

# Sådan læser du vedligeholdelsesregnskabet

For private udlejningsejendomme med bindingskonto

## Sådan finder du vedligeholdelsesregnskabet

Du finder vedligeholdelsesregnskabet for en ejendom på GI's hjemmeside.

Vælg **"Se vedligeholdelsesregnskab"**, og søg på adressen ved hjælp af formularen i popup vinduet. Regnskab for de enkelte ejendomme ligger tilgængeligt for de seneste 3 år.

The screenshot shows the GI website interface. At the top, there is a search bar and navigation tabs for 'Byggeteknisk viden', 'Fond & udvikling', and 'Økonomi & rådgivning'. Below the navigation, there are three columns of links. The 'Selvbetjening' section on the right contains a dropdown menu with 'Log på med NemID' selected. Below this, there is a link for 'Se vedligeholdelsesregnskab' which is highlighted with a red circle. A red arrow points from the text on the left to this link. Below the link, there is a red box with the text 'KLIK HER'.

# Introduktion til vedligeholdelsesregnskabet

Efter reglerne i Lov om leje (LL) og lov om boligforhold (LBF) har en ejer af en bindingspligtig ejendom pligt til hvert år at hensætte beløb til vedligeholdelse af sin ejendom på 2 forskellige konti kaldet § 119 og § 120 i lov om leje.

Ejeren skal desuden indberette årets vedligeholdelsesudgifter på en ejendom til GI, som derefter kan danne årets vedligeholdelsesregnskab for ejendommen.

Vedligeholdelsesregnskaber for ejendomme med en konto hos GI er offentligt tilgængeligt.

Et vedligeholdelsesregnskab består af 3 dele. I den første del præsenteres selve regnskabet. I anden del er der en specifikation af de indberettede udgifter, og i den tredje del er det angivet, hvordan hensættelserne er beregnet.

**Boligregnskabslovens § 18 og § 18 b**  
Vedligeholdelsesregnskab

År	Indtægter	Udgifter	
1. marts 2022	41.000,00 kr.	1.1.2021 - 31.12.2021	

**§ 18**  
Sættet pr. 31.12.2020 945.696,54 kr.  
Hermed i perioden 481.540,00 kr.  
Udgifter -1.000.000,00 kr.  
Overskift § 18 b 0,00 kr.  
Sættet pr. 31.12.2021 427.236,54 kr.

**§ 18 b**  
Sættet pr. 31.12.2020 5.380.096,45 kr.  
Hermed i perioden 427.170,00 kr.  
Overskift § 18 0,00 kr.  
Sættet pr. 31.12.2021 5.809.266,45 kr.

Oplysninger årsrettet 01.03.2022 16:08 Side 1 af 3

Vedligeholdelsesregnskab

**Specifikation af udgifter**

Træk	Beløb
Placering/Content	500.000,00 kr.
Fagværk	450.000,00 kr.
Indehaver	-200.000,00 kr.
<b>Alt</b>	<b>750.000,00 kr.</b>

Oplysninger årsrettet 01.03.2022 16:08 Side 2 af 3

Specifikation af udgifter

**Udregning af hensættelser**

**§ 119 hensættelser**

Tilskud	Formål	Beløb
1.1.2021 - 31.12.2021		
Effektivitet (100%)	34 kr. + 1.500,00 kr. x 0,01	1.534,00 kr.
Indehaver (10%)	34 kr. + 1.500,00 kr. x 0,01	164,00 kr.
<b>Alt</b>		<b>1.698,00 kr.</b>

**§ 120 hensættelser**

Tilskud	Formål	Beløb
1.1.2021 - 31.12.2021		
Effektivitet (100%)	37 kr. + 1.500,00 kr. x 0,01	1.537,00 kr.
Indehaver (10%)	37 kr. + 1.500,00 kr. x 0,01	167,00 kr.
<b>Alt</b>		<b>1.704,00 kr.</b>

Oplysninger årsrettet 01.03.2022 16:08 Side 3 af 3

Udregning af hensættelser

De følgende sider er en guide til at forstå opgørelsen af indestående på § 119 og § 120 kontiene samt til læsning af regnskabet.

---

## Sammenhæng mellem indestående på § 119 og § 120 konti

- Det beregnes hvert år hvor meget der skal hensættes til vedligeholdelse på begge konti uanset saldoen på kontiene ved årets begyndelse.
- Ejers årlige udgifter til vedligeholdelse af ejendommen modregnes ALTID først i årets hensættelser på § 119 kontoen og derefter i en evt. positivt saldo på § 119 kontoen (opstået pga. ikke forbrugte hensættelser fra tidligere år).
- Det er først, når alle pengene på § 119 kontoen er brugt (dvs saldo = 0) at indestående på § 120 kontoen påvirkes.
- Saldoen på § 120 kontoen kan være negativ, hvilket eksempelvis kan skyldes at årets udgifter til vedligeholdelse overstiger saldoen på § 119 kontoen samt årets hensættelser på både § 119 og § 120 kontoen.

## Udbetaling af penge fra § 120 kontoen

- GI kan kun udbetale penge fra § 120 kontoen til dækning af vedligeholdelsesudgifter, hvis saldoen på § 119 kontoen er 0, og der er et positivt indestående på § 120 kontoen.

### 3 eksempler på regnskaber

Der er mange varianter af sammenhænge i et vedligeholdelsesregnskab afhængig af indestående på § 119 og § 120 kontiene ved årets begyndelse samt størrelsen af udgifterne til vedligeholdelse i året. I det følgende er forklaret de 3 mest almindelige eksempler.

Eksempler varierer fra hinanden på disse punkter:

1. Indestående på § 119 kontoen er 0 eller positiv.
2. Indestående på § 120 kontoen er positiv eller negativ.
3. Årets udgifter større eller mindre end saldo på § 119 og 120.

# Sådan læser du vedligeholdelsesregnskabet

---

## Udgangspunkt for regnskabet

- Saldoen på § 119 kontoen er positiv ved årets begyndelse
- Årets udgifter til vedligeholdelse på ejendommen er mindre end summen af saldoen på § 119 kontoen ved årets begyndelse og årets lovpligtige hensættelse på § 119 kontoen.
- Saldoen på § 120 kontoen er positiv ved årets begyndelse



## Forklaring på regnskabets poster

- 1 Her ses det, at regnskabet gælder for året 2021

### § 119

- 2 Saldoen på § 119 kontoen er ved årets begyndelse overført fra foregående regnskabsår.
- 3 Posten "Hensat i perioden" viser det beløb, som ejeren i løbet af året skal hensætte til vedligeholdelse.
- 4 Posten "Udgifter" viser hvilke vedligeholdelsesudgifter, ejer har indbetalt i regnskabsåret.
- 5 Posten "Overført til § 120" viser det beløb, der overføres fra § 119 kontoen til § 120 kontoen. Beløbet er i dette eksempel 0 kr.
- 6 Saldo på årets sidste dag opgøres som summen af saldoen ved årets begyndelse + hensættelser – udgifter – beløb overført til § 120 kontoen (i dette eksempel 0 kr.).

### § 120

- 7 Saldoen på § 120 kontoen er ved årets begyndelse overført fra foregående regnskabsår. Beløbet kan være både positivt og negativt.
- 8 Posten "Hensat i perioden" viser det beløb, som ejeren i løbet af året skal hensætte til vedligeholdelse.
- 9 Posten "Overført fra § 119" viser det beløb, der overføres fra § 119 kontoen til § 120 kontoen. Beløbet er i dette eksempel 0 kr.
- 10 Saldo på årets sidste dag opgøres som summen af saldoen ved årets begyndelse + hensættelser + beløb overført fra § 119 kontoen (i dette eksempel 0 kr.).

**Lejelovens § 119 og § 120**

Vedligeholdelsesregnskab

Dato 1. marts 2022	Kontonummer 41-00009	Regnskabsperiode 1.1.2021 - 31.12.2021 <b>1</b>
Ejendommensadresse Eksempelvej 100, 2300 København S		

Nedenstående regnskabsoplysninger er indtastet af udlejer. GI er ikke ansvarlig for regnskabet. GI foretager kun stikprøvekontrol af regnskaber. Hvis du har spørgsmål til regnskabet, skal du kontakte din udlejer.

**§ 119**

<b>2</b> Saldo pr. 31.12.2020	132.123,70 kr.
<b>3</b> Hensat i perioden	269.152,00 kr.
<b>4</b> Udgifter	-303.252,37 kr.
	<hr/>
<b>5</b> Overført til § 120	0,00 kr.
	<hr/>
<b>6</b> Saldo pr. 31.12.2021	98.023,33 kr.

**§ 120**

<b>7</b> Saldo pr. 31.12.2020	2.014.202,14 kr.
<b>8</b> Hensat i perioden	245.674,00 kr.
<b>9</b> Overført fra § 119	0,00 kr.
	<hr/>
<b>10</b> Saldo pr. 31.12.2021	2.259.876,14 kr.

## Status på § 119 og § 120 konti ved årets udgang

- Saldoen på § 119 kontoen er lavere ved årets udgang **6**, da årets udgifter til vedligeholdelse **4** er større end årets hensættelse på § 119 kontoen **3**.
- **Der overføres ikke beløb fra § 119 kontoen til § 120 kontoen 5**, da saldoen på § 120 kontoen er positiv ved årets begyndelse **7**, og årets udgifter til vedligeholdelse **4** kan dækkes af indestående og årets hensættelse på § 119 kontoen **3**.
- Saldoen på § 120 kontoen stiger på grund af den årlige hensættelse på § 120 kontoen **8**, som indbetales til GI.
- **Der udbetales ikke penge fra § 120 kontoen**, selvom saldoen på § 120 kontoen er positiv ved årets begyndelse **7**, da årets udgifter til vedligeholdelse **4** kan dækkes af indestående **2** og årets hensættelse på § 119 kontoen **3**.

# Sådan læser du vedligeholdelsesregnskabet

---

## Udgangspunkt for regnskabet

- Saldoen på § 119 kontoen er positiv ved årets begyndelse.
- Årets udgifter til vedligeholdelse på ejendommen er større end summen af saldoen på § 119 kontoen ved årets begyndelse og årets lovpligtige hensættelse på § 119 kontoen.
- Saldoen på § 120 kontoen er positiv ved årets begyndelse.



## Forklaring på regnskabets poster

- 1 Her ses det, at regnskabet gælder for året 2021

### § 119

- 2 Saldoen på § 119 kontoen er ved årets begyndelse overført fra foregående regnskabsår.
- 3 Posten "Hensat i perioden" viser det beløb, som ejeren i løbet af året skal hensætte til vedligeholdelse.
- 4 Posten "Udgifter" viser hvilke vedligeholdelsesudgifter, ejer har indbetalt i regnskabsåret.
- 5 Posten "Overført til § 120" viser det beløb, der overføres fra § 119 kontoen til § 120 kontoen. Beløbet kan være både positivt og negativt.
- 6 Saldo på årets sidste dag opgøres som summen af saldoen ved årets begyndelse + hensættelser – udgifter – beløb overført til § 120 kontoen.

### § 120

- 7 Saldoen på § 120 kontoen er ved årets begyndelse overført fra foregående regnskabsår. Beløbet kan være både positivt og negativt.
- 8 Posten "Hensat i perioden" viser det beløb, som ejeren i løbet af året har hensat til vedligeholdelse.
- 9 Posten "Overført fra § 119" viser det beløb, der overføres fra § 119 kontoen til § 120 kontoen.
- 10 Saldo på årets sidste dag opgøres som summen af saldoen ved årets begyndelse + hensættelser + beløb overført fra § 119 kontoen.

## LejeloVens § 119 og § 120

### Vedligeholdelsesregnskab

Dato 1. marts 2022	Kontonummer 41-00009	Regnskabsperiode 1.1.2021 - 31.12.2021 <b>1</b>
Ejendommensadresse Eksempelvej 100, 2300 København S		

Nedenstående regnskabsoplysninger er indtastet af udlejer. GI er ikke ansvarlig for regnskabet. GI foretager kun stikprøvekontrol af regnskaber. Hvis du har spørgsmål til regnskabet, skal du kontakte din udlejer.

#### § 119

<b>2</b> Saldo pr. 31.12.2020	42.367,37 kr.
<b>3</b> Hensat i perioden	127.890,00 kr.
<b>4</b> Udgifter	-269.364,56 kr.
<hr/>	
<b>5</b> Overført til § 120	-99.107,19 kr.
<hr/>	
<b>6</b> Saldo pr. 31.12.2021	0,00 kr.

#### § 120

<b>7</b> Saldo pr. 31.12.2020	1.130.116,66 kr.
<b>8</b> Hensat i perioden	98.490,00 kr.
<b>9</b> Overført fra § 119	-99.107,19 kr.
<hr/>	
<b>10</b> Saldo pr. 31.12.2021	1.129.499,47 kr.

## Status på § 119 og § 120 konti ved årets udgang

- Saldoen på § 119 kontoen er 0 kr. ved årets udgang **6**. Det skyldes at årets udgifter til vedligeholdelse **4** er større end summen af indestående **2** og årets hensættelse på § 119 kontoen **3**. Det vedligeholdelsesbeløb der mangler dækning for overføres til § 120 kontoen **5**.
- **Der overføres beløb fra § 119 kontoen 5 til § 120 kontoen 9**, da saldoen på § 120 kontoen er positiv ved årets begyndelse **7**, og årets udgifter til vedligeholdelse **4** ikke kan dækkes af indestående **2** og årets hensættelse på § 119 kontoen **3**.
- Saldoen på § 120 kontoen **10** falder da den årlige hensættelse på § 120 kontoen **8** er lavere end den del af årets vedligeholdelsesudgift, som er overført fra § 119 kontoen **9**.
- **Der udbetales penge fra § 120 kontoen** svarende til forskellen på saldoen primo og ultimo året. **7 10**.

# Sådan læser du vedligeholdelsesregnskabet

---

## Udgangspunkt for regnskabet

- Saldoen på § 119 kontoen er 0 ved årets begyndelse
- Årets udgifter til vedligeholdelse på ejendommen er mindre end årets lovpligtige hensættelse på § 119 kontoen.
- Saldoen på § 120 kontoen er negativ ved årets begyndelse



## Forklaring på regnskabets poster

- 1 Her ses det, at regnskabet gælder for året 2021

### § 119

- 2 Saldoen på § 119 kontoen er ved årets begyndelse overført fra foregående regnskabsår.
- 3 Posten "Hensat i perioden" viser det beløb, som ejeren i løbet af året skal hensætte til vedligeholdelse.
- 4 Posten "Udgifter" viser hvilke vedligeholdelsesudgifter, ejer har indbetalt i regnskabsåret.
- 5 Posten "Overført til § 120" viser det beløb der overføres fra § 119 kontoen til § 120 kontoen. Beløbet kan være både positivt og negativt.
- 6 Saldo på årets sidste dag opgøres som summen af saldoen ved årets begyndelse + hensættelser – udgifter – beløb overført til § 120 kontoen.

### § 120

- 7 Saldoen på § 120 kontoen er ved årets begyndelse overført fra foregående regnskabsår. Beløbet er i dette tilfælde negativt.
- 8 Posten "Hensat i perioden" viser det beløb, som ejeren i løbet af året skal hensætte til vedligeholdelse.
- 9 Posten "Overført fra § 119" viser det beløb, der overføres fra § 119 kontoen til § 120 kontoen.
- 10 Saldo på årets sidste dag opgøres som summen af saldoen ved årets begyndelse + hensættelser + beløb overført fra § 119 kontoen.



**Lejelovens § 119 og § 120**

Vedligeholdelsesregnskab

Dato 1. marts 2022	Kontonummer 41-00009	Regnskabsperiode 1.1.2021 - 31.12.2021 <b>1</b>
Ejendommensadresse Eksempelvej 100, 2300 København S		

Nedenstående regnskabsoplysninger er indtastet af udlejer. GI er ikke ansvarlig for regnskabet. GI foretager kun stikprøvekontrol af regnskaber. Hvis du har spørgsmål til regnskabet, skal du kontakte din udlejer.

**§ 119**

<b>2</b> Saldo pr. 31.12.2020	0,00 kr.
<b>3</b> Hensat i perioden	160.914,00 kr.
<b>4</b> Udgifter	-107.941,00 kr.
<b>5</b> Overført til § 120	52.973,00 kr.
<b>6</b> Saldo pr. 31.12.2021	0,00 kr.

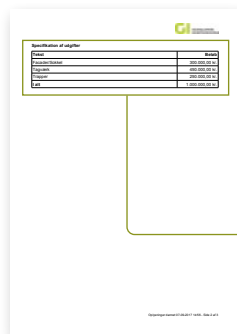
**§ 120**

<b>7</b> Saldo pr. 31.12.2020	-481.400,92 kr.
<b>8</b> Hensat i perioden	122.186,00 kr.
<b>9</b> Overført fra § 119	52.973,00 kr.
<b>10</b> Saldo pr. 31.12.2021	-306.241,92 kr.

**Status på § 119 og § 120 konti ved årets udgang**

- Saldoen på § 119 kontoen er 0 kr. ved årets udgang **6**. Det skyldes at forskellen (negativt eller positivt beløb) på årets udgifter til vedligeholdelse **4** og årets hensættelse på § 119 kontoen **3** skal modregnes på § 120 kontoen **9** da saldoen på denne konto er negativ ved årets begyndelse **7**.
- **Der overføres beløb fra § 119 kontoen 5 til § 120 kontoen 9**, da saldoen på § 120 kontoen er negativ ved årets begyndelse **7**.
- Saldoen på § 120 kontoen stiger **10** (i dette eksempel et mindre negativt beløb), da den årlige hensættelse på § 120 kontoen **8** og det overførte beløb fra § 119 kontoen **9** begge er positive beløb.
- **Der udbetales ikke penge fra § 120 kontoen**, da indestående er negativt **10**.

# Specifikation af udgift



GI

Specifikation af udgifter		Beløb
Facader/Sokkel		300.000,00 kr.
Tagværk		450.000,00 kr.
Trapper		250.000,00 kr.
<b>I alt</b>		<b>1.000.000,00 kr.</b>

## Specifikation af udgifter

Her ses en specifikation af de indberettede udgifter til vedligeholdelse. Udgifterne kan fordeles på de forskellige håndværksfag, f.eks. murer, maler m.m. eller på bygningsdele, f.eks. tag, vinduer, opgang mv.

Et eksempel:

### Specifikation af udgifter

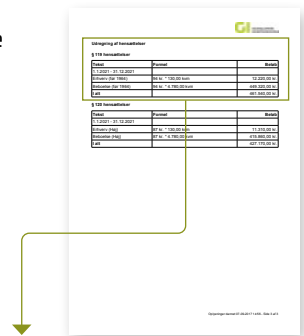
Tekst	Beløb
Facader/Sokkel	300.000,00 kr.
Tagværk	450.000,00 kr.
Trapper	250.000,00 kr.
<b>I alt</b>	<b>1.000.000,00 kr.</b>

# Beregning af hensættelser

## Hensættelser på § 119 kontoen

- Ejer har selv ansvaret for at føre regnskab med § 119 kontoen.
- Den årlige hensættelse til kontoen beregnes på baggrund af ejendommens areal som ganges med et lovbestemt beløb som løbende indeksreguleres.
- Arealet opdeles i areal til erhverv og beboelse, som begge ganges med det samme indeksregulerede beløb pr. kvm.
- GI beregner saldoen på § 119 kontoen, da udviklingen i indestående på § 119 kontoen kan påvirke indestående på § 120 kontoen, som GI administrerer.

Et eksempel:



### Udregning af hensættelser

#### § 119 hensættelser

Tekst	Formel	Beløb
1.1.2021 - 31.12.2021		
Erhverv (før 1964)	94 kr. * 130,00 kvm	12.220,00 kr.
Beboelse (før 1964)	94 kr. * 4.780,00 kvm	449.320,00 kr.
<b>I alt</b>		<b>461.540,00 kr.</b>

# Beregning af hensættelser

## Hensættelse på § 120 kontoen

- GI har ansvaret for at føre regnskab med § 120 kontoen og sørge for korrekte ind- og udbetalinger på kontoen.
- Den årlige hensættelse til kontoen beregnes på baggrund af ejendommens areal som ganges med et lovbestemt beløb som løbende indekseres (som hovedregel et lavere beløb end for § 119 kontoen).
- Som en del af det indekserede beløb indgår et lovpligtigt tillæg, som enten er lavt (3,5 kr.) eller højt (12 kr.).
- For areal til erhverv beregnes hensættelsen ALTID med høj sats.
- For areal til beboelse beregnes hensættelsen som udgangspunkt med høj sats MEN, er det aftalt i lejekontrakten, at lejer har overtaget en del af ejers udvendige vedligeholdelsespligt, så anvendes den lave sats ved beregningen af hensættelsen.

Udregning af hensættelser		
§ 119 hensættelser		
Slut	Formel	Beløb
1.1.2021 - 31.12.2021		
Erhverv (Høj)	87 kr. * 130,00 kvm	11.310,00 kr.
Beboelse (Høj)	87 kr. * 4.780,00 kvm	415.860,00 kr.
<b>I alt</b>		<b>427.170,00 kr.</b>

§ 120 hensættelser		
Slut	Formel	Beløb
1.1.2021 - 31.12.2021		
Erhverv (Høj)	87 kr. * 130,00 kvm	11.310,00 kr.
Beboelse (Høj)	87 kr. * 4.780,00 kvm	415.860,00 kr.
<b>I alt</b>		<b>427.170,00 kr.</b>

**BEMÆRK** – Er lejekontrakten indgået efter den 1. juli 2015, skal der for areal brugt til beboelse altid hensættes efter den høje sats.

Et eksempel:

### Udregning af hensættelser

#### § 120 hensættelser

Tekst	Formel	Beløb
1.1.2021 - 31.12.2021		
Erhverv (Høj)	87 kr. * 130,00 kvm	11.310,00 kr.
Beboelse (Høj)	87 kr. * 4.780,00 kvm	415.860,00 kr.
<b>I alt</b>		<b>427.170,00 kr.</b>

Hvis du mener, at den sats, der fremgår af regnskabet, ikke er korrekt, kan du rette henvendelse til GI.

# Hvem er hvem

---

## GI:

Administrerer vedligeholdelseskonti efter LL § 120 og kontrollerer via stikprøver de vedligeholdelsesregnskaber, som indberettes til GI. Læs mere på [gi.dk](http://gi.dk)

GI behandler ikke tvister mellem udlejer og lejer.

## Huslejenævn:

Behandler tvister mellem lejer og udlejer, eksempelvis manglende vedligeholdelsesregnskaber. Læs mere på [huslejenavn.dk](http://huslejenavn.dk)

## Ankenævnet:

I Københavns Kommune kan afgørelser truffet af huslejenævnene indbringes for ankenævnet. Der er en frist på 4 uger for indbringelse af sagen. Læs mere på [kk.dk/artikel/ankenaevnet](http://kk.dk/artikel/ankenaevnet)

## Boligretten:

Huslejenævnenes afgørelser og Ankenævnet i Københavns Kommunes afgørelser kan indbringes for boligretten. Afgørelser fra Københavns Kommunes huslejenævn kan ikke indbringes boligretten. Der er en frist på 4 uger for indbringelse af sagen.

## GI vejleder:

GI har lavet en vejledning i, hvilke udgifter der kan tages med over den udvendige vedligeholdelseskonto.



Læs vejledningen på [gi.dk](http://gi.dk)

Så bliver det lidt nemmere for dig.

I Grundejernes Investeringsfond arbejder vi for at skabe bedre og sundere boliger. Vi administrerer penge til vedligeholdelse af private udlejningsejendomme, vi yder fordelagtige lån, og vi støtter projekter, der bidrager til bedre renovering af boliger i fremtiden. Alt sammen fordi vi tror på, at bedre boliger giver bedre liv.



Grundejernes Investeringsfond

Ny Kongensgade 15  
1472 København K  
Tlf. 82 32 23 00

[gi@gi.dk](mailto:gi@gi.dk)  
[www.gi.dk](http://www.gi.dk)