

The background image is a photograph of a lush green rooftop garden. In the foreground, there are tall, feathery grasses. A young tree stands in the middle ground. Two people are sitting on the grass to the right. In the background, there are European-style buildings with green roofs and a street lamp.

Årsrapport 2024

Indhold

4 Året 2024

- 6 GI-midler bidrager til den grønne omstilling
- 7 GI i tal

8 Bæredygtighed

- 11 Case om renovering frem for nybyggeri
- 12 Case om tagboliger

14 Teknologi og digitalisering

- 17 Case om indeklimafilm
- 18 Case om digitalt spil på mureruddannelsen

20 Transparens

- 23 Case om domme og afgørelser

24 Samarbejde og relationer

- 27 Case om øget samarbejde i byggeriet

28 Samfundsansvar

- 30 Ansvarlig investeringsadfærd
- 30 GI bidrager til FN's verdensmål
- 31 Klimaregnskab
- 33 GI som arbejdsplads
- 33 Kønsfordeling

34 GI's forretningsområder

- 36** Konto
- 48** Lån og byggeteknik
- 52** Påbudt vedligeholdelse
- 54** Registrering
- 56** Udvikling

60 Årsrapport

- 62** Ledelsespåtegning
- 64** Den uafhængige revisors revisionspåtegning
- 67** Ledelsesberetning for 2024
- 72** Anvendt regnskabspraksis
- 76** Resultatopgørelse 1. januar – 31. december 2024
- 77** Balance 31. december 2024
- 79** Pengestrømsopgørelse 1. januar – 31. december 2024
- 80** Noter

90 Organisation

Ledelsens beretning efter årsregnskabsloven fremgår af side 67-71.



Året 2024

GI-midler bidrager til den grønne omstilling

GI i tal



GI-midler bidrager til den grønne omstilling

GI har fået til opgave at forvalte betydelige midler i medfør af lov om leje. Midler som på forskellig vis bidrager til den grønne omstilling og til vedligeholdelse og udvikling af en del af Danmarks eksisterende bygningsmasse.

De indestående midler knyttet til bindingspligtige ejendomme i GI samt muligheden for at opnå lån bruges løbende til vedligeholdelse af ejendomme. Det er til gavn for både ejere og lejere. En del af GI's øvrige midler anvendes til filantropisk støtte til projekter som bidrager til at mindske klimabelastning fra ejendoms- og byggebranchen, samt til at øge livskvaliteten for dem der bor i bygningerne. Endelig har GI fokus på en ansvarlig investeringsadfærd.

Efter nogle turbulente år – specielt i 2022 – har udviklingen på de finansielle markeder i 2024 været gunstig for afkastet på de finansielle aktiver. GI opnåede i 2024 et solidt positivt driftsresultat på 127 mio. kr., og egenkapitalen steg til 1,1 mia. kr.

På investeringsområdet har GI's bestyrelse i 2024 revideret investeringspolitikken vedrørende ansvarlig investeringsadfærd. Udgangspunktet for ændringerne er, at pensionskassers ageren på området skal være et pejlemærke for GI.

I 2024 har GI givet tilsagn om lån for 270 mio. kr. og låneporteføljen er steget til lidt over 1 mia. kr. Endvidere er der udbetalt over 300 mio. kr. af de bundne bindingsmidler. Begge dele bidrager til vedligeholdelse af den eksisterende bygningsmasse, herunder eksempelvis mere energieffektive løsninger, bedre indeklima og udnyttelse af tørrelofter til tagboliger.

GI's filantropiske aktivitet har i 2024 været fordelt på 27 projekter, som tilsammen har modtaget 27 mio. kr. i støtte.

Over 1/3 af projekterne har et direkte fokus på bæredygtighed. Der er blandt andet givet støtte til udvikling af nye bæredygtighedsfag på erhvervsuddannelserne og udarbejdelse af en vejledning i beregning af bygningers klimabelastninger.

Som et led i den filantropiske aktivitet har GI i 2024 valgt at træde ind i et 4-årigt partnerskab "Bevar Mere" med Realdania, Dreyers Fond og Landsbyggefonden. Projektet har et samlet budget på 45 mio. kr., og formålet er at understøtte en holdnings- og praksisændring i Danmark, så transformation og ombygning af den eksisterende bygningsmasse bliver et reelt, attraktivt og kvalificeret alternativ til nybyggede boliger.



Foto: Büro Jantzen

Susanne Borenhoff
Administrerende direktør

Gl i tal



Årets resultat

+ 127 mio. kr.

Egenkapital

1,1 mia. kr.



Antal bindingskonti

8.451 konti

Indestående bindingsmidler

2,7 mia. kr.



Værdi af udlån

1 mia. kr.

Årets lånetilsagn

273 mio. kr.



Årets projektstøtte

27 mio. kr.

27 projekter

Antal aktive projekter

120

Samlet støtte over 10 år

290 mio. kr.



Bæredygtighed

Case om renovering frem for nybyggeri

Case om tagboliger





Bæredygtighed

Omdrejningspunktet for de opgaver, det påhviler GI at løse, er relateret til den eksisterende bygningsmasse. Som ansvarlig samfundsaktør er det derfor naturligt for GI at have fokus på bæredygtighed og grøn omstilling af netop eksisterende bygninger, da der her er et stort potentiale for at reducere klimabelastningen i forbindelse med vedligeholdelse og større renoveringsopgaver. Samtidig kan der være klimagevinster at hente ved at udnytte eksisterende bygninger bedre og omdanne dem til nye behov. Eksemplerne på de næste sider viser, hvordan det konkret kan udfolde sig med GI's medvirken.

Mere renovering og mindre nybyggeri er godt for klimaet

Transformation og renovering af bygninger er en del af løsningen i den klimakrise, vi står i. Med støtte fra GI og Realdania dokumenterer en undersøgelse udført af Rådet for Grøn Omstilling og Rambøll, at bevaring, renovering og bedre udnyttelse af den eksisterende bygningsmasse er mindre klimabelastende end nybyggeri. Hvert år bygges der 7-8 millioner nye kvadratmeter i Danmark, samtidig med at der rives 2-3 millioner kvadratmeter eksisterende bygninger ned. Potentialet ved at bevare, i stedet for at bygge nyt, er således stort.

I undersøgelsen er der foretaget klimaberegninger på otte konkrete transformationscases, som er sammenholdt med en undersøgelse gennemført af BUILD af 60 nybyggerier. Sammenligningen indikerer, at transformationsprojekterne udleder under halvdelen af den CO₂, som nybyggeri forårsager.

Fakta om projektet

Støttebeløb: 586.375 kr.

Samlet budget 2.089.000 kr.

Produkt: Publikation, forslagshæfte og en rapport udarbejdet af Rådet for Grøn Omstilling

Læs mere på rgo.dk

”

Byggeriets samlede klima- og ressourceaftryk skal nedbringes markant, hvis vi i Danmark skal leve inden for de planetære grænser og respektere FN's klimaaftale fra Paris. I stedet for at bygge så meget nyt bør vi fokusere mere på transformation og renovering af de eksisterende bygninger. Vores projekt viser, at der spares store mængder CO₂ pr. kvadratmeter, når man genbruger væsentlige dele af byggematerialerne og transformerer bygningerne.

Bjarke Møller,
direktør i Rådet for Grøn Omstilling



Bjarke Møller, direktør,
Rådet for Grøn Omstilling



Erik Rosenkrantz (t.v.), bygherrerepræsentant.
Jan Palm Steffen (t.h.), byggesagkyndig, arkitekt MAA
i GI, har ydet teknikerservice på renoveringen.

Case

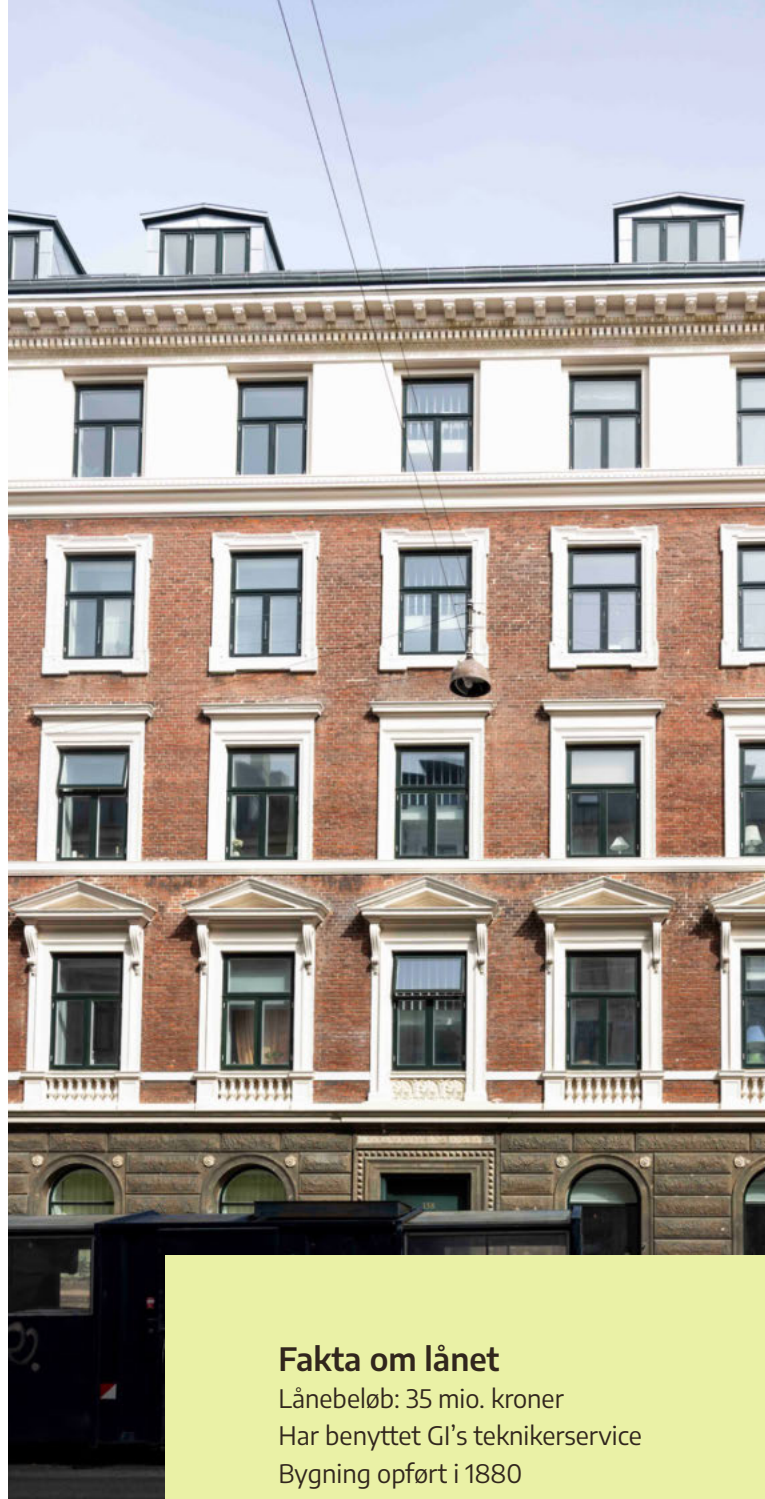
Tagboliger – mere plads i eksisterende bygninger

DTU estimerede i 2017, at der under tagene i Københavns mange etageejendomme er plads til ca. 10.000 nye boliger og 22.000 nye københavnere. Det kan dække helt op til 22 % af behovet for nye boliger i København frem til 2027.

Tagboliger er godt for klimaet, da de etableres inden for eksisterende tagkonstruktioner og dermed sparer materialeressourcer i forhold til helt nye bygninger. Samtidig udnyttes bygningernes eksisterende kloakker, elektricitet og varmesystem. Endelig kan lyset, udsigten og roen være attraktive kvaliteter for nye beboere i tagboliger.

GI har i 2024 blandt andet lånt penge til etablering af tagboliger i en smuk ældre ejendom beliggende centralt i København. Ejendommen fra 1880 var nedslidt og trængte til en omfattende renovering. Taget blev udskiftet, og der blev isoleret i overensstemmelse med BR18's krav. Bygningens væsentligste installationer – el og vvs - blev udskiftet, og der blev indrettet to nye tagboliger med nye kviste for at sikre godt lysindfald.

I årenes løb har GI lånt penge til en stribe tagboligprojekter og har desuden støttet publikationer om emnet.



Fakta om lånet

Lånebeløb: 35 mio. kroner

Har benyttet GI's teknikerservice

Bygning opført i 1880

Læs mere om lån på gi.dk

”

Vi er glade for, at vi har kunnet udnytte loftrummet til to nye boliger. Et tomt loftrum er jo ikke til meget nytte.

Erik Rosenkrantz,
medlem af bestyrelsen i Dansk Adels Forening

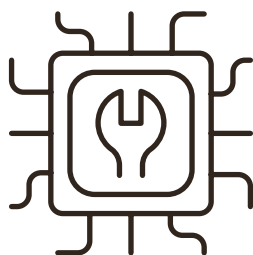
A close-up photograph of a person's hands, wearing grey work gloves, organizing a large, messy bundle of white cables. The cables are tangled and some have black labels. The background is dark, and the lighting is focused on the hands and cables. The overall image has a teal border at the top and bottom.

Teknologi og digitalisering

Case om indeklimafilm

Case om digitalt spil på mureruddannelsen





Teknologi og digitalisering

Øget anvendelse af teknologi, digitale værktøjer og datadrevne processer har afgørende betydning for produktiviteten, kvaliteten og en bæredygtig udvikling af den eksisterende bygningsmasse. Det gælder også i GI, hvor omlægning af et centralt forretningssystem til en cloudbaseret løsning har øget sikkerheden og effektiviseret den løbende systemvedligeholdelse. Digitale projekter har på flere områder været en del af GI's projektportefølje i 2024, hvilket er beskrevet i de to eksempler på de næste par sider.

Film om indeklima - gør vigtig viden lettere tilgængelig

Et godt indeklima er vigtigt for kvaliteten af en bolig, og hvis der eksempelvis findes skimmelsvamp, kan det have sundhedsskadelige konsekvenser for beboerne. Desuden påvirker forhold som træk, forekomsten af asbest og nabostøj indeklimaet negativt. Derfor er det vigtigt at udbrede viden om, hvordan det kan håndteres.

Med støtte fra GI har Chroma film med flere produceret en række korte film, som fortæller om indeklimatemaer, og hvad man i den forbindelse skal være opmærksom på. Filmene er målrettet rådgivere og udførende i byggeriet, men er tilgængelige for alle.

”

Indeklimafilm.dk er et projekt, som handler om at formidle viden om indeklima i filmmediet, hvor man kan vise problemer på en anden måde end i fx forskningsrapporter. Jeg har været glad for at medvirke som ekspert i en af filmene.

Mikkel Larsen,
Bygningsingeniør
ØSTERGAARD bygge & indeklimateknik a/s



Fakta om projektet

Støttebeløb: 867.500 kr.

Samlet budget: 1.735.000 kr.

Produkt: Film og infoark

Find materialet på indeklimafilm.dk

Se mere på youtubekanalene Byggeteknisk viden

Case

Fuge Fight – et digitalt værktøj på mureruddannelsen

Med støtte fra blandt andet GI skal undervisningsspillet Fuge Fight – i form af et computerspil – videreudvikles og udvides, så spillet ikke bare anvendes på mureruddannelsens grundforløb, men også hovedforløbet. I spillet kommer eleverne på mureruddannelsen ud på en virtuel byggeplads, hvor de skal opføre et fuldmuret hus. Undervejs stilles de over for en række opgaver, spørgsmål og dilemmaer, som de skal forholde sig til. Det er tanken, at temaer som bæredygtighed og cirkularitet – herunder livscyklusanalyser – skal indgå i videreudviklingen af spillet.

Undervisningsspillet Fuge Fight er en udløber af Danske Tegls kampagne ”De 10 bud” – blandt andet støttet af GI – som har fokus på at minimere fejl i det murede byggeri og dermed højne kvaliteten. Spillet, der i første omgang blev lanceret i efteråret 2023 og nu videreudvikles, er blevet meget positivt modtaget af både elever og lærere på erhvervsuddannelserne. Gamingformatet og konkurrenceelementet i Fuge Fight bidrager til at fastholde koncentrationen samtidig med at ny viden indlæres.

”

Jeg synes, det er fedt, at man som murerlev kan lære svære emner som afsyring og placering af fugtspærre på andre måder end bare at lytte til en lærer eller læse om det i en bog.

I Fuge Fight foregår opgaverne i et digitalt hus, hvor vi som lærlinge skal løse de opgaver, muremesteren stiller. Man markerer fx de steder, hvor fugtspærren skal placeres og får med det samme at vide, om det er rigtigt eller forkert. Det gør, at man får emnet meget mere ind under huden. Og så fungerer konkurrenceelementet megagodt, fordi vi på en måde gamer os til viden – man vil jo altid gerne have en lidt bedre score end sidemanden, ikk’?

Sarah Krogager, 23 år
Murerelev på EUC Sjælland i Næstved

Fakta om projektet

Støttebeløb: 1.500.000 kr.

Samlet budget: 5.100.000 kr.

Projektet forventes afsluttet ultimo 2026

Læs mere på danskelegl.dk og fugefight.dk

Fra venstre: Emil Max Due Andersen, Sarah Krogager og Frederik Bjørn Viborg Petersen, alle tre murer-elever på EUC Sjælland i Næstved og brugere af undervisningsspillet Fuge Fight.



The background of the slide is a close-up photograph of a wet surface, possibly a window or a car windshield. It is covered with numerous small, glistening water droplets of various sizes. A bright, warm light source, likely the sun, is positioned in the upper right, creating a strong lens flare that streaks across the center of the image. This light also causes some of the droplets to appear as bright, circular highlights. The overall color palette is dominated by warm, golden-brown and orange tones, with the dark, reflective surface of the water providing a contrasting base.

Transparens

Case om domme og afgørelser





Transparens

Transparens er en vigtig parameter i god governance, og som offentlig myndighed har GI til stadighed en særlig forpligtelse. Det gjorde sig også gældende i 2024.

GI stræber efter at udvise størst mulig åbenhed og tydelighed i opgaveløsningen og i forvaltningen af de økonomiske midler.

Lejelovsområdet og GI's lovgrundlag er et kompliceret juridisk område, som dels kan være svært at forstå, og dels er præget af et vist fortolkningsrum. GI arbejder vedvarende for tydelig formidling inden for eget område og for øget gennemsigtighed i nævnsafgørelser og relevant lovstof.

Casen på næste side er et eksempel på, hvordan GI i 2024 har skabt større transparens for ejendomsejere omfattet af GI's regler.

Portal med domme og huslejenævnsafgørelser øger gennemsigtigheden

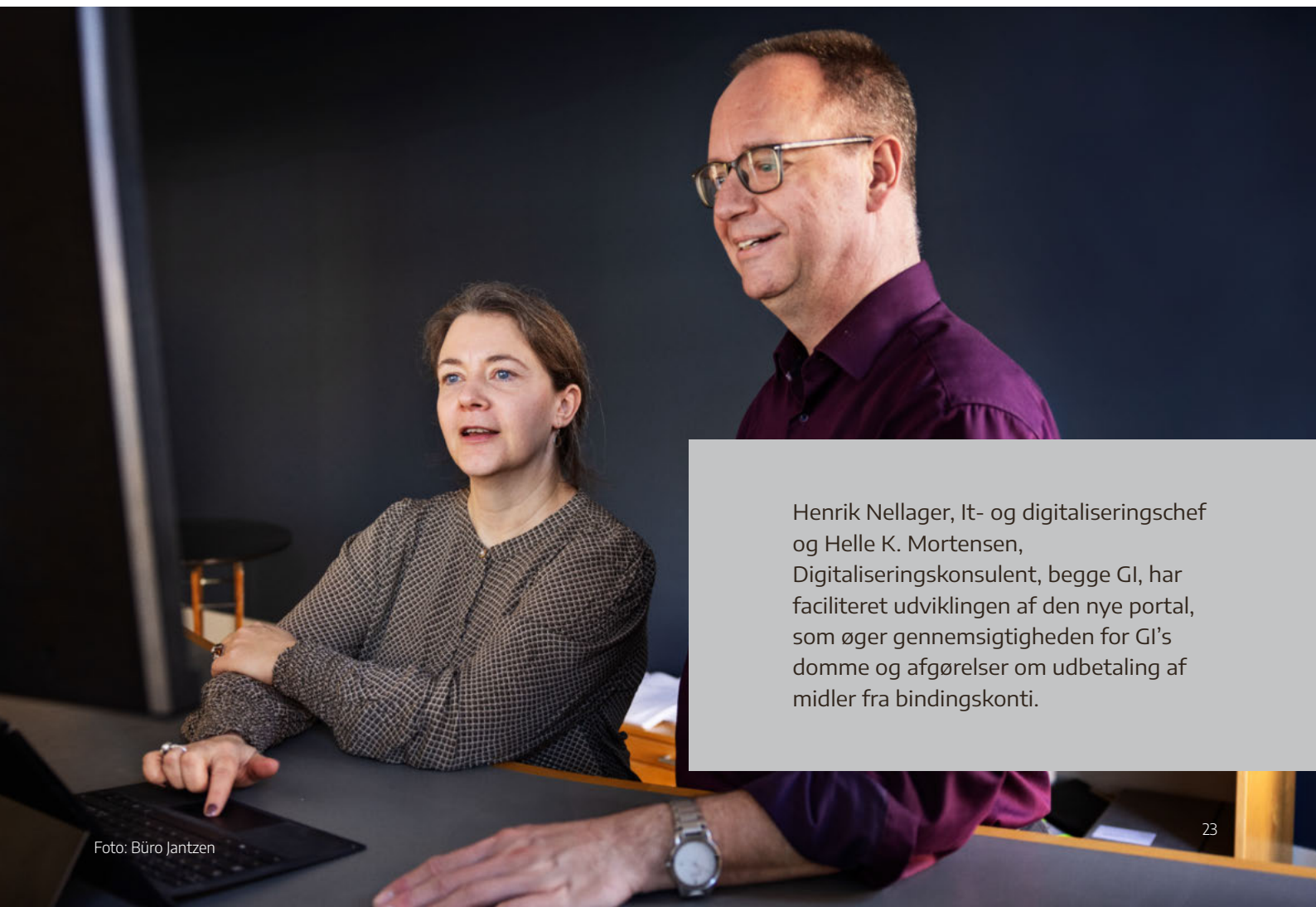
På GI's hjemmeside er det i 2024 blevet muligt at se, hvilke centrale domme og huslejenævnsafgørelser som danner grundlag for de afgørelser, GI træffer vedrørende udbetaling af midler fra indestående på bindingskonti.

Som myndighed er det vigtigt for GI at have størst mulig transparens på dette område, så udlejere med en konto hos GI kan se, hvad der ligger til grund for GI's praksis, når der træffes en afgørelse i deres sag. Portalen er tilgængelig for alle på gi.dk

”

Som myndighed er det vigtigt, at GI er transparent. Det er et område, som vi også i de kommende år vil have fokus på at udvikle.

Henrik Nellager
It- og digitaliseringschef, GI



Henrik Nellager, It- og digitaliseringschef og Helle K. Mortensen, Digitaliseringskonsulent, begge GI, har faciliteret udviklingen af den nye portal, som øger gennemsigtigheden for GI's domme og afgørelser om udbetaling af midler fra bindingskonti.

A high-angle photograph of two construction workers on a roof. The roof is covered with rows of orange, curved tiles. The wooden rafters of the roof are visible, and many bundles of these orange tiles are stacked on them. One worker, wearing a white long-sleeved shirt, white pants, and a tan cap, is standing on the right side of the roof, working on the tiles. The other worker, wearing a dark blue t-shirt, white shorts, and a white cap, is on the left side, using a power tool (possibly a drill or sander) on the roof structure. The overall scene is a busy construction site for a roof renovation or new construction.

Samarbejde og relationer

Case om øget samarbejde i byggeriet





Samarbejde og relationer

Bygge- og ejendomsbranchen i Danmark er præget af komplekse processer og mange aktører med forskellige interesser. Det kan give anledning til konflikter og øgede omkostninger, når projekter trækker ud.

Igen i 2024 har GI derfor støttet platforme og initiativer, der fremmer samarbejdet mellem ejendomssejere, rådgivere og udførende. Målet er at bygge bro mellem aktørerne og fremme dialog ved at give parterne større indsigt i hinandens arbejdsområder og udfordringer.

GI er via støttede projekter med til at bane vejen for konstruktive og mere effektive processer, der fremmer forståelse og udvikling i bygge- og ejendomsbranchen.

Mere samarbejde og færre konflikter

I to omgange har projektet "Samarbejdsløftet" modtaget støtte fra GI. Der er tale om et initiativ, som skal sikre større grad af samarbejde og fremme konfliktløsning i byggeprojekter, så byggeriet i højere grad undgår dyre og lange voldgiftssager. Initiativet er drevet af Byggeriets Samfundsansvar, og det er tanken at videreudvikle initiativet med to læringsspor "samarbejdsudviklere" og "de juridiske aktører". Desuden skal der udarbejdes et inspirationskatalog med blandt andet internationale erfaringer.

Byggeriets virksomheder kan tilkendegive, at de støtter op om samarbejdsløftet i deres aktiviteter i lighed med "Charter for samfundsansvar" i ejendoms-, bygge- og anlægsbranchen. Der er ca. 70 virksomheder, som har tilsluttet sig "Samarbejdsløftet". Byggeriets Samfundsansvar er et sekretariat under Bygherreforeningen, og er desuden støttet af Realdania og Dreyers Fond.



Ved at inddrage de juridiske aktører i arbejdet med problemet, så er det vores opfattelse, at vi kan mindske konfliktniveauet i byggeriet.

Christina Schultz,
direktør i Byggeriets Samfundsansvar

Fakta om projektet

Støttebeløb: 700.000 kr.

Samlet budget: 2.400.000 kr.

Produkt: Viden og erfaringer samlet i "Grønspættebog"

Anden fase af projektet forventes færdig medio 2025

Læs mere på Byggerietssamfundsansvar.dk



Samfundsansvar

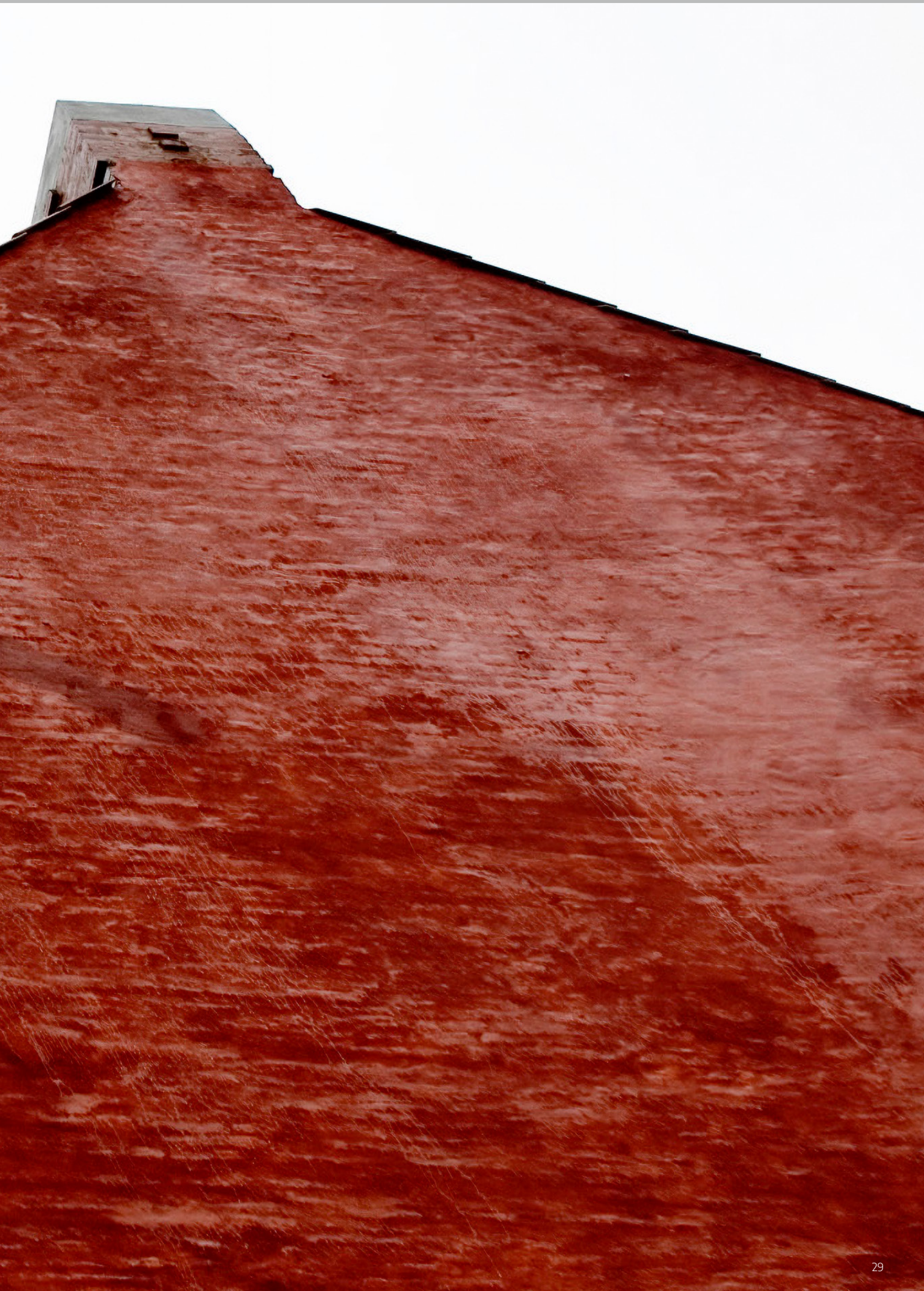
Ansvarlig investeringsadfærd

GI bidrager til FN's verdensmål

Klimaregnskab

GI som arbejdsplads

Kønsfordeling



Samfundsansvar

GI bidrager aktivt og ansvarligt til samfundet gennem vores lovopgaver, vores forvaltning af økonomiske midler, filantropisk støtte og i rollen som arbejdsgiver. Et overordnet omdrejningspunkt er arbejdet med den grønne omstilling i den eksisterende bygningsmasse i Danmark, men også mere internationalt via investeringspolitikken.

Ansvarlig investeringsadfærd

GI ønsker at agere som en ansvarlig investor i forhold til bæredygtighed og ESG. De investeringsforeninger, GI benytter, skal kategoriseres som artikel 8 eller artikel 9 i henhold til EU's disclosureforordning. Investeringsforeningerne skal desuden overholde FN's konventioner om kontroversielle våben og have underskrevet PRI samt efterleve UN Global Compact principperne. Endelig ønsker GI ikke at investere i investeringsforeninger, hvor mere end 5 % af omsætningen i de underliggende selskaber stammer fra tobak, tjæresand og termisk kul.

GI bidrager til FN's verdensmål

GI's filantropiske støtte til en bred vifte af projekter i ejendoms- og byggebranchen bidrager til at understøtte flere af FN's verdensmål. Det kan være projekter, hvis formål er at mindske miljø- og klimapåvirkninger fra Danmarks bygningsmasse – herunder mere energirigtig drift og bedre håndtering af byggeaffald. Andre projekter, som GI støtter, har til formål at sikre et godt og sundt indeklima på centrale parametre som lys, lyd og luftkvalitet. Endelig støtter GI partnerskaber, der fremmer renovering og brug af eksisterende bygninger i stedet for at rive ned og bygge nyt.



Klimaregnskab

GI rapporterer på egen drivhusgasudledning i overensstemmelse med GHG-protokollen (Greenhouse Gas Protocol), som er en internationalt anerkendt standard for indsamling og opgørelse af CO₂-aftryk. Brug af GHG-protokollen sikrer, at tallene kan sammenlignes med andre virksomheders tal.

GHG-protokollen omfatter tre områder – scope 1, scope 2 og scope 3.



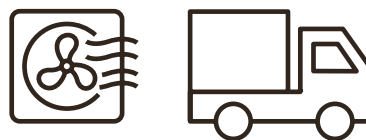
GI's samlede aftryk for 2024

81,4 tCO₂



Aftryk per ansat

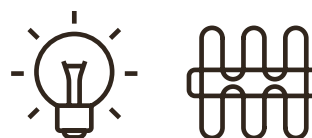
2,0 tCO₂



Scope 1

Scope 1 omhandler direkte udledning vedrørende faciliteter/bygninger og transportmidler, som for GI er udledning via firmabil og kølemidler fra køleanlæg.

SCOPE 1 (TON CO ₂ e)	2024	2023	2022
Diesel til varevogn	0,2	0,0	0,4
Kølemiddeludslip fra kølerum	0,2	0,2	0,2
Scope 1 i alt	0,4	0,2	0,6



Scope 2

Scope 2 omhandler indirekte udledning, fx i form af varme, ventilation og el i egne ejendomme, hvor GI selv har til huse.

SCOPE 2 (TON CO ₂ e)	2024	2023	2022
Fjernvarme	17,0	16,1	16,1
El	4,6	4,7	5,2
Scope 2 i alt	21,6	20,8	21,3



Scope 3

Scope 3 omhandler indirekte udledning fra alle aktiviteter, som kan relateres til GI's drift. GI har valgt at rapportere på udslip fra råvarekøb (kantine), medarbejdertransport, forretningsrejser og affald.

SCOPE 3 (TON CO ₂ e)	2024	2023	2022
Kantine (varekøb)	18,0	22,0	22,8
Affaldshåndtering	0,3	0,3	4,7
Forretningsrejser	23,0	20,8	19,3
Medarbejdertransport	18,2	16,0	22,6
Scope 3 i alt	59,5	59,1	69,4



GI som arbejdsplads

GI har til huse i ældre ejendomme i centrum af København tæt på offentlig transport. Det har høj prioritet for GI at vedligeholde ejendommene med kvalitet og bevare bygningskulturen – og de særkender ejendommene har.

GI lægger vægt på at fastholde og fremme en kultur præget af tillid, fleksibilitet og fællesskab. Ifølge den seneste arbejdspladsvurdering (APV) ligger GI et pænt stykke over benchmark på tillid mellem ledelse og medarbejdere og følelsen af at være en del af et fællesskab.

Den generelle medarbejdertilfredshed ligger også meget højt og over benchmark på alle målte parametre: jobbet som helhed, måden ens evner bruges på, måden man ledes på samt det fysiske- og psykiske arbejdsmiljø.

Kønsfordeling

GI's daglige ledelse består af fire kvinder og tre mænd. Blandt medarbejderne er fordelingen 48 % mænd og 52 % kvinder.

Udpegning af bestyrelsesmedlemmer til GI sker efter reglerne i § 63 i lov om boligforhold. I 2024 er der seks kvinder og tre mænd i bestyrelsen.

GI's forretningsområder

Konto

Lån og Byggeteknik

Påbudt vedligeholdelse

Registrering

Udvikling



GI's forretningsområder

Konto

GI er pålagt at administrere private ejendomsejeres bindingskonti, som er midler til fremtidig vedligeholdelse og renovering af ejendomme – jf. § 120 i lov om leje og § 63 a i tidligere lejelov. Det påhviler GI at opkræve de løbende indbetalinger og sikre, at udbetalinger sker efter reglerne. GI er desuden forpligtet til at stille en platform til rådighed for indberetning af specificerede vedligeholdelsesregnskaber – jf. § 119, stk. 3 i lov om leje.

Bindingskonti efter § 120 i lov om leje

GI modtager indberetninger vedrørende bindingskonti efter § 120 i lov om leje. De lovpligtige hensættelsessatser for de omfattede ejendomme reguleres på grundlag af udviklingen i nettoprisindekset. Ultimo 2024 var der 7.261 § 120 bindingskonti. Heraf har 2.840 konti et positivt indestående på i alt 2,7 mia. kr.

Bindingskonti efter tidligere lejelovs § 63 a

Reglerne om bindingskonto efter lejelovens § 63 a blev ophævet pr. 1. juli 2015. Overgangsreglerne indsat i forbindelse med lovændringen betyder dog, at der sker en langsom udfasning af bindingskonti med hjemmel i lejelovens § 63 a. Det betyder, at der fortsat er registreret aktive bindingskonti efter lejelovens § 63 a i GI. Grundet store negative saldi på nogle af § 63 a kontiene, vil der gå mange år, før alle konti er udfaset. Satserne for § 63 a hensættelser reguleres efter nettoprisindekset. Ultimo 2024 var der 1001 § 63 a bindingskonti. Heraf har 450 konti et positivt indestående på i alt 34 mio. kr.

Specificerede vedligeholdelsesregnskaber efter § 119 stk. 3 i lov om leje

GI modtager indberetninger vedrørende specificerede vedligeholdelsesregnskaber efter § 119, stk. 3 i lov om leje. Alle kan se de indberettede vedligeholdelsesregnskaber på GI's hjemmeside.

GI har ikke pligt til at kontrollere de indberettede regnskaber, ligesom det er ejers egen pligt at vurdere, hvorvidt en konkret ejendom er underlagt reglerne for

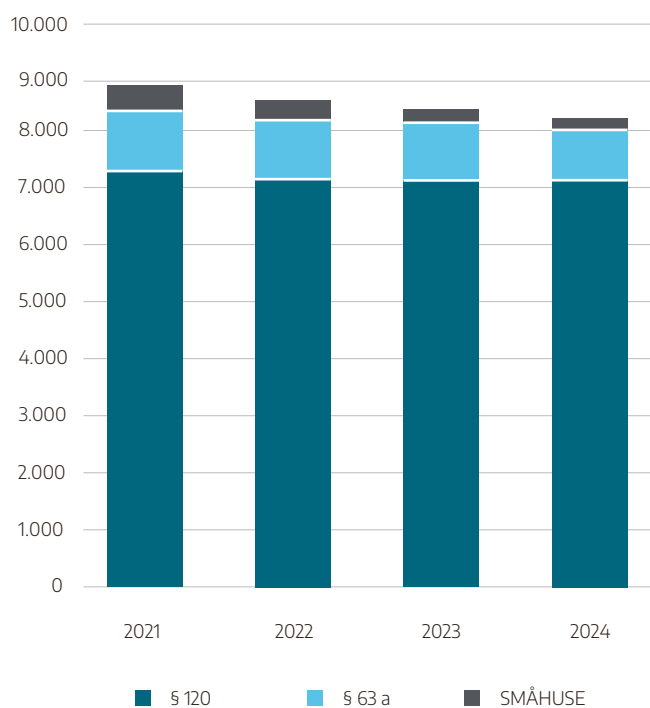
indberetning af specificeret vedligeholdelsesregnskab. Der er ikke bindingspligt for disse ejendomme, hvorfor der heller ikke er noget indestående i GI. Der er i 2024 foretaget indberetninger af specificerede vedligeholdelsesregnskaber for 707 ejendomme. Ultimo 2024 var der registreret 1.642 konti til indberetning af specificerede vedligeholdelsesregnskaber.

Vejledning i regler

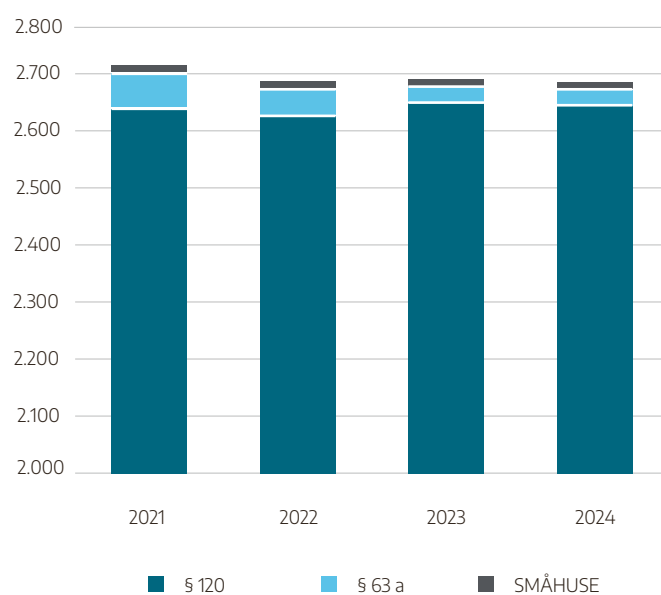
GI afholder løbende en lang række kurser for udlejere og administratorer m.fl. med det formål at tydeliggøre reglerne på GI's lovområde. Det gælder særligt sontringen mellem, hvilke udgifter der kan betragtes som vedligeholdelse, og hvilke der er forbedring. Kurserne er gratis og åbne for alle. I 2024 blev der afholdt 18 kurser med i alt 397 deltagere.

På GI's hjemmeside er der adgang til en portal, der rummer de vigtigste domme og huslejenævnsafgørelser, som ligger til grund for GI's praksis, når der træffes afgørelse om udbetaling af bindingsmidler. Der er også en vejledning, som beskriver praksis i forhold til de enkelte bygningsdele.

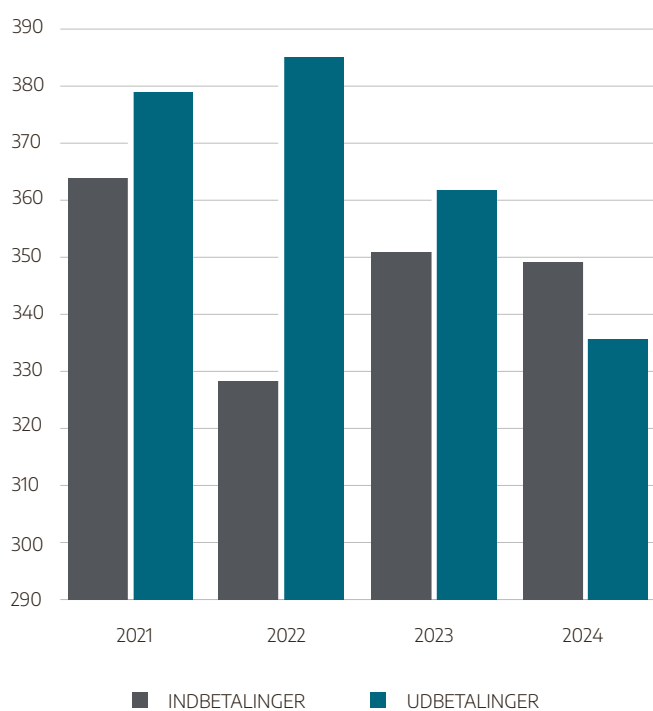
FIGUR 1: UDVIKLING I ANTAL BINDINGSKONTI



FIGUR 2: UDVIKLING I INDESTÅENDE BINDINGSBELØB



FIGUR 3: BEVÆGELSER I INDESTÅENDE BINDINGSBELØB



Tabel 1: Bindingskonti inkl. småhuse, bindingspligtigt areal (m²)

Opgjort den 31. december 2024

BINDINGSTYPE	ANTAL KONTI	BEBOELSE		ERHVERV	
		AREAL I M²	ANTAL LEJEMÅL	AREAL I M²	ANTAL LEJEMÅL
§ 120	7.261	9.893.853	131.569	1.437.204	12.412
§ 63 a	1.001	470.008	6.148	0	0
I alt	8.262	10.363.861	137.717	1.437.204	12.412
Småhuse	189	55.675	745	9.641	121
I alt	8.451	10.419.536	138.462	1.446.845	12.533

Tabel 2: Indestående bindingsbeløb fordelt på bindingstyper

Opgjort den 31. december 2024 i mio. kr.

BINDINGSTYPE	INDESTÅENDE BINDINGSBELØB	BINDINGSKONTI
§ 120	2.674	2.840
§ 63 a	34	450
I alt	2.708	3.290
Småhuse	6	189
I alt	2.714	3.479

Tabel 3: Bevægelser i indestående bindingsbeløb

Opgjort for perioden 2020 til 2024 i mio. kr.

ÅR	INDESTÅENDE PRIMO	INDBETALINGER INKL. RENTER	UDBETALINGER	INDESTÅENDE ULTIMO
2020	2.708	401	392	2.716
2021	2.716	378	379	2.715
2022	2.715	341	385	2.671
2023	2.671	371	363	2.679
2024	2.679	369	335	2.714

Tabel 4: § 119 og § 120 hensættelser, udgifter og samlede saldi

Opgjort den 31. december 2023 for årene 2019 til 2023 i mio. kr.

ÅR	ÅRETS HENSÆTTELSE	ÅRETS UDGIFTER	FORSKEL
2019	1.793	2.124	-332
2020	1.811	2.150	-339
2021	1.818	2.309	-490
2022	1.845	2.474	-629
2023	1.982	2.337	-355

Tabel 5: Fordeling af § 119 og § 120 saldi pr. sidste regnskabsdato

POSITIV/NEGATIV SALDO	ANTAL BINDINGSKONTI	§ 119 SALDO	§ 120 SALDO
§ 119-saldo positiv eller lig 0 / § 120-saldo positiv	2.766	616	2.658
§ 119-saldo negativ / § 120-saldo positiv	87	-16	45
§ 119-saldo lig 0 / § 120-saldo negativ	3.572	0	-7.444
§ 119-saldo negativ / § 120-saldo negativ	836	-185	-2.803
I alt	7.261	415	-7.544

Tabel 6: Fordeling af § 63 a saldi pr. sidste regnskabsdato

POSITIV/NEGATIV SALDO	ANTAL BINDINGSKONTI	§ 63 a SALDO
§ 63 a positiv eller 0	450	33,5
§ 63 a negativ	551	-176,7
I alt	1.001	-143,1



Kontrol af regnskaber

Det følger af lov om boligforhold § 59, stk. 3 og 7, at GI skal kontrollere, at de udgifter, som en udlejer har indberettet som vedligeholdelsesudgifter til brug for ind- eller udbetaling fra en ejendoms bindingspligtige vedligeholdelseskonto (§ 120 i lov om leje), fuldt ud er anvendt til vedligeholdelse af ejendommen.

Resortministeren har i bindingsbekendtgørelsen nr. 749 af 30. maj 2022 (§§ 11 og 15) fastsat de nærmere regler for GI's kontrol. Med det udgangspunkt fastlægger GI's bestyrelse kontrollens omfang og overordnede tilrettelæggelse.

Kontrollens datagrundlag

Der indberettes årligt ca. 8.800 regnskaber til GI, hvoraf regnskaber indberettet efter § 119, stk. 3 i lov om leje udgør ca. 1.200. Regnskaberne fordeler sig i følgende kategorier:

- Ca. 1.800 regnskaber indeholder ingen udgifter
- Ca. 3.000 regnskaber indeholder udgifter under 100.000 kr.
- Ca. 4.000 regnskaber indeholder udgifter over 100.000 kr.

Det er kun § 120 regnskaber med indberettede udgifter over 100.000 kr., som kan udtages til kontrol. Disse regnskaber repræsenterer ca. 94 % af alle indberettede udgifter.

Kontrollens tilrettelæggelse

GI har en målsætning om årligt at kontrollere ca. 600 regnskaber.

Regnskaber udtages til kontrol efter to forskellige overordnede principper:

- Der udtages ca. 450 regnskaber i det, der kaldes "tilfældig stikprøvekontrol". Regnskaberne udtages tilfældigt blandt de indberettede regnskaber løbende hen over året.
- Der udtages ca. 150 regnskaber i det, der kaldes "risikobaseret kontrol", hvor det vurderes, at der er større sandsynlighed for at finde korrektioner end ved den almindelige stikprøvekontrol. GI anvender blandt andet en AI-algoritme til at udtage en del af disse regnskaber.

Resultat af kontrol 2024

Der er afsluttet tilfældig stikprøvekontrol af 337 § 120 regnskaber.

Disse regnskaber er i 2024 korrigeret for 26 mio. kr. svarende til 16 % af de samlede udgifter på i alt 163 mio. kr. Korrektionsprocenten ligger på niveau med de foregående år med undtagelse af 2022 hvor den var 21 %.

Der er i 2024 foretaget kontrol af yderligere 107 regnskaber, som er udtaget ud fra en risikobetragtning. Disse regnskaber er korrigeret for 74 mio. kr. svarende til 33 %, hvilket ligger noget over niveauet sammenlignet med de foregående år.

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



Tabeller om kontrol af regnskaber

Samtlige kontroller

Tabel 7: Afsluttet kontrol af 120 regnskaber udtaget tilfældigt og risikobaseret

År	ANTAL REGNSKABER	UDGIFTER MIO. KR.	KORREKTION MIO. KR.
2020	601	737	164
2021	628	736	185
2022	624	656	161
2023	613	650	140
2024	444	390	100



Tabel 8: Afsluttet kontrol af § 120 regnskaber

ÅR	ANTAL REGNSKABER	UDGIFTER MIO. KR.	KORREKTION MIO. KR.	KORREKTIONS-BELØB I %	ANTAL KORREKTIONER I %	GENNEMSITLIG KORREKTION I KR.
2020	414	268	44	17	64	107.246
2021	465	231	39	17	71	84.086
2022	436	255	53	21	65	120.413
2023	424	197	32	16	68	76.534
2024	337	163	26	16	73	77.349

Tabel 9: Afsluttet kontrol af § 120 regnskaber med positiv saldo

ÅR	ANTAL REGNSKABER	UDGIFTER MIO. KR.	KORREKTION MIO. KR.	KORREKTIONSBELOEB I %	ANTAL KORREKTIONER I %
2020	150	72	12	16	59
2021	170	75	8	11	71
2022	143	61	13	22	60
2023	138	45	-3	-8	62
2024	119	55	7	13	65

Tabel 10: Afsluttet kontrol af § 120 regnskaber med negativ saldo

ÅR	ANTAL REGNSKABER	UDGIFTER MIO. KR.	KORREKTION MIO. KR.	KORREKTIONSBELOEB I %	ANTAL KORREKTIONER I %
2020	264	196	33	17	67
2021	295	157	31	20	71
2022	293	194	39	20	68
2023	286	151	36	24	71
2024	218	109	19	17	78

Tabel 11: Procentfordeling af de kontrollerede regnskabers korrektionsprocenter inddelt i intervaller

ÅR	INGEN KORREKTION	OPSKREVNE REGNSKABER	< 10 %	10-24 %	25-49 %	50-74 %	75-100 %	I ALT
2020	36 %	0 %	22 %	14 %	16 %	9 %	3 %	100 %
2021	29 %	0 %	22 %	20 %	15 %	10 %	4 %	100 %
2022	34 %	1 %	17 %	19 %	16 %	8 %	4 %	100 %
2023	32 %	1 %	17 %	19 %	18 %	8 %	4 %	100 %
2024	27 %	2 %	23 %	18 %	18 %	9 %	3 %	100 %

Tabel 12: Korrektionsbeløb procentuelt fordelt i kategorier

ÅR	BILAG MANGLER	INDV. VEDL. / DRIFT MV.	FORBEDRING	I ALT
2020	3 %	26 %	71 %	100 %
2021	8 %	14 %	78 %	100 %
2022	9 %	39 %	52 %	100 %
2023	36 %	-5 %	69 %	100 %
2024	14 %	19 %	67 %	100 %

Tabel 13: Kategorien “forbedring” procentuelt tfordelt efter område

ÅR	LEJLIGHEDS-MODERNISERING	VINDUER OG DØRE	ØVRIGE OMRÅDER	I ALT
2020	53 %	4 %	43 %	100 %
2021	54 %	7 %	39 %	100 %
2022	36 %	24 %	40 %	100 %
2023	43 %	11 %	46 %	100 %
2024	53 %	4 %	43 %	100 %

Tabel 14: Kontrol af § 120 regnskaber i 2024 fordelt efter ejendommens størrelse

M² PR. EJENDOM	ANTAL EJENDOMME	UDGIFT MIO. KR.	M² I ALT	KORREKTION I MIO. KR.	KORREKTION I %
0 - 500	14	3	5.590	1	27
501 - 2.000	219	74	242.617	12	17
2.001 - 5.000	77	49	214.173	7	14
5.001 - 10.000	22	26	154.491	3	12
>10.000	5	11	57.604	3	26
I alt	337	163	674.475	26	16



Risikobaseret kontrol

Tabel 15: Afsluttet kontrol af § 120 regnskaber

ÅR	ANTAL REGNSKABER	UDGIFTER MIO. KR.	KORREKTION MIO. KR.	KORREKTIONS-BELØB I %	ANTAL KORREKTIONER I %	GENNEMSITLIG KORREKTION I KR.
2020	187	463	119	25	81	638.411
2021	163	501	145	29	91	888.802
2022	188	411	108	26	78	574.518
2023	189	454	107	24	77	567.029
2024	107	226	74	33	67	695.488

Tabel 16: Afsluttet kontrol af § 120 regnskaber med positiv saldo

ÅR	ANTAL REGNSKABER	UDGIFTER MIO. KR.	KORREKTION MIO. KR.	KORREKTIONS-BELØB I %	ANTAL KORREKTIONER I %
2020	33	44	11	25	88
2021	30	44	8	18	97
2022	38	45	10	12	66
2023	52	68	19	28	42
2024	22	14	2	14	55

Tabel 17: Afsluttet kontrol af § 120 regnskaber med negativ saldo

ÅR	ANTAL REGNSKABER	UDGIFTER MIO. KR.	KORREKTION MIO. KR.	KORREKTIONS-BELØB I %	ANTAL KORREKTIONER I %
2020	154	419	102	24	79
2021	132	457	134	29	90
2022	150	366	98	27	81
2023	137	386	121	31	80
2024	85	212	72	34	71

Tabel 18: Procentfordeling af de kontrollerede regnskabsers korrektionsprocenter inddelt i intervaller

ÅR	INGEN KORREKTION	OPSKREVNE REGNSKABER	< 10 %	10-24 %	25-49 %	50-74 %	75-100 %	I ALT
2020	19 %	0 %	24 %	19 %	18 %	13 %	7 %	100 %
2021	9 %	0 %	23 %	17 %	24 %	13 %	14 %	100 %
2022	20 %	1 %	18 %	12 %	23 %	18 %	8 %	100 %
2023	23 %	2 %	20 %	13 %	16 %	15 %	11 %	100 %
2024	33 %	2 %	21 %	13 %	13 %	10 %	8 %	100 %

Tabel 19: Korrektioner procentuelt fordelt i kategorier

ÅR	BILAG MANGLER	INDV. VEDL. / DRIFT MV.	FORBEDRING	I ALT
2020	5 %	41 %	54 %	100 %
2021	20 %	25 %	55 %	100 %
2022	12 %	30 %	58 %	100 %
2023	25 %	27 %	48 %	100 %
2024	65 %	7 %	28 %	100 %

Tabel 20: Kategorien "forbedring" procentuelt fordelt efter område

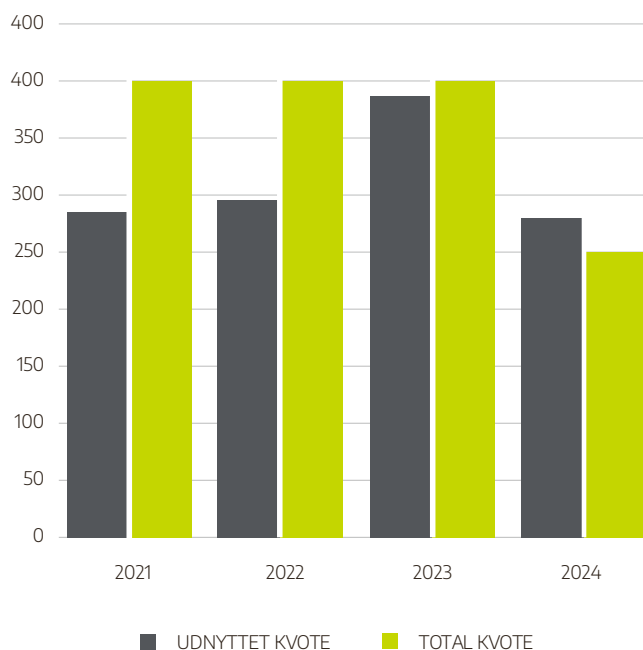
ÅR	LEJLIGHEDS-MODERNISERING	VINDUER OG DØRE	ØVRIGE OMRÅDER	I ALT
2020	45 %	4 %	51 %	100 %
2021	38 %	9 %	53 %	100 %
2022	60 %	6 %	34 %	100 %
2023	57 %	20 %	23 %	100 %
2024	41 %	24 %	35 %	100 %

Lån og Byggeteknik

GI yder lån til ejere af private udlejningsejendomme med en bindingskonto i GI. Formålet med GI's udlån er at finansiere gode projekter, som bidrager til værdiskabende renovering af de pågældende ejendomme til gavn for både ejere og lejere. Bestyrelsen i GI fastlægger hvert år en maksimal lånekvote.

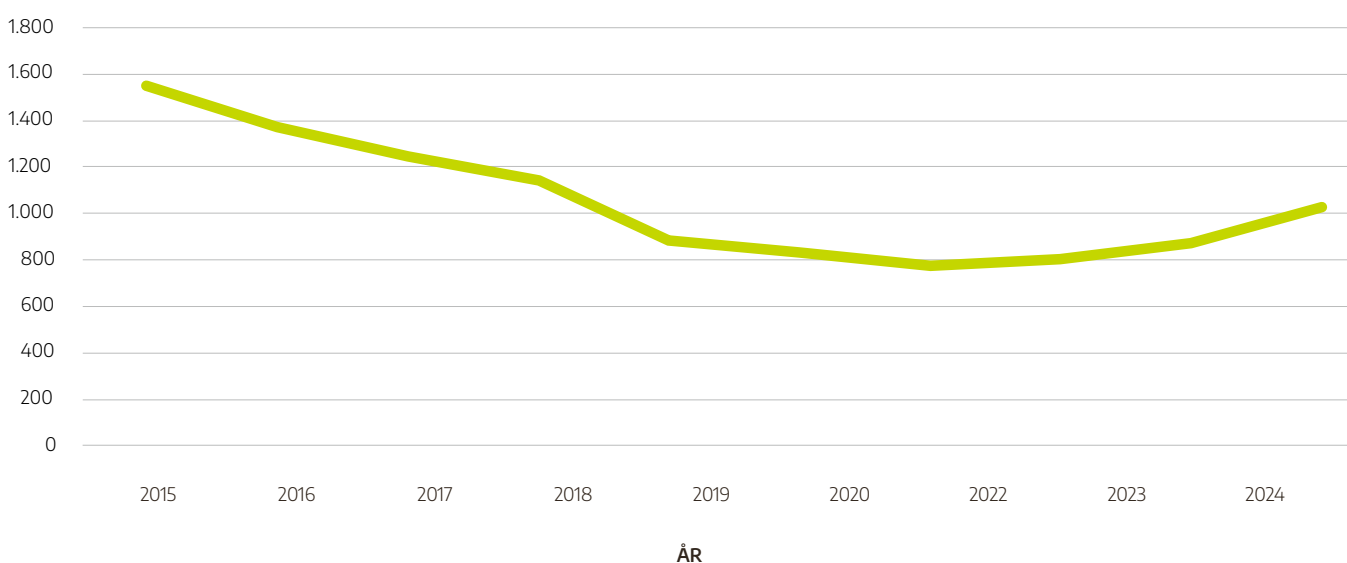
I forbindelse med GI's udlån tilbydes dialog med en byggesagkyndig medarbejder med henblik på en drøftelse af ejendommens generelle tilstand, arkitektur og bevaringsværdi, samt mulighederne for klimavenlige valg, samt hvilke løsninger som er mest håndværksmæssigt korrekte.

FIGUR 4: FORBRUG AF KVOTEN



FIGUR 5: BOGFØRT VÆRDI AF UDLÅN

MIO. KR.



Tabel 21: Låneansøgninger i 2024 fordelt efter størrelse

ANSØGT I MIO. KR.	I ALT		I ALT %	
	ANTAL	MIO. KR.	ANTAL	MIO. KR.
0 - 1	9	7	14 %	2 %
1 - 2	14	19	21 %	5 %
2 - 3	10	25	15 %	7 %
3 - 4	2	6	3 %	2 %
4 - 8	11	61	17 %	17 %
8 - 16	16	179	25 %	49 %
16 - 30	3	67	5 %	18 %
30 - 60	0	0	0 %	0 %
I alt	65	364	100 %	100 %

Tabel 22: Låneansøgninger i 2024 fordelt geografisk

OMRÅDE	I ALT		I ALT %	
	ANTAL	MIO. KR.	ANTAL	MIO. KR.
København	14	108	22 %	30 %
Frederiksberg	7	66	11 %	18 %
Sjælland i øvrigt	13	116	20 %	32 %
Fyn	4	9	6 %	2 %
Aarhus	10	16	15 %	5 %
Jylland i øvrigt	17	49	26 %	13 %
I alt	65	364	100 %	100 %

Tabel 23: Lånetilbud 2024 fordelt efter størrelse

TILBUD	I ALT		I ALT %	
	ANTAL	MIO. KR.	ANTAL	MIO. KR.
0 - 1	12	9	22 %	4 %
1 - 2	10	15	18 %	6 %
2 - 3	5	12	9 %	5 %
3 - 4	4	14	7 %	5 %
4 - 8	8	45	15 %	17 %
8 - 15	14	145	25 %	53 %
15 - 30	2	30	4 %	10 %
30 - 60	0	0	0 %	0 %
I alt	55	270	100 %	100 %

Tabel 24: Lånetilbud 2024 fordelt geografisk

OMRÅDE	I ALT		I ALT %	
	ANTAL	MIO. KR.	ANTAL	MIO. KR.
København	13	86	24 %	32 %
Frederiksberg	7	56	13 %	21 %
Sjælland i øvrigt	11	78	20 %	29 %
Fyn	3	8	5 %	3 %
Aarhus	6	8	11 %	3 %
Jylland i øvrigt	15	34	27 %	12 %
I alt	55	270	100 %	100 %

Tabel 25: Etablerede anlægslån i 2024 fordelt efter størrelse

TILBUD	I ALT		I ALT %	
	ANTAL	MIO. KR.	ANTAL	MIO. KR.
0 - 1	12	7	29 %	2 %
1 - 2	10	16	24 %	6 %
2 - 3	2	4	5 %	2 %
3 - 4	1	3	2 %	1 %
4 - 8	6	29	14 %	10 %
8 - 15	7	85	17 %	30 %
15 - 60	4	139	9 %	49 %
I alt	42	283	100 %	100 %

Tabel 26: Etablerede anlægslån i 2024 fordelt geografisk

OMRÅDE	I ALT		I ALT %	
	ANTAL	MIO. KR.	ANTAL	MIO. KR.
København	12	157	29 %	55 %
Frederiksberg	1	1	2 %	0 %
Sjælland i øvrigt	7	77	17 %	27 %
Fyn	2	5	5 %	2 %
Aarhus	9	27	21 %	10 %
Jylland i øvrigt	11	16	26 %	6 %
I alt	42	283	100 %	100 %

Tabel 27: Igangværende byggelån pr. 31.12.2024

TILBUDT BELØB MIO. KR.	HOVEDSTOL		UDBETALT		I ALT %	
	ANTAL	MIO. KR.	ANTAL	MIO. KR.	HOVEDSTOL	UDBETALT
0 - 3	4	11	9	20	9 %	29 %
3 - 4	2	7	3	11	6 %	16 %
4 - 8	5	26	5	22	21 %	31 %
8 - 15	6	65	0	0	52 %	0 %
15 - 60	1	17	1	17	12 %	24 %
I alt	18	126	18	70	100 %	100 %



Påbudt vedligeholdelse

GI har til opgave at sikre, at arbejde på en udlejnings-ejendom, som et huslejenævn har påbudt ejer at udføre, rent faktisk også bliver udført 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 én beboelseslejlighed, skal huslejenævnet træffe beslutning om, at ejendommen skal administreres på udlejerens vegne, indtil arbejdet er udført.

GI har i 2024 modtaget 93 anmodninger fra lejere, som ønskede GI's bistand til at få vedligeholdelsesarbejde udført.



Foto: Büro Jantzen

Tabel 28: Anmodninger geografisk fordelt

OMRÅDE	2021		2022		2023		2024	
	ANTAL	%	ANTAL	%	ANTAL	%	ANTAL	%
København og Frederiksberg	6	10	9	12	10	13	16	17
Sjælland i øvrigt og Bornholm	26	41	36	48	36	47	41	44
Fyn	7	11	9	12	6	8	10	11
Aarhus	5	8	0	0	8	11	7	8
Jylland i øvrigt	19	30	21	28	16	21	19	20
I alt	63	100	75	100	76	100	93	100

Tabel 29: Afsluttede sager

ÅRSAG	2021		2022		2023		2024	
	ANTAL	%	ANTAL	%	ANTAL	%	ANTAL	%
Udført af udlejer	33	53	31	50	30	42	30	47
Udført af GI	8	13	4	7	14	19	10	16
Afslag	1	2	4	7	3	4	5	8
Andre årsager	20	32	22	36	25	35	18	29
I alt	62	100	61	100	72	100	63	100

Tabel 30: Udgifter til arbejder udført af GI

INTERVAL I KR.	2021		2022		2023		2024	
	ANTAL	%	ANTAL	%	ANTAL	%	ANTAL	%
0 - 10.000	2	25	0	0	4	29	6	60
10.000 - 20.000	0	0	0	0	1	7	0	0
20.000 - 50.000	2	25	3	75	4	29	2	20
50.000 - 100.000	2	25	0	0	2	14	2	20
100.000 og derover	2	25	1	25	3	21	0	0
I alt	8	100	4	100	14	100	10	100

Registrering

Ejere kan få frakendt retten til at administrere udlejningsejendomme, hvis de ikke efterlever huslejenævnenes afgørelser.

GI skal registrere ejere af udlejede beboelseslejligheder, når:

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

GI meddeler huslejenævnet, når en ejer er registreret tre eller flere gange inden for en periode på henholdsvis 2 år (boligforholdslovens § 21, stk. 2, nr. 4), 10 år (boligforholdslovens § 21, stk. 2, nr. 5), eller når GI har konstateret, at en ejer inden for en 2-årig periode dels er idømt straf efter lejelovens § 16, dels ikke har efterlevet en eller flere huslejenævnsafgørelser. Huslejenævnet foretager herefter en vurdering af, om de formelle regler for frakendelse er opfyldt. I bekræftende fald bliver ejeren politianmeldt, og anklagemyndigheden beslutter, om sagen skal afgøres ved domstolene.



Tabel 31: 2024 Registrering - antal ejere

STATUS 31.12.2024				
EJERE REGISTRERET	1 GANG	2 GANGE	3 ELLER FLERE GANGE	I ALT
§ 21, stk 2, nr. 4	228	13	17	258
§ 21, stk 2, nr. 5	92	4	1	97
I alt	320	17	18	355

Tabel 32: 2023 Registrering - antal ejere

STATUS 31.12.2023				
EJERE REGISTRERET	1 GANG	2 GANGE	3 ELLER FLERE GANGE	I ALT
§ 21, stk 2, nr. 4	224	14	14	252
§ 21, stk 2, nr. 5	93	4	3	100
I alt	317	18	17	352

Tabel 33: 2022 Registrering - antal ejere

STATUS 31.12.2022				
EJERE REGISTRERET	1 GANG	2 GANGE	3 ELLER FLERE GANGE	I ALT
§ 21, stk 2, nr. 4	179	10	12	201
§ 21, stk 2, nr. 5	92	3	3	98
I alt	271	13	15	299

Tabel 34: 2021 Registrering - antal ejere

STATUS 31.12.2021				
EJERE REGISTRERET	1 GANG	2 GANGE	3 ELLER FLERE GANGE	I ALT
§ 21, stk 2, nr. 4	199	12	12	223
§ 21, stk 2, nr. 5	92	6	3	101
I alt	291	18	15	324

Tabel 35: Sager registreret fra 2005-2024

STATUS 31.12.2024				
EJERE REGISTRERET	I ALT	ANNULLEREDE	BORTFALDNE	AKTIVE
§ 21, stk 2, nr. 4	2.861	141	2.418	302
§ 21, stk 2, nr. 5	293	1	181	111
I alt	3.154	142	2.599	413

Udvikling

GI har mulighed for at støtte filantropisk aktivitet til gavn for udvikling og vedligeholdelse af den eksisterende bygningsmasse med særligt fokus på ældre etageejendomme. Støtten gives inden for fem overordnede programområder.

I 2024 har GI bevilget støtte til 27 projekter.

Der er bevilget ca. 27 mio. kr. til projekterne, som har en samlet projektsum på 91 mio. kr.

GI's programområder

- Sunde og funktionelle boliger
- Teknologianvendelse og digitalisering
- Samarbejde i hele værdikæden
- Kompetenceudvikling og diversitet
- Den grønne omstilling af de eksisterende boliger

Tabel 36: Overblik over bevilget støtte

ÅR	BEVILLINGS-SUM I MIO. KR.	SAMLET PROJEKTSUM I MIO. KR.	STØTTEINTENSITET I %*	ANTAL PROJEKTER
2020	27	68	39	38
2021	23	81	28	30
2022	24	76	31	30
2023	30	98	31	36
2024	27	91	29	27

*GI'S ANDEL AF DEN SAMLEDE PROJEKTSUM.



Mykolog Ulf Thrane betragter skimmelarten *Aspergillus Versicolor*. Det sker i forbindelse med forskning i skimmelsvamp i laboratoriet hos Aalborg Universitet, Build.

Oversigt over bevillinger til udviklingsprojekter i 2024

PROJEKT	ANSØGER	BEVILGET BELØB
Renoverprisen 2025	Primetime	2.500.000 kr.
Bæredygtighed i Facility Management	Dansk Facilities Management	417.000 kr.
Undervisningsmaterialer til nye bæredygtighedsfag i bygge- og anlægsuddannelserne	Byggeriets Uddannelser	715.000 kr.
Digitale og maskinlæsbare miljøvaredeklarationer	EPD Danmark	600.000 kr.
Brandsikre tage 2024	Dansk brand- og sikringsteknisk institut	1.000.000 kr.
Kvalitet på lærepladser – arbejdsgivervinkel	Tænketanken DEA	750.000 kr.
PFAS i nye og eksisterende byggematerialer ved renovering	Teknologisk Institut	1.171.000 kr.
Vidensportal for bæredygtighed i mindre byggeprojekter	Værdibyg	1.416.250 kr.
Strateginetværket for Bæredygtigt Byggeri 2.0	Bygherreforeningen	998.200 kr.
Optag og trivsel på erhvervsskolerne Boss Ladies Vol. 3	Foreningen Divérs	2.000.000 kr.
Klimasikring af bygninger	Teknologisk Institut	855.000 kr.
Fuge Fight 2.0	Danske Tegl	1.500.000 kr.
Udbredelse af værktøjer til bygherrers lærlingeindsats	Bygherreforeningen	485.000 kr.
Skimmel.dk 2025-2028	BUILD	2.000.000 kr.

PROJEKT	ANSØGER	BEVILGET BELØB
Kvalificering af brandstrategier i renoveringer	Dansk brand- og sikringsteknisk institut	787.613 kr.
Retvisende vedligeholdelses- og renholdsomkostninger inden for byggeriet	Rådet for bæredygtigt byggeri	811.330 kr.
Samarbejdsløftet 2.0	Foreningen for byggeriets samfundsansvar	700.000 kr.
Det stående byggepanel 2025-28	BUILD	120.000 kr.
SBi-anvisning om målemetoder for asbest i byggeriet	BUILD	1.275.000 kr.
Troværdig måling af Legionella for danske vand- og brugsvandsinstallationer	Teknologisk Institut	417.000 kr.
Vejledning i beregning af bygningers klimabelastning ved renovering og nybyggeri	BUILD	700.000 kr.
Konsekvenser og handlingsrum for byggeriet ved mangel på mineralske råstoffer	Teknologisk Institut	1.074.000 kr.
BO GODT: Danske boligidealer i fremtiden	BUILD	526.552 kr.
Håndværk 2025	Smith Innovation	225.000 kr.
Hvorfor genbruger vi meget mindre, end vi ønsker, og meget mindre end vi kan?	VAD	650.000 kr.
Tre strategiske spor til bæredygtighed i Facility Management	Dansk Facilities Management	1.500.000 kr.
Holdbare VVS installationer	Corrosion Advice ApS	1.660.167 kr.
I alt		26.854.112 kr.

Årsrapport

Ledelsespåtegning

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning for 2024

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse 1. januar – 31. december 2024

Balance 31. december 2024

Pengestrømsopgørelse 1. januar – 31. december 2024

Noter



Årsregnskab

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

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

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

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

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

Bestyrelse

Valgt fra Ejendom Danmark:
Advokat Merete Vangsøe Simonsen, Formand
Direktør Lotte Engel
Direktør Solveig Rannje

Valgt fra Danske Udlejere:
Advokat Keld Frederiksen
Advokat Louise Kaczor

Udpeget fra Lejernes Landsorganisation:
Landsformand Helene Toxværd
Chefjurist Anders Serup Svendsen
Seniorprojektleder, Sigrun Mønnike-Hald

Udpeget fra Danske Lejere:
Direktør René Suhr

Direktion

Adm. direktør, cand.polit. Susanne Borenhoff

Administration

It- og digitaliseringschef Henrik Nellager, It & Digitalisering
Byggeteknisk chef John Skovmand Thomsen, Byggeteknik
Afdelingschef Rikke Blaabjerg Abildgaard, Konto
Økonomichef Neel Andersen, Økonomi
Udlånschef Lars Pedersen, Lån
Chef for Intern Service og HR, Kirsten Bryde Nielsen

Revision

EY Godkendt Revisionspartnerselskab:
Statsaut. revisor Jesper Jørn Pedersen, mne21326
Statsaut. revisor Stig Magne Tran Nielsen, mne50642

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Grundejernes Investeringsfond for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024, samt af resultatet af fondens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024.

Det er ligeledes vores opfattelse, at der er etableret forretningsgange og interne kontroller, der understøtter, at de dispositioner, der er omfattet af årsregnskabet, er i overensstemmelse med meddelte bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Det er endvidere vores opfattelse, at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved driften af fonden og forvaltningen af de midler, der er omfattet af regnskabet.

Herudover er det vores vurdering, at der er etableret systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

Det er endvidere vores vurdering, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i fondens aktiviteter og økonomiske forhold samt en beskrivelse af de særlige risici, som fonden kan påvirkes af.

København, den 27. marts 2025

Adm. direktør:

Susanne Borenhoff

Bestyrelse:

Merete Vangsøe Simonsen, formand

Lotte Engel

Solveig Rannje

Keld Frederiksen

Louise Kaczor

Helene Toxværd

Anders Serup Svendsen

Sigrun Mønnike-Hald

René Suhr

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i Grundejernes Investeringsfond

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Grundejernes Investeringsfond for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af fondens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks af 25. juni 1996 for Grundejernes Investeringsfond. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere fondens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere fonden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen.

Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af fondens interne kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af fondens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om fondens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at fonden ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf. Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med meddelte bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ledelsen er også ansvarlig for, at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af fonden, der er omfattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at gennemføre juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af udvalgte emner i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. I vores juridisk-kritiske revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed for de udvalgte emner, om de undersøgte dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med de relevante bestemmelser i bevillinger, love og andre forskrifter samt indgåede aftaler og sædvanlig praksis. I vores forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de undersøgte systemer, processer eller dispositioner understøtter skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af fonden, der er omfattet af årsregnskabet.

Hvis vi på grundlag af det udførte arbejde konkluderer, at der er anledning til væsentlige kritiske bemærkninger, skal vi rapportere herom i denne udtalelse.

Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse.

København, den 27. marts 2025
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Jesper Jørn Pedersen
statsaut. revisor
mne21326

Stig Magne Tran Nielsen
statsaut. revisor
mne50642

Ledelsesberetning for 2024

Årets resultat

I 2024 havde GI et overskud på 127,3 mio. kr., hvilket er særdeles tilfredsstillende.

Årets resultat er sammensat af investeringsafkast på aktier og obligationer, afkast og kurstab vedrørende udlån, forrentning af indestående bindingsmidler, administrations- og personaleomkostninger samt tilskud efter lov om boligforhold § 71.

Resultatet er især påvirket af, at GIs værdipapirportefølje har givet et afkast på 223,4 mio. kr., hvilket er 90,1 mio. kr. mere end budgetteret.

Ultimo 2024 udgjorde egenkapitalen 1.096,4 mio. kr., og der er indestående bindingsmidler vedrørende § 120 og § 63a for 2.713,8 mio. kr. Udlånsporteføljen og øvrige finansielle aktiver udgjorde henholdsvis 1.028,5 mio. kr. og 2.867,2 mio. kr.

De samlede driftsindtægter i 2024 udgjorde 219,1 mio. kr., jf. tabel 1.

Tabel 1 – Driftsindtægter*

MIO KR.	2024	2023
Afkast af obligationer, danske realkredit	56,7	62,6
Afkast af investeringsforeninger, danske obligationer	35,8	34,5
Afkast af investeringsforeninger, udenlandske obligationer	13,1	15,2
Afkast af investeringsforeninger, aktier	110,2	90,3
Afkast af investeringsforeninger, Virksomhedsobligationer	7,6	0,0
Afkast af udlån, ekskl. tab ved udstedelse af nye lån	53,2	45,3
Kurstab ved udstedelse pantebreve	-100,4	-134,4
Værdiregulering af lånetilbud	63,1	62,7
Bankrenter m.m.	2,1	0,8
Forrentning af bindingsmidler m.m.	-20,3	-20,0
Amortisering og ændring af skøn over betalinger, dispositionsfond	-1,1	-0,9
Andre driftsindtægter og -udgifter	-0,9	-1,3
Driftsindtægter i alt	219,1	154,7

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

Tabel 2 – Afkast på værdipapirporteføljen

	AFKAST I 2024		BENCHMARK
Obligationer, danske realkredit	56,7	5,3 %	3,6 %
Investeringsforeninger, danske obligationer	35,8	4,5 %	3,6 %
Investeringsforeninger, udenlandske obligationer	13,1	8,2 %	0,7 %
Investeringsforeninger, aktier	110,2	17,3 %	26,6 %
Investeringsforeninger, virksomhedsobligationer	7,6	4,6 %	2,0 %
Afkast i alt	223,4	8,0 %	

Afkast på værdipapirporteføljen ligger i alle aktivklasser over benchmark med undtagelse af aktier, som ligger noget under. Se tabel 2.

Obligationsbeholdningen gav i regnskabsåret 2024 et afkast på 56,7 mio. kr. svarende til en forrentning på 5,3 %, mens investeringsforeninger, danske obligationer, har givet et afkast på 35,8 mio. kr. svarende til en forrentning på 4,5 %. Benchmark for korte obligationer var i 2024 på 3,6 %.

Investeringsforeninger, udenlandske obligationer har givet et afkast på 13,1 mio. kr. svarende til en forrentning på 8,2 %. Årets vægtede benchmark for udenlandske obligationsporteføljer udgjorde i 2024 0,7 %.

Investeringsforeninger med aktier har givet et afkast på 110,2 mio. kr. svarende til en forrentning på 17,3 %. Benchmark for MSCI ACWI var i 2024 på 26,6 %.

Investeringsforeninger med virksomhedsobligationer har givet et afkast på 7,6 mio. kr. svarende til en forrentning på 4,6 %. Årets vægtede benchmark for virksomhedsobligationer udgjorde 2,0 %.

De samlede driftsomkostninger udgjorde i 2024 i alt 91,5 mio. kr. Heraf udgør 28,7 mio. kr. bevilget tilskud efter lov om boligforhold § 71 til blandt andet 27 forskellige projekter med en samlet projektsum på 91 mio. kr. Administrations- og personaleomkostninger udgjorde i 2024 58,4 mio. kr.

Hoved- og nøgletal for de sidste 5 år

Hoved- og nøgletal fra regnskabet er vist i tabel 3 sammen med de tilsvarende tal for de foregående fire år.

Tabel 3 – Hoved- og nøgletal fra de sidste 5 års regnskaber i mio. kr.

MIO KR.	2024	2023	2022	2021	2020
Resultatopgørelsen					
Finansielle nettoindtægter	219,9	156,0	-492,8	166,4	87,9
Administration og personale	-58,4	-61,1	-54,3	-56,2	-56,0
Tilskud § 71 mv.	-28,7	-34,2	-28,3	-25,9	-31,0
Skat af udlejning	-0,3	-0,3	0,0	0,0	0,0
Årets resultat	127,3	55,3	-581,2	77,9	-5,3
Balancen					
Aktiver i alt	3.986,7	3.892,6	3.890,9	4.476,6	4.421,0
Egenkapital	1.096,4	969,2	913,8	1.494,3	1.413,6
Pengestrømme					
Driftens likviditetsvirkning	-17,6	-18,9	-22,4	-28,6	-40,3
Bindingsmidler	34,7	8,1	-43,5	-1,7	8,5
Udlån	-223,7	-179,4	-69,6	79,5	95,7
Obligationer og investeringsforeninger	208,2	196,2	167,8	-7,2	-103,0
Øvrige	-4,5	-7,3	-34,6	-44,1	-19,8
Årets likviditetsforskydning	-3,0	-1,3	-2,4	-2,1	-59,0

Ansvarlig investeringsadfærd

De finansielle investeringer i GI styres i overensstemmelse med en investeringspolitik, der er godkendt af bestyrelsen. Investeringspolitikken fastlægger de overordnede rammer for de aktivklasser, GI må investere i, samt retningslinjer for ansvarlig investeringsadfærd

GI's investeringer omfatter kun investeringsfonde, som fremmer ESG forhold, og som har bæredygtighed integreret i deres investeringsstrategi (artikel 8 og artikel 9 i EU's disclosure forordning). Investeringsforeningerne skal som minimum have underskrevet PRI og screenet for overholdelse af UN Global Compact samt udøve aktivt ejerskab. GI investerer ikke i kontroversielle våben. Dertil kommer fravalg af investeringer i tjæresand, termisk kul og tobak – dog med mulighed for en andel på op til 5 % af omsætning i de underliggende selskaber.

God fondsledelse

GI's bestyrelse har besluttet at redegøre for Erhvervsstyrelsens anbefalinger til god fondsledelse, selvom GI ikke er omfattet af Lov om Erhvervsdrivende fonde og således ikke har pligt til at redegøre for anbefalingerne. Baggrunden er, at GI ønsker åbenhed og gennemsigtighed omkring fondens aktiviteter, og at anbefalingerne er både fornuftige og relevante. GI følger hovedparten af anbefalingerne og forklarer på de punkter, hvor der er tale om afvigelser pga. GI's særlige forhold. En oversigt fremgår af GI's hjemmeside – gi.dk/stoette-udvikling/god-fondsledelse/

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke bedømmelsen af GI's økonomiske stilling.

Forventninger til 2025

Det økonomiske resultat i GI er i væsentligt omfang påvirket af udviklingen i renteniveau og af kursudviklingen på obligations- og aktiemarkederne.

GI's lånevot på 250 mio. kr. for 2025 forventes fuldt udnyttet, grundet udsigten til at markedsrenterne i 2025 ikke ændrer sig væsentligt.

Der forventes et mindre positivt resultat i 2025 på mellem 0 – 5 mio. kr. Dette skal ses i lyset af forsigtig budgettering af finansindtægter i forlængelse af flere år med en del turbulens.



Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Grundejernes Investeringsfond er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder med de tilpasninger, der følger af fondens særlige forhold.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændring i regnskabsmæssige skøn

Der er ikke foretaget ændringer til regnskabsmæssige skøn i 2024.

Resultatopgørelsen

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, deklarerede aktieudbytter, realiserede og urealiserede gevinster og tab på værdipapirer, samt amortisering af udlån og hensættelser, der er indregnet til amortiserede værdier.

Andre driftsindtægter- og udgifter

Andre driftsindtægter- og udgifter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til fondens hovedaktivitet. Posten består af lejeindtægter ved udlejning af kontorfaciliteter i fondens ejendomme samt omkostninger forbundet med ejendommene.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til kontorartikler, IT, administration, tab på udlån m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. af fondens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Tilskud

Grundejernes Investeringsfond yder tilskud i henhold til Lov om boligforhold § 71. Tilskud indregnes i resultatopgørelsen på det tidspunkt, hvor tilskud er bevilget. Udbetalingen af bevilgede tilskud foretages på et senere tidspunkt efter aftale med støttemodtageren. Bevilgede, men endnu ikke udbetalte tilskud, indregnes i balancen under forpligtelserne.

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Immaterielle aktiver måles ved første indregning til kostpris.

Immaterielle anlægsaktiver omfatter egenudvikling af software og andre udviklingsomkostninger i forbindelse med større IT-projekter og afskrives over maksimalt 3 år.

Immaterielle anlægsaktiver måles efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Materielle anlægsaktiver

Materielle aktiver måles ved første indregning til kostpris. Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og scrapværdier:

	BRUGSTID	SCRAPVÆRDI
Bygninger	50 år	Genindvindingsværdi
Bygningsforbedringer	5-50 år	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år	Genindvindingsværdi

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle aktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under administrationsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Udlån, som forventes beholdt til udløb, måles til amortiseret kostpris, opgjort på basis af den effektive rente på udlånstidspunktet. Kursregulering som følge af amortiseringen indregnes i resultatopgørelsens finansielle indtægter.

Den effektive rente på anskaffelsestidspunktet fastlægges for hvert enkelt udlån på grundlag af den effektive rente på en sammenlignelig obligation med tillæg af et forsigtigt fastsat risikotillæg, der tager hensyn til, at pantebreve normalt handles til lavere kurser (højere effektiv rente) end obligationer.

Tilbagediskontering af udlån beregnes på grundlag af en gennemsnitsrente for obligationsserier, der er sammenlignelige med GI's lånevilkår, ikke mindst med hensyn til forventet løbetid.

Tab som følge af debtors misligholdelse indregnes i resultatopgørelsen, når tabet kan forudses.

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til kursværdien på balancedagen, såfremt de er børsnoterede, eller til en anslået værdi, såfremt de ikke er børsnoterede. Obligationer udtrukket umiddelbart efter balancedagen værdiansættes til kurs 100.

Lov om boligforhold § 65 bestemmer, at de indbetalte bindingsbeløb, der ikke er udlånt til forbedring og vedligeholdelse, til enhver tid skal være anbragt i obligationer udstedt af de finansieringsinstitutter, der er godkendt i henhold til lov om realkreditinstitutter.

Den pligtige anbringelse i realkreditobligationer vises i noterne.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket i praksis svarer til de nominelle tilgodehavender eller til en lavere nettorealiseringsværdi, som er opgjort på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte fordringer.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Hensættelser

Hensættelser på lånetilbud

GI afgiver bindende lånetilbud. Lån udbetales til kurs 100, men indregnes ved udbetalingen i balancen til den amortiserede kostpris, jævnfør ovenfor. På tidspunktet for afgivelse af lånetilbud beregnes en hensættelse til dækning af det forventede urealiserede kurstab, der vil opstå, når afgivne lånetilbud realiseres i form af udbetaling af lån. Realiserede udbetalinger af lån kan afvige fra tidligere afgivne lånetilbud. Lånetilbud realiseres typisk i løbet af en længere periode (inden for 1-3 år efter afgivelse af tilbud). Som følge heraf beregnes det forventede urealiserede kurstab på grundlag af den aktuelle sammenlignelige rente på balancedagen.

Forpligtelser over for staten

Staten udbetaler ydelsesbidrag i medfør af § 66, stk. 5, i den tidligere gældende lov om byfornyelse og boligforbedring og tilskud til nedsættelse af lejeforhøjelse i forbindelse med aftalt boligforbedring efter den tidligere gældende byfornyelseslovs § 94 ff. GI refunderer staten en del af udgifterne til disse støtteordninger.

GI foretager ved etableringen af sådanne støtteordninger en hensættelse (dispositionsfond) til dækning af de forventede forpligtelser i henhold til ordningerne. Hensættelser til dispositionsfonde indregnes i balancen til en amortiseret værdi af de skønnede fremtidige udbetalinger. Kursregulering som følge af den løbende amortisering indregnes som en finansiel udgift. Ændringer i skøn over de fremtidige betalinger indregnes i resultatopgørelsen under kursreguleringer.

Bindingsmidler

Bindingsmidler repræsenterer indbetaling på bundne konti hos GI, som ejerne af boligudlejningsejendomme foretager i henhold til Lov om leje § 120 og § 63a.

De indestående midler forrentes med en rente, hvis størrelse fastsættes af GI's bestyrelse under hensyntagen til det almindelige renteniveau og fondens driftsresultat, jævnfør Lov om boligforhold § 64. Den fastsatte forrentning skønnes at svare til en markedsrente, og bindingsmidlerne indregnes derfor i balancen til nominel værdi.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, som i al væsentlighed svarer til dagsværdien.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser årets pengestrømme opdelt på henholdsvis driftsaktiviteter og øvrige aktiviteter.

Pengestrømme fra driftsaktivitet præsenteres indirekte og opgøres som årets resultat reguleret for ikke kontante driftsposter, ændring i driftskapitalen, betalte finansielle og eventuelt ekstraordinære poster. Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af anlægsaktiver, udlån og værdipapirer henført til investeringsaktivitet. Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter optagelse af lån og afdrag på rentebærende gæld, herunder kassekredit. Likvider omfatter likvide beholdninger, herunder indeståender i pengeinstitutter.



Resultatopgørelse

1. JANUAR – 31. DECEMBER 2024

	Note	2024 KR.	2023 KR.
Renteindtægter	1	81.128.453	73.560.442
Renteudgifter	2	– 20.291.136	– 20.208.125
Nettorenteindtægter		60.837.317	53.352.316
Udbytte af værdipapirer	3	36.213.077	50.132.423
Kursreguleringer	4	122.878.962	52.465.499
Finansielle nettoindtægter i alt		219.929.356	155.950.238
Andre driftsindtægter og -udgifter	5	– 868.394	– 1.274.707
Driftsindtægter i alt		219.060.962	154.675.531
Administrationsomkostninger	6	– 22.791.784	– 22.748.247
Personaleomkostninger	7	– 35.603.405	– 38.376.026
Af- og nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	8	– 3.163.796	– 2.202.958
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	9	– 1.218.102	– 1.494.379
Tilskud	10	– 28.732.396	– 34.231.029
Driftsomkostninger i alt		– 91.509.483	– 99.052.640
RESULTAT FØR SKAT		127.551.480	55.622.892
Skat af udlejning		– 290.016	– 315.000
Årets resultat		127.261.464	55.307.892
RESULTATDISPONERING			
Årets resultat		127.261.464	55.307.892
Foreslås disponeret således:			
Overført resultat		127.261.464	55.307.892
Disponeret		127.261.464	55.307.892

Balance pr. 31. december 2024

AKTIVER

Software

Software under udførelse

IMMATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Grunde og bygninger

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Udlån

Obligationer, dansk realkredit

Investeringsforeninger, danske obligationer

Investeringsforeninger, udenlandske obligationer

Investeringsforeninger, aktier

Investeringsforeninger, virksomhedsobligationer

FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER

ANLÆGSAKTIVER I ALT

Tilgodehavender

Periodeafgrænsningsposter

TILGODEHAVENDER

Likvide beholdninger

OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT

AKTIVER I ALT

Note	2024 KR.	2023 KR.
	7.353.149	3.002.199
	274.238	4.842.057
8	7.627.387	7.844.256
	41.228.675	42.145.506
	0	301.271
9	41.228.675	42.446.777
11	1.028.497.144	875.017.445
12	1.168.714.662	1.169.675.450
13	735.822.076	799.391.361
14	107.374.608	247.804.908
15	639.343.824	708.737.341
16	215.902.492	0
	3.895.654.806	3.800.626.504
	3.944.510.868	3.850.917.537
17	11.910.214	12.855.108
	17.593.156	13.060.449
	29.503.370	25.915.557
	12.731.750	15.747.148
	42.235.120	41.662.705
	3.986.745.988	3.892.580.242

Balance pr. 31. december 2024

PASSIVER**EGENKAPITAL**

Dispositionsfond, Byfornyelse

Forventet kurstab på afgivne lånetilbud

HENSÆTTELSER

Bindingsmidler iht. §§ 120 og 63a

Leverandører af varer og tjenesteydelser

Feriepengeforpligtelse

Skyldig støtte § 71

KORTFRISTET GÆLD**PASSIVER I ALT**

Eventualforpligtelser

Note	2024 KR.	2023 KR.
18	1.096.417.325	969.155.861
19	84.070	576.366
20	89.479.770	152.563.179
	89.563.840	153.139.545
21	2.713.794.455	2.679.138.284
	4.569.179	6.494.958
	2.377.000	2.368.000
	80.024.190	82.283.595
	2.800.764.824	2.770.284.837
	3.986.745.988	3.892.580.242

Pengestrømsanalyse

1. JANUAR – 31. DECEMBER 2024

	Note	2024 KR.	2023 KR.
Årets resultat		127.261.464	55.307.892
Renter ved beregnet amortisering		– 18.346.290	– 14.494.721
Realiserede og urealiserede kursgevinster og tab		– 124.200.816	– 53.201.099
Af- og nedskrivninger		4.381.898	3.697.337
Ændringer i kortfristede tilgodehavender		– 3.587.813	– 13.898.573
Ændringer i kortfristet gæld		– 4.176.184	2.995.804
Andre reguleringer af hensættelser		1.070.700	735.600
DRIFTENS LIKVIDITETSVIRKNING		– 17.597.041	– 18.857.761
Bindingsmidler iht. § 120 og 63a, indbetalt og tilskrevet renter		369.163.748	370.720.914
Bindingsmidler iht. § 120 og 63a, udbetalt		– 334.507.576	– 362.668.903
Bindingsmidler, netto		34.656.172	8.052.011
Udlån udbetalt i året	11	– 388.907.693	– 315.498.049
Afdrag på udlån i året	11	165.204.033	136.129.963
Nettoinvesteret i udlån		– 223.703.660	– 179.368.086
Salg og udtræk af obligationer og investeringsforeninger		2.195.089.671	788.963.920
Investeringer i obligationer og investeringsforeninger		– 1.986.913.516	– 592.744.800
Nettoinvesteret i obligationer og investeringsforeninger		208.176.155	196.219.120
Investeringer i ejendomme, driftsmidler og software		– 2.946.927	– 4.448.678
Udbetalt af dispositionsfondene		– 1.600.096	– 2.875.104
		– 4.547.023	– 7.323.782
ÅRETS LIKVIDITETSFORSKYDNING		– 3.015.398	– 1.278.497
Likvide midler ved årets begyndelse		15.747.148	17.025.645
Årets likviditetsforskydning		– 3.015.398	– 1.278.497
Likvide midler ved årets afslutning		12.731.750	15.747.148

Noter

Note 1. Renteindtægter

	2024 KR.	2023 KR.
Renter af obligationer	37.791.429	39.317.637
Renter af udlån	22.957.717	18.752.006
Kursregulering af udlån til amortiseret værdi	18.383.390	14.659.021
Renter af personalelån	1.148	496
Bankrenter	1.210.615	468.178
Morarenter vedr. for sene indbetalinger, udlån	25.439	18.517
Renter vedr. påbudt vedligeholdelse	6.390	14.343
Modtaget renter § 120	752.325	330.244
I ALT	81.128.453	73.560.442

Note 2. Renteudgifter

Renter leverandører	– 115	– 3
Renter af indlånsmidler, bindingskonti	– 20.253.921	– 20.043.823
Kursregulering til amortiseret værdi, dispositionsfond Byfornyelse	– 37.100	– 164.300
I ALT	– 20.291.136	– 20.208.125

Bindingsmidler iht. §§ 120 og 63a er forrentet med 0,75 % i 2024 (0,75 % i 2023).

Note 3. Udbytte af værdipapirer

Udbytte investeringsforening, danske obligationer	3.044.290	8.401.666
Udbytte investeringsforening, aktier	32.230.391	39.560.527
Storkunderabat	938.396	2.170.229
I ALT	36.213.077	50.132.423

Noter

Note 4. Kursreguleringer

	2024 KR.	2023 KR.
Gevinst / tab ved indfrielse og salg af obligationer, danske realkredit	9.751.581	- 18.345.382
Gevinst / tab ved salg af investeringsforeninger, danske obligationer	2.615.182	0
Gevinst / tab ved salg af investeringsforeninger, udenlandske obligationer	- 37.116.669	0
Gevinst / tab ved salg af investeringsforeninger, aktier	145.874.156	17.218.610
Gevinst / tab ved salg af investeringsforeninger, virksomhedsobligationer	2.822.425	0
Kursgevinst ved afdrag / indfrielse af pantebreve	11.800.113	11.762.833
Nettogevinst ved indfrielse og salg	135.746.788	10.636.061
Kursregulering af obligationer, danske realkredit	9.108.606	41.694.902
Kursregulering af investeringsforeninger, danske obligationer	30.136.187	25.976.352
Kursregulering af investeringsforeninger, udenlandske obligationer	50.502.938	15.064.462
Kursregulering af investeringsforeninger, aktier	- 68.780.622	31.557.169
Kursregulering af investeringsforeninger, virksomhedsobligationer	4.810.974	0
Kursregulering af valuta	- 251.152	0
Kurstab ved udstedelse af pantebreve	- 100.407.464	- 134.434.425
Værdiregulering af lånetilbud	63.083.409	62.706.577
Ændring af skøn over betalinger vedr. dispositionsfonde	- 1.070.700	- 735.600
	- 12.867.825	41.829.438
I ALT	122.878.962	52.465.499
Note 5. Andre driftsindtægter og -udgifter		
Driftsindtægter, ejendomme	4.344.868	4.074.715
Driftsudgifter, ejendomme	- 5.776.768	- 5.932.428
Refusion af driftsudgifter vedr. lejere	321.099	283.007
Honorar ved påbudt vedligeholdelse	242.406	300.000
I ALT	-868.394	-1.274.707

Noter

Note 6. Administrationsomkostninger

Kontorartikler, tryksager, småanskaffelser m.v.

IT-udgifter

Diverse administrationsomkostninger

Straksafskrivninger / småanskaffelser

I ALT

Note 7. Personaleomkostninger

Gager og lønninger

Pensioner

Omkostninger til social sikring

I ALT

Heraf vederlag til direktion og bestyrelse

Gennemsnitligt antal beskæftigede

2024 KR.	2023 KR.
– 134.007	– 116.550
– 12.325.092	– 12.043.506
– 9.773.720	– 9.909.489
– 558.965	– 678.703
– 22.791.784	– 22.748.247
– 31.192.929	– 33.890.849
– 4.087.729	– 4.150.374
– 322.747	– 334.803
– 35.603.405	– 38.376.026
– 3.052.811	– 2.828.713
41	43

Noter

Note 8. Immaterielle anlægsaktiver

Kostpris 1. januar	
Overført SW til kostpris	
Kostpris på afhændede aktiver	
Tilgang til kostpris	
Kostpris 31. december	
Af- og nedskrivninger 1. januar	
Årets af- og nedskrivninger	
Afskrivninger på afhændede aktiver	
Af- og nedskrivninger 31. december	
Regnskabsmæssig værdi 31. december	

Note 9. Materielle anlægsaktiver

Kostpris 1. januar	
Kostpris på afhændede aktiver	
Tilgang til kostpris	
Kostpris 31. december	
Af- og nedskrivninger 1. januar	
Årets af- og nedskrivninger	
Afskrivninger på afhændede aktiver	
Af- og nedskrivninger 31. december	
Regnskabsmæssig værdi 31. december	

Ny Kongensgade 13-15, København	
Vester Voldgade 115, København	

Offentlige ejendomsværdier

2024 KR.	2024 KR.	2024 KR.
Software	Software under udførelse	I alt
36.865.538	4.842.057	41.707.595
7.514.746	- 7.514.746	0
- 28.755.175	0	- 28.755.175
0	2.946.927	2.946.927
15.625.109	274.238	15.899.347
- 33.863.339	0	- 33.863.339
- 3.163.796	0	- 3.163.796
28.755.175	0	28.755.175
- 8.271.960	0	- 8.271.960
7.353.149	274.238	7.627.387
Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
95.749.467	1.028.804	96.778.271
0	0	0
0	0	0
95.749.467	1.028.804	96.778.271
- 53.603.961	- 727.533	- 54.331.494
- 916.831	- 301.271	- 1.218.102
0	0	0
- 54.520.792	- 1.028.804	- 55.549.596
41.228.675	0	41.228.675
21.197.444		
20.031.231		
41.228.676		
89.850.000		

Noter

Note 10. Tilskud

Nye tilskud jf. boligreguleringslovens § 71

Tilskud fra tidligere år, der ikke er anvendt

Uddannelsesmidler til ejer- og lejerorganisationer

I ALT

Note 11. Udlån

Udlån til forbedring og vedligeholdelse af beboelsesejendomme

Nominal værdi 1. januar anlægslån

Tilgang, nominal værdi anlægslån

Afgang, nominal værdi anlægslån

Nominal værdi 31. december anlægslån

Nominal værdi 1. januar byggelån

Tilgang, nominal værdi byggelån

Afgang, nominal værdi byggelån

Nominal værdi 31. december byggelån

Nominal værdi 1. januar udlån i alt

Tilgang, nominal værdi udlån i alt

Afgang, nominal værdi udlån i alt

Nominal værdi 31. december udlån i alt

Værdireguleringer 1. januar

Værdiregulering til amortiseret kostpris af nyudstedte lån

Værdiregulering, afdrag og indfrielse

Værdiregulering, amortiseret kostpris

Værdireguleringer 31. december

Regnskabsmæssig værdi 31. december

Den amortiserede værdi er beregnet på grundlag af en

tilbagediskontering af de fremtidige ydelser på hvert enkelt pantebrev.

2024 KR.	2023 KR.
- 26.854.112	- 29.982.413
3.984.128	1.414.395
- 5.862.412	- 5.663.011
- 28.732.396	- 34.231.029
1.204.262.190	1.017.605.095
283.034.735	238.917.305
- 52.343.580	- 52.260.210
1.434.953.345	1.204.262.190
77.113.182	84.402.191
105.872.958	76.580.744
- 112.860.452	- 83.869.753
70.125.687	77.113.182
1.281.375.372	1.102.007.286
388.907.693	315.498.049
- 165.204.033	- 136.129.963
1.505.079.032	1.281.375.372
- 406.357.927	- 298.345.357
- 100.407.464	- 134.434.425
11.800.113	11.762.833
18.383.390	14.659.021
- 476.581.888	- 406.357.927
1.028.497.144	875.017.445

Noter

		2024 KR.	2023 KR.
	Nominel	Kursværdi	Kursværdi
Note 12. Obligationer, danske realkredit			
Obligationsbeholdning 1. januar, anskaffelsessum	1.204.412.381	1.167.989.023	1.351.904.023
Køb i året	734.340.719	716.716.670	552.289.975
Solgt og udtrukket i året	- 735.906.644	- 726.786.064	- 736.204.975
I ALT	1.202.846.456	1.157.919.629	1.167.989.023
Op- / nedskrivning til kursværdi 1. januar		1.686.427	- 40.008.475
Årets urealiserede kursreguleringer (netto)		9.108.606	41.694.902
Op- / nedskrivning til kursværdi 31. december		10.795.033	1.686.427
Regnskabsmæssig værdi 31. december		1.168.714.662	1.169.675.450
Et rentefald på 1%-point medfører en værdistigning på kr.		27.021.206	17.613.679
En rentestigning på 1%-point medfører et værdifald på kr.		- 42.712.259	- 33.451.585
<i>Investeringspligt:</i>			
Bindingsmidler iht. §§ 120 og 63a (note 21)		2.713.794.455	2.679.138.284
Heraf anbragt i udlån og byggelån iht. § 66 (note 11)		- 1.028.497.144	- 875.017.445
Pligtig anbringelse i danske obligationer iht. § 65		1.685.297.311	1.804.120.839
<i>Pligtig anbringelse placeres i:</i>			
Investeringsforening, danske obligationer (note 13)		735.822.076	799.391.361
Danske realkredit- og statsobligationer (residual)		949.475.235	1.004.729.478
		1.685.297.311	1.804.120.839

Bindingsmidler skal enten anbringes i udlån eller i danske obligationer.

Noter

Note 13. Investeringsforening, danske obligationer

Anskaffelsessum 1. januar

Køb i året

Solgt i året

Anskaffelsessum 31. december

Kursregulering 1. januar

Årets urealiserede kursreguleringer

Kursregulering 31. december

Regnskabsmæssig værdi 31. december

Note 14. Investeringsforening, udenlandske obligationer

Anskaffelsessum 1. januar

Køb i året

Solgt i året

Anskaffelsessum 31. december

Kursregulering 1. januar

Årets urealiserede kursreguleringer

Kursregulering 31. december

Regnskabsmæssig værdi 31. december

Note 15. Investeringsforening, aktier

Anskaffelsessum 1. januar

Køb i året

Solgt i året

Anskaffelsessum 31. december

Kursregulering 1. januar

Årets urealiserede kursreguleringer

Kursregulering 31. december

Regnskabsmæssig værdi 31. december

	2024 KR.	2023 KR.
	807.720.004	798.497.728
	3.344.178	9.222.277
	- 97.049.650	0
	714.014.532	807.720.004
	- 8.328.643	- 34.304.995
	30.136.187	25.976.352
	21.807.544	- 8.328.643
	735.822.076	799.391.361
	293.861.388	293.861.388
	220.597.558	0
	- 411.530.795	0
	102.928.151	293.861.388
	- 46.056.480	- 61.120.942
	50.502.938	15.064.462
	4.446.458	- 46.056.480
	107.374.608	247.804.908
	586.991.666	609.644.835
	778.715.404	31.232.548
	- 779.328.300	- 53.885.716
	586.378.771	586.991.666
	121.745.675	90.188.506
	- 68.780.622	31.557.169
	52.965.053	121.745.675
	639.343.824	708.737.341

Noter

Note 16. Investeringsforening, virksomhedsobligationer

Anskaffelsessum 1. januar

Køb i året

Solgt i året

Anskaffelsessum 31. december

Kursregulering 1. januar

Årets urealiserede kursreguleringer

Kursregulering 31. december

Regnskabsmæssig værdi 31. december

Note 17. Tilgodehavender

Periodiserede obligationsrenter

Terminsydelser og renter

Udlæg vedr. påbudt vedligeholdelse

Debitorer

I ALT

Note 18. Egenkapital

Saldo pr. 1. januar

Årets resultat

I ALT

	2024 KR.	2023 KR.
	0	0
	267.539.705	0
	- 56.448.188	0
	211.091.518	0
	0	0
	4.810.974	0
	4.810.974	0
	215.902.492	0
	9.423.575	10.789.895
	2.117.506	1.584.283
	39.205	145.819
	329.928	335.111
	11.910.214	12.855.108
	969.155.861	913.847.969
	127.261.464	55.307.892
	1.096.417.325	969.155.861

Noter

Note 19. Dispositionsfond, Byfornyelse

Hensættelser:

Hensættelse 1. januar

Foretagne udbetalinger

Beregnet rente 6,44 % p.a.

Ændringer i skøn over betalinger

Saldo 31. december

Akkumulerede udbetalinger:

Udbetalt 1. januar

Udbetalt i året

Udbetalt på balancedagen

Forventede udbetalinger inden for 1 år

Forventede udbetalinger i alt

Note 20. Forventet kurstab på afgivne lånetilbud

Afgivne bindende lånetilbud

Forventet kurstab

Et rentefald på 1%-point medfører en værdistigning på kr.

Et rentefald på 1%-point medfører en værdistigning på kr.

2024 KR.	2023 KR.
576.366	2.551.570
- 1.600.096	- 2.875.104
37.100	164.300
1.070.700	735.600
84.070	576.366
867.903.022	865.027.918
1.600.096	2.875.104
869.503.118	867.903.022
100.000	600.000
100.000	600.000
534.567.000	609.808.000
89.479.770	152.563.179
41.597.946	47.260.800
-34.657.345	-39.544.750

Det forventede kurstab er beregnet som den amortiserede værdi ved en udbetaling af de afgivne lånetilbud pr. balancedagen.

Ved beregningen af den amortiserede værdi er anvendt en diskonteringsrente på 5,2 % p.a. (pr. 31.12.2023 5,5 % p.a.).

Udbetalingen sker almindeligvis 1 - 2 år fra afgivelsen af tilbuddet.

Noter

Note 21. Bindingsmidler iht. §§ 120 og 63a

Indestående iht. §§ 120 og 63a, inkl. tilskrevne renter

I ALT

2024 KR.	2023 KR.
2.713.794.455	2.679.138.284
2.713.794.455	2.679.138.284

Manglende indbetaling af forfaldne bindingsbeløb udgør pr. 31. december 2024 82,1 mio. kr. (31. december 2023 84,8 mio. kr.). Beløbet er ikke medtaget i balancen.

Note 22. Eventualforpligtelser

Leverandører

Fonden har indgået aftaler med private leverandører om administration af hhv. værdipapir, pantebreve og ejendomsadministration. Derudover har fonden indgået aftaler om alarm, rengøring, IT-drift og support, telefoni og datakommunikation samt leje af print/kopimaskiner. Forpligtelsen udgør i alt pr. 31.12.2024 kr. 1,9 mio.

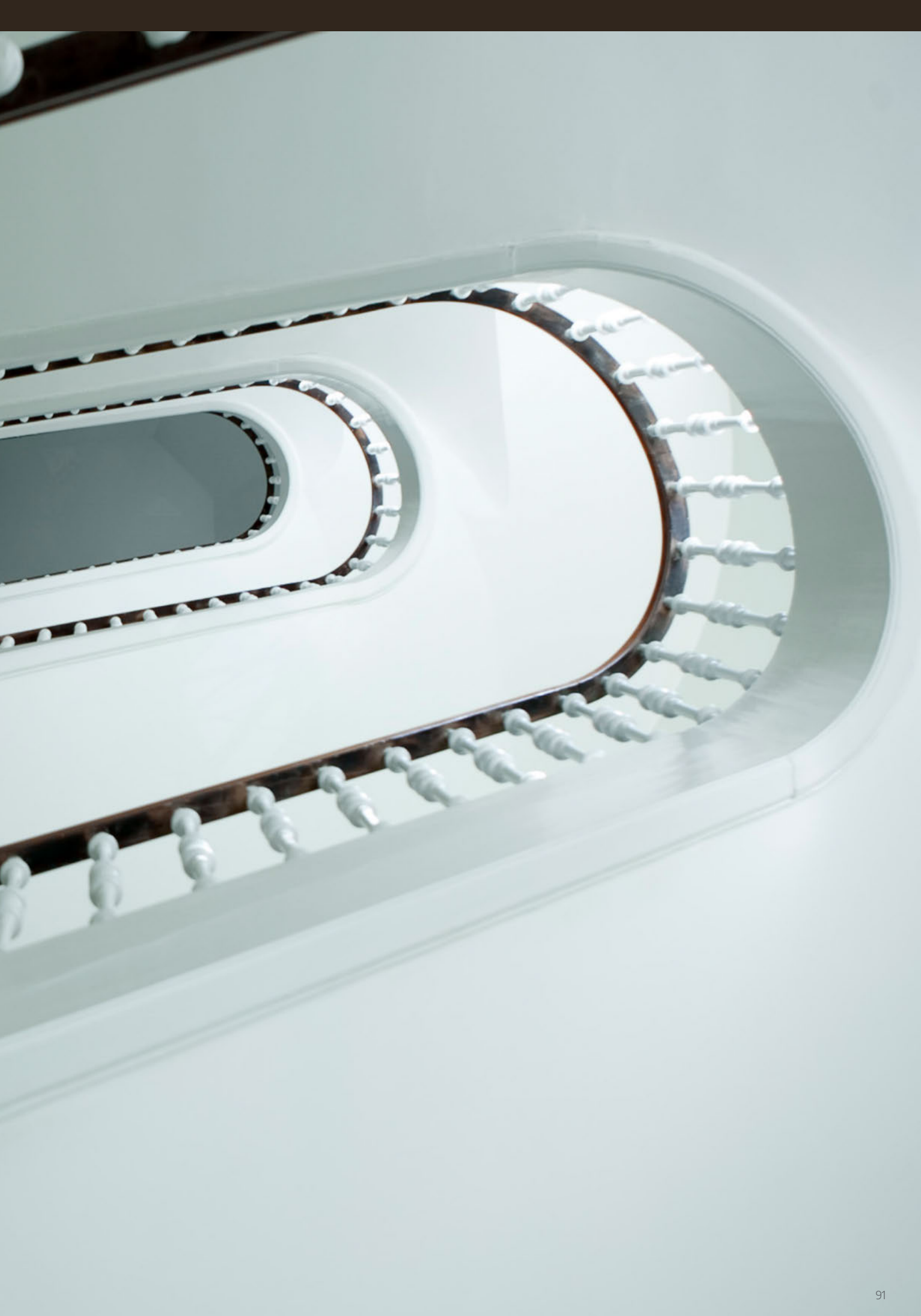
Dispositionsfond, Aftalt boligforbedring

“Dispositionsfond”, ”Aftalt boligforbedring” kan ikke erklæres afsluttet. Social- og Boligstyrelsen har oplyst, at tilsagn om aftalt boligforbedring fra før 1999 ikke havde nogen udløbsdato, hvilket betyder, at der eksisterer 18 tilsagn fra 1998, som aldrig er blevet udnyttet og som derfor er hvilende tilsagn. I teorien kan hvilende tilsagn blive genoplivet og udmønte sig i udbetalingsforløb, hvor GI skal refundere noget, hvis tilsagnene vedrører private udlejningsejendomme. Forpligtelsen udgør 2,5 mio. kr.

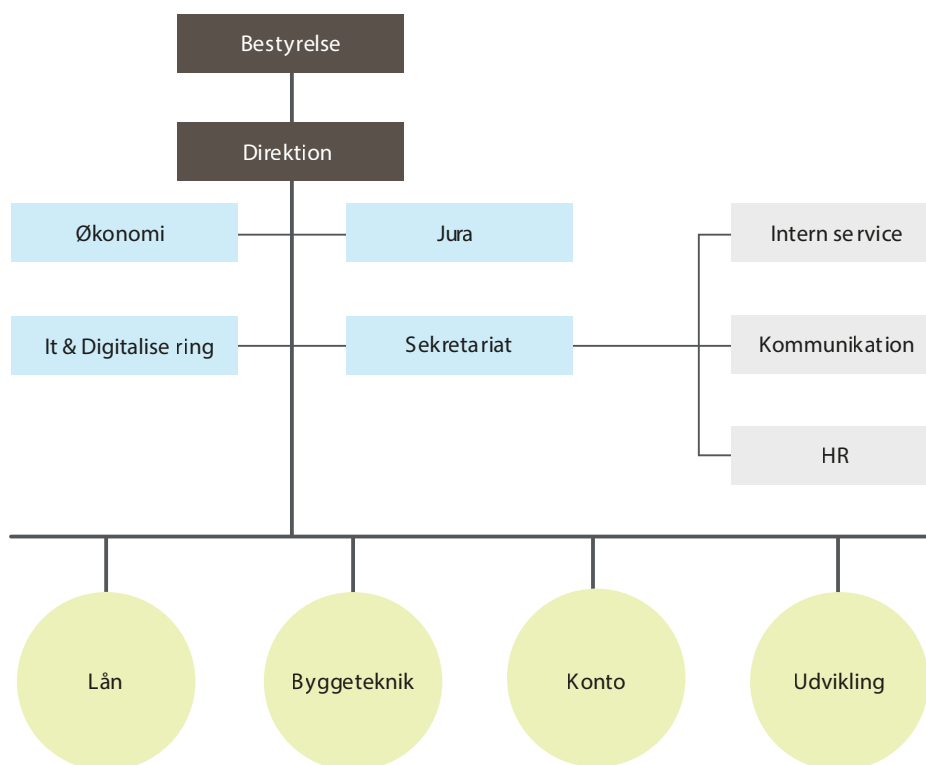
På balancedagen er udbetalt 91.456.765 kr. til ”Aftalt boligforbedring”.



Organisation



Organisation og ledergruppe



Direktion

Administrerende direktør Susanne Borenhoff

Bestyrelse

Ejendomsforeningen Danmark:

Advokat Merete Vangsøe Simonsen, formand

Direktør Lotte Engel

Direktør Solveig Rannje

Danske Udlejere:

Advokat Keld Frederiksen

Advokat Louise Kaczor

Lejernes Landsorganisation:

Landsformand Helene Toxværd

Chefjurist Anders Serup Svendsen

Seniorprojektleder Sigrun Mønnike-Hald

Danske Lejere:

Direktør René Suhr

Årsrapport 2024

Layout: Primetime

Print: Lasertryk.dk

Oplag: 350

©GI marts 2025



Fra venstre: John Skovmand Thomsen (Byggeteknisk chef), Kirsten Bryde Nielsen (Chef Intern Service & HR), Rikke Blaabjerg Abildgaard (Afdelingschef), Susanne Borenhoff (Administrerende direktør), Lars Pedersen (Udlånschef), Neel Andersen (Økonomichef) og Henrik Nellager (It- og digitaliseringschef).







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

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

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

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

NY KONGENSGADE 15, 1472 KØBENHAVN K
TELEFON 82 32 23 00 – E-MAIL GI@GI.DK

WWW.GI.DK