

regnet 'kursværdi', hvor et beregnet fremtidigt tab i form af renteforskellen til alternativafkastet er fratrukket (jf. forskellen mellem bogført og faktisk udlån). I forlængelse af denne praksis har fonden i 2000 besluttet også at henlægge til det beregnede fremtidige rentetab som følge af udestående, ikke-realiserede udlånstilsagn. Denne fremrykning af 'tabet' betyder en reduktion af egenkapitalen på 261 mill. kr. i 2001.

Dels har fonden øget sin udlånsvirksomhed markant, fra 261 mill. kr. brutto i 1998 til aktuelt 661 mill. kr. årligt, svarende til en fordobling af nettoudeståender over de 4 år til aktuelt knap 2,2 mia. kr. I kombination med princippet om at fratække hele det fremtidige tab har dette forhold betydet en nedjustering af egenkapitalen i 2001 på 465 mill. kr., fra et niveau på 95 mill. kr. i 1998.

Dispositionsfonden – den faktiske egenkapitalbeholdning før fradrag af beregnet tab på faktiske og forventede udlån – er steget svagt over perioden til aktuelt godt 1,8 mia. kr. Fondens resultatet ligger tilsvarende relativt stabilt over perioden, idet resultatet i 1998 skyldes ekstraordinært stort obligationsafkast, mens det lave niveau i 2000 skyldes straksafskrivning af nyt EDB-system.

Henlæggelserne ultimo 2001 på 838 mill. kr. omfatter dels det nævnte forventede lånetab på 261 mill. kr. på ikke-realiserede tilsagn, dels 147 mill. kr. beregnet som de fremtidige udgifter til medfinansiering af aftalt boligforbedring, og endelig 429 mill. kr. beregnet som de fremtidige udgifter til medfinansiering af byfornyelsesindsatsen.

Fondens tilskudsvirksomhed er også øget markant, fra 8 mill. kr. i 1998 til aktuelt 27 mill. kr. Forøgelsen er en konsekvens af lovændringen i 2000. Hovedparten af tilskuddene ydes til forsøgs- og udviklingsprojekter i regi af 'datterselskabet' SBS Byfornyelse.

10.3 Aktuel medfinansiering af byfornyelsesindsatsen

GI medfinansierer i henhold til tidligere lovgivning en del af ydelsesbidraget til værdiforøgende arbejder i private udlejningsejendomme med tilsagn 1987-92 indenfor en samlet investeringsramme på 2,5 mia. kr. Ydelsesbidraget udgør et beløb, der svarer til den del af ydelsen, som overstiger en lejerbetalt grundydelse på 5 pct. GI refunderer staten den del af ydelsesbidraget, som ligger over 8 pct. men ikke over 11 pct. Siden ordningens start har GI udbetalt 404 mill. kr., og der er henlagt yderligere 429 mill. kr.

GI refunderer en del af statens udgifter til aftalt boligforbedring i private udlejningsejendomme med tilsagn 1998-2003. Medfinansieringen betyder ikke en aflastning af statens støtte, men betød derimod en forhøjelse af støtteprocenten til de private udlejningsejendomme fra 40 til 50 pct. af investeringen, betalt af GI. GI har udbetalt godt 2 mill. kr., og der er henlagt yderligere knap 148 mill. kr.

10.4 Udlånsaktiviteten

Som det fremgår af tabel 12.1 har GI gennem de seneste 3 år øget sin udlånsvirksomhed markant, fra 261 mill. kr. brutto i 1998 til 661 mill. kr. i 2001, svarende til en fordobling af nettoudeståender over de 4 år til aktuelt knap 2,2 mia. kr. Lånerammen for 2001 og frem er som udgangspunkt fastsat til 600 mill. kr., med en delramme 60 mill. kr. til andelsboligforeninger frem til og med 2002.

Denne forøgelse skal ses som en meget bevidst indsats i GI for at få aktiveret egenkapitalen, der frem til 1998 var kraftigt stigende, jf. »Fonde med offentlige interesser«, *Finansministeriet 1998*. Udlånene kan opdeles i to grupper:

A-lån: Lånene ydes til større forbedrings- eller vedligeholdelsesarbejder i udlejningsejendomme taget i brug før 1970 – indtil udgangen af 2002 også i begrænset omfang til nydannede andelsboligforeninger. De samlede udgifter kan belånes med 90 pct., og lånet ydes med en løbetid på 20 år og en rente fastsat svarende til mindsterenten, p.t. 4 pct. GI tilbyder gratis teknikerservice i tilknytning til lånet.

B-lån: Lånene ydes til bevaringsværdige ejendomme, med fokus på at sikre kulturarven. Der ydes dels lån til styrkelse af de arkitektoniske kvaliteter, dels til vinduer/døre, fugtsikring samt øvrige arbejder, der sikrer ejendomme. De samlede udgifter kan belånes med 100 pct. Lånet ydes med en løbetid på op til 30 år, hvoraf de første 5 år kan være afdragsfri. Renten fastsættes af GI's bestyrelsen,