





Forsidefoto

I 2015 fik GI produceret en film, som visuelt og filmisk fortæller omverdenen historien om hvad GI er for en virksomhed med udgangspunkt i de menneskers liv, som GI er med til at påvirke. I den korte film vises nogle før-situationer, og umiddelbart efter udspilles en kort scene i et efterscenarie. Før og efter en renovering. Forsiden viser fire før og efter situationer fra filmen.

Filmen, som varer 100 sekunder kan ses på gi.dk eller på GI's youtubekanal [Byggeteknisk Viden](#).



Beretning 2015

Året 2015 – og starten af 2016	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 2015 – og starten af 2016

GI's samfundsansvar

Bestyrelsen har i 2015 drøftet GI's samfundsansvar, og hvordan GI arbejder med samfundsnyttige opgaver. Der er udarbejdet en pjeces herom, der kan hentes på vores hjemmeside GI.DK. Overordnet tror vi i GI på, at bedre boliger skaber bedre liv.

Vedligeholdelse og forbedring af private udlejningsboliger er GI's lovbestemte kerneopgaver. I tidens løb er den politiske ramme udvidet med flere opgaver, fordi man fra politisk side ønsker, at GI varetager opgaver til gavn for samfundet. Dette stiller krav om, at vi løser vore opgaver ordentligt og ansvarligt. Som eksempel på aktiviteter, der går ud over kerneopgaverne, kan nævnes:

- Vi hjælper ejerne med byggeteknisk viden om vedligeholdelse og forbedring
- Vi hjælper lejerne med viden om, hvordan man undgår skimmelsvamp
- Vi hjælper erhvervsskolerne med at skabe større interesse for de byggefaglige uddannelser og at skabe stolthed over faglig dygtighed

I pjecen er det yderligere belyst, hvordan vi i praksis løfter vores samfundsansvar. Herunder er GI i 2015 blevet associeret medlem af Foreningen for Byggeriets Samfundsansvar.

Nulrente stiller krav til at tænke alternativt

Ledelsen har ansvar for at sikre, at GI's egenkapital og likviditet altid er tilstrækkelig. Derfor arbejdes der løbende med at forøge fondsafkastet inden for den risikoprofil, som bestyrelsen fastlægger. Der er i forlængelse heraf indledt forhandlinger med ministeriet om en ændring af GI's vedtægter, som kan give mulighed for at investere i nye aktivklasser, der kan bidrage til et større langsigtet afkast.

Efter mange års rentefald har markedrenten ved placering i obligationer eller bankindsud været tæt på nul eller direkte negativ i 2015, og der er ingen udsigt til, at det vil ændre sig væsentligt i de kommende år. Dette indebærer en stor udfordring for alle finansielle investorer, der skal sikre et løbende højt fondsafkast for at finansiere deres aktiviteter, og som skal leve op til deres langsigtede forpligtelser. Tilsvarende gælder for GI. I takt med rentefaldet har GI løbende tilpasset sin investe-

ringspolitik, så det er muligt at investere i andre aktiver end GI-lån og danske obligationer. Aktuelt kan der også investeres i aktier og erhvervsobligationer i investeringsforeninger. Især aktierne har givet fine afkast i de sidste 6 år efter finanskrisen, men der er dermed også en risiko for en fremtidig korrektion.

Som en konsekvens af rentefaldet har GI i de seneste år, og især i 2015 oplevet meget store ekstraordinære indfrielse af GI lån. I de sidste 6 år er bestanden af GI pantebreve således reduceret med ca. 1,5 mia. kr. (ca. 40 %). De indfrieede lån med en rente på 2,6 – 3 % er blevet anbragt i obligationer med en rente tæt på nul, hvilket fører til et stort fremtidigt indtægtstab.

GI styrer sin langsigtede likviditet og egenkapital via løbende 10 årige prognoser, som bestyrelsen kan benytte til at tilpasse investeringer og aktivitet. Den seneste prognose fra december 2015 viser, at med de nuværende kendte forudsætninger vil egenkapitalen i løbet af de kommende 10 år falde med ca. 400-600 mio. kr. afhængigt af GI's låneaktivitet.

En sådan udvikling søges imødegået ved en forøgelse af fondsafkastet. Endvidere tilpasses låneaktiviteten og renten på bindingsmidler løbende, og endelig er der mulighed for at reducere omfanget af øvrige aktiviteter, herunder tilskud til udviklingsaktiviteter.

Ændring af lejelovgivningen

Den 1. juli 2015 trådte lovforslag om forenkling og modernisering af lejelovgivningen i kraft. De vigtigste af forslagene på GI's område er:

- Bindingspligten i uregulerede kommuner, jfr. lejelovens § 63 a, ophæves, når de enkelte konti er nulstillet.
- Ejere af 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 årligt indsende et vedligeholdelsesregnskab, der er opdelt på kategorier, til GI. Specifikationen indsendes sammen med det hidtidige regnskab over udgifter. Hvis dette ikke sker, sættes årets vedligeholdelsesudgifter til nul.

EN AF SCENERNE indspilles i den
ejendom, som vandt RENOVER
Prisen 2013. Ryesgade 30. Scenen
foregår i en af de nyetablerede
tagboliger.



NOGLE UNGE MENNESKER

indretter nyt kontor i et nyrenoveret tagrum.

- GI kan fremover gennemføre påbudt vedligehold i alle kommuner, hvis en lejer klager over, at udlejer ikke har efterkommet et påbud om vedligeholdelse fra huslejenævnet. Efter de tidligere regler kunne dette kun ske i regulerede kommuner.

GI har i 2015 informeret om de nye regler via GI.DK, i annoncer samt i breve til de involverede ejere. Siden medio september, har der været mulighed for frivillig indberetning af vedligeholdelsesregnskaber på GI's hjemmeside. Den første obligatoriske indberetning er for kalenderåret 2015 med indberetningsfrist 1. juli 2016.

Evaluering af normal istandsættelser

Ministeriet har bedt GI om at evaluere den ny bestemmelse i lejelovgivning om normal istandsættelser. Bestemmelsen indebærer, at udlejere fremover ikke længere kan kræve, at fraflyttede lejemål skal nyistandsættes. For lejemål, der er indgået efter 1.7.2015 kan der alene kræves normal istandsættelse. Evalueringen bliver en del af den samlede evaluering af lejeloven, der skal ske efter 2 år.

Det skal undersøges, om de nye regler har begrænset flytteregningerne, samt om de har medført en forringelse af vedligeholdelsestilstanden. Evalueringen forudsætter, at en række udlejere og administratorer frivilligt leverer oplysninger om flytteregninger før og efter. Endvidere skal GI vurdere vedligeholdelsestilstanden i et antal fraflyttede og istandsatte lejemål.

Evalueringen gennemføres af Rambøll Management. GI's opgave er primært at koordinere, foretage besigtigelser samt at finansiere evalueringen, der skal afsluttes i maj 2017.

Udviklingsaktiviteter og netværk

GI kan støtte udviklingsaktiviteter inden for renoveringsområdet med op til 20 % af finansindtægterne. I 2015 er der givet støtte til 34 forskellige projekter med en samlet støtte fra GI på ca. 30 mio. kr. GI's støtte retter sig primært imod løsning af følgende fire samfundsopgaver:

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



I 2015 er der bl.a. givet støtte til et videncenter for genanvendelse af byggeaffald. Miljøfarlige stoffer som PCB, asbest og bly findes i vores bygninger, og de udgør en sundhedsrisiko, hvis de håndteres forkert ved renovering, nedrivning og bortskaffelse. Det bliver der nu taget hånd om med et nyt videncenter, der etableres af Dansk Byggeri i samarbejde med Realdania, GI samt Miljø- og Fødevareministeriet.

Under overskriften "Renovering på Dagsordenen" samarbejder GI, Bygherreforeningen og en bred kreds af byggebranchens væsentligste organisationer og virksomheder på 6. år om at skabe mere prestige og opmærksomhed om renovering. På bloggen #RENOVER.DK debatteres renovering livligt.

I 2015 uddelte GI og Realdania for tredje gang Renoverprisen for Danmarks bedste renovering. Prisen blev givet til Herning Bibliotek, hvor en spøgelsesbygning i bymidten er forvandlet til et moderne og levende kommunebibliotek med et tårnhøjt besøgstal.

GI fik nyt ressortministerium

I forlængelse af Folketingsvalget den 18. juni 2015 fra-trådte SR regeringen under statsminister Helle Thorning-



Schmidt den 28. juni 2015 og blev erstattet af en smal Venstre regering under statsminister Lars Løkke Rasmussen. I den forbindelse skete betydelige ressortomlægninger. Herunder blev Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter nedlagt, og lejelovgivning, byfornyelse mv. blev overført til det nyoprettede Udlændinge-, Integrations- og Boligministerium med Inger Støjberg som minister.

Bestyrelsen fortsætter uændret

Hvert 4. år er der valg til GI's bestyrelse. Pr. 1. april 2015 blev hele bestyrelsen genvalgt indtil 31. marts 2019.

Frivillig likvidation af SBS Byfornyelse

I december 2015 blev det på en generalforsamling besluttet at påbegynde frivillig likvidation af SBS Byfornyelse smba (der er 100 % ejet af GI) samt af datterselskabet, Rådgivningsselskabet af 1. september 2009 a/s.

Siden 1970 har SBS som godkendt byfornylsesselskab gennemført sanering og byfornyelse i omkring 50 af landets største kommuner, men med den nye byfornylseslov fra 2004 var der ikke længere behov for godkendte byfornylsesselskaber. Hovedparten af aktiviteterne i SBS blev i 2009 solgt til ledelsen, og medarbejderne blev overdraget til det fortsættende selskab SBS Rådgivning

a/s. Det var herefter planen at afvikle SBS Byfornyelse og datterselskabet, når alle igangværende sager var afsluttet, og alle byfornylsesregnskaber godkendt. Dette mål blev nået i december 2015, og advokat Bjarne Becher Jensen fra Horten blev udpeget til likvidator.

Økonomi og etiske investeringer

I 2015 havde GI et overskud på 30,8 mio. kr. og egenkapitalen udgjorde 1.064,7 mio. kr.

De finansielle investeringer, jf ovenfor, 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 UNPRI og UN Global Compact, der ikke tillader investeringer i selskaber, der overtræder konventionerne om menneskerettigheder, arbejdstagerrettigheder, miljø, antikorruption og illegale våben. GI drøfter løbende disse forhold med hver enkelt investeringsforening.

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.

Alle lån tilbydes som annuitetslån, evt. med 5 års indledende afdragsfrihed.

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

Siden 1. januar 2014 har GI kunnet 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 udbetaling og indfrielse af lån sker altid til kurs 100.

Ansøgninger

Der er i 2015 modtaget 106 ansøgninger for i alt 332 mio. kr. Ansøgningerne vedrører ejendomme i hele landet. I 2014 blev der modtaget 72 ansøgninger for i alt 243 mio. kr. Ansøgningerne de sidste 4 år er vist i figur 1.

Tilbud

Der er i 2015 tilbudt 93 lån for i alt 278 mio. kr. 54 % er tilbudt med 100% belåning af anlægsudgifterne. I 2014 blev der tilbudt 63 lån for i alt 142 mio. kr. 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 2015 udbetalt 33 lån for i alt 57 mio. kr. (figur 3). I 2014 blev der udbetalt 35 lån for i alt 59 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 2015 blev 42 % af lånene udbetalt med afdragsfrihed mod 60 % i 2014.

Forbrug af kvoten

Der er i 2015 brugt 253 mio. kr. af den samlede kvote på 300 mio. kr. I 2014 var det samlede forbrug 131 mio. kr. Kvoteforbruget de sidste 4 år er vist i figur 4.

Ekstraordinære indfrielse og afdrag

I 2015 blev der ekstraordinært indfriet og afdraget på 399 lån for i alt 410 mio. kr. mod 278 lån for i alt 178 mio. kr. i 2014.

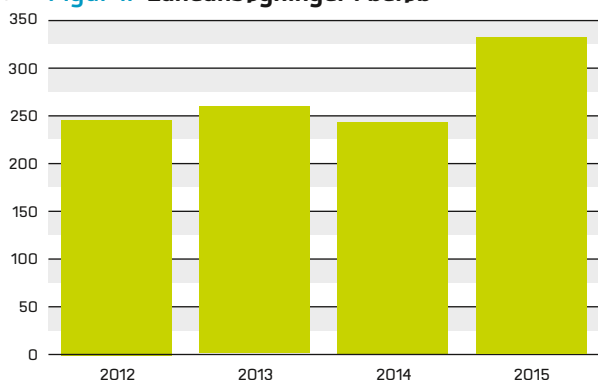
Låneportefølje og restgæld

Ved udgangen af 2015 bestod den samlede låneportefølje af 2003 lån med en samlet nominel restgæld på 2,2 mia. kr. Den kursregulerede værdi udgjorde 1,6 mia. kr.

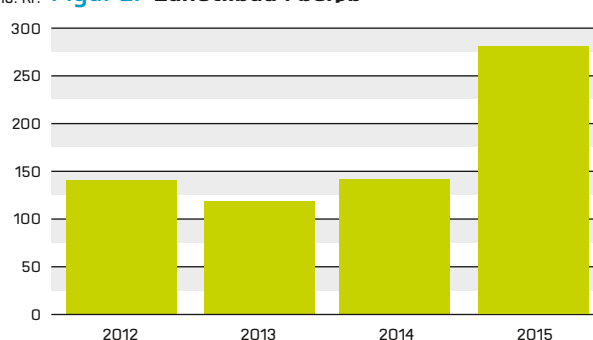
Teknikerservice

GI tilbyder et gratis besøg af en bygningskyndig tekniker. På mødet afklares ejendommens tilstand. Kunden får vejledning til de ønskede arbejder. I de fleste tilfælde re-

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



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





GI-FILMEN BLEV INDSPILLET af et professionelt filmhold.

ulterer dialogen i gode projekter, hvor der bruges håndværksmæssigt korrekte løsninger og tages hensyn til de arkitektoniske kvaliteter.

Der er i 2015 givet teknikerservice i 46 ejendomme. Ud af de 18 afsluttede sager resulterede 7 sager i en ansøgning om lån, svarende til ca. 39 %.

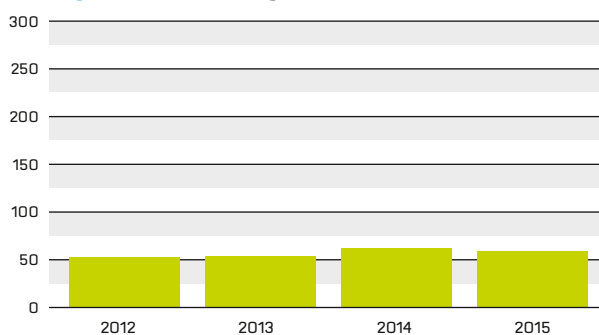
Vedligeholdelsesplan

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

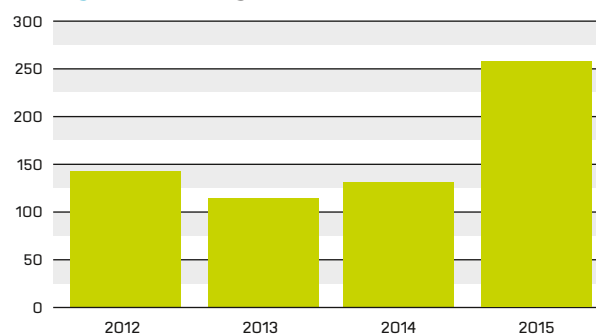
GI's teknikere kan være behjælpelige i forbindelse med udarbejdelse af den tilstandsvurdering, der danner grundlag for vedligeholdelsesplanen og samtidig vejlede i forhold til brug af IT programmet GPV. Se mere på GI.dk.

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. 31.12.2015 var der 9.800 bindingskonti incl. småhuse, hvilket er 158 færre konti end 31.12.2014. Antallet af bindingskonti (uden småhusene) er faldet med 128 konti fra 2014 til 2015, hvilket svarer til lidt over 1 %.

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

Nye ejendomme

Der var pr. 31.12.2015 registreret 1.022 ejendomme, som forventes at skulle indberette specificerede vedligeholdelsesregnskaber for året 2015 og frem (med frist pr. 1.7.2016). GI er efter boligreguleringsloven forpligtet til at sørge for, at ejendommenes ejere og administratorer kan indberette de specificerede regnskaber, men er ikke tilagt nogen kontrolfunktion for disse ejendomme. Der er ikke bindingspligt for disse ejendomme, og der er derfor heller ikke noget indestående i GI.

Registreringerne af samtlige ejendomme er ikke tilendebragt, idet der fortsat arbejdes med behandling af samkøring med Ejendomsregisteret (BBR). Samtidig kom-

mer der løbende oplysninger fra administratorer mv. om ejendomme, som forventes at være omfattet af reglerne. Der kan på nuværende tidspunkt ikke siges noget om, hvor mange ejendomme, der måtte blive registreret.

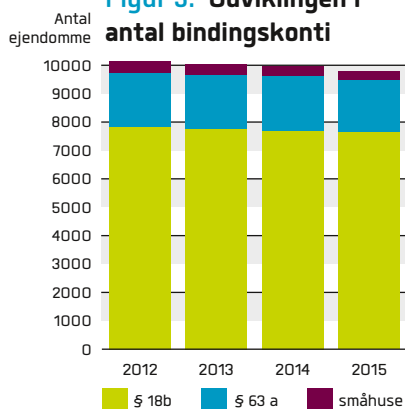
Indestående bindingsbeløb

Det samlede indestående bindingsbeløb var pr. 31. december 2015 på 2.510 mio. kr. Der er tale om en stigning på 55 mio. kr. i forhold til året før, hvor indeståendet var 2.455 mio. kr. Der er indbetalt 332 mio. kr. (inkl. rentetilskrivning) i 2015, hvilket er 16 mio. mindre end året før. Udbetalingerne har i 2015 været 30 mio. kr. større end i 2014, nemlig 276 mio. kr. mod 246 mio. kr. Rentetilskrivningen for 2015 er 37 mio. kr. Udviklingen i indestående bindingsbeløb over den seneste 4-årige periode er vist i figur 6.

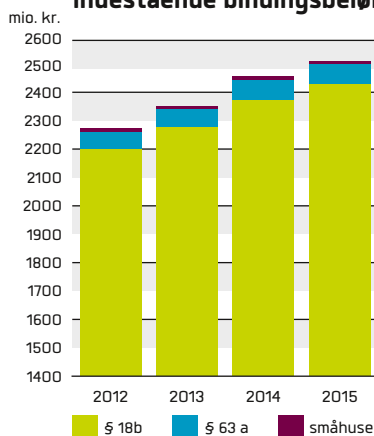
Bevægelser i ind- og udbetalinger over den seneste 4-årige periode er vist i figur 7. Indbetalinger er inklusiv rentetilskrivning.

Knapt 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 ca. 7 % af alle konti med indestående, og § 63 a kontienes andel af alle konti med indestående er 17 %.

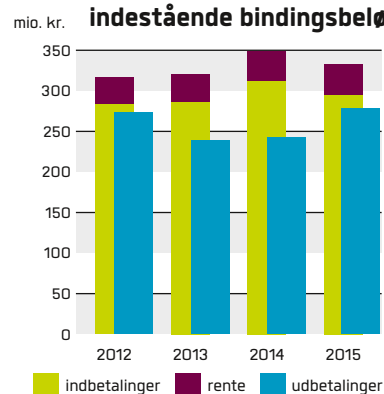
Figur 5: Udviklingen i antal bindingskonti



Figur 6: Udviklingen i indestående bindingsbeløb



Figur 7: Bevægelser i indestående bindingsbeløb



Bindingskonti efter § 18 b

Saldiene i tabel 1 er pr. seneste regnskabsdato, hvilket typisk er pr. 31. december 2014, fordi fristen for at sende regnskab ind for 2015 først udløber den 1. juli 2016.

Den samlede positive saldo på § 18 b konti på 2.471 mio. kr. svarer ikke til indestående, fordi indestående er det eksakte beløb, der indestod 31.12.2015, mens saldi er opgjort pr. 31.12.2014 eller en anden senere dato, som er seneste regnskabsdato for de konti, der ikke følger kalenderåret. Det betyder, at ikke alle bindingsbeløb, der indgår i den samlede saldo, er forfaldne, ligesom der er restance på nogle konti.

43,5 % 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 større end for 2014, hvor knapt 41 % havde en positiv saldo. Andelen af konti med negativ § 18 b saldo (56,5 %) viser, at der siden bindingsordningens start er afholdt udgifter på disse konto, der har været større end hensættelserne.

Den samlede negative § 18 b saldo er forøget fra -4.754 mio. kr. i 2014 til -4.875 mio. kr. i 2015. Den negative § 18 b saldo kan modregnes i de fremtidige hensættelser. Udgifterne for 2015 var 22 mio. kr. større end hensættelserne (Tabel J).

Den samlede saldo på både § 18 og § 18 b pr. sidste regnskabsdato opgjort 31.12.2015 udgør

- 4.514 mio.kr. (-4.875 + 361), jf. Tabel J i tabelsamlingen på side 26. Det fremgår af denne, at det samlede underskud på § 18 og 18 b i 2010 var ca. 4,6 mia. kr., mens det i 2014 var ca. 4,5 mia. kr. Frem til 2009 skete der en løbende forøgelse af den samlede negative saldo på § 18 og § 18 b. Fra 2010, og i 2012 og 2013 var hensættelserne større end udgifterne, men i 2014 er ud-

gifterne igen større end hensættelserne, hvilket har forøget den negative saldo ift. 2013.

Det fremgår af tabel I på side 26, at det samlede indestående for ejendomme med positiv saldo er vokset gradvist fra ca. 2,2 mia. kr. i 2011 til ca. 2,5 mia. kr. i 2015.

Hensættelserne reguleres på grundlag af udviklingen i nettoprisindekset. Det gennemsnitlige hensættelsesbeløb for § 18 og § 18 b var tilsammen 150 kr. pr. m² i 2015 og er forhøjet med 0,8 % for 2016, hvorfor beløbet kan beregnes til 151 kr. pr. m² i gennemsnit.

Bindingskonti efter § 63 a

Saldi i tabel 2 er pr. seneste regnskabsdato, hvilket typisk er pr. 31. december 2014, fordi fristen for at sende regnskab ind for 2015 først udløber den 1. juli 2016.

Den samlede positive saldo på § 63 a konti på 73 mio. kr. svarer ikke til indestående, fordi indestående er det eksakte beløb, der indestod 31.12.2015, mens saldi er opgjort pr. 31.12.2014 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.

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 2010 – 2014. Det samlede underskud på § 63 a kontiene er for 5-års-perioden 6 mio. kr. Siden bindings-

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

Opgjort 31. december 2015 – mio. kr.

Positiv / negativ saldo	Antal ejendomme	§ 18 saldo	§ 18 b saldo
§ 18 positiv eller 0 / §18 b positiv eller 0	3.169	606	2.402
§ 18 negativ / §18 b positiv	155	-33	69
§ 18 0 / §18 b negativ	3.301	0	-5.026
§ 18 negativ / §18 b negativ	1.006	-212	-2.320
I alt	7.631	361	-4.875

EN LEJLIGHED uden badeværelse, har efter en renovering nu endelig et lille men rigtigt badeværelse.

ordningens start beløber det samlede underskud sig til 191 mio. kr.

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

§ 63 a konti ophører

Fra den 1. juli 2015 ophører bindingspligten for § 63 a konti. Det betyder, at der ikke længere skal hensættes til forbedringer for disse konti. Dog er overgangsreglerne sådan, at for konti med negativ saldo – de 53 %, som er nævnt i afsnittet ovenfor – opkræver ejerne hensættelserne, indtil kontoen er udlignet til 0 kr., hvorefter de ophæves. For konti med indestående kan ejerne indbetale udgifter, indtil indestående er opbrugt, og derefter ophæves kontoen.

Kontrol af indsendte regnskaber

Der er afsluttet "almindelig" kontrol af 448 § 18 b regnskaber, fordelt på 411 udlejningsejendomme, 14 restejendomme i ejerlejlighedsforeninger og 23 andelsboligforeninger.

Der er i 2015 korrigeret for 16 mio. kr. svarende til 11,2 % af de samlede udgifter på i alt 142,9 mio. kr. I 2014 blev der korrigeret for 15,8 %, hvorfor der er tale om et fald på 4,6 procentpoint, hvilket dog ikke er statistisk signifikant.

Der er i 2015 også foretaget en yderligere kontrol af regnskaber, som er udtaget særskilt enten med henblik på at styrke kontrolaspektet eller ud fra en konkret risikovurdering. Den samlede analyse af de herefter i alt 594

kontrollerede § 18 b regnskaber viser, at for gennemgåede bilag på i alt 448 mio. er der korrigeret for i alt 92 mio. kr., svarende til en korrektionsprocent i gennemsnit på 20,5 %. Der er tale om en mindre stigning på 0,3 procentpoint i forhold til 2014.

Korrektionsprocenten for alene de 146 regnskaber, der er udtaget særskilt (på baggrund af en styrkelse af kontrolaspektet og ud fra en konkret risikovurdering) er 24,9 %. Det viser, at også i år er korrektionerne af de særskilt udtrukne regnskaber markant højere end af de simpelt tilfældigt udtrukne regnskaber.

Der er af § 63-konti kontrolleret 104 regnskaber fordelt på 96 udlejningsejendomme og 8 restejendomme i ejerlejlighedsforeninger.

Den beløbsmæssige korrektion udgør i gennemsnit 31,1 %, hvilket er et fald på 5 procentpoint i forhold til 2014, hvilket dog ikke er statistisk signifikant. Korrektionen svarer til, at de samlede udgifter på i alt 14,8 mio. kr. er reduceret med 4,6 mio. kr.

Korrektionsprocenterne mv. for perioden 2011 – 2015 kan ses i tabel L-N i tabelsamling på side 27.

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

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	861	73.256.514
§ 63 negativ	975	-264.429.755
I alt	1.836	-191.173.241



GI påbudt vedligehold

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

Anmodninger

Der er i 2015 modtaget 83 anmodninger fra lejere, som ønskede at GI udførte vedligeholdelsesarbejder. GI modtog 79 anmodninger i 2014. Fordelingen af anmodningerne de sidste 4 år er vist i figur 8.

Afslutning af sager

Der er afsluttet 74 sager i 2015 mod 95 sager i 2014. Udlejer har selv udført arbejdet i de fleste sager efter forudgående dialog med GI. I 2015 er 49 % udført af udlejer, mens det i 2014 var 62 %.

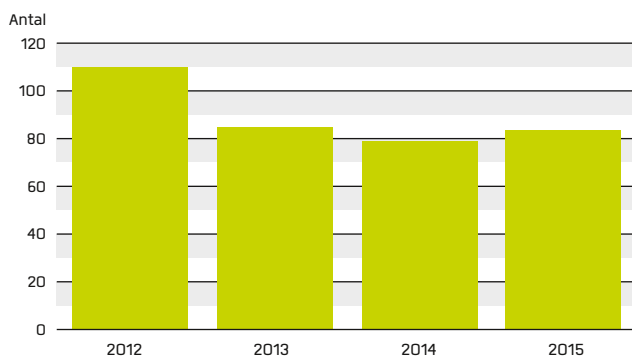
GI har i 2015 udført arbejdet i 16 % af sagerne mod 18 % i 2014. Der er givet 2 afslag, og 32 % er afsluttet af anden grund, eksempelvis hvor lejeren er flyttet, eller sagen er forliget. I figur 9 er vist, hvordan sagerne er afsluttet i de sidste 4 år.

Sagernes størrelse

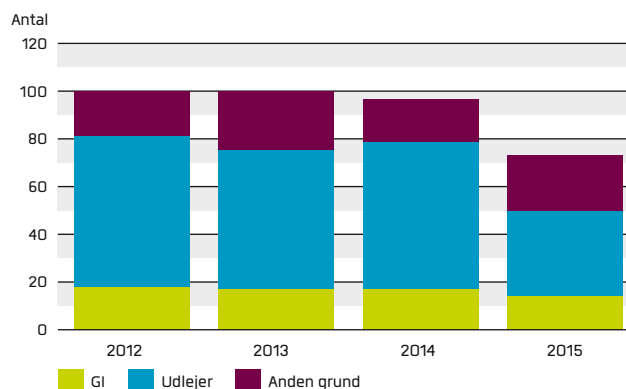
GI har i 2015 udført arbejder for 0,3 mio. kr. mod 0,5 mio. kr. i 2014. GI har dækning for sine udgifter, og kan tinglyse pant i ejendommen med fortrinsret efter ejendoms-skatte.

Der er supplerende materiale om påbudt vedligehold i tabelsamlingen side 28, tabel O-Q.

Figur 8: Anmodninger om vedligeholdelse



Figur 9: Afsluttede sager



GI registrering

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

- Huslejenævnet indberetter, at ejer ikke har efterlevet en endelig afgørelse (lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 4)
- GI efter § 60 i boligreguleringsloven har igangsatt det arbejde, som huslejenævnet har påbudt ejer at udføre inden for en given frist (lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 5)
- Anklagemyndigheden indberetter oplysninger om, at en ejer er straffet i medfør af lejelovens § 6 (lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 6)

Den 1. juli 2015 er der sket en skærpelse af frakendelsesreglerne i relation til overtrædelse af dusørbestemmelsen i lejelovens § 6. Det fremgår af bestemmelsen, at hvis en ejer inden for en periode på 2 år er dømt for overtrædelse af § 6 i lejeloven og inden for samme periode ikke har overholdt en eller flere huslejenævnsafgørelser, skal ejeren kunne frakendes retten til at administrere udlejningsejendomme.

GI meddeler huslejenævnet, når en ejer er registreret 3 eller flere gange inden for en periode på henholdsvis 2 år (lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 4) eller 10 år (lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 5) eller når GI har konstateret at en ejer inden for en 2-årig periode dels er idømt straf efter

lejelovens § 6, dels ikke har efterlevet en eller flere huslejenævnsafgørelser. Huslejenævnet foretager herefter en vurdering af, om de formelle regler for frakendelse er opfyldt. I bekræftende fald bliver ejeren politianmeldt, og anklagemyndigheden beslutter, om sagen skal afgøres ved domstolene.

Registreringer

Lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 4

Ved udgangen af 2015 er der registreret 244 ejere, der ikke har efterlevet en endelig afgørelse fra huslejenævnet. 216 ejere er registreret 1 gang, 16 ejere er registreret 2 gange, og 12 ejere er registreret 3 eller flere gange.

Lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 5

Ved udgangen af 2015 er der registreret 127 ejere, hvor GI har igangsatt påbudsarbejde på en ejendom. 109 ejere er registreret 1 gang, 13 ejere er registreret 2 gange, og 5 ejere er registreret 3 eller flere gange.

Lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 6

Ved udgangen af 2015 er der ikke registreret nogle ejere efter lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 6.

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

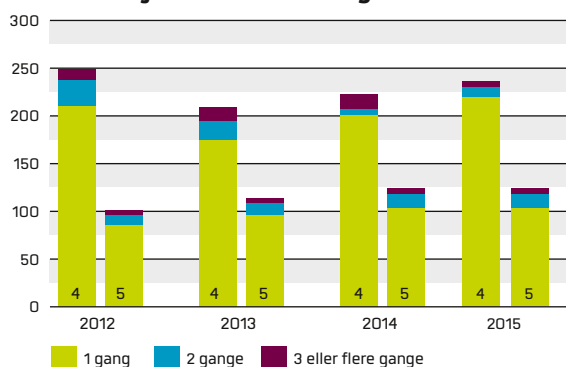
Registreringer i alt, 1. juni 2005 – 31. december 2015

Fra ordningens start 1. juni 2005 til og med udgangen af 2015 er der foretaget i alt 1504 registreringer – 1319 efter lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 4, og 185 efter lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 5. Flere ejere er registreret efter både nr. 4 og nr. 5. Der er bortfaldet 1045 registreringer.

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

Der er afsagt 14 endelige domme om frakendelse. 9 ejere er blevet frakendt retten til at administrere udlejningsejendomme.

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



Der er supplerende materiale om registrering i tabelsamlingen side 29, tabel R-V.

GI udvikling

I 2015 har GI bevilget penge til 34 projekter, hvilket er det højeste antal projekter nogensinde. Der er bevilget i alt 30 mio. kr. til projekterne ud af en samlet projektsum på 133 mio. kr. Projekterne fordeler sig inden for alle GI's 4 overordnede programområder som er: Sunde og funktionelle boliger, Værdiskabende bygningsrenovering, Bedre byggekompetencer samt Klima – og energivenlig renovering.

Som noget nyt inviterede GI i foråret 2015 alle nuværende og tidligere projektejere til projektkonference med det formål at skabe et forum for videndeling mellem deltagere og inspirere til fremtidige projekter. GI forsøger endvidere at medvirke til videndeling og tværgående koordinering i en række styre- og følgegrupper, hvor GI inviteres til at deltage af projektejere, ministerier, styrelser, brancheorganisationer og andre fonde.

Eksempler på nye projekter i 2015

Samfundspartnerskab REBUS – energirigtig renovering

Parter fra hele byggebranchen går i dette projekt sammen om at gennemføre energirigtig renovering af udvalgte almene boliger med den målsætning, at udviklede metoder og teknologier skal kunne anvendes på øvrige bygningstyper. Partnerskabets vision er at skabe god renovering, der gennemføres effektivt under hensyn til brugernes trivsel og behov for funktionalitet. Det skal gøres ved at udvikle og demonstrere nye samarbejds- og forretningsmodeller, holistiske vurderingsværktøjer til anvendelse i alle trin fra planlægning til drift af den renoverede bygning og nye teknologiske løsninger til facader, tekniske installationer og indeklimalum. GI's støtte til projektet skal bruges til tilvejebringelse af metoder og værktøjer til at vurdere bygningers indeklima-standard, således at indeklima kan vurderes på lige fod med potentialet for energibesparelser, når en bygning renoveres. Videncenter om genanvendelse af byggeaffald er omtalt i indledningens side 6.



Klassiske byggematerialer – korte webfilm

GI og Realdania har i en årrække finansieret udviklingen af websitet byggefilm.dk, hvor der ligger over 30 forskellige webfilm om håndværksfag og udførelsesteknikker. I et nyt projekt i regi af byggefilm.dk skal der nu produceres yderligere 8-10 webfilm om anvendelse af klassiske byggematerialer som fx skifer eller snedkertræ. Filmene skildrer anvendelse af materialerne på autentiske byggepladser. Formålet er at give de udførende og eleverne på erhvervsskolerne adgang til faglig viden.



EN UDLEJNINGSEJENDOM

har fået indrettet et fint gårdrum, som dannede baggrund for en af scenerne i filmen.

Skybrudssikring af ejendomme

Klimaændringer og et stigende antal voldsomme skybrud skaber med mellemrum store oversvømmelser i byerne. Der er behov for at informere og bevidstgøre om skybrudssikring af ejendomme. Der kan nemlig gå mange år, før kapaciteten i de eksisterende afløbssystemer er øget tilstrækkeligt. Teknologisk Institut har fået støtte til at samle eksisterende og udvikle ny viden om praktiske erfaringer og løsninger vedr. klimasikring af ejendomme, som kan være til glæde for bygningsejerne.

Foredragsrække

Dansk Bygningsarv skal i samarbejde med Det Danske Kunstakademi (KDAK) gennemføre en international forelæsningsrække om transformation af den eksisterende bygningsmasse til inspiration for danske arkitekter og andre, der arbejder med området. I udlandet har man større erfaring med transformation, hvilket er baggrunden for, at internationalt anerkendte aktører inviteres til at dele erfaringer ved forelæsningsrækken.

Projektet skal skabe prestige og anerkendelse i forhold til arbejdet med den eksisterende bygningsmasse. Det gælder både i forhold til deltagerne ved forelæsningsrækken, men også den efterfølgende omtale, som forelæsningerne kan give anledning til.

Eksempler på afsluttede projekter i 2015

Vejledning til kommunale sagsbehandlere (E-Save)

Projektets mål var at lette sagsbehandlingen hos kommunerne, når en privat eller almen bygherre ønsker at (energi)renovere en bevaringsværdig boligejendom. Resultatet giver mulighed for en mere smidig planlægning, sagsbehandling og dialog, hvor sagsbehandleren motiverer bygherre til at gennemføre energibevidste renoveringer med respekt for bevaringsværdier. I projektet er der produceret en vejledning – til kommunal sagsbehandling og en guide til bygherren og rådgiveren.

Gate 21 var ansvarlig for projektet

Ny webside om membraner – Membran-Erfa

En gruppe eksperter har ved fælles hjælp opbygget en ny hjemmeside, membran-erfa.dk, med information om anvendelse af en række forskellige typer membraner til nybyggeri og bygningsrenovering. Tekster, 3D tegninger og animationsforløb står frit til rådighed, og de tjener til

at gøre det nemt, at vælge den rigtige løsning. Desuden er der opbygget et fagligt membrannetværk, som interesserede i branchen frit kan deltage i.

BYG-ERFA var ansvarlig for projektet

SBI anvisning om "Styrke i ældre murværk"

Efter flere års arbejde med blandt andet laboratorieforsøg står det nu klart, at ældre murværk i eksisterende bygninger kan bære meget mere end ventet. Det betyder, at der kan etableres større altaner og endda ekstra etager på mange af de ældre ejendomme.

I forskningsprojektet er der udført forsøg med måling af styrken på mursten, der er udtaget af eksisterende ejendomme fra perioden 1871-1948. Det har bl.a. ført til udvikling af en metode til ikke-destruktive test af styrken på vægge med ældre murværk.

Den nye viden er nedfældet i en SBI-anvisning, der beskriver den nye metode som fordelagtig, idet projekteringen bliver billigere end tidligere.

Med den nye metode kan man nemmere vurdere murværkets styrke, og det er altafgørende med en kvalificeret vurdering. Ellers kan man risikere, at statisk belastende ombygninger i værste fald får bygningen til kollapse.

SBI var ansvarlig for projektet

Nøgletal for GI-udviklingsprojekter

	Bevillingssum	Samlet projektsum	Støtteintensitet*)	Antal projekter
2013	18.438.957	50.021.171	37	18
2014	24.066.207	57.038.857	42	25
2015	30.153.378	133.472.937	23	34

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

Oversigt over bevillinger til udviklingsprojekter i 2015

Titel		GI bevilling
Videncenter for genanvendelse af byggeaffald	Dansk Byggeri	3.000.000
PhD projekt CINARK	CINARK	1.170.896
Bakterieundersøgelser ifm skybrud	Teknologisk Institut	397.000
Kompetenceløft med fokus på farlige materialer	Via University College Horsens	440.000
Aktivhus	Aktivhus Danmark	493.437
Indlejret teknologi i drift af etageboliger	SBi	960.000
Digital tilbudsliste	bips	741.170
Vedvarende energiløsninger og totalkrav i BR og BD	Det Økologiske Hus	445.000
Ventilationssystem til etageboliger	SBi	1.500.000
Ejendomsdrift med brug af sociale medier	DTU Management	143.825
Indbrudscertificering	Trygge Byer	125.000
Helhedsorienteret samarbejde og forståelse	BvB	1.375.000
Skybrydssikring af ejendomme	Teknologisk Institut	468.800
Konference om bæredygtigt byggeri	Passivhus Danmark	150.000
Energibesparelse i ejendomme - lejeretlig belysning	Syddansk Universitet	158.000
Sbi anvisning Energirenovering af store bygninger	Energistyrelsen	450.000
Efterlevelse af bygningsreglementet	Energistyrelsen	200.000
At bo i fællesskab på landet	Kuben Management	369.500
Samfundspartnerskab REBUS energirigtig renovering	Teknologisk Institut	6.000.000
FONDE - Fra usynlige givere til transparente samfundsaktører	BuroCPH	100.000
Vinterakademi 2016 17	CONCITO	1.108.250
ZERO boligudlejer - fase 5	Project ZERO	1.080.000
Videntjeneste om arbejdsmiljø	BAM-BUS	1.200.000
Tanzania lærling til DM i SKills	Det Faglige Fællesudvalg for Murer-, Stenhugger- og Stukkaturfaget	75.000
LCA ved renovering	Teknologisk Institut	85.000
Renovering - Analyse, strategi og virkemidler	Arkitektforeningen	55.000
Intelligent ventilation	Niras	1.250.000
Sikre huse	BYFO	750.000
Klassiske byggematerialer	Teknik & salg	975.000
Renovering af faldstammer	Teknologisk Institut	300.000
Tillægsansøgning Dampspærre i lofter	SBi	187.500
Pilotprojekt mureruddannelsen	SBi	1.100.000
MasterClass	Dansk Bygningsarv	300.000
Renoverpris 2016	Advice + DAC	3.000.000
		30.153.378

GI regnskab

I 2015 havde GI et overskud på 30,8 mio. kr. og egenkapitalen udgjorde 1.064,7 mio. kr.

De samlede driftsindtægter – finansindtægter og finansudgifter samt kursreguleringer – udgjorde 117,3 mio. kr. jf. tabel 3. Administrationsomkostninger og personaleomkostninger udgjorde 56,5 mio. kr., hvortil kommer af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsakti-

ver 6,5 mio. kr., tilbageført nedskrivning på udlån 5,0 mio. kr. og tilskud i henhold til boligreguleringslovens § 61 i alt 29,1 mio. kr.

De samlede driftsomkostninger udgjorde herefter 87,1 mio. kr., og årets nettoresultat beløb sig til 30,8 mio. kr., efter tillæg af resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

Tabel 3: Driftsindtægter 2015

	Mio. kr.
Afkast af obligationer	-12,0
Afkast af virksomhedsobligationer	-10,6
Afkast af aktier	44,7
Afkast af udlån, ekskl. tab ved udstedelse af nye lån	217,1
Kurstab ved udstedelse af nye lån med begunstige vilkår	-14,5
Lånetilbud, værdiregulering	-45,8
Renter af banklån, prioritetsgæld m.v.	-12,1
Lån BvB, amortisering m.v.	1,1
Amortisering samt ændring af skøn over fremtidige betalinger vedrørende dispositionsfonde	-8,2
Forrentning af bindingsmidler m.m.	-37,3
Andre driftsindtægter og -udgifter	-5,1
Driftsindtægter i alt	117,3

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 2015 er udbetalt 42,1 mio. kr. til Staten og siden 1988 er i alt udbetalt 1.178,0 mio. kr. GI har desuden hensat 109,5 mio. kr. (nutidsværdi) til fremtidige betalinger på disse 4 ordninger.

Pr. 1. januar 2016 indestod der indlånsmidler (bindingsmidler) på i alt 2.511,7 mio. kr.

Obligationsbeholdningen gav i regnskabsåret 2015 et samlet tab på -0,7 % inklusive kursregulering. Benchmark for obligationsbeholdningen er gennemsnittet af

Nordeas indeks for flexlån og konverterbare realkreditobligationer, der udgjorde -0,1 %.

Aktiebeholdningen er anbragt i 6 forskellige porteføljer, der administreres af eksterne porteføljemanagers. Aktiebeholdningen har givet et samlet afkast på 44,7 mio. kr. Dette svarer til en forrentning på 10,6 %, hvilket er på niveau med benchmark for aktier målt ved MSCI indekset, der udgør 11,0 %.

Virksomhedsobligationer gav i regnskabsåret 2015 et samlet afkast på -10,6 mio. kr. Dette svarer til en forrentning på -4,2 %, hvilket er under benchmark målt ved Merrill Lynch Global High Yield Constrained Index (-2,5 %).

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

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

Renteændring	-1 %		+1 %	
	Mio. kr.	Ændring i %	Mio. kr.	Ændring i %
Obligationer	38,4	3,61	-43,5	-4,09
Lånetilbud	21,6	2,03	-18,1	-1,70

Markedsværdien af terminssikring af renter vedrørende banklån føres direkte over egenkapitalen. Egenkapitalen udgjorde 1.064,7 mio. kr. pr. 31. december 2015.

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	2011	2012	2013	2014	2015
Finansielle nettoindtægter	139,3	160,4	165,6	206,9	122,4
Administration og personale	-55,4	-54,0	-59,2	-57,3	-56,5
Tilskud § 61 m.v.	-21,1	-21,6	-21,4	-26,1	-29,1
Årets resultat	46,1	72,5	74,8	109,1	30,8
Balancen					
Aktiver i alt	3.661,9	3.771,6	3.911,9	4.023,1	4.096,9
Egenkapital	752,0	822,5	914,9	1.023,9	1.064,7
Pengestrømme					
Driftens likviditetsvirkning	5,7	11,0	-1,4	-5,5	-33,8
Bindingsmidler	104,3	43,3	79,4	102,4	56,6
Udlån	138,0	257,0	261,5	246,5	472,0
Obligationer og aktier	-180,4	-176,7	-223,5	-139,6	-564,4
Øvrige	-90,4	-95,0	-56,3	-131,2	-80,4
Årets likviditetsforskydning	-22,8	39,6	59,7	72,6	-150,0

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2015

	1.000 kr.	1.000 kr.
	2015	2014
Renteindtægter	126.385	139.795
Renteudgifter	-56.900	-58.987
Nettorenteindtægter	69.485	80.808
Udbytte af kapitalandele	11.525	24.764
Kursreguleringer	41.417	101.387
Finansielle nettoindtægter i alt	122.427	206.959
Andre driftsindtægter og -udgifter	-5.096	-9.145
Driftsindtægter i alt	117.331	197.814
Administrationsomkostninger	17.488	19.060
Personaleudgifter	38.981	38.288
Af- og nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	3.883	3.403
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2.674	2.465
Tilbageført nedskrivning på udlån	-5.000	-5.000
Tilskud	29.104	26.106
Driftsomkostninger i alt	87.130	84.322
Udgifter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	637	-4.382
Årets resultat	30.838	109.110
Resultatdisponering		
Årets resultat	30.838	109.110
Foreslås disponeret således:		
Overført resultat	30.838	109.110
Disponeret	30.838	109.110



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

Balance

31. december 2015 (sammendrag)

	1.000 kr.	1.000 kr.
Aktiver	2015	2014
Software	5.964	3.797
Software under udførelse	0	2.326
Ejendomme	51.607	51.638
Driftsmidler	295	518
Selskabsandele	5.026	4.388
Lån til BvB	23.929	22.868
Udlån	1.549.145	1.877.517
Aktier	512.871	449.081
Obligationer	1.628.374	1.099.101
Virksomhedsobligationer	231.754	276.314
Tilgodehavender	19.277	16.901
Likvide beholdninger	68.695	218.684
Aktiver i alt	4.096.937	4.023.133
Passiver		
EGENKAPITAL I ALT	1.064.689	1.023.891
Dispositionsfond, Byfornyelse	57.401	67.823
Dispositionsfond, Aftalt boligforbedring	3.799	6.201
Dispositionsfond, Finanslov 2004	5.373	15.864
Dispositionsfond, Finanslov 2008	28.388	38.939
Forventet kurstab på afgivne lånetilbud	87.404	41.601
HENSÆTTELSER I ALT	182.365	170.428
Prioritetsgæld	115	132
Bankgæld	214.614	241.786
Feriepengeforpligtelser	4.804	5.691
Bindingsmidler iht. §§ 18 b og 63 a	2.511.740	2.455.184
Gæld til kreditorer m.v.	20.707	21.188
Skyldig støtte § 61	58.688	55.658
Markedsværdi af terminssikring af renter	39.215	49.175
GÆLD I ALT	2.849.883	2.828.814
Passiver i alt	4.096.937	4.023.133

Tabelsamling lån

Tabel A. Ansøgninger i 2015 fordelt efter størrelse

Ansøgt beløb Mio.	I alt		I alt %	
	Antal	Mio.	Antal	Mio.
> 0-1	35	20	33	6
> 1-2	15	21	14	6
> 2-3	22	56	20	17
> 3-4	8	28	8	8
> 4-8	18	99	17	30
> 8	8	108	8	33
I alt	106	332	100	100

Tabel B. Ansøgninger i 2015 fordelt geografisk

Område	I alt		I alt %	
	Antal	Mio.	Antal	Mio.
København	33	155	31	47
Frederiksberg	10	26	10	8
Sjælland i øvrigt	16	55	15	17
Fyn	6	7	6	2
Århus	12	41	11	12
Jylland i øvrigt	29	48	27	14
I alt	106	332	100	100

Tabel C. Tilbud i 2015 fordelt efter størrelse

Tilbudt beløb Mio.	A-lån		I alt %	
	Antal	Mio.	Antal	Mio.
> 0-1	29	17	31	6
> 1-2	14	20	15	7
> 2-3	21	53	23	19
> 3-4	9	30	10	11
> 4-8	14	81	15	29
> 8-15	6	77	6	28
I alt	93	278	100	100

Tabel D. Tilbud i 2015 fordelt geografisk

Område	I alt		I alt %	
	Antal	Mio.	Antal	Mio.
København	32	156	34	56
Frederiksberg	10	21	11	8
Sjælland i øvrigt	14	42	15	15
Fyn	5	5	5	2
Århus	11	20	12	7
Jylland i øvrigt	21	34	23	12
I alt	93	278	100	100

Tabel E. Udbetalinger i 2015 fordelt efter størrelse

Tilbudt beløb Mio.	I alt		I alt %	
	Antal	Mio.	Antal	Mio.
> 0-1	20	10	61	18
> 1-2	7	11	21	19
> 2-3	1	3	3	5
> 3-4	0	0	0	0
> 4-8	4	21	12	37
> 8-15	1	12	3	21
I alt	33	57	100	100

Tabel F. Udbetalinger i 2015 fordelt geografisk

Område	I alt		I alt %	
	Antal	Mio.	Antal	Mio.
København	9	15	27	26
Frederiksberg	0	0	0	0
Sjælland i øvrigt	7	13	22	23
Fyn	3	2	9	3
Århus	5	18	15	32
Jylland i øvrigt	9	9	27	16
I alt	33	57	100	100

Tabelsamling **konto**

Tabel G: Bindingskonti inklusiv småhuse, bindingspligtigt areal

Opgjort den 31. december 2015

Bindingstype	Antal i alt	Beboelse		Erhverv	
		Areal m ²	Lejligheder	Areal m ²	Lejligheder
18b	7.631	10.048.049	134.189	1.670.317	14.437
63a	1.836	882.725	11.779		
I alt	9.467	10.930.774	145.968	1.670.317	14.437
Småhuse	333	99.669	1.310	17.881	184
I alt	9.800	11.030.444	147.278	1.688.198	14.621

Tabel H: Indestående bindingsbeløb fordelt på bindingstyper

Opgjort den 31. december 2015 – mio. kr.

Bindingstype	Indestående bindingsbeløb	Ejendomme
§ 18b	2.428	3.288
§ 63a	72	849
I alt	2.500	4.137
Småhuse	10	316
I alt	2.510	4.453

Tabel I: Bevægelser i indestående bindingsbeløb

Opgjort for perioden 2011 til 2015 – mio. kr.

Regnskabsår	Indestående primo	Indbetalinger inkl. renter	Udbetalinger	Indestående ultimo
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
2015	2.454	332	276	2.510

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

Opgjort den 31. december 2015 for årene 2010 – 2014 – mio. kr.

År	Årets hensættelser	Årets udgifter	Forskel	Samlet saldo
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
2014	1.771	1.793	-22	-4.514
I alt	8.759	8.533	226	

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

Opgjort den 31. december 2014 for årene 2010 – 2014 – mio. kr.

År	Årets hensættelser	Årets udgifter	Forskel	Samlet saldo
2010	16	17	-1	-195
2011	17	17	0	-195
2012	18	16	2	-193
2013	20	25	-5	-198
2014	19	21	-2	-191
I alt	90	96	-6	

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

Korrektion i gennemsnit

År	Antal regnskaber	Udgifter i mio. kr.	Korrektion i mio. kr.	Korrektion beløb i %	Korrektion antal i %
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
2015	448	142,9	16,0	11,2	64

Tabel M: Kontrol af § 18 b regnskaber; alle sager, dvs. udvælgelse med henblik på at styrke kontrolaspektet og statistisk tilfældig udvælgelse

Korrektion i gennemsnit

År	Antal regnskaber	Udgifter i mio. kr.	Korrektion i mio. kr.	Korrektion beløb i %
2011	362	277,2	42,0	15,1
2012	505	326,6	61,5	18,8
2013	626	538,3	142,0	26,4
2014	616	380,5	76,7	20,2
2015	594	448,0	92,0	20,5

Tabel N: 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 %
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
2015	104	14,8	4,6	31,1	52

*) Dette er den sidste tabel vedr. kontrol af § 63 a, idet kontrollen af § 63 a konti bortfalder som følge af lovændringerne pr. 1.7.2015, hvorefter bindingspligten efter leje-ovens § 63 a ophører.

Tabelsamling påbudt vedligehold

Tablel O: Anmodning om påbudt vedligehold geografisk

Område	2012		2013		2014		2015	
	Antal	%	Antal	%	Antal	%	Antal	%
København og Frederiksberg	35	32	27	32	21	27	20	24
Sjælland i øvrigt	32	29	36	43	33	42	26	32
Fyn	13	12	2	2	5	6	11	13
Århus	5	4	7	8	7	9	5	6
Jylland i øvrigt	25	23	13	15	13	16	21	25
I alt	110	100	85	100	79	100	83	100

Tablel P: Afsluttede sager om påbudt vedligehold

Årsag	2012		2013		2014		2015	
	Antal	%	Antal	%	Antal	%	Antal	%
Udført af udlejer	63	63	52	53	59	62	36	49
Udført af GI / GI sammen med udlejer	18	18	21	21	17	18	12	16
Afslag	1	1	5	5	2	2	2	3
Andet	18	18	21	21	17	18	24	32
I alt	100	100	99	100	95	100	74	100

Tablel Q: Udgifter til påbudte arbejder udført af GI

Interval	2012		2013		2014		2015	
	Antal	%	Antal	%	Antal	%	Antal	%
> 0 - 10.000	9	50	3	14	7	41	4	33
>10.000 - 20.000	0	0	4	19	3	18	3	25
>20.000 - 50.000	3	17	3	14	4	23	4	33
>50.000 - 100.000	2	11	5	24	2	12	1	9
> 100.000	4	22	6	29	1	6	0	0
I alt	18	100	21	100	17	100	12	100

Tabelsamling registrering

Tabel R: Registreringer – antal ejere

Status 31.12.2015

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

Tabel S: Registreringer – antal ejere

Status 31.12.2014

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

Tabel T: Registreringer – antal ejere

Status 31.12.2013

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

Tabel U: Registreringer – antal ejere

Status 31.12.2012

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

Tabel V: Registreringer – antal ejere

Status 31.12.2011

Ejere registreret	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 2015

Udlånschef Thomas Mogensen, GI lån, påbudt vedligehold og registrering (indtrådt 1. februar 2016)
Teknisk chef John Skovmand Thomsen, Teknik
Afdelingschef Hannah Vilvig, GI konto
It-chef Henrik Nellager, 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:

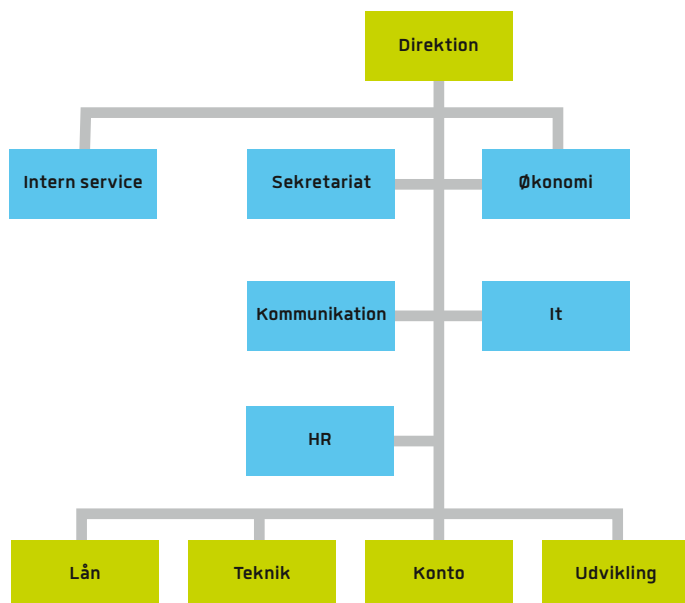
Landsformand Helene Toxværd
Forretningsudvalgsmedlem Karsten H. Gravesen
Cheføkonom Jesper Larsen

Danmarks Lejerforening:

Landsformand Bodil Kjærørum

REVISION

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



Lars Axelsen
Adm. direktør



Susanne
Borenhoff
Direktør



Henrik Nellager
It. chef



Hannah Vilvig
Afd. chef
GI konto



Thomas
Mogensen
Udlånschef



Neel Andersen
Økonomichef



John Skovmand
Thomsen
Teknisk chef

GI

Arbejdsområder:

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

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

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

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

.....

BERETNING 2015
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 renovere og forbedre deres bygninger. På den måde er vi med til at sikre bygningernes værdi og skabe bedre livsvilkår og muligheder - både for de mennesker, som bor der, for ejerne og for samfundet.

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