





Projektmagasin

GI udgav i 2018 et magasin om projekter, som modtager støtte fra GI. Magasinet kan læses og bestilles i trykt udgave gratis på gi.dk.

Her i beretningen, får du et lille kig på nogle af historierne i magasinet.

Fotos på forsiden stammer fra magasinet.



Beretning 2018

Året 2018 – og starten af 2019	4
Lån.....	8
GI konto	10
GI påbudt vedligehold	14
GI registrering	15
GI udvikling	16
Samfundsansvar.....	20
GI regnskab	24
Tabelsamling	28
GI organisation	34

Året 2018 – og starten af 2019

Benytter du GI's billige lån?

Alle ejere af bindingspligtige ejendomme kan optage billige GI-lån til forbedring og vedligeholdelse, men det er ikke alle, der benytter muligheden. Det kan der være gode grunde til, men det er vigtigt, at alle kender mulighederne.

Primo 2019 var renten følgende:

- Fast rente i 30 år på 1,5 % (1,2 % for energibesparende arbejder)
- 10-årig rentetilpasning ca. 1,0 % (0,9 % for energibesparende arbejder)
- 5-årig rentetilpasning ca. 0,5 % (0,3 % for energibesparende arbejder)

GI opkræver hverken bidrag eller gebyrer. GI's teknikere tilbyder gratis rådgivning om god byggeskik, gode materialer og energibesparende foranstaltninger. De tekniske og arkitektoniske krav til byggearbejdet aftales i dialog med ejer eller administrator. GI tilbyder også lån til arbejder, der har fået byfornyelsesstøtte, hvis blot der ikke bliver tale om dobbeltfinansiering. Det kan være interessant for nogle ejere, da staten fra 2019 ikke længere giver støtte til byfornyelse, mens kommunen fortsat har mulighed for at tilbyde støtte.

GI's teknikere rådgiver gerne udlejerne om udarbejdelse af de obligatoriske 10-årige vedligeholdelsesplaner. Et nyt og meget enkelt instrument hertil (PPV-light) kan hentes på GI's hjemmeside.

Udviklingsaktiviteter og netværk

GI støtter udviklingsaktiviteter inden for renoveringsområdet med 30 – 40 mio. kr. om året. På side 19 er vist en oversigt over de støttede projekter, og nogle er omtalt nærmere. Målet er at bidrage til ny viden og initiativer på renoveringsområdet samt at facilitere videndeling og netværksarbejde på tværs. Der ydes primært støtte indenfor følgende fire programmer:

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

Som noget nyt har GI i 2018 gennemført 2 evalueringsworkshops, hvor projektansvarlige for afsluttede projekter inviteres til erfaringsudveksling og videndeling med

andre projektansvarlige. Formålet er at skabe ideer til nye projekter og måske nye samarbejdsrelationer. Endvidere deles erfaringer om, hvad der var svært og ikke lykkedes som planlagt – og hvorfor. Deltagerne i de 2 workshops har givet fine tilbagemeldinger, og GI fortsætter med evalueringsworkshops i 2019.

GI har ultimo 2018 udgivet et projektmagasin, der omtaler et bredt udsnit af de støttede projekter – og herunder hvordan projekterne kommer ejere, lejere og hele samfundet til gode. Projektmagasinet findes på gi.dk.

I 2018 uddelte GI og Realdania for sjette gang Renoverprisen for Danmarks bedste renovering. Prisen blev givet til The Silo i Nordhavnen i København, hvor en gammel silo er ombygget til spændende ejerlejligheder. Der blev også uddelt en specialpris til Whiskyhuset på Ærø, der er indrettet som destilleri i et gammelt vaskehus i en baggård.

Bestyrelsen har i 2018 bevilget støtte til at videreføre netværket Renovering på Dagsordenen i 2019 og 2020. En bred kreds af byggebranchens væsentligste organisationer og virksomheder samarbejder nu på 9. år i dette netværk om at skabe mere opmærksomhed og prestige om renovering. I 2018 har netværket bl.a. udarbejdet en Hvidbog om bygningsdrift, og har løbende argumenteret for bedre vilkår for energirenovering ifm. regeringens Energi- og Klimaaftaler. Der er i Netværket bred enighed om, at den danske bygge og renoveringssektor pt. er plaget af store problemer med dårlig kvalitet i form af fejl og mangler, og dette søges adresseret.

Kontrol af regnskaber

GI kontrollerer årligt ca. 600 vedligeholdelsesregnskaber for at sikre, at indestående på vedligeholdelseskontoen hæves i overensstemmelse med reglerne. I mange år har kontrollen ført til høje korrektionsprocenter, og i 2017 var korrektionsprocenten således oppe på 24,5 %. I 2018 er korrektionsprocenten faldet til 17,3 %. Om der er tale om en generel trend med faldende korrektionsprocent er for tidligt at sige, da procenten svinger en del fra år til år. Årsagen til, at der forsat findes et stort antal fejl i vedligeholdelsesregnskaberne kan være mange, men en væsentlig del af fejlene skyldes utvivlsomt, at reglerne er komplicerede og i vidt omfang præget af skønsmæssige vurderinger.

HISTORIER FRA GI'S PROJEKTMAGASIN

Kom med fugtekspert Anne Thorlak i mårken, når hun analyserer et stort fugtproblem i en bygning. Du får af vide, hvilket apparatur der anvendes, og hvordan bygningsejere kan få hjælp.



HISTORIER FRA GI'S PROJEKT MAGASIN

Familien West er lejere i en ejendom, hvor ejeren har isoleret indvendigt. Hvad har det betydet for familiens livskvalitet? Det får du mere af vide om i artiklen.

GI har derfor forsøgt at gøre sagsbehandlingen af kontrolsagerne mere overskuelig for udlejerne bl.a. i form af GI-Guider til de enkelte punkter i vedligeholdelsesregnskabet samt ved at afholde et stort antal generelle og skræddersyede kurser. I løbet af 2019 vil der blive udsendt en generel vejledning om vedligeholdelse, som bygger på GI's opfattelse af den gældende retstilstand, og som vil indeholde en række konkrete procentsatser for vedligeholdelsesandelen i forskellige typer arbejder.

God fondsledelse

GI's bestyrelse har i 2018 besluttet at følge reglerne for god fondsledelse, der gælder for erhvervsdrivende fonde – uanset at GI ikke er underlagt denne lovgivning. I forlængelse heraf vil GI i 2019 på sin hjemmeside oplyse, i hvilket omfang bestyrelsen følger anbefalingerne om god fondsledelse, og herunder redegøre for årsagen til eventuelle afvigelser. Reglerne handler i store træk om åbenhed og kommunikation, udpegningsregler, krav til kompetencer, tilrettelæggelse af bestyrelsesarbejdet samt om vederlag. Der vil ligeledes blive offentliggjort en liste over de enkelte bestyrelsesmedlemmers funktionsperiode, kompetencer og øvrige hverv.

Hvidvask og persondata

GI's långivning og betalinger ifm. bindingsmidlerne er omfattet af hvidvaskloven. Som en konsekvens heraf skal GI indhente legitimation på alle kunder samt undersøge og evt. indberette alle mistænkelige og atypiske finansielle transaktioner. I 2018 har GI anmodet samtlige ejere om legitimation, men valideringsarbejdet er endnu ikke afsluttet. Konsekvensen af en manglende indsendelse af legitimation fra ejers side vil være, at kontoen spærres, og at der ikke kan udbetales hverken nye lån eller midler fra vedligeholdelseskontoen. Der er ikke i 2018 konstateret mistænkelige transaktioner.

Det vurderes, at GI den 25. maj 2018 var – og fortsat er – compliant med reglerne inden for databeskyttelse, herunder persondataforordningen. Dette indebærer, at GI indsamler og behandler persondata, f.eks. navn og adresse på GI's kunder, i overensstemmelse reglerne. Det betyder bl.a., at GI har hjemmel til at behandle data, og at GI sikrer, at der løbende sker sletning af de persondata, som der ikke længere er behov for at opbevare.



Ændringer i bestyrelsen

I 2018 fratrådte LLO's næstformand Poul Munk GI's bestyrelse pga. alder. Han blev erstattet af næstformand Lars Dohn, LLO. Der foretages primo 2019 ny udpegning til bestyrelsen for perioden 1. april 2019 til 31. marts 2023.

Økonomi og etiske investeringer

I 2018 havde GI et underskud på 99,8 mio. kr. og egenkapitalen udgjorde 1153 mio. kr.

GI's indtægter stammer fra afkastet på pantebreve, obligationer og aktier. Boligreguleringsloven stiller krav om, at bindingsmidlerne (§ 18 b mv.) skal være afdækket af enten danske realkreditobligationer eller GI-pantebreve (der ligger som sikkerhed for udlån.) Aktuelt består ca. 80 % af GI's aktiver af obligationer og pantebreve, og i takt



med mange års rentefald er renteindtægterne derfor faldet kraftigt. Medvirkende hertil har været, at en stor del af gamle pantebreve med høj rente er blevet ekstraordinært indfriet, hvorefter provenuet er anbragt i obligationer med et forventet afkast tæt på nul. 13 % af aktiverne er anbragt i aktier, som har givet et godt afkast siden finanskrisen i 2008. I 2018 blev aktieafkastet negativt pga. stor uro på finansmarkederne, og i de kommende år forventes kun begrænsede afkast på aktier. Pga. disse forhold viser fremskrivningerne under de nu gældende forudsætninger, at GI's egenkapital må forventes at blive omtrent halveret i løbet af de kommende 10 år. Bestyrelse og direktion vil derfor følge udviklingen nøje og om nødvendigt foretage tilpasning i omfanget af udlån og tilskud.

GI er i denne forbindelse fortsat i dialog med ressortministeriet om en vedtægtsændring, der kan give mulighed for et mere bredt investeringsunivers, som kan bidrage til en bedre indtjening inden for den godkendte risikoprofil.

De finansielle investeringer styres løbende i overensstemmelse med en investeringspolitik, der er godkendt af bestyrelsen inden for GI's vedtægter.

Lån

GI tilbyder favorable fastrente- og rentetilpasningslån til vedligeholdelse og forbedringsarbejder. Den faste rente blev i juni 2018 sænket fra 2 % til 1,5 %. Det var den første renteændring siden marts 2015 og blev besluttet som følge af, at de lange obligationsrenter generelt var faldet i den mellemliggende periode.

GI tilbyder også tilpasningslån. Renten på tilpasningslån fastlåses på tilbudstidspunktet på basis af den 5 eller 10-årige swaprente plus et fast tillæg. Samtidigt med rentenedsættelsen, i juni måned, blev det også besluttet at reducere tillægget på tilpasningslån fra 0,5 % til 0,3 %.

Energirenoveringer kan være vanskelige at gøre økonomisk rentable for udlejer, selvom de kan bibringe lejer både økonomiske og komfortmæssige forbedringer. For at bidrage til at øge det økonomiske incitament, tilbyder GI 0,3 % i rabat på arbejder, der vedrører energirenoveringer.

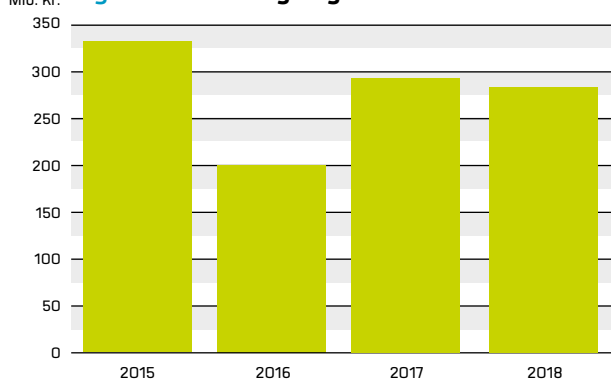
Alle lån tilbydes som annuitetslån, med en løbetid på 30 år og mulighed for op til 10 års indledende afdragsfrihed. Der kan maksimalt lånes 30 mio. kr. til en ejendom.

GI kan tilbyde 100 % belåning af anlægsudgifterne til bevaringsværdige ejendomme med SAVE værdi 1 – 4. For andre ejendomme, kan GI tilbyde belåning til 90 % af udgifterne. Der opkræves ikke bidrag. Udbetaling og indfrielse af lån sker altid til kurs 100.

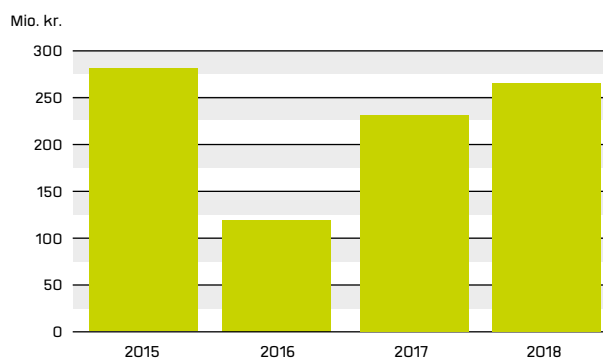
Ansøgninger

Der er i 2018 modtaget 69 ansøgninger for i alt 282 mio. kr. 32 % af ansøgningerne vedrører ejendomme i Jylland, Fyn 4 % og 64 % Sjælland og øerne. I 2017 blev der modtaget 88 ansøgninger for i alt 294 mio. kr. Ansøgningerne de sidste 4 år er vist i figur 1.

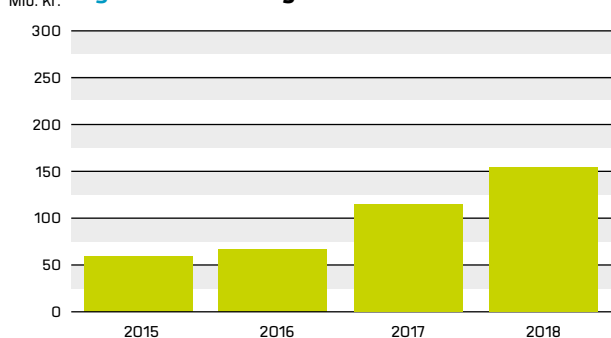
Figur 1: Låneansøgninger i beløb



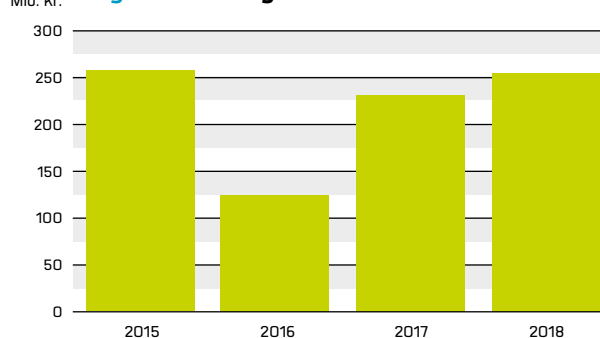
Figur 2: Lånetilbud i beløb



Figur 3: Udbetalinger i beløb



Figur 4: Forbrug af kvoten i beløb



Tilbud

Der er i 2018 tilbudt 73 lån for i alt 264 mio. kr. 64 % er tilbudt med 100 % belåning af anlægsudgifterne. I 2017 blev der tilbudt 72 lån for i alt 231 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 2018 udbetalt 42 lån for i alt 156 mio. kr. Udbetalingerne de sidste 4 år er vist i figur 3.

Mange kunder vælger at få GI lån med indledende afdragsfrihed. I 2018 blev 71 % af lånene udbetalt med afdragsfrihed mod 41 % i 2017.

Forbrug af kvoten

Der er i 2018 brugt 254 mio. kr. af den samlede kvote på 300 mio. kr. I 2017 var det samlede forbrug på 234 mio. kr. ud af en kvote på 300 mio. kr. Kvoteforbruget de sidste 4 år er vist i figur 4.

Ekstraordinære indfrielse og afdrag

I 2018 blev der ekstraordinært indfriet og afdraget på 283 lån for i alt 225 mio. kr. mod 223 lån for i alt 207 mio. kr. i 2017.

Låneportefølje og restgæld

Ved udgangen af 2018 bestod den samlede låneportefølje af 1.400 lån med en samlet nominel restgæld på 1.587 mio. kr. Den kursregulerede værdi udgjorde 1.144 mio. kr.

Teknikerservice

GI tilbyder et gratis besøg af en bygningskyndig 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 2018 givet teknikerservice i 48 ejendomme. Ud af de 36 afsluttede sager resulterede 21 sager i en ansøgning om lån, svarende til 58 %.

Fakta om GI Lån

Ydes til:	Renovering af boligejendomme med en aktiv Konto hos GI
Omfattede arbejder:	Klimaskærm Energibesparende foranstaltninger Etablering af bad Udearealer Øget tilgængelighed (f.eks. elevatorer) Fælles installationsanlæg Etablering af ny beboelse i uudnyttede arealer Renovering af enkeltlejemål i forbindelse med totalrenoveringer og/eller omfattende energioptimering
Løbetid:	30 år
Rente:	Fast i 30 år, pr. 1.2.2019 1,5 % eller variabel, med rentefastsættelse med 5 eller 10 års intervaller (swaprenten for den relevante periode + 0,3 %)
Energibesparende foranstaltninger:	Rabat på 0,3 %-point af renten
Belåning:	Op til 85 % af GI's vurdering og 90 til 100 % af anlægsudgiften
Afdragsfrihed:	Op til og med 10 år
Sikkerhed:	Pant i ejendommen
Min. Lånebeløb:	250.000 kr.
Maks. Lånebeløb:	30.000.000 kr.

GI konto

I 2018 har konto introduceret en række nye tiltag, som har til formål at lette udlejer for administrative byrder i forbindelse med kontrol af regnskaber, og som samtidig er et led i den øgede fokus på væsentlighed i forbindelse med GI's kontroller, som blev introduceret i 2017.

Konto har således i 2018 indført mulighed for, at GI's kunder kan indsende et "kontokort" når et regnskab udtages til kontrol, i stedet for det hidtidige krav om indsendelse af samtlige fakturaer. Ud fra det indsendte kontokort vil GI bede om kopi af dokumentation for udvalgte poster.

Muligheden for at indsende kontokort forudsætter, at ejer i sit økonomisystem kan trække et kontokort, som viser dato, beløb samt en kort beskrivelse af det udførte arbejde ud for hver enkelt post.

I forbindelse med at GI giver mulighed for, at udlejer kan indsende kontokort, har GI været ude hos en lang række større administratorer og fortælle om muligheden, samt undervise i reglerne om vedligeholdelsesregnskab. GI har således i alt holdt 13 kurser, og størstedelen af disse er afholdt hos administratorer.

Kunder i GI konto

GI Konto modtager indberetninger fra tre typer kunder:

- Indberetninger vedr. bindingskonti efter § 18 b
- Indberetninger vedr. bindingskonti efter § 63 a
- Indberetninger vedr. specificeret vedligeholdelsesregnskab

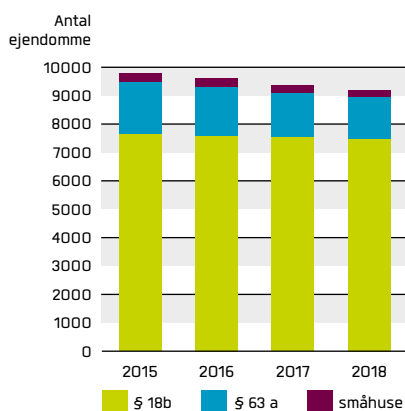
Ved udgangen af 2018 var der 9.183 bindingskonti inklusive småhuse hvilket er 176 færre end ved udgangen af 2017, jf. fig. 5. Reduktionen i antallet af konti skyldes navnlig, at bindingspligten efter § 63 a blev ophævet i 1.7.2015 og disse konti udfases således efterhånden som saldoen går i 0 kr. Småhusene ophæves, når der ikke længere er indestående. Antallet af § 18 b konti er faldet med 49 siden 2017.

GI havde ved udgangen af 2018 oprettet 4.160 konti til indberetning af specificeret vedligeholdelsesregnskaber. Der var den 31.12.2017 i alt indberettet regnskaber på 1.085 konti. Der henstår således 3.075 konti, hvor der endnu ikke er sket indberetning. Det bemærkes, at GI ikke er pålagt pligt til at efterse, at ejendomme omfattet af reglerne om specificeret vedligeholdelsesregnskab efter § 18, stk. 3 indberetter regnskab til GI.

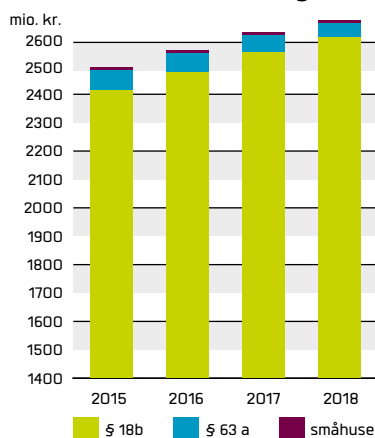
Indestående bindingsbeløb

Samlet set var der ved udgangen af 2018 2.679 mio. kr. i indestående bindingsbeløb hos GI. Dette er en stigning på 43 mio. kr. eller 1,6 % i forhold til året før, hvor indestående var 2.636 mio. kr. Der er i alt i 2018 indbetalt 385 mio. kr. (inklusive de tilskrevne renter), mens der er udbetalt 342 mio. kr. på baggrund af de indberettede vedligeholdelsesregnskaber. Hvilket er det samme som i 2017. Udviklingen i indestående bindingsbeløb over den seneste 4-årige periode er vist i figur 6.

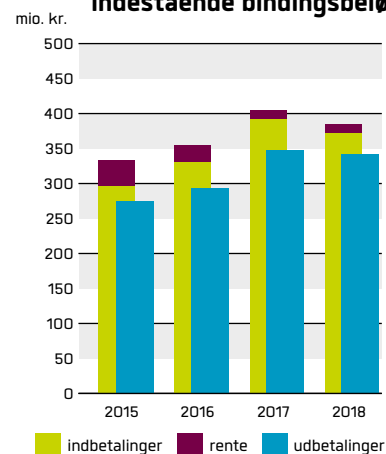
Figur 5: Udviklingen i antal bindingskonti



Figur 6: Udviklingen i indestående bindingsbeløb



Figur 7: Bevægelser i indestående bindingsbeløb



Langt størstedelen af indestående hos GI vedrører § 18 b konti, og udfasningen af § 63 a konti har derfor ikke den store indflydelse på det samlede indestående beløb i GI.

En samlet oversigt over indestående i GI samt ind- og udbetalinger fra bindingskonti i GI fremgår af figur 7.

Bindingskonti efter § 18 b

Saldiene i tabel 1 er pr. seneste regnskabsdato, hvilket typisk er pr. 31. december 2017, fordi fristen for at sende regnskab ind for 2018 først udløber den 1. juli 2019.

Den samlede positive saldo på § 18 b konti på 2.659 mio. kr. (2.602 + 57 mio. kr.) svarer ikke til indestående, fordi indestående er det eksakte beløb, der indestod 31.12.2018, mens saldi er opgjort pr. 31.12.2017 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.

42,7 % af § 18 b bindingskontiene har en positiv § 18 b saldo (incl. konti med 0 kr. i saldo). Den procentvise andel af konti med positiv § 18 b saldo ligger på niveau med 2017, hvor 43,3 % havde en positiv saldo. Andelen af konti med negativ § 18 b saldo (57,3 %) 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 7.452 mio. kr. i 2017 til 7.620 mio. kr. i 2018. Den negative § 18 b saldo kan modregnes i de fremtidige hensættelser, og ejer af de 4.279 ejendomme med en negativ § 18 b saldo vil således ikke blive opkrævet hensættelser. Udgifterne for 2016 var 138 mio. kr. større end hensættelserne (Tabel J).

Den samlede saldo på både §§ 18 og 18 b udgjorde den 31.12.2018 - 4.555 mio.kr. (-4.961 + 406), jf. Tabel J i tabelsamlingen på side 30. Det fremgår af denne, at det samlede underskud på §§ 18 og 18 b i 2013 var ca. 4,4 mia. kr., og beløbet var i 2017 ca. 4,6 mio. kr. I 2017 var udgifterne væsentlig større end hensættelserne og noget over gennemsnittet de foregående 4 år. Den negative saldo er derfor forøget.

Det fremgår af tabel I på side 30, at det samlede indestående for ejendomme med positiv saldo er vokset gradvist fra godt 2,3 mia. kr. i 2013 til knap 2,7 mia. kr. i 2018.

Satsen reguleres på grundlag af udviklingen i nettoprisindekset. Den gennemsnitlige sats for § 18 og § 18 b var tilsammen 153 kr. pr. m² (afrundet) i 2017. For 2018 er beløbet forhøjet med 0,7 %, og er beregnet til 154 kr. pr. m² i gennemsnit (ligeledes afrundet). I 2019 er beløbet forhøjet med 1,2 % således, at satsen udgør 156 kr. pr. m².

Bindingskonti efter § 63 a

Reglerne om bindingskonto efter lejelovens § 63 a blev ophævet pr. 1. juli 2015. Overgangsreglerne indsat i forbindelse med lovændringen betyder dog, at der sker en langsom udfasning af bindingskonti med hjemmel i lejelovens § 63 a. Det betyder, at der fortsat er registreret aktive bindingskonti efter lejelovens § 63 a i GI. Grundet store negative saldi på nogle af § 63 a kontiene, vil der gå mange år, før alle konti er udfaset.

Saldi i tabel 2 er pr. seneste regnskabsdato, hvilket typisk er pr. 31. december 2017, fordi fristen for at sende regnskab ind for 2018 først udløber den 1. juli 2019.

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 har dækket ud-

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

Opgjort 31. december 2018 i mio. kr.

Positiv / negativ saldo	Antal ejendomme	§ 18 saldo	§ 18 b saldo
§ 18 positiv eller 0 / §18 b positiv eller 0	3.070	631	2.602
§ 18 negativ / §18 b positiv	122	-36	57
§ 18 0 / §18 b negativ	3.349		-5.311
§ 18 negativ / §18 b negativ	930	-187	-2.309
I alt	7.471	406	-4.961

gifterne til forbedringerne, som er indberettet. Udlejerne kunne i stedet have valgt at få forbedringerne dækket ved at forhøje huslejen.

Som følge af ophævelsen af reglerne er det samlede antal konti efter lejelovens § 63 a i 2018 reduceret med 111 konti. Overgangsreglerne betyder, at for konti med negativ saldo kan ejerne opkræve hensættelser efter § 63 a over huslejen, indtil kontoen er udlignet til 0 kr. Herefter ophæves kontoen. For konti med indestående kan ejerne indberette udgifter, indtil indestående er opbrugt, hvorefter kontoen ophæves.

I tabelsamlingen på side 27, tabel K, vises udviklingen i § 63 a hensættelserne, udgifterne og samlet saldo for årene 2013 – 2017. Det samlede underskud på § 63 a kontiene er for 5-års-perioden 18 mio. kr. Siden bindingsordningens start beløber det samlede underskud sig til 195 mio. kr.

Satsen for § 63 a hensættelser, som reguleres efter netto-prisindekset, var 23 kr. pr. m² i 2018, og er uændret i 2019.

Specificeret vedligeholdelsesregnskab for ejendomme uden bindingskonto

GI er efter boligreguleringsloven forpligtet til at stille en løsning til rådighed for ejere og administratorer, der gør det muligt at indberette specificerede vedligeholdelsesregnskaber, jf. § 18, stk. 3. Alle indberettede vedligeholdelsesregnskaber kan tilgås af lejere via GI's hjemmeside. GI er ikke pålagt pligt til at kontrollere de indberettede regnskaber, ligesom det er ejers egen pligt at vurdere, hvorvidt en konkret ejendom er underlagt reglerne for indberetning af specificeret vedligeholdelsesregnskab. Der er ikke bindingspligt for disse ejendomme, og der er derfor heller ikke noget indestående i GI.

Der er i den forbindelse oprettet 4.160 konti til indberetning af specificeret vedligeholdelsesregnskab. Af disse konti er der indberettet vedligeholdelsesregnskab på 1085 konti.

GI iværksætter ikke yderligere tiltag med henblik på at identificere ejendomme, der er omfattet af reglerne i § 18, stk. 3, ligesom GI ikke følger op på, hvorvidt der indberettes regnskaber i overensstemmelse med reglerne.

Kontrol af indsendte regnskaber

Der er afsluttet almindelig kontrol af 447 § 18 b regnskaber, fordelt på 403 udlejningsejendomme, 22 restejendomme i ejerlejlighedsforeninger og 22 andelsboligforeninger.

Der er i 2018 korrigeret for 43,4 mio. kr. svarende til 15,6 % af de samlede udgifter på i alt 279,1 mio. kr. I 2016 blev der korrigeret for 16,3 %. Korrektionsprocenten er således stort set uændret det sidste år.

Der er i 2018 også 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 604 kontrollerede § 18 b regnskaber viser, at for gennemgåede bilag på i alt 629,7 mio. kr. er der korrigeret for i alt 108,8 mio. kr., svarende til en korrektionsprocent i gennemsnit på 17,3 %. Der er tale om et fald på 7,3 procentpoint i forhold til 2017. Korrektionsprocenten for 2018 ligger under gennemsnittet for de seneste 5 år.

Korrektionsprocenten for alene de 157 regnskaber, der er udtaget særskilt kontrol (på baggrund af en styrkelse af kontrolaspektet og ud fra en konkret risikovurdering) er 18,7 %. Det viser, at i år er korrektionerne af de særskilt udtrukne regnskaber næsten på samme niveau som de simpelt tilfældigt udtrukne regnskaber. Om der er tale om en generel tendens er dog for tidligt at konkludere.

Der er som følge af lovændringerne pr. 1. juli 2015 heller ikke i 2018 foretaget kontrol af § 63 a konti.

Korrektionsprocenterne mv. for perioden 2013 – 2018 kan ses i tabel L og M i tabelsamling på side 27.

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

Opgjort 31. december 2018 i mio. kr.

Positiv / negativ saldo	Antal ejendomme	§ 63 a saldo
§ 63 a positiv eller 0	654	51.6
§ 63 a negativ	801	-226.3
I alt	1.455	-174.7

HISTORIER FRA GI'S PROJEKTMAGASIN

Vidste du at mykologer undersøger skimmelsvampe forfra og bagfra for at finde bedre løsninger på bekæmpelse af den uønskede svamp? SBI/Aalborg Universitet arbejder på mange fronter. Mykologi er blot en af dem. I artiklen kan du møde den ihærdige professor Lars Gunnarsen, som har viet sit liv til den kamp.



Retssager

GI har i 2018 været part i fire sager, hvor der er afsagt dom ved domstolene.

I en af sagerne er der afsagt dom af Boligretten i København. Sagen vedrørte fastsættelse af vedligeholdelsesandelen i forbindelse med en gennemgribende modernisering. GI havde fastsat vedligeholdelsesandelen til 25 %. Dette blev stadfæstet af boligretten. Samtidig blev det fastslået af boligretten af udlejer kunne medtage udokumenterede udgifter til finansiering og teknisk bistand, selvom tidligere praksis krævede dokumentation for sådanne udgifter.

Derudover har Østre Landsret i to sager taget stilling til spørgsmålet om, hvorvidt der forelå det nødvendige samtykke i henhold til BRL § 19, stk. 1, 2. pkt. således at udlejer kunne medtage forbedringsudgifter over vedligeholdelseskontoen. I begge sager nåede landsretten frem

til, at der konkret i de to sager ikke forelå det nødvendige samtykke efter BRL § 19, stk. 1, 2. pkt. og udlejer var derfor ikke berettiget til at medtage forbedringsudgifter over vedligeholdelseskontoen.

Endelig har Højesteret afsagt dom i en sag om bindingspligt af en ejendom, som ejer mente var et småhus, og derfor undtaget fra bindingspligt. Højesteret stadfæstede boligretten og landsrettens afgørelse om, at ejendommen var omfattet af det udvidede ejendomsbegreb i BRL § 4a, stk. 2 og dermed bindingspligtig.

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

GI påbudt vedligehold

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

En typisk påbudssag

Når en lejer indbringer en sag til GI, ligger der ofte en årelang konflikt mellem lejer og udlejer bagud for sagen. Her kan GI bidrage med en rolle som den upartiske mediator, hvor historiske tvister tilsidesættes, og der i stedet for holdes fokus på, at de konkrete vedligeholdelsesmangler bliver udbedret håndværksmæssigt korrekt.

Ved at gennemføre arbejderne, bidrages der til at skabe bedre boliger overalt i landet – til fordel for både lejere og udlejere

Anmodninger

Der er i 2018 modtaget 90 anmodninger fra lejere, som ønskede at GI udførte vedligeholdelsesarbejder. GI modtog 71 anmodninger i 2017. Fordelingen af anmodningerne de sidste 4 år er vist i figur 8.

Afslutning af sager

Der er afsluttet 77 sager i 2018 mod 69 sager i 2017. Udlejer har selv udført arbejdet i de fleste sager efter forudgående dialog med GI. I 2018 er 59 % udført af udlejer, mens det i 2017 var 60 %.

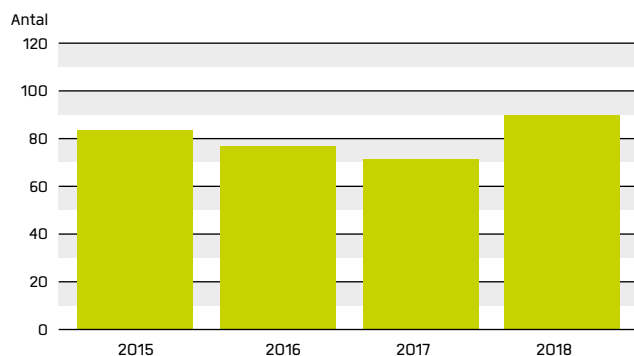
GI har i 2018 udført arbejdet i 11 % af sagerne mod 17 % i 2017. Der er givet 3 afslag, og 26 % er afsluttet af anden grund, eksempelvis hvor lejeren er flyttet, eller sagen er forliget. I figur 9 er vist, hvordan sagerne er afsluttet i de sidste 4 år.

Sagernes størrelse

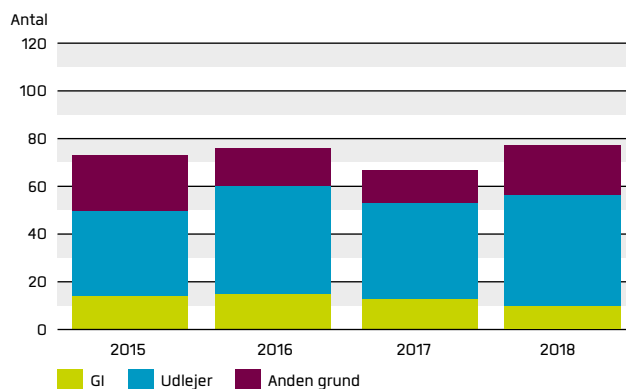
GI har i 2018 udført arbejder for 0,2 mio. kr. mod 0,8 mio. kr. i 2017. GI har dækning for sine udgifter, og kan tinglyse pant i ejendommen med fortrinsret efter ejendoms-skatte.

Der er supplerende materiale om påbudt vedligehold i tabelsamlingen side 32

Figur 8: Anmodninger om vedligeholdelse



Figur 9: Afsluttede sager



GI registrering

Ejere kan få frakendt retten til at administrere udlejningsejendomme, hvis de ikke efterlever huslejenævnes 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 inden for en given frist (lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 5)
- Anklagemyndigheden indberetter oplysninger om, at en ejer er straffet i medfør af lejelovens § 6 (dusørreglen), der vedrører forbuddet mod at kræve eller modtage vederlag fra lejere ved formidling af lejeforhold (lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 6)

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) eller når GI har konstateret at en ejer inden for en 2-årig periode dels er idømt straf efter lejelovens § 6, dels ikke har efterlevet en eller flere huslejenævnsafgørelser. Huslejenævnet foretager herefter en vurdering af, om de formelle regler for frakendelse er opfyldt. I bekræftende fald bliver ejeren politianmeldt, og anklagemyndigheden beslutter, om sagen skal afgøres ved domstolene.

Registreringer

Lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 4

Ved udgangen af 2018 er der registreret 275 ejere, der ikke har efterlevet en endelig afgørelse fra huslejenævnet. 234 ejere er registreret 1 gang, 22 ejere er registreret 2 gange, og 19 ejere er registreret 3 eller flere gange.

Lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 5

Ved udgangen af 2018 er der registreret 122 ejere, hvor GI har igangsat påbudsarbejde på en ejendom. 105 ejere er registreret 1 gang, 12 ejere er registreret 2 gange, og 5 ejere er registreret 3 eller flere gange.

Lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 6

Ved udgangen af 2018 er der ikke registreret nogle ejere efter lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 6.

Status på registreringer de sidste 4 år er vist i figur 10.

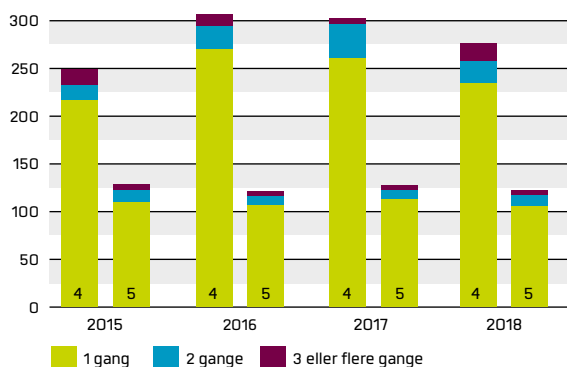
Registreringer i alt, 1. juni 2005 – 31. december 2018

Fra ordningens start 1. juni 2005 til og med udgangen af 2018 er der foretaget i alt 2.084 registreringer – 1.865 efter lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 4, og 219 efter lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 5. Flere ejere er registreret efter både nr. 4 og nr. 5. Der er bortfaldet 1.660 registreringer.

82 ejere er blevet registreret 3 eller flere gange siden 1. juni 2005.

Der er afsagt 18 endelige domme om frakendelse. 11 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 33.

Nye projekter

Boss Ladies – Divers

Byggeriet kommer til at mangle faglært arbejdskraft, og med blot 9 % kvinder i byggefagene er der stort uudnyttet potentiale. Projektet Boss Ladies skal ved besøg i folkeskolerne øge unge pigers interesse for en erhvervsuddannelse i bygge- og anlægsbranchen. Besøgene foretages med et ambassadørkorps af unge kvinder, som allerede er uddannede og ansatte i byggeriet. Projektet vil også formidle viden om, hvordan man skaber kulturændringer i en branche, som i dag hovedsageligt tiltrækker mænd. Og projektet vil bidrage til, at kvinderne opnår gode praktikforløb, således at trivslen øges på erhvervsuddannelserne og i branchernes virksomheder, hvor kvinderne pt er meget alene og ofte udfylder en krævede pionerrolle.

Build 4.0 – Rejsehold – Dansk Byggeri

Byggeriet halter efter det øvrige samfund, når det gælder anvendelse af IT. Derfor har branchen nu har meldt sig ind i den teknologiske udvikling under overskriften Build 4.0. Med etablering af et teknologisk rejsehold skal uvildige og kompetente rådgivere understøtte virksomheder i byggeriet med implementering af ny teknologi.

En analyse fra Danmarks Statistik viser at bygge – og anlægsbranchens investeringer i digitale værktøjer blot udgør 12.800 kr. pr. ansat, hvor gennemsnittet for hele erhvervslivet er ca. 60.000 kr. årligt pr ansat.

Den hjælpende hånd – Enemærke

Enemærke & Petersen undersøger en hypotese om, at håndværkere på tværs af fag kan hjælpe hinanden med kompetencelette opgaver. Undersøgelsen foretages med en konkret renoveringscase som empiri. Kompetencelette opgaver defineres som opgaver, der ikke kræver kompleks faglighed, som fx at lægge en simpel fuge.

Målet er, at man med udvidet samarbejde kan øge produktiviteten i byggeriet. Produktivitetsundersøgelser af byggepladser viser, at kun en tredjedel af arbejdstiden på byggepladsen anvendes til reel produktion. Resten af tidsforbruget går til forberedelse, transport, ventetid, etc. Der er store besparelser at hente, hvis spildt ventetid kan reduceres.

HISTORIER FRA GI'S PROJEKTMAGASIN

Nicolai Asmussen viser vejen for unge, som tøver med at vælge en karriere inden for byggeriet. Alt for få vælger den karrierevej, og Nicolai arbejder aktivt for at ændre de unges syn på den del af arbejdsmarkedet. Bl.a. ved at blive verdensmester ved WorldSkills i London i 2011.



Elektrosmose i murværk – DTU

Anvendelse af elektrosmose til tørring af fugtigt murværk er tilsyneladende ret udbredt. Mange sætter spørgsmålstegn ved effekten af metoden elektroos-



mose. Der er i dag ikke tilstrækkelig faglig dokumentation til at besvare spørgsmålet klart. Det skal DTU Byg nu råde bod på, med et forskningsprojekt som kan belyse metodens effekt.

Eksempler på afrapporterede projekter i 2018

De unges uddannelsesvalg, DEA

Danmark har brug for flere faglærte – fremskrivninger viser, at Danmark vil mangle mellem 60.000 og 70.000 faglærte i 2025, men de unges foretrukne ungdoms-uddannelsesvalg er gymnasiet, og det er ikke en ny tendens: Hvor mere end 30 pct. i 2001 valgte en erhvervsuddannelse var det i 2018 blot 20 % der valgte at søge en erhvervsuddannelse.

Ni delrapporter og en opsamlingsrapport viser resultaterne af det store arbejde, som har omfattet antropologiske undersøgelser, surveys, interviews og litteraturstudier.

Konklusionerne fik en del opmærksomhed i de store landsdækkende medier.

Uddannelsesprogram arkitektur

Arkitektforeningen har udviklet et toårigt efteruddannelsesprogram +2, hvor unge arkitekter undervises fordelt over et toårigt forløb. Uddannelsen skal professionalisere dem som aktører i byggeprocesser, så de kan arbejde kvalificeret med byggeriets komplekse problemstillinger både hvad angår renovering og nybyggeri.

To pilotundervisningsforløb er gennemført med i alt 44 deltagere, der har taget eksamen.

Interessen for +2 har været så stor, at uddannelsesprogrammet fremover udbydes permanent af Arkitektforeningen.

Youtube kampagne for erhvervsskolerne

YouTube er en vigtig platform for unge, og det er baggrunden for, at SkillsDenmark har produceret film til YouTube, som portrætterer unge på erhvervsuddannelserne. Der er produceret to film for hvert fag, som deltager ved DM i Skills. I alt 42 film. Derudover har SkillsDenmark produceret yderligere 42 film, hvor unge elever skildrer et karakteristisk fagligt håndslag. Som fx en ung murerlærling, der viser hvordan en fuge skal lægges.

Filmene giver unge og deres forældre bedre indblik i erhvervsuddannelsernes mange muligheder.

TVOC-følere anvendelse i vurdering af luftkvalitet

TVOC-følere registrerer summen af flygtige organiske forbindelser i luften, og dermed kan måleren give et billede af luftkvaliteten i en bolig. Teknologisk Institut undersøgte i dette projekt en række prisbillige følere, for at se om de kan anvendes til behovsstyring af mekanisk ventilation.

Alle de testede målere viste sig at være i stand til at registrere ændringer i luftens indhold af flygtige organiske forbindelser (VOC'er), og de fremkommer med samme responsmønster, som det mest avancerede måleudstyr til målinger af VOC'er i luften. De prisbillige følere havde dog visse begrænsninger. Der var store forskelle på, hvordan de forskellige følere reagerede på samme kemiske sammensætning i luften, og på koncentrationer af forskellige VOC'er. Projektets resultater kan derfor ikke bekræfte, at de undersøgte TVOC-følere kan anvendes til behovsstyring af mekanisk ventilation.

Nøgletal for GI-udviklingsprojekter

	Bevillingssum	Samlet projektsum	Støtteintensitet	Antal projekter
2016	33.503.410	79.868.731	42	31
2017	36.587.754	135.380.253	27	40
2018	30.221.206	78.840.774	38	41

Oversigt over bevillinger til udviklingsprojekter i 2018

Titel	Ansøger	GI bevilling
Renovering på dagsorden	Bygherreforeningen	2.300.000
Skimmel.dk	SBI	948.000
RENOVER prisen	DAC, Advice og BARK	3.000.000
Videncenter for byggeaffald (VHGB)	Teknologisk Institut	1.000.000
Master Class - Nordiske tendenser	BARK Rådgivning	250.000
Stående Byggepanel	SBI	50.000
Virtual scenario responder	KADK	295.000
Byggeskole	BLOX HUB	1.700.000
Håndværk - fremtidens arbejdsmarked	Den2radio.dk	100.000
Varmeisolering af bygninger	SBI	1.000.000
Bakterieforekomst i konstruktioner	Teknologisk Institut	395.500
Filtrering af lufttilførsel	SBI	1.360.555
Helbredskonsekvenser - PBC	Bispebjerg Hospital	750.000
Responsive erhvervsuddannelser	DEA	623.000
Boss Landies	DIVERS	2.000.000
Klassiske håndværktøjer	Teknik og Salg ApS	580.000
Undervisning i murværk	Teknologisk Institut	300.000
Helhedslæring	BvB	672.000
Ultrafine partikler i boliger	Teknologisk Institut	460.000
Indvendig efterisolering	DTU Byg	520.000
SikreHuse	Danske Beredskaber	100.000
Dit bæredygtige valg	Smith Innovation	506.750
Uddannelsesforløb for fjernvarmeinstallationer	HOFOR A/S	311.875
De Digitale dage Plus	Professionshøjskolen UCN	1.900.000
Erhvervsskolernes byggeuddannelser	Uddannelsescenter Holstebro	148.750
BIM-Mur	Teknologisk Institut	250.000
Build 4.0 Rejsehold	Dansk Byggeri	671.875
Elektrosmose i murværk	DTU Byg	1.500.000
Guide til bæredygtige certificeringer	Green Innovation	351.581
Revision af tolerancer.dk	Dansk Byggeri	300.000
Kælderoversvømmelser	Teknologisk Institut	400.000
Oversættelse af RentalCal værktøj	European Green Cities	10.000
Bygninger når vi flytter ind	Bygherreforeningen	50.000
Samarbejde i byggeprojekter	KEA - Københavns Erhvervsakademi	951.800
Klogt byggeri	Egen Vinding og Datter ApS	300.000
Den hjælpende hånd	Enemærke & Petersen	625.000
LCCLight	SBI	1.095.000
Cirkulær økonomi	Københavns Kommune	970.000
Livscyklusvurdering ved renovering	SBI	1.024.520
Fremtidens byggematerialer	Teknologisk Institut	250.000
Nye aktiviteter - renovering	Copenhagen Architecture Festival	200.000
	Total	30.221.206

Samfundsansvar

GI har siden 1967 løst samfundsnyttige opgaver. Oprindeligt blev GI etableret med afsæt i et politisk ønske om at sikre midler til vedligeholdelse og forbedring af private udlejningsboliger, og siden er der kommet flere lovopgaver til.

I perioden fra 2008 til 2018 har GI støttet udviklingsprojekter indenfor renoveringsområdet med 233 mio. kr. Det sker med udgangspunkt i en tro på, at bedre boliger skaber bedre liv og en bevidst strategi om at bidrage med udvikling af viden og initiativer indenfor områder til gavn for samfundet. De støttede projekter ligger indenfor de overordnede temaer sunde og funktionelle boliger, værdiskabende bygningsrenovering, bedre byggekompetencer samt klima og energi. Indenfor de nævnte temaer har GI fokus på at støtte aktiviteter, som spiller ind i centrale samfundsdagsordner – herunder blandt andet at sikre mindre klima- og miljøpåvirkning fra eksisterende bygninger samt at sikre tilstrækkelig faglært arbejdskraft til renovering og vedligeholdelse af fremtidens bygningsmasse.

I 2015 vedtog verdens stats- og regeringsledere på FN topmødet i New York en udviklingsdagsorden formuleret i 17 konkrete verdensmål, som frem til 2030 skal sætte kurs mod en mere bæredygtig udvikling for både mennesker og jorden, vi lever på. Der er 4 af verdensmålene, som GI's udviklings aktiviteter understøtter.

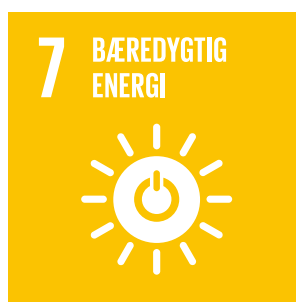
For at styrke GI's fokus på samfundsansvar er der udarbejdet en strategi på området. Den tager udgangspunkt i nogle af de kerneområder, som GI allerede arbejder med – videndeling, støtte til ny viden og tværgående samarbejde. Indsatsen på disse kerneområder er sat i forhold til væsentlige samfundsdagsordner knyttet til renovering af den eksisterende bygningsmasse.

GI er associeret medlem af Foreningen for byggeriets samfundsansvar, som blev dannet i 2015. Foreningen arbejder for at gøre bæredygtige løsninger, ordentlige arbejdsforhold, uddannelsesmuligheder og forretning til fundamentet for sund konkurrence i hele ejendoms-, bygge- og anlægsbranchen.

Klima- og miljøpåvirkninger

GI støtter løbende projekter, som skal medvirke til at reducere den klima- og miljømæssige belastning fra den eksisterende bygningsmasse. Det kan være i form af mindre energiforbrug i bygninger eller bedre og mere miljørigtig håndtering af affald, når bygninger renoveres. Også i hverdagen i GI er der fokus på at mindske resourceforbruget til f.eks. energi og papir, ligesom der bevidst arbejdes med at mindske madspild.

FN's verdensmål hvoraf fire er relevante for GI's udviklingsaktiviteter



Socialt ansvar

Det er vigtigt for GI at medvirke til social ansvarlighed både i forhold til medarbejdere og via de aktiviteter, GI støtter. GI har eksempelvis støttet projekter med fokus på mindre læsetungt undervisningsmateriale til erhvervsskolerne.

Antikorrupktion, menneskerettigheder og arbejdsvilkår

GI's investeringspolitik indeholder et sæt etiske retningslinjer for de finansielle investeringer. Hovedreglen er, at de investeringsforeninger, som GI benytter, skal have underskrevet konventionen UN-PRI og som minimum skal screene for kriterierne i UN Global Compact, der omfatter konventionerne om menneskerettigheder, arbejdstagerrettigheder, miljø, anti-korrupktion og illegale

våben. GI drøfter løbende disse forhold med hver enkelt investeringsforening.

Mål og politikker for det underrepræsenterede køn

Udpegning af bestyrelsesmedlemmer til GI sker efter reglerne i BRL § 54. Det er resortministeren, som godkender nye bestyrelsesmedlemmer og herunder sikrer at der tages hensyn til en ligelig kønsfordeling i overensstemmelse med Lov om måltal og politikker for det underrepræsenterede køn.

Bestyrelsen i GI består af 9 medlemmer, som pr. 31. december 2018 er fordelt med 5 kvinder og 4 mænd. Direktionen i GI består af 2 medlemmer, en af hvert køn.



HISTORIER FRA GI'S PROJEKTMAGASIN

Bygningsingeniør Sara og kloakmester Søren deltager i Vinterakademi, hvor unge med byggefaglige uddannelser i løbet af en intensiv uge får efteruddannelse i renovering og bæredygtighed.





GI regnskab

I 2018 havde GI et underskud på 99,8 mio. kr. og egenkapitalen udgjorde 1.153,3 mio. kr.

De samlede driftsindtægter (finansindtægter og -udgifter, udbytte, kursreguleringer samt driftsindtægter og -udgifter) udgjorde -8,5 mio. kr. jf. tabel 3. Administrations- og personaleomkostninger udgjorde -55,1 mio. kr., hertil kommer af- og nedskrivninger af immaterielle og

materielle anlægsaktiver på -4,0 mio. kr. og tilskud i henhold til boligreguleringslovens § 61 på i alt -32,0 mio. kr. De samlede driftsomkostninger udgjorde herefter -91,1 mio. kr.

Årets resultat beløb sig til et underskud på 99,8 mio. kr., efter fradrag af resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder på -0,2 mio. kr.

Tabel 3: Driftsindtægter 2018

Mio. kr.	2018	2017
Afkast af obligationer, danske realkredit	4,3	30,9
Afkast af investeringsforeninger, danske obligationer	2,0	0,0
Afkast af investeringsforeninger, udenlandske obligationer	-8,0	0,0
Afkast af investeringsforeninger, aktier	-39,1	41,9
Afkast af investeringsforeninger, virksomhedsobligationer	-6,9	14,7
Afkast af udlån, ekskl. tab ved udstedelse af nye lån	138,8	140,5
Kurstab ved udstedelse pantebreve	-47,0	-36,7
Værdiregulering af lånetilbud	-25,9	-4,1
Renter af banklån, prioritetsgæld mm.	-7,8	-9,1
Forrentning af bindingsmidler m.m.	-13,3	-13,3
Amortisering og ændring af skøn over fremtidige betalinger, dispositionsfonde	-3,2	-4,0
Lån BvB, amortisering mm.	1,2	1,1
Andre driftsindtægter og -udgifter	-3,6	-2,8
Driftsindtægter i alt	-8,5	159,1

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 2018 er udbetalt 20,0 mio. kr. til staten og siden 1988 er i alt udbetalt 1.260,2 mio. kr. GI har desuden hensat 25,3 mio. kr. (nutidsværdi) til fremtidige betalinger på disse ordninger.

Pr. 31. december 2018 indestod der indlånsmidler (bindingsmidler) på i alt 2.678,8 mio. kr.

Obligationsbeholdningen gav i regnskabsåret 2018 en samlet gevinst på 0,1 %, mens investeringsforeninger, danske obligationer, der er en ny portefølje i 2018, har givet en forrentning på 0,6 %. Benchmark for korte obligationer har for året udgjort 0,4 %.

Investeringsforeninger, udenlandske obligationer er ligeledes en ny portefølje i 2018, denne har givet tab svarende til en negativ forrentning på -5,0 %, hvilket er på niveau med benchmark (-4,2 %).

Investeringsforeninger med aktier gav tab svarende til en negativ forrentning på -6,4 %. Benchmark målt ved MSC World er -4,2 %.

Investeringsforeninger med virksomhedsobligationer gav tab svarende til en forrentning på -3,1 %, hvilket er på niveau med det for året vægtede benchmark på de 3 porteføljer (-3,2 %).

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	18,4	1,6 %	-22,3	-1,9 %
Lånetilbud	27,1	2,4 %	-22,5	-2,0 %

Markedsværdien af terminssikring af renter vedrørende banklån føres direkte over egenkapitalen. Egenkapitalen udgjorde 1.153,3 mio. kr. pr. 31. december 2018.

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.

Mio. kr.	2018	2017	2016	2015	2014
Resultatopgørelsen					
Finansielle nettoindtægter	-5,0	161,9	194,5	122,4	206,9
Administration og personale	-55,1	-55,2	-43,5 ¹	-56,5	-57,3
Tilskud § 61 mv.	-32,0	-40,1	-36,4	-29,1	-26,1
Årets resultat	-99,8	58,1	105,6	30,8	109,1
Balancen					
Aktiver i alt	4.226,5	4.296,6	4.214,5	4.096,9	4.023,1
Egenkapital	1.153,3	1.245,6	1.178,1	1.064,7	1.023,9
Pengestrømme					
Driftens likviditetsvirkning	51,9	6,6	22,9	-33,8	-5,5
Bindingsmidler	42,4	63,4	61,3	56,6	102,4
Udlån	153,1	183,9	261,0	472,0	246,5
Obligationer og investeringsforeninger	-220,0	-180,3	-295,9	-564,4	-139,6
Øvrige	-53,1	-58,7	-73,1	-80,4	-131,2
Årets likviditetsforskydning	-25,7	14,9	-23,8	-150,0	72,6

¹ Administrations- og personaleomkostninger er reduceret i 2016, som følge af, at lønsumsafgift er tilbageført for perioden 2013-2016 i alt 13,2 mio. kr. i medfør af afgørelse fra SKAT.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2018

	1.000 kr.	1.000 kr.
	2018	2017
Renteindtægter	75.151	97.779
Renteudgifter	-23.873	-26.791
Nettorenteindtægter	51.278	70.988
Udbytte af værdipapirer	93.019	42.961
Kursreguleringer	-149.247	47.954
Finansielle nettoindtægter i alt	-4.950	161.903
Andre driftsindtægter og -udgifter	-3.577	-2.789
Driftsindtægter i alt	-8.527	159.114
Administrationsomkostninger	-17.672	-18.980
Personaleomkostninger	-37.471	-36.199
Af- og nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	-2.403	-3.492
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.573	-2.209
Tilskud	-31.985	-40.082
Driftsomkostninger i alt	-91.104	-100.962
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-216	-97
ÅRETS RESULTAT	-99.847	58.055
RESULTATDISPONERING		
Årets resultat	-99.847	58.055
Foreslås disponeret således:		
Overført resultat	-99.847	58.055
Disponeret	-99.847	58.055



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

Balance

31. december 2018 (sammendrag)

	1.000 kr.	1.000 kr.
Aktiver	2018	2017
Software	3.425	4.372
Software under udførelse	189	0
Grunde og bygninger	47.828	48.491
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.048	1.156
Selskabsandele	4.089	4.305
Lån BvB	27.417	26.201
Udlån	1.144.487	1.245.785
Obligationer, danske realkredit	1.673.957	2.030.664
Investeringsforeninger, danske obligationer	401.106	0
Investeringsforeninger, udenlandske obligationer	191.949	0
Investeringsforeninger, aktier	542.221	589.042
Investeringsforeninger, virksomhedsobligationer	138.645	265.342
Tilgodehavender	16.034	21.506
Likvide beholdninger	34.100	59.785

AKTIVER I ALT	4.226.495	4.296.649
	-----	-----
Passiver		
EGENKAPITAL	1.153.267	1.245.554
Dispositionsfond, Byfornyelse	24.833	35.240
Dispositionsfond, Aftalt boligforbedring	441	966
Dispositionsfond, Finanslov 2008	0	5.873
Forventet kurstab på afgivne lånetilbud	111.190	85.251

HENSÆTTELSER	136.464	127.330
Prioritetsgæld	0	76
Bankgæld	126.303	156.919
Bindingsmidler iht. §§ 18 b og 63 a	2.678.834	2.636.427
Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.888	13.020
Feriepengeforpligtelse	7.126	7.034
Skyldig støtte § 61	92.193	88.309
Markedsværdi af terminssikring af renter	14.420	21.980

Gæld i alt	2.936.764	2.923.765
	-----	-----
PASSIVER I ALT	4.226.495	4.296.649
	-----	-----

Tabelsamling lån

Tabel A. Ansøgninger i 2018 fordelt efter størrelse

Ansøgt beløb Mio.	I alt		I alt %	
	Antal	Mio.	Antal i %	Beløb i %
0-1	24	13	35	5
1-2	15	22	22	8
2-3	7	18	10	6
3-4	7	24	10	9
4-8	5	34	7	12
8-16	7	85	10	30
16-	4	86	6	30
I alt	69	282	100	100

Tabel B. Ansøgninger i 2018 fordelt geografisk

Område	I alt		I alt %	
	Antal	Mio.	Antal i %	Beløb i %
København	26	181	38	64
Frederiksberg	8	21	12	7
Sjælland i øvrigt	10	51	14	18
Fyn	3	5	4	2
Århus	9	13	13	5
Jylland i øvrigt	13	11	19	4
I alt	69	282	100	100

Tabel C. Tilbud 2018 fordelt efter størrelse

Tilbudt beløb Mio.	I alt		I alt %	
	Antal	Mio.	Antal i %	Beløb i %
0-1	28	16	38	6
1-2	13	20	17	8
2-3	7	19	10	7
3-4	7	24	10	9
4-8	7	43	10	16
8-15	7	71	10	27
15-30	4	71	5	27
I alt	73	264	100	100

Tabel D. Tilbud i 2018 fordelt geografisk

Område	I alt		I alt %	
	Antal	Mio.	Antal i %	Beløb i %
København	26	185	36	70
Frederiksberg	8	21	11	8
Sjælland i øvrigt	10	24	14	9
Fyn	3	4	4	2
Århus	11	19	15	7
Jylland i øvrigt	15	11	20	4
I alt	73	264	100	100

Tabel E. Udbetalinger i 2018 fordelt efter størrelse

Tilbudt beløb Mio.	I alt		I alt %	
	Antal	Mio.	Antal i %	Beløb i %
0-1	12	6	29	4
1-2	6	9	14	5
2-3	5	12	12	8
3-4	5	17	12	11
4-8	10	50	24	32
8-15	3	32	7	21
15-30	1	30	2	19
I alt	42	156	100	100

Tabel F. Udbetalinger i 2018 fordelt geografisk

Område	I alt		I alt %	
	Antal	Mio.	Antal i %	Beløb i %
København	18	111	43	71
Frederiksberg	4	15	10	10
Sjælland i øvrigt	6	8	14	5
Fyn	3	2	7	1
Århus	3	4	7	3
Jylland i øvrigt	8	16	19	10
I alt	42	156	100	100

Tabelsamling **konto**

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

Opgjort den 31. december 2018

Bindingstype	Antal i alt	Beboelse		Erhverv	
		Areal m ²	Lejligheder	Areal m ²	Lejligheder
18b	7.471	9.882.363	131.660	1.558.470	13.610
63a	1.455	678.827	9.003		
I alt	8.926	10.561.190	140.663	1.558.470	13.610
Småhuse	257	75.964	1.013	12.719	150
I alt	9.183	10.637.154	141.676	1.571.189	13.760

Tabel H: Indestående bindingsbeløb fordelt på bindingstyper

Opgjort den 31. december 2018 i mio. kr.

Bindingstype	Indestående bindingsbeløb	Bindingskonti/ejendomme
§ 18b	2.619	3.164
§ 63a	52	654
I alt	2.671	3.818
Småhuse	8	256
I alt	2.679	4.074

Tabel I: Bevægelser i indestående bindingsbeløb

Opgjort for perioden 2013 til 2018 i mio. kr.

Regnskabsår	Indestående primo	Indbetalinger inkl. renter	Udbetalinger	Indestående ultimo
2013	2.273	320	241	2.352
2014	2.352	348	246	2.454
2015	2.454	333	275	2.512
2016	2.512	355	293	2.573
2017	2.573	424	360	2.636
2018	2.636	393	350	2.679

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

Opgjort den 31. december 2018 for årene 2013 – 2017 i mio. kr.

År	Årets hensættelser	Årets udgifter	Forskel	Samlet saldo
2013	1.769	1.614	155	-4.430
2014	1.771	1.793	-22	-4.452
2015	1.904	1.921	-17	-4.469
2016	1.766	1.738	28	-4.441
2017	1.770	1.908	-138	-4.579
I alt	8.980	8.974	6	

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

Opgjort den 31. december 2018 for årene 2013 – 2017 i mio. kr.

År	Årets hensættelser	Årets udgifter	Forskel	Samlet saldo
2013	20	25	- 5	- 172
2014	19	21	- 2	- 177
2015	16	18	-2	- 179
2016	10	18	- 1	- 181
2017	10	11	- 8	- 180
I alt	75	93	-18	-188

Table L: Kontrol af § 18 b regnskaber, statistisk tilfældig udvælgelse

Korrektion i gennemsnit

År	Antal regnskaber	Udgifter i mio. kr.	Korrektion i mio. kr.	Korrektion beløb i %	Korrektion antal i %
2014	501	175,5	27,7	15,8	56
2015	448	142,9	16,0	11,2	64
2016	461	184,7	22,1	12,0	65
2017	377	161,4	26,3	16,3	67
2018	447	279,1	43,4	15,6	62

Table M: Kontrol af samtlige § 18 b regnskaber; udvælgelse med henblik på at styrke kontrol-aspektet og statistisk tilfældig udvælgelse

Korrektion i gennemsnit

År	Antal regnskaber	Udgifter i mio. kr.	Korrektion i mio. kr.	Korrektion beløb i %
2014	616	380,5	76,7	20,2
2015	594	448,0	92,0	20,5
2016	602	511,2	82,5	16,2
2017	556	442,0	108,1	24,5
2018	604	629,7	108,8	17,3

Tabelsamling påbudt vedligehold

Tablel N: Anmodning om påbudt vedligehold geografisk

Område	2015		2016		2017		2018	
	Antal	%	Antal	%	Antal	%	Antal	%
København og Frederiksberg	20	24	13	17	15	21	9	10
Sjælland i øvrigt	26	32	27	35	30	42	32	35
Fyn	11	13	4	5	6	9	12	14
Århus	5	6	10	13	5	7	5	6
Jylland i øvrigt	21	25	23	30	15	21	32	35
I alt	83	100	77	100	71	100	90	100

Tablel O: Afsluttede sager om påbudt vedligehold

Årsag	2015		2016		2017		2018	
	Antal	%	Antal	%	Antal	%	Antal	%
Udført af udlejer	36	49	45	58	41	60	46	59
Udført af GI / GI sammen med udlejer	12	16	15	19	12	17	9	11
Afslag	2	3	2	3	2	3	3	4
Andet	24	32	16	20	14	20	20	26
I alt	74	100	78	100	69	100	78	100

Tablel P: Udgifter til påbudte arbejder udført af GI

Interval	2015		2016		2017		2018	
	Antal	%	Antal	%	Antal	%	Antal	%
0 - 10.000	4	33	4	27	2	17	3	33
10.000 - 20.000	3	25	1	6	1	8	1	11
20.000 - 50.000	4	33	4	27	2	17	4	45
50.000 - 100.000	1	9	3	20	4	33	1	11
> 100.000	0	0	3	20	3	25	0	0
I alt	12	100	15	100	12	100	9	100

Tabelsamling registrering

Tabel R: Registreringer – antal ejere

Status 31.12.2018

Ejere registreret	1 gang	2 gange	3 ell. flere gange	I alt
§ 113 a, stk 3, nr. 4	234	22	19	275
§ 113 a, stk 3, nr. 5	105	12	5	122
I alt	339	34	24	397

Tabel S: Registreringer – antal ejere

Status 31.12.2017

Ejere registreret	1 gang	2 gange	3 ell. flere gange	I alt
§ 113 a, stk 3, nr. 4	260	35	7	302
§ 113 a, stk 3, nr. 5	112	10	5	127
I alt	372	45	12	429

Tabel T: Registreringer – antal ejere

Status 31.12.2016

Ejere registreret	1 gang	2 gange	3 ell. flere gange	I alt
§ 113 a, stk 3, nr. 4	269	25	7	301
§ 113 a, stk 3, nr. 5	106	10	5	121
I alt	375	35	12	422

Tabel U: Registreringer – antal ejere

Status 31.12.2015

Ejere registreret	1 gang	2 gange	3 ell. flere gange	I alt
§ 113 a, stk 3, nr. 4	216	16	12	244
§ 113 a, stk 3, nr. 5	109	13	5	127
I alt	325	29	17	371

GI organisation

DIREKTION

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

LEDERGRUPPE

Udlånschef, cand. merc. **Thomas Mogensen**, GI lån, påbudt vedligehold og registrering
Juridisk chef, advokat **Marianne Mosbæk**, GI konto & jura
It-chef, cand. polyt. **Henrik Nellager**, IT-afdeling
Økonomichef, HD **Neel Andersen**, Økonomi
Teknisk chef, Arkitekt MAA **John Skovmand Thomsen**, Teknik

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:

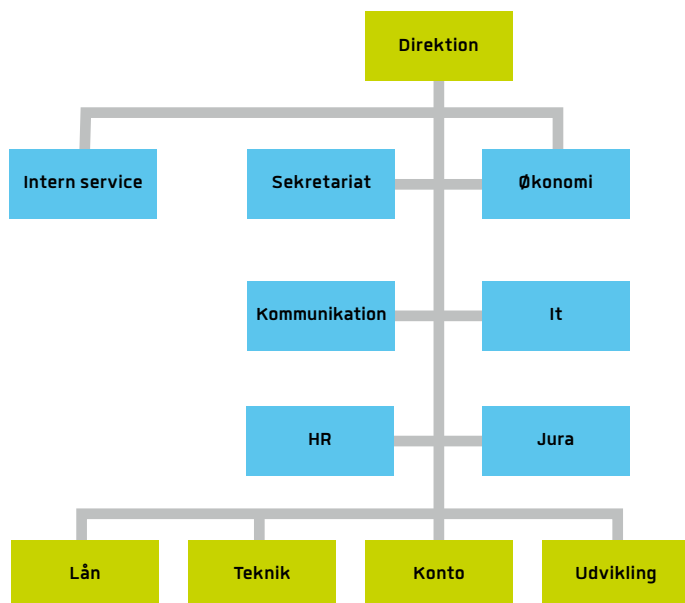
Landsformand **Helene Toxværd**
Næstformand **Lars Dohn**
Cheføkonom **Jesper Larsen**

Danmarks Lejerforening:

Landsformand **Bodil Kjærum**

REVISION

Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab
Statsaut. revisor **Ole Hedemann**
Statsaut. revisor **Anne Tønsberg**



Lars Axelsen
Adm. direktør



Susanne
Borenhoff
Direktør



Henrik Nellager
It-chef



Marianne Mosbæk
Juridisk chef
GI konto & jura



Thomas
Mogensen
Udlånschef



Neel Andersen
Økonomichef



John Skovmand
Thomsen
Teknisk chef

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 adm. direktør 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 2018
Layout: OTW AS
Print: Lasertryk.dk
Oplag: 400
© GI marts 2019

.....

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 renovere 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.