



Årsrapport 2025

Indhold

4 Året 2025

- 6 GI's aktiviteter gør almen gavn
- 7 GI i tal

8 Bæredygtighed

- 11 Renovering gav plads til fællesrum til lejerne
- 13 Godt at vide om kemien i indvendig maling

14 Teknologi og digitalisering

- 17 Spørgsmål om byggeskik besvares hurtigt og enkelt
- 19 Uddannelsesinstitutioner samler de studerende om arbejde med digitale redskaber

20 Transparens

- 23 Mere viden – bedre beslutningsgrundlag

24 Samarbejde og relationer

- 27 Projektkonference med netværk og videndeling
- 29 Branchen arbejder sammen om grøn omstilling af byggeriet

30 Samfundsansvar

- 32 Ansvarlig investeringsadfærd
- 32 GI bidrager til FN's verdensmål
- 33 Klimaregnskab
- 35 GI som arbejdsplads
- 35 Kønsfordeling

36 GI's forretningsområder

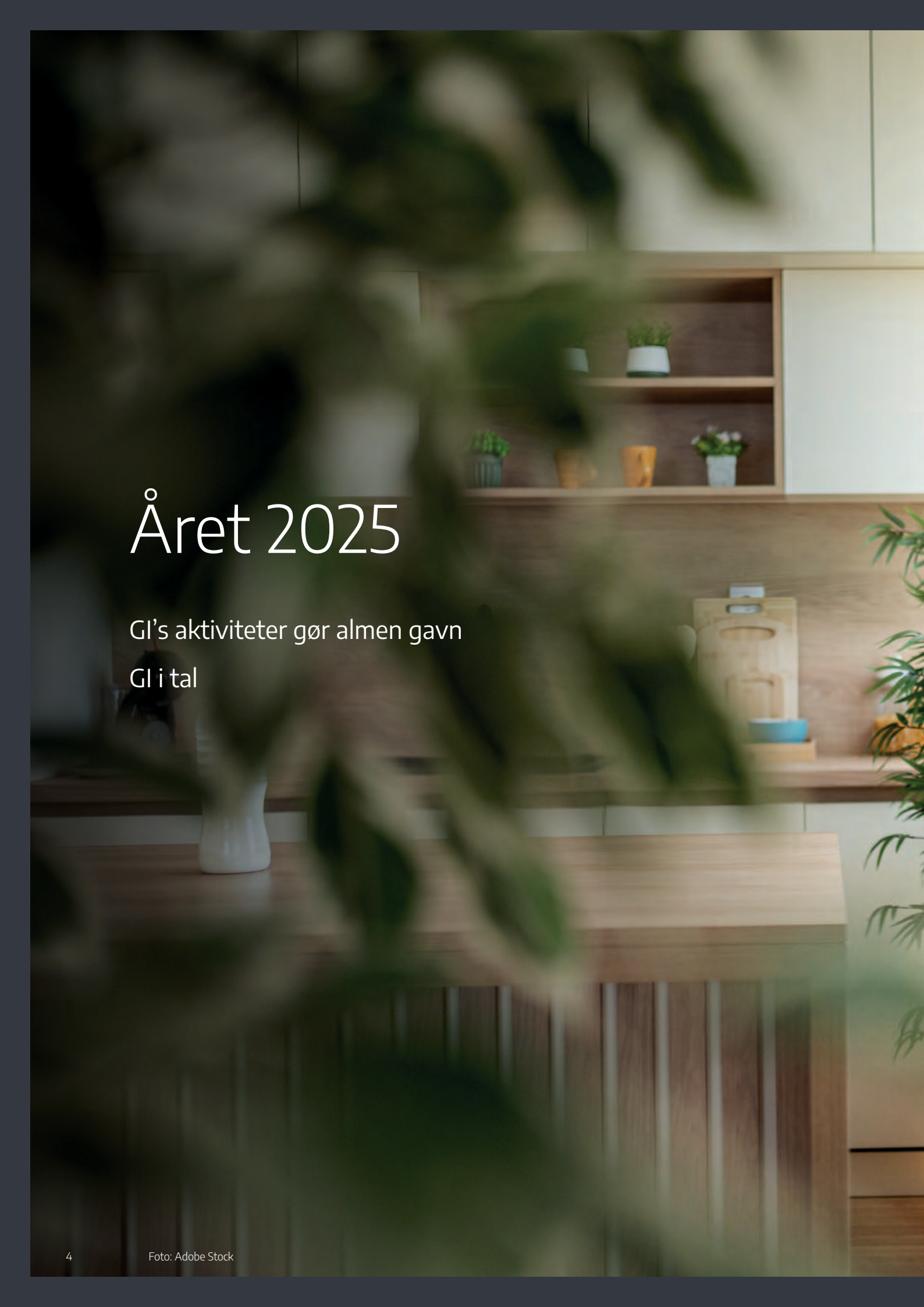
- 38 Konto
- 50 Lån og Byggeteknik
- 52 Påbudt vedligeholdelse
- 54 Registrering
- 56 Udvikling

60 Årsrapport

- 63 Ledelsespåtegning
- 64 Den uafhængige revisors revisionspåtegning
- 67 Ledelsesberetning for 2025
- 72 Anvendt regnskabspraksis
- 76 Resultatopgørelse 1. januar – 31. december 2025
- 77 Balance pr. 31. december 2025
- 79 Pengestrømsopgørelse 1. januar – 31. december 2025
- 80 Noter

90 Organisation

Ledelsesberetning efter årsregnskabsloven fremgår af side 67-71.



Året 2025

GI's aktiviteter gør almen gavn

GI i tal



GI's aktiviteter gør almen gavn

Bevaring af den eksisterende bygningsmasse og boligens betydning for danskernes hverdag og livskvalitet er vigtige samfundsopgaver, som GI løbende bidrager til gennem sit virke.

GI forvalter betydelige midler i medfør af lov om leje – midler, som er knyttet til vedligeholdelse af ældre bindingspligtige ejendomme til gavn for både ejere og lejere. De bundne midler er det økonomiske fundament for GI's aktiviteter, som har det til fælles, at de gør almen gavn. Det gælder når indestående midler udbetales til vedligeholdelse af ældre ejendomme – GI støtter uddannelse af unge i byggeriet – muliggør forbedret adgang til viden om bygningskultur – giver lån til ejendomme, som renoveres med plads til fællesskab – eller støtter indsatser, der kan bidrage til et sundt indeklima i danskernes boliger.

Det er vigtigt for GI at opnå det bedst mulige afkast af de finansielle aktiver, da det er eneste indtægtskilde til at finansiere de lovbestemte opgaver. Selvom 2025 startede med stor turbulens på de finansielle markeder, opnåede GI i 2025 et mindre positivt driftsresultat på 19,3 mio. kr. og egenkapitalen fastholdes på 1,1 mia. kr.

I 2025 er der udbetalt 300 mio. kr. til vedligeholdelse af de bindingspligtige ejendomme, og der er indbetalt 369 mio. kr. til fremtidens vedligeholdelse. GI har givet tilsagn om lån for 123 mio. kr. i 2025, som blandt andet skal gå til etablering af tagboliger, energiforbedringer samt vedligeholdelse af klimaskærm – tag, facade og vinduer. GI's låneportefølje er med udgangen af 2025 på 1,2 mia. kr. – et betydeligt beløb, som gennem tiden har bidraget til vedligeholdelse af de eksisterende bygninger.

GI's filantropiske aktivitet har i 2025 været fordelt på 25 projekter, som tilsammen har modtaget 23,9 mio. kr. i støtte. Ofte giver GI støtte til projekter sammen med andre, da det sikrer en højere kvalitet og bredere forankring. Det gør sig eksempelvis gældende i partner-

skabet Bevar Mere, som har til formål at øge interessen for at bevare og udnytte den eksisterende bygningsmasse i stedet for at bygge nyt.

GI har i 2025 bevilget ekstra midler til Bevar Mere partnerskabet, som også er finansieret af Landsbyggefonden, Realdania og Dreyers Fond. Projektet har et samlet budget på 46 mio. kr. og løber til udgangen af 2027. Det er en styrke ved partnerskabet, at støttegiverne repræsenterer alle boligformer og bygningstyper, som danner rammen om danskernes hverdag.



Foto: Büro Jantzen

Susanne Borenhoff
Administrerende direktør

GI i tal



Årets resultat

+19,3 mio. kr.

Egenkapital

1,1 mia. kr.



Antal bindingskonti

8.367 konti

Indestående bindingsmidler

2,7 mia. kr.



Værdi af udlån

1,2 mia. kr.

Årets lånetilsagn

123 mio. kr.



Årets projektstøtte

24 mio. kr.

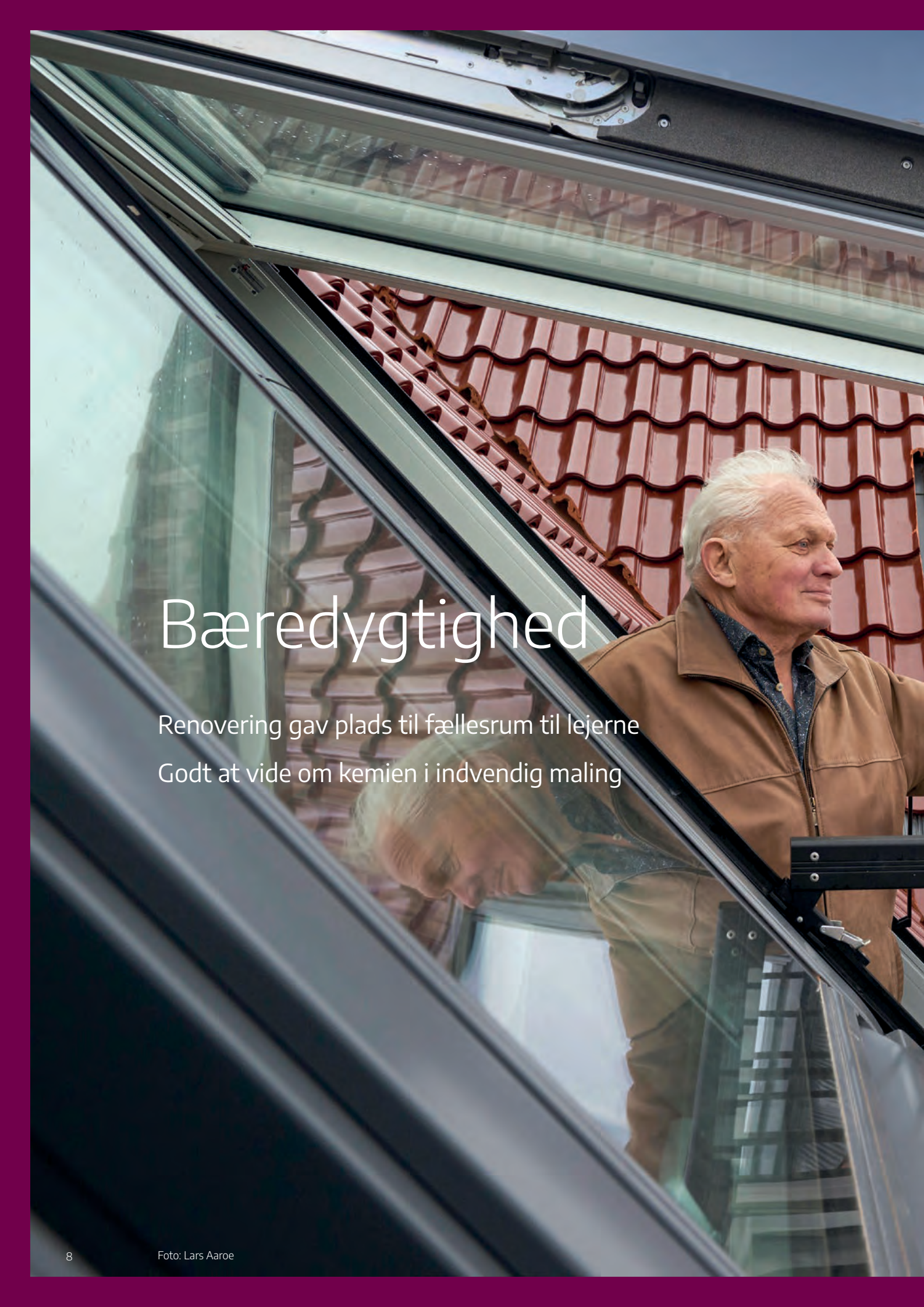
25 projekter

Antal aktive projekter

98

Samlet støtte over 10 år

280 mio. kr.



Bæredygtighed

Renovering gav plads til fællesrum til lejerne
Godt at vide om kemien i indvendig maling





Bæredygtighed

Den eksisterende bygningsmasse er omdrejningspunktet for de opgaver, det påhviler GI at løse. Som ansvarlig samfundsaktør er det naturligt for GI at have fokus på bæredygtighed i netop eksisterende bygninger, både den miljømæssige, økonomiske og sociale. Bygninger er en vigtig ramme om vores liv og betyder noget for vores livskvalitet blandt andet i form af sundhed og mulighederne for at dyrke fællesskab og relationer. Eksemplerne på de næste sider viser, hvordan det konkret kan udfolde sig med GI's medvirken.

Renovering gav plads til fællesrum til lejerne

Social bæredygtighed i det byggede miljø handler blandt andet om vilkårene for livskvalitet og fællesskab. Det blev der taget hensyn til ved renovering af en ejendom i Faaborg.

Ejendommen i Faaborg var misligholdt og nedslidt da far og søn overtog den i 2023. Med lån fra GI besluttede de nye ejere at gennemføre en totalrenovering af ejendommen. Tag, facade samt el- og vvs-installationer blev renoveret, og der blev etableret bad i alle lejligheder. Endelig blev der stillet et areal til rådighed i kælderen, hvor beboerne kan dyrke fællesskabet.

Lejerne Søren og Jette har efter eget ønske transformeret det helt rå kælderareal til et fint og hyggeligt fællesrum.

”

Jeg vil gerne lave dansk Florida i Faaborg.

Lejeren Søren

Og nu arbejder Søren aktivt for at samle beboerne i de 15 lejemål i fællesskaber med udgangspunkt i det nyindrettede lokale i kælderen. Virkelysten er stor, og Søren udbryder: ”Jeg vil gerne lave dansk Florida i Faaborg!”. Der er glimt i øjet, og der er en masse livskvalitet i at opdyrke fællesskaber, og det er der brug for i dagens Danmark, hvor 40 % af boligerne er singlehjem. Foreløbig har der været stor julefrokost med deltagelse af 13 ud af 15 lejemål, og der tales der om oprettelse af beboerforening, musik og sang, fredagsdrink m.m.

Fakta om lånet fra GI

Lånebeløb: 12,2 mio. kr.

Ejere har benyttet GI's teknikerservice

Bygning opført i 1918

Læs mere om lån på gi.dk



Fakta om projektet

Produkt: Presseomtale og publikation

Støttebeløb: 1.096.450 kr.

Samlet budget: 2.303.450 kr.

Støttemodtager: Forbrugerrådet Tænk

Case

Godt at vide om kemien i indvendig maling

Der kan være mange relevante spørgsmål at overveje, når der skal males indvendigt i boligen – hvad er godt for miljøet, er der skadelige kemikalier i malingen, og hvor længe skal der luftes ud. Med støtte fra GI og Realdania har Forbrugerrådet Tænk i samarbejde med Teknologisk Institut, Henning Larsen Arkitekter og Aalborg Universitet gennemført en større test af 30 malinger til indendørs brug på det danske marked. I undersøgelsen er der blandt andet testet for problematiske kemikalier, malingens afgasning samt klimabelastning.

Den overordnede konklusion på testen er, at der skal luftes ud når der males – og at det er en god ide ikke at opholde sig for meget i de malede rum i de efterfølgende dage. Testen viste, at en stor del af de testede malinger indeholder potentielt sundheds- og miljøbelastende stoffer, som forbrugerne både udsættes for under brugen og i de efterfølgende uger, når malingen afgasser.

I forlængelse af undersøgelsen har Tænk udarbejdet syv anbefalinger til blandt andet politikerne, som peger på hvor lovgivningen vedr. maling med fordel kan strammes op for at øge beskyttelsen af forbrugernes sundhed og miljøet.



”

Når man maler, skal man se sig for og følge vejledningen. Det kan være, at malingen har en meget høj pH-værdi og derfor kan skade huden og øjnene. Malingen kan også indeholde allergifremkaldende konserveringsmidler. Og udsættes man meget for det, kan man på et tidspunkt få allergi over for de her stoffer.

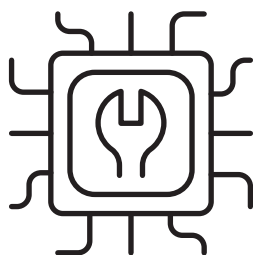
Christel Søgaard Kirkeby,
konstitueret projektchef i Forbrugerrådet Tænk

Teknologi og digitalisering

Spørgsmål om byggeskik besvares hurtigt og enkelt

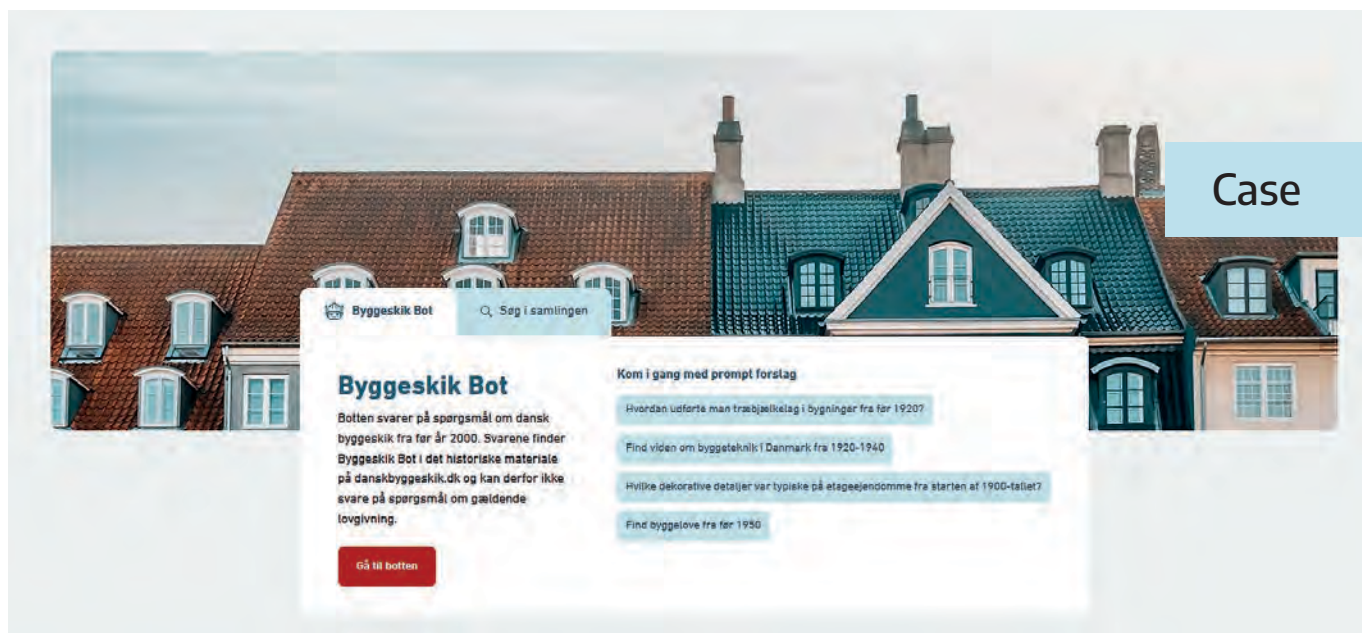
Uddannelsesinstitutioner samler de studerende om arbejde med digitale redskaber





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. Et godt sted at begynde er på uddannelsesinstitutioner og blandt de studerende. Digitale projekter til gavn for de unge har på flere områder været en del af GI's projektportefølje i 2025, hvilket er beskrevet i de to eksempler på de næste sider.



Spørgsmål om byggeskik besvares hurtigt og enkelt

Det kan være ressourcekrævende og trættende at søge viden på tværs af mange kilder på informationstunge websites. Med støtte fra GI har Byggeskade-fonden udviklet en chatbot til websitet danskbyggeskik.dk, som hurtigt kan besvare spørgsmål ud fra de over 1700 publikationer, som ligger på websitet. Chatbotten er trænet med kunstig intelligens og den besvarer spørgsmål om alverdens emner om dansk byggeskik med forbløffende høj kvalitet. Det kan være viden om bindingsværk, faldstamme fra 1930, mansard-tag, montering af altan på bygning fra 1910, og skimmelsvamp i ældre bygninger.

Chatbotten er et mindre led i projektet, som har rummet en omfattende fornyelse af danskbyggeskik.dk og danskebyg-ningsmodeller.dk. Disse websites er populære opslagsværk for blandt andet studerende på de byggefaglige uddan-nelser, da de indeholder omfattende historisk viden om byggetekniske forhold samt mulighed for at finde links til tidsskrifter, lovgivning og publikationer.

Fakta om projektet

Produkt: Chatbot på danskbyggeskik.dk
 Støttebeløb: 1.100.000 kr.
 Samlet budget: 3.950.000 kr.
 Støttemodtager: Byggeskade-fonden



Hvis du har brug for viden om ældre bygninger, så kan du nu meget hurtigt få et svar med vores chatbot. Det sparer dig faktisk for den umulige opgave at skulle orientere dig i vores 1700 publikationer.

Peder Fynholm, Byggeskade-fonden



Case



Foto: Silas Mühlbach

Uddannelsesinstitutioner samler de studerende om arbejde med digitale redskaber

En række uddannelsesinstitutioner har gennem en årrække samarbejdet om afvikling af De Digitale Dage, som samler studerende fra forskellige byggefaglige uddannelsesretninger om videndeling og arbejde med branchens digitalisering. Det sker med hjælp fra både undervisere, eksperter og rådgivere fra byggeriets virksomheder.

Indholdet i De Digitale Dage er en kombination af faglige oplæg, debatter og de studerendes arbejde med en konkret case, hvor de i hold konkurrerer om at lave det bedste projekt. I 2025 var casen ombygning af en skole i Aalborg til et Uddannelsescenter for Nordjyllands Politi.

GI har siden 2018 støttet De Digitale Dage med 5,5 mio. kr. – senest i 2025, hvor der er givet støtte til at udvide De Digitale Dage med et fokusområde omkring anvendelse af kunstig intelligens (AI) i byggeriets projekteringsfase.

”

Det er bare fedt at arbejde sammen, møde andre mennesker og lære de andre fagligheder endnu bedre at kende. Der er rigtig meget at gå i gang med, men vi håber, vi kan få projekteret skydebanen og komme med et overblik over, hvad der er brug for i forhold til nedrivningen og den nye bygning med lys, vand og varme.

Emil Kjærsgaard Løvbo,
læser til bygningskonstruktør på 4. semester

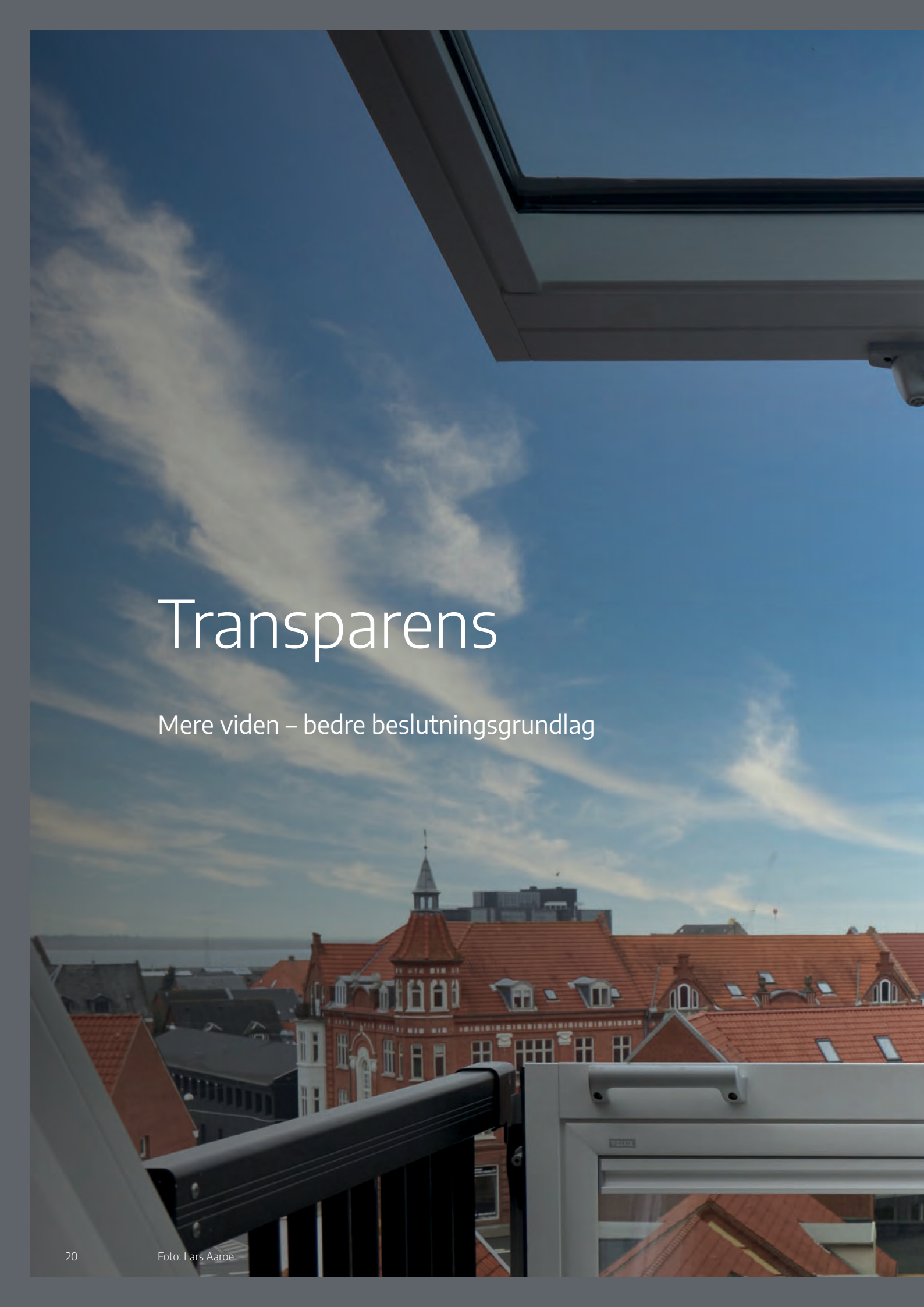
Fakta om projektet

Produkt: Uddannelsesforløb for 160 studerende

Støttebeløb: 1.550.000 kr.

Samlet budget: 3.100.000 kr.

Støttemodtager: University College Nordjylland m.fl.



Transparens

Mere viden – bedre beslutningsgrundlag





Transparens

Transparens er en vigtig parameter på flere områder. Det gælder både i GI's rolle som myndighed, men også når der træffes beslutning om nye vilkår for ejendomsbranchen og byggeriet. Her er tilstrækkelig viden og indsigt et vigtigt fundament.

Casen på næste side er et eksempel på, hvordan et GI-støttet projekt har tilvejebragt ny og mere detaljeret viden, som gør den samfundsøkonomiske betydning af ejendomsbranchen mere tydelig.

Mere viden – bedre beslutningsgrundlag

Ejendomsbranchens samfundsøkonomiske betydning er på mange områder underbelyst og får ikke den største opmærksomhed blandt politikere, meningsdannere og offentligheden generelt. Det gælder blandt andet i forbindelse med den grønne omstilling, hvor mangel på mere detaljeret viden kan medføre ineffektive og uhensigtsmæssige beslutninger.

Med støtte fra GI har Kraka tilvejebragt ny viden om de fordelingsmæssige konsekvenser på tværs af boligtyper, geografi og socioøkonomi, som implementeringen af det europæiske bygningsdirektiv EPBD vil have i Danmark.

Bygningsdirektiv EPBD stiller ambitiøse krav til energirenovring, reduktion af CO₂-udledning og øget anvendelse af smarte teknologier i bygninger. Fra et samfundsøkonomisk perspektiv er det vigtigt, at implementering sker på en balanceret måde, så direktivets grønne formål indfries, uden at de samfundsøkonomiske omkostninger bliver for store.

Fakta om projektet

Produkt: Analyser og diverse debatindlæg
Støttebeløb: 800.000 kr.
Samlet budget: 1.603.900 kr.
Støttemodtager: Kraka
Læs mere på kraka.dk.



Foto: Jens Panduro

”

Det er supervigtigt at forstå, hvordan nye regler påvirker danskerne. Ingen ved reelt, hvilke konsekvenser det nye EU-direktiv har på Danmark på længere sigt. Det gør vi noget ved nu. Et bemærkelsesværdigt resultat er dog, at forskellene i boligernes energieffektivitet er væsentligt mindre end, hvad man skulle tro på tværs af indkomstgrupper og geografi. Det viser, at vi generelt har en høj boligstandard i Danmark.

Peter Mogensen, Direktør, Kraka



Samarbejde og relationer

Projektkonference med netværk og videndeling

Branchen arbejder sammen om grøn omstilling af byggeriet





Samarbejde og relationer

Bygge- og ejendomsbranchen i Danmark er præget af komplekse processer og mange aktører med forskellige interesser. Store dagsordner som eksempelvis den grønne omstilling af byggeriet kræver, at der er initiativer, som samler branchen om en fælles indsats, og at der er velfungerende netværk til videndeling.

Igen i 2025 har GI derfor støttet initiativer, der fremmer samarbejdet mellem parterne i byggeriet, og gør det muligt for interesseorganisationer, ejere, rådgivere og udførende at drøfte hvilke initiativer, som kan være med til at fremme et bæredygtigt byggeri.

Projektkonference med netværk og videndeling

Mange taler om vigtigheden af netværk og videndeling, men det kan være svært at få til at ske i praksis. Det kræver ressourcer, noget at samles om og fremfor alt en vedvarende indsats.

Igennem en længere årrække har GI inviteret repræsentanter fra projekter, som har fået støtte fra GI samt branchens mange aktører i øvrigt, til en årlig projektkonference. Her er oplæg fra et antal GI-støttede projekter, som kort fortæller om projekternes formål og indhold. Formålet med konferencen er gensidig videndeling og inspiration. Udover de korte indlæg er der afsat god tid til efterfølgende netværk og snak.

”

Jeg taler løbende med mange involverede i byggeriets udviklingsprojekter og oplever tit, at de mangler viden om andre projekter, som måske arbejder med det samme som dem selv. I GI har vi som bevillingsgiver et overblik over mange projekter, og vi vil gerne ”dele ud af overblikket”. Derfor holder vi den årlige projektkonference, som igennem årene har fået stigende tilslutning – ca. 75 deltager hver gang.

Søren Meyer,
udviklingschef, Grundejernes Investeringsfond





Case

Branchen arbejder sammen om grøn omstilling af byggeriet

Byggeriet er en af de største forbrugere af ressourcer og udleder af CO₂ i Danmark, og spiller derfor en central rolle i den grønne omstilling. I 2021 vedtog Folketinget en national strategi for bæredygtigt byggeri med i alt 21 forslag til initiativer. Strategien er siden blevet udvidet med tilknyttede politiske aftaler, samt en strategi for et helhedsorienteret bygningsreglement. Som bindeled mellem den nationale strategi og branchen er der etableret et Koordinationsudvalg med repræsentanter fra Social- og Boligstyrelsen, og byggeriet. Koordinationsudvalgets opgaver er at føre strategien og initiativerne ud i livet.

I erkendelse af at der er behov for at arbejde på mere operationelt niveau med den nationale strategis initiativer, har mere end 42 forskellige parter i byggeriet siden 2022 arbejdet sammen i et strateginetværk med støtte fra blandt andet GI. Her kan branchen drøfte konkrete problemstillinger og bidrage med blandt andet analyser som via Koordinationsudvalget kan understøtte, at initiativerne i den nationale strategi for bæredygtighed kan implementeres.

Strateginetværket arbejder med forskellige temaer – eksempelvis bygningsreglement og livscyklusanalyser (LCA), og er blandt andet kommet med en række anbefalinger vedrørende klimakrav til renovering. Disse anbefalinger indgår i det igangværende arbejde med et helhedsorienteret bygningsreglement.

Fakta om projektet

Produkt: Analyser

Støttebeløb: 998.200 kr.

Samlet budget: 6.020.980 kr.

Støttemodtager: Bygherreforeningen



Foto: Kontraframe

”

Byggebranchen kan klappe sig selv på skulderen for at tage den bæredygtige dagsorden til sig. Byggeriet sætter selv ambitiøse klimamål og igangsætter en nødvendig bæredygtig omstilling af sektoren – med hjælp fra kloge penge fra fonde samt et godt samarbejde med landets politikere. Det er stærkt, og det bør på mange måder kunne inspirere andre brancher i dansk erhvervsliv.

Henrik L. Bang,
direktør for Bygherreforeningen

A woman with blonde hair is walking from left to right in profile. She is wearing a light purple knit beanie, a dark blue quilted puffer jacket over a white turtleneck, blue jeans, and black sneakers with white soles. She has a small black bag slung over her shoulder. The background is a weathered stone wall with a window. The text is overlaid on the left side of the image.

Samfundsansvar

Ansvarlig investeringsadfærd

GI bidrager til FN's verdensmål

Klimaregnskab

GI som arbejdsplads

Kønsfordeling



Samfundsansvar

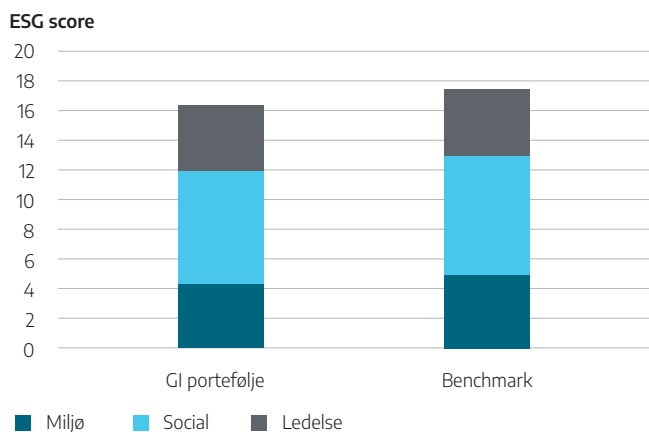
GI bidrager aktivt og ansvarligt til samfundet gennem vores lovopgaver, vores forvaltning af økonomiske midler, filantropisk støtte og i rollen som arbejdsgiver. Et overordnet omdrejningspunkt er arbejdet med den grønne omstilling i den eksisterende bygningsmasse i Danmark, men også mere internationalt 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, og hvor mere end 10 % af omsætningen i de underliggende enkelte selskaber stammer fra energigenerering fra termisk kul.

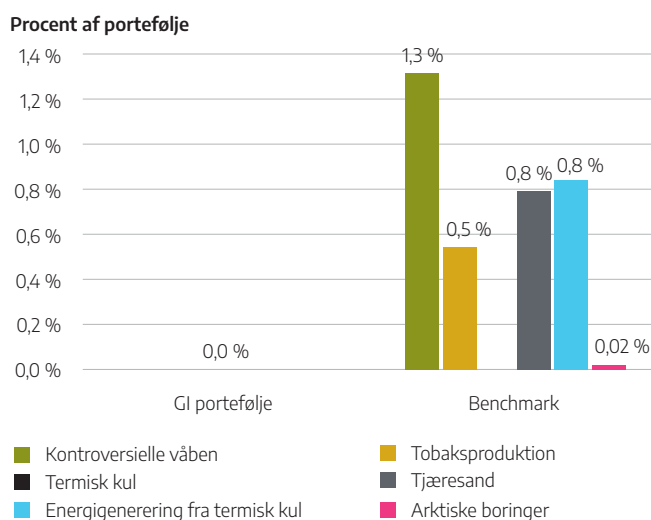
Opfølgning på overholdelse af retningslinjerne for ansvarlige og bæredygtige investeringer rapporteres løbende til direktionen, og præsenteres hvert år for bestyrelsen i forbindelse med regnskabsaflæggelse.

FIGUR 1: GI'S ESG RISIKO



Note: En lav ESG-score er lig med lav ESG-risiko.

FIGUR 2: EKSPONERING MOD KONTROVERSIELLE BEHOLDNINGER



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

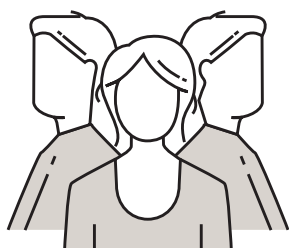
GI rapporterer på egen drivhusgasudledning i overensstemmelse med GHG-protokollen (Greenhouse Gas Protocol), som er en internationalt anerkendt standard for indsamling og opgørelse af CO₂-aftryk. Brug af GHG-protokollen sikrer, at tallene kan sammenlignes med andre virksomheders tal.

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



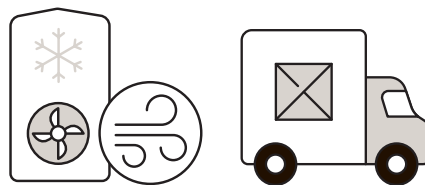
GI's samlede aftryk for 2025

68,4 tCO₂



Aftryk per ansat

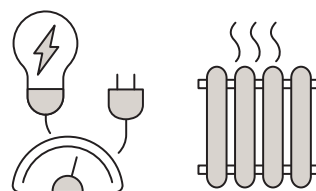
1,6 tCO₂



Scope 1

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

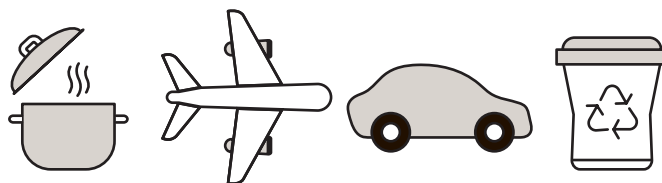
SCOPE 1 (TON CO ₂ e)	2025	2024	2023	2022
Diesel til varevogn	0,0	0,2	0,0	0,4
Kølemiddeludslip fra kølerum	0,2	0,2	0,2	0,2
Scope 1 i alt	0,2	0,4	0,2	0,6



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)	2025	2024	2023	2022
Fjernvarme	14,8	17,0	16,1	16,1
El	4,4	4,6	4,7	5,2
Scope 2 i alt	19,2	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)	2025	2024	2023	2022
Kantine (varekøb)	20,0	18,0	22,0	22,8
Affaldshåndtering	0,3	0,3	0,3	4,7
Forretningsrejser	11,3	23,0	20,8	19,3
Medarbejdertransport	17,4	18,2	16,0	22,6
Scope 3 i alt	49,0	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.

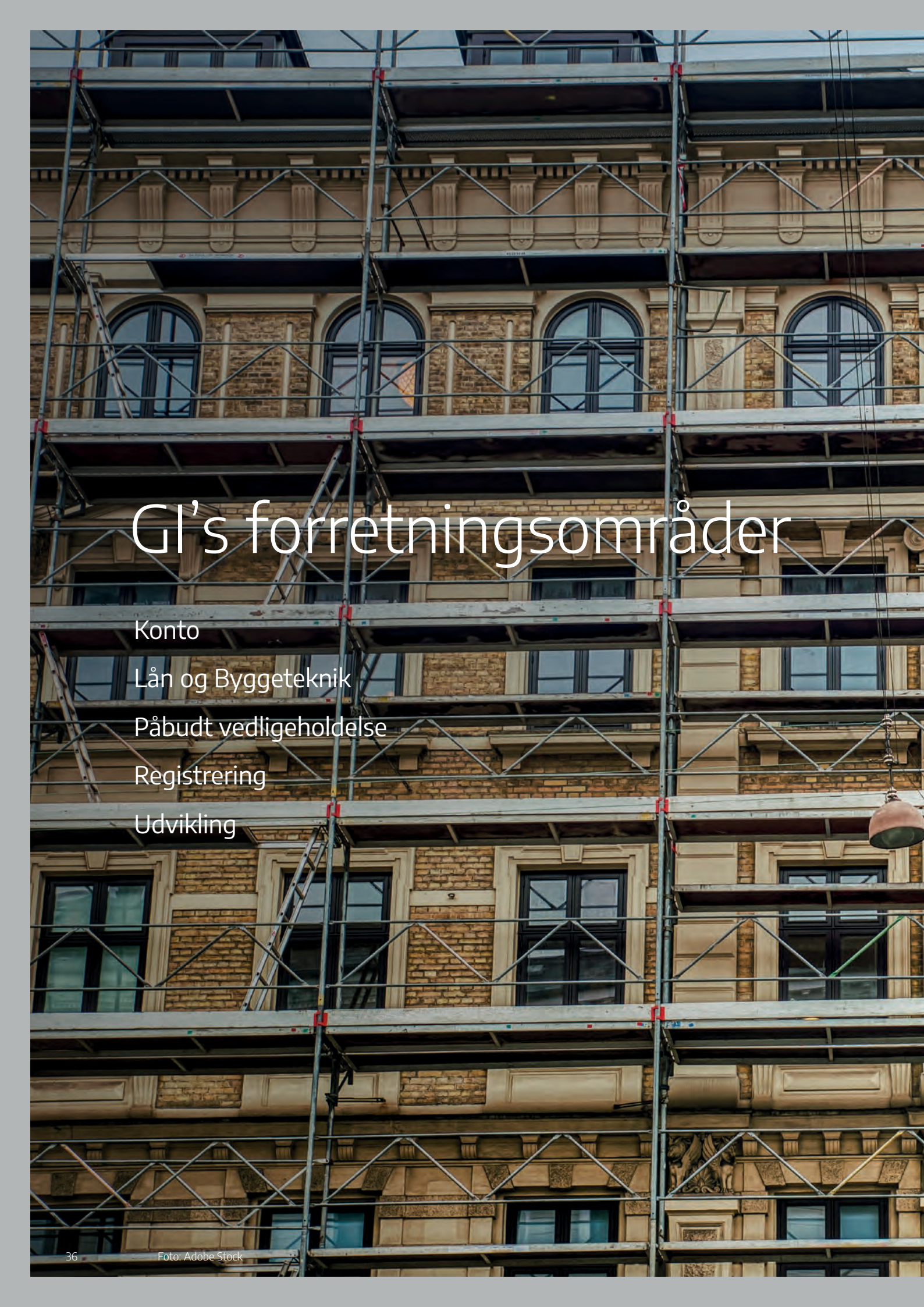
GI lægger vægt på at fastholde og fremme en kultur præget af tillid, fleksibilitet og fællesskab. Ifølge den seneste arbejdspladsvurdering (APV) ligger GI et pænt stykke over benchmark på tillid mellem ledelse og medarbejdere og følelsen af at være en del af et fællesskab.

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 fysisk og psykisk arbejdsmiljø.

Kønsfordeling

GI's daglige ledelse består af fire kvinder og tre mænd. Blandt medarbejderne er fordelingen 40 % mænd og 60 % kvinder.

Udpegning af bestyrelsesmedlemmer til GI sker efter reglerne i § 63 i lov om boligforhold. I 2025 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 2025 var der 7.238 § 120 bindingskonti. Heraf har 2.801 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, som er 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 2025 var der 942 § 63 a bindingskonti. Heraf har 429 konti et positivt indestående på i alt 32 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.

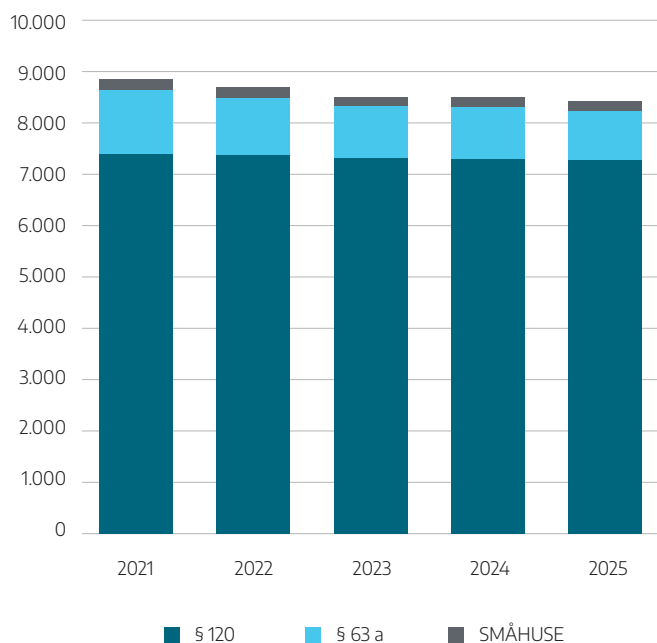
GI har ikke pligt til at kontrollere de indberettede regnskaber, ligesom det er ejers egen pligt at vurdere, hvorvidt en konkret ejendom er underlagt reglerne for indberetning af specificeret vedligeholdelsesregnskab. Der er ikke bindingspligt for disse ejendomme, hvorfor der heller ikke er noget indestående i GI. Der er i 2025 foretaget indberetninger af specificerede vedligeholdelsesregnskaber for 675 ejendomme. Ultimo 2025 var der registreret 1.673 konti til indberetning af specificerede vedligeholdelsesregnskaber.

Vejledning i regler

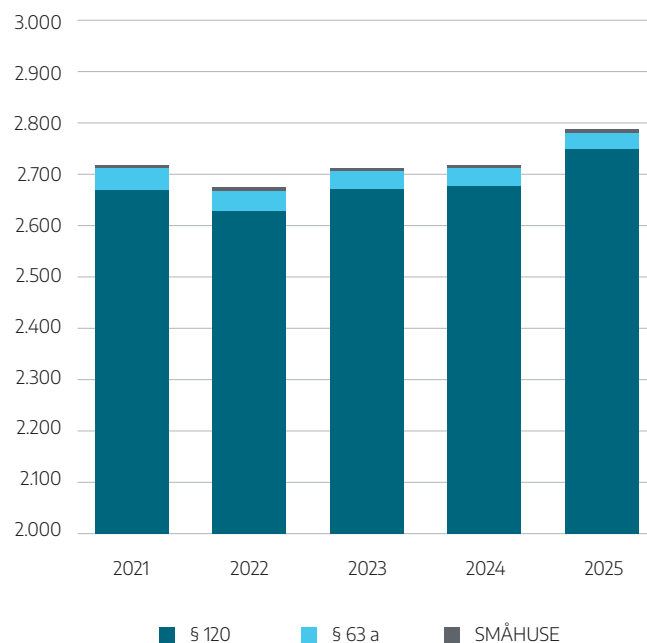
GI afholder løbende en lang række kurser for udlejere og administratorer m.fl. med det formål at tydeliggøre reglerne på GI's lovområde. Det gælder særligt sondringen mellem, hvilke udgifter der kan betragtes som vedligeholdelse, og hvilke der er forbedring. Kurserne er gratis og åbne for alle. I 2025 blev der afholdt 14 kurser med i alt 394 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 3: UDVIKLING I ANTAL BINDINGSKONTI



FIGUR 4: UDVIKLING I INDESTÅENDE BINDINGSBELØB



FIGUR 5: BEVÆGELSER I INDESTÅENDE BINDINGSBELØB



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

Opgjort den 31. december 2025

BINDINGSTYPE	ANTAL KONTI	BEBOELSE		ERHVERV	
		AREAL I M²	ANTAL LEJEMÅL	AREAL I M²	ANTAL LEJEMÅL
§ 120	7.238	9.901.465	131.785	1.422.175	12.254
§ 63 a	942	447.832	5.823	0	0
I alt	8.180	10.349.298	137.608	1.422.175	12.254
Småhuse	187	55.056	736	9.538	120
I alt	8.367	10.404.354	138.344	1.431.713	12.374

Tabel 2: Indestående bindingsbeløb fordelt på bindingstyper

Opgjort den 31. december 2025 i mio. kr.

BINDINGSTYPE	INDESTÅENDE BINDINGSBELØB	BINDINGSKONTI
§ 120	2.745	2.801
§ 63 a	32	429
I alt	2.777	3.230
Småhuse	6	187
I alt	2.783	3.417

Tabel 3: Bevægelser i indestående bindingsbeløb

Opgjort for perioden 2021 til 2025 i mio. kr.

ÅR	INDESTÅENDE PRIMO	INDBETALINGER INKL. RENTER	UDBETALINGER	INDESTÅENDE ULTIMO
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
2025	2.714	369	300	2.783

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

Opgjort den 31. december 2024 for årene 2020 til 2024 i mio. kr.

ÅR	ÅRETS HENSÆTTELSE	ÅRETS UDGIFTER	FORSKEL
2020	1.811	2.150	-339
2021	1.818	2.309	-490
2022	1.845	2.474	-629
2023	1.982	2.337	-355
2024	2.055	2.442	-387

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

Opgjort den 31. december 2025 i mio. kr.

POSITIV/NEGATIV SALDO	ANTAL BINDINGSKONTI	§ 119 SALDO	§ 120 SALDO
§ 119-saldo positiv eller lig 0 / § 120-saldo positiv	2.740	599	2.698
§ 119-saldo negativ / § 120-saldo positiv	89	-20	63
§ 119-saldo lig 0 / § 120-saldo negativ	3.587	0	-7.876
§ 119-saldo negativ / § 120-saldo negativ	822	-180	-2.916
I alt	7.238	399	-8.031

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

Opgjort den 31. december 2025 i mio. kr.

POSITIV/NEGATIV SALDO	ANTAL BINDINGSKONTI	§ 63 a SALDO
§ 63 a positiv eller 0	429	32
§ 63 a negativ	513	-169
I alt	942	-136



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. 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 2025

Der er afsluttet tilfældig stikprøvekontrol af 472 § 120 regnskaber.

Disse regnskaber er i 2025 korrigeret for 39 mio. kr. svarende til 17 % af de samlede udgifter på i alt 229 mio. kr. Korrektionsprocenten ligger på niveau med de foregående år med undtagelse af 2022 hvor den var 21 %.

Der er i 2025 foretaget kontrol af yderligere 103 regnskaber, som er udtaget ud fra en risikobetragtning. Disse regnskaber er korrigeret for 48 mio. kr. svarende til 20 %, hvilket ligger noget under niveauet i 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.
2021	628	736	185
2022	624	656	161
2023	613	650	140
2024	444	390	100
2025	575	475	87



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.
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
2025	472	229	39	17	73	82.945

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

ÅR	ANTAL REGNSKABER	UDGIFTER MIO. KR.	KORREKTION MIO. KR.	KORREKTIONS-BELØB I %	ANTAL KORREKTIONER I %
2021	170	75	8	11	71
2022	143	61	13	22	60
2023	138	45	-3	-8	62
2024	119	55	7	13	65
2025	140	51	8	17	73

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

ÅR	ANTAL REGNSKABER	UDGIFTER MIO. KR.	KORREKTION MIO. KR.	KORREKTIONS-BELØB I %	ANTAL KORREKTIONER I %
2021	295	157	31	20	71
2022	293	194	39	20	68
2023	286	151	36	24	71
2024	218	109	19	17	78
2025	332	179	31	17	73

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
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 %
2025	27 %	2 %	21 %	19 %	17 %	9 %	5 %	100 %

Tabel 12: Korrektionsbeløb procentuelt fordelt i kategorier

ÅR	BILAG MANGLER	INDV. VEDL. / DRIFT MV.	FORBEDRING	I ALT
2021	8 %	14 %	78 %	100 %
2022	9 %	39 %	52 %	100 %
2023	36 %	-5 %	69 %	100 %
2024	14 %	19 %	67 %	100 %
2025	19 %	22 %	59 %	100 %

Tabel 13: Kategorien "forbedring" procentuelt fordelt efter område

ÅR	LEJLIGHEDS-MODERNISERING	VINDUER OG DØRE	ØVRIGE OMRÅDER	I ALT
2021	54 %	7 %	39 %	100 %
2022	36 %	24 %	40 %	100 %
2023	43 %	11 %	46 %	100 %
2024	53 %	4 %	43 %	100 %
2025	36 %	8 %	56 %	100 %

Tabel 14: Kontrol af § 120 regnskaber i 2025 fordelt efter ejendommens størrelse

M² PR. EJENDOM	ANTAL EJENDOMME	UDGIFT MIO. KR.	M² I ALT	KORREKTION I MIO. KR.	KORREKTION I %
0 - 500	22	5	8.409	1	23
501 - 2.000	328	108	347.223	24	22
2.001 - 5.000	97	81	266.795	11	13
5.001 - 10.000	23	31	143.356	3	9
>10.000	2	5	37.591	0	4
I alt	472	230	803.374	39	17



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.
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
2025	103	246	48	20	66	464.104

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

ÅR	ANTAL REGNSKABER	UDGIFTER MIO. KR.	KOREKTION MIO. KR.	KORREKTIONSBELOEB I %	ANTAL KORREKTIONER I %
2021	30	44	8	18	97
2022	38	45	10	23	66
2023	52	68	19	28	42
2024	22	14	2	14	55
2025	16	12	3	25	81

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

ÅR	ANTAL REGNSKABER	UDGIFTER MIO. KR.	KOREKTION MIO. KR.	KORREKTIONSBELOEB I %	ANTAL KORREKTIONER I %
2021	132	457	134	29	90
2022	150	366	98	27	81
2023	137	386	121	31	80
2024	85	212	72	34	71
2025	87	234	45	19	63

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
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 %
2025	34 %	5 %	14 %	14 %	14 %	10 %	9 %	100 %

Tabel 19: Korrektioner procentuelt fordelt i kategorier

ÅR	BILAG MANGLER	INDV. VEDL. / DRIFT MV.	FORBEDRING	I ALT
2021	20 %	25 %	55 %	100 %
2022	12 %	30 %	58 %	100 %
2023	25 %	27 %	48 %	100 %
2024	65 %	7 %	28 %	100 %
2025	29 %	18 %	53 %	100 %

Tabel 20: Kategorien "forbedring" procentuelt fordelt efter område

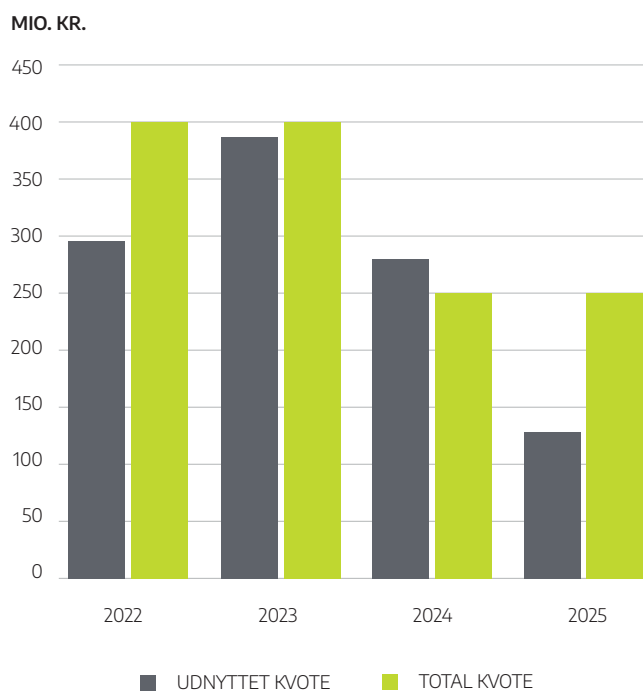
ÅR	LEJLIGHEDS-MODERNISERING	VINDUER OG DØRE	ØVRIGE OMRÅDER	I ALT
2021	38 %	9 %	53 %	100 %
2022	60 %	6 %	34 %	100 %
2023	57 %	20 %	23 %	100 %
2024	41 %	24 %	35 %	100 %
2025	39 %	6 %	55 %	100 %

Lån og Byggeteknik

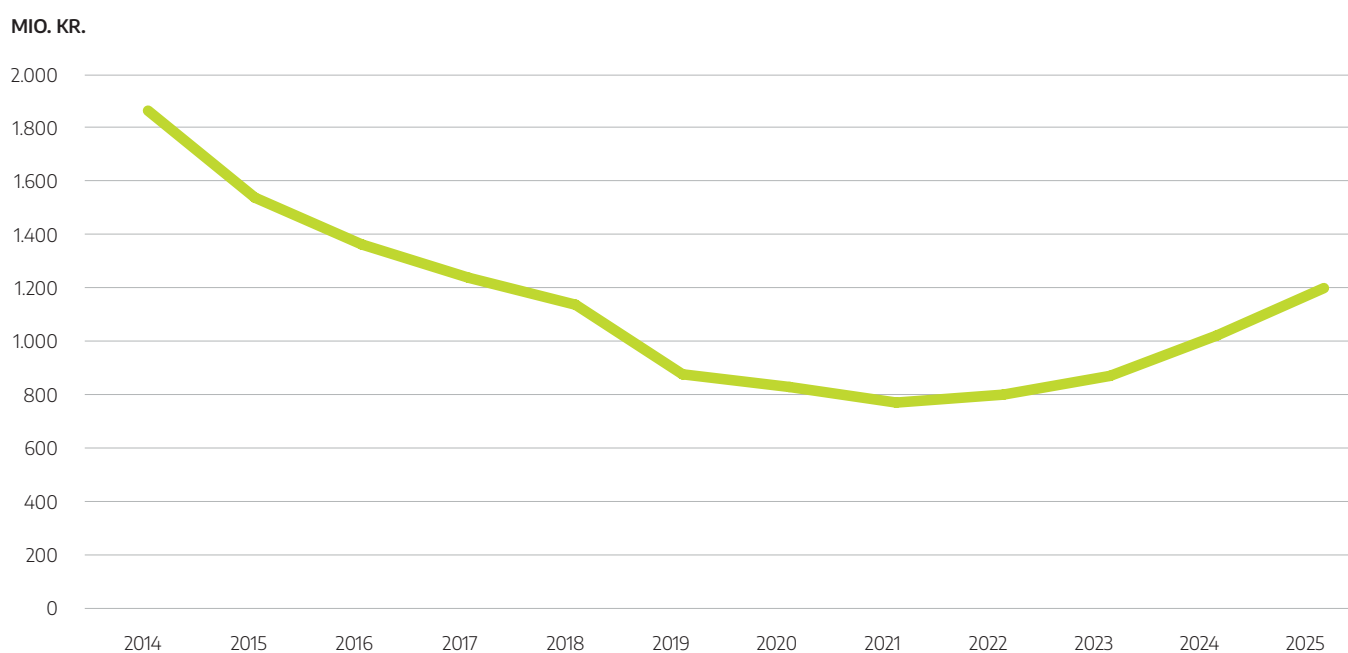
GI yder lån til ejere af private udlejningsejendomme med en bindingskonto i GI. Formålet med GI's udlån er at finansiere gode projekter, som bidrager til værdiskabende renovering af de pågældende ejendomme til gavn for både ejere og lejere. Bestyrelsen i GI fastlægger hvert år en maksimal lånekvote.

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 håndværksmæssig korrekte.

FIGUR 6: FORBRUG AF LÅNEKVOTEN



FIGUR 7: BOGFØRT VÆRDI AF UDLÅN



Tabel 21: Lånetilbud 2025 fordelt efter størrelse

MIO. KR.	I ALT		I ALT %	
	ANTAL	MIO. KR.	ANTAL	MIO. KR.
0 - 1	5	3	15 %	2 %
1 - 2	5	7	15 %	6 %
2 - 3	6	14	18 %	11 %
3 - 4	4	13	12 %	11 %
4 - 8	9	47	28 %	38 %
8 - 10	4	39	12 %	32 %
I alt	33	123	100 %	100 %

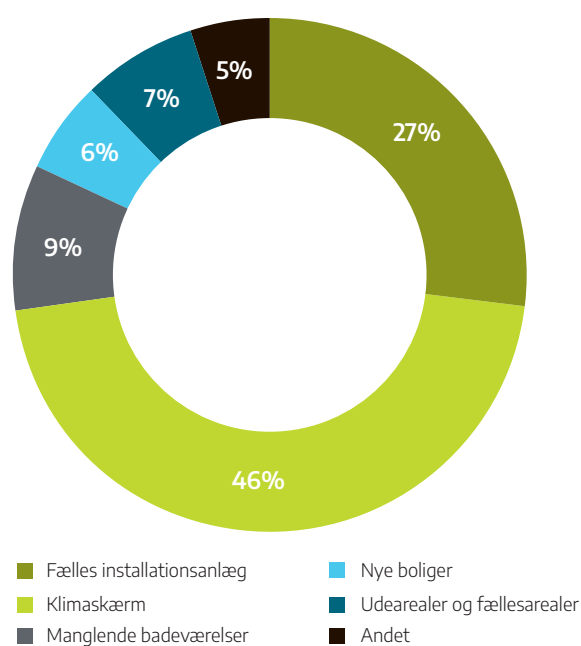
Tabel 22: Lånetilbud 2025 fordelt geografisk

OMRÅDE	I ALT		I ALT %	
	ANTAL	MIO. KR.	ANTAL	MIO. KR.
København	11	54	33 %	44 %
Frederiksberg	2	8	6 %	7 %
Sjælland i øvrigt	4	25	13 %	19 %
Fyn	2	6	6 %	5 %
Aarhus	3	6	9 %	5 %
Jylland i øvrigt	11	24	33 %	20 %
I alt	33	123	100 %	100 %

FIGUR 8: UDBETALTE LÅN



FIGUR 9: LÅNETILBUD 2025 FORDELT PÅ LÅNEFORMÅL



Påbudt vedligeholdelse

GI har til opgave at sikre, at arbejde på en udlejningsejendom, som et huslejenævn har påbudt ejer at udføre, rent faktisk også bliver udført inden for en bestemt tidsfrist. Hvis udlejereren 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 2025 modtaget 61 anmodninger fra lejere, som ønskede GI's bistand til at få vedligeholdelsesarbejde udført.



Tabel 23: Anmodninger geografisk fordelt

OMRÅDE	2022		2023		2024		2025	
	ANTAL	%	ANTAL	%	ANTAL	%	ANTAL	%
København og Frederiksberg	9	12	10	13	16	17	7	12
Sjælland i øvrigt og Bornholm	36	48	36	47	41	44	13	21
Fyn	9	12	6	8	10	11	6	10
Aarhus	0	0	8	11	7	8	8	13
Jylland i øvrigt	21	28	16	21	19	20	27	44
I alt	75	100	76	100	93	100	61	100

Tabel 24: Afsluttede sager

ÅRSAG	2022		2023		2024		2025	
	ANTAL	%	ANTAL	%	ANTAL	%	ANTAL	%
Udført af udlejer	31	50	30	42	30	47	36	41
Udført af GI	4	7	14	19	10	16	11	13
Afslag	4	7	3	4	5	8	10	11
Andre årsager	22	36	25	35	18	29	31	35
I alt	61	100	72	100	63	100	88	100

Tabel 25: Udgifter til arbejder udført af GI

INTERVAL I KR.	2022		2023		2024		2025	
	ANTAL	%	ANTAL	%	ANTAL	%	ANTAL	%
0 - 10.000	0	0	4	29	6	60	1	9
10.000 - 20.000	0	0	1	7	0	0	2	18
20.000 - 50.000	3	75	4	29	2	20	1	9
50.000 - 100.000	0	0	2	14	2	20	2	18
100.000 og derover	1	25	3	21	0	0	5	46
I alt	4	100	14	100	10	100	11	100

Registrering

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

GI skal registrere ejere af udlejede beboelseslejemål, 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 26: 2025 Registrering - antal ejere

STATUS 31.12.2025

EJERE REGISTRERET	1 GANG	2 GANGE	3 ELLER FLERE GANGE	I ALT
§ 21, stk 2, nr. 4	226	16	17	259
§ 21, stk 2, nr. 5	88	4	2	94
I alt	314	20	19	353

Tabel 27: 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 28: 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

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 2025 har GI bevilget støtte til 25 projekter.

Der er bevilget knap 24 mio. kr. til projekterne, som har en samlet projektsum på godt 100 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 29: Overblik over bevilget støtte

ÅR	BEVILLINGSSUM I MIO. KR.	SAMLET PROJEKTUM I MIO. KR.	STØTTEINTENSITET I %*	ANTAL PROJEKTER
2019	30,2	72,3	42	37
2020	26,6	67,6	39	38
2021	23,1	81,3	28	30
2022	23,7	75,7	31	30
2023	30,0	97,8	31	36
2024	26,9	91,2	29	27
2025	23,9	100,4	24	25

*GI's andel af den samlede projektsum.



Oversigt over bevillinger til udviklingsprojekter i 2025

PROJEKT	ANSØGER	KORT BESKRIVELSE AF PROJEKTET	BEVILGET BELØB
Håndværk 25 - Visioner og drømme fra fremtidens håndværkere	Læringe for bæredygtighed	Udstillingsstand til Håndværk 25, som viser biobaserede løsninger til byggeriet. Standen skal benyttes ved andre events.	37.000 kr.
Cirkulært brancheoverblik	Teknologisk Institut	Dokumentation af cirkularitet i byggeriet som giver overblik over, hvordan byggebranchen udvikler sig mod øget cirkularitet.	850.000 kr.
Bæredygtighed og ESG i SMV-virksomheder	Dansk Håndværk	Metoder og redskaber til arbejde med renovering, drift og vedligehold, med bæredygtighed og ESG som integreret del.	1.135.000 kr.
Vejledninger om nedrivning	Værdibyg	Tre vejledninger om nedrivning, og opdatering af fem vejledninger.	1.530.750 kr.
Kursus i tegl og murværk	DTU Lyngby	Kursus i forståelse af materialerne mursten, mørtel og murværk.	359.400 kr.
Bruger og udviklingsforum	Bygherreforeningen	Videreudvikling af projektet "Metode til tilstandsvurderinger".	729.425 kr.
Det kønnede uddannelsesvalg	Equalis	Vidensafdækning skal klarlægge hvad der har virket i initiativer iværksat for at få kvinder ind i mandsdominerede bygge- og anlægsgfag.	100.000 kr.
Fugtsikker anvendelse af fornybare og genanvendelige materialer	BUILD	Sikring af robuste konstruktioner når fornybare og genanvendelige materialer anvendes ved renovering.	1.536.667 kr.
Lerdæk - Bygbar transformation af tagrum til bolig	Dansk Brand- og sikringsteknisk Institut	Vejledning som beskriver de brandtekniske og akustiske tiltag, ved transformation af tagrum til boliger.	1.200.000 kr.
Klimapotentialet ved renovering	Artelia	Model som estimerer byggeriets klimapåvirkning ved forskellige typer renovering.	450.000 kr.
Værdien af bæredygtigheds-certificering	Rådet for bæredygtigt byggeri	Kvalificering af de økonomiske, miljø- og sundhedsmæssige effekter ved bæredygtighedscertificeringer i bygge- og ejendomsbranchen.	350.363 kr.
Klimaforandringerne effekt på indeklimaet	Teknologisk Institut	Test af løsningsforslag til renovering og forbedring af eksisterende bygninger, med opretholdelse af sundt indeklima i de ændrede klimaforhold.	750.000 kr.
LAC Landskab	BUILD	Beregningsværktøj som kvantificerer CO ₂ påvirkningen fra kystsikringsprojekter, byrum, parker og parkeringsanlæg.	600.000 kr.

PROJEKT	ANSØGER	KORT BESKRIVELSE AF PROJEKTET	BEVILGET BELØB
Renoverprisen 2026	Primetime m.fl	Drift af Renoverprisen 2026	2.830.000 kr.
Bevar mere	Bevar Mere sekretariat	Indsats som reducerer klimaaftrykket og ressourceforbruget fra boligbyggeri og øge fællesskab, livskvalitet og klimadfærd.	1.200.000 kr.
Bygningsdirektivets konsekvenser	KRAKA	Samfundsøkonomisk analyse af konsekvenserne ved implementeringen af det europæiske bygningsdirektiv (EPBD).	800.000 kr.
Partnerskabet Energispring	Københavns Kommune	Udvidelse af "Energispring" med 2 nye områder	1.099.750 kr.
Udbredelse af kendskab til SMV-portal	Værdibyg	Kommunikationsindsats i forhold til SMV-portal om bæredygtighed målrettet mindre renoveringsprojekter.	986.500 kr.
Genbrug med gevinst	Spangenberg & Madsen	Analyse af barrierer for genanvendelse af materialer fra renoveringsprojekter, som ikke er omfattet af reglerne om selektiv nedrivning.	700.000 kr.
De Digitale Dage - AI	Professionshøjskolen UCN	Udviklingsforløb ved "De Digitale Dage" om anvendelse af AI.	1.550.000 kr.
AI program til byggebranchen	BLOXHUB	Kompetenceudviklingsforløb om anvendelse af AI i byggeriet.	1.500.000 kr.
Renovering og fornyelse af afløbs-installationer i jord og bygning	Teknologisk Institut	Rørcenteranvisning som skal hjælpe bygningsejere, med at vurdere, hvornår en afløbsinstallation skal renoveres eller udskiftes.	670.000 kr.
Fra ressourceforbrug til biodiversitetstab	Foreningen Reduction Roadmap	Metode og værktøj, kan kvantificere biodiversitetstab uden for byggepladsen.	1.000.000 kr.
Kriterier for sikkert og sundt genbrug af materialer i byggeriet	Erik Arkitekter	Opstilling af kriterier og vejledning for, hvornår det er sundt og sikkert at anvende genbrugsmaterialer, herunder materialer med tungmetaller, PCB og PFAS.	974.700 kr.
Vejen til en god start i byggebranchen 2.0	Byggeriets Samfundsansvar	Anbefalinger til god onboarding af unge i byggebranchen	930.000 kr.
I alt			23.869.555 kr.

The background of the page is a photograph of a red brick wall on the left and a cobblestone path on the right. The wall has a few small, arched windows. The text is overlaid on the left side of the image.

Årsrapport

Ledelsespåtegning

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning for 2025

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse 1. januar – 31. december 2025

Balance 31. december 2025

Pengestrømsopgørelse 1. januar – 31. december 2025

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 almen 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 Jette Corfitzen, Økonomi
Udlånschef Lars Pedersen, Lån
Chef for Intern Service og HR, Kirsten Bryde Nielsen

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab:
Statsaut. revisor Anders Kreiner, mne26765
Statsaut. revisor Stine Eva Grothen, mne29431

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Grundejernes Investeringsfond for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025. 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 2025, samt af resultatet af fondens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025.

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 25. marts 2026

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 2025, 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 Grundejernes Investeringsfonds aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af Grundejernes Investeringsfonds aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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". Vi er uafhængige af Grundejernes Investeringsfond i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 Grundejernes Investeringsfonds 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 Grundejernes Investeringsfond, 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, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks af 25. juni 1996 for Grundejernes Investeringsfond, 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, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks af 25. juni 1996 for Grundejernes Investeringsfond, 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 Grundejerns Investeringsfonds 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 Grundejerns Investeringsfonds 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 konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at Grundejerns Investeringsfond 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 blandt andet 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 årsregnskabslovens regler.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i årsregnskabsloven. 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 driften af Grundejernes Investeringsfond og forvaltningen af de midler, 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 i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. Dette indebærer, at vi vurderer risikoen for, at der er væsentlige regelbrud i de dispositioner, der

er omfattet af regnskabsaflæggelsen, eller væsentlige forvaltningsmangler i de systemer og processer, som ledelsen har etableret. På grundlag af risikovurderingen fastlægger vi de afgrænsede emner, som vi skal udføre juridisk-kritisk revision eller forvaltningsrevision af.

Ved en juridisk-kritisk revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed, om de dispositioner, der er omfattet af det udvalgte emne, er i overensstemmelse med de relevante bestemmelser i bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ved en forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de systemer, processer eller dispositioner, der er omfattet af det udvalgte emne, understøtter skyldige økonomiske hensyn ved driften af Grundejernes Investeringsfond og forvaltningen af de midler, der er omfattet af årsregnskabet.

Vores revision af hvert udvalgt emne tager sigte på at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis som grundlag for en konklusion med høj grad af sikkerhed om det pågældende emne. Ved en revision kan der ikke opnås fuldstændig sikkerhed for at opdage alle regelbrud eller forvaltningsmangler. Da vi alene har udført juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af de udvalgte emner, kan vi ikke udtale os med sikkerhed om, at der ikke kan være væsentlige regelbrud eller væsentlige forvaltningsmangler på områder, der falder uden for de udvalgte emner.

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 25. marts 2026

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

Anders Kreiner

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. Mne26765

Stine Eva Grothen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne29431

Ledelsesberetning for 2025

Årets resultat

I 2025 havde GI et overskud på 19,3 mio. kr., hvilket er 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.

Ultimo 2025 udgjorde egenkapitalen 1.115,7 mio. kr., og der er indestående bindingsmidler vedrørende § 120 og § 63 a for 2.782,9 mio. kr. Udlånsporteføljen og øvrige finansielle aktiver udgjorde henholdsvis 1.206,7 mio. kr. og 2.737,5 mio. kr.

Driftsindtægter og investeringsafkast

De samlede driftsindtægter i 2025 udgjorde 116,9 mio. kr. hvoraf 89,3 mio. kr. er afkast fra aktier og obligationer, jf. tabel 1.

Tabel 1: Driftsindtægter*

MIO. KR.	2025	2024
Afkast af obligationer, danske realkredit	30,0	56,7
Afkast af investeringsforeninger, danske obligationer	17,4	35,8
Afkast af investeringsforeninger, udenlandske obligationer	7,5	13,1
Afkast af investeringsforeninger, aktier	20,7	110,2
Afkast af investeringsforeninger, Virksomhedsobligationer	13,7	7,6
Samlet afkast af Investeringsformue	89,3	223,4
Afkast af udlån, ekskl. tab ved udstedelse af nye lån	67,2	53,2
Kurstab ved udstedelse pantebreve	-61,2	-100,4
Værdiregulering af lånetilbud	41,9	63,1
Bankrenter m.m.	1,0	2,1
Forrentning af bindingsmidler m.m.	-20,6	-20,3
Amortisering og ændring af skøn over betalinger, dispositionsfond	-0,2	-1,1
Andre driftsindtægter og -udgifter	-0,4	-0,9
Driftsindtægter i alt	116,9	219,1

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

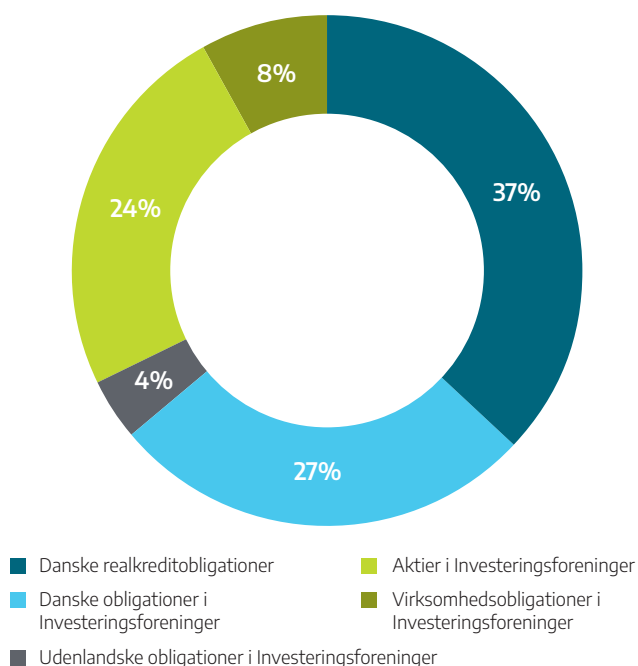
64 % af GI's investerede aktiver på 2,7 mia. er placeret i danske obligationer, og 24 % er placeret i aktier. De resterende midler – i alt 12 % er investeret i udenlandske obligationer og virksomhedsobligationer jf. figur 1.

Med undtagelse af aktier har alle aktivklasser i 2025 givet et afkast, der ligger over benchmark, hvilket er tilfredsstillende. Afkastet fra aktieporteføljen ligger væsentligt under benchmark, hvilket blandt andet skyldes en konservativ tilgang til den relative andel af teknologiaktier i den samlede aktieportefølje.

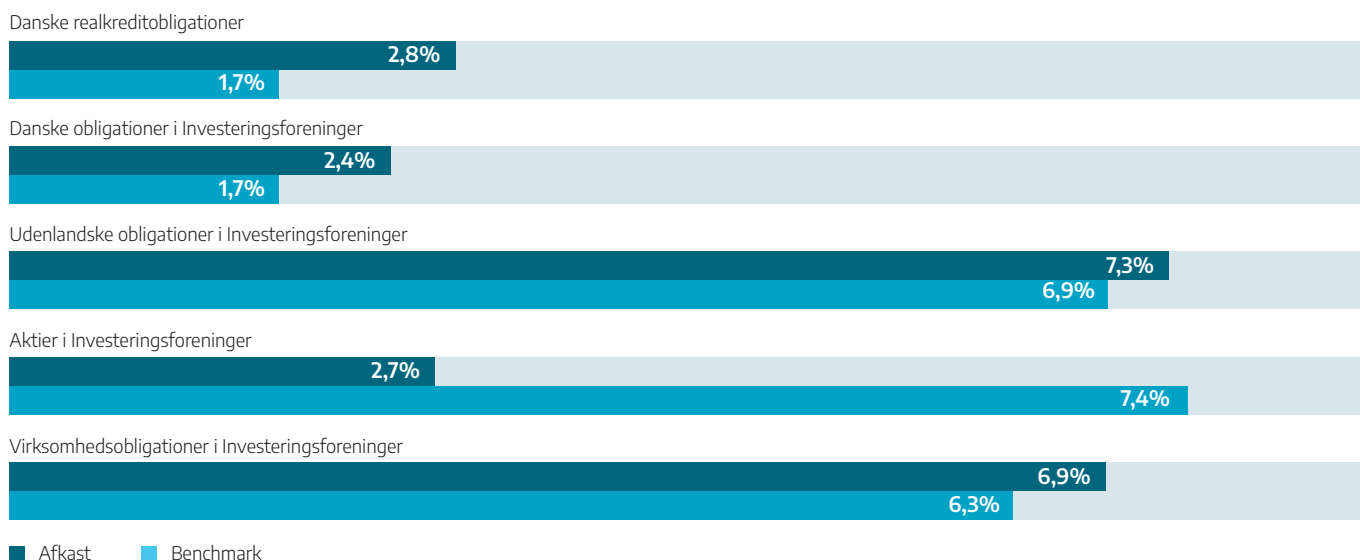
Driftsomkostninger

De samlede driftsomkostninger udgjorde i 2025 i alt 97,2 mio. kr., Heraf udgør 28,2 mio. kr. bevilget tilskud efter lov om boligforhold § 71 til blandt andet 27 forskellige projekter, med en samlet projektsum på 100 mio. kr. Administrations- og personaleomkostninger udgjorde i 2025 64,1 mio. kr.

FIGUR 1: FORDELING AF INVESTERINGSFORMUE PR. 31. DECEMBER 2025



FIGUR 2: AFKAST I % AF INVESTERINGSFORMUE PR. 31. DECEMBER 2025, SAMMENHOLDT MED BENCHMARK



Hoved- og nøgletal for de sidste 5 år

Hoved- og nøgletal fra regnskabet er vist i tabel 2 sammen med de tilsvarende tal for de foregående fire år.

Tabel 2: Hoved- og nøgletal fra de sidste 5 års regnskaber i mio. kr.

MIO. KR.	2025	2024	2023	2022	2021
Resultatopgørelsen					
Finansielle nettoindtægter	117,3	219,9	156,0	-492,8	166,4
Administration og personale	-64,1	-58,4	-61,1	-54,3	-56,2
Tilskud § 71 mv.	-28,2	-28,7	-34,2	-28,3	-25,9
Skat af udlejning	-0,5	-0,3	-0,3	0,0	0,0
Årets resultat	19,3	127,3	55,3	-581,2	77,9
Balancen					
Aktiver i alt	4.019,4	3.986,7	3.892,6	3.890,9	4.476,6
Egenkapital	1.115,7	1.096,4	969,2	913,8	1.494,3
Pengestrømme					
Driftens likviditetsvirkning	-38,7	-17,6	-18,9	-22,4	-28,6
Bindingsmidler	69,1	34,7	8,1	-43,5	-1,7
Udlån	-202,3	-223,7	-179,4	-69,6	79,5
Obligationer og investeringsforeninger	177,1	208,2	196,2	167,8	-7,2
Øvrige	-2,2	-4,5	-7,3	-34,6	-44,1
Årets likviditetsforskydning	3,0	-3,0	-1,3	-2,4	-2,1

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 screen 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 - <https://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 2026

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

GI's lånekvote på 225 mio. kr. for 2026 er en maksimumramme. Afhængigt af renteutviklingen og aktiviteten indenfor byggeriet udnyttes kvoten i større eller mindre grad.

Der forventes et mindre positivt resultat i 2026 på 3,8 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 2025.

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 udlæjning 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 salgskostninger 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 udtrykket 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 byfornyeslovs § 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 § 63 a.

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 2025

	NOTE	2025 KR.	2024 KR.
Renteindtægter	1	78.598.378	81.128.453
Renteudgifter	2	-20.589.848	-20.291.136
Nettorenteindtægter		58.008.530	60.837.317
Udbytte af værdipapirer	3	14.522.216	36.213.077
Kursreguleringer	4	44.812.426	122.878.962
Finansielle nettoindtægter i alt		117.343.172	219.929.356
Andre driftsindtægter og -udgifter	5	-426.502	-868.394
Driftsindtægter i alt		116.916.670	219.060.962
Administrationsomkostninger	6	-24.553.494	-22.791.784
Personaleomkostninger	7	-39.481.120	-35.603.405
Af- og nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	8	-3.525.318	-3.163.796
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	9	-1.390.895	-1.218.102
Tilskud	10	-28.214.226	-28.732.396
Driftsomkostninger i alt		-97.165.053	-91.509.483
RESULTAT FØR SKAT		19.751.617	127.551.480
Skat af udlejning		-457.875	-290.016
Årets resultat		19.293.742	127.261.464
RESULTATDISPONERING			
Årets resultat		19.293.742	127.261.464
Foreslås disponeret således:			
Overført resultat		19.293.742	127.261.464
Disponeret		19.293.742	127.261.464

Balance pr. 31. december 2025

AKTIVER	NOTE	2025 KR.	2024 KR.
Software		4.851.074	7.353.149
Software under udførelse		1.072.869	274.238
IMMATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	8	5.923.943	7.627.387
Grunde og bygninger		40.027.091	41.228.675
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	9	40.027.091	41.228.675
Udlån	11	1.206.728.648	1.028.497.144
Obligationer, danske realkredit	12	1.006.609.526	1.168.714.662
Investeringsforeninger, danske obligationer	13	753.281.261	735.822.076
Investeringsforeninger, udenlandske obligationer	14	105.999.615	107.374.608
Investeringsforeninger, aktier	15	653.561.198	639.343.824
Investeringsforeninger, virksomhedsobligationer	16	217.964.211	215.902.492
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER		3.944.144.458	3.895.654.806
ANLÆGSAKTIVER I ALT		3.990.095.493	3.944.510.868
Tilgodehavender	17	10.251.693	11.910.214
Periodeafgrænsningsposter		3.264.974	17.593.156
TILGODEHAVENDER		13.516.667	29.503.370
Likvide beholdninger		15.746.994	12.731.750
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		29.263.661	42.235.120
AKTIVER I ALT		4.019.359.154	3.986.745.988

Balance pr. 31. december 2025

PASSIVER**EGENKAPITAL**

Dispositionsfond, Byfornyelse

Forventet kurstab på afgivne lånetilbud

HENSÆTTELSER

Bindingsmidler iht. §§ 120 og 63 a

Leverandører af varer og tjenesteydelser

Feriepengeforpligtelse

Skyldig støtte § 71

KORTFRISTET GÆLD**PASSIVER I ALT**

Eventualforpligtelser

NOTE	2025 KR.	2024 KR.
18	1.115.711.067	1.096.417.325
19	84.540	84.070
20	47.559.067	89.479.770
	47.643.607	89.563.840
21	2.782.895.322	2.713.794.455
	5.322.261	4.569.179
	1.983.000	2.377.000
	65.803.899	80.024.190
	2.856.004.482	2.800.764.824
	4.019.359.154	3.986.745.988

22

Pengestrømsopgørelse 1. januar – 31. december 2025

	NOTE	2025 KR.	2024 KR.
Årets resultat		19.293.742	127.261.464
Renter ved beregnet amortisering		-20.524.038	-18.346.290
Realiserede og urealiserede kursgevinster og tab		-44.737.822	-124.200.816
Af- og nedskrivninger		4.916.213	4.381.898
Ændringer i kortfristede tilgodehavender		15.986.703	-3.587.813
Ændringer i kortfristet gæld		-13.861.209	-4.176.184
Andre reguleringer af hensættelser		184.700	1.070.700
DRIFTENS LIKVIDITETSVIRKNING		-38.741.711	-17.597.041
Bindingsmidler iht. §§ 18 b og 63 a, indbetalt og tilskrevet renter		369.268.443	369.163.748
Bindingsmidler iht. §§ 18 b og 63 a, udbetalt		-300.167.577	-334.507.576
Bindingsmidler, netto		69.100.866	34.656.172
Udlån udbetalt i året	11	-366.821.518	-388.907.693
Afdrag på udlån i året	11	164.561.853	165.204.033
Nettoinvesteret i udlån		-202.259.665	-223.703.660
Salg og udtræk af obligationer og investeringsforeninger		845.707.788	2.195.089.671
Investeringer i obligationer og investeringsforeninger		-668.591.218	-1.986.913.516
Nettoinvesteret i obligationer og investeringsforeninger		177.116.569	208.176.155
Investeringer i ejendomme, driftsmidler og software		-2.011.185	-2.946.927
Udbetalt af dispositionsfondene		-189.630	-1.600.096
		-2.200.816	-4.547.023
ÅRETS LIKVIDITETSFORSKYDNING		3.015.243	-3.015.398
Likvide midler ved årets begyndelse		12.731.750	15.747.148
Årets likviditetsforskydning		3.015.243	-3.015.398
Likvide midler ved årets afslutning		15.746.994	12.731.750

Noter

Note 1. Renteindtægter

	2025 KR.	2024 KR.
Renter af obligationer	27.161.037	37.791.429
Renter af udlån	29.879.981	22.957.717
Kursregulering af udlån til amortiseret værdi	20.529.438	18.383.390
Renter af personalelån	2.943	1.148
Bankrenter	330.700	1.210.615
Morarenter vedr. for sene indbetalinger, udlån	23.405	25.439
Renter vedr. påbudt vedligeholdelse	6.114	6.390
Modtaget renter § 120	664.761	752.325
I ALT	78.598.378	81.128.453

Note 2. Renteudgifter

Renter leverandører	-1.988	-115
Renter af indlånsmidler, bindingskonti	-20.582.460	-20.253.921
Kursregulering til amortiseret værdi, dispositionsfond		
Byfornyelse	-5.400	-37.100
I ALT	-20.589.848	-20.291.136

Bindingsmidler iht. §§ 120 og 63 a er forrentet med 0,75 % i 2025 (0,75 % i 2024).

Note 3. Udbytte af værdipapirer

Udbytte investeringsforening, danske obligationer	13.907.738	3.044.290
Udbytte investeringsforening, aktier	0	32.230.391
Storkunderabat	614.478	938.396
I ALT	14.522.216	36.213.077

Noter

Note 4. Kursreguleringer

	2025 KR.	2024 KR.
Gevinst / tab ved indfrielse og salg af obligationer, danske realkredit	3.988.932	9.751.581
Gevinst / tab ved salg af investeringsforeninger, danske obligationer	0	2.615.182
Gevinst / tab ved salg af investeringsforeninger, udenlandske obligationer	4.666.249	-37.116.669
Gevinst / tab ved salg af investeringsforeninger, aktier	923.330	145.874.156
Gevinst / tab ved salg af investeringsforeninger, virksomhedsobligationer	723.487	2.822.425
Kursgevinst ved afdrag / indfrielse af pantebreve	16.613.411	11.800.113
Kursgevinst ved indfrielse af pantebreve til overkurs	202.291	0
Nettogevinst ved indfrielse og salg	27.117.700	135.746.788
Kursregulering af obligationer, danske realkredit	-1.218.096	9.108.606
Kursregulering af investeringsforeninger, danske obligationer	3.552.104	30.136.187
Kursregulering af investeringsforeninger, udenlandske obligationer	2.703.507	50.502.938
Kursregulering af investeringsforeninger, aktier	19.036.763	-68.780.622
Kursregulering af investeringsforeninger, virksomhedsobligationer	12.998.441	4.810.974
Kursregulering af valuta	57.013	-251.152
Kurstab ved udstedelse af pantebreve	-61.171.009	-100.407.464
Værdiregulering af lånetilbud	41.920.703	63.083.409
Ændring af skøn over betalinger vedr. dispositionsfond Byfornyelse	-184.700	-1.070.700
	17.694.726	-12.867.825
I ALT	44.812.426	122.878.962
Note 5. Andre driftsindtægter og -udgifter		
Driftsindtægter, ejendomme	4.734.016	4.344.868
Driftsudgifter, ejendomme	-5.882.042	-5.776.768
Refusion af driftsudgifter vedr. lejere	416.444	321.099
Honorar vedr. påbudt vedligeholdelse	305.080	242.406
I ALT	-426.502	-868.394

Noter

Note 6. Administrationsomkostninger

Kontorartikler, tryksager, småanskaffelser m.v.

IT-udgifter

Diverse administrationsomkostninger

Tab vedr. bindingsmidlerne iht. §§ 18 b og 63 a

Gevinst / tab ved salg af anlægsaktiver

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

	2025 KR.	2024 KR.
	-202.771	-134.007
	-12.516.462	-12.325.092
	-10.512.188	-9.773.720
	-180.620	0
	-684.902	0
	-456.551	-558.965
	-24.553.494	-22.791.784
	-34.954.424	-31.192.929
	-4.185.538	-4.087.729
	-341.158	-322.747
	-39.481.120	-35.603.405
	-3.200.084	-3.052.811
	42	41

Noter

Note 8. Immaterielle anlægsaktiver

Kostpris 1. januar	15.625.105	274.238	15.899.343
Overført software til kostpris	1.749.395	-1.749.395	0
Kostpris på afhændede aktiver	-1.404.477	0	-1.404.477
Tilgang til kostpris	0	2.548.026	2.548.026
Kostpris 31. december	15.970.023	1.072.869	17.042.892
Af- og nedskrivninger 1. januar	-8.271.956	0	-8.271.956
Årets af- og nedskrivninger	-3.525.318	0	-3.525.318
Afskrivninger på afhændede aktiver	678.325	0	678.325
Af- og nedskrivninger 31. december	-11.118.949	0	-11.118.949
Regnskabsmæssig værdi 31. december	4.851.074	1.072.869	5.923.943

Note 9. Materielle anlægsaktiver

Kostpris 1. januar	95.749.467	1.028.804	96.778.271
Kostpris på afhændede aktiver	0	-225.000	-225.000
Tilgang til kostpris	189.311	0	189.311
Kostpris 31. december	95.938.778	803.804	96.742.582
Af- og nedskrivninger 1. januar	-54.520.792	-1.028.804	-55.549.596
Årets af- og nedskrivninger	-1.390.895	0	-1.390.895
Afskrivninger på afhændede aktiver	0	225.000	225.000
Af- og nedskrivninger 31. december	-55.911.687	-803.804	-56.715.491
Regnskabsmæssig værdi 31. december	40.027.091	0	40.027.091

Ny Kongensgade 13-15, København	20.866.068
Vester Voldgade 115, København	19.161.024

	40.027.092
Offentlige ejendomsværdier	89.850.000

2025 KR.	2025 KR.	2025 KR.
Software	Software under udførelse	I alt
15.625.105	274.238	15.899.343
1.749.395	-1.749.395	0
-1.404.477	0	-1.404.477
0	2.548.026	2.548.026
15.970.023	1.072.869	17.042.892
-8.271.956	0	-8.271.956
-3.525.318	0	-3.525.318
678.325	0	678.325
-11.118.949	0	-11.118.949
4.851.074	1.072.869	5.923.943
Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
95.749.467	1.028.804	96.778.271
0	-225.000	-225.000
189.311	0	189.311
95.938.778	803.804	96.742.582
-54.520.792	-1.028.804	-55.549.596
-1.390.895	0	-1.390.895
0	225.000	225.000
-55.911.687	-803.804	-56.715.491
40.027.091	0	40.027.091
20.866.068		
19.161.024		
40.027.092		
89.850.000		

Noter

Note 10. Tilskud

Nye tilskud jf. Lov om boligforhold § 71

Tilskud fra tidligere år, der ikke er anvendt

Uddannelsesmidler til ejer- og lejerorganisationer

Tilskud til rådgivning om installationsmangler (§ 70)

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

	2025 KR.	2024 KR.
	-23.869.555	-26.854.112
	1.681.161	3.984.128
	-5.922.234	-5.862.412
	-103.598	0
I ALT	-28.214.226	-28.732.396
	1.434.953.345	1.204.262.190
	252.102.303	283.034.735
	-62.463.825	-52.343.580
	1.624.591.822	1.434.953.345
	70.125.687	77.113.182
	114.719.215	105.872.958
	-102.098.028	-112.860.452
	82.746.875	70.125.687
	1.505.079.032	1.281.375.372
	366.821.518	388.907.693
	-164.561.853	-165.204.033
	1.707.338.697	1.505.079.032
	-476.581.888	-406.357.927
	-61.171.009	-100.407.464
	16.613.411	11.800.113
	20.529.438	18.383.390
	-500.610.049	-476.581.888
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.206.728.648	1.028.497.144

Den amortiserede værdi er beregnet på grundlag af en tilbagediskontering af de fremtidige ydelser på hvert enkelt pantebrev.

Noter

		2025 KR.	2024 KR.
	Nominal	Kursværdi	Kursværdi
Note 12. Obligationer, danske realkredit			
Obligationsbeholdning 1. januar, anskaffelsessum	1.202.846.456	1.157.919.629	1.167.989.023
Køb i året	595.802.166	586.040.760	716.716.670
Salg og udtrækning i året	-755.962.317	-746.927.800	-726.786.064
Obligationsbeholdning i alt	1.042.686.305	997.032.589	1.157.919.629
Kursreguleringer			
Op-/nedskrivning til kursværdi 1. januar		10.795.033	1.686.427
Årets urealiserede kursreguleringer		-1.218.096	9.108.606
Op-/nedskrivning til kursværdi 31. december		9.576.937	10.795.033
Regnskabsmæssig værdi 31. december		1.006.609.526	1.168.714.662
Værdistigning ved rentefald 1%-point			
		48.499.550	27.021.206
Værdifald ved rentestigning 1%-point			
		-605.703	-42.712.259
<i>Investeringspligt</i>			
Bindingsmidler iht. §§ 120 og 63 a		2.782.895.322	2.713.794.455
Heraf anbragt i udlån og byggelån iht. § 66		-1.206.728.648	-1.028.497.144
Pligtig anbringelse i danske obligationer iht. § 65		1.576.166.674	1.685.297.311
<i>Pligtig anbringelse placeres i:</i>			
Investeringsforening, danske obligationer (note 13)		753.281.261	735.822.076
Danske realkredit- og statsobligationer (residual)		822.885.413	949.475.235
		1.576.166.674	1.685.297.311

Bindingsmidler skal enten anbringes i udlån eller i danske obligationer.

Noter

Note 13. Investeringsforening, danske obligationer

	2025 KR.	2024 KR.
Anskaffelsessum 1. januar	714.014.532	807.720.004
Køb i året	13.907.080	3.344.178
Salg i året	0	-97.049.650
Anskaffelsessum 31. december	727.921.613	714.014.532
Kursregulering 1. januar	21.807.544	-8.328.643
Årets urealiserede kursreguleringer	3.552.104	30.136.187
Kursregulering 31. december	25.359.648	21.807.544
Regnskabsmæssig værdi 31. december	753.281.261	735.822.076

Note 14. Investeringsforening, udenlandske obligationer

Anskaffelsessum 1. januar	102.928.151	293.861.388
Køb i året	27.661.266	220.597.558
Salg i året	-31.739.767	-411.530.795
Anskaffelsessum 31. december	98.849.650	102.928.151
Kursregulering 1. januar	4.446.458	-46.056.480
Årets urealiserede kursreguleringer	2.703.507	50.502.938
Kursregulering 31. december	7.149.965	4.446.458
Regnskabsmæssig værdi 31. december	105.999.615	107.374.608

Note 15. Investeringsforening, aktier

Anskaffelsessum 1. januar	586.378.771	586.991.666
Køb i året	28.150.291	778.715.404
Salg i året	-32.969.680	-779.328.300
Anskaffelsessum 31. december	581.559.382	586.378.771
Kursregulering 1. januar	52.965.053	121.745.675
Årets urealiserede kursreguleringer	19.036.763	-68.780.622
Kursregulering 31. december	72.001.816	52.965.053
Regnskabsmæssig værdi 31. december	653.561.198	639.343.824

Noter

Note 16. Investeringsforening, virksomhedsobligationer

	2025 KR.	2024 KR.
Anskaffelsessum 1. januar	211.091.518	0
Køb i året	12.831.821	267.539.705
Salg i året	-23.768.543	-56.448.188
Anskaffelsessum 31. december	200.154.796	211.091.518
Kursregulering 1. januar	4.810.974	0
Årets urealiserede kursreguleringer	12.998.441	4.810.974
Kursregulering 31. december	17.809.415	4.810.974
Regnskabsmæssig værdi 31. december	217.964.211	215.902.492

Note 17. Tilgodehavender

Periodiserede obligationsrenter	7.333.284	9.423.575
Terminsydelser og renter	2.641.385	2.117.506
Udlæg vedr. påbudt vedligeholdelse	116.095	39.205
Debitorer	160.929	329.928
I ALT	10.251.693	11.910.214

Note 18. Egenkapital

Saldo pr. 1. januar	1.096.417.325	969.155.861
Årets resultat	19.293.742	127.261.464
I ALT	1.115.711.067	1.096.417.325

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 inden for 2 - 5 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.

En rentestigning på 1%-point medfører et værdifald på kr.

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 5,37 % p.a. (pr. 31.12.2024 5,20 % p.a.).

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

	2025 KR.	2024 KR.
	84.070	576.366
	-189.630	-1.600.096
	5.400	37.100
	184.700	1.070.700
	84.540	84.070
	869.503.118	867.903.022
	189.630	1.600.096
	869.692.748	869.503.118
	60.000	100.000
	32.000	0
	92.000	100.000
	296.357.000	534.567.000
	47.559.067	89.479.770
	18.681.123	41.597.946
	-15.580.027	-34.657.345

Noter

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

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

Afventer udbetaling

I ALT

2025 KR.	2024 KR.
2.782.858.690	2.713.794.455
36.632	0
2.782.895.322	2.713.794.455

Manglende indbetaling af forfaldne bindingsbeløb udgør pr. 31. december 2025 17,3 mio. kr. (31. december 2024 82,1 mio. kr.). Beløbet er ikke medtaget i balancen.

Note 22. Eventualforpligtelser

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 kopimaskiner og pc'er.

Forpligtelsen udgør i alt pr. 31.12.2025 2,04 mio. kr.

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 bevirker, 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.

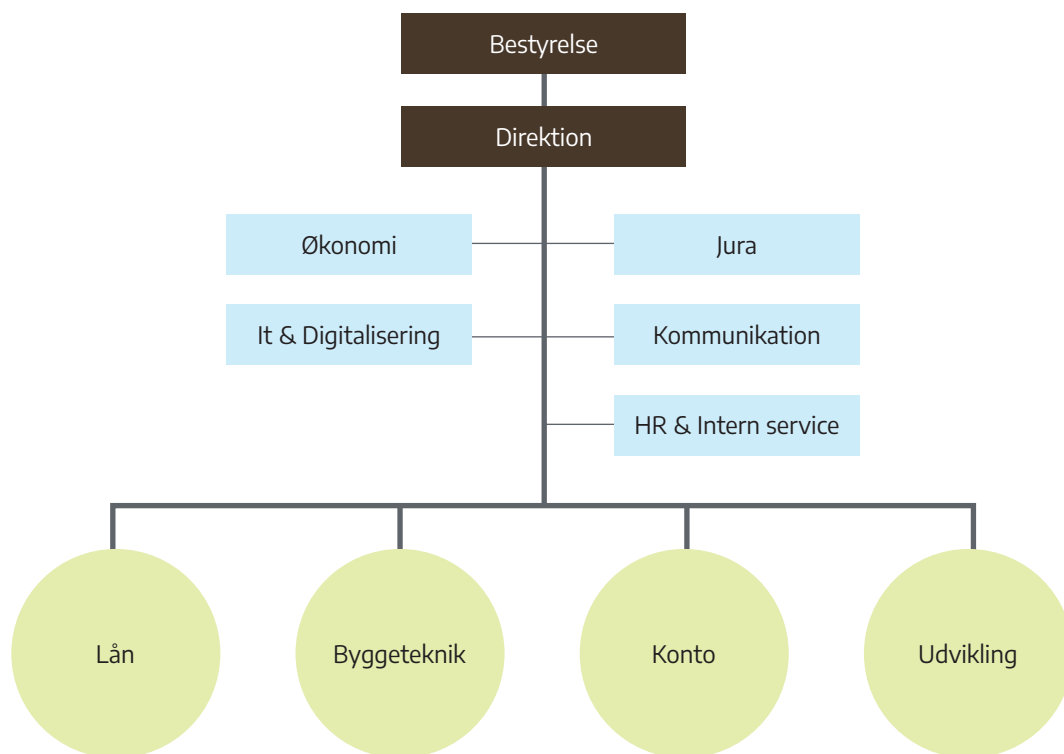
På balancedagen er udbetalt 91.456.765 kr. til Aftalt boligforbedring.

A photograph of a modern staircase with a glass railing. The railing is made of clear glass panels held by metal brackets. A series of white pipes, possibly for a water feature or ventilation, run horizontally along the wall behind the railing. The lighting is soft and even, highlighting the clean lines of the architecture.

Organisation



Organisation og ledergruppe



Direktion

Administrerende direktør Susanne Borenhoff

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

Årsrapport 2025

Layout: Grafigur ApS

Forsidefoto: Lars Aaroe

Print: Lasertryk.dk

Oplag: 350

©GI marts 2026



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







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