

2014

Beretning





Forsidefoto

Fotograf Carsten Ingemann

Vinder af RENOVER prisen 2014 blev sportshallen Diamanten i byen Fyns Havn på Als.

Med renoveringen har sportshallen fået flere brugere og mere liv. GI og Realdania står bag RENOVER prisen.



Beretning 2014

Året 2014 – og starten af 2015	4
GI lån	8
GI konto	10
GI påbudt vedligehold	14
GI registrering	15
GI udvikling	16
GI regnskab	20
Tabelsamling	24
GI organisation	30

Året 2014 – og starten af 2015

Store lovændringer på vej

Regeringen fremsatte i 2014 et omfattende lovforslag om ændring af lejeloven og boligreguleringsloven (Forenkling og modernisering af lejelovgivningen.) Forslaget indeholder en række elementer, der vil få stor betydning. Blandt de vigtigste af forslagene på GI's område kan nævnes:

- Bindingspligten i uregulerede kommuner, jfr Lejelovens § 63 a ophæves, når de enkelte konti er nulstillet. I praksis kan der blive tale om en lang periode, før alle konti er ophævet.
- Boligudlejningsejendomme opført efter 1.1.1970 (bortset fra småhuse mv.) skal fremover indberette vedligeholdelsesregnskaber til GI, og regnskaberne skal publiceres på GI's hjemmeside.
- For ejendomme med § 18 b konto skal udlejer til GI årligt indsende et udvidet vedligeholdelsesregnskab, der er opdelt på kategorier. Hvis dette ikke sker, sættes årets vedligeholdelsesudgifter til 0 kr.
- GI kan fremover udføre påbudt vedligehold i alle kommuner, hvis en lejer klager over, at udlejer ikke har efterkommet et påbud om vedligeholdelse fra huslejenævnet. Efter gældende regler gælder dette kun i regulerede kommuner.

Det er planen, at ændringerne skal træde i kraft pr. 1.7.2015, og det ventes, at ministeriet vil udsende en mere detaljeret bekendtgørelse. Herefter vil GI indarbejde de nye regler samt informere ejere og lejere om ændringerne.

Flere kan få glæde af GI's billige lån, der er uden bidrag og gebyrer

GI tilbyder lån til vedligeholdelse og forbedring af bindingspligtige ejendomme. Aktuelt tilbydes en fast rente på 2,0 % med løbetid op til 30 år. Der opkræves ikke bidrag eller gebyrer, så lånerenten er den eneste omkostning til GI.

Til gengæld kræver GI, at der udføres byggearbejder i god arkitektonisk og håndværksmæssig kvalitet, der ikke forringer ejendommens bevaringsværdi. GI bidrager i idéfasen med gratis rådgivning for at sikre dette. Pr. 1.1.2014 er lånevilkårene forbedret, således at der kan tilbydes lån på op til 15 mio. kr. pr. ejendom, hvor maksimum tidligere var 8 mio. kr. Endvidere kan der som noget nyt tilbydes lån på 100 % af byggeomkostningerne for ejendomme med Save værdi 1 – 4. For øvrige ejendomme er grænsen 90 %.

På trods af de favorable vilkår er GI's lånevotekvote ikke blevet udnyttet fuldt ud de senere år. GI har derfor i 2014 gennemført interview af et antal udlejere om kendskabet til GI's lånetilbud. Undersøgelsen viser, at en del udlejere ikke kender til GI's lånevilkår, mens nogle foretrækker en anden type finansiering, fx lån med variabel rente. I 2015 vil GI iværksætte en målrettet kampagne med det formål at øge kendskabet til vores lånevilkår hos udlejerne og deres rådgivere.

Mange forskellige nye tilbud til vores kunder

I GI bestræber vi os løbende på at forbedre samarbejdet med vores kunder og at udvikle nye samarbejdsrelationer og nye attraktive tilbud.

- Lejeretligt Forum er et nyt netværk for videndeling og diskussion blandt jurister og andre, der beskæftiger sig med komplicerede lejeretlige emner. GI har afholdt 3 meget velbesøgte møder i 2014, og der er tilsvarende planlagt møder for 2015.
- GI har i 2014 udsendt en række korte GI-guider, der sammenfatter huslejenævnspraksis på forskellige områder, fx sammenhængen mellem vedligeholdelse og forbedring.
- Hjemmesiden Huslejenaevn.dk er udviklet i samarbejde med ministeriet. I 2014 er hjemmesiden gjort mere brugervenlig, og den indeholder nu oplysninger om et stort antal sager, der er afgjort ved landets huslejenaevn og beboerklagenævne.

DM i SKILLS satte i 2014 besøgsrekord. 42.000 lagde vejen forbi i de tre intense dage med godt håndværk, passioneret arbejde og faglig stolthed. 37 vindere fra 29 fag blev hyldet af en fyldt arena i Gigantium i Aalborg. GI er hovedsponsor for DM i Skills.



FRITIDSHUSET MIRROR HOUSE var en af de nominerede til RENOVER prisen 2014. Med et begrænset budget blev en nedslidt og kedelig bygning forvandlet til en arkitektonisk spændende bygning, som daglig glæder mange besøgende på en af Københavns større legepladser. Foto: Carsten Ingemann

- I februar 2015 introducerede vi en ny og forbedret hjemmeside Gl.dk, der integrerer indholdet af de 2 sider Gl.dk og Ejendomsviden.dk.

Digitalisering og selvbetjening

I overensstemmelse med regeringens målsætning arbejder GI løbende med at digitalisere de administrative systemer og indføre brugervenlige digitale selvbetjeningsløsninger. Via en aktiv indsats og markedsføring er andelen af digitale indberetninger af regnskaber nu oppe på 85 %.

Primo 2014 afsluttede vi en total indscanning af alle papirsager. Sagerne er nu gemt elektronisk, og papirsagerne er afskaffet. Tilsvarende bliver alle nye papirsager løbende indscannet.

GI rådgiver om Grøn Byfornyelse

Den 1.7.2014 trådte loven om en Energisparepakke for private udlejningsboliger i kraft. Et af elementerne er Aftalt Grøn Byfornyelse, hvor udlejeren kan få finansieret sin investering i energibesparelser gennem en lejeforhøjelse, mens lejeren kan opnå en besparelse i energiforbruget, som helt eller delvis opvejer lejeforhøjelsen. Kommunen kan støtte projektet økonomisk samt evt. tilbyde genhusning. I samarbejde med Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har GI etableret en uvildig rådgivningsordning, Grøn Byfornyelseslinje for ejere og lejere. Endvidere er der udarbejdet en hjemmeside, groenbyfornyelse.dk samt en vejledningspjece.

Foreløbig har interessen for ordningen dog være begrænset.

Stor opbakning til GI's partnerskaber om renovering

GI har i en årrække haft fokus på at øge interessen for renovering via forskellige initiativer i samarbejde med Bygherreforeningen og Realdania.



Under overskriften "Renovering på Dagsordenen" samarbejder GI, Bygherreforeningen og en bred kreds af byggebranchens væsentligste organisationer og virksomheder nu på 5. år om at skabe mere prestige og opmærksomhed om renovering. Der er siden 2011 holdt 35 arrangementer om forskellige temaer om renovering, og ca. 2.500 personer har deltaget i arrangementerne. Dertil kommer stigende presseomtale og generelt større interesse i branchen. For at forstærke den fremtidige indsats yderligere er partnerkredsen udvidet ultimo 2014, og som noget nyt igangsættes en debatskabende indsats på de sociale medier.

I 2013 uddelte GI og Realdania for første gang en Renoverpris for Danmarks bedste renovering. Siden da er interessen for prisen steget. I 2014 var der således en betydelig stigning i antallet af indstillede projekter, og der var god presseomtale af prisen både før, under og efter prisuddelingen. Prisen blev i september 2014 givet til Sportshallen Diamanten i Fynshav på Als. Dommerpanelet udtalte i sin nominering, at Diamanten er eksemplarisk "med de innovative, bæredygtige løsninger, det genopstandne foreningsliv og den overbevisende transformation fra usexet tristesse til oplevelsesrig arkitektur med noget på hjerte."



GI og Realdania arbejder med flere initiativer for yderligere at udbrede kendskabet til prisen og forstærke interessen. Det sker bl.a. via netværksarrangementer og tilbud om inspirationsbesøg hos de nominerede projekter, samt øget fokus på de sociale medier. I januar og februar 2015 har alle interesserede kunnet indstille projekter til Renoverprisen 2015, der uddeles i september 2015.

Økonomi og administration

I 2014 havde GI et overskud på 109 mio. kr. og egenkapitalen udgjorde 1.024 mio. kr. GI fik gode afkast på såvel obligationer som aktier. Desuden blev en del gamle GI-lån indfriet, og nyudlånet var mindre end budgetteret.

Det nuværende danske renteniveau er ekstremt lavt, og blandt andet derfor har GI behov for en betydelig egenkapital for at modstå kursfald som følge af fremtidige rentestigninger. GI har også behov for en betydelig likviditetsreserve bl.a. for at sikre, at indskud på bindingskonti kan tilbagebetales.

For at sikre en passende risikospredning samt for at optimere de forventede finansindtægter er GI's aktiver – udover GI-pantebreve i forbindelse med udlån – anbragt i en blanding af realkreditobligationer, virksomhedsobli-

gationer og aktier i investeringsforeninger. De finansielle investeringer styres løbende i overensstemmelse med en investeringspolitik, der er godkendt af bestyrelsen. Investeringspolitikken indeholder også et sæt etiske retningslinjer for de finansielle investeringer. Hovedreglen er, at de investeringsforeninger, som GI benytter, skal have underskrevet konventionerne UN-PRI og UN Global Compact, der ikke tillader investeringer i selskaber, der overtræder konventionerne om menneskerettigheder, arbejdstagerrettigheder, miljø, anti korrupsion og illegale våben. GI drøfter løbende disse forhold med hver enkelt investeringsforening.



John R. Frederiksen
Bestyrelsesformand



Lars Axelsen
Adm. direktør

Lån

Lånerente

Renten på nye lånetilbud justeres løbende for at sikre, at efterspørgslen så vidt muligt modsvarer kvoten. Renten har været 2,0 % p.a. siden 24. marts 2015.

Den årlige ydelse er 4,44 % på et 30-årigt lån uden afdragsfrihed. Med afdragsfrihed er den årlige ydelse 2,0 % af hovedstolen de første 5 år og 5,09 % de næste 25 år.

Lån kan ydes til klimaskærm, nye boliger, manglende eller utidssvarende badeværelser, energioptimering, udearealer og fællesarealer samt fælles installationsanlæg.

Fra 1. januar 2014 kunne GI, som noget nyt, tilbyde 100 % belåning af anlægsudgifterne til bevaringsværdige ejendomme med SAVE værdi 1 – 4. For andre ejendomme kan GI fortsat tilbyde belåning til 90 % af udgifterne.

Løbetiden kan være op til 30 år, og der tilbydes afdragsfrihed de første 5 år. Der opkræves ikke bidrag og vi udbetaler og indfrier altid til kurs 100.

Ansøgninger

Der er i 2014 modtaget 72 ansøgninger for i alt 243 mio. kr. Ansøgningerne vedrører ejendomme i hele landet. I 2013 blev der modtaget 75 ansøgninger for i alt 259 mio. kr. Ansøgningerne de sidste 4 år er vist i figur 1.

Tilbud

Der er i 2014 tilbudt 63 lån for i alt 142 mio. kr. I 2013 blev der tilbudt 49 lån for i alt 120 mio. kr. 56% er tilbudt med

100% belåning af anlægsudgifterne. Kunderne har en frist på 2 år til at udføre arbejdet. Tilbuddene de sidste 4 år er vist i figur 2.

Udbetalinger

Der er i 2014 udbetalt 35 lån for i alt 59 mio. kr. I 2013 blev der udbetalt 28 lån for i alt 52 mio. kr. Udbetalingerne de sidste 4 år er vist i figur 3.

Mange kunder vælger at få GI lån udbetalt med afdragsfrihed de første 5 år. I 2014 blev 60 % af lånene udbetalt med afdragsfrihed mod 57 % i 2013.

Teknikerservice

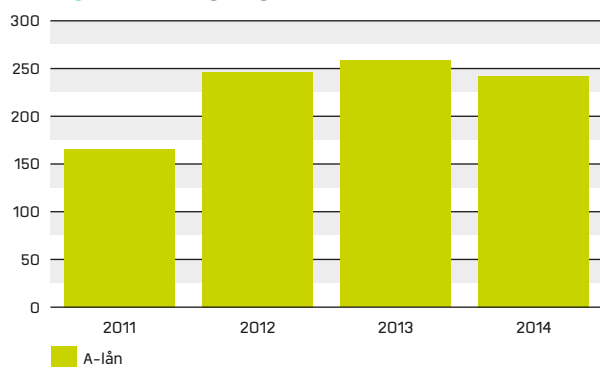
GI tilbyder et gratis besøg af en bygningskyndig tekniker. På mødet afklares ejendommens tilstand. Kunden får vejledning til de ønskede arbejder. I de fleste tilfælde resulterer dialogen i gode projekter, hvor der bruges håndværksmæssigt korrekte løsninger og tages hensyn til de arkitektoniske kvaliteter.

Der er i 2014 givet teknikerservice i 49 ejendomme. Ud af de 45 afsluttede sager resulterede 9 sager i en ansøgning om lån, svarende til ca. 20 %.

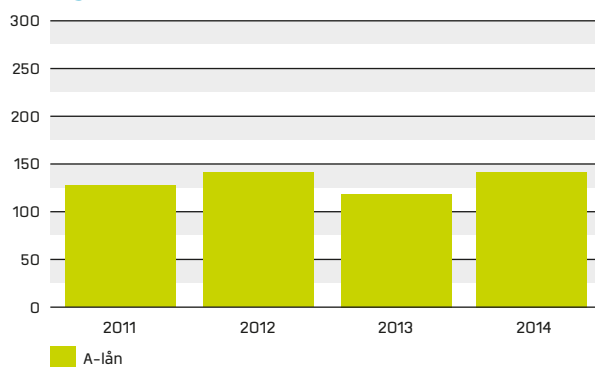
Vedligeholdelsesplan

GI tilbyder hjælp til udarbejdelse af en vedligeholdelsesplan, hvor der er lagt vægt på alle bygningsdele. Vedligeholdelsesplanen laves i GI's it-program GPV, som sikrer, at alle vedligeholdelsesarbejder bliver udført rettidigt og i den rigtige rækkefølge.

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



Mio. kr. **Figur 2: Tilbud i beløb**





PÅ FOLKEMØDET I BORNHOLM

afvikles mange hundrede debatter. GI samler relevante interessenter til debatter om renovering. Her et debatmøde på havnen i Allinge.

GI's teknikere kan være behjælpelige i forbindelse med udarbejdelse af den tilstandsvurdering der danner grundlag for vedligeholdelsesplanen og samtidig vejlede i forhold til brug af it-programmet GPV. Se mere på gi.dk.

Forbrug af kvoten

Der er i 2014 brugt 131 mio. kr. af den samlede kvote på 200 mio. I 2013 var det samlede forbrug 117 mio. kr. Kvoteforbruget de sidste 4 år er vist i figur 4.

Ekstraordinære indfrielse og afdrag

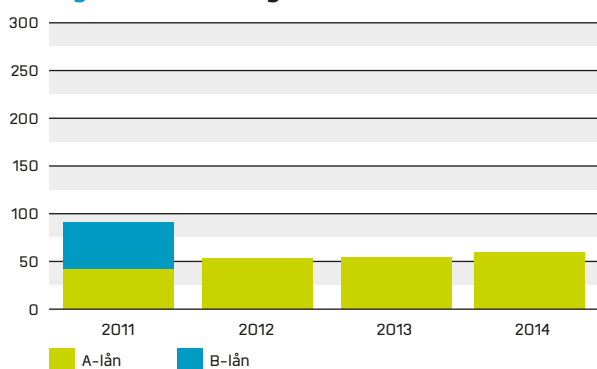
I 2014 blev der ekstraordineret indfriet og afdraget på 278 lån for i alt 178 mio. kr. mod 222 lån for i alt 188 mio. kr. i 2013.

Låneportefølje og restgæld

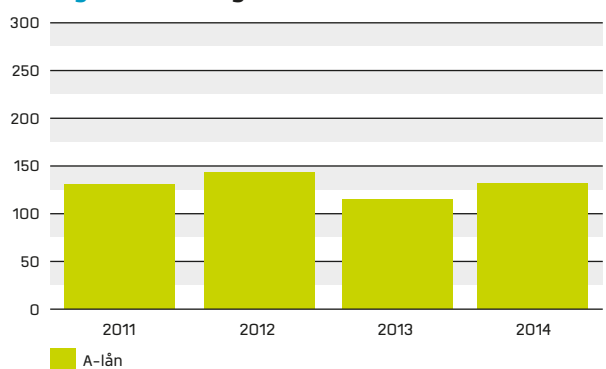
Ved udgangen af 2014 bestod den samlede låneportefølje af 2.404 lån med en samlet nominel restgæld på 2,7 mia. kr. Den kursregulerede værdi udgjorde 1,9 mia. kr.

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

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



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



GI konto

Antal bindingskonti

Pr. 31.12.2014 var der 9.958 bindingskonti incl. småhuse, hvilket er 102 færre konti end 31.12.2013. Antallet af bindingskonti er uden småhusene faldet en smule, omkring 1 %, fra 2013 til 2014.

Udviklingen i antallet af bindingskonti for de seneste 4 år, opgjort pr. 31.12., er vist i figur 5.

Indestående bindingsbeløb

Det samlede indestående bindingsbeløb var pr. 31. december 2014 på 2.455 mio. kr. Der er tale om en stigning på 102 mio. kr. i forhold til året før, hvor indeståendet var 2.352 mio. kr. Der er indbetalt 348 mio. kr. (inkl. rentetilskrivning) i 2014, hvilket er 28 mio. mere end året før. Udbetalingerne har i 2014 været lidt større end i 2013, nemlig 246 mio. kr. mod 241 mio. kr. Rentetilskrivningen for 2014 er 36 mio. kr. Udviklingen i indestående bindingsbeløb over den seneste 4-årige periode er vist i figur 6.

Knap 97 % af indeståendet vedrører § 18 b konti. I antal svarer § 18 b kontiene til små 74 % af konti med indestående. Indeståendet på småhusene er under 0,5 % af det samlede indestående, mens knapt 3 % vedrører § 63 a konti. I antal er småhusenes andel knapt 8 % af alle konti med indestående, og § 63 a kontienes andel af alle konti med indestående er små 18 %.

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

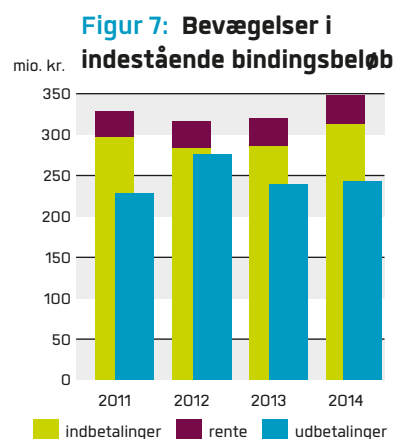
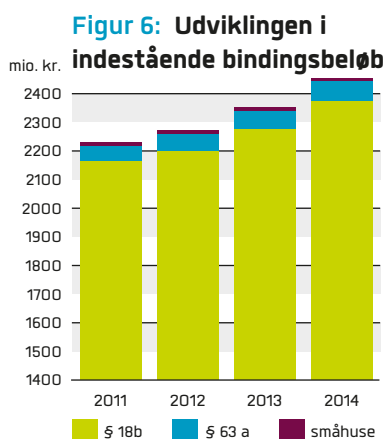
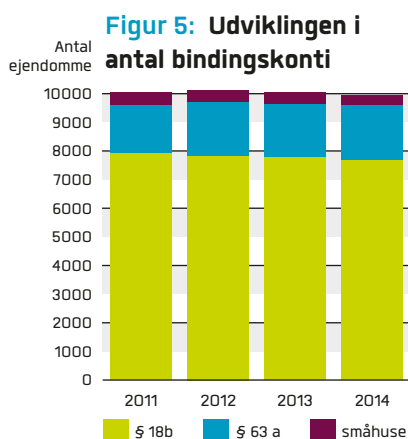
Bindingskonti efter § 18 b

Saldiene i tabel 1 er pr. seneste regnskabsdato, hvilket typisk er pr. 31. december 2013, fordi fristen for at sende regnskab ind for 2014 først udløber den 1. juli 2015.

Den samlede positive saldo på § 18 b konti på 2.409 mio. kr. svarer ikke til indestående, fordi indestående er det eksakte beløb, der indestod 31.12.2014, mens saldi er opgjort pr. 31.12.2013 eller en anden senere dato, som er seneste regnskabsdato for de konti, der ikke følger kalenderåret. Det betyder, at ikke alle bindingsbeløb, der indgår i den samlede saldo, er forfaldne, ligesom der er restance på nogle konti.

Knap 41 % af § 18 b bindingskontiene har en positiv § 18 b saldo (incl. konti med 0 kr. i saldo). Den procentvise andel af konti med positiv § 18 b saldo er lidt mindre end for 2013, hvor ca. 43 % havde en positiv saldo. Andelen af konti med negativ § 18 b saldo - ca. 59 % - viser, at der siden bindingsordningens start er afholdt udgifter på disse konto, der har været større end hensættelserne.

Den samlede § 18 b saldo (positive og negative saldi) er steget fra -4.885 mio. kr. i 2013 til -4.754 mio. kr. i 2014. De negative § 18 b saldi kan modregnes i de fremtidige



hensættelser. Udgifterne for 2013 var 122 mio. kr. mindre end hensættelserne (Tabel J).

Den samlede saldo på både § 18 og § 18 b pr. sidste regnskabsdato opgjort 31.12.2014 udgør - 4.439 mio.kr. (-4.754 + 315), jf. Tabel J i tabelsamlingen på side 26. Det fremgår af denne, at det samlede underskud på § 18 og § 18 b i 2009 var knapt 4,7 mia. kr., mens det i 2013 var ca. 4,4 mia. kr. Frem til 2009 skete der en løbende forøgelse af den samlede negative saldo på § 18 og § 18 b. Det er ikke længere tilfældet. I 2010, 2012 og 2013 har hensættelserne således været større end udgifterne.

Det fremgår af tabel I på side 26, at det samlede indestående for ejendomme med positiv saldo er vokset gradvist fra ca. 2,1 mia. kr. i 2010 til ca. 2,4 mia. kr. i 2014.

Hensættelserne reguleres på grundlag af udviklingen i nettoprisindekset. Det gennemsnitlige hensættelsesbeløb for § 18 og § 18 b var tilsammen 146 kr. pr. m² i 2014 og er forhøjet med 0,8 % for 2015, hvorfor beløbet kan beregnes til 149 kr. pr. m² i gennemsnit.

Bindingskonti efter § 63 a

Saldi i tabel 2 er pr. seneste regnskabsdato, hvilket typisk pr. 31. december 2013, fordi fristen for at sende regnskab ind for 2014 først udløber den 1. juli 2015.

Den samlede positive saldo på § 63 a konti på 74 mio. kr. svarer ikke til indestående, fordi indestående er det eksakte beløb, der indestod 31.12.2014, mens saldi er opgjort pr. 31.12.2013 eller en anden senere dato, som er seneste regnskabsdato for de konti, der ikke følger kalenderåret. Det betyder, at ikke alle bindingsbeløb, der indgår i den samlede saldo, er forfaldne, ligesom der er restance på nogle konti.

Knapt 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 dækker udgifterne til forbedringerne. Udlejeren kunne i stedet have valgt at få forbedringerne dækket ved at forhøje huslejen.

I tabelsamlingen på side 27, tabel K, vises udviklingen i § 63 a hensættelserne, udgifterne og samlet saldo for årene 2009 – 2013. Det samlede underskud på § 63 a kontiene er for 5-års-perioden 5 mio. kr. Siden bindingsordningens start beløber det samlede underskud sig til 198 mio. kr.

Hensættelsesbeløbet, som reguleres efter nettoprisindekset, var 22 kr. pr. m² i 2014 kr. pr. m² og er for 2015 23 kr. pr. m².

Kontrol af indsendte regnskaber

Der er afsluttet "almindelig" kontrol af 501 § 18 b regnskaber, fordelt på 465 udlejningsejendomme, 20 restejendomme i ejerlejlighedsforeninger og 16 andelsboligforeninger.

Der er i 2014 korrigeret for 27,7 mio. kr. svarende til 15,8 % af de samlede udgifter på i alt 175,5 mio. kr. I 2013 blev der korrigeret for 15,9 %, så korrektionsprocenten er så godt som uændret.

Der er i 2014 foretaget en yderligere kontrol af regnskaber, som er udtaget særskilt enten med henblik på at styrke kontrolaspektet eller ud fra en konkret risikovurdering. Den samlede analyse af de herefter i alt 616 kontrollerede § 18 b regnskaber viser, at for gennemgåede bilag på i alt 380,5 mio. er der korrigeret for i alt 76,7 kr., svarende til en korrektionsprocent i gennemsnit på 20,2 %.

Korrektionsprocenten for alene de 115 regnskaber, der er udtaget særskilt (på baggrund af en styrkelse af kontrolaspektet og ud fra en konkret risikovurdering) er 23,9 %. Selvom korrektionsprocenten for denne type er

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

Opgjort 31. december 2014 – mio. kr.

Positiv / negativ saldo	Antal ejendomme	§ 18 saldo	§ 18 b saldo
§ 18 positiv eller 0 / §18 b positiv eller 0	3.151	582	2.325
§ 18 negativ / §18 b positiv	173	-41	84
§ 18 0 / §18 b negativ	3.337	0	-4.883
§ 18 negativ / §18 b negativ	1.077	-226	-2.280
I alt	7.738	315	-4.754

EJERE AF ÆLDRE udlejningsejendomme
kan få attraktive lån til renovering hos GI.
Foto: Ulrik Jantzen



langt mindre end sidste år (32,2 %), viser det sig også i år, at korrektionerne af de særskilt udtrukne regnskaber er markant højere end af de simpelt tilfældigt udtrukne regnskaber.

Der er af § 63-konti kontrolleret 108 regnskaber fordelt på 105 udlejningsejendomme og 3 restejeendomme i ejerlejlighedsforeninger.

Den beløbsmæssige korrektion udgør i gennemsnit 36,1 %, hvilket er fald på 10,3 procentpoint i forhold til 2013, hvilket dog ikke er statistisk signifikant. Korrektionen svarer til, at de samlede udgifter på i alt 22,1 mio. kr. er reduceret med 8,0 mio. kr.

Korrektionsprocenterne mv. for perioden 2009 – 2013 kan ses i tabel L og M i tabelsamling på side 27.

Retssager

Der er i 2014 afsluttet to landsretssager, hvor GI har været part. Den ene sag handler om forældelse i relation til bindingskontiene; den anden om betaling af bindingsbeløb for en beboelsesejendom, som fuldt ud udlejes erhvervsmæssigt i første led, og hvor udlejeren herefter lejer de enkelte boliger ud.

Forældelse

Østre landsret afsagde den 28. februar 2014 dom i en sag, hvor en udlejer i 2006 havde afholdt udgifter i forbindelse med installation af fjernvarme i en ejendom omfattet af boligreguleringslovens § 18 og § 18 b. Udlejeren havde glemt at indberette udgiften (sparet vedligeholdelse) til GI i 2006, og opdagede først fejlen i 2011, hvor udlejer indberettede udgiften til GI. GI afviste at ændre

indberetningen under henvisning til, at kravet efter GI's opfattelse var forældet.

Østre Landsret gav GI medhold i, at en konto i GI er omfattet af § 3 i forældelsesloven og dermed undergivet en forældelse på 3 år.

Erhvervsmæssig udlejning af hele ejendommen

Vestre Landsret afsagde den 3. april 2014 dom i en sag, der handlede om bindingspligt i en situation, hvor en kommune lejede en ejendom, som herefter blev fremlejet til ældreboliger.

GI havde tidligere anlagt sag mod ejeren (udlejer) af ejendommen, der havde udlejet hele ejendommen til kommunen (fremlejegiver) på en erhvervslejekontrakt, hvor landsretten fandt, at ejeren ikke var bindingspligtig. GI var derfor af den opfattelse, at så var kommunen som fremlejegiver pligtig til at betale bindingsbeløbet efter lejelovens § 63 a. Landsretten fandt imidlertid, at bestemmelsen om bindingspligt i lejelovens § 63 a skulle fortolkes på den måde, at bestemmelsen kun omfatter en udlejer, der tillige er ejer af ejendommen. Konsekvensen var, at ejendommen ikke er bindingspligtig. Lejelovens § 1 er efterfølgende blev ændret, så erhvervsmæssig udlejning af en hel ejendom ikke længere fritager for bindingspligt.

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

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

Opgjort 31. december 2014 – mio. kr.

Positiv / negativ saldo	Antal ejendomme	§ 63 a saldo
§ 63 a positiv eller 0	908	74
§ 63 negativ	1.008	-272
I alt	1.916	-198

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, at ejendommen skal administreres på udlejerens vegne, indtil arbejdet er udført. Dette er fx sket i en ejendom i Roskilde. Administrationen udføres nu af Kammeradvokaten.

Anmodninger

Der er i 2014 modtaget 79 anmodninger fra lejere, som ønskede at GI udførte vedligeholdelsesarbejder. GI modtog 85 anmodninger i 2013. Fordelingen af anmodningerne de sidste 4 år er vist i figur 8.

Afslutning af sager

Der er afsluttet 95 sager i 2014 mod 99 sager i 2013. Udlejer har selv udført arbejdet i de fleste sager efter forudgående dialog med GI.

I 2014 er 62 % udført af udlejer, mens det i 2013 var 58 %.

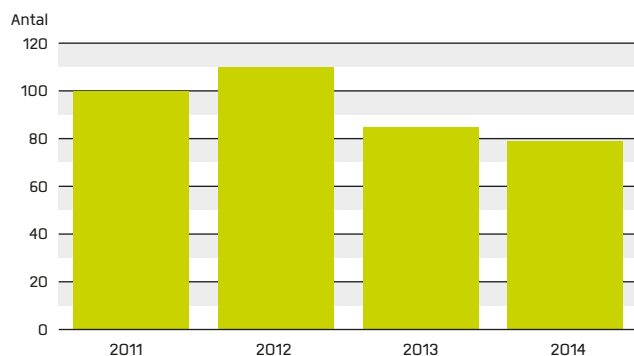
GI har i 2014 udført arbejdet i 18 % af sagerne mod 21 % i 2013. Der er givet 2 afslag, og 18 % er afsluttet af anden grund, eksempelvis hvor lejeren er flyttet, eller sagen er forliget. I figur 9 er vist, hvordan sagerne er afsluttet i de sidste 4 år.

Sagernes størrelse

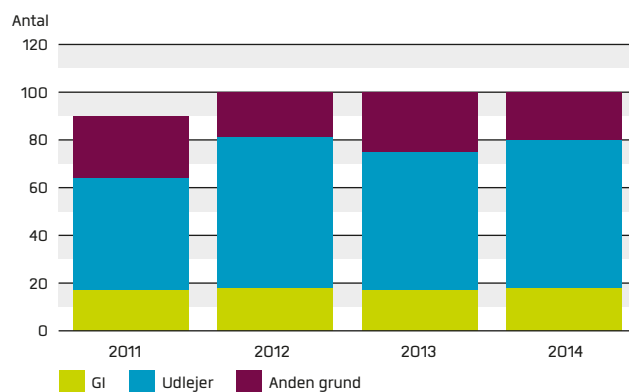
GI har i 2014 udført arbejder for 0,5 mio. kr. mod 2,6 mio. kr. i 2013. GI har dækning for sine udgifter, og kan tinglyse pant i ejendommen med fortrinsret efter ejendoms-skatte.

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

Figur 8: Anmodninger om vedligeholdelse



Figur 9: Afsluttede sager



GI registrering

Ejere kan få frakendt retten til at administrere udlejningsejendomme, hvis de ikke efterlever huslejenævnets 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 indenfor en given frist (lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 5)

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). 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 2014 er der registreret 223 ejere, der ikke har efterlevet en endelig afgørelse fra huslejenævnet. 201 ejere er registreret 1 gang, 6 ejere er registreret 2 gange, og 16 ejere er registreret 3 eller flere gange.

Lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 5

Ved udgangen af 2014 er der registreret 124 ejere, hvor GI har igangsat påbudsarbejde på en ejendom. 103 ejere er registreret 1 gang, 15 ejere er registreret 2 gange, og 6 ejere er registreret 3 eller flere gange.

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

Registreringer i alt, 1. juni 2005 – 31. december 2014

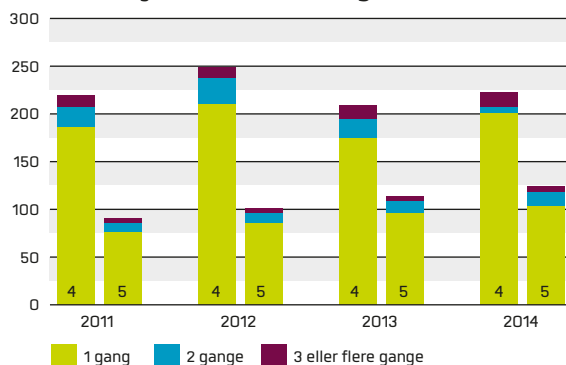
Fra ordningens start 1. juni 2005 til og med udgangen af 2014 er der foretaget i alt 1325 registreringer – 1148 efter lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 4, og 177 efter lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 5. Flere ejere er registreret efter både nr. 4 og nr. 5. Der er bortfaldet 895 registreringer.

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

Der er afsagt 13 endelige domme om frakendelse, og 9 ejere er blevet frakendt retten til at administrere udlejningsejendomme.

Der er supplerende materiale om registrering i tabelsamlingen side 29.

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



GI udvikling

I 2014 har GI bevilget penge til 25 forskellige projekter, og bevillingsrammen for året er næsten fuldt udnyttet. Det er det højeste antal projekter nogensinde, og de fordeler sig indenfor alle GI's 4 overordnede programområder. Det er: Sunde og funktionelle boliger, Værdiskabende bygningsrenovering, Bedre byggekompetencer samt Klima – og energivenlig renovering. Der har i årets løb være meget fokus på løbende dialog med projektejerne, for blandt andet at sikre koordinering og synergi projekterne imellem. Eksemplerne nedenfor er plukket blandt nye projekter, som har fået støtte i 2014, og projekter som er afsluttet i løbet af 2014.

Eksempler på nye projekter i 2014

DM i Skills – markedsføringskampagne på YouTube
Erhvervsskolerne har brug for større anerkendelse i befolkningen som et led i at kunne tiltrække flere til blandt andet håndværksmæssige uddannelser. SkillsDenmark som er sekretariat bag DM i Skills, har fået støtte til en markedsføringskampagne, som skal gøre opmærksom på, at erhvervsskolerne kan tilbyde attraktive og udfordrende uddannelser med mange muligheder. Et væsentligt element i kampagnen er optagelse og produktion af små filmklip til YouTube, som skal markedsføre de forskellige fag overfor både de unge, men også deres forældre.

GI er i øvrigt hovedsponsor for DM i Skills, der senest blev afholdt i København i januar 2015. Ved et meget vellykket arrangement med 68.000 besøgende, blev vinderne kåret i hvert enkelt håndværksfag.

Energibesparelser – årsager til forskel på forventet og realiseret

Et centralt diskussionspunkt i forhold til energirenovering af den eksisterende bygningsmasse er usikkerheden omkring energibesparelsernes størrelse. Teknologisk Institut har fået støtte til et projekt, som skal belyse årsagerne til, at de opnåede energibesparelser efter energirenovering af en ejendom ofte ikke er i overensstemmelse med de beregnede energibesparelser, forud for at renoveringen blev igangsat. Projektet gennemføres på baggrund af en række konkrete renoveringsprojekter, og

resultaterne formidles efterfølgende af Videncenter for Energibesparelser.

Indvendig efterisolering – afprøvning af forskellige materialer

For en del af den eksisterende bygningsmasse er det ikke hensigtsmæssigt med udvendig efterisolering. Det kan skæmme bygningernes arkitektoniske udtryk og særkende. Det er derfor nødvendigt med gode metoder til indvendig efterisolering.

DTU Byg har i samarbejde med Teknologisk Institut og Cowi fået støtte til et forskningsprojekt, som skal afprøve anvendelighed og robusthed af forskellige indvendige efterisoleringsmaterialer.


En række eksisterende materialetyper undersøges i en prøvekonstruktion uden dampspærre og indbygges endvidere i en eller flere fuldskalaforsøg i lejligheder i etageejendomme.

Naborøg – undersøgelse af membraners tætningssevne

Naborøg i etageejendomme kan være til stor gene for beboerne. Statens Byggeforskningsinstitut har fået penge til et projekt, som skal undersøge 2 membraners tætningssevne i forhold til overførsel af forurenende partikler fra tobaksrøg i etageejendomme. Undersøgelsen skal foregå i lejligheder beliggende over hinanden. Projektet bygger videre på tidligere forsøg og deres resultater.

Sommerskole – tværfagligt tilbud til ingeniør, arkitekt og konstruktørstuderende

Der er brug for større tværfaglig forståelse og viden i byggeriet, hvis de ofte komplicerede processer i forbindelse med renovering skal forløbe mere effektivt. Via University College Horsens har fået støtte til et uddannelsesprojekt, som skal tilbydes bygningskonstruktør-, ingeniør- og arkitektstuderende 3 uger i sommerferien. Formålet med initiativet er at styrke den tværfaglige forståelse inden for bygningsrenovering samt højne de studerendes interesse for renovering generelt. Elementer i uddannelsesforløbet vil være casebaserede,

A photograph of a child in a modern, bright attic room. The room features a white wall with several skylights, wooden beams, and a light-colored wooden floor. A child is pushing a black toy stroller with a teddy bear inside. A white toy bin is visible in the background.

AFTALT GRØN BYFORNYELSE er en aftale- og tilskudsmodel for energirenoveringer i private lejeboliger. Bag Grønbyfornyelse.dk og Grøn Byfornyelseslinje står GI og Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter.
Foto: Peter Sørensen

Eksempler på afsluttede projekter i 2014

Kampagne for brandsikkerhed

Øget brandteknisk opmærksomhed i forbindelse med renovering af eksisterende bygninger kan ved brand reducere de menneskelige og økonomiske omkostninger og de efterfølgende skader. I projektet er der opsamlet viden og erfaringer om god byggeskik i forhold til brandsikkerhed. Udgangspunktet har været eksisterende danske "arketyperiske" bygningsmodeller. Den indsamlede viden er samlet på websitet brandsikretage.dk, hvor der er adgang til en teknikervejledning, undervisningsmateriale, en film og endelig en informationsflyer.

Dansk Brandteknisk Institut var ansvarlig for projektet.

Korte film om håndværksteknikker

I projektet "Byggefilm" er der lavet 20 korte film, der dokumenterer og demonstrerer en række håndværksteknikker og discipliner, der benyttes ved renovering af ældre bygninger. Filmene findes på youtube og på websitet byggefilm.dk.

De nye film er et vigtigt supplement til sidemandsoplæringen på byggepladsen. Endvidere kan filmene benyttes i undervisningen på uddannelsesinstitutioner, og endelig er der et stort publikum på YouTube, hvor filmene vises på flere kanaler. En af filmene har vundet sølvpris ved World Media Festival Hamburg i 2014 i kategorien Web TV: Information. Teknik & Salg var ansvarlig for projektet.

Fugtteknikeruddannelse

Utilstrækkelig eller forkert indsats i forbindelse med afhjælpning af fugtskader på bygninger som følge af eksempelvis oversvømmelser kan øge antallet af nødvendige indsatser efterfølgende, og dermed fordyre projektet betragteligt.

Samtidig vil det også ofte indebære større risiko for dårligt indeklima, fx skimmelsvamp. Teknologisk Institut har som en konsekvens af dette udviklet 2 fugttekniske efteruddannelsesforløb. Målet med efteruddannelserne er at give aktører på skadesområdet mulighed for bedre kvalificering af medarbejdere, således at opgaveløsning kan sikre tilstrækkelig og forsvarlig afhjælpning af skader.

Uddannelserne skal være med til at sikre en fælles standard for rådgivning og skadesudbedring, og derved forhåbentlig på sigt være med til at reducere antallet af utilstrækkelig eller direkte forkerte udbedringer.

Teknologisk Institut var ansvarlig for projektet

Nye lydanvisninger

Statens Byggeforskningsinstitut har udgivet 7 anvisninger inden for akustik og lydisolering i bygninger, hvoraf GI har givet støtte til 3. Anvisningerne bygger på den nyeste viden på området og indeholder blandt andet beskrivelse af grundbegreber, målemetoder, samt lydisolering i eksisterende bygninger. Der er lagt særlig vægt på at præsentere praktisk anvendelige løsninger, der er ukomplicerede at udføre, således at risikoen for fejl i udførelsen minimeres. Anvisningerne er tilgængelige i både elektronisk og i trykt form. De trykte anvisninger er begrænset til at omhandle det stof, som vurderes at være mest efterspurgt, mens mere teoretiske og specielle emner er tilgængelige i elektronisk form på Internettet.

Statens Byggeforskningsinstitut var ansvarlig for projektet

Oversigt over bevillinger til udviklingsprojekter i 2014

Titel	GI bevilling
Naborøg fase 2	800.000
Indvendig efterisolering	2.062.014
Film om klassiske håndværk	512.500
Demonstrationshus	250.000
Tværfaglige sommerskole for studerende	2.181.843
Case competition om energirenovering	100.000
Kampagne for Gode Tage	805.000
Kampagne for Gode Vådrum I	1.350.000
Renoveringspris og kampagneindsats	3.000.000
Effektiv byggelogistik i praksis	800.000
Kampagne for bygningskultur	872.500
Reelle energibesparelser ved energioptimering	1.008.000
Forskønnelse af byrum – Sønder Omme	201.350
Behovsanalyse af undervisningsmateriale	345.000
Behov for dampspærre i lofter	1.620.000
Bog - Humane Byer	187.500
Renovering på dagsorden 2015 og 2016	2.730.000
Sponsorat WorldSkills 2015	200.000
YouTube kampagne for erhvervsuddannelser	750.000
Mikroprojektering - en foranalyse	187.500
Filmprojekt om arbejdsmiljøansvar	400.000
SBi vådrumsanvisning til erhvervsskolerne	1.400.000
Vinteracademi om bæredygtig renovering	355.000
Visioner i praksis	960.000
Affaldssortering og genanvendelse ifb. Med renovering	988.000
I alt	24.066.207

GI regnskab

I 2014 havde GI et overskud på 109,1 mio. kr. og egenkapitalen udgjorde 1.023,9 mio. kr.

De samlede driftsindtægter - finansindtægter og finansudgifter samt kursreguleringer - udgjorde 197,8 mio. kr. jf. tabel 3. Administrationsomkostninger og personaleomkostninger udgjorde 57,3 mio. kr., hvortil kommer af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsakti-

ver 5,9 mio. kr., tilbageført nedskrivning på udlån 5,0 mio. kr. og tilskud i henhold til boligreguleringslovens § 61 26,1 mio. kr.

De samlede driftsomkostninger udgjorde herefter 84,3 mio. kr., og årets nettoresultat beløb sig til 109,1 mio. kr., efter fradrag af resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

Tabel 3: Driftsindtægter 2014

	Mio. kr.
Afkast af obligationer	34,7
Afkast af virksomhedsobligationer	5,2
Afkast af aktier	62,0
Afkast af udlån, ekskl. tab ved udstedelse af nye lån	174,9
Kurstab ved udstedelse af nye lån med begunstigede vilkår	-18,5
Lånetilbud, værdiregulering	17,1
Renter af banklån, prioritetsgæld m.v.	-13,5
Lån BvB, amortisering m.v.	1,0
Amortisering samt ændring af skøn over fremtidige betalinger vedrørende dispositionsfonde	-20,2
Forrentning af bindingsmidler m.m.	-35,8
Andre driftsindtægter og -udgifter	-9,1
Driftsindtægter i alt	197,8

GI har tidligere indgået 4 aftaler med staten om betaling af en del af udgifterne til byfornyelse, aftalt boligforbedring, vedligeholdelse af private udlejningsboliger mv. I 2014 er udbetalt 88,2 mio. kr. til staten og siden 1988 er i alt udbetalt 1.136,0 mio. kr. GI har desuden hensat 128,8 mio. kr. (nutidsværdi) til fremtidige betalinger på disse 4 ordninger.

Pr. 1. januar 2015 indestod der indlånsmidler (bindingsmidler) på i alt 2.455,2 mio. kr.

Obligationsbeholdningen gav i regnskabsåret 2014 et samlet afkast på 3,6 % inklusiv kursregulering. Benchmark for obligationsbeholdningen er gennemsnittet af

Nordeas indeks for flexlån og konverterbare realkreditobligationer, der udgjorde 4,2 %.

Aktiebeholdningen er anbragt i 6 forskellige porteføljer, der administreres af eksterne porteføljemanagers. Aktiebeholdningen har givet et samlet afkast på 62,0 mio. kr. Dette svarer til en forrentning på 14,7 %, hvilket er under benchmark for aktier målt ved MSCI indekset, der udgør 18,4 %.

Virksomhedsobligationer gav i regnskabsåret 2014 et samlet afkast på 5,2 mio. kr. Dette svarer til en forrentning på 1,7 %, hvilket er under benchmark målt ved Merrill Lynch Global High Yield Constrained Index (2,1 %).

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

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

Renteændring	-1 %		+1 %	
	Mio. kr.	Ændring i %	Mio. kr.	Ændring i %
Obligationer	14,2	1,38	-24,1	-2,36
Lånetilbud	17,4	1,69	-14,6	-1,42

Markedsværdien af terminssikring af renter vedrørende banklån føres direkte over egenkapitalen. Egenkapitalen udgjorde 1.023,9 mio. kr. pr. 31. december 2014.

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

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

Resultatopgørelsen	2010	2011	2012	2013	2014
Finansielle nettoindtægter	246,6	139,3	160,4	165,6	206,9
Administration og personale	-58,5	-55,4	-54,0	-59,2	-57,3
Tilskud § 61 m.v.	-10,0	-21,1	-21,6	-21,4	-26,1
Årets resultat	170,2	46,1	72,5	74,8	109,1
Balancen					
Aktiver i alt	3.578,8	3.661,9	3.771,6	3.911,9	4.023,1
Egenkapital	721,8	752,0	822,5	914,9	1.023,9
Pengestrømme					
Driftens likviditetsvirkning	3,5	5,7	11,0	-1,4	-5,5
Bindingsmidler	63,0	104,3	43,3	79,4	102,4
Udlån	131,9	138,0	257,0	261,5	246,5
Obligationer og aktier	-117,1	-180,4	-176,7	-223,5	-139,6
Øvrige	-53,5	-90,4	-95,0	-56,3	-131,2
Årets likviditetsforskydning	27,8	-22,8	39,6	59,7	72,6

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2014

	1.000 kr.	1.000 kr.
	2014	2013
Renteindtægter	139.795	156.053
Renteudgifter	-58.987	-60.412
Nettorenteindtægter	80.808	95.641
Udbytte af værdipapirer	24.764	5.144
Kursreguleringer	101.387	64.824
Finansielle nettoindtægter i alt	206.959	165.609
Andre driftsindtægter og -udgifter	-9.145	-5.911
Driftsindtægter i alt	197.814	159.698
Administrationsomkostninger	19.060	20.626
Personaleudgifter	38.288	38.566
Af- og nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	3.403	3.888
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2.465	2.482
Tilbageført nedskrivning på udlån	-5.000	-5.000
Tilskud	26.106	21.356
Driftsomkostninger i alt	84.322	81.918
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-4.382	-2.970
Årets resultat	109.110	74.810
Resultatdisponering		
Årets resultat	109.110	74.810
Foreslås disponeret således:		
Overført resultat	109.110	74.810
Disponeret	109.110	74.810



Regnskabet i sin helhed, inklusiv noter, kan du bestille enten på telefon 82 32 23 00 eller på www.gi.dk.

Balance

31. december 2014 (sammendrag)

	1.000 kr.	1.000 kr.
Aktiver	2014	2013
Software	3.797	5.719
Software under udførelse	2.326	90
Ejendomme	51.638	46.533
Driftsmidler	518	34
Selskabsandele	4.388	8.770
Lån til BvB	22.868	21.854
Udlån	1.877.517	2.040.644
Aktier	449.081	389.858
Obligationer	1.099.101	964.844
Virksomhedsobligationer	276.314	271.153
Tilgodehavender	16.901	16.306
Likvide beholdninger	218.684	146.069
Aktiver i alt	4.023.133	3.911.874
Passiver		
EGENKAPITAL I ALT	1.023.891	914.863
Dispositionsfond, Byfornyelse	67.823	73.961
Dispositionsfond, Aftalt boligforbedring	6.201	9.396
Dispositionsfond, Finanslov 2004	15.864	52.720
Dispositionsfond, Finanslov 2008	38.939	60.792
Forventet kurstab på afgivne lånetilbud	41.601	58.746
HENSÆTTELSER I ALT	170.428	255.615
Prioritetsgæld	132	150
Bankgæld	241.786	267.895
Feriepengeforpligtelser	5.691	5.848
Bindingsmidler iht. §§ 18 b og 63 a	2.455.184	2.352.735
Gæld til kreditorer m.v.	21.188	22.855
Skyldig støtte § 61	55.658	42.819
Markedsværdi af terminssikring af renter	49.175	49.094
GÆLD I ALT	2.828.814	2.741.396
Passiver i alt	4.023.133	3.911.874

Tabelsamling lån

Tabel A. Ansøgninger i 2014 fordelt efter størrelse

Ansøgt beløb Mio.	I alt		I alt %	
	Antal	Mio.	Antal	Mio.
> 0-1	26	11	36	5
> 1-2	14	20	19	8
> 2-3	8	20	11	8
> 3-4	4	14	6	6
> 4-8	13	75	18	31
> 8	7	103	10	42
I alt	72	243	100	100

Tabel B. Ansøgninger i 2014 fordelt geografisk

Område	I alt		I alt %	
	Antal	Mio.	Antal	Mio.
København	18	82	25	35
Frederiksberg	3	22	4	9
Sjælland i øvrigt	12	42	17	17
Fyn	11	10	15	4
Århus	11	57	15	23
Jylland i øvrigt	17	30	24	12
I alt	72	243	100	100

Tabel C. Tilbud i 2014 fordelt efter størrelse

Tilbudt beløb Mio.	A-lån		I alt %	
	Antal	Mio.	Antal	Mio.
> 0-1	26	11	41	8
> 1-2	13	19	21	13
> 2-3	8	20	13	14
> 3-4	4	13	6	9
> 4-8	10	55	16	39
> 8-15	2	24	3	17
I alt	63	142	100	100

Tabel D. Tilbud i 2014 fordelt geografisk

Område	I alt		I alt %	
	Antal	Mio.	Antal	Mio.
København	18	44	28	31
Frederiksberg	3	16	5	11
Sjælland i øvrigt	10	22	16	16
Fyn	8	7	13	5
Århus	11	30	17	21
Jylland i øvrigt	13	23	21	16
I alt	63	142	100	100

Tabel E. Udbetalinger i 2014 fordelt efter størrelse

Tilbudt beløb Mio.	A-lån		I alt %	
	Antal	Mio.	Antal	Mio.
> 0-1	20	4	57	7
> 1-2	7	9	20	15
> 2-3	1	2	3	3
> 3-4	2	7	6	12
> 4-8	5	37	14	63
I alt	35	59	100	100

Tabel F. Udbetalinger i 2014 fordelt geografisk

Område	A-lån		I alt %	
	Antal	Mio.	Antal	Mio.
København	10	31	29	53
Frederiksberg	1	0	3	0
Sjælland i øvrigt	8	20	23	34
Fyn	6	5	17	8
Århus	4	2	11	3
Jylland i øvrigt	6	1	17	2
I alt	35	59	100	100

Tabelsamling **konto**

Tabel G: Bindingskonti inklusiv småhuse, bindingspligtigt areal

Opgjort den 31. december 2014

Bindingstype	Antal ejendomme	Beboelse		Erhverv	
		Areal m ²	Lejligheder	Areal m ²	Lejligheder
18b	7.679	10.115.267	135.092	1.679.631	14.690
63a	1.916	930.093	12.403		
I alt	9.595	11.045.360	147.495	1.679.631	14.690
Småhuse	363	109.118	1.435	18.696	195
I alt	9.958	11.154.479	148.930	1.698.327	14.885

Tabel H: Indestående bindingsbeløb fordelt på bindingstyper

Opgjort den 31. december 2014 – mio. kr.

Bindingstype	Indestående bindingsbeløb	Ejendomme
§ 18b	2.372	3.296
§ 63a	71	833
I alt	2.443	4.129
Småhuse	11	341
I alt	2.454	4.470

Tabel I: Bevægelser i indestående bindingsbeløb

Opgjort for perioden 2010 til 2014 – mio. kr.

Regnskabsår	Indestående primo	Indbetalinger inkl. renter	Udbetalinger	Indestående ultimo
2010	2.062	284	221	2.125
2011	2.125	328	224	2.229
2012	2.229	317	273	2.273
2013	2.273	320	241	2.352
2014	2.352	348	246	2.454

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

Opgjort den 31. december 2014 for årene 2009 – 2013 – mio. kr.

År	Årets hensættelser	Årets udgifter	Forskel	Samlet saldo
2009	1.704	1.830	-126	-4.687
2010	1.727	1.632	95	-4.592
2011	1.732	1.782	-50	-4.642
2012	1.760	1.712	48	-4.594
2013	1.769	1.614	155	-4.439
I alt	8.692	8.570	122	

Tabel K: § 63 a hensættelser, udgifter og samlet saldo

Opgjort den 31. december 2014 for årene 2009 – 2013 – mio. kr.

År	Årets hensættelser	Årets udgifter	Forskel	Samlet saldo
2009	16	17	-1	-194
2010	16	17	-1	-195
2011	17	17	0	-195
2012	18	16	2	-193
2013	20	25	- 5	-198
I alt	87	92	-5	

Tabel L: Kontrol af § 18 b regnskaber

Korrektion i gennemsnit

År	Antal regnskaber	Udgifter i mio. kr.	Korrektion i mio. kr.	Korrektion beløb i %	Korrektion antal i %
2010	223	110,8	22,3	20,1	58
2011	313	152,3	27,5	18,1	64
2012	427	154,0	24,7	16,1	66
2013	525	193,3	30,8	15,9	62
2014	501	175,5	27,7	15,8	56

Tabel M: Kontrol af § 63 a regnskaber

Korrektion i gennemsnit

År	Antal regnskaber	Udgifter i mio. kr.	Korrektion i mio. kr.	Korrektion beløb i %	Korrektion antal i %
2010	78	11,3	4,2	36,6	50
2011	82	12,4	2,9	23,5	41
2012	101	19,2	9,0	46,8	55
2013	109	21,8	10,1	46,4	62
2014	108	22,1	8,0	36,1	58

Tabelsamling påbudt vedligehold

Tablel N: Anmodning om påbudt vedligehold geografisk

Område	2011		2012		2013		2014	
	Antal	%	Antal	%	Antal	%	Antal	%
København og Frederiksberg	31	31	35	32	27	32	21	27
Sjælland i øvrigt	37	37	32	29	36	43	33	42
Fyn	5	5	13	12	2	2	5	6
Århus	9	9	5	4	7	8	7	9
Jylland i øvrigt	18	18	25	23	13	15	13	16
I alt	100	100	110	100	85	100	79	100

Tablel O: Afsluttede sager om påbudt vedligehold

Årsag	2011		2012		2013		2014	
	Antal	%	Antal	%	Antal	%	Antal	%
Udført af udlejer	47	52	63	63	52	53	59	62
Udført af GI / GI sammen med udlejer	17	19	18	18	21	21	17	18
Afslag	0	0	1	1	5	5	2	2
Andet	26	29	18	18	21	21	17	18
I alt	90	100	100	100	99	100	95	100

Tablel P: Udgifter til påbudte arbejder udført af GI

Interval	2011		2012		2013		2014	
	Antal	%	Antal	%	Antal	%	Antal	%
> 0 - 10.000	6	35	9	44	3	14	7	41
>10.000 - 20.000	2	12	0	0	4	19	3	18
>20.000 - 50.000	4	24	3	17	3	14	4	23
>50.000 - 100.000	5	29	2	22	5	24	2	12
> 100.000	0	0	4	17	6	29	1	6
I alt	17	100	18	100	21	100	17	100

Tabelsamling registrering

Tabel Q: Registreringer – antal ejere

Status 31.12.2014	1 gang	2 gange	3 ell. flere gange	I alt
§ 113 a, stk 3, nr. 4	201	6	16	223
§ 113 a, stk 3, nr. 5	103	15	6	124
I alt	304	21	22	347

Tabel R: Registreringer – antal ejere

Status 31.12.2013	1 gang	2 gange	3 ell. flere gange	I alt
§ 113 a, stk 3, nr. 4	174	20	15	209
§ 113 a, stk 3, nr. 5	96	12	6	114
I alt	270	32	21	323

Tabel S: Registreringer – antal ejere

Status 31.12.2012	1 gang	2 gange	3 ell. flere gange	I alt
§ 113 a, stk 3, nr. 4	210	27	12	249
§ 113 a, stk 3, nr. 5	85	11	5	101
I alt	295	38	17	350

Tabel T: Registreringer – antal ejere

Status 31.12.2011	1 gang	2 gange	3 ell. flere gange	I alt
§ 113 a, stk 3, nr. 4	186	21	12	219
§ 113 a, stk 3, nr. 5	76	9	6	91
I alt	262	30	18	310

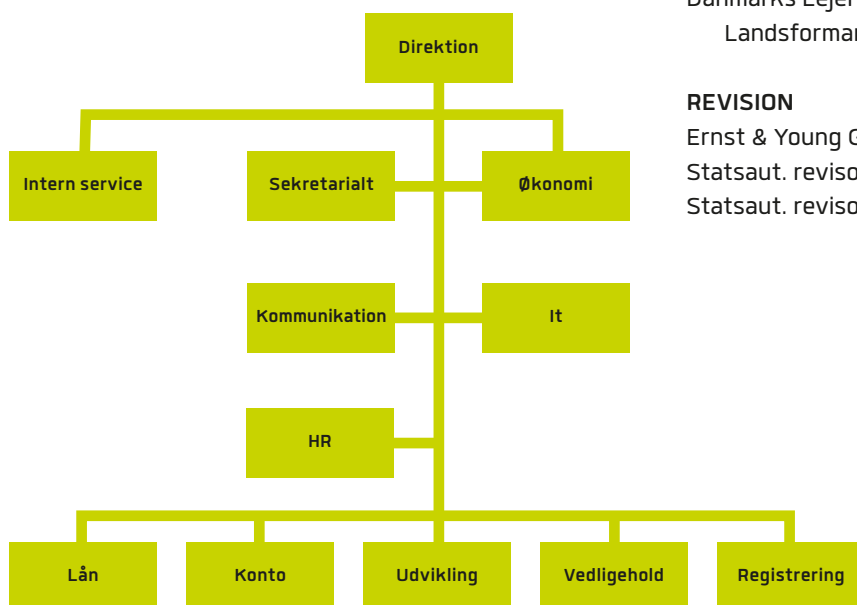
GI organisation

DIREKTION

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

ADMINISTRATION pr. 31. december 2014

Afdelingschef Randi Michaelsen, GI lån,
påbudt vedligehold og registrering
Afdelingschef Hannah Vilvig, GI konto
It-chef John Tangaa, IT-afdeling
Økonomichef Neel Andersen, økonomi



BESTYRELSE

Ejendomsforeningen Danmark:

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

Danske Udlejere:

Advokat Keld Frederiksen
Direktør Conny Lindholt

Lejernes Landsorganisation:

Landsformand Helene Toxværd
Forretningsudvalgsmedlem Karsten H. Gravesen
Cheføkonom Jesper Larsen

Danmarks Lejerforening:

Landsformand Bodil Kjærum

REVISION

Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab

Statsaut. revisor Ole Hedemann
Statsaut. revisor Anne Tønsberg



Lars Axelsen
Adm. direktør



Susanne Borenhoff
Direktør



Randi Michaelsen
Afd. chef GI lån



Hannah Vilvig
Afd. chef GI konto



John Tangaa
It-chef



Neel Andersen
Økonomichef

GI

Arbejdsområder:

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

GI har fælles ledelse med Byggeskedefonden vedrørende Bygningsfornyelse (BvB). GI stiller en række faciliteter og ydelser til rådighed for BvB, og der er indgået en aftale om fordeling af fælles administrationsomkostninger.

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

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

BERETNING 2014
Portrætfotos: Ulrik Jantzen
Layout: Datagraf Communications
Print: Lasertryk.dk
Oplag: 400
© GI marts 2015

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 rovere 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.