



# Årsberetning 2022



## Bygningsdetaljer

I denne årsberetning stiller vi med fotoserien skarpt på bygningsdetaljer. Det er ofte i detaljen at håndværket og den gode løsning befinder sig. Detaljer som giver en bygning sit præg og særkende.





# Årsberetning 2022

Ledelsens beretning 2022 . . . . .	4 . . . . .
GI Lån . . . . .	8 . . . . .
GI Konto . . . . .	12 . . . . .
GI Påbudt vedligehold . . . . .	16 . . . . .
GI Registrering . . . . .	17 . . . . .
GI Udvikling . . . . .	18 . . . . .
Samfundsansvar . . . . .	22 . . . . .
GI Regnskab . . . . .	24 . . . . .
Tabelsamling . . . . .	28 . . . . .
GI Organisation . . . . .	34 . . . . .

# Ledelsens beretning 2022

## - Et udfordrende år med pres på økonomien

I de første måneder af 2022 kunne vi i Danmark sige farvel til alle coronarestriktioner og gradvist vende tilbage til mere normale arbejdsforhold og hverdagsliv. Det gjorde vi også i GI, og det har været rart med et år med mere kontinuerlig tilstedeværelse på kontoret og gang i nye aktiviteter .

Desværre blev 2022 også året hvor der igen kom krig i Europa – en situation som for mange er fuldstændig uvirkelig og ikke mindst forfærdelig og ulykkelig for det Ukrainske folk .Konsekvenserne af flere års Corona-pandemi og krigen i Ukraine har betydet kraftig uro på de finansielle markeder, som ikke er set tilsvarende siden finanskrisen i 2008 .

Den vedvarende turbulens på de finansielle markeder i 2022 har betydet, at GI går ud af året med det største underskud i nyere tid .GI har heldigvis en robust økonomi, som kan modstå år med dårlige afkast på de finansielle aktiver, og årets underskud får ikke betydning for GI's opgaver og aktiviteter .

### **Evaluering af GI's støtteaktivitet – hvad siger branchen?**

I foråret 2022 fik GI gennemført en evaluering af de seneste 5 års støtte til projekter i branchen .Evalueringen blev gennemført med ekstern bistand, og en bred kreds

af bevillingsmodtagere og samarbejdspartnere blev interviewet .Endvidere blev der udarbejdet en analyse af nøgletal for perioden sammenholdt med tidligere analyser .

Resultaterne af evalueringen viser, at GI får stor effekt for få støttemidler, og at GI er en anerkendt og vellidt samarbejdspartner, som "møder" bevillingsmodtagere og projekter med velvilje og engagement .Endvidere får GI ros for at bringe branchens parter sammen og tage ansvar for, at der opstår værdiskabende relationer .I de seneste 5 år har GI som et led i det relationsskabende haft kontakt med 50 % flere aktører i branchen sammenlignet med tidligere .

Evalueringen gav også gode input til at forstærke indsatsen med at kommunikere resultaterne af de mange projekter, og medvirke til at sikre at resultaterne lever videre efter projektafslutning .Endelig er der et potentiale i at udvide netværksarrangementerne, og udnytte at GI har kontakt med mange parter i branchen .

### **Nye strategier – 4 overordnede temaer**

Med input fra kundeanalysen i 2021 og evaluering af GI's støtteaktivitet i foråret 2022 er GI's forretningsstrategi og udviklingsstrategi revideret og godkendt af bestyrelsen .Forretningsstrategien indeholder mål og indsatsområder for GI's aktiviteter vedrørende administration af

**”Bæredygtighed skal være en integreret del af alle aktiviteter i GI fremover. I 2022 har vi lagt rammerne for, hvordan GI som ansvarlig samfundsaktør kan bidrage mere målrettet. Det gælder eksempelvis den grønne omstilling af den eksisterende bygningsmasse, men også eget CO<sub>2</sub> aftryk.”**

Susanne Borenhoff,  
adm .direktør

bindingsmidlerne og tilbud om lån, herunder teknisk vejledning, mens Udviklingsstrategien vedrører støtte til projekter .Fælles for de to strategier er 4 overordnede temaer, som strategierne understøtter på forskellig vis .

### **Bæredygtighed**

Bæredygtighed vedrører os alle sammen, og som ansvarlig samfundsaktør ønsker GI at bidrage aktivt til den grønne omstilling af den eksisterende bygningsmasse – herunder ansvarligt ressourceforbrug set i et cirkulært perspektiv .

### **Teknologi og digitalisering**

Digitalisering og øget anvendelse af teknologi har afgørende betydning for kvaliteten, produktiviteten og en bæredygtig udvikling af den eksisterende bygningsmasse .GI ønsker at bidrage til den digitale udvikling i byggeriet og fremme brugen af digitale løsninger i ejendomsbranchen og i egen interaktion med kunderne .



### Transparens

Transparens er en vigtig parameter i god governance, og som offentlig myndighed har GI en særlig forpligtigelse. GI ønsker at udvise størst mulig åbenhed i sin opgaveløsning og forvaltning af de økonomiske midler.

### Samarbejde og relationer

Det er kendetegnende for både byggeriet og for ejendomsbranchen, at der er mange interessenter og komplicerede processer. GI ønsker at medvirke til øget samarbejde inden for begge områder ved at bringe forskellige interessenter sammen om fælles temaer.

### It-systemer i skyen – billigere, bedre og mere sikkert

GI har over de seneste år arbejdet med at flytte den samlede it-infrastruktur over i en cloudløsning (data i skyen). I indeværende år er der arbejdet på at konsolidere det nye setup som har givet GI en række fordele. Der er en betydelig større sikkerhed forbundet med cloudløsningen, hvilket er vigtigt i en tid med stigende cyberkriminalitet. Dertil kommer en mere stabil drift samt ikke mindst sparede omkostninger til den løbende it-drift.

### Renoverprisen – 10-års jubilæum

I anledning af 10-års jubilæet for Renoverprisen blev den i 2022 uddelt i 3 kategorier – erhverv, bolig og institution med bæredygtighed som et overordnet fokus. Vinderne blev Retten i Århus (erhverv), Fabers fabrikker på Fyn (bolig) samt Vestsalen i fængslet i Horsens (institution). Formand for Renoverprisens Nomineringsudvalg Karen Mosbech udtalte efter prisuddelingen:

*”En stor del af vores samlede klimabelastning stammer fra vores bygninger, så det handler om at sætte fokus på, hvordan vi kan få det meste ud af vores eksisterende bygninger, og her spiller renovering en stor rolle. Det kræver nytænkning og teknisk snilde at udføre en bæredygtig renovering, der både er funktionel og smuk i sit design, og det har de tre vindere i den grad vist, at de kan, på hver deres måde.”*





I de tidligere Fabers fabrikker i Ryslinge på Fyn, er der indrettet boliger. Boligerne er præfabrikerede kasser i varme materialer, som er placeret i fabriksshallen, men også med overgange til mere rå partier af den gamle fabrik. Her et klimabufferrum i overgangen fra udendørs til selve lejligheden.

2022 har været et turbulent år. Der har været høj inflation, og renten er steget, hvilket har påvirket aktiviteten i byggeriet negativt.

De stigende priser har, ligesom i 2021, medført at flere har valgt at udsætte planlagte renoveringsprojekter, mens andre har haft behov for at få forhøjet deres lånetilbud. Mange af GIs kunder har dog fået et lånetilbud i god tid, og er derfor ikke blevet ramt af de stigende renter, da GI fastsætter renten allerede på tilbudstidspunktet.

GI's faste 30-årige rente, der ved indgangen til året var på 1%, er blevet hævet hele tre gange i 2022. Første stigning var til 1,50% i marts, så blev renten igen hævet til 2,25% i september og endeligt til 3,00% i december. Det er første gang siden 2009, at GI hæver renten. Dengang blev renten hævet med 0,5% til 6,00%, hvilket er en påmindelse om, at set i et historisk perspektiv, er den nuværende rente ikke usædvanlig.

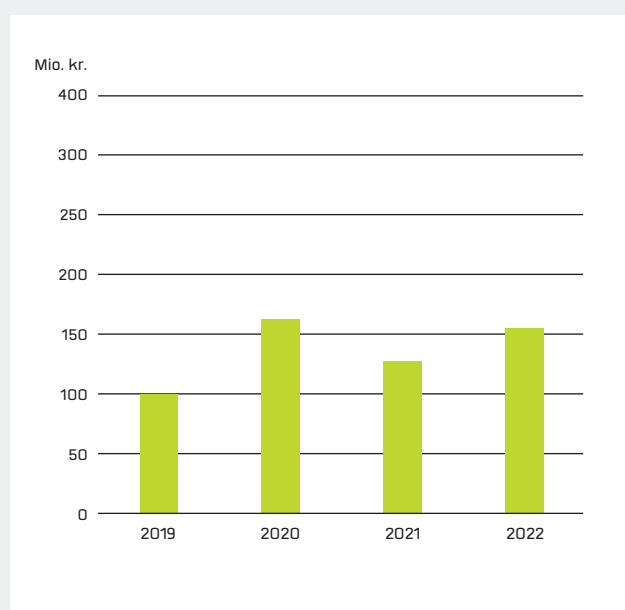
Turbulensen har ikke reduceret interessen for at få et lån hos GI, og der har igennem hele året været en god aktivitet. Stadigt flere benytter sig af muligheden for at få løbende udbetalinger i projektperioden, hvilket giver GI muligheden for at følge renoveringsprojekterne langt tættere.

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%-point.

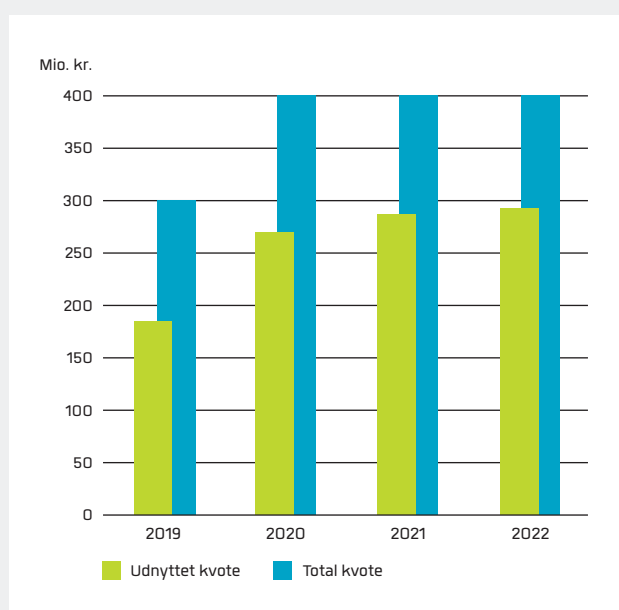
For den del af arbejderne der vedrører energirenoveringer, er der en rabat på 0,3%-point på både fastrentelån og tilpasningslån.

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.

Figur 1: Udbetalinger



Figur 2: Forbrug af kvoten





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 .

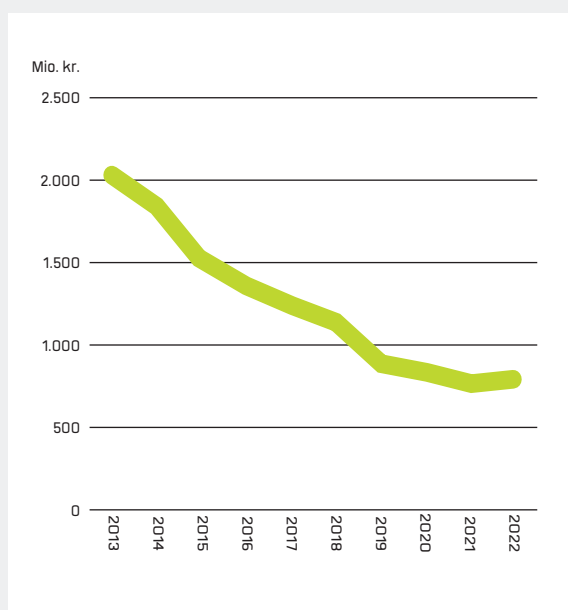
### Ansøgninger

Der er i 2022 modtaget 66 ansøgninger for i alt 356 mio .kr .40 % af ansøgningerne vedrører ejendomme i Jylland, 15 % Fyn og 45 % Sjælland og øerne .I 2021 blev der modtaget 44 ansøgninger på i alt 398 mio .kr .

### Tilbud

Der er i 2022 tilbudt 59 lån for i alt 267 mio .kr .66 % er tilbudt med 100 % belåning af anlægsudgifterne .I 2021 blev der tilbudt 38 lån for i alt 284 mio .kr .Kunderne har en frist på 2 år til at udføre arbejdet .

**Figur 3: Bogført værdi af låneporteføljen**



### Udbetalinger

Der er i 2022 udbetalt lån for i alt 154,7 mio .kr .Udbetalingerne de sidste 4 år er vist i figur 1 .

Mange kunder vælger at få GI lån med indledende afdragsfrihed .I 2022 blev 69 % af anlægslånene udbetalt med afdragsfrihed mod 63 % i 2021 .

### Forbrug af kvoten

Der er i 2022 brugt 293 mio .kr .af den samlede kvote på 400 mio .kr .I 2021 var det samlede forbrug på 286 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 2022 blev der ekstraordinært indfriet og afdraget på 50 lån for i alt 38 mio .kr .mod 147 lån for i alt 158 mio .kr .i 2021 .

### Låneportefølje og restgæld

Ved udgangen af 2022 bestod den samlede låneportefølje af 759 lån med en samlet nominel restgæld på 1102 mio .kr .Den kursregulerede værdi udgjorde 804 mio .kr .

### Teknikerservice

GI tilbyder gratis besøg af en bygningssagkyndig medarbejder .På mødet afklares ejendommens generelle tilstand, ejendommens arkitektur og bevaringsværdi .Kunden får konkret vejledning til ønskede projekter .I de fleste tilfælde resulterer dialogen i gode projekter, hvor der bruges håndværksmæssigt korrekte løsninger, derudover tages der hensyn til ejendommens bevaringsværdi og arkitektoniske kvaliteter .

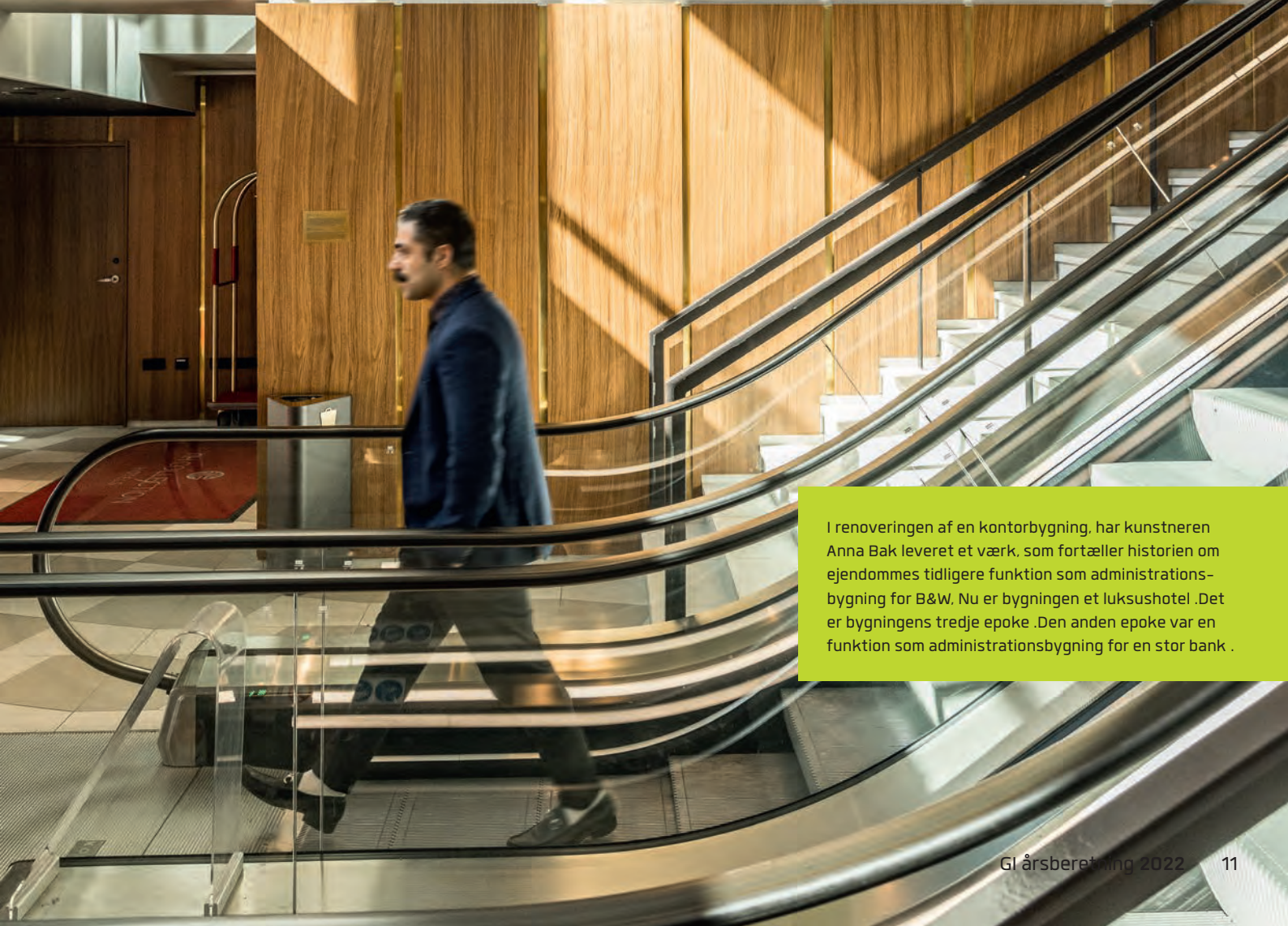
Der er i 2021 givet teknikerservice i 77 tilfælde .Ud af de 68 afsluttede sager resulterede 27 sager i en ansøgning om lån, svarende til 40 % .



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

## 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 (fx 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 .7 .december 2022: 3,0 % 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 eller 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 .
<b>Særligt for byggelån:</b>	Minimum 2 mio .kr . Maksimalt 70 % belåning Løbende besigtigelser Ved førtidsindfrielse kurs 105 det første år, faldende til kurs 100 efter 5 år .



I renoveringen af en kontorbygning, har kunstneren Anna Bak leveret et værk, som fortæller historien om ejendommens tidligere funktion som administrationsbygning for B&W. Nu er bygningen et luksushotel. Det er bygningens tredje epoke. Den anden epoke var en funktion som administrationsbygning for en stor bank.

# GI Konto

Året 2022 har været præget af arbejde med forskellige digitale projekter og sammenskrivningen af lejeloven og boligreguleringsloven. Sammenskrivningen har ikke resulteret i ændringer af GI's ansvarsområder eller arbejdsgange, men GI har, i lighed med mange andre, brugt ressourcer på bl.a. tilrette henvisninger og referencer. En af konsekvenserne af sammenskrivningen er, at ejendomme nu er bindingspligtige efter § 120 i lov om leje, i stedet for § 18 b i boligreguleringsloven.

GI har i 2022 implementeret en specialtilpasset algoritme, som på baggrund af historiske data kan bidrage til at målrette kontrolindsatsten mod regnskaber med store korrektioner. På baggrund af de foreløbige resultater, er det besluttet, at algoritmen fortsætter i 2023. Der arbejdes endvidere med tiltag, der skal gøre det enklere, at afstemme de indberettede udgifter i de regnskaber, som er udtaget til kontrol.

Der er løbende fokus på at effektivisere arbejdsgange i GI samt sikre opdaterede data. Fremover kommer der automatisk besked fra Tinglysningen, når der sker ændringer i ejerforholdet for de registrerede ejendomme, hvorved det sikres, at det er de korrekte ejerforhold som er registreret.

I 2022 har GI afsluttet en digital gennemgang af arealerne for alle bindingspligtige ejendomme, således at de korrekte data er registreret i GI. Fremover vil arealerne løbende blive kontrolleret.

Der har også i 2022 været afholdt et stort antal kurser, såvel standard GI-kurser som skræddersyede kurser til udlejere og administratorer. Kurserne er både afviklet online og med fysisk fremmøde, og de er udbudt hos GI og hos udlejere og administratorer.

## Samlet antal kunder i GI konto

GI Konto modtager indberetninger fra tre typer kunder:

- Indberetninger vedr. bindingskonti efter § 120 i lov om leje
- Indberetninger vedr. bindingskonti efter § 63 a i lov om leje
- Indberetninger vedr. specificeret vedligeholdelsesregnskab § 113 stk. 3 i lov om leje

Ved udgangen af 2022 var der 8 649 bindingskonti inkl. småhuse, hvilket er 149 færre end ved udgangen af 2021. 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 § 120 konti er faldet med 29 siden udgangen af 2021.

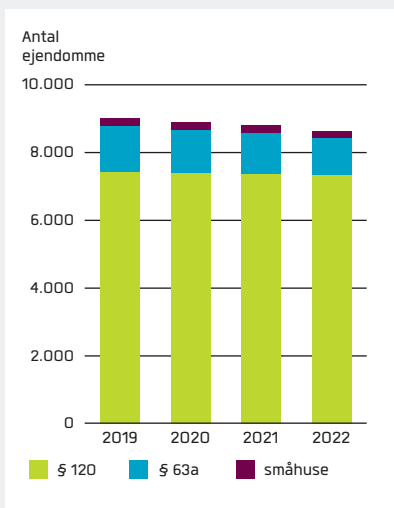
GI havde pr. 31. december 2022 registreret 1 419 konti til indberetning af specificeret vedligeholdelsesregnskab. Dette er en stigning på 55 konti. Der blev i 2022 indberettet regnskab på 715 konti. GI har ikke pligt til at påse, at der indberettes regnskab til GI for ejendomme omfattet af reglerne om specificeret vedligeholdelsesregnskab efter § 113, stk. 3 i lov om leje.

**Tabel 1: Fordeling af § 119 og § 120 saldi pr. sidste regnskabsdato**

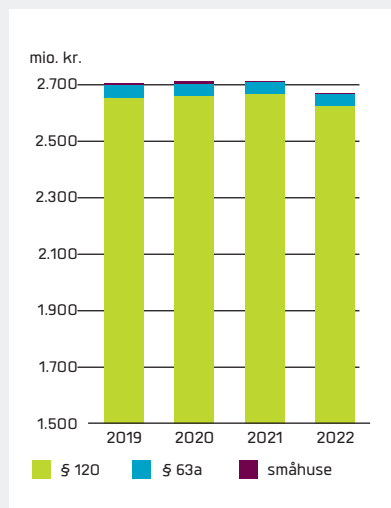
Opgjort 31. december 2022 i mio. kr.

Positiv / negativ saldo	Antal ejendomme	§ 119 saldo	§ 120 saldo
§ 119 positiv eller 0 / § 120 positiv eller 0	2 852	591	2 588
§ 119 negativ / § 120 positiv	105	-34	65
§ 119 = 0 / § 120 negativ	3 501	0	-6 665
§ 119 negativ / § 120 negativ	864	-176	-2 601
<b>I alt</b>	<b>7.322</b>	<b>380</b>	<b>-6.614</b>

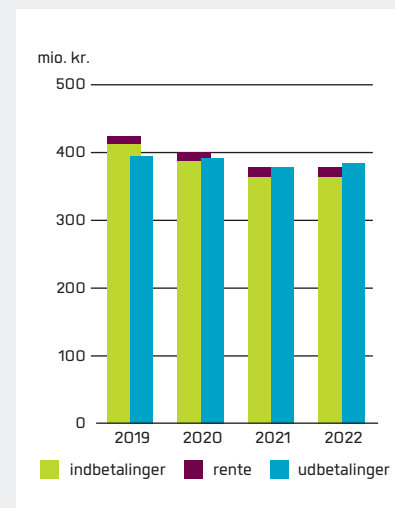
**Figur 4: Udviklingen i antal bindingskonti**



**Figur 5: Udviklingen i indestående bindingsbeløb**



**Figur 6: Bevægelser i indestående bindingsbeløb**



### Indestående bindingsbeløb

Samlet set var der ved udgangen af 2022 2 671 mio .kr .i indestående bindingsbeløb hos GI .Dette er et fald på 44 mio .kr .eller 1,6 % i forhold til året før, hvor indestående var 2 715 mio .kr .Der er i alt i 2022 indbetalt 341 mio .kr . (inkl .de tilskrevne renter), mens der er udbetalt 385 mio .kr .på baggrund af de indberettede vedligeholdelsesregnskaber .Der er udbetalt 6 mio .kr .mere end i 2021, hvor udbetalingerne udgjorde 379 mio .kr .Udbetalingerne i 2022 er således 1,5 % højere end i 2021 .Udviklingen i bevægelser i indestående bindingsbeløb over den seneste 4-årige periode er vist i figur 6 .

Langt størstedelen af indestående hos GI vedrører § 120 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 5 og 6 .

### Bindingskonti efter Lov om leje § 120

Saldiene i tabel 1 er pr .seneste regnskabsdato, hvilket typisk er pr .31 .december 2021, idet fristen for at indsende regnskab for 2022 på nuværende tidspunkt ikke er udløbet og først udløber den 30 .juni 2023 .

Den samlede positive saldo på § 120 konti på 2 653 mio .kr .(2 588 + 65 mio .kr ) svarer ikke til indestående .Det er

fordi, at indestående er det eksakte beløb, der indestod 31.12.2022, hvorimod saldi er opgjort pr .31.12.2021 eller senere afhængig af regnskabsperiode .Den positive saldo er udtryk for bindingsbeløb, der endnu ikke er forfaldne, samt restancer .

40,4 % af § 120 bindingskontiene har en positiv § 120 saldo (inkl .konti med 0 kr .i saldo) .Den procentvise andel af konti med positiv § 120 saldo ligger på niveau med 2021, hvor 41,1 % havde en positiv saldo .Andelen af konti med negativ § 120 saldo (59,6 %) viser, at der siden bindingsordningens start er afholdt udgifter på disse konti, der har været større end hensættelserne .

Den samlede negative § 120 saldo er øget fra 8 728 mio .kr .i 2021 til 9 266 mio .kr .i 2022 .Den negative § 120 saldo kan modregnes i fremtidige årlige hensættelser, og ejere af de 4 365 ejendomme med negativ § 120 saldo vil således ikke blive opkrævet hensættelser .Udgifterne for 2021 var 490 mio .kr .større end hensættelserne (Tabel K) .(Se beretning for 2019)

Den samlede saldo på både §§ 119 og 120 udgjorde den 31.12.2021 - 6 234 mio .kr .(-6 614 + 380), jf .Tabel 1 .I 2022 var udgifterne i lighed med tidligere år noget større end hensættelserne, hvilket har medvirket til, at den negative saldo er øget .

Det fremgår af tabelsamlingens tabel J på side 30, at det samlede indestående for ejendomme med positiv saldo har ligget på ca .2.7 mia .kr .fra 2018 til kr .i 2022 .

Hensættelsessatsen for hver enkelt ejendom reguleres på grundlag af udviklingen i nettoprisindekset .Den gennemsnitlige sats for § 119 og § 120 var tilsammen 157 kr . pr .m<sup>2</sup> (afrundet) i 2021 .I 2022 er beløbet forhøjet med 1,3 %, således at satsen udgør 159 kr .pr .m<sup>2</sup>, mens beløbet for 2023 er forhøjet med 8,1 % .

### 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 2022 på nuværende tidspunkt ikke er udløbet og først udløber den 30 .juni 2023 .

Ca .53 % 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 .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 i 2022 reduceret med 103



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 .m<sup>2</sup> i 2022, og er 26 kr .i 2023 .

### Specificeret vedligeholdelsesregnskab for ejendomme uden bindingskonto

GI er efter lov om leje forpligtet til at stille en løsning til rådighed for ejere og administratorer, der gør det muligt

**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	532	39,4
§ 63 a negativ	589	-191,2
I alt	1.121	-151,7



En boligejendom i Nyborg er blevet renoveret .De ældre vinduer er bevaret og de nye tagrender, nedløbsrør og altaninddækninger er udført i kobber .

at indberette specificerede vedligeholdelsesregnskaber, jf .§ 113, 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 er i 2022 indberettet specificeret vedligeholdelsesregnskab på 715 konti .Der var i alt registreret 1 419 konti pr .31.12.2022

GI iværksætter ikke tiltag med henblik på at identificere ejendomme, der er omfattet af reglerne i § 113, stk .3, ligesom GI ikke følger op på, hvorvidt der indberettes regnskaber i overensstemmelse med reglerne .

### Kontrol af indsendte regnskaber

Der er afsluttet almindelig kontrol af 436 § 120 regnskaber .

Disse regnskaber er i 2022 korrigeret for 53 mio .kr .svarende til 20,6 % af de samlede udgifter på i alt 255 mio .kr .I 2021 var korrektionsprocenten 16,9 % .Korrektions-

procenten er steget i forhold til de sidste 4 år, hvor korrektionsprocenten har ligget på niveau med 2021 .

Der er i 2022 foretaget kontrol af yderligere 188 regnskaber, som er udtaget særskilt enten med henblik på at styrke kontrolaspektet eller ud fra en konkret risikovurdering .Korrektionsprocenten for de 188 regnskaber er 26,3 % .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 2022 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 2018 – 2022 kan ses i tabel L og M i tabelsamling på side 31 .

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 til GI, ligger der ofte en årelang konflikt mellem lejer og udlejer til grund for sagen .Her kan GI bidrage med en rolle som den upartiske mediator, hvor historiske tvister holdes uden for, 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 2022 modtaget 75 anmodninger fra lejere, som ønskede at GI udførte vedligeholdelsesarbejder .GI modtog 63 anmodninger i 2021 .Fordelingen af anmodningerne de sidste 4 år er vist i figur 7 .

## Afslutning af sager

Der er afsluttet 61 sager i 2022 mod 62 sager i 2021 . Udlejer har selv udført arbejdet i de fleste sager efter forudgående dialog med GI .I 2022 er 50 % udført af udlejer, mens det i 2021 var 53 % .

GI har i 2022 udført arbejdet i 4 sager .Der er givet 4 afslag, og 22 sager er afsluttet af anden grund, eksempelvis hvor lejeren er flyttet, eller sagen er forliget .I figur 8 er vist, hvordan sagerne er afsluttet i de sidste 4 år .

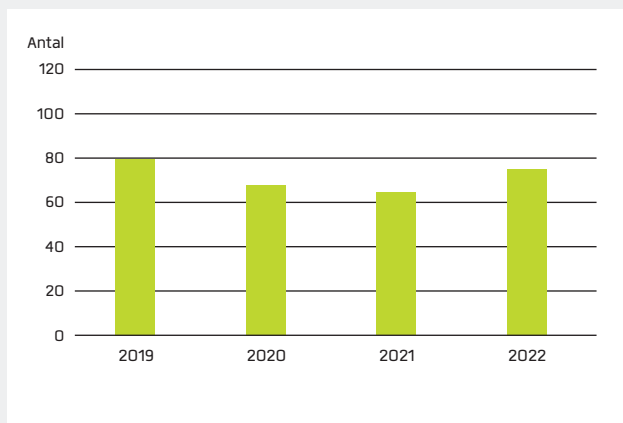
## Sagernes størrelse

GI har i 2022 udført arbejder for 0,4 mio .kr .mod 0,5 mio .kr .i 2021 . GI har dækning for sine udgifter, og kan tinglyse pant i ejendommen med fortrinsret efter ejendomsskatter .

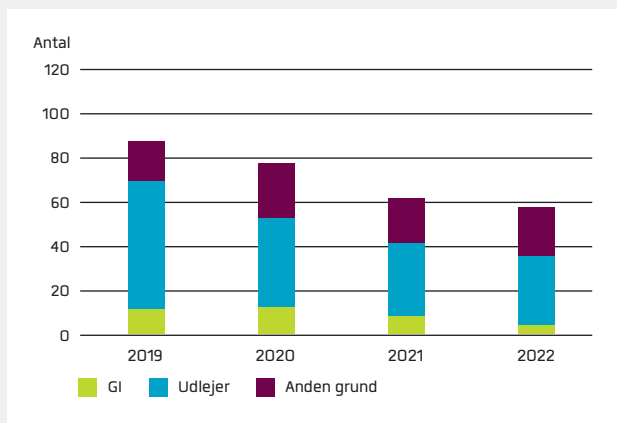


Der er supplerende materiale om påbudt vedligehold i tabelsamlingen side 32 .

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 (boligforholdslovens § 21, stk .2, nr .4)
- GI efter § 69 i boligforholdsloven har igangsat det arbejde, som huslejenævnet har påbudt ejer at udføre inden for en given frist (boligforholdslovens § 21, stk .2, nr .5)
- Anklagemyndigheden indberetter oplysninger om, at en ejer er straffet i medfør af lejelovens § 16 (dusørreglen), der vedrører forbuddet mod at kræve eller modtage vederlag fra lejere ved formidling af lejeforhold (boligforholdslovens § 21, stk .2, nr .6)

GI meddeler huslejenævnet, når en ejer er registreret 3 eller flere gange inden for en periode på henholdsvis 2 år (boligforholdslovens § 21, stk .2, nr .4) eller 10 år (boligforholdslovens § 21, stk .2, nr .5) eller når GI har konstateret, at en ejer inden for en 2-årig periode dels er idømt straf efter lejelovens § 16, 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

### Boligforholdslovens § 21, stk. 2, nr. 4

Ved udgangen af 2022 er der registreret 201 ejere, der ikke har efterlevet en endelig afgørelse fra huslejenævnet .179 ejere er registreret 1 gang, 10 ejere er registreret 2 gange, og 12 ejere er registreret 3 eller flere gange .

### Boligforholdslovens § 21, stk. 2, nr. 5

Ved udgangen af 2022 er der registreret 98 ejere, hvor GI har igangsat påbudsarbejde på en ejendom .92 ejere er registreret 1 gang, 3 ejere er registreret 2 gange, og 3 ejere er registreret 3 eller flere gange .

### Boligforholdslovens § 21, stk. 2, nr. 6

Ved udgangen af 2022 er der ikke registreret nogle ejere efter boligforholdslovens § 21, stk .2, nr .6 .

Status på registreringer de sidste 4 år er vist i figur 9 .

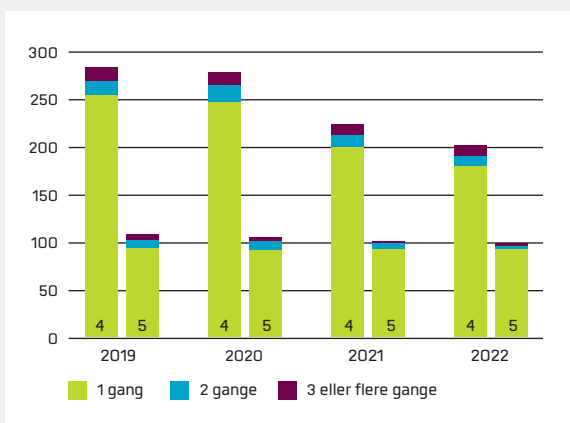
### Registreringer i alt, 1. juni 2005 – 31. dec. 2022

Fra ordningens start 1 .juni 2005 til og med udgangen af 2022 er der foretaget i alt 2697 registreringer – 2444 efter boligforholdslovens § 21, stk .2, nr .4, og 253 efter boligforholdslovens § 21, stk .2, nr .5 .Flere ejere er registreret efter både nr .4 og nr .5 .Der er bortfaldet 2349 registreringer .

116 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 2022 har GI bevilget støtte til 30 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 24 mio .kr .til projekterne ud af en samlet projektsum på 76 mio .kr .

## Eksempler på nye projekter

### Lavenergiruders betydning for brandsikkerheden - DTU

Ved renovering af boligejendomme erstattes ældre vinduer ofte af mere energieffektive vinduer med lavenergiruder .I andre tilfælde bevarer man de eksisterende vinduer i kombination med forsatsvinduer, hvor lavenergiruder også kan indgå .

Lavenergiruder reducerer varmeforbruget, men kan samtidig påvirke brandsikkerheden negativt .Problemet er, at lavenergiruder er længere tid om at briste ved brandpåvirkning end konventionelle ruder .Dermed lukkes ilden inde, hvilket fører til højere temperaturer, mere røgudvikling og brande af længere varighed .

Projektet skal bringe klarhed over lavenergiruders bristningstid under en brand, så kommende renoveringsprojekter kan tage udgangspunkt i en mere præcis viden .

### Kulturændring på erhvervsskoler – Divers

Der kan forekomme en stereotyp kultur på erhvervsskolerne, som udfordrer optag, trivsel og fastholdelse af eleverne på skolerne .Kulturen kan blandt andet have udfordringer med fasttømrede kønsroller, krænkelser og en overset sexistisk kultur .

Projektet skal med udgangspunkt i træfagene øge erhvervsskolernes kompetence til at skabe trygge og inkluderende miljøer med plads til forskellighed og løfte erhvervsskolernes evne til at forebygge og håndtere sexismen og seksuelle krænkelser .Projektet skal understøtte fastholdelse og trivsel blandt eleverne i træfagene .

### EU Taksonomi Guide – Dansk Standard

En ny guide skal formidle EU's taksonomiforordning for bæredygtighed, således at byggebranchen har større mulighed for en fælles forståelse af de seks miljømål indeholdt i forordningen .EU's taksonomiforordning stiller nye og udvidede krav til dokumentation .Hvis ikke den



danske byggebranche bliver i stand til at dokumentere efterlevelse af kravene, vil branchens virksomheder stå dårligere som leverandører til de finansielle investorer både på det danske, europæiske og internationale marked .

### Renovering af murede facader med teglskaller - Teknologisk Institut

En ny metode til brug ved renovering af forvitrede mursten på ældre murværk skal udvikles og afprøves .Princippet i den nye metode er at lime en ny skal på den eksisterende mursten, der hvor det forvitrede område er fræset væk .Formålet med den nye metode er at undgå at skifte hele mursten og gribe for meget ind i de bærende konstruktioner .Hvis det er større områder af murværk som skal skiftes, vil det typisk gribe ind i de bærende konstruktioner at fjerne hele mursten og således



I renoveringen af Erhvervsarkivet i Aarhus har arkitekter bevaret en reference til de mange bøger, som bygningen tidligere husede. Væggene med de falske bøger dækker desuden for en del af de moderne installationer, som det har været nødvendigt at forsyne bygningen med.

kræve afstivning. Med den nye metode er hypotesen, at det kan undgås. Samtidig vil den ny metode være mere bæredygtig og i højere grad bevare de originale materialer og de bevaringsværdier, som ligger i det. Tårnet på Københavns Rådhus står overfor at skulle renoveres fra 2. kvartal 2023, og der er åbnet mulighed for, at tårnet kan bruges som case i projektet med at udvikle en ny metode.

## Eksempler på afsluttede projekter i 2022

### Nabostøj – løsninger, barrierer, nye veje

Københavns Universitet, Institut for Antropologi har arbejdet med at opnå en bedre forståelse af, hvornår lyde fra naboer i etagebyggeri bliver til generende støj.

Projektets resultater er tilvejebragt gennem feltstudier hos beboere i København og Struer. Der er blandt andet udarbejdet en hvidbog "Nabostøj – en fælles udfordring" og en publikation "Nabostøj – løsninger, barrierer, nye veje", samt 3 animationsfilm. Du får adgang til alt dette og mere på området Byggeteknisk Viden på [gi.dk](http://gi.dk) og [nabostoj.dk](http://nabostoj.dk). Endvidere er der udgivet en række videnskabelige artikler.

### Balancepunkt

Hvornår overskrider klimabelastningen ved produktionen af udvalgte materialer, som indgår i renovering, den klimamæssige gevinst ved energibesparelser. Det har BUILD undersøgt i dette projekt, som fokuserer på efterisolering af klimaskærmen, udskiftning af vinduer til 2 eller 3 lags ruder og opsætning af solceller.

Det er påvist at, det er klimamæssigt rentabelt at efterisolere de dele af bygningen, som i forvejen har ingen eller kun moderat isolering. Ved vinduesudskiftninger gælder det at jo færre antal ruder, og jo tyndere glasset er, jo mindre er vinduets klimapåvirkning. Langt fra alle solcelletyper kan betale sig rent klimamæssigt, når man betragter deres livscyklus over en 50-års periode.

Resultaterne af projektet fremgår blandt andet af en BUILD-rapport som kan findes på build.dk. Endvidere er nye data indarbejdet i beregningsprogrammet LCA-byg.

### Kvalitet i erhvervsuddannelserne

Tænketanken DEA har lavet en analyse af kvaliteten på erhvervsuddannelserne, og hvilken betydning kvaliteten har for de unges søgning til skolerne.

Undersøgelsen viser, at trivsel har større betydning for eleverne på landets erhvervsskoler end fx de fysiske rammer. Det er vigtigt at eleverne får den særlige faglige identitet, der knytter sig til det givne fag. At man føler sig som en gartner, murer eller frisør. Det handler om stolthed og identitet. Kvalitet i erhvervsuddannelser handler bl.a. om tilegnelse af fagidentitet i form af eksempelvis fysiske markører. Det kan for eksempel være at gå i hvidt arbejdstøj, når man er på maleruddannelsen eller begynde at gå med sikkerhedssko.

Kvalitet handler også om at kende til maskinerne og udstyret i de enkelte fag. Netop udstyret i fagene har også stor effekt på de kompetencer, eleverne ender med, når

de står med deres svendebrev i hånden og skal ud på arbejdsmarkedet. Er maskiner og udstyr på uddannelsesstedet ikke tilsvarende med det, de unge skal ud og møde på arbejdsmarkedet, påvirker det elevens evne til at integrere sig på arbejdsmarkedet. De samlede resultater af undersøgelsen kan findes på gi.dk og dea.nu.

### Liv på altaner

BUILD har med antropologiske metoder undersøgt, hvad det stigende antal altaner betyder for boligkvaliteten og bylivet, samt kortlagt altan-trends.

Ved feltstudier er følgende spørgsmål undersøgt: Hvad betyder altaner for boliglivet, og hvordan bruges altanerne? Hvordan drages grænsen mellem det offentlige og private på og omkring altaner? Og hvordan påvirker altaner det sociale liv?

Projektet har udgivet en rapport og tre film med projektets resultater, som kan findes på gi.dk.

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 værelseshænde samt varmetab fra cirkulationsledninger og ventilationstab.

**Tabel 3: Nøgletal for GI-udviklingsprojekter**

	Bevillingssum mio. kr.	Samlet projektsum mio. kr.	Støtteintensitet %	Antal projekter
2019	30,2	72,3	42	37
2020	26,6	67,6	39	38
2021	23,1	81,3	28	30
2022	23,7	75,7	31	30

**Tabel 4: Oversigt over bevillinger til udviklingsprojekter i 2022**

Titel	Ansøger	Kroner
Samtalesalon og film om rollemodeller i Byggeriet	Foreningen for byggeriets samfundsansvar	99 500
Strateginetværk for bæredygtigt byggeri	Bygherreforeningen	920 000
Energispring fase 3	Københavns Kommune	995 000
Kvalificerede løsninger til det biobaserede byggeri	Dansk Brand- og Sikringsteknisk Institut	458 500
EU Taksonomi Guide	Fonden Dansk Standard	450 000
DARE netværket	BLOXHUB	750 000
Ny portal til Byggefilm dk	Teknik og Salg ApS	120 625
Lavenergiruders betydning for brandsikkerheden	DTU Lyngby	700 000
Sikring af bygninger mod rotter	Teknologisk Institut	579 000
Den gode forhåndsdialog	Bygherreforeningen	323 000
Renoverprisens Highlights Tour	Komitéen UIA 2023 Copenhagen	350 000
Hvad er normalt skimmelmateriale i lejlighedsstøv ved DNA-test?	Teknologisk Institut	995 000
De Digitale Dage Green - DDD Green	Professionshøjskolen UCN	1 650 000
Udvikling af professionaliseringsforløbet +2 - for arkitekter i plan- og myndighedsarbejde	Akademisk Arkitektforening	600 000
Genanvendelse af træ til bygningskonstruktioner	BUILD	756 000
Renoverprisen 2023	Advice	2 250 000
Drift og videreudvikling af danskbyggeskik dk og danskebygningsmodeller dk	Byggeskadefonden, BSF	1 100 000
Indvendig efterisolering af kuldebroer	BUILD	675 000
OpenBIM til bygge- og ejendomsbranchen	Molio	937 500
Renovering af murede facader med teglskaller . Forundersøgelser	Teknologisk Institut - Aarhus	78 300
Bæredygtig omstilling i ejendomsbranchen	EjendomDanmark	1 995 000
Videncenter for Cirkulær Økonomi i Byggeriet 2023	Teknologisk Institut	800 000
Circular Builders for the Planet_CB Planet	Gate 21	1 200 000
Kvalitet i praktikken	Tænketanken DEA	750 000
Mangfoldige erhvervsskoler	Foreningen Divers	1 300 000
Renovering af murede facader med teglskaller	Teknologisk Institut	868 508
Regler til arbejdsmiljøtjek	BAM-BUS Byggeriets Arbejdsmiljøbus	300 000
Byggeprocessen i små- og mellemstore projekter	Værdibyg	1 274 500
Samarbejdsloftet	Foreningen for byggeriets samfundsansvar	400 000
Formidling af forskningsprojektet Indvendig isolering	DTU Lyngby	50 000
<b>I alt</b>		<b>23.725.433</b>

# 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 antikorrupsion

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 miljø-mæssige 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 i egne bygninger fokus på at mindske ressourceforbruget af fx energi (varme og strøm) og papir. Endvidere arbejdes der bevidst med at mindske madspild. GI yder 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 tredje år APV-målinger, som har fokus på både det fysiske og psykiske arbejdsmiljø. GI har endvidere en politik for at modvirke chikane. 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. Desuden har GI etableret en whistleblowerordning.

## FN's verdensmål

FN's 17 verdensmål blev vedtaget i 2015 af verdens stats- 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 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, 7, 12 og 13), som er særligt relevante i forhold til GI's udviklingsaktiviteter. GI har siden 2008 støttet udviklingsprojekter inden for renoveringsområdet med cirka 346 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 energieffektivisering, 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.

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



**Mål og politikker for ligelig kønsfordeling**

Udpegning af bestyrelsesmedlemmer til GI sker efter reglerne i lov om boligforhold § 63 .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 2022 er fordelt med 5 kvinder og 4 mænd .



En udlejningsejendom i Esbjerg har etableret tagboliger .Her ses det nybyggede køkken i lejligheden, som er etableret i et tidligere loftrum .

# GI Regnskab

I 2022 havde GI et underskud på -581,2 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 lov om boligforhold § 71 .Ultimo 2022 udgjorde egenkapitalen 913,8 mio .kr ., og der er indestående bindingsmidler vedrørende § 120 og § 63a for 2 671,1 mio .kr .Udlånsporteføljen og øvrige finansielle aktiver udgjorde henholdsvis 803,7 mio .kr .og 3 008,7 mio .kr .

De samlede driftsindtægter i 2022 udgjorde -494,6 mio .kr ., jf .tabel 5 .Den primære årsag til de negative driftsindtægter skyldes store tab på værdipapirbeholdningen i 2022 som har givet et negativt afkast på i alt 379,1 mio .kr .svarende til en forrentning på -10,6 % , jf .tabel 6 .

Obligationsbeholdningen gav i regnskabsåret 2022 et negativt afkast på 103,9 mio .kr .svarende til en forrentning på -7,1 % , mens investeringsforeninger, danske obligationer, har givet et negativt afkast på -52,6 mio .kr .svarende til en forrentning på -7,7 % .Benchmark for korte obligationer var i 2022 -7,1 % .Se tabel 6 .

Investeringsforeninger, udenlandske obligationer har givet et negativt afkast på -91,7 mio .kr .svarende til en forrentning på -19,3 % .Årets vægtede benchmark for udenlandske obligationsporteføljer udgjorde i 2022 -18,1 % .Se tabel 6 .

Investeringsforeninger med aktier har givet et negativt afkast på -130,9 mio .kr .svarende til en forrentning på -13,3 % .Benchmark for MSCI ACWI var i 2022 -13,0 % .Se tabel 6 .

**Tabel 5: Driftsindtægter\***

Mio. kr.	2022	2021
Afkast af obligationer, danske realkredit	-103,9	-38,7
Afkast af investeringsforeninger, danske obligationer	-52,6	2,3
Afkast af investeringsforeninger, udenlandske obligationer	-91,7	-9,8
Afkast af investeringsforeninger, aktier	-130,9	227,3
Afkast af investeringsforeninger, virksomhedsobligationer	0,0	0,9
Afkast af udlån, ekskl .tab ved udstedelse af nye lån	49,2	83,5
Kurstab ved udstedelse pantebreve	-69,5	-44,2
Værdiregulering af lånetilbud	-77,0	-37,6
Forrentning af bindingsmidler m m .	-13,4	-13,6
Andre driftsindtægter og -udgifter	-4,9	-6,2
<b>Driftsindtægter i alt</b>	<b>-494,6</b>	<b>164,0</b>

**Tabel 6: Afkast på værdipapirporteføljen**

Mio. kr.	Afkast i 2022	Benchmark
Obligationer, danske realkredit	-103,9	-7,1 %
Investeringsforeninger, danske obligationer	-52,6	-7,7 %
Investeringsforeninger, udenlandske obligationer	-91,7	-19,3 %
Investeringsforeninger, aktier	-130,9	-13,3 %
<b>Afkast i alt</b>	<b>-379,1</b>	<b>-10,6 %</b>

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



**Table 7: Hoved- og nøgletal fra de sidste 5 års regnskaber i mio. kr.**

Mio. kr.	2022	2021	2020	2019	2018
<b>Resultatopgørelse</b>					
Finansielle nettoindtægter	-492,8	166,4	87,9	353,8	-5,0
Administration og personale	-54,3	-56,2	-56,0	-56,0	-55,1
Tilskud § 71 mv.	-28,3	-25,9	-31,0	-33,6	-32,0
Årets resultat	-581,2	77,9	-5,3	254,8	-99,8
<b>Balance</b>					
Aktiver i alt	3 890,9	4 476,6	4 421,0	4 429,0	4 226,5
Egenkapital	913,8	1 494,3	1 413,6	1 414,1	1 153,3
<b>Pengestrømme</b>					
Driftens likviditetsvirkning	-22,4	-28,6	-40,3	-38,1	51,9
Bindingsmidler	-43,5	-1,7	8,5	29,0	42,4
Udlån	-69,6	79,5	95,7	378,9	153,1
Obligationer og investeringsforeninger	167,8	-7,2	-103,0	-280,7	-220,0
Øvrige	-34,6	-44,1	-19,8	-42,8	-53,1
Årets likviditetsforskydning	-2,4	-2,1	-59,0	46,4	-25,7

Driftsomkostningerne udgjorde i alt 86,6 mio .kr , heraf udgør 28,3 mio .kr .bevilget tilskud efter lov om boligforhold § 71 til blandt andet 30 forskellige projekter, med en samlet projektsum på 76 mio .kr .Administrations- og personaleomkostninger udgjorde i 2022 54,3 mio .kr .

#### Hoved- og nøgletal for de sidste 5 år

Hoved- og nøgletal fra regnskabet er vist i tabel 7 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, antikorrupktion 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 på gi dk (god fondsledelse) .

# Resultatopgørelse

1.januar - 31.december 2022

	1.000 kr.	1.000 kr.
	2022	2021
Renteindtægter	41 994	37 073
Renteudgifter	-14 277	-16 752
Nettorenteindtægter	27 717	20 321
Udbytte af værdipapirer	58 927	63 636
Kursreguleringer	-579 432	82 427
Finansielle nettoindtægter i alt	-492 787	166 384
Andre driftsindtægter og -udgifter	-1 799	-2 348
<b>Driftsindtægter i alt</b>	<b>-494.586</b>	<b>164.035</b>
Administrationsomkostninger	-19 432	-18 399
Personaleomkostninger	-34 870	-37 793
Af- og nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	-2 679	-2 650
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1 394	-1 360
Tilskud	-28 272	-25 915
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>-86.647</b>	<b>-86.118</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-581.234</b>	<b>77.917</b>
RESULTATDISPONERING		
Årets resultat	-581 234	77 917
Foreslås disponeret således:		
Overført resultat	-581 234	77 917
<b>Disponeret</b>	<b>-581.234</b>	<b>77.917</b>



Årsrapporten i sin helhed, inklusiv noter, kan du bestille på [gi@dk](mailto:gi@dk).

# Balance

31 .december 2022 (sammendrag)

	1.000 kr.	1.000 kr.
	2022	2021
<b>AKTIVER</b>		
Software	2 711	3 627
Software under udførelse	2 887	2 419
Grunde og bygninger	43 339	44 532
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	603	304
Udlån	803 662	772 556
Obligationer, danske realkredit	1 311 896	1 605 453
Investeringsforeninger, danske obligationer	764 193	502 629
Investeringsforeninger, udenlandske obligationer	232 740	467 388
Investeringsforeninger, aktier	699 833	1 050 113
Tilgodehavender	12 017	8 134
Likvide beholdninger	17 026	19 435
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>3.890.906</b>	<b>4.476.589</b>
<b>PASSIVER</b>		
Egenkapital	913 848	1 494 319
Dispositionsfond, Byfornyelse	2 552	4 758
Dispositionsfond, Aftalt boligforbedring	0	54
Forventet kurstab på afgivne lånetilbud	215 270	138 240
Hensættelser	217 821	143 053
Bankgæld	0	26 791
Bindingsmidler iht .§§ 120 og 63a	2 671 086	2 714 624
Leverandører af varer og tjenesteydelser	4 433	6 412
Feriepengeforpligtelse	2 657	2 461
Skyldig støtte § 71	81 060	88.166
Markedsværdi af terminssikring af renter	0	763
Gæld i alt	2 759 237	2 839 216
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>3.890.906</b>	<b>4.476.589</b>

# Tabelsamling Lån

**Tabel A: Ansøgninger i 2022 fordelt efter størrelse**

Ansøgt beløb Mio.	I alt		I alt %	
	Antal	Mio.	Antal	Mio.
0 - 1	14	8	21	2
1 - 2	6	9	9	3
2 - 3	11	27	17	8
3 - 4	7	24	11	7
4 - 8	21	110	32	31
8 - 16	2	27	3	8
16 - 30	4	91	6	25
30 - 60	1	60	1	16
<b>I alt</b>	<b>66</b>	<b>356</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

**Tabel B: Ansøgninger i 2022 fordelt geografisk**

Område	I alt		I alt %	
	Antal	Mio.	Antal	Mio.
København	13	164	20	46
Frederiksberg	5	19	8	5
Sjælland i øvrigt	12	54	17	15
Fyn	10	56	15	16
Århus	13	26	20	7
Jylland i øvrigt	13	37	20	11
<b>I alt</b>	<b>66</b>	<b>356</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

**Tabel C: Tilbud 2022 fordelt efter størrelse**

Tilbudt beløb Mio.	I alt		I alt %	
	Antal	Mio.	Antal	Mio.
0 - 1	15	8	25	3
1 - 2	4	6	7	2
2 - 3	11	27	19	10
3 - 4	8	26	14	10
4 - 8	15	76	25	29
8 - 15	2	21	3	8
15 - 30	3	65	5	24
30 - 60	1	38	2	14
<b>I alt</b>	<b>59</b>	<b>267</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

**Tabel D: Tilbud i 2022 fordelt geografisk**

Område	I alt		I alt %	
	Antal	Mio.	Antal	Mio.
København	13	126	22	47
Frederiksberg	5	19	9	7
Sjælland i øvrigt	10	26	17	10
Fyn	10	51	17	19
Århus	12	26	20	10
Jylland i øvrigt	9	19	15	7
<b>I alt</b>	<b>59</b>	<b>267</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

**Tabel E: Etablerede anlægs lån i 2022 fordelt efter størrelse**

Tilbudt beløb Mio.	I alt		I alt %	
	Antal	Mio.	Antal	Mio.
0-1	9	5	26	4
1-2	8	13	23	10
2-3	5	12	14	10
3-4	3	10	8	8
4-8	6	32	17	26
8-15	2	19	6	15
15-60	2	34	6	27
<b>I alt</b>	<b>35</b>	<b>125</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

**Tabel F: Etablerede anlægs lån 2022 fordelt geografisk**

Område	I alt		I alt %	
	Antal	Mio.	Antal	Mio.
København	6	40	17	32
Frederiksberg	1	1	3	1
Sjælland i øvrigt	7	32	20	25
Fyn	3	6	9	5
Århus	11	25	31	20
Jylland i øvrigt	7	21	20	17
<b>I alt</b>	<b>35</b>	<b>125</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

**Tabel G: Igangværende byggelån pr. 31.12.2022**

Tilbudt beløb Mio.	Hovedstol		Trukket*		I alt %	
	Antal	Mio.	Mio.	Antal	Hovedstol %	Trukket %
2-3	3	8	6	12	5	14
3-4	1	3	2	6	2	8
4-8	4	24	5	29	13	35
8-15	3	38	1	13	22	15
15-60	4	101	1	24	58	28
<b>I alt</b>	<b>15</b>	<b>174</b>	<b>15</b>	<b>84</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

\* Træk siden byggelånet blev etableret

# Tabelsamling Konto

**Tabel H: Bindingskonti inkl. småhuse, bindingspligtigt areal (m<sup>2</sup>)**

Opgjort den 31. december 2022

Bindingstype	Antal i alt	Beboelse		Erhverv	
		Areal m <sup>2</sup>	Lejligheder	Areal m <sup>2</sup>	Lejligheder
§ 120	7.322	9.905.953	131.589	1.456.654	12.647
§ 63a	1.121	516.195	6.772		
<b>I alt</b>	<b>8.443</b>	<b>10.422.147</b>	<b>138.361</b>	<b>1.456.654</b>	<b>12.647</b>
Småhuse	206	60.613	816	9.690	125
<b>I alt</b>	<b>8.649</b>	<b>10.482.761</b>	<b>139.177</b>	<b>1.466.344</b>	<b>12.772</b>

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

I mio. kr.

Bindingstype	Indestående bindingsbeløb	Bindingskonti/ejendomme
§ 120	2.625	2.932
§ 63a	40	534
<b>I alt</b>	<b>2.665</b>	<b>3.466</b>
Småhuse	6	206
<b>I alt</b>	<b>2.671</b>	<b>3.672</b>

**Tabel J: Bevægelser i indestående bindingsbeløb**

Opgjort for perioden 2018 til 2022 i mio. kr.

Regnskabsår	Indestående primo	Indbetalinger inkl. renter	Udbetalinger	Indestående ultimo
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
2022	2.715	341	385	2.671

**Tabel K: § 119 og § 120 hensættelser, udgifter og samlede saldi**

Opgjort den 31. december 2021 for årene 2017 – 2021 i mio. kr.

År	Årets hensættelser	Årets udgifter	Forskel
2017	1.770	1.908	-138
2018	1.918	2.273	-355
2019	1.793	2.124	-332
2020	1.811	2.150	-339
2021	1.818	2.309	-490

**Tabel L: Kontrol af § 120 regnskaber, statistisk tilfældig udvælgelse**

Korrektion i gennemsnit

År	Antal regnskaber	Udgifter mio. kr.	Korrektion mio. kr.	Korrektion beløb %	Korrektion antal %
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
2022	436	254,5	52,5	20,6	65

**Tabel M: Kontrol af samtlige § 120 regnskaber; udvælgelse med henblik på at styrke kontrolaspektet og statistisk tilfældig udvælgelse**

Korrektion i gennemsnit

År	Antal regnskaber	Udgifter mio. kr.	Korrektion mio. kr.
2018	604	629,7	108,8
2019	533	537,8	118,0
2020	601	737,1	163,8
2021	628	736,2	184,9
2022	624	655,8	160,5

# Tabelsamling Påbudt vedligehold

**Tabel N: Anmodninger geografisk**

Område	2019		2020		2021		2022	
	Antal	%	Antal	%	Antal	%	Antal	%
København og Frederiksberg	10	12	6	9	6	10	9	12
Sjælland i øvrigt	31	39	30	44	26	41	36	48
Fyn	7	9	6	9	7	11	9	12
Århus	4	5	5	7	5	8	0	0
Jylland i øvrigt	28	35	21	31	19	30	21	28
<b>I alt</b>	<b>80</b>	<b>100</b>	<b>68</b>	<b>100</b>	<b>63</b>	<b>100</b>	<b>75</b>	<b>100</b>

**Tabel O: Afsluttede sager**

Årsag	2019		2020		2021		2022	
	Antal	%	Antal	%	Antal	%	Antal	%
Udført af udlejer	58	64	40	52	33	53	31	50
Udført af GI	11	12	12	16	8	13	4	7
Afslag	4	4	0	0	1	2	4	7
Andre årsager	18	20	25	32	20	32	22	36
<b>I alt</b>	<b>91</b>	<b>100</b>	<b>77</b>	<b>100</b>	<b>62</b>	<b>100</b>	<b>61</b>	<b>100</b>

**Tabel P: Udgifter til arbejder udført af GI**

Interval	2019		2020		2021		2022	
	Antal	%	Antal	%	Antal	%	Antal	%
0 - 10 000	4	36	6	50	2	25	0	0
10 000 - 20 000	0	0	1	8	0	0	0	0
20 000 - 50 000	0	0	2	17	2	25	3	75
50 000 - 100 000	4	36	3	25	2	25	0	0
> 100 000	3	28	0	0	2	25	1	25
<b>I alt</b>	<b>11</b>	<b>100</b>	<b>12</b>	<b>100</b>	<b>8</b>	<b>100</b>	<b>4</b>	<b>100</b>



# Tabelsamling Registrering

**Tabel Q: Registreringer – antal ejere – 2022**

Status 31.12.2022

Ejere registreret	1 gang	2 gange	3 eller flere gange	I alt
§ 21, stk 2, nr .4	179	10	12	201
§ 21, stk 2, nr .5	92	3	3	98
<b>I alt</b>	<b>271</b>	<b>13</b>	<b>15</b>	<b>299</b>

**Tabel R: Registreringer – antal ejere – 2021**

Status 31.12.2021

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

**Tabel S: Registreringer – antal ejere – 2020**

Status 31.12.2020

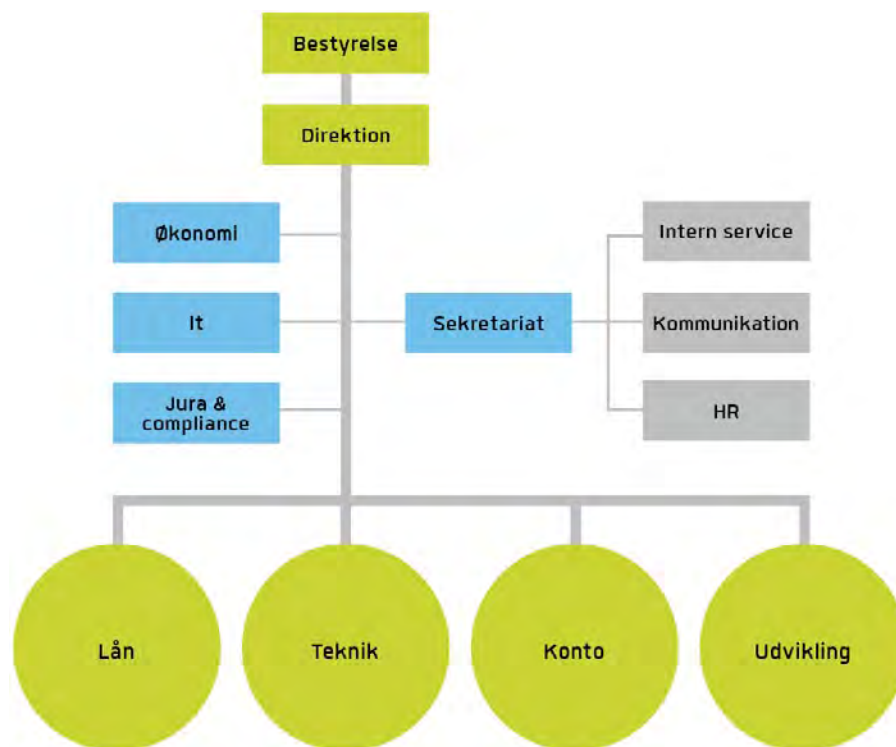
Ejere registreret	1 gang	2 gange	3 eller flere gange	I alt
§ 21, stk 2, nr .4	246	18	13	277
§ 21, stk 2, nr .5	91	9	5	105
<b>I alt</b>	<b>337</b>	<b>27</b>	<b>18</b>	<b>382</b>

**Tabel T: Registreringer – antal ejere – 2019**

Status 31.12.2019

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

# 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

Økonomiechef, 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 Vangsøe 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 Jørn Pedersen**, mne 21326

BERETNING 2022

Layout: Grafigur

Print: Lasertryk dk

Oplag: 400

© GI marts 2023

**GI** GRUNDEJERNES  
INVESTERINGSFOND

I Grundejernes Investeringsfond arbejder vi aktivt for at skabe bedre boliger og bedre liv for en bæredygtig fremtid .

Vi tror på, at det er et fælles ansvar at udvikle vores boliger og bygninger i en bæredygtig retning til gavn for både den enkelte og for hele samfundet .Det vil vi gerne yde vores bidrag til .

Vi er en selvejende institution stiftet af Folketinget i 1967 som et led i at skabe balance på boligmarkedet .Vores opgave er at administrere penge til vedligeholdelse af private udlejningsejendomme, tilbyde lån og yde støtte til projekter, der fremmer udvikling af vores boliger og bygninger .

Som myndighed gør vi os umage med at være transparente, og sikre en enkel og effektiv administration .Vi lægger også vægt på at bidrage til videndeling og netværksarbejde i ejendomsbranchen og byggeriet for at fremme tværfaglig forståelse og indsigt .