

# 2013

Beretning





## Forsidefoto

Vinder af renoverprisen 2013 blev københavnejendommen Ryesgade 30. Ejendommen er en fin repræsentant for det murede byggeri i slutningen af 1800-tallet.

## Fotoserie

Der var seks nominerede projekter til renoverprisen 2013, og de er også genstand for det fotografiske tema i denne beretning.



# Beretning 2013

---

Året 2013 – og starten af 2014 .....	4
GI lån .....	8
GI konto .....	10
GI påbudt vedligehold .....	14
GI registrering .....	15
GI udvikling .....	16
GI regnskab .....	20
Tabelsamling .....	24
GI organisation .....	30

# Året 2013 – og starten af 2014

## Hos GI tror vi på, at bedre boliger skaber bedre liv

Det er vigtigt for GI, at kunder og andre interessenter har et klart billede af, hvad GI arbejder med, og hvilke tanker og visioner der er forbundet med det. GI har derfor arbejdet med en kernefortælling, som i kort form lyder:

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

Udover kernefortællingen har GI arbejdet med udvikling af nyt logo, payoff og layout på breve, kuverter, pjecer og præsentationsmateriale. Det nye layout vil gradvis blive implementeret i begyndelsen af 2014. Den nye kernefortælling kan også ses i en længere version på bagsiden af beretningen. Det nye payoff hedder **GI Bedre boliger – bedre liv**

## Fokus på selvbetjening

GI har igennem en årrække gradvist givet kunderne flere og bedre muligheder for at anvende digital selvbetjening. Det er en naturlig udvikling, at flere og flere områder gøres digitale, og det har da også været et ønske fra mange udlejere og administratorer. Omvendt er det, som for andre virksomheder, en udfordring at få flertallet af kunderne – vores udlejere – til at bruge selvbetjeningsløsningerne. GI har derfor i 2013 gennemført en kampagne for at markedsføre selvbetjeningsløsningen for indberetning af udgifter, som også er blevet gjort mere brugervenlig.

Markedsføringskampagnen løb i første halvår af 2013 – op til fristen for at indberette regnskab den 1. juli.

Den tætte og personlige opfølgning gav en god dialog med udlejerne, og vi fandt ud af, at ikke alle var klar over, at selvbetjeningsløsningen findes, ikke alle er klar til at bruge den, og endelig er der nogle, som ikke ønsker at bruge de digitale funktioner.

Alt i alt gav initiativet en forøgelse af antallet af udlejere, som bruger den digitale selvbetjening til at indberette udgifter (den digitale regnskabsblanket). Det er nu omkring 70 % af regnskaberne, der indberettes digitalt. Målet er, at den digitale andel gradvis skal nærme sig 100 %, og vi følger derfor op på markedsføringen i 2014 med henblik på at forøge andelen yderligere.

## Renoverpris kårer Danmarks bedste renovering

I januar måned 2013 offentliggjorde GI og Realdania, at de to fonde i fællesskab har stiftet en *Renoveringspris*, der skal kåre Danmarks bedste renoveringsprojekt. For begge parter står det meget højt på dagsorden at få byggebranchen til at rette øjnene mere mod renovering af den eksisterende bygningsmasse – og ikke kun fokusere på nybyggeri. Ved at vise de gode resultater, der kan opnås ved en renovering, er det håbet, at det vil hæve den faglige stolthed og lysten til at arbejde med renovering. *Renoverprisen 2013* blev uddelt ved et stort og festligt arrangement den 5. september 2013. Ud af 107 indstillede projekter blev 6 nomineret, og vinderen blev den private boligudlejningsejendom Ryesgade 30 i København, der er blevet omfattende energioptimeret samt har fået indrettet nye tagboliger. 17 glade repræsentanter for ejerne og hele teamet bag renoveringen modtog prisen. De 6 indstillede projekter viste hele spektret af forskellige slags ejendomme og renoveringstyper – lige fra kulturcentret Nordkraft i Aalborg over den almene Langkærparken i Tilst og kontorejendommen Henkel i Valby til vinderen, der er en typisk beboelsesejendom med bindingskonto i GI.

## Renovering er på dagsorden også på DR 1

DR1 viste i foråret 2013 en ny og underholdende renoveringsserie "Bevar Mig Vel", som på pædagogisk og underholdende vis følger de overvejelser og konkrete udfordringer, som en række familier har i forbindelse med renovering af deres bolig. Familierne får professionel råd og vejledning af restaureringsarkitekterne Marcelle Meyer og Noah Whitehorn. GI har medvirket til finansieringen af udsendelserne, som har Bygningskultur Danmark som initiativtager. Det gennemsnitlige seertal har ligget på imponerende 550.000.

**KULKRAFTVÆRKET NORDKRAFT** i Aalborg blev renoveret og fungerer nu som center for en stribe organisationer og kulturel aktivitet. Ved renoveringen har man bevaret den industrielt patinerede overflade og synlige spor fra kul-kraftværkets produktion.



**POPLEN ER EN** institution i Roskilde kommune. Før renoveringen havde den en udstråling som en frossen poulard, mente nomineringsudvalgets formand. Renoveringen har skabt lange køer til institutionen.

### Lån og bevaring

GI tilbyder billige lån til vedligeholdelse og forbedring af bindingspligtige ejendomme. Lånene adskiller sig fra almindelige realkredit- og banklån på flere måder.

GI skal ikke tjene på sit udlån, og lånene har en fast rente, der ligger under markedsrenten. Aktuelt tilbydes en fast rente på 3 % med løbetid op til 30 år. Der opkræves ikke administrationsbidrag eller gebyrer.

Til gengæld kræver GI, at der udføres byggearbejder i god arkitektonisk og håndværksmæssig kvalitet, der ikke forringer ejendommens bevaringsværdi. GI bidrager i idéfasen med gratis rådgivning for at sikre dette.

Pr. 1. januar 2014 er lånevilkårene forbedret, således at der kan tilbydes lån på op til 15 mio. kr. pr. ejendom, hvor maksimum tidligere var 8 mio. kr. Endvidere kan der som noget nyt tilbydes lån på 100 % af byggeomkostningerne for ejendomme med Save værdi 1 – 4. For øvrige ejendomme er grænsen 90 %.

### Rådgivning om Grøn Byfornyelse

I foråret 2012 indgik et bredt flertal i Folketinget en energiaftale, der sigter imod at reducere CO<sub>2</sub> udledningen og gøre Danmark mere uafhængig af fossile brændstoffer. I forlængelse heraf fremsatte regeringen i december 2012 lovforslag om en energisparepakke i private udlejningsboliger. Lovforslaget indeholder en række forskellige ændringer med det formål at gøre ejer og lejere mere interesserede i at gennemføre energibesparende foranstaltninger. Lovforslaget blev efterfølgende trukket tilbage, men genfremsat i revideret form i februar 2014.

Et af elementerne i lovforslaget hedder *Aftalt Grøn Byfornyelse*, og der lægges op til, at GI kan varetage en rådgivningstjeneste om denne nye bestemmelse. Dette skal ses i forlængelse af den rådgivning om Aftalt Boligforbedring, som GI forestod og finansierede indtil for ca. 10 år siden.



GI har efter drøftelse med Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter planlagt en sådan uvildig rådgivningsordning for ejere og lejere. Loven ventes at træde i kraft den 1. juli 2014.

### Ny udviklingsstrategi

GI kan anvende indtil 20 % af årets renteindtægter til tilskud til udviklingsprojekter efter Boligreguleringslovens § 61. Bestyrelsen tildeler tilskud på baggrund af en udviklingsstrategi, der revideres hvert 3-4 år. I 2013 er vedtaget en ny udviklingsstrategi, hvis overordnede formål er at bidrage til udvikling af viden og initiativer på renoveringsområdet til gavn for samfundet.

Ud over klassisk filantropi (støtte til konkrete ansøgninger) og strategisk filantropi (støtte til projekter, hvor GI selv har medvirket aktivt med idé-udviklingen), vil GI i stigende grad lægge vægt på katalytisk filantropi (dannelse af partnerskaber og netværk med det formål at drøfte og løse relevante samfundsmæssige problemstillinger). Projekterne Renovering på dagsordenen og Tænk tank om bygningsrenovering, som GI har støttet de sidste par år, er eksempler på denne nye type filantropi. Denne metode benyttes af mange store amerikanske



fonde, og har som formål at udnytte tilskudsmidlerne mest effektivt via inddragelse af private virksomheder, organisationer, offentlige institutioner samt ildsjæle.

### Økonomi og administration

I 2013 havde GI et overskud på 74,8 mio. kr. og egenkapitalen udgjorde 914,9 mio. kr.

Det nuværende danske renteniveau er ekstremt lavt, og blandt andet derfor har GI 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 200-300 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.

For at sikre en passende risikospredning samt for at optimere de forventede finansindtægter er GI's aktiver – ud over GI-pantebreve i forbindelse med udlån – anbragt i en blanding af realkreditobligationer, virksomhedsobli-

gationer og aktier i investeringsforeninger. De finansielle investeringer styres løbende i overensstemmelse med en investeringspolitik, der er godkendt af bestyrelsen.

I 2013 har bestyrelsen desuden godkendt et sæt etiske retningslinjer for de finansielle investeringer. Hovedreglen er, at de investeringsforeninger, som GI benytter, skal have underskrevet konventionerne UN-PRI og UN Global Compact, der ikke tillader investeringer i selskaber, der overtræder konventionerne om menneskerettigheder, arbejdstagerrettigheder, miljø, anti korruption og illegale våben. GI skal løbende drøfte disse forhold med hver enkelt investeringsforening.



John R. Frederiksen  
Bestyrelsesformand



Lars Axelsen  
Adm. direktør

## Lånekvote og lånerente

Den årlige lånekvote udgør 200 mio. kr.

Renten på nye lånetilbud justeres løbende for at sikre, at efterspørgslen så vidt muligt modsvarer kvoten. Renten har været 3 % p.a. siden 15. december 2011.

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

Lån ydes op til 90 % af anlægsudgiften med en løbetid på op til 30 år og med mulighed for afdragsfrihed de første 5 år. Den årlige ydelse er 5,07 % på et 30-årigt lån uden afdragsfrihed.

Med afdragsfrihed er den årlige ydelse 3 % af hovedstolen de første 5 år og 5,70 % de næste 25 år.

## Ansøgninger

Der er i 2013 modtaget 75 ansøgninger for i alt 259 mio. kr. Ansøgningerne vedrører ejendomme i hele landet. I 2012 blev der modtaget 79 ansøgninger for i alt 245 mio. kr. Ansøgningerne de sidste 4 år er vist i figur 1.

## Tilbud

Der er i 2013 tilbudt 49 lån for i alt 120 mio. kr. I 2012 blev der tilbudt 63 lån for i alt 138 mio. kr. Kunderne har en frist på 2 år til at udføre arbejdet. Tilbuddene de sidste 4 år er vist i figur 2.

## Udbetalinger

Der er i 2013 udbetalt 28 lån for i alt 52 mio. kr. (figur 3). I 2012 blev der udbetalt 48 lån for i alt 56 mio. kr. Udbetalingerne de sidste 4 år er vist i figur 3.

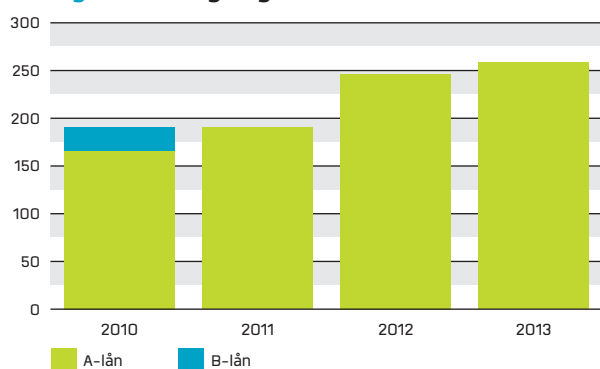
Mange kunder vælger at få GI lån udbetalt med afdragsfrihed de første 5 år. I 2013 blev 57 % af lånene udbetalt med afdragsfrihed mod 48 % i 2012.

## Teknikerservice

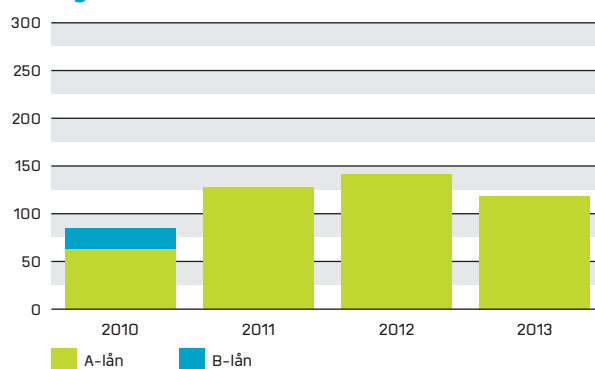
GI tilbyder et besøg af en kyndig tekniker. På mødet afklares ejendommens tilstand. Kunden får vejledning til de ønskede arbejder. I de fleste tilfælde resulterer dialogen i gode projekter, hvor der bruges håndværksmæssigt korrekte løsninger og tages hensyn til de arkitektoniske kvaliteter.

Der er i 2013 givet teknikerservice i 63 ejendomme. Ud af de 57 afsluttede sager resulterede 11 sager i en ansøgning om lån, svarende til ca. 19 %.

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



Mio. kr. **Figur 2: Tilbud i beløb**





**VED RENOVERINGEN AF  
NORDKRAFT** i Aalborg, har man  
skabt et aktivt center for kultur og  
institutionsliv.

### 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

Der er i 2013 brugt 117 mio. kr. af den samlede kvote på 200 mio. I 2012 var det samlede forbrug 138 mio. kr. Kvoteforbruget de sidste 4 år er vist i figur 4.

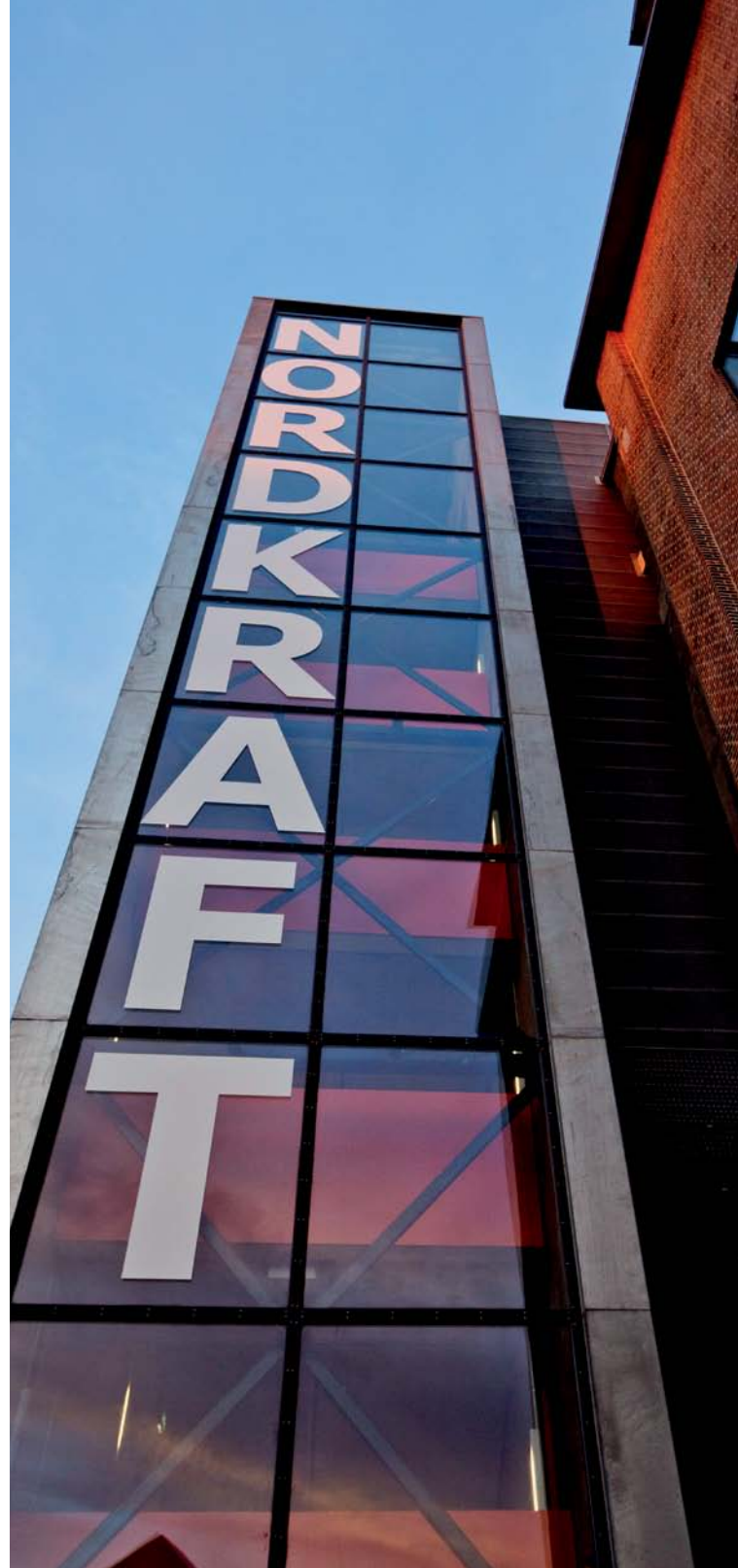
### Ekstraordinære indfrielse og afdrag

I 2013 blev der ekstraordinært indfriet og afdraget på 222 lån for i alt 188 mio. kr. I 2012 blev der ekstraordinært indfriet og afdraget på 235 lån for i alt 190 mio. kr.

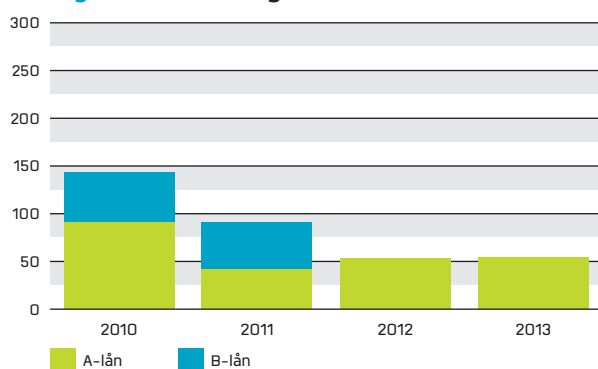
### Låneportefølje og restgæld

Ved udgangen af 2013 bestod den samlede låneportefølje af 2.673 lån med en samlet nominal restgæld på 2,9 mia. kr. Den kursregulerede værdi udgjorde 2,0 mia. kr.

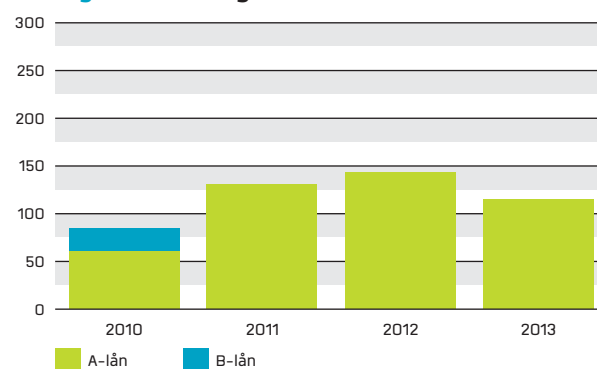
Supplerende talmateriale til afsnittet om GI Lån kan ses i tabelsamlingen på side 24 - 25, tabel A-F.



Mio. kr. **Figur 3: Udbetalinger i beløb**



Mio. kr. **Figur 4: Forbrug af kvoten i beløb**



# GI konto

## Antal bindingskonti

Pr. 31.12.2013 var der 10.060 bindingskonti inkl. småhuse, hvilket er 80 færre konti end 31.12.2012. Antallet af bindingskonti er uden småhusene faldet en smule, omkring ½ %, fra 2012 til 2013.

Udviklingen i antallet af bindingskonti over de seneste 4 år, opgjort pr. 31.12., er vist i figur 5.

## Indestående bindingsbeløb

Det samlede indestående bindingsbeløb var pr. 31. december 2013 på 2.353 mio. kr. Der er tale om en stigning på 80 mio. kr. i forhold til året før, hvor indestændet var 2.273 mio. kr. Der er indbetalt 320 mio. kr. (inkl. rentetilskrivning) i 2013, hvilket er 3 mio. mere end året før. Udbetalingerne har i 2013 været noget mindre end i 2012, nemlig 241 mio. kr. mod 273 mio. kr. Rentetilskrivningen for 2013 er 34 mio. kr. Udviklingen i indestående bindingsbeløb over den seneste 4-årige periode er vist i figur 6.

97 % af indestændet vedrører § 18 b konti. I antal svarer § 18 b kontiene til 77 % af konti med indestående. Indestændet på småhusene er under 1 % af det samlede indestående, mens små 3 % vedrører § 63 a konti. I antal er småhusenes andel 8,5 % af alle konti med indestående.

og § 63 a kontienes andel af alle konti med indestående er knapt 17 %.

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

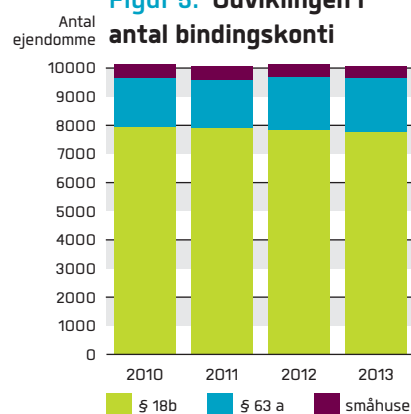
## Bindingskonti efter § 18 b

Saldiene i tabel 1 (side 11) er pr. seneste regnskabsdato, hvilket typisk er pr. 31. december 2012, fordi fristen for at sende regnskab ind for 2013 først udløber den 1. juli 2014.

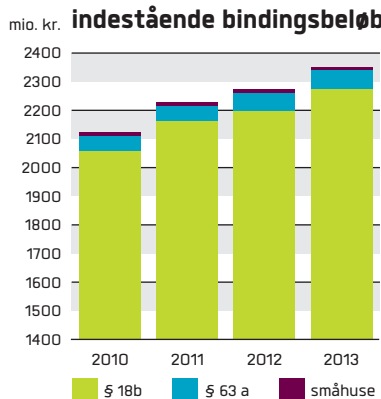
Den samlede positive saldo på § 18 b konti på 2.316 mio. kr. svarer ikke til indestående, fordi indestående er det eksakte beløb, der indestod 31.12.2013, mens saldi er opgjort pr. 31.12.2012 eller en anden senere dato, som er seneste regnskabsdato for de konti, der ikke følger kalenderåret. Det betyder, 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 (inkl. konti med 0 kr. i saldo). Den procentvise andel af konti med positiv § 18 b saldo er stort set uændret i forhold til 2012. Andelen af konti med negativ § 18 b saldo – ca. 57 % – viser, at der siden bindingsordningens

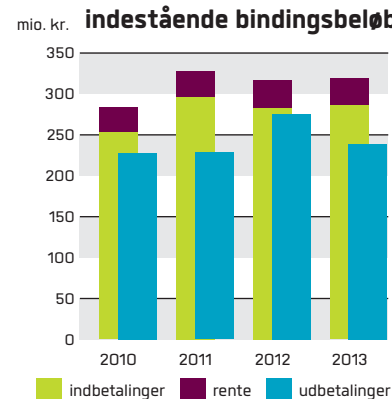
Figur 5: Udviklingen i antal bindingskonti



Figur 6: Udviklingen i indestående bindingsbeløb



Figur 7: Bevægelser i indestående bindingsbeløb



start er afholdt udgifter på disse konti, der har været større end hensættelserne.

Den samlede negative § 18 b saldo er faldet fra -4.961 mio. kr. i 2012 til -4.885 mio. kr. i 2013. Den negative § 18 b saldo kan modregnes i de fremtidige hensættelser. Udgifterne for 2012 var 48 mio. kr. mindre end hensættelserne (Tabel J på side 26).

Den samlede saldo på både § 18 og § 18 b pr. sidste regnskabsdato opgjort 31.12.2013 udgør -4.592 mio.kr. (-4.885 + 293), jf. tabel J i tabelsamlingen på side 26. Det fremgår af denne, at det samlede underskud på § 18 og 18 b i 2008 var lidt over 4,6 mia. kr., mens det i 2012 var knapt 4,6 mia. kr. Det viser, at hvor der tidligere, i årene op til 2009, skete en forøgelse af den samlede negative saldo på § 18 og § 18 b, er forskellene mellem hensættelser og udgifter i de seneste år formindsket, så ændringen af den samlede saldo fra år til år er langt mindre. I de sidste 4 år har det skiftet fra år til år, om årets hensættelser eller udgifter var størst.

Det fremgår af tabel I på side 26, at det samlede indestående for ejendomme med positiv saldo er vokset gradvist fra ca. 2 mia. kr. i 2009 til ca. 2,35 mia. kr. i 2013.

Hensættelserne reguleres på grundlag af udviklingen i nettoprisindekset. Det gennemsnitlige hensættelsesbeløb for § 18 og § 18 b var tilsammen 145 kr. pr. m<sup>2</sup> i 2013 og er forhøjet med 1 % for 2014, hvorfor beløbet kan beregnes til 146 kr. pr. m<sup>2</sup> i gennemsnit.

#### Bindingskonti efter § 63 a

Saldi i tabel 2 (side 12) er pr. seneste regnskabsdato, hvilket typisk er pr. 31.12.2012, fordi fristen for at sende regnskab ind for 2013 først udløber den 1. juli 2014.

Den samlede positive saldo på § 63 a konti på 68 mio. kr. svarer ikke til indestående, fordi indestående er det

**EN GAMMEL FORNEM** bygget lade i Vester Mølle nær Skanderborg er blevet renoveret og indrettet som kulturcenter for området med frivillige menneskers indsats som drivkraft.



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

Opgjort 31. december 2013 – mio. kr.

Positiv / negativ saldo	Antal ejendomme	§ 18 saldo	§ 18 b saldo
§ 18 positiv eller 0 / §18 b positiv eller 0	3.161	556	2.237
§ 18 negativ / §18 b positiv	192	-48	79
§ 18 0 / §18 b negativ	3.371	0	-4.867
§ 18 negativ / §18 b negativ	1.037	-215	-2.334
I alt	7.761	293	-4.885

eksakte beløb, der indestod 31.12.2013, mens saldi er opgjort pr. 31.12.2012 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.

Knap 51 % af ejendommene har en negativ saldo, der kan modregnes i de fremtidige hensættelser. Andelen af konti med negativ saldo og den store samlede negative saldo viser, at hensættelserne langt fra dækker udgifterne til forbedringerne. Udlejeren kunne i stedet have valgt at få forbedringerne dækket ved at forhøje huslejen.

I tabelsamlingen på side 27, tabel K, vises udviklingen i § 63 a hensættelserne, udgifterne og samlet saldo for årene 2008 – 2012. Det samlede underskud på § 63 a kontiene er for 5-årsperioden 8 mio. kr. Siden bindingsordningens start beløber det samlede underskud sig til 176 mio. kr.

Hensættelsesbeløbet, som reguleres efter nettoprisindekset, var 22 kr. pr. m<sup>2</sup> i 2013 kr. pr. m<sup>2</sup> og er for 2014 ligeledes 22 kr. pr. m<sup>2</sup>.

### Kontrol af indsendte regnskaber

Der er afsluttet "almindelig" kontrol af 525 § 18 b regnskaber, fordelt på 461 udlejningsejendomme, 30 restejendomme i ejerlejlighedsforeninger og 34 andelsboligforeninger.

Der er i 2013 korrigeret for 30,8 mio. kr., svarende til 15,9 % af de samlede udgifter på i alt 193,3 mio. kr. I 2012 blev der korrigeret for 16,1 %, så korrektionsprocenten er så godt som uændret.

Der er i 2013 foretaget en yderligere kontrol af regnskaber, som er udtaget særskilt enten med henblik på at

styrke kontrolaspektet eller ud fra en konkret risikovurdering. Den samlede analyse af de herefter i alt 626 kontrollerede § 18 b regnskaber viser, at der for gennemgåede bilag på i alt 538,3 mio. er der korrigeret for i alt 142,0 kr., svarende til en korrektionsprocent i gennemsnit på 26,4 %.

Korrektionsprocenten alene for de 101 regnskaber, der er udtaget særskilt (på baggrund af en styrkelse af kontrolaspektet og ud fra en konkret risikovurdering) er 32,2 %. Antallet af kontrollerede sager er markant større end tidligere år, og samtidig er der tale om den største beløbsmæssige korrektion.

Der er af § 63 a-konti kontrolleret 109 regnskaber fordelt på 107 udlejningsejendomme og 2 restejendomme i ejerlejlighedsforeninger.

Den beløbsmæssige korrektion udgør i gennemsnit 46,4 %, hvilket er så godt som uændret i forhold til 2012 med 46,8 %. Korrektionen svarer til, at de samlede udgifter på i alt 21,8 mio. kr. er reduceret med 10,1 mio. kr.

Korrektionsprocenterne mv. for perioden 2009 – 2013 kan ses i tabel L og M i tabelsamling på side 27.

### Retssager

GI har ikke været part i retssager, som er afgjort i 2013.

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

**Tabel 2: Fordeling af § 63 a saldi pr. sidste regnskabsdato**

Opgjort 31. december 2013 – mio. kr.

Positiv / negativ saldo	Antal ejendomme	§ 63 a saldo
§ 63 a positiv eller 0	927	68
§ 63 negativ	951	-243
<b>I alt</b>	<b>1.878</b>	<b>-175</b>



I **LANGKÆRPARKEN** i Tilst ved Århus er en af 35 boligblokke blevet genstand for en forsøgsrenovering. Med støtte fra fonde har man udfordret grænserne for, hvor meget man kan spare på energien i en klassisk betonboligblok.

# GI påbudt vedligehold

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

## Anmodninger

Der er i 2013 modtaget 85 anmodninger fra lejere, som ønskede at GI udførte vedligeholdelsesarbejder. GI modtog 110 anmodninger i 2012. Fordelingen af anmodningerne de sidste 4 år er vist i figur 8.

## Afsluttede sager

Der er afsluttet 99 sager i 2013 mod 100 sager i 2012. Udlejer har selv udført arbejdet i de fleste sager efter forudgående dialog med GI.

I 2013 har udlejer udført arbejdet i 58 % af sagerne, mens det i 2012 var 63 %.

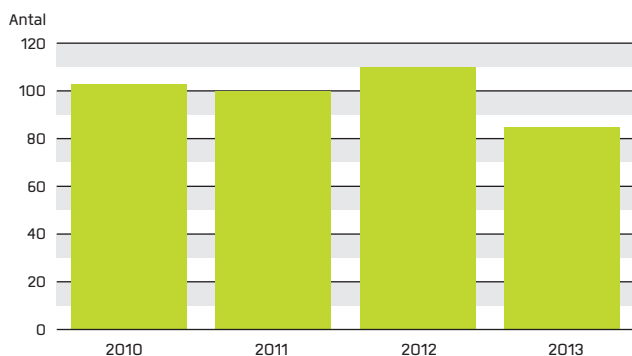
GI har i 2013 udført arbejdet i 16 % af sagerne mod 18 % i 2012. Der er givet 5 afslag, og 21 % er afsluttet af anden grund, eksempelvis hvor lejeren er flyttet, eller sagen er forliget. I figur 9 er vist, hvordan sagerne er afsluttet i de sidste 4 år.

## Afholdte

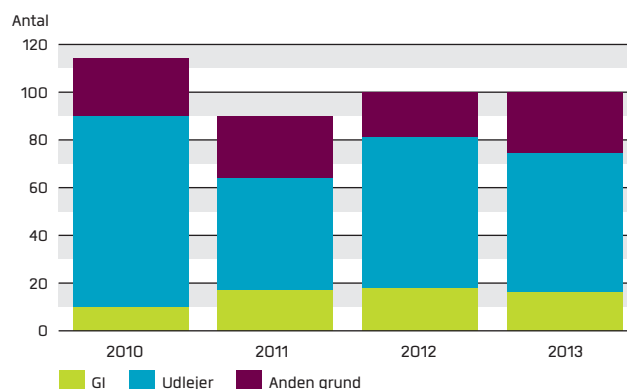
GI har i 2013 udført arbejder for 1,2 mio. kr. mod 1,5 mio. kr. i 2012. GI får dækning for sine udgifter ved at tinglyse pant i ejendommen med fortrinsret efter ejendomsskatter.

Der er supplerende materiale om påbudt vedligehold i tabelsamlingen side 28, tabel N-P.

Figur 8: Anmodninger om vedligeholdelse



Figur 9: Afsluttede sager



# GI registrering

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

- Huslejenævnet indberetter, at ejer ikke har efterlevet en endelig afgørelse (lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 4)
- GI efter § 60 i boligreguleringsloven har igangsat det arbejde, som huslejenævnet har påbudt ejer at udføre indenfor en given frist (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 for frakendelse er opfyldt. I bekræftende fald bliver ejeren politianmeldt, og anklagemyndigheden beslutter, om sagen skal afgøres ved domstolene.

## Registreringer

Lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 4

Ved udgangen af 2013 er der registreret 209 ejere, der ikke har efterlevet en endelig afgørelse fra huslejenævnet. 174 ejere er registreret 1 gang, 20 ejere er registreret 2 gange, og 15 ejere er registreret 3 eller flere gange.

Lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 5

Ved udgangen af 2013 er der registreret 114 ejere, hvor GI har igangsat påbudsarbejde på en ejendom. 96 ejere er registreret 1 gang, 12 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.

Lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 4 og nr. 5

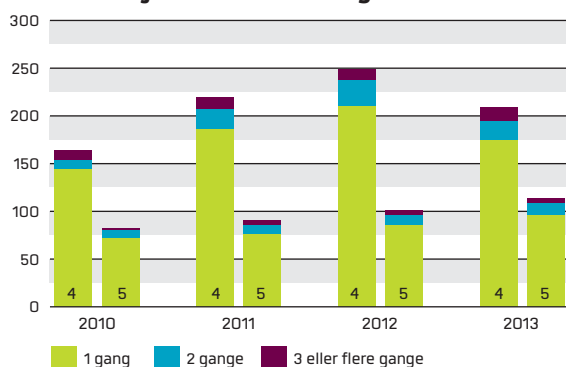
Fra ordningens start 1. juni 2005 til og med udgangen af 2013 er der foretaget i alt 1147 registreringer – 982 efter lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 4, og 165 efter lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 5. Flere ejere er registreret efter både nr. 4 og nr. 5. Der er bortfaldet 742 registreringer – de fleste som følge af 2-års reglen.

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

Der er afsagt 8 endelige domme om frakendelse.

5 ejere er blevet frakendt retten til at administrere udlejningsejendomme.

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



Der er supplerende materiale om registrering i tabelsamlingen side 29, tabel Q-T.

I 2013 har GI for tredje år i træk udnyttet årets bevilningsramme fuldt ud, og bevilget penge til 17 forskellige projekter. Det er sket med afsæt i en ny udviklingsstrategi, som fastlægger 4 overordnede programmer, som GI vil have fokus på, at der arbejdes indenfor.

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

Fælles for de 4 programmer er, at GI blandt andet lægger vægt på praksisnære projekter, og gerne bygger videre på succesfulde projekter når det er muligt. De projekter, som er omtalt nedenfor, er både udvalgte nye projekter, som har fået støtte i 2013, og projekter som er afsluttet i året.

## Eksempler på nye projekter i 2013

### Energioptimering af udlejningsejendomme – pilotprojekt i Sønderborg kommune

Project Zero i Sønderborg kommune har fået støtte til et projekt, der skal afprøve mulighederne for at øge energioptimering af private udlejningsejendomme, med afsæt i analyse af motivation, viden og barriere, og efterfølgende målrettet markedsføring. Ansøgningen skal ses i forlængelse af et succesfuldt projekt vedrørende enfamilieshuse – ZERObolig. Her er det siden 2011 lykkedes at opnå håndværkerordrer for ca. 50 mio. kr. til energirenovering i Sønderborg området – et resultat som af SBI vurderes at være meget imponerende. Midlerne har været energivejlederuddannede håndværkere, gratis energivejledning og målrettet borgerrettet kommunikation. Project Zero er et initiativ finansieret af Sønderborg Kommune, Syd Energi m.fl., som siden 2007 har arbejdet på at gøre Sønderborg området CO2 neutralt.

### Danmark 2050 – scenarier for grøn omstilling

Dansk Arkitektur Center (DAC) har fået støtte til projektet "Danmark 2050", som fra sommeren 2013 og 2 år frem, skal være en national platform for dialog om, hvor-

dan Danmark frem til 2050 skal leve op til regeringens målsætninger om grøn omstilling og frigørelse fra fossile brændsler. Med afsæt i 10 konkrete kommuner skabes scenarier for grøn omstilling med fokus på det byggede miljø, energi og ressourcer, infrastruktur, samt transport og livskvalitet. Projektets resultater formidles på mange fronter via presse, sociale medier, konferencer og rejseudstilling. Endelig skal projektets resultat være det danske bidrag til Venedig – biennalen i 2014. Projektet er et public servicepartnerskab mellem Kulturministeriet, Erhvervs- og Vækstministeriet, Klima-, Energi- og Bygningsministeriet samt Realdania. Endvidere involveres en lang række projektsamarbejdspartnere, fonde og sponsorer – herunder GI.

### Bygningers anvendelse af membraner – nyt opslagsværktøj

Bygningers tæthed og anvendelse af membraner i tag, facade, fundament, vådrum m.m. er et byggeteknisk område af stor vigtighed for den enkelte ejendoms holdbarhed og indeklima. Der findes i dag en del byggeteknisk viden på området, men dels er det spredt i forskellige anvisninger og vejledninger, og dels er det ikke alle løsninger, som er lige anvendelige i praksis. Der er således også behov for videreudvikling af udførelsesmetoder og bygningsdetaljer. På den baggrund har BYG-ERFA fået penge til et membran projekt, som skal styrke vidensniveauet og formidlingen på området. Formidlingen skal ske via et frit tilgængeligt digitalt opslagsværktøj.

### Fugttekniker uddannelse

Teknologisk Institut (TI) har fået penge til udvikling af en fugttekniker efteruddannelse med fokus på udredning og udbedring af fugtskader. Erfaringsopsamling på TI, hos SBI og hos Forsikring og Pension viser, at der er stor variation i kvaliteten af afhjælpning af fugtskader, og at ens problemstillinger løses meget forskelligt. Der er derfor behov for at tilføre viden på området og medvirke til en mere ensartet håndtering af fugtproblemer. Uddannelsen er dels rettet mod byggeledere, ingeniører m.v. som er involveret i at definere, hvordan fugtproblemer afhjælpes, og dels mod de udførende som foretager selve udbedringen.



### HVOR DER FØR I HENKELBYGNINGEN

blev produceret vaskepulver og sæbe, er der nu moderne kontorlandskaber. Det er et patineret industrielt byggeri med tydelige spor fra fortidens fabrikation. Beliggende i Valby nær København.



### App til mobiltelefonen – udvikling af prototype

Brug af app's på mobiltelefoner er en ny måde at kommunikere byggetekniske løsninger til de udførende på. Tanken er, at mobiltelefonen er lige ved hånden for mange af de udførende i modsætning til traditionelle vejledninger m.v. SBI har fået penge til et mindre projekt, hvor man vil udvikle en app prototype med information om efterisolering af udnyttede tagrum. Informationerne på app'en skal bygge videre på en SBI anvisning samt videoer m.v. fra Videncenter for Energibesparelser.

## Afsluttede projekter i 2013

### DM i Skills

DM i Skills blev afholdt i Århus fra den 24.-26. januar 2013. I energirenoveringskonkurrencen støttet af GI, deltog erhvervsskolerne Horsens og Herning, som hver stillede op med 3 elever – struktør, tømrer og murer.

En dommerkomite – med blandt andet deltagelse af GI's tekniske chef John Skovmand, vurderede resultaterne og kårede Horsens erhvervsskole som vinder. *Byggeriets uddannelser var ansvarlig for projektet.*

### TV serie – "Bevar mig vel"

I seks TV programmer vist på DR 1 i foråret 2013, har restaureringsarkitekterne Marcel Meyer og Noah Danø Whitehorn haft til opgave at arbejde med en række bevaringsværdige huse. Via rådgivning fra de to værter og bistand fra dygtige håndværkere – gennemgår husene en konkret istandsættelse eller transformation, baseret på de bedst mulige arkitektoniske, arkitekturhistoriske, energimæssige og økonomiske råd. *DR og Bygningskultur Danmark har været ansvarlig for projektet.*

### Hvidbog om bæredygtighed

Hvidbogen om bæredygtighed i byggeriet har fokus på begrebsafklaring og udvikling af en fælles terminologi om bæredygtig værdisætning. Hvidbogen blev lanceret ved 2 temamøder i april måned 2013 og er blevet godt modtaget af alle i branchen. Den er udarbejdet i et samarbejde mellem Bygherreforeningen, Viegand Maagøe og InnoBYG, der har indsamlet input til arbejdet gennem et bredt samarbejde med byggeriets organisationer og spe-

cielt udpegede ildsjæle. *Bygherreforeningen var ansvarlig for projektet.*

### Ph.d projekt om energirenovering

Projektets formål var at udvikle en metode til at vurdere, hvornår og hvordan det vil være hensigtsmæssigt at energirenovere bygninger. I projektforløbet viste det sig, at være sværere end forventet at udarbejde værktøjer til at beregne totaløkonomi og miljøbelastning ved energirenoveringer. Ved renovering af eksisterende bygninger er der en lang række ubekendte før projektstart, hvorfor et samlet værktøj ikke kan opnå en rimelig præcision, og dermed troværdighed. En del af teorierne fra projektet er beskrevet i Bedre Boliger nr. 4 fra 2012, hvor blandt andet indvendig efterisolering af Ryesgade 30 beskrives. Ryesgade 30 blev i september 2013 kåret som vinderen af RENOVER prisen 2013. *DTU var ansvarlig for projektet.*

### Bog om "Københavns Tårne"

Bogen "Københavns Tårne" udkom i efteråret 2013, og registrerer og beskriver de mange spændende tårne, spir og kupler, der er i København og på Frederiksberg. Bogen kan læses i forlængelse af en tidligere GI støttet udgivelse om samme emne fra 1995. Byens borgere og turister kan via bogen lære byen bedre at kende, og bogen kan give dem lyst til at læne nakken tilbage og kigge op og være nysgerrig. *Forfatteren Peter Olesen var ansvarlig for projektet.*



**RENOVERPRIS** er udført i materialer, som anvendes i renovering. Prisen er indstiftet af GI og Realdania, og den blev uddelt for første gang i 2013.

## Bevillinger 2013

### Oversigt over bevillinger til udviklingsprojekter i 2013

Titel	GI bevilling
Distribution af affaldshåndbog	49.000 kr.
Ventilationsforhold i skunkrum i forhold til utætheder i klimaskærmen	1.275.000 kr.
Energioptimering af udlejningsejendomme – pilotprojekt i Sønderborg kommune	3.076.000 kr.
DM i Skills i 2014 og 2015	1.023.000 kr.
SBI anvisning om radonsikring af eksisterende bygninger	270.000 kr.
Forsøg med anvendelse af 2 forskellige membraner ved renovering af vådrum	50.000 kr.
Analyse af motivation og viden ved energioptimering af udlejningsejendomme	2.775.000 kr.
Danmark 2050 – scenarier for grøn omstilling	1.000.000 kr.
Efteruddannelse af unge arkitekter	1.000.000 kr.
Bygningers anvendelse af membraner – nyt opslagsværktøj	1.171.000 kr.
Forsøgsprojekt om brug af Virtuel design og konstruktion i et renoveringsprojekt	350.000 kr.
Eksempelsamling om valg af vådrumsløsninger	1.700.000 kr.
App til mobiltelefonen – udvikling af prototype	100.000 kr.
Fugttekniker uddannelse	450.000 kr.
Renoveringspris 2014	3.000.000 kr.
Seminarer for erhvervsskolernes faglærer om Gode Vådrum og Gode Tage	245.000 kr.
Efteruddannelse af faglærer på erhvervsskolerne indenfor murerfaget	80.000 kr.
Ph.d projekt om at skabe bedre viden om indeklimaet i bygninger	825.000 kr.
<b>I alt</b>	<b>18.439.000 kr.</b>

# GI regnskab

I 2013 havde GI et overskud på 74,8 mio. kr. og egenkapitalen udgjorde 914,9 mio. kr.

De samlede driftsindtægter – finansindtægter og finansudgifter samt kursreguleringer – udgjorde 159,7 mio. kr. jf. tabel 3. De rene administrationsomkostninger og personaleomkostninger udgjorde 59,2 mio. kr., hvortil kommer af- og nedskrivninger af immaterielle og mate-

rielle anlægsaktiver 6,4 mio. kr., tilbageført nedskrivning på udlån 5,0 mio. kr. og tilskud i henhold til boligreguleringslovens § 61 21,4 mio. kr.

De samlede driftsomkostninger udgjorde herefter 81,9 mio. kr., og årets nettoresultat beløb sig til 74,8 mio. kr., efter fradrag af resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

**Tabel 3: Driftsindtægter 2013**

	Mio. kr.
Afkast af obligationer	-5,2
Afkast af virksomhedsobligationer	15,6
Afkast af aktier	50,1
Afkast af udlån, ekskl. tab ved udstedelse af nye lån	191,6
Kurstab ved udstedelse af nye lån med begunstigede vilkår	-17,4
Lånetilbud, værdiregulering	-10,0
Renter af banklån, prioritetsgæld m.v.	-15,3
Lån BvB, amortisering m.v.	1,0
Amortisering samt ændring af skøn over fremtidige betalinger vedrørende dispositionsfonde	-10,5
Forrentning af bindingsmidler m.v.	-34,3
Andre driftsindtægter og -udgifter	-5,9
<b>Driftsindtægter i alt</b>	<b>159,7</b>

GI har tidligere indgået 4 aftaler med staten om betaling af en del af udgifterne til byfornyelse, aftalt boligforbedring, vedligeholdelse af private udlejningsboliger m.v. I 2013 er udbetalt 22,6 mio. kr. til Staten og siden 1988 er i alt udbetalt 1.047,8 mio. kr. GI har desuden hensat 196,9 mio. kr. (nutidsværdi) til fremtidige betalinger på disse 4 ordninger.

Pr. 1. januar 2014 indestod der indlånsmidler (bindingsmidler) på i alt 2.352,7 mio. kr.

Obligationsbeholdningen gav i regnskabsåret 2013 et samlet afkast på -1,0 % inklusiv kurstab. Benchmark for obligationsbeholdningen er gennemsnittet af Nordeas in-

deks for flexlån og konverterbare realkreditobligationer, der udgjorde 0,78 %.

Aktiebeholdningen er anbragt i 6 forskellige porteføljer, der administreres af eksterne porteføljemanagers. Aktiebeholdningen har givet et samlet afkast på 50,1 mio. kr. Dette svarer til en forrentning på 16,6 %, hvilket er lidt under benchmark målt ved MSCI indekset (17,5 %).

Virksomhedsobligationer gav i regnskabsåret 2013 et samlet afkast på 15,6 mio. kr. Dette svarer til en forrentning på 6,2 %, hvilket er lidt under benchmark målt ved Merrill Lynch Global High Yield Constrained Index (6,8 %).

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

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

Renteændring	-1 %		+1 %	
	Mio. kr.	Ændring i %	Mio. kr.	Ændring i %
Obligationer	16,4	1,79	-24,8	-2,71
Lånetilbud	12,3	1,34	-10,5	-1,15

Markedsværdien af terminssikring af renter vedrørende banklån føres direkte over egenkapitalen. Egenkapitalen udgjorde 914,9 mio. kr. pr. 31. december 2013.

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

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

Resultatopgørelsen	2009	2010	2011	2012	2013
Finansielle nettoindtægter	179,4	246,6	139,3	160,4	165,6
Administration og personale	-60,8	-58,5	-55,4	-54,0	-59,2
Tilskud § 61 m.v.	-6,2	-10,0	-21,1	-21,6	-21,4
Årets resultat	77,1	170,2	46,1	72,5	74,8
<b>Balancen</b>					
Aktiver i alt	3.510,9	3.578,8	3.661,9	3.771,6	3.911,9
Egenkapital	558,3	721,8	752,0	822,5	914,9
<b>Pengestrømme</b>					
Driftens likviditetsvirkning	15,9	3,5	5,7	11,0	-1,4
Bindingsmidler	36,7	63,0	104,3	43,3	79,4
Udlån	-251,8	131,9	138,0	257,0	261,5
Obligationer og aktier	314,6	-117,1	-180,4	-176,7	-223,5
Øvrige	-95,0	-53,5	-90,4	-95,0	-56,3
Årets likviditetsforskydning	20,5	27,8	-22,8	39,6	59,7

# Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2013

	1.000 kr.	1.000 kr.
	2013	2012
Renteindtægter	156.053	165.530
Renteudgifter	-60.412	-60.790
Nettorenteindtægter	95.641	104.740
Udbytte af kapitalandele	5.144	3.093
Kursreguleringer	64.824	52.564
Finansielle nettoindtægter i alt	165.609	160.396
Andre driftsindtægter og -udgifter	-5.911	-6.576
<b>Driftsindtægter i alt</b>	<b>159.698</b>	<b>153.820</b>
Administrationsomkostninger	20.626	15.906
Personaleudgifter	38.566	38.049
Af- og nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	3.888	6.309
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2.482	1.531
Tilbageført kursnedskrivning på udlån	-5.000	-5.000
Tilskud	21.356	21.593
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>81.918</b>	<b>78.388</b>
Udgifter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-2.970	-2.945
<b>Årets resultat</b>	<b>74.810</b>	<b>72.487</b>
Resultatdisponering		
Årets resultat	74.810	72.487
Foreslås disponeret således:		
Overført resultat	74.810	72.487
<b>Disponeret</b>	<b>74.810</b>	<b>72.487</b>



Regnskabet i sin helhed, inklusiv noter, kan du bestille enten på telefon 82 32 23 00 eller på [www.gi.dk](http://www.gi.dk).

# Balance

31. december 2013

	1.000 kr.	1.000 kr.
<b>Aktiver</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Software	5.719	6.599
Software under udførelse	90	0
Ejendomme	46.533	48.784
Driftsmidler	34	265
Selskabsandele	8.770	11.740
Lån til BvB	21.854	20.885
Udlån	2.040.644	2.209.145
Aktier	389.858	282.948
Obligationer	964.844	830.723
Virksomhedsobligationer	271.153	255.519
Tilgodehavender	16.306	18.550
Likvide beholdninger	146.069	86.405
<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.911.874</b>	<b>3.771.564</b>
<b>Passiver</b>		
EGENKAPITAL I ALT	914.863	822.527
Dispositionsfond, Byfornyelse	73.961	85.271
Dispositionsfond, Aftalt boligforbedring	9.396	13.691
Dispositionsfond, Finanslov 2004	52.720	51.258
Dispositionsfond, Finanslov 2008	60.792	58.725
Forventet kurstab på afgivne lånetilbud	58.746	48.756
HENSÆTTELSER I ALT	255.615	257.701
Prioritetsgæld	150	166
Bankgæld	267.895	292.987
Feriepengeforpligtelser	5.848	5.245
Bindingsmidler iht. §§ 18 b og 63 a	2.352.735	2.273.482
Gæld til kreditorer m.v.	22.855	19.456
Skyldig støtte § 61	42.819	33.381
Markedsværdi af terminssikring af renter	49.094	66.620
GÆLD I ALT	2.741.396	2.691.336
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.911.874</b>	<b>3.771.564</b>

# Tabelsamling lån

**Tabel A. Ansøgninger i 2013 fordelt efter størrelse**

Ansøgt beløb Mio.	I alt		I alt %	
	Antal	Mio.	Antal	Mio.
> 0-1	32	11	43	4
> 1-2	11	15	15	6
> 2-3	10	25	13	10
> 3-4	4	15	5	6
> 4-8	10	56	13	21
> 8	8	137	11	53
<b>I alt</b>	<b>75</b>	<b>259</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

**Tabel B. Ansøgninger i 2013 fordelt geografisk**

Område	I alt		I alt %	
	Antal	Mio.	Antal	Mio.
København	23	101	31	39
Frederiksberg	0	0	0	0
Sjælland i øvrigt	14	83	19	32
Fyn	7	12	9	5
Århus	7	37	9	14
Jylland i øvrigt	24	26	32	10
<b>I alt</b>	<b>75</b>	<b>259</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

**Tabel C. Tilbud i 2013 fordelt efter størrelse**

Tilbudt beløb Mio.	A-lån		I alt %	
	Antal	Mio.	Antal	Mio.
> 0-1	17	6	35	5
> 1-2	13	19	27	15
> 2-3	6	15	12	12
> 3-4	2	7	4	6
> 4-8	11	74	22	62
<b>I alt</b>	<b>49</b>	<b>120</b>	<b>100</b>	<b>100</b>



**Tabel D. Tilbud i 2013 fordelt geografisk**

Område	I alt		I alt %	
	Antal	Mio.	Antal	Mio.
København	15	41	31	34
Frederiksberg	1	2	2	2
Sjælland i øvrigt	8	35	16	29
Fyn	3	2	6	2
Århus	7	25	14	20
Jylland i øvrigt	15	15	31	13
<b>I alt</b>	<b>49</b>	<b>120</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

**Tabel E. Udbetalinger i 2013 fordelt efter størrelse**

Tilbudt beløb Mio.	A-lån		I alt %	
	Antal	Mio.	Antal	Mio.
> 0-1	12	7	43	14
> 1-2	8	10	28	19
> 2-3	3	8	11	15
> 3-4	2	7	7	14
> 4-8	3	20	11	38
<b>I alt</b>	<b>28</b>	<b>52</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

**Tabel F. Udbetalinger i 2013 fordelt geografisk**

Område	A-lån		I alt %	
	Antal	Mio.	Antal	Mio.
København	7	11	26	21
Frederiksberg	6	8	21	15
Sjælland i øvrigt	3	3	11	6
Fyn	0	0	0	0
Århus	6	21	21	41
Jylland i øvrigt	6	9	21	17
<b>I alt</b>	<b>28</b>	<b>52</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

# Tabelsamling **konto**

**Tabel G: Bindingskonti inklusiv småhuse, bindingspligtigt areal**

Opgjort den 31. december 2013

Bindingstype	Antal ejendomme	Beboelse		Erhverv	
		Areal m <sup>2</sup>	Lejligheder	Areal m <sup>2</sup>	Lejligheder
18b	7.761	10.211.115	136.446	1.712.558	14.930
63a	1.878	902.354	11.950		
<b>I alt</b>	<b>9.639</b>	<b>11.113.470</b>	<b>148.396</b>	<b>1.712.558</b>	<b>14.930</b>
Småhuse	421	127.195	1.670	21.066	211
<b>I alt</b>	<b>10.060</b>	<b>11.240.665</b>	<b>150.066</b>	<b>1.733.624</b>	<b>15.141</b>

**Tabel H: Indestående bindingsbeløb fordelt på bindingstyper**

Opgjort den 31. december 2013 – mio. kr.

Bindingstype	Indestående bindingsbeløb	Ejendomme
§ 18b	2.275	3.318
§ 63a	65	737
<b>I alt</b>	<b>2.260</b>	<b>4.055</b>
Småhuse	12	377
<b>I alt</b>	<b>2.352</b>	<b>4.432</b>

**Tabel I: Bevægelser i indestående bindingsbeløb**

Opgjort for perioden 2009 til 2013 - mio. kr.

Regnskabsår	Indestående primo	Indbetalinger inkl. renter	Udbetalinger	Indestående ultimo
2009	2.026	271	235	2.062
2010	2.062	284	221	2.125
2011	2.125	328	224	2.229
2012	2.229	317	273	2.273
2013	2.273	320	241	2.352

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

Opgjort den 31. december 2013 for årene 2008 – 2012 - mio. kr.

År	Årets hensættelser	Årets udgifter	Forskel	Samlet saldo
2008	1.642	2.130	-488	-4.625
2009	1.704	1.830	-126	-4.499
2010	1.727	1.632	95	-4.594
2011	1.732	1.782	-50	-4.549
2012	1.760	1.712	48	-4.592
<b>I alt</b>	<b>8.565</b>	<b>9.086</b>	<b>-521</b>	

**Table K: § 63 a hensættelser, udgifter og samlet saldo**

Opgjort den 31. december 2013 for årene 2008 – 2012 – mio. kr.

År	Årets hensættelser	Årets udgifter	Forskel	Samlet saldo
2008	16	24	-8	-176
2009	16	17	-1	-177
2010	16	17	-1	-178
2011	17	17	0	-178
2012	18	16	2	-176
I alt	83	91	-8	

**Table L: Kontrol af § 18 b regnskaber**

Korrektion i gennemsnit

År	Antal regnskaber	Udgifter i mio. kr.	Korrektion i mio. kr.	Korrektion beløb i %
2009	530	452,9	76,5	16,9
2010	267	286,7	59,6	20,8
2011	362	277,2	42,0	15,1
2012	505	326,6	61,5	18,8
2013	626	538,3	142,0	26,4

\*1) Det er ikke muligt at sammenligne i forhold til den tilsvarende tabel i tidligere årsbe-retninger, da denne indeholder alle kontroller, uanset på hvilket grundlag de er udtaget, mens der tidligere alene vistestabel over de tilfældigt udvalgte kontroller.

**Table M: Kontrol af § 63 a regnskaber**

Korrektion i gennemsnit

År	Antal regnskaber	Udgifter i mio. kr.	Korrektion i mio. kr.	Korrektion beløb i %	Korrektion antal i %
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
2012	101	19,2	9,0	46,8	55
2013	109	21,8	10,1	46,4	62

# Tabelsamling påbudt vedligehold

**Tablel N: Anmodning om påbudt vedligehold geografisk**

Område	2010		2011		2012		2013	
	Antal	%	Antal	%	Antal	%	Antal	%
København og Frederiksberg	37	36	31	31	35	32	27	32
Sjælland i øvrigt	32	31	37	37	32	29	36	43
Fyn	5	5	5	5	13	12	2	2
Århus	8	8	9	9	5	4	7	8
Jylland i øvrigt	20	20	18	18	25	23	13	15
<b>I alt</b>	<b>102</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>110</b>	<b>100</b>	<b>85</b>	<b>100</b>

**Tablel O: Afsluttede sager om påbudt vedligehold**

Årsag	2010		2011		2012		2013	
	Antal	%	Antal	%	Antal	%	Antal	%
Udført af udlejer	81	70	47	52	63	63	57	58
Udført af GI	11	10	17	19	18	18	16	16
Afslag	0	0	0	0	1	1	5	5
Andet	23	20	26	29	18	18	21	21
<b>I alt</b>	<b>115</b>	<b>100</b>	<b>90</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>99</b>	<b>100</b>

**Tablel P: Udgifter til påbudte arbejder udført af GI**

Interval	2010		2011		2012		2013	
	Antal	%	Antal	%	Antal	%	Antal	%
> 0 - 10.000	3	28	6	35	9	44	1	6
>10.000 - 20.000	2	18	2	12	0	0	2	13
>20.000 - 50.000	2	18	4	24	3	17	3	19
>50.000 - 100.000	2	18	5	29	2	22	5	31
> 100.000	2	18	0	0	4	17	5	31
<b>I alt</b>	<b>11</b>	<b>100</b>	<b>17</b>	<b>100</b>	<b>18</b>	<b>100</b>	<b>16</b>	<b>100</b>

# Tabelsamling registrering

**Tabel Q: Registreringer – antal ejere**

Status 31.12.2013	1 gang	2 gange	3 ell. flere gange	I alt
§ 113 a, stk 3, nr. 4	174	20	15	209
§ 113 a, stk 3, nr. 5	96	12	6	114
I alt	270	32	21	323

**Tabel R: Registreringer – antal ejere**

Status 31.12.2012	1 gang	2 gange	3 ell. flere gange	I alt
§ 113 a, stk 3, nr. 4	210	27	12	249
§ 113 a, stk 3, nr. 5	85	11	5	101
I alt	295	38	17	350

**Tabel S: Registreringer – antal ejere**

Status 31.12.2011	1 gang	2 gange	3 ell. flere gange	I alt
§ 113 a, stk 3, nr. 4	186	21	12	219
§ 113 a, stk 3, nr. 5	76	9	6	91
I alt	262	30	18	310

**Tabel T: Registreringer – antal ejere**

Status 31.12.2010	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	245

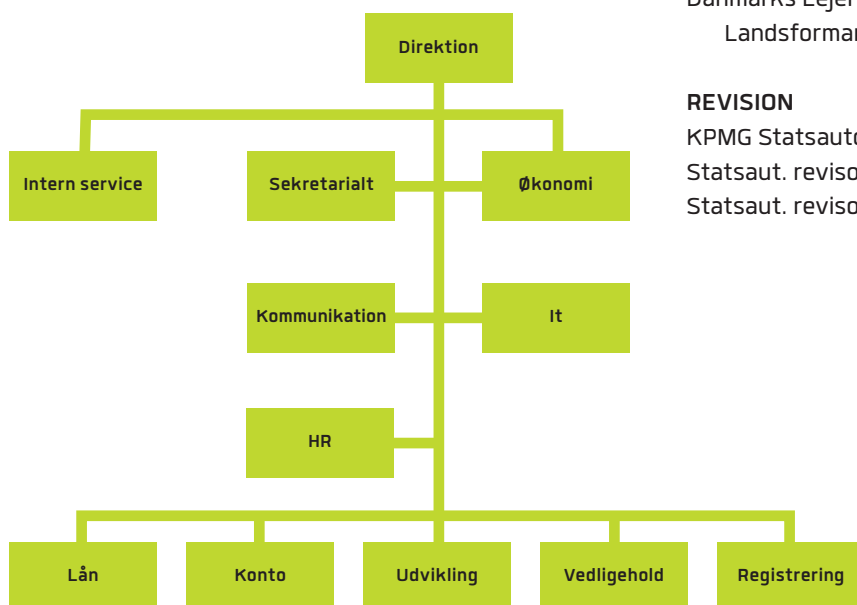
# GI organisation

## DIREKTION

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

## ADMINISTRATION pr. 31. december 2013

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  
Ejendomsadministrator Lotte Engel  
Advokat Merete Vangsøe Simonsen

Danske Udlejere:

Advokat Keld Frederiksen  
Direktør Conny Lindholt

Lejernes Landsorganisation:

Landsformand Helene Toxværd  
Forretningsudvalgsmedlem Karsten H. Gravesen  
Cheføkonom Jesper Larsen

Danmarks Lejerforening:

Landsformand Bodil Kjærum

## REVISION

KPMG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Statsaut. revisor Kenneth Hofman  
Statsaut. revisor Anne Tønsberg



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

## Arbejdsområder:

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

GI har fælles ledelse med Byggeskedefonden 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 2013  
Fotos: Carsten Ingemann  
Portrætfotos: Ulrik Jantzen  
Layout: Datagraf Communications  
Print: Lasertryk.dk  
Oplag: 400  
© GI marts 2014

Boliger og bygninger tjener først og fremmest det praktiske formål at give os tag over hovedet, men de rummer også en væsentlig økonomisk, arkitektonisk og miljømæssig værdi.

I Grundejernes Investeringsfond arbejder vi for, at de private udlejningsejendomme løbende vedligeholdes og udvikles til at blive bedre og sundere. Opsparingen på GI-kontoen og de fordelagtige lån er med til at give et godt økonomisk fundament for den enkelte udlejer, som skal vedligeholde og forbedre bygningerne.

Som fond er det en vigtig opgave for GI at støtte nytænkende projekter, som udvikler og bidrager til bedre renovering af de eksisterende bygninger og boliger. Vi samarbejder derfor med branchen for at skabe ny viden, og vejleder de private udlejere, så de er bedre rustet til at rovere og forbedre deres bygninger. På den måde er vi med til at sikre bygningernes værdi og skabe bedre livsvilkår og muligheder – både for de mennesker, som bor der, for ejerne og for samfundet.

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