsamlingen side 32.

Figur 7: Anmodninger om vedligeholdelse



Figur 8: 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), og udlejer ikke har efterlevet en eller flere endelige huslejenævnsafgørelser

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 er idømt straf efter lejelovens § 6 og ikke har efterlevet en eller flere hus-

lejenævnsafgørelser. 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 2021 er der registreret 223 ejere, der ikke har efterlevet en endelig afgørelse fra huslejenævnet. 199 ejere er registreret 1 gang, 12 ejere er registreret 2 gange, og 12 ejere er registreret 3 eller flere gange.

Lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 5

Ved udgangen af 2021 er der registreret 101 ejere, hvor GI har igangsat påbudsarbejde på en ejendom. 92 ejere er registreret 1 gang, 6 ejere er registreret 2 gange, og 3 ejere er registreret 3 eller flere gange.

Lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 6

Ved udgangen af 2021 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 9.

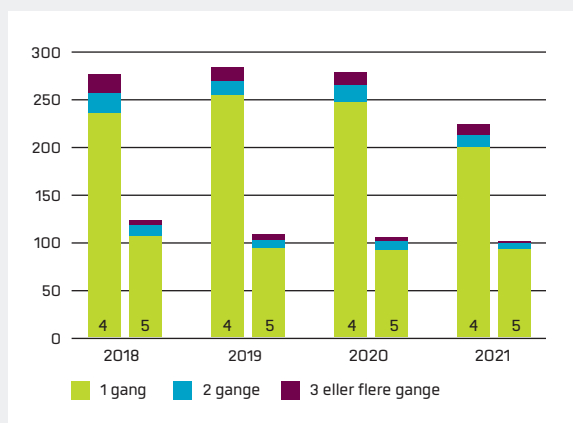
Registreringer i alt, 1. juni 2005 – 31. december 2021

Fra ordningens start 1. juni 2005 til og med udgangen af 2021 er der foretaget i alt 2561 registreringer – 2312 efter lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 4, og 249 efter lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 5. Flere ejere er registreret efter både nr. 4 og nr. 5. Der er bortfaldet 2196 registreringer.

111 gange er der blevet oprettet sager på en ejer med 3 eller flere registreringer.

Der er afsagt 23 endelige domme om frakendelse. 13 ejere er blevet frakendt retten til at administrere udlejningsejendomme.

**Figur 9: § 113 a, stk. 3 registreringer
Antal ejere – efter nr. 4 og nr. 5**



Der er supplerende materiale om registrering i tabelsamlingen side 33.

GI udvikling

I 2021 har GI bevilget støtte til 30 forskellige projekter, som fordeler sig inden for GI's overordnede programområder, som er: Sunde og funktionelle boliger, Værdiskabende bygningsrenovering, Bedre byggekompetencer samt Klima- og energivenlig renovering. Der er bevilget i alt 23,1 mio. kr. til projekterne ud af en samlet projektsum på 81,3 mio. kr.

Eksempler på nye projekter

Design af byggeaffaldssystemer

– Aalborg Universitet

Byggeriet producerer årligt ca. 12 mio. tons affald svarende til 58 % af alt affald i Danmark. Det er vigtigt, at affaldet sorteres korrekt, og at der er styr på miljøfarlige stoffer, så det fx ikke ender i naturen. Undersøgelser viser imidlertid, at ca. 20 % af alt affald fejlsorteres, og at 4 ud af 6 byggepladser har signifikante problemer med korrekt sortering af affaldet.

Et nyt 3-årigt Ph.d.-projekt skal undersøge, hvordan design af affaldshåndteringssystemer og optimering af deres samspil med brugerne kan sikre, at mest muligt affald ender i de rigtige affaldscontainere.

En bedre sortering af byggeaffald vil forøge genanvendelsen, mindske omkostningerne til bortskaffelse, samt mindske forureningen som følge af byggeaffald, herunder give et bedre arbejdsmiljø på byggepladserne.

Formidling af byggeteknisk viden – DTU-Byg

Det er en kendsgerning, at der findes en masse gratis og let tilgængelig byggeteknisk viden fra forskningsinstitutter, fonde, videncentre etc. Derudover findes der betalingsprodukter. Det drejer sig fx om beregningsværktøjer, digitale opslagsværker, lærebøger, faglige vejledninger, instruktionsvideo etc.

Men ingen ved i hvilket omfang, det anvendes af byggeriets professionelle praktikere, og hvad de mener om formidlingsprodukterne. Det skal nu undersøges af DTU Byg. Resultaterne af undersøgelsen kan være med til at øge kvaliteten af fremtidige formidlingsindsatser.

Bygningsdeles levetider – Build

Viden om bygningers og de enkelte bygningsdeles levetid er en grundlæggende forudsætning for at vurdere bygningernes miljøbelastning og totaløkonomi. Således ind-



går levetider i beregningsværktøjerne til beregning af bygningers totaløkonomi (LCC) og bygningers miljøbelastning (LCA). Build undersøger i dette projekt sammenhængen mellem forskellige levetidsmodeller og ser endvidere på udviklingen af nye.

Murede facaders udseende – Teknologisk Institut

Tvister om murværkets udseende er hyppige og kostbare, fx reparation med mursten eller fuger, der ikke matcher det eksisterende murværk. Der er behov for en metode og et værktøj, som kan anvendes til forventningsafstemning vedrørende murværkets endelige udtryk.

Teknologisk Institut har sammen en bred kreds af murerfagets parter udviklet en visuel publikation med en klassificering af blankt murværk med forskellige visu-



Renoverprisen kulminerer når vinderen afsløres. I 2021 vandt renoveringen af Ørstedes Haver. En trist betonejendom kendt for at være Frederiksbergs grimme, havde fået en imponerende ny facade med hængende haver og attraktive fællesområder. Nu er den populær blandt instagrammere!

elle udfaldskrav. Publikationen kan være et godt værktøj i dialogen mellem bygherre og den udførende i forhold til, hvordan det færdige resultat kan forventes at se ud.

Eksempler på afsluttede projekter i 2021

Uddannelse i Drifts- og vedligeholdelsesplaner – Teknologisk Institut

På baggrund af nye lovkrav om obligatoriske 10-årige vedligeholdelsesplaner har Teknologisk Institut (TI) udviklet kurser, værktøjer og materialer om 10-årige drifts- og vedligeholdelsesplaner for etageejendomme. Det er sket i samarbejde med erhvervsskoler og ejendomsadministrationselskaber.

Projektet har udmøntet sig i nyttige undervisningsmaterialer, værktøjer for ejendomsserviceteknikere, tjeklister, faktaark, konsekvensoversigter og film om drift- og vedligehold af bygninger, herunder klimaskærm, varme- og ventilationsanlæg. Materialerne kan anvendes af driftsfolk af vedligeholdelsesplaner og til undervisning af ejendomsserviceteknikerelever.

Boss Ladies – Divers

Boss Ladies ønsker at stimulere piger og yngre kvinders interesse for at søge erhvervsuddannelsernes bygge-, anlægs- og teknikfag. Det skyldes, dels at der mangler faglærte i byggebranchen, dels at kvinder er underrepræsenteret med blot 9 % andel af det samlede antal beskæftigede i branchen. I projektet er der blandt kvindelige lærlinge og elever på erhvervsuddannelserne

etableret et ambassadørkorps på 200, som ved besøg på folkeskoler skal motivere flere piger til at tage en byggefaglig uddannelse. Endvidere har piger i udskolingen fået mulighed for at komme i branchepraktik, og kvindelige elever på erhvervsskolerne har fået hjælp til at finde praktikpladser. Det omfattende projekt er blevet evalueret af Rambøll, og konklusionen er, at projektet har skabt forandring hos kvinderne, hvor flere nu overvejer en byggefaglig uddannelse. Det er særligt ambassadørkorpsen, som har haft positiv effekt som rollemodel. Evalueringen viser også, at de nødvendige kulturforandringer på erhvervsskolerne og i virksomhederne i forhold til åbenhed for at tiltrække flere kvinder endnu ikke er sket.

Inspirationskatalog for tagboliger – Rådet for grøn omstilling

Etablering af tagboliger kan være med til at øge udbuddet af boliger i områder, hvor der er mangel på boliger på grund af stor tilflytning. Øget urbanisering de næste 10–15 år betyder øget behov for boliger i centrum af de store byer. En ny publikation giver råd og vejledning om etablering af tagboliger, og den indeholder også konkrete cases til inspiration. Etablering af tagboliger kan med fordel kombineres med anden større renovering af en ejendom.

Vådruksanvisning til erhvervsskolerne – BUILD

SBI-anvisning 200 om vådrum anvendes flittigt i byggeriet, men den teksttunge anvisning er ikke så velegnet til de udførende på byggepladserne. Derfor er anvisningen

nu udgivet i en lettere tilgængelig form. Den nye udgave – SBI-anvisning 275 – er mindre teksttung og er rigt illustreret med faglige 3D tegninger af knudepunkter og tværsnit.

Formålet er at appellere til de udførende håndværkere. Den nye version er blevet testlæst af målgruppen, og testen viser, at den lettere tilgængelige form virker.

Kostægte varmeregnskaber – Teknologisk Institut (TI)

I dette projekt er der udviklet en metode med tilhørende beregningsprogram og retningslinjer, der skal gøre fordelingsregnskaber mere retvisende og kostægte, hvilket kan sikre mere retfærdige varmeregninger i udlejningsbyggeri. Den nye metode tager udgangspunkt i eksisterende standarder, lovgivning og praksis for legalt måleudstyr og for udfærdigelse af varmeregnskaber. Metoden, som er udviklet i projektet, kan derfor umiddelbart anvendes af målgrupperne.

Der er i projektet udarbejdet en hovedrapport, en introduktion til projektet samt en vejledning til bygningsejere og beboere indeholdende skitser, eksempler og forklarende tekst, der kan skræddersyes den til aktuelle ejendom. I projektet er endvidere udarbejdet 11 beregningsværktøjer for blandt andet varmeregnskaber baseret på kvadratmeter, varmeregnskaber baseret på værelsesha-neandele samt varmetab fra cirkulationsledninger og ventilationstab.

Nøgletal for GI-udviklingsprojekter

	Bevillingssum i mio. kr.	Samlet projektsum i mio. kr.	Støtteintensitet i %	Antal projekter
2019	30,2	72,3	42	37
2020	26,6	67,6	39	38
2021	23,1	81,3	28	30

Oversigt over bevillinger til udviklingsprojekter i 2021

Titel	Ansøger	GI bevilling i kr.
Webinar om bæredygtig renovering af privat etagebyg- geri i Danmark - Sustainability in Residential Renovation	KDAK	23.000
Pålidelige metoder til at risikovurdere beboeres udsæt- telse for skimmelsvampe og bakterier	Det nationale forskningscenter for arbejds miljø	1.309.801
Effektiv naturlig ventilation i renoverede etageboliger	DTU Byg	910.000
Kaskademodel vs. totalkontrol til eftersyn af altaner	Teknologisk Institut	1.175.750
Levetider - FORFALD	Statens Byggeforsknings institut	1.275.000
Eksemplets magt - Publikation om bæredygtig renovering	BARK Rådgivning	851.000
Digital og intelligent bygningsregistrering	Molio	1.000.000
Ufaglærtets barrierer for deltagelse i efteruddannelse	Foreningen for forskning i efteruddannelse	93.000
Undersøgelse vedr. formidling af byggeteknisk viden	DTU Byg	625.000
Boss Ladies Vol. 2	Foreningen Divers	1.000.000
Membran-Erfa videreudvikling	Fonden Byg Erfa	475.440
Traditionelle materialer - En bevaringsguide	Foreningen Historiske Huse	200.000
Bygherrer skaber praktikpladser	Bygherreforeningen	778.734
Indeklimafilm.dk del 2	Teknik og Salg ApS	867.500
Den Bæredygtige Byggeproces 2	Værdibyg	1.000.000
Murede facaders visuelle udfaldskrav	Teknologisk Institut - Aarhus	250.000
New European BAUHAUS	BLOXHUB	100.000
ATF - Interessegruppe	Statens Byggeforsknings institut	50.000
RENOVER pris 2022	Advice	3.000.000
Optimeret design af byggeaffaldssystemer	Aalborg Universitet	912.324
Udvikling af Cirkulært Community	Teknologisk Institut	1.000.000
Mindre indgreb i eksisterende konstruktioner	DTU Byg	600.000
Automatiseret fugning murværk	Teknologisk Institut - Aarhus	320.000
Spydspidser til grøn efteruddannelse	Byggeriets uddannelser	927.875
Vejledning om indvendig efterisolering	DTU Byg	675.000
Mobile luftrensere - Hvor godt virker de?	Rådet for Grøn Omstilling	1.087.006
Kvalitetssikring af brandtekniske forhold	DI - Byggeri	250.000
Stående byggepanel 2022-24	SBi, Aalborg Universitet	150.000
Kalkmørtel til genanvendelse af mursten	DTU Byg	1.050.000
Bygningshub - data til den grønne omstilling af bygninger	Energistyrelsen	1.100.000
I alt		23.056.430

Samfundsansvar

GI ønsker at bidrage ansvarligt og aktivt til det samfund, vi er en del af. Det skal ske med udgangspunkt i vores lovopgaver, mulighederne for at støtte ny viden og partnerskaber, forvaltning af de økonomiske midler, samt vores ageren i hverdagen som arbejdsgiver og virksomhed. For at styrke GI's fokus på samfundsansvar er der udarbejdet en strategi på området.

GI's indsats som samfundsansvarlig aktør kan dels ses i forhold til FN's 10 Global Compact principper om virksomheders arbejde med samfundsansvar og dels i forhold til FN's 17 verdensmål om bæredygtig udvikling.

FN's Global Compact principper

FN's Global Compact principper blev introduceret i FN i 1999, med det formål at engagere verdens virksomheder i at skabe en bedre verden med udgangspunkt i en række principper og hovedtemaer.

Bæredygtighed, uddannelser og arbejdsforhold og antikorrupcion

GI's investeringspolitik indeholder etiske retningslinjer for de finansielle investeringer. Hovedreglen er, at de investeringsforeninger, som GI benytter, skal have underskrevet konventionen UN-PRI og som minimum skal screene for FN Global Compact kriterierne. GI drøfter løbende disse forhold med hver enkelt investeringsforening.


GI er associeret medlem af Foreningen for byggeriets samfundsansvar, som blev dannet i 2015. Foreningen arbejder for at gøre bæredygtige løsninger, ordentlige

arbejdsforhold, uddannelsesmuligheder og forretning til fundamentet for sund konkurrence i hele ejendomsbygge og anlægsbranchen.

GI støtter løbende projekter, som skal medvirke til at reducere den klima- og miljømæssige belastning fra den eksisterende bygningsmasse. Det kan være i form af mindre energiforbrug i bygninger, nye energibesparende teknologier eller mere miljøvenlig håndtering af byggeaffald. I hverdagen har GI fokus på at mindske ressourceforbruget af fx energi (varme og strøm) og papir. Endvidere arbejdes der bevidst med at mindske madspild. GI yder særligt favorable lån til energiforbedring af private udlejningsejendomme.

GI har fokus på at støtte projekter, som kan medvirke til at øge unges interesse for at få en erhvervsuddannelse inden for byggefagene, da der er mangel på faglærte. Et element er blandt andet at gøre det mere attraktivt for kvinder at vælge den karrierevej og øge erhvervsuddannelsernes forståelse af, hvad der skal til for at tiltrække flere kvinder som er kraftigt underrepræsenteret i byggefagene. Heri ligger blandt andet en påvirkning af en kultur i byggefagene, som i nogen sammenhænge kan opleves ekskluderende for kvinder.

I GI's rolle som arbejdsgiver er der fokus på gode arbejdsforhold for medarbejderne, og der gennemføres hvert 3. år APV målinger, som har fokus på både det fysiske og psykiske arbejdsmiljø. GI har endvidere en politik for at modvirke chikane.



Gennem 10 år har Bygherreforeningen drevet projektet Renovering på Dagsordenen med støtte fra Realdania og GI. Projektet har promoveret renovering på en lang række områder, og formålet har overordnet været, at få det anerkendt som særligt fagområde i byggesektoren.

Som offentlig myndighed er det afgørende, at der ikke kan rejses tvivl om GI's upartiskhed og saglighed både generelt og i konkrete afgørelser. GI har således en politik for modtagelse af gaver, så det er kendt for alle i GI, hvad rammerne er.

FN's verdensmål

FN's 17 verdensmål blev vedtaget i 2015 af verdensstats- og regeringsledere, og forpligter FN's medlemslande til at støtte op om en mere bæredygtig udvikling af verden frem mod 2030. Det er en udvikling, som GI's har mulighed for at bidrage til via støtte til forskellige udviklingsprojekter.

De strategiske mål for GI's støtte til udviklingsprojekter er at bidrage til udviklingen af renovering af den eksisterende bygningsmasse på alle niveauer til gavn for det danske samfund. De faglige programmer i GI's udviklingsstrategi rammesætter indsatsen med fokus på kompetencer, sundhed, værdiskabelse samt klima og energi. Det er temaer, som ikke kun er relevante i en dansk kontekst, men som kan være med til at understøtte flere af FN's 17 verdensmål for en mere bæredygtig udvikling af den verden, vi lever i. I GI's udviklingsstrategi er der udpeget 4 verdensmål (nr. 3, nr. 7, nr. 12, nr. 13), som er særligt relevante i forhold til GI's udviklingsaktiviteter. GI har siden 2008 støttet udviklingsprojekter inden for renoveringsområdet med cirka 322 mio. kr. En række GI projekter har fokus på at medvirke til et bedre indeklima i boliger, hvilket understøtter verdensmål nr. 3 – sundhed og trivsel. Andre GI projekter har fokus på energieffek-

FN's verdensmål hvoraf fire er relevante for GI's udviklingsaktiviteter



tivisering, affaldshåndtering og cirkulær økonomi samt klimabelastningen fra byggeriet, hvilket understøtter verdensmål nr. 7 – bæredygtig energi. Herudover understøttes verdensmål nr. 12 om ansvarligt forbrug og produktion og verdensmål nr. 13 om klimaindsats.

Mål og politikker for ligelig kønsfordeling

Udpegning af bestyrelsesmedlemmer til GI sker efter reglerne i boligreguleringslovens § 54. Det er resortministeren, som godkender nye bestyrelsesmedlemmer og herunder sikrer, at der tages hensyn til en ligelig kønsfordeling i overensstemmelse med Lov om måltal og politikker for det underrepræsenterede køn. Bestyrelsen i GI består af 9 medlemmer, som pr. 31. december 2021 er fordelt med 5 kvinder og 4 mænd. Den adm. direktør i GI er en kvinde.



GI regnskab

I 2021 havde GI et overskud på 77,9 mio. kr. Årets resultat er sammensat af investeringsafkast på aktier og obligationer, afkast og kurstab vedrørende udlån, forrentning af indestående bindingsmidler, administrations- og personaleomkostninger samt tilskud efter boligreguleringslovens § 61. Egenkapitalen udgjorde 1.494,3 mio. kr., og der er indestående bindingsmidler vedrørende § 18 b og § 63 a for 2.714,6 mio. kr. Udlånsporteføljen og øvrige finansielle aktiver udgjorde henholdsvis 772,5 mio. kr. og 3.625,5 mio. kr.

De samlede driftsindtægter udgjorde 164,0 mio. kr., jf. tabel 3. De primære indtægtskilder har været afkast på udlån på 83,5 mio. kr. samt afkast på Investeringsforeninger med aktier, som gav et positivt afkast på 227,3 mio. kr. svarende til en forretning på 25,4 %. Benchmark målt ved MSCI World er på 31,0 %.

Obligationsbeholdningen gav i regnskabsåret 2021 et negativt afkast på 38,7 mio. kr. svarende til en forrentning på -2,4 %, mens investeringsforeninger, danske obligatio-

ner, har givet et positivt afkast på 2,3 mio. kr. svarende til en forretning på 0,4 %. Benchmark for korte obligationer har for året udgjort -2,8 %.

Investeringsforeninger, udenlandske obligationer har givet et negativt afkast på 9,8 mio. kr. svarende til en forrentning på -2,5 %, hvilket er på niveau med det for året vægtede benchmark på -2,6 % for de 3 bagvedliggende porteføljer.

Investeringsforeninger med virksomhedsobligationer blev alle solgt i juni 2021 og har i første halvår givet en gevinst på 0,9 mio. kr. svarende til en forrentning på 0,9 %. Hele årets vægtede benchmark for de 3 bagvedliggende porteføljer udgjorde i 2021 1,7 %.

Driftsomkostningerne udgjorde i alt 86,1 mio. kr., heraf udgør 25,9 mio. kr. bevilget tilskud efter boligreguleringslovens § 61 til blandt andet 30 forskellige projekter, med en samlet projektsum på over 80 mio. kr. Administrations- og personaleomkostninger udgjorde i 2021 56,1 mio. kr.

Tabel 3: Driftsindtægter 2021*

Mio. kr.	2021	2020
Afkast af obligationer, danske realkredit	-38,7	18,1
Afkast af investeringsforeninger, danske obligationer	2,3	-1,7
Afkast af investeringsforeninger, udenlandske obligationer	-9,8	10,5
Afkast af investeringsforeninger, aktier	227,3	31,2
Afkast af investeringsforeninger, virksomhedsobligationer	0,9	5,1
Afkast af udlån, ekskl. tab ved udstedelse af nye lån	83,5	103,9
Kurstab ved udstedelse pantebreve	-44,2	-32,7
Værdiregulering af lånetilbud	-37,6	-25,2
Renter af banklån, prioritetsgæld mm.	-1,8	-3,9
Forrentning af bindingsmidler m.m.	-13,6	-13,6
Amortisering og ændring af skøn over fremtidige betalinger, dispositionsfonde	-2,1	-5,1
Lån BvB, amortisering mm.	0,0	1,3
Andre driftsindtægter og -udgifter	-2,3	-2,4
Driftsindtægter i alt	164,0	85,5

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

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

Mio. kr.	2021	2020	2019	2018	2017
Resultatopgørelsen					
Finansielle nettoindtægter	166,4	87,9	353,8	-5,0	161,9
Administration og personale	-56,2	-56,0	-56,0	-55,1	-55,2
Tilskud § 61 mv.	-25,9	-31,0	-33,6	-32,0	-40,1
Årets resultat	77,9	-5,3	254,8	-99,8	58,1
Balancen					
Aktiver i alt	4.476,6	4.421,0	4.429,0	4.226,5	4.296,6
Egenkapital	1.494,3	1.413,6	1.414,1	1.153,3	1.245,6
Pengestrømme					
Driftens likviditetsvirkning	-28,6	-40,3	-38,1	51,9	6,6
Bindingsmidler	-1,7	8,5	29,0	42,4	63,4
Udlån	79,5	95,7	378,9	153,1	183,9
Obligationer og investeringsforeninger	-7,2	-103,0	-280,7	-220,0	-180,3
Øvrige	-44,1	-19,8	-42,8	-53,1	-58,7
Årets likviditetsforskydning	-2,1	-59,0	46,4	-25,7	14,9

Hoved- og nøgletal for de sidste 5 år

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

Etiske retningslinjer for de finansielle investeringer

De finansielle investeringer i GI styres løbende i overensstemmelse med en investeringspolitik, der er godkendt af bestyrelsen. Bestyrelsen har desuden godkendt et sæt etiske retningslinjer for de finansielle investeringer.

Hovedreglen er, at de investeringsforeninger, som GI benytter, skal have underskrevet konventionen UN-PRI og som minimum skal screene for kriterierne i UN Global Compact, der omfatter konventionerne om menneskerettigheder, arbejdstagerrettigheder, miljø, anti-korruption og illegale våben. GI drøfter løbende disse forhold med hver enkelt investeringsforening.

God fondsledelse

GI's bestyrelse har besluttet at redegøre for Erhvervsstyrelsens anbefalinger til god fondsledelse, selvom GI ikke er omfattet af Lov om Erhvervsdrivende fonde, og

således ikke har pligt til at redegøre for anbefalingerne. Baggrunden er, at GI ønsker åbenhed og gennemsigtighed omkring fondens aktiviteter, og at anbefalingerne er både fornuftige og relevante.

GI følger hovedparten af anbefalingerne og forklarer på de punkter, hvor der er tale om afvigelser pga. GI's særlige forhold. En oversigt fremgår af GI's hjemmeside – www.gi.dk/stotte-udvikling/god-fondsledelse.

I forhold til GI's lovbundne aktiviteter i Konto og Lån bemærkes, at GI er underlagt offentligretlig regulering, som sikrer åbenhed og gennemsigtighed i forhold til GI's myndighedsudøvelse.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2021

	1.000 kr.	1.000 kr.
	2021	2020
Renteindtægter	37.073	46.216
Renteudgifter	-16.752	-18.994
Nettorenteindtægter	20.321	27.222
Udbytte af værdipapirer	63.636	32.031
Kursreguleringer	82.427	28.660
Finansielle nettoindtægter i alt	166.384	87.913
Andre driftsindtægter og -udgifter	-2.348	-2.412
Driftsindtægter i alt	164.035	85.501
Administrationsomkostninger	-18.399	-19.383
Personaleomkostninger	-37.793	-36.592
Af- og nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	-2.650	-2.080
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.360	-1.745
Tilskud	-25.915	-31.004
Driftsomkostninger i alt	-86.118	-90.804
ÅRETS RESULTAT	77.917	-5.303
RESULTATDISPONERING		
Årets resultat	77.917	-5.303
Foreslås disponeret således:		
Overført resultat	77.917	-5.303
Disponeret	77.917	-5.303



Årsrapporten i sin helhed, inklusiv noter, kan du bestille på www.gi.dk.

Balance

31. december 2021 (sammendrag)

	1.000 kr.	1.000 kr.
	2021	2020
AKTIVER		
Software	3.627	6.024
Software under udførelse	2.419	1.054
Grunde og bygninger	44.532	45.802
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	304	444
Udlån	772.556	832.673
Obligationer, danske realkredit	1.605.453	1.639.046
Investeringsforeninger, danske obligationer	502.629	500.646
Investeringsforeninger, udenlandske obligationer	467.388	322.740
Investeringsforeninger, aktier	1.050.113	887.431
Investeringsforeninger, virksomhedsobligationer	0	154.885
Tilgodehavender	8.134	8.755
Likvide beholdninger	19.435	21.507
AKTIVER I ALT	4.476.589	4.421.009
PASSIVER		
Egenkapital	1.494.319	1.413.649
Dispositionsfond, Byfornyelse	4.758	10.666
Dispositionsfond, Aftalt boligforbedring	54	95
Forventet kurstab på afgivne lånetilbud	138.240	100.665
Hensættelser	143.053	111.426
Bankgæld	26.791	61.290
Bindingsmidler iht. §§ 18 b og 63 a	2.714.624	2.716.348
Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.412	14.795
Feriepengeforpligtelse	2.461	3.229
Feriepengeforpligtelse, overgangsperioden	0	3.254
Skyldig støtte § 61	88.166	93.503
Markedsværdi af terminssikring af renter	763	3.515
Gæld i alt	2.839.216	2.895.934
PASSIVER I ALT	4.476.589	4.421.009

Tabelsamling lån

Tabel A. Ansøgninger i 2021 fordelt efter størrelse

Ansøgt beløb Mio.	I alt		I alt %	
	Antal	Mio.	Antal	Mio.
0 - 1	7	5	16	1
1 - 2	7	10	16	3
2 - 3	5	13	11	3
3 - 4	2	6	5	2
4 - 8	12	71	27	18
8 - 16	4	46	9	12
16 - 30	2	58	5	15
30 - 60	5	189	11	46
I alt	44	398	100	100

Tabel B. Ansøgninger i 2021 fordelt geografisk

Område	I alt		I alt %	
	Antal	Mio.	Antal	Mio.
København	14	236	32	59
Frederiksberg	2	6	5	1
Sjælland i øvrigt	8	85	18	21
Fyn	4	6	9	2
Århus	9	50	20	13
Jylland i øvrigt	7	15	16	4
I alt	44	398	100	100

Tabel C. Tilbud 2021 fordelt efter størrelse

Tilbudt beløb Mio.	I alt		I alt %	
	Antal	Mio.	Antal	Mio.
0 - 1	8	5	21	2
1 - 2	6	9	16	3
2 - 3	6	16	16	6
3 - 4	0	0	0	0
4 - 8	9	51	23	18
8 - 15	4	46	11	16
15 - 30	3	81	8	28
30 - 60	2	76	5	27
I alt	38	284	100	100

Tabel D. Tilbud i 2021 fordelt geografisk

Område	I alt		I alt %	
	Antal	Mio.	Antal	Mio.
København	9	102	24	36
Frederiksberg	2	6	5	2
Sjælland i øvrigt	8	115	21	40
Fyn	4	5	10	2
Århus	9	43	24	15
Jylland i øvrigt	6	13	16	5
I alt	38	284	100	100

Tabel E. Etablerede anlægs lån i 2021 fordelt efter størrelse

Tilbudt beløb Mio.	I alt		I alt %	
	Antal	Mio.	Antal	Mio.
0-1	10	7	33	6
1-2	5	6	17	5
2-3	4	11	13	10
3-4	3	11	10	10
4-8	4	20	13	17
8-15	2	21	7	19
15-60	2	37	7	33
I alt	30	113	100	100

Tabel F. Etablerede anlægs lån 2021 fordelt geografisk

Område	I alt		I alt %	
	Antal	Mio.	Antal	Mio.
København	7	28	24	25
Frederiksberg	1	3	3	2
Sjælland i øvrigt	9	64	30	57
Fyn	4	7	13	6
Århus	4	4	13	4
Jylland i øvrigt	5	7	17	6
I alt	30	113	100	100

Tabel G. Igangværende byggelån pr. 31.12.2021

Tilbudt beløb Mio.	Hovedstol		Trukket*		I alt %	
	Antal	Mio.	Mio.	Antal	Hovedstol %	Trukket %
2-3	0	0	2	5	0	8
3-4	0	0	1	4	0	6
4-8	1	26	1	17	27	30
8-15	5	24	5	32	24	56
15-60	3	47	0	0	49	0
I alt	9	97	9	58	100	100

* Træk siden byggelånet blev etableret

Tabelsamling **konto**

Tabel H: Bindingskonti inkl. småhuse, bindingspligtigt areal (m²)

Opgjort den 31. december 2021

Bindingstype	Antal i alt	Beboelse		Erhverv	
		Areal m ²	Lejligheder	Areal m ²	Lejligheder
18b	7.351	9.894.982	131.349	1.480.394	12.781
63a	1.224	558.891	7.302		
I alt	8.575	10.453.873	138.651	1.480.394	12.781
Småhuse	223	65.515	882	10.877	130
I alt	8.910	10.560.943	140.487	1.514.833	13.216

Tabel I: Indestående bindingsbeløb fordelt på bindingstyper

Opgjort den 31. december 2021 i mio. kr.

Bindingstype	Indestående bindingsbeløb	Bindingskonti/ejendomme
§ 18b	2.666	3.018
§ 63a	42	552
I alt	2.708	3.570
Småhuse	7	222
I alt	2.714	3.792

Tabel J: Bevægelser i indestående bindingsbeløb

Opgjort for perioden 2017 til 2021 i mio. kr.

Regnskabsår	Indestående primo	Indbetalinger inkl. renter	Udbetalinger	Indestående ultimo
2017	2.573	424	360	2.636
2018	2.636	393	350	2.679
2019	2.679	425	395	2.708
2020	2.708	401	392	2.716
2021	2.716	378	379	2.715

Tabel K: § 18 og § 18 b hensættelser, udgifter og samlede saldi

Opgjort den 31. december 2020 for årene 2016 – 2020 i mio. kr.

År	Årets hensættelser	Årets udgifter	Forskel	Samlet saldo
2016	1.766	1.738	28	-4.441
2017	1.770	1.908	-138	-4.579
2018	1.918	2.273	-355	-4.933
2019	1.793	2.124	-332	-5.265
2020	1.811	2.150	-339	-5.604

Tabel 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 %
2017	377	161,4	26,3	16,3	67
2018	447	279,1	43,4	15,6	62
2019	358	182,4	27,4	15,0	68
2020	414	267,8	44,4	16,6	64
2021	465	231,4	39,1	16,9	71

Tabel 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.
2017	556	442,0	108,1
2018	604	629,7	108,8
2019	533	537,8	118,0
2020	601	737,1	163,8
2021	628	736,2	184,9

Tabelsamling påbudt vedligehold

Tabel N: Anmodninger geografisk

Område	2018		2019		2020		2021	
	Antal	%	Antal	%	Antal	%	Antal	%
København og Frederiksberg	9	10	10	12	6	9	6	10
Sjælland i øvrigt	32	35	31	39	30	44	26	41
Fyn	12	14	7	9	6	9	7	11
Århus	5	6	4	5	5	7	5	8
Jylland i øvrigt	32	35	28	35	21	31	19	30
I alt	90	100	80	100	68	100	63	100

Tabel O: Afsluttede sager

Årsag	2018		2019		2020		2021	
	Antal	%	Antal	%	Antal	%	Antal	%
Udført af udlejer	46	59	58	64	40	52	33	53
Udført af GI	9	11	11	12	12	16	8	13
Afslag	3	4	4	4	0	0	1	2
Andre årsager	20	26	18	20	25	32	20	32
I alt	78	100	91	100	77	100	62	100

Tabel P: Udgifter til arbejder udført af GI

Interval	2018		2019		2020		2021	
	Antal	%	Antal	%	Antal	%	Antal	%
0 - 10.000	3	33	4	36	6	50	2	25
10.000 - 20.000	1	11	0	0	1	8	0	0
20.000 - 50.000	4	45	0	0	2	17	2	25
50.000 - 100.000	1	11	4	36	3	25	2	25
> 100.000	0	0	3	28	0	0	2	25
I alt	9	100	11	100	12	100	8	100

Tabelsamling registrering

Tabel Q: Registreringer – antal ejere

Status 31.12.2021

Ejere registreret	1 gang	2 gange	3 eller flere gange	I alt
§ 113 a, stk 3, nr. 4	199	12	12	223
§ 113 a, stk 3, nr. 5	92	6	3	101
I alt	291	18	15	324

Tabel R: Registreringer – antal ejere

Status 31.12.2020

Ejere registreret	1 gang	2 gange	3 eller flere gange	I alt
§ 113 a, stk 3, nr. 4	246	18	13	277
§ 113 a, stk 3, nr. 5	91	9	5	105
I alt	337	27	18	382

Tabel S: Registreringer – antal ejere

Status 31.12.2019

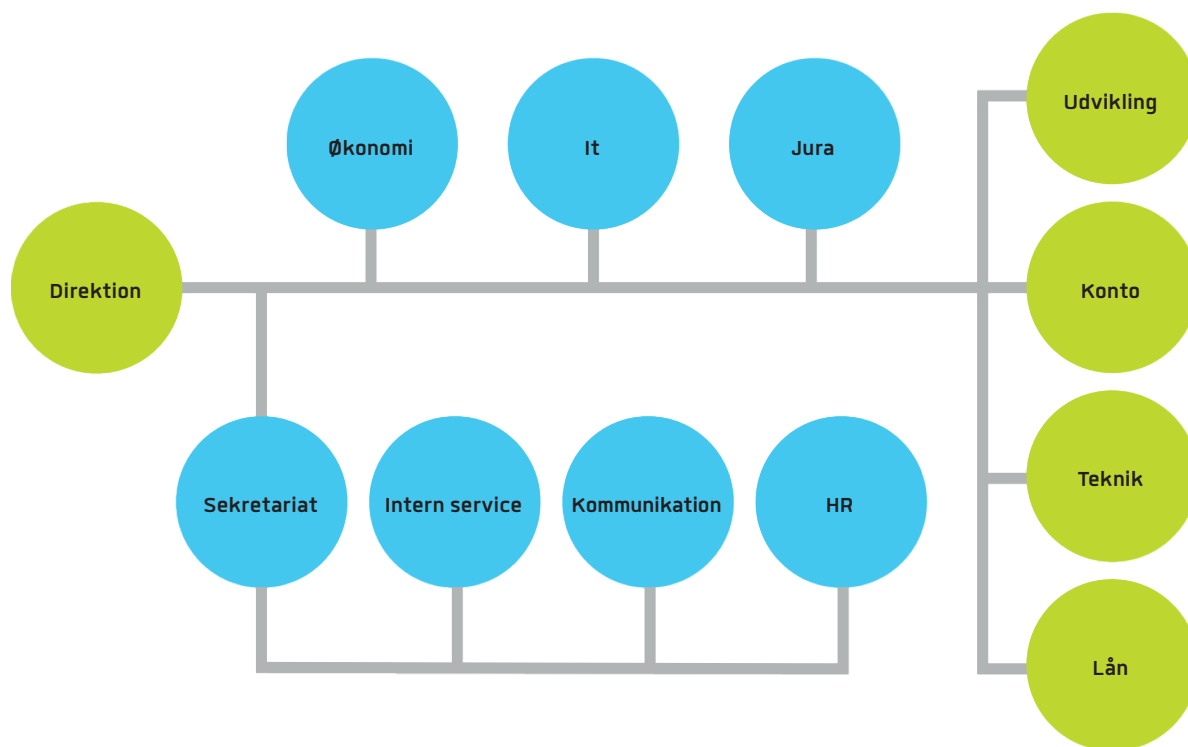
Ejere registreret	1 gang	2 gange	3 eller flere gange	I alt
§ 113 a, stk 3, nr. 4	253	15	15	283
§ 113 a, stk 3, nr. 5	93	8	7	108
I alt	346	23	22	391

Tabel T: Registreringer – antal ejere

Status 31.12.2018

Ejere registreret	1 gang	2 gange	3 eller flere gange	I alt
§ 113 a, stk 3, nr. 4	234	22	19	275
§ 113 a, stk 3, nr. 5	105	12	5	122
I alt	339	34	24	397

GI organisation



Susanne Borenhoff
Adm. direktør



Henrik Nellager
It-chef



Marianne Mosbæk
Juridisk chef, GI konto & jura



Kirsten Bryde Nielsen
Chef Intern Service & HR



Thomas Mørgensen
Udlånschef



Neel Andersen
Økonomichef



John Skovmand Thomsen
Teknisk chef

DIREKTION

Adm. direktør, cand. polit. **Susanne Borenhoff**

LEDERGRUPPE

Udlånschef, cand. merc. **Thomas Mogensen**,

lån, påbudt vedligehold og registrering

Juridisk chef, advokat **Marianne Mosbæk**,

konto og jura

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

Økonomichef, HD **Neel Andersen**, Økonomi

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

Teknik

Chef Intern Service og HR, **Kirsten Bryde Nielsen**

BESTYRELSE

Ejendomsforeningen Danmark:

Advokat **Merete Vangsoe Simonsen**, formand

Direktør **Lotte Engel**

Direktør **Solveig Rannje**

Danske Udlejere:

Advokat **Keld Frederiksen**

Arkitekt **Jørn Held**

Lejernes Landsorganisation:

Landsformand **Helene Toxværd**

Chefjurist **Anders Serup Svendsen**

Danmarks Lejerforening:

Landsformand **Bodil Kjærøum**

Danske Lejere:

Direktør **René Suhr**

REVISION

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Statsaut. revisor **Jesper J. Pedersen**, mne 21326

Arbejdsområder:

- administration og forvaltning af penge som private udlejere skal binde til boligformål
- udlån til forbedring og vedligeholdelse af beboelses-ejendomme
- administration af regler om påbudt vedligehold og frakendelse af retten til at administrere udlejnings-ejendomme
- tilskud til:
 - forsøgs- og udviklingsprojekter inden for bolig- og byfornyelsesområdet
 - oplysnings- og informationsvirksomhed for ejere og lejere
 - ydelsesstøtte til byfornyelsesarbejder og aftalt boligforbedring.

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 2021

Layout: Grafigur

Print: Lasertryk.dk

Oplag: 400

© GI marts 2022

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.