

GI BEDRE
BOLIGER

Beretning 2011





FOTO omslag

Billedet på forsiden viser ny udnyttelse af tagetage på en ejendom i Birkegade i København – et projekt, som indgår i GI's nye bog *Renovering*. Se mere om projektet på side 2 i beretningen.

Foto: JDS Architects



Beretning 2011

Året 2011	3
GI lån	8
GI konto	10
GI påbudt vedligehold	16
GI registrering	17
GI udvikling	18
GI regnskab	22
Tabelsamling	26
GI organisation	32

BOGEN OM GOD RENOVERING

25 eksempler på vellykket renovering er temaet for en ny bog, som GI har finansieret produktionen af. Bogen sætter fokus på de udviklingsmuligheder, der ligger i renoveringsfeltet, og indeholder en række nyere danske renoveringsprojekter fra hele landet. Projekter, der hver på deres måde har skabt værdi for ejerne, den enkelte bruger og hele samfundet, og projekter der kan inspirere mange i arbejdet med at forbedre vores bygninger, boliger og byer for fremtiden. Med bogen sætter GI fokus på de udviklingsmuligheder og den værdi, der ligger i renoveringsfeltet.

Vi viser nogle eksempler fra bogen her i årsberetningen. Du kan bestille den gratis på www.gi.dk.



Året 2011 og starten af 2012

GI har sat renovering på dagsordenen

GI har i samarbejde med Bygherreforeningen igangsat projektet Renovering på Dagsordenen. Baggrunden var, at bygningsrenovering ikke fylder meget på den politiske og offentlige dagsorden. Byggebranchen har traditionelt mest fokus på nybyggeri, på trods af at renovering økonomisk og beskæftigelsesmæssigt har det største omfang. Ved at øge opmærksomheden på renovering – herunder energirenovering – kan der opnås store gevinster for samfundet og den enkelte bygningsejer i form af bedre produkter, mere effektive processer og bedre ressourcudnyttelse. Det skønnes, at markedsværdien af alle Danmarks bygninger udgør omkring 3,7 mia. kr. En bedre renoveringsindsats vil være med til at sikre og udvikle disse enorme værdier.

Renovering på Dagsordenen gennemføres af Bygherreforeningen i et tæt samarbejde med en række af byggeriets parter. I 2011 er udarbejdet en række analyser, synspunkter og artikler samt afholdt møder og arrangementer med såvel politikere som fagfolk. Indledningsvis blev der udarbejdet en omfattende Hvidbog, der omtaler og beskriver stort set alle tilgængelige analyser og fakta om bygningsrenovering med over 200 kildehenvisninger. Projektet fortsætter i 2012, hvor der fortsat vil blive lavet analyser, afholdt arrangementer og blive kommunikeret med politikere, fagfolk og bygningsejere.

Sideløbende har GI sammen med Realdania taget initiativ til at oprette Tænketank om Bygningsrenovering. Baggrunden er den samme som for Renovering på Dagsordenen. Formålet med Tænketanken er at foreslå initiativer, som kan forbedre renoveringsindsatsen i form af uddannelse og læring, samarbejdsformer, finansieringsvilkår, konkurrence, effektivitet, produkter og innovation. Tænketanken er bredt sammensat af repræsentanter fra om-

kring 20 af byggeriets parter med økonomiprofessor Christian Schultz som formand og arkitekturprofessor Claus Bech Danielsen som næstformand. Sekretariatet varetages af Energistyrelsen under Klima-, Energi- og Bygningsministeriet. Arbejdet forventes afsluttet med en rapport ultimo 2012. Læs mere på www.ejendomsviden.dk

Ny målrettet lånetype

I 2010 indførte GI en ny målrettet lånetype, der tilbydes til energioptimering, klimaskærm og fællesarealer, toilet og bad i boliger uden disse installationer, nye tagboliger, udearealer samt adgangsforhold.

Under finanskrisen har efterspørgselen været lavere end kvoten, og i december 2011 blev renten nedsat fra 3,5 % til 3 % for at gøre lånene mere attraktive.

Regnskabskontrol efter konkret risikovurdering

GI skal foretage stikprøvekontrol og indhente dokumentation for de udgifter, der indberettes på ejendommens bindingskonto. Hovedreglen er, at stikprøvekontrollen sker ved simpel tilfældig udvælgelse.

I forbindelse med et konkursbo og en dom for bedrageri blev GI opmærksom på, at nogle konti uretmæssigt var blevet tømt for store beløb. GI's bestyrelse har i denne forbindelse i 2011 besluttet, at den tilfældige stikprøvekontrol skal suppleres med kontrol i sager, hvor det ud fra en konkret risikovurdering skønnes, at der kan være indberettet forkerte beløb. Denne intensiverede kontrol kan fx ske på baggrund af oplysninger fra tvangsauktioner, pressen, lejerne eller fra GI's låneafdeling. Ud over at indhente dokumentation i form af bilag kan kontrollen fx bestå i anmodning om evt. fotodokumentation af de gennemførte arbejder, besigtigelse på ejendommen samt oplysninger fra lejerne.



Projekt Gode Vådtrum omfatter bl.a. en mobil udstillings-trailer, som besøger uddannelsessteder, messer og virksomheder.

Hvordan forebygger man vandskader

Erfaringerne viser, at tag og vådrum er de bygningsdele, der oftest får byggeskader. GI og BvB har i 2011 færdiggjort projektet Gode Vådtrum, der viser, hvordan et badeværelse bør konstrueres i en ældre ejendom for at undgå skader. Udstillingen er opbygget i en særlig lastbiltrailer, der kører rundt til de byggetekniske uddannelsessteder, messer og virksomheder. Desuden kan man hente viden på www.godevaadrum.dk.

Inspirationen til projektet stammer fra projektet Gode Tagge, som nu i en årrække er blevet brugt med stor succes til undervisning på de tekniske skoler og til information i byggemarkeder.

2. juli 2011 fik GI ligesom mange andre københavnske ejendomme oversvømmelse i kælderen i forbindelse med monster-skybruddet. I forlængelse heraf har vi igangsat projektet God Kælderskik, der skal informere bygningsejerne om, hvordan en kælder bør benyttes, hvordan man undgår vandskader, samt hvad man skal gøre, hvis skaden alligevel sker.

Stakeholderanalyse

I 2011 fik GI foretaget en stakeholderanalyse, hvor en række af vores vigtigste samarbejdspartnere besvarede spørgsmål om kendskab, synlighed, troværdighed, dynamik mv. Vi fik meget fine tilbagemeldinger på troværdighed, grundighed og dynamik.

Profilmæssigt trækker GI i to forskellige retninger, hvor kerneopgaverne bliver opfattet som halvoftentlige og noget bureaukratiske, mens udviklingsaktiviteterne og kommunikationen bliver opfattet som dynamisk. Stakeholderanalysen er et godt grundlag for direktionens og bestyrelsens løbende arbejde med at vedligeholde og udvikle GI's ydelser og kommunikation.

Nyt ressortministerium

I forlængelse af Folketingsvalget den 15. september 2011 fratrådte den hidtidige VK regering under statsminister Lars Løkke Rasmussen den 3. oktober 2011, og blev erstattet af en S, R, SF regering under statsminister Helle Thorning-Schmidt. I den forbindelse blev der oprettet et nyt ministerium for By, Bolig og Landdistrikter med Carsten Hansen som minister. Lejelovgivningen, byfornyelsesloven mv. blev overført til det nye 'Boligministerium', som hermed er ressortministerium for GI.

Ændringer i bestyrelse

Hvert 4. år er der valg til GI's bestyrelse, og i den forbindelse skete følgende ændringer pr. 1. april 2011: Uwe Teichert (Ejendomsforeningen Danmark) udtrådte og blev erstattet af Merete V. Simonsen. Mogens Broe-Andersen (Danske Udlejere) udtrådte og blev erstattet af Conny Lindholt. Sigrun Mønniche-Hald (LLO) udtrådte og blev erstattet af Karsten H. Gravesen.

Økonomi og administration

I 2011 havde GI et overskud på 46,1 mio. kr, og egenkapitalen var 752 mio. kr. Overskuddet var større end budgetteret, hvilket skyldes, at efterspørgselen efter nye GI lån var lavere end kvoten. Kurstabet på nye lån var derfor lavere end budgetteret.

Det nuværende danske renteniveau er ekstremt lavt, og GI har derfor behov for en betydelig reserve for at modstå kursfald som følge af fremtidige rentestigninger. Det er derfor bestyrelsens vurdering, at egenkapitalen gradvis skal forøges.

Med den nuværende likviditet har GI mulighed for at tilbyde nye lån for omkring 200 mio. kr. årligt. GI har imidlertid også behov for en betydelig likviditetsreserve bl.a.

for at sikre, at indskud på bindingskonti kan tilbagebetales. Bestyrelsen vurderer derfor, at det ligeledes er nødvendigt at foretage en gradvis forøgelse af likviditeten.

GI har i 2011 omlagt aktieporteføljen i retning af mere stabile aktier, og antallet af porteføljeforvaltere er udvidet. Samtidig er en mindre del af obligationsporteføljen udlagt til ekstern forvaltning.

I overensstemmelse med regeringens målsætning arbejder GI løbende med at digitalisere de administrative systemer og indføre brugervenlige elektroniske selvbetjeningsløsninger. I 2010 introducerede GI konto en ny digital regnskabsblanket som alternativ til de traditionelle papirblanketter. I 2011 er indført en række nye muligheder for at indberette og hente data for GI konto og GI lån elektronisk, og i 2012 vil disse muligheder blive udbygget med en elektronisk Konto- og Lånemappe for hver ejendom.

GI har i 2011 udbudt revisionsopgaven. Med virkning fra regnskabsåret 2012 vil revisionen blive varetaget af KPMG.



John R. Frederiksen
Bestyrelsesformand



Lars Axelsen
Adm. direktør



efter

NAFFET, HADERSLEV

Fredet købmandsgård fra 1700-tallet forvandlet til 9 moderne boliger.

Facaden var så nedbrudt, at det meste måtte skiftes. Bygningen har fået nyt bindingsværk næsten overalt og nye vinduer.

De gamle vinduer var termoruder i træ med 'snydesprosser', og formatet passede ikke helt til bygningens proportioner. Trods den korte levetid var de allerede rådne. Det er der nu rettet op på med rigtige kerne-træsinduer i den originale stil, udstyret med koblede rammer med energiglas. Forskellen på den gamle og den nye bindingsværksfacade er enorm.

Eksempel fra GI's bog *Renovering* fra 2011.

Fotos: Jørgen Toft Jessen, Johny Wichmann og Peter Jacobsen



før



før



after

GI lån

Ændrede vilkår

GI's lånekvote udgør 200 mio. kr. pr. år. Renten på nye lånetilbud justeres løbende for at sikre, at efterspørgslen så vidt muligt modsvarer kvoten. Renten blev 15. december 2011 nedsat fra 3,5 % til 3 % p.a., da efterspørgslen var lavere end kvoten.

Lån kan ydes til klimaskærm og fællesarealer, energioptimering, toilet og bad i boliger uden disse installationer, nye tagboliger, udearealer og adgangsforhold. Lånet ydes til 90 % af anlægsudgiften med en løbetid på op til 30 år og med mulighed for afdragsfrihed de første 5 år. Den årlige ydelse på et 30-årigt lån uden afdragsfrihed er 5,07 %. Med afdragsfrihed er den årlige ydelse 3 % af hovedstolen de første 5 år og 6,70 % de næste 25 år.

Ansøgninger

Der er modtaget 88 ansøgninger for i alt 190 mio. kr. i 2011 (figur 1). Ansøgningerne vedrører ejendomme i hele landet. 40 % kommer fra hovedstadsområdet.

Tilbud

Der er i 2011 tilbudt 75 lån for i alt 123 mio. kr. (figur 2). I 2010 blev der tilbudt 66 lån for i alt 88 mio. kr. Kunderne har en frist på 2 år til at udføre arbejdet.

Udbetalinger

Der er udbetalt 69 lån for i alt 85 mio. kr. i 2011. I 2010 blev der udbetalt 88 lån for i alt 142 mio. kr. 47 % af de samlede udbetalte beløb vedrører A-lån og 53 % B-lån. (B-lån tilbydes ikke længere.) Fordelingen imellem udbetalte A- og B-lån de sidste 4 år er vist i figur 3. Mange kunder vælger at få GI lån udbetalt med afdragsfrihed de første 5 år. I 2011 blev 46 % af A-lån og 81 % af B-lån udbetalt med afdragsfrihed. I 2010 var det 59 % af A-lån og 75 % af B-lån.

Teknikerservice

GI tilbyder et besøg af en kyndig tekniker. På mødet afklares ejendommens tilstand. Kunden får vejledning til de ønskede arbejder. I de fleste tilfælde resulterer dialogen i gode projekter, hvor der bruges håndværksmæssigt korrekte løsninger og tages hensyn til de arkitektoniske kvaliteter. Der er givet teknikerservice i 70 sager, hvoraf 9 resulterede i en ansøgning om lån.

Tilstandsvurdering

GI tilbyder en gratis tilstandsvurdering, når kunden ansøger om lån. I tilstandsvurderingen er der lagt vægt på de bygningsdele, som kræver en særlig indsats. Tilstandsvurderingen er et hjælpemiddel til at komme i gang med en egentlig vedligeholdelsesplan, så de vigtigste arbejder bliver udført i den rigtige rækkefølge.

Forbrug af kvoten

Kvoten i 2011 var på 200 mio. kr. Der er brugt 123 mio. kr. I 2010 var det samlede forbrug 85 mio. kr. med 66 mio. kr. til A-lån og 19 mio. kr. til B-lån. Kvoteforbruget de sidste 4 år er vist i figur 4.

Ekstraordinære indfrielse

Antalsmæssigt har der været flere ekstraordinære indfrielse i 2011 i forhold til året før. Til gengæld er de indfrielede beløb faldet med cirka 50 mio. kr. I 2011 blev der indfriet 139 lån for i alt 101 mio. kr. I 2010 blev der indfriet 119 lån for i alt 150 mio. kr.

Restgæld

Ved udgangen af 2011 bestod den samlede låneportefølje af 3.024 lån med en samlet nominel restgæld på 3,4 mia. kr. Den kursregulerede værdi udgør 2,4 mia. kr.



Vedligehold > GI Planlæg Vedligehold

GI Planlæg Vedligehold

Hvis du spørgsmål til, hvordan du bruger værktøjet - så kontakt Sekretariatet i GI på B2 32 23 00 eller på gi@gi.dk.

Brugere af Mac-computere opfordres til at benytte Firefox-browseren frem for Safari, da vi ikke supporterer værktøjet i forbindelse med browseren Safari.

GPV – GI PLANLAGT VEDLIGEHOOLD

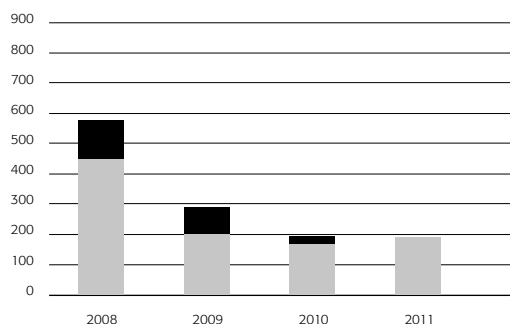
Et voksende antal brugere anvender det gratis program GI planlagt vedligehold (GPV). Administratorer og bygnings-ejere benytter GPV til at udbygge overblikket over en ejendom og til at udarbejde en vedligeholdelsesplan med budget. Planen kan tydeliggøre og supplere den viden, som mange allerede har om deres ejendom. Systemet er opbygget med kodet adgang, så kun ejer eller administrator, der har udarbejdet planen, har adgang.

Programmet findes på www.ejendomsviden.dk under menupunktet digitale redskaber / vedligehold.

Figur 1. **Ansøgninger**

Mio. kr.

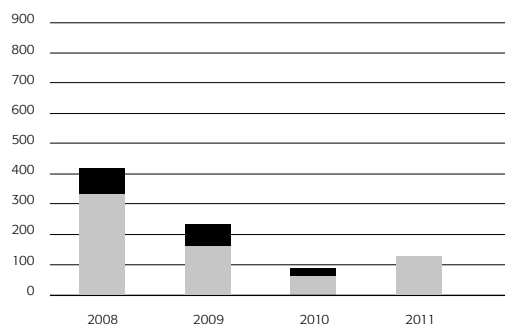
■ B - lån
■ A - lån



Figur 2. **Tilbud**

Mio. kr.

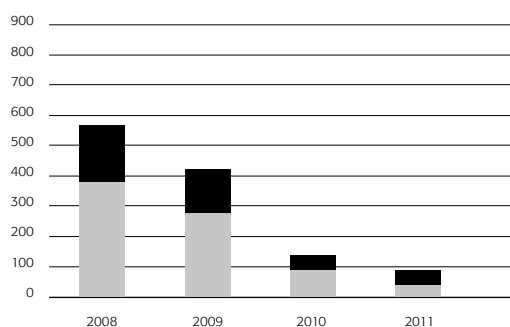
■ B - lån
■ A - lån



Figur 3. **Udbetalinger**

Mio. kr.

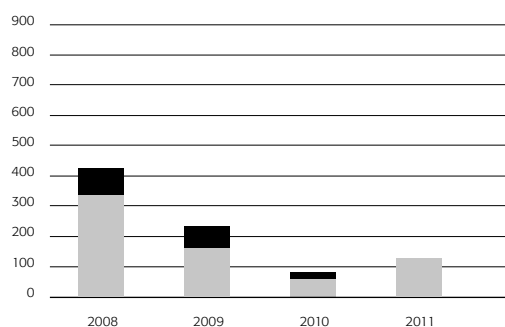
■ B - lån
■ A - lån



Figur 4. **Forbrug af kvoten**

Mio. kr.

■ B - lån
■ A - lån



GI konto

Antal bindingskonti

Pr. 31. december 2011 var der 10.068 bindingskonti inklusiv småhuse, hvilket er 49 færre konti end 31. december 2010. Antallet af bindingskonti er uden småhusene reduceret med 0,5 % fra 2010 til 2011.

Udviklingen i antallet af bindingskonti for de seneste 4 år, opgjort pr. 31. december 2011, er vist i figur 5.

Indestående bindingsbeløb

Det samlede indestående bindingsbeløb var pr. 31. december 2011 på 2.229 mio. kr. Der er tale om en stigning på 104 mio. kr. i forhold til året før, hvor indeståendet var 2.125 mio. kr. Der er indbetalt 296 mio. kr. (eksklusiv rentetilskrivning) i 2011, hvilket er 12 mio. mere end året før. Udbetalingerne har i 2011 været større end i 2010, nemlig 224 mio. kr. mod 221 mio. kr. Rentetilskrivningen for 2011 er 32 mio. kr. Udviklingen i indestående bindingsbeløb over den seneste 4-årige periode er vist i figur 6.

97 % af indeståendet vedrører § 18 b konti. I antal svarer § 18 b kontiene til knapt 75 % af konti med indestående. Indeståendet på småhusene er under 1 % af det samlede indestående, mens lidt over 2 % vedrører § 63 a konti. I antal er småhusenes andel knapt 10 % af alle konti med indestående, og § 63 a kontienes andel af alle konti med indestående er 15,5 %.

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

Bindingskonti efter § 18 b

Saldi i tabel 1 på side 12 er pr. seneste regnskabsdato, hvilket typisk er pr. 31. december 2010, fordi fristen for at sende regnskab ind for 2011 først udløber den 1. juli 2012.

Den samlede positive saldo på § 18 b konti på 2.195 mio. kr. svarer ikke til indestående, fordi indestående er det eksakte beløb, der indestod 31. december 2011, mens saldi er opgjort pr. 31. december 2010 eller en anden senere dato, som er seneste regnskabsdato for de konti, der ikke følger kalenderåret. Det betyder, at ikke alle bindingsbeløb, der indgår i den samlede saldo, er forfaldne, ligesom der er restance på nogle konti.

Godt 43 % af § 18 b bindingskontiene har en positiv § 18 b saldo (inklusive konti med 0 kr. i saldo). Den procentvise andel af konti med positiv § 18 b saldo er stort set uændret i forhold til 2010. Andelen af konti med negativ § 18 b saldo, ca. 57 %, viser, at der siden bindingsordningens start er afholdt udgifter på disse konti, der har været større end hensættelserne.

Den samlede negative § 18 b saldo er øget fra -4.807 mio. kr. i 2010 til -4.811 mio. kr. i 2011. Den negative § 18 b saldo kan modregnes i de fremtidige hensættelser. Udgifterne for 2010 var 95 mio. kr. mindre end hensættelserne (tabel J på side 28).

Den samlede saldo på både § 18 og § 18 b pr. sidste regnskabsdato opgjort 31. december 2011 udgør -4.531 mio. kr. (-4.811 + 280), jf. tabel J. Det fremgår af denne, at det samlede underskud på § 18 og 18 b er vokset gradvist fra knapt 3,6 mia. kr. i 2006 til 4,5 mia. kr. i 2010. Det viser, at der år for år samlet set bruges flere penge til vedligeholdelse, end der hensættes. Man kan sige om udviklingen, at vedligeholdelsesbehovet, og viljen til at finansiere det, er større end de hensættelser, der lovmæssigt er fastlagt til formålet.

Det fremgår af tabel I på side 28, at det samlede indestående for ejendomme med positiv saldo er vokset gradvist fra ca. 2 mia. kr. i 2007 til ca. 2,2 mia. kr. i 2011.

Hensættelserne reguleres på grundlag af udviklingen i nettoprisindekset. Det gennemsnitlige hensættelsesbeløb for § 18 og § 18 b, som tilsammen var 143 kr. pr. m² i 2010, steg til 145 kr. pr. m² i 2011. I 2012 er hensættelsesbeløbene også beregnet til 145 kr. pr. m².

Bindingskonti efter § 63 a

Saldi i tabel 2 på side 12 er pr. seneste regnskabsdato, hvilket typisk pr. 31. december 2010, fordi fristen for at sende regnskab ind for 2011 først udløber den 1. juli 2012.

Den samlede positive saldo på § 63 a konti på 56 mio. kr. svarer ikke til indestående, fordi indestående er det eksakte beløb, der indestod 31. december 2011, mens saldi er opgjort pr. 31. december 2010 eller en anden senere dato, som er seneste regnskabsdato for de konti, der ikke følger kalenderåret. Det betyder, at ikke alle bindingsbeløb, der indgår i den samlede saldo, er forfaldne, ligesom der er restance på nogle konti.

Ca. 55 % af ejendommene har en negativ saldo, der kan modregnes i de fremtidige hensættelser. Andelen af konti med negativ saldo og den store samlede negative saldo viser, at hensættelserne langt fra dækker udgifterne til forbedringerne. Udlejeren kunne i stedet have valgt at få forbedringerne dækket ved at forhøje huslejen.

I tabelsamlingen på side 29, tabel K, vises udviklingen i § 63 a hensættelserne, udgifterne og samlet saldo for årene 2006-2010. Det samlede underskud på § 63 a kontiene er for 5-års-perioden 13 mio. kr. Siden bindingsordningens start beløber det samlede underskud sig til 178 mio. kr. Underskuddet er uændret – i afrundede tal – i forhold til sidste år. Hensættelsesbeløbet, som reguleres efter nettoprisindekset, var 21 kr. pr. m² i 2011 og er 22 kr. pr. m² for 2012.

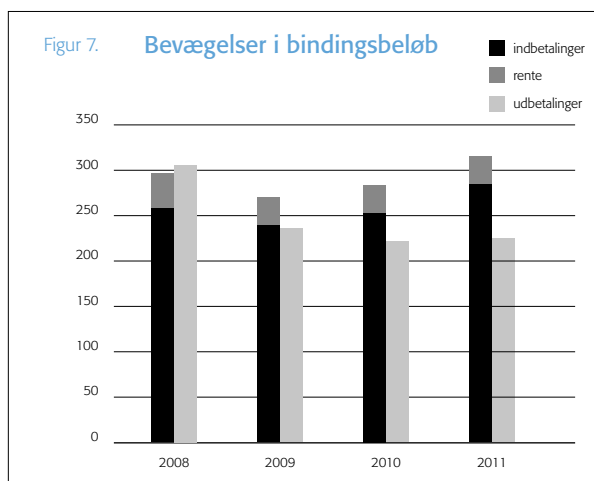
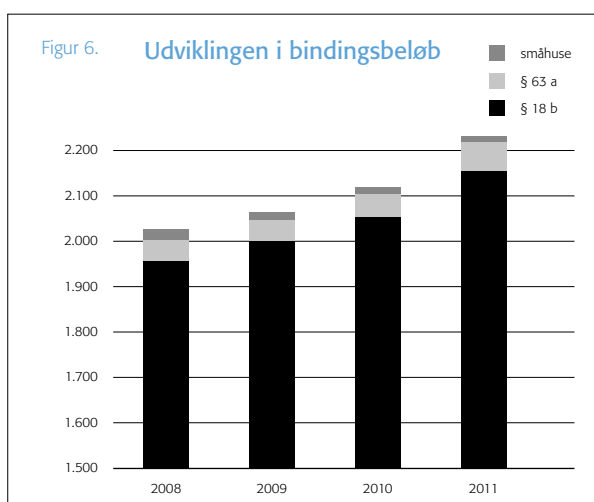
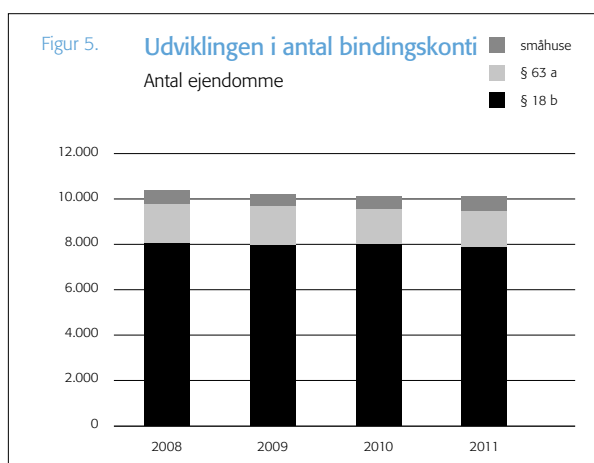


Table 1. Distribution of § 18 and 18 b balances per latest accounting date

Opgjort 31. december 2011 – mio. kr.

Positiv / negativ saldo	Antal ejendomme	§ 18 saldo	§ 18 b saldo
§ 18 positiv eller 0 / § 18 b positiv eller 0	3.210	558	2.104
§ 18 negativ / § 18 b positiv	221	- 52	91
§ 18 0 / § 18 b negativ	3.390	0	- 4.726
§ 18 negativ / § 18 b negativ	1.077	- 226	- 2.280
I alt	7.898	280	- 4.811

Table 2. Distribution of § 63 a balances per latest accounting date

Opgjort 31. december 2011 – mio. kr.

Positiv / negativ saldo	Antal ejendomme	§ 63 a saldo	
§ 63 a positiv eller 0	762	56	
§ 63 a negativ	931	- 234	
I alt	1.693	- 178	

Kontrol af indsendte regnskaber

GI foretager hvert år en stikprøvevis kontrol af de indsendte regnskaber (jf. § 17 i Socialministeriets bekendtgørelse nr. 632 af 15. juni 2006). Hovedparten af regnskaberne, der udtages til kontrollen, vælges tilfældigt via et it-program.

GI's praksis ved gennemgangen og vurderingen af dokumentationen, som ejerne sender ind, er baseret på nævns- og retspraksis. GI kan nedskrive udgifterne, hvis et beløb ikke kan tages med over kontoen. Ejeren kan indbringe GI's afgørelse for huslejenævnet, hvorefter sagen kan ankes til enten ankenævnet eller boligret – og evt. højere retsinstanser – af udlejer eller GI.

Der er afsluttet 'almindelig' kontrol af 313 § 18 b regnskaber, fordelt på 262 udlejningsejendomme, 18 restejendomme i ejerlejlighedsforeninger og 33 andelsboligforeninger.

Der er i 2011 korrigeret for 27,5 mio. kr., svarende til 18,1 % af de samlede udgifter på i alt 152,3 mio. kr. I 2010 blev der korrigeret for 20,1 %. Der er tale om et fald på 2 procentpoint. Faldet er dog ikke statistisk signifikant.

Der er i 2011 foretaget en yderligere kontrol af regnskaber, som er udtaget særskilt med henblik på at styrke kontrolaspektet eller ud fra en konkret risikovurdering. Den samlede analyse af de herefter i alt 362 kontrolle-

rede § 18 b regnskaber viser, at der for gennemgåede bilag på i alt 277,2 mio. er korrigeret for i alt 42 mio. kr., svarende til en korrektionsprocent i gennemsnit på 15,1 %. Korrektionsprocenten alene for de 12 regnskaber, der er udtaget ud fra en konkret risikovurdering, er 35,4 %.

Der er kontrolleret 82 § 63 a regnskaber fordelt på 79 udlejningsejendomme og 3 restejendomme i ejerlejlighedsforeninger.

Den beløbsmæssige korrektion udgør i gennemsnit 23,5 %, svarende til at de samlede udgifter på i alt 12,4 mio. kr. er reduceret med 2,9 mio. kr. Der er tale om et fald på 13,1 procentpoint i forhold til 2010-kontrollen, hvor korrektionerne udgjorde 36,6 %. Faldet er dog ikke statistisk signifikant, da stikprøven er lille. Korrektionsprocenterne mv. for perioden 2007-2011 kan ses i tabel L og M i tabelsamling på side 29.

Retssager om kontrol

Der er i 2011 afgjort en enkelt retssag om GI's praksis i forbindelse med kontrol af regnskaber. I denne sag, som blev afgjort i boligretten og som vedrørte forbedringsarbejder, der er medtaget over den udvendige vedligeholdelseskonto i forbindelse med byfornyelse, fik GI medhold, idet udlejer ikke kunne dokumentere, at et flertal af lejerne havde accepteret, at udgifter til forbedringer kunne medtages over den udvendige vedligeholdelseskonto.

Andre retssager

GI har i 2011 været part i yderligere to afgjorte retssager.

Den ene sag vedrørte spørgsmålet om, hvorvidt de såkaldte "parlamentariske selskaber", som omfatter 10 forskellige ejendomme med forskellige ejerforhold men næsten identiske ejerkonstruktioner, er omfattet af bin-

dingspligt. GI var på baggrund af en landsretsdom, som omfattede en lejer i et af disse selskaber, af den opfattelse, at lejelovgivningens regler var gældende for ejendommen, og dermed også bestemmelserne om bindingspligt. I den "prøvesag", som blev afgjort ved Østre Landsret, fordi sagen havde principiel karakter, fik modparten medhold i, at ejendommen ikke er omfattet af bindingspligt. Retten lagde vægt på, at ejendommens ejerkonstruktion i vid udstrækning kunne sidestilles med en andelsboligforening.

I den anden sag fik GI i boligretten medhold i, at ejendommens garager er omfattet af bindingspligt. Retten lagde vægt på, at ejeren frit kan råde over de omhandlede garager, da garagerne ikke ifølge en deklaration eller anden bestemmelse skal tjene ejendommen eller dennes brugere. Arealet af garagerne skal derfor indgå i beregningen af bruttoetagearealet, som udgør det bindingspligtige areal. Sagen er af ejer indbragt for landsretten.

Supplerende talmateriale til afsnittet om GI konto kan ses i tabelsamlingen på side 28-29.

BIRKEGADE, KØBENHAVN

Ejendom i hjertet af det tætbebyggede Nørrebro fik tre nye taglejligheder og et varieret uderum på størrelse med tre badmintonbaner.

Taget på en 120 år gammel bygning på Nørrebro var utæt, og det gav mulighed for at gentænke hele taget og dets muligheder. Beboerne i Birkegade 4-6 har fået adgang til et rekreativt landskab på taget af deres bygning. Samtidig er der etableret tre tagboliger med unikke kvaliteter. Boligforeningen ligger i en meget tæt bydel, og tagterassen skaber et sted med muligheder for fælles ophold, aktiviteter og børnevenligt udeliv.

Eksempel fra GI's bog *Renovering* fra 2011.

Fotos: JDS Architects



efter



før



GI påbudt vedligehold

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

Anmodninger

Der er i 2011 modtaget 100 anmodninger fra lejere, som ønskede at GI udførte vedligeholdelsesarbejder. GI mod-

tog 102 anmodninger i 2010. Fordelingen af anmodningerne de sidste 4 år er vist i figur 8.

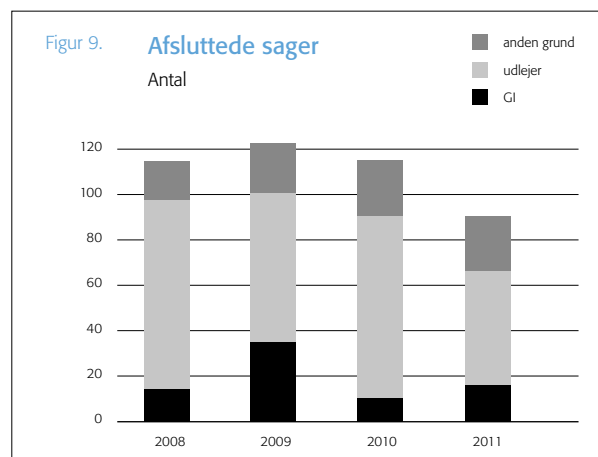
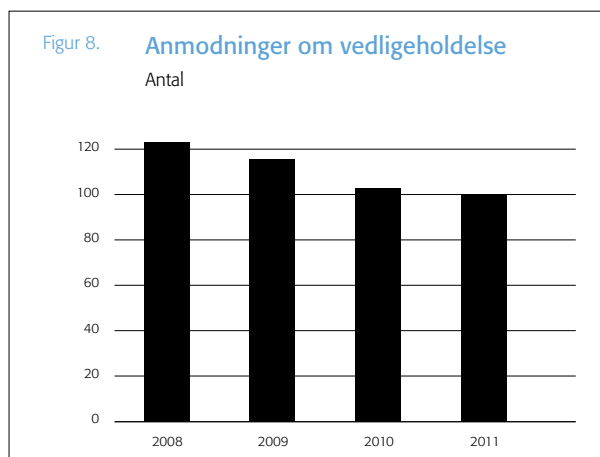
Afslutning af sager

Der er afsluttet 90 sager i 2011 mod 115 i 2010. Udlejer har selv udført arbejdet i de fleste sager efter forudgående dialog med GI. I 2011 er 52 % udført af udlejer, mens det i 2010 var 70 %. GI har i 2011 udført arbejdet i 19 % af sagerne mod 10 % i 2010. 29 % er afsluttet af anden grund, eksempelvis hvor lederen er flyttet, eller sagen er forliget. I figur 9 er vist, hvordan sagerne er afsluttet i de sidste 4 år.

Sagernes størrelse

GI har i 2011 udført arbejder for 0,7 mio. kr. mod 0,6 mio. kr. i 2010. GI har dækning for sine udgifter enten ved at tinglyse pant i ejendommen med fortrinsret efter ejendomsskatter eller ved at tilbageholde 50 % af lejen.

Der er supplerende materiale om påbudt vedligehold i tabelsamlingen side 30.



GI registrering

Ejere kan få frakendt retten til at administrere udlejnings- ejendomme, hvis de ikke efterlever huslejenævnenes afgørelser. GI skal registrere ejere af udlejede beboelseslejligheder, når

- Huslejenævnet indberetter, at ejer ikke har efterlevet en endelig afgørelse (Lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 4)
- GI efter § 60 i boligreguleringsloven har igangsat det arbejde, som huslejenævnet har påbudt ejer at udføre (Lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 5)

GI meddeler huslejenævnet, når en ejer er registreret 3 eller flere gange inden for en periode på henholdsvis 2 år (Lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 4) eller 10 år (Lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 5). Huslejenævnet foretager herefter en vurdering af, om de formelle regler er opfyldt. I bekræftende fald bliver ejeren politianmeldt, og anklagemyndigheden beslutter, om sagen skal afgøres ved domstolene.

Folketinget vedtog 4. juni 2010 en ændring af lejelovgivningen, så GI i alle situationer kan afkræve offentlige myndigheder alle nødvendige oplysninger til brug for registrering af ejere, der ikke har efterlevet huslejenævnskendelser.

Registreringer

Lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 4

Ved udgangen af 2011 er der registreret 219 ejere, der ikke har efterlevet en endelig afgørelse fra huslejenævnet. 186 ejere er registreret 1 gang, 21 ejere er registreret 2 gange, og 12 ejere er registreret 3 eller flere gange. Siden ordningens start 1. juni 2005 er der som følge af 2-års reglen bortfaldet 469 registreringer.

Lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 5

Ved udgangen af 2011 er der registreret 91 ejere, hvor GI har igangsat påbudsarbejde på en ejendom. 76 ejere er

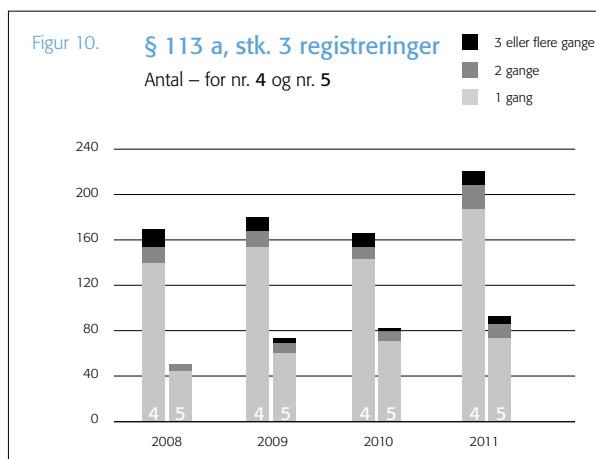
registreret 1 gang, 9 ejere er registreret 2 gange, og 6 ejere er registreret 3 eller flere gange. Status på registreringer de sidste 4 år er vist i figur 10.

Fra 1. juni 2005 til og med udgangen af 2011 er der foretaget i alt 825 registreringer – 699 efter lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 4, og 126 efter lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 5. Flere ejere er registreret efter både nr. 4 og nr. 5.

40 ejere er registreret 3 eller flere gange siden ordningens start 1. juni 2005.

Der er afsagt 5 domme om frakendelse, hvoraf den ene dom er anket og verserer ved Landsretten. 1 ejer er blevet tvangsadministreret, 2 ejere har solgt ejendommene, og i den sidste dom er kun den ene af de to ejere frakendt retten til at administrere. 17 sager er blevet afsluttet af huslejenævnet eller anklagemyndigheden uden dom. Den primære årsag hertil er, at ejer er gået konkurs undervejs i forløbet.

Der er supplerende materiale om registrering i tabelsamlingen side 31.



GI udvikling

I 2011 har GI bevilget penge til mange forskelligartede projekter, som spænder lige fra udvikling af nye ventilationssystemer til det omfattende projekt Renovering på Dagsordenen, der er omtalt i indledningen til denne beretning. For første gang er årets bevillingsramme udnyttet fuldt ud, hvilket er helt i tråd med GI's udviklingsstrategi og forstærkede indsats på området.

Energirenovering – holdninger og adfærd

Energirenovering er et af byggeriets store emner og udfordringer. GI har støttet et projekt, som skal skabe ny viden om og give inspiration til bygningsejere og administratører, når det gælder lejernes holdninger til energirenovering. Dermed skabes nye muligheder og idéer til påvirkning af lejernes adfærd, der kan fremme energibesparelser i private udlejningsejendomme. Bygherreforeningen er ansvarlig for projektets gennemførelse.

TV serie om bevaringsværdige ejendomme

DR og Bygningskultur Danmark har fået støtte til en TV-serie om istandsættelse af bevaringsværdige bygninger. Det er målet, at udsendelserne på pædagogisk og underholdende vis skal øge interesserede seeres viden om istandsættelse af bevaringsværdige ejendomme. I otte programmer sættes to arkitekter på opgaven med at oplyse, begeistre, formidle og underholde, med udgangspunkt i istandsættelse af 8 konkrete bevaringsværdige ejendomme.

Færdiggørelse af digitale opslagsværker

GI og Realdania har i fælleskab støttet en færdiggørelse af opslagsværkerne Dansk Byggeskik og Danske Bygningsmodeller, så de bliver komplette ved at tilføje den byggetekniske periode fra 1970 til i dag. GI har sammen med Realdania tidligere finansieret udviklingen af de 2 opslagsværker som indeholder omfattende information og

3D modeller vedrørende boligetageejendomme frem til 1970. Begge værktøjer findes på nettet. Den øgede spændvidde i materialet skal medvirke til at styrke opslagsværkernes anvendelse i forbindelse med byggeteknisk undervisning. Projektet gennemføres i et samarbejde mellem sbs rådgivning a/s og Byggecentrum.

Nye former for idéudvikling

Dansk Arkitektur Center har fået støtte til et projekt, som i form af en kampagne med overskriften "Better Living" skal sætte fokus på idéer til renovering af den eksisterende bygningsmasse. Idéudviklingen foregår på en digital platform – "Innosite", hvor det er muligt for forskellige aktører at dele og diskutere idéer indenfor den definerede kampagne. Innosite er en del af et 5-årigt initiativ *Åben innovation i byggeriet* som Realdania og Erhvervs- og Byggestyrelsen (EBST) har igangsat i foråret 2011.

Ventilationssystemer med lavt energiforbrug

I regeringens energistrategi 2050 understreges det, at energiforbruget i eksisterende bygninger skal reduceres kraftigt, og at det er særdeles nødvendigt med energieffektiviseringer. Energiforbruget til ventilation udgør en stadig større andel af det samlede energiforbrug i tætte bygninger. GI har bevilget penge til et projekt på SBI, som skal udvikle innovative designprincipper til ventilationssystemer i eksisterende etageboliger, med fokus på lavt energiforbrug og godt indeklima.

Verdenskongres om grønne tage

GI har bevilget penge til en verdenskongres i København i september 2012 med fokus på grønne tage. Det er tanken at samle førende eksperter fra hele verden for at diskutere casestudier, forskning og politiske initiativer indenfor feltet. Interessen for grønne tage som en væsentlig parameter i byers byplanlægning er stigende i takt med

Oversigt over bevillinger til udviklingsprojekter i 2011

Titel	Bevilling
Energirenovering – holdninger og adfærd	2,8 mio kr
Kampagne - Renovering på dagsorden	4,1 mio kr
TV serie om bevaringsværdige ejendomme	1,0 mio kr
Opslagsværker – Dansk byggeskik og Danske Bygningsmodeller	0,9 mio kr
Metoder til formidling af ny viden	0,2 mio kr
Bog med gode renoveringseksempler	0,9 mio kr
Nye former for ideudvikling – kampagne "Better Living"	0,5 mio kr
Skimmel.dk - information	0,5 mio kr
Ventilationssystemer med lavt energiforbrug	1,5 mio kr
Verdenskongres om grønne tage	0,1 mio kr
God kælderskik – information	2,2 mio kr
Gode vådrum – mobil udstilling	0,8 mio kr
Film – klik et håndværk	1,5 mio kr
Dataanalyser – tænketank	1,0 mio kr

klimaforandringer. Grønne tage kan absorbere betydelige mængder nedbør, og samtidig lette presset på kloaksystemer. Samtidig kan grønne tage reducere temperaturen i både bygninger og byer. Endelige bidrager grønne tage til at skabe gode omgivelser for mennesker. Københavns Kommune er ansvarlig for kongressen.

God kælderskik

Klimaforandringerne og de stadig mere heftige regnskyl – senest i juli 2011 - aktualiserer fokus på kælderlokaler

– både hvordan vand i kælderen undgås, og hvordan kælderen anvendes. GI har bevilget penge til et projekt, som med afsæt i en hjemmeside, pjecer m.m. skal oplyse ejere og lejere i private udlejningsejendomme om god kælderskik. Projektet gennemføres af Alectia.



før

efter

Otte Rudsgade, Aarhus
Ejendommen fik udnyttet tagetagen,
støjsoleret etageadskillelserne og
etableret altaner og elevator.

Bygningen ligger på en skråning og har otte
etager mod gården og seks etager mod
gaden. Før renoveringen var de sydvendte
altaner

lukkede og så små, at de ikke egnede sig til
ophold. Lejlighederne har nu fået 10 m²
udendørs areal i form af sydvendte altaner.

Eksempel fra GI's bog *Renovering* fra 2011.

Fotos: TLK Ejendomsadministration og Lars Aarø



før



efter

LANGKÆRPARKEN, TILST

Udlejningsejendommen har fået en gennemgribende energirenovering med højisolerede, præfabrikerede facadekassetter beklædt med naturskifer, tag- og sokkelisolering, nye højisolerede energivinduer, og på taget er installeret 50 m² solfangere.

Langkærparken består af 35 treetages boligblokke, der før renoveringen var utilstrækkeligt isolerede og utidssvarende i boligindretningen.

Den renoverede klimablok står nu med nye facader i naturskifer, nye vindfang som indgangspartier og nye energivinduer.

Eksempel fra GI's bog *Renovering* fra 2011.

Fotos: NOVA5 Arkitekter



før



efter

GI regnskab

I 2011 havde GI et overskud på 46,1 mio. kr. og egenkapitalen udgjorde 752 mio. kr.

De samlede driftsindtægter - finansindtægter og finansudgifter samt kursreguleringer - udgjorde 134,9 mio. kr. jf. tabel 3. De rene administrationsomkostninger og personaleomkostninger udgjorde 55,4 mio. kr., hvortil kommer af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver 8,1 mio. kr., og tilskud i henhold til boligreguleringslovens § 61 21,1 mio. kr.

De samlede driftsomkostninger udgjorde herefter 84,5 mio. kr., og årets nettoresultat beløb sig til 46,1 mio. kr., efter fradrag af resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

GI har tidligere indgået 4 aftaler med staten om betaling af en del af udgifterne til byfornyelse, aftalt boligforbedring, vedligeholdelse af private udlejningsboliger mv. I 2011 er udbetalt 59,6 mio. kr. til Staten og siden 1988 er i alt udbe-

talt 967,5 mio. kr. GI har desuden hensat 211,8 mio. kr. (nutidsværdi) til fremtidige betalinger på disse 4 ordninger. Pr. 1. januar 2012 indestod der indlånsmidler (bindingsmidler) på i alt 2.230,2 mio. kr.

Obligationsbeholdningen gav i regnskabsåret 2011 et samlet afkast på 5,7 % inklusiv kursgevinster. Benchmark for obligationsbeholdningen er gennemsnittet af Nordeas indeks for flexlån og konverterbare realkreditobligationer, der udgjorde 6,6 %.

Aktiebeholdningen er anbragt i 5 forskellige porteføljer, der administreres af eksterne porteføljemanagers. Aktiebeholdningen har givet et samlet afkast på -20,3 mio. kr. Dette svarer til en forrentning på -8,6 %, hvilket var på niveau med benchmark målt ved MSCI indekset (-3,0 %), især fordi Sparinvest har klaret sig dårligt i 2011.

Tabel 3. Driftsindtægter 2011

	Mio. kr.
Afkast af obligationer	46,4
Afkast af aktier	-20,3
Afkast af udlån, eksklusiv tab ved udstedelse af nye lån	197,4
Kurstab ved udstedelse af nye lån med begunstigede vilkår	- 24,1
Lånetilbud, værdiregulering	9,9
Renter af banklån, prioritetsgæld mm.	- 17,8
Lån BvB, amortisering mm.	0,9
Amortisering samt ændring af skøn over fremtidige betalinger vedrørende dispositionsfonde	- 21,0
Forrentning af bindingsmidler mm.	- 32,1
Andre driftsindtægter og -udgifter	- 4,4
Driftsindtægter i alt	134,9

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

Ved et kursfald på 10 % vil aktiebeholdningen falde med 22,6 mio. kr., og ved en kursstigning på 10 % vil værdien stige med 22,6 mio. kr.

Markedsværdien af terminssikring af renter vedrørende banklån føres direkte over egenkapitalen. Egenkapitalen udgjorde 752,0 mio. kr. pr. 31. december 2011.

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

Tabel 4. Konsekvensberegninger ved renteændringer. Procentvis ændring af egenkapitalen

Renteændring	- 1 %		+ 1 %	
	Mio. kr.	Ændring i %	Mio. kr.	Ændring i %
Obligationer	11,1	1,47	- 25,1	- 3,33
Lånetilbud	14,0	1,86	- 11,8	- 1,57

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

Resultatopgørelse	2007	2008	2009	2010	2011
Finansielle nettoindtægter	- 72,7	- 80,1	179,4	246,6	139,3
Administration og personale	- 56,9	- 61,8	- 60,8	- 58,5	- 55,4
Tilskud § 61 mv.	- 9,5	- 16,2	- 6,2	- 10,0	- 21,1
Årets resultat	- 145,4	- 257,8	77,1	170,2	46,1
Balancen					
Aktiver i alt	3.942,8	3.604,9	3.510,9	3.578,8	3.661,9
Egenkapital	763,9	486,0	558,3	721,8	752,0
Pengestrømme					
Driftens likviditetsvirkning	52,8	28,1	15,9	3,5	5,7
Bindingsmidler	48,6	- 12,0	36,7	63,0	104,3
Udlån	- 189,4	- 429,6	- 251,8	131,9	138,0
Obligationer og aktier	93,5	275,9	314,6	- 117,1	- 180,4
Øvrige	- 80,5	- 68,9	- 95,0	- 53,5	- 90,4
Årets likviditetsforskydning	- 75,0	- 206,6	20,5	27,8	- 22,8

RESULTATOPGØRELSE 1. januar - 31. december 2011

	2011	2010
	1.000 kr.	1.000 kr.
Renteindtægter	173.634	173.782
Renteudgifter	- 62.823	- 66.145
Nettorenteindtægter	110.811	107.637
Udbytte af kapitalandele	2.141	2.339
Kursreguleringer	26.304	136.619
Finansielle nettoindtægter i alt	139.256	246.596
Andre driftsindtægter og -udgifter	- 4.357	3.184
Driftsindtægter i alt	134.899	249.780
Administrationsomkostninger	- 15.823	- 13.906
Personaleudgifter	- 39.538	- 44.550
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	- 8.080	- 7.117
Tilskud	- 21.095	- 9.953
Driftsomkostninger i alt	- 84.536	- 75.526
Udgifter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	- 4.264	- 4.091
Årets resultat	46.099	170.163
Resultatdisponering		
Årets resultat	46.099	170.163
Foreslås af ledelsen disponeret således:		
Overført resultat	46.099	170.163
Disponeret	46.099	170.163

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

BALANCE 31. december 2011 (sammendrag)

	2011 1.000 kr.	2010 1.000 kr.
Aktiver		
Ejendomme	45.632	44.409
Driftsmidler	10.462	13.387
Selskabsandele	14.685	18.949
Lån til BvB	19.959	19.074
Udlån	2.365.003	2.431.369
Aktier	225.875	246.128
Obligationer	909.060	711.800
Tilgodehavender	24.488	24.154
Likvide beholdninger	46.772	69.577
	<hr/>	<hr/>
Aktiver i alt	3.661.935	3.578.846
Passiver		
EGENKAPITAL I ALT	751.982	721.840
Dispositionsfond, Byfornyelse	54.984	61.361
Dispositionsfond, Aftalt boligforbedring	18.511	23.634
Dispositionsfond, Finanslov 2004	70.344	88.537
Dispositionsfond, Finanslov 2008	67.997	76.878
Forventet kurstab på afgivne lånetilbud	31.409	41.346
HENSÆTTELSER I ALT	<hr/> 243.245	<hr/> 291.756
Prioritetsgæld	924	1.859
Bankgæld	317.099	340.271
Feriepengeforpligtelser	4.945	5.105
Bindingsmidler iht. §§ 18 b og 63 a	2.230.177	2.125.874
Diverse kreditorer m.v.	21.902	21.164
Skyldig støtte vedrørende § 61	26.984	22.257
Skyldigt vedrørende indlånsmidler	64.678	48.720
GÆLD I ALT	<hr/> 2.666.708	<hr/> 2.565.249
Passiver i alt	3.661.935	3.578.846

Tabelsamling lån

Tabel A. Ansøgninger i 2011 fordelt efter størrelse

Ansøgt beløb					I alt		I alt - procentvis	
					Antal	Mio.	Antal	Mio.
Interval								
> 0 - 1 mio. kr.					40	14	45	7
> 1 - 2 mio. kr.					25	37	28	20
> 2 - 3 mio. kr.					6	16	7	8
> 3 - 4 mio. kr.					4	13	5	7
> 4 - 8 mio. kr.					6	34	7	18
> 8 mio. kr.					7	76	8	40
I alt					88	190	100	100

Tabel B. Ansøgninger i 2011 fordelt geografisk

Område					I alt		I alt - procentvis	
					Antal	Mio.	Antal	Mio.
København					21	83	24	44
Frederiksberg					14	14	16	7
Sjælland i øvrigt					16	26	18	14
Fyn					2	1	2	1
Århus					11	33	13	17
Jylland i øvrigt					24	33	27	17
I alt					88	190	100	100

Tabel C. Tilbud i 2011 fordelt efter størrelse

Tilbudt beløb					I alt		I alt - procentvis	
					Antal	Mio.	Antal	Mio.
Interval								
> 0 - 1 mio. kr.					34	13	46	11
> 1 - 2 mio. kr.					22	31	29	25
> 2 - 3 mio. kr.					6	15	8	12
> 3 - 4 mio. kr.					7	24	9	19
> 4 - 8 mio. kr.					6	40	8	33
I alt					75	123	100	100

Tabel D. Tilbud i 2011 fordelt geografisk

Område					I alt		I alt - procentvis	
	Antal	Mio.	Antal	Mio.	Antal	Mio.	Antal	Mio.
København	18	40	24	32				
Frederiksberg	11	10	15	8				
Sjælland i øvrigt	14	16	19	13				
Fyn	3	1	4	1				
Århus	13	33	17	27				
Jylland i øvrigt	16	23	21	19				
I alt	75	123	100	100				

Tabel E. Udbetalinger i 2011 fordelt efter størrelse

Udbetalt beløb Interval	A - lån		B - lån		I alt		I alt - procentvis	
	Antal	Mio.	Antal	Mio.	Antal	Mio.	Antal	Mio.
> 1 mio. kr.	34	15	7	5	41	20	60	23
> 1 - 2 mio. kr.	10	14	8	11	18	25	26	30
> 2 - 3 mio. kr.	3	8	1	2	4	10	6	12
> 3 - 4 mio. kr.	1	3	2	7	3	10	4	12
> 4 - 8 mio. kr.	0	0	3	20	3	20	4	23
I alt	48	40	21	45	69	85	100	100

Tabel F. Udbetalinger i 2011 fordelt geografisk

Område	A - lån		B - lån		I alt		I alt - procentvis	
	Antal	Mio.	Antal	Mio.	Antal	Mio.	Antal	Mio.
København	16	16	9	32	25	48	36	56
Frederiksberg	7	5	3	3	10	8	14	9
Sjælland i øvrigt	11	7	2	2	13	9	19	11
Fyn	2	1	3	3	5	4	7	5
Århus	6	7	2	3	8	10	12	12
Jylland i øvrigt	6	4	2	2	8	6	12	7
I alt	48	40	21	45	69	85	100	100

Tabelsamling **konto**

Tabel G. Bindingskonti inklusiv småhuse, bindingspligtigt areal

Opgjort den 31. december 2011

Bindingstype	Ejendomme	Beboelsesareal m ²	Beboelseslejligheder	Erhvervsareal m ²	Erhvervslejligheder
§ 18 b	7.898	10.425.518	139.547	1.746.554	15.262
§ 63 a	1.693	813.279	10.871	0	0
I alt	9.591	11.238.797	150.418	1.746.554	15.262
Småhuse	477	141.162	1.874	24.464	243
I alt	10.068	11.379.959	152.292	1.771.018	15.505

Tabel H. Indestående bindingsbeløb fordelt på bindingstyper

Opgjort den 31. december 2011 – mio. kr.

Bindingstype				Indestående bindingsbeløb	Ejendomme
§ 18 b				2.162	3.361
§ 63 a				53	699
I alt				2.215	4.060
Småhuse				14	429
I alt				2.229	4.489

Tabel I. Bevægelser i indstående bindingsbeløb

Opgjort for perioden 2007 til 2011 – mio. kr.

Regnskabsår		Indestående primo	Indbetalinger inklusiv renter	Udbetalinger	Indestående ultimo
2007		1.989	299	250	2.038
2008		2.038	295	307	2.026
2009		2.026	271	235	2.062
2010		2.062	284	221	2.125
2011		2.125	328	224	2.229

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

Opgjort den 31. december 2011 for årene 2006 til 2010 – mio. kr.

År		Årets hensættelser	Årets udgifter	Forskel	Samlet saldo
2006		1.621	1.977	- 356	- 3.577
2007		1.634	2.069	- 435	- 4.012
2008		1.642	2.130	- 488	- 4.500
2009		1.704	1.830	- 126	- 4.626
2010		1.727	1.632	95	- 4.531
I alt		8.328	9.638	- 1.310	

Table K. § 63 a hensættelser, udgifter og samlet saldo

Opgjort for aktive konti den 31. december 2011 for årene 2006 til 2010 – mio. kr.

		Årets hensættelser	Årets udgifter	Forskel	Samlet saldo
2006		14	14	0	- 165
2007		15	18	- 3	- 168
2008		16	24	- 8	- 176
2009		16	17	- 1	- 177
2010		16	17	- 1	- 178
I alt		77	90	- 13	

Table L. Kontrol af § 18 b regnskaber

Korrektion i gennemsnit

År	Antal regnskaber	Samlede udgifter mio.	Korrektion mio.	Korrektion beløb i procent	Korrektion antal i procent
2007	594	190,4	21,0	11,0	49
2008	560	166,0	21,3	12,8	52
2009	436	185,8	20,6	11,1	58
2010	223	110,8	22,3	20,1	58
2011	313	152,3	27,5	18,1	64

Table M. Kontrol af § 63 a regnskaber

Korrektion i gennemsnit

År	Antal regnskaber	Samlede udgifter mio.	Korrektion mio.	Korrektion beløb i procent	Korrektion antal i procent
2007	81	17,3	6,4	37,2	61
2008	86	16,8	5,6	33,3	55
2009	66	10,3	2,7	26,7	52
2010	78	11,3	4,2	36,6	50
2011	82	12,4	2,9	23,5	41

Tabelsamling påbudt vedligehold

Tablel N. Anmodninger om påbudt vedligehold geografisk

Område	2008		2009		2010		2011	
	Antal	%	Antal	%	Antal	%	Antal	%
København og Frederiksberg	37	31	44	38	37	36	31	31
Sjælland i øvrigt	44	36	38	33	32	31	37	37
Fyn	6	5	8	7	5	5	5	5
Århus	5	4	3	2	8	8	18	18
Jylland i øvrigt	29	24	23	20	20	20	9	9
I alt	121	100	116	100	102	100	100	100

Tablel O. Afsluttede sager om påbudt vedligehold

Årsag	2008		2009		2010		2011	
	Antal	%	Antal	%	Antal	%	Antal	%
Arbejder udført af udlejer	83	72	66	53	81	70	47	52
Arbejder udført af GI	15	13	35	28	11	10	17	19
Afslået	0	0	0	0	0	0	0	0
Anden grund	18	15	23	19	23	20	26	29
I alt	116	100	124	100	115	100	90	100

Tablel P. Udgifter til påbudte arbejder udført af GI

Interval	2008		2009		2010		2011	
	Antal	%	Antal	%	Antal	%	Antal	%
> 0 - 10.000 kr.	8	42	11	31	3	28	6	35
> 10 - 20.000 kr.	5	27	3	9	2	18	2	12
> 20 - 50.000 kr.	1	5	8	23	2	18	4	24
> 50 - 100.000 kr.	4	21	5	14	2	18	5	29
> 100.000 kr.	1	5	8	23	2	18	0	0
I alt	19	100	35	100	11	100	17	100

Tabelsamling registrering

Tabel Q. Registreringer – antal ejere

Status 31. december 2011	1 gang	2 gange	3 eller flere gange	I alt
§ 113 a, stk. 3 nr. 4	186	21	12	219
§ 113 a, stk. 3 nr. 5	76	9	6	91
I alt	262	30	18	310

Tabel R. Registreringer – antal ejere

Status 31. december 2010	1 gang	2 gange	3 eller flere gange	I alt
§ 113 a, stk. 3 nr. 4	144	11	10	165
§ 113 a, stk. 3 nr. 5	70	8	2	80
I alt	214	19	12	235

Tabel S. Registreringer – antal ejere

Status 31. december 2009	1 gang	2 gange	3 eller flere gange	I alt
§ 113 a, stk. 3 nr. 4	153	12	14	179
§ 113 a, stk. 3 nr. 5	59	10	4	80
I alt	212	22	18	235

Tabel T. Registreringer – antal ejere

Status 31. december 2008	1 gang	2 gange	3 eller flere gange	I alt
§ 113 a, stk. 3 nr. 4	140	15	14	169
§ 113 a, stk. 3 nr. 5	41	5	3	49
I alt	181	20	17	218

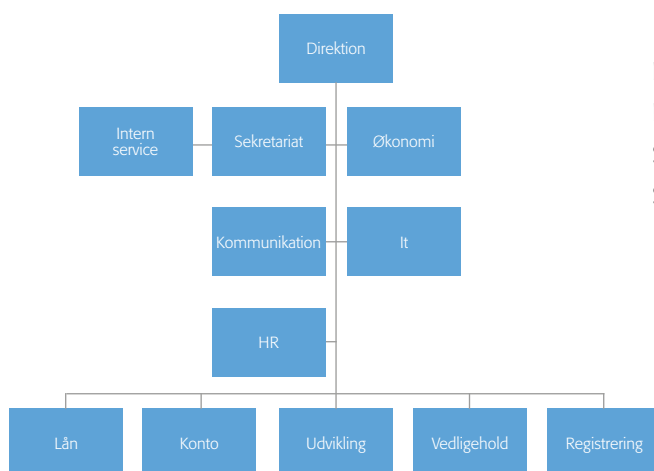
GI organisation

DIREKTION

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

ADMINISTRATION pr. 31. december 2011

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



BESTYRELSE

Ejendomsforeningen Danmark:
Direktør John R. Frederiksen, formand
Statsautoriseret revisor Dan Koefoed
Advokat Merete Vangsøe Simonsen
Danske Udlejere:
Advokat Keld Frederiksen
Direktør Conny Lindholt
Lejernes Landsorganisation:
Landsformand Helene Toxværd
Forretningsudvalgsmedlem Karsten H. Gravesen
Cheføkonom Jesper Larsen
Danmarks Lejerforening:
Landsformand Bodil Kjærum

REVISION

Ernst & Young, Godkendt Revisionspartnerselskab
Statsautoriseret revisor Henrik O. Larsen
Statsautoriseret revisor Henning I. Jensen



Lars Axelsen
Adm. direktør



Susanne Borenhoff
Direktør



Randi Michaelsen
Afd. chef GI lån



Hannah Vilvig
Afd. chef GI konto



John Tangaa
It-chef



Neel Andersen
Økonomichef



GI

GI er en fond som løser lovopgaver med det formål at sikre bedre boliger. Vi administrerer penge til vedligeholdelse af private udlejningsboliger, yder billige lån og støtter innovative udviklingsprojekter.

Arbejdsområder:

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

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

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

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



BERETNING 2011

Fotos: GI, hvor intet andet er nævnt

Layout: Tegnestuen Jens V. Nielsen

Print: Digitaltrykkeriet

Oplag: 400

© GI marts 2012



www.gi.dk
www.ejendomsviden.dk

Ny Kongensgade 15
1472 København K
Telefon 82 32 23 00
E-mail gi@gi.dk