

2021

Kontrol af regnskaber

Boligreguleringslovens § 18 b





Kontrol af regnskaber 2021

1. Formål	4
2. Sammenfatning	5
3. Den almindelige kontrol	7
4. Supplerende kontroller.....	10
5. Analyse vedrørende "gængere"	13

Bilag	14
Lovgrundlag, formål og kriterier	14
Kriterierne	14
Statistisk usikkerhed	15

1. Formål

GI er pålagt at foretage stikprøvekontrol af de vedligeholdelsesregnskaber, som hvert år indberettes .Det følger af bekendtgørelse nr .163 af 26 .februar 2016 om binding af afsætningsbeløb i Grundejernes Investeringsfond - herunder indberetning af vedligeholdelsesregnskab og administrationsgebyr .

GI har valgt at opdele kontrollen i to kontroltyper: Den "almindelige" kontrol og den "supplerende" kontrol .

Regnskaber under den "almindelige" kontrol udtages simpelt tilfældigt via IT, og der opnås således et statistisk billede af den gennemsnitlige korrektionsprocent for alle regnskaber, indberettet det konkrete år .

Formålet med at udtage regnskaber under den "supplerende" kontrol er at målrette kontrolindsatsen mod regnskaber, hvor der vurderes at være en øget sandsynlighed for fejl .

Den "supplerende" kontrol udtages derfor ud fra en række kriterier, som alle er fastsat med det formål at målrette kontrolindsatsen mod regnskaber, hvor generelle analyser eller konkrete oplysninger indikerer, at der er en øget sandsynlighed for fejl .

Det er således kontrolindsatsen, der er i fokus i tilknytning til den "supplerende" kontrol .

GI afholder løbende en lang række kurser for udlejere med det formål at tydeliggøre, hvilke udgifter der kan betragtes som vedligeholdelse, og hvad der er forbedring .Kurser afholdes dels i regi af GI, hvor alle udlejere / administratorer kan tilmelde sig, dels hos de enkelte udlejere / administratorer .Som noget nyt grundet COVID 19, har GI tilbudt onlinekurser i 2020 og 2021 .

I 2021 er der i alt afholdt 17 kurser, heraf 6 onlinekurser . Der har i alt deltaget ca .400 kursister .Kursusaktiviteten har været på niveau med tidligere år .

Derudover har GI udarbejdet en vejledning, der beskriver praksis i forhold til de enkelte bygningsdele .

2. Sammenfatning

Rapporten omfatter alle regnskaber, hvor kontrollen er afsluttet i 2021, uanset hvilken regnskabsperiode regnskabet vedrører. Der er i alt kontrolleret 628 regnskaber i 2021.

Almindelig kontrol

Den "Almindelige" kontrol har omfattet 465 regnskaber i 2021.

Der er indsendt bilag for 231 mio .kr., og der er korrigeret for i alt 39 mio .kr. svarende til en korrektionsprocent i gennemsnit på 16,9 %.

I 2020 blev der indsendt bilag for 268 mio .kr. og korrigeret for 44 mio .kr. svarende til en korrektionsprocent på 16,6 %. Der er således tale om en stigning i korrektionsprocenten på 0,3 procentpoint. Stigningen er ikke statistisk signifikant.

Supplerende kontrol

Den "Supplerende" kontrol har omfattet 163 regnskaber i 2021.

Den "Supplerende kontrol" har i 2021 omfattet følgende regnskabskategorier: "Store udgifter", "Store korrektioner", "Intensiveret kontrol" og "Udvidet kontrol" over flere år.

Der er indsendt bilag for i alt 505 mio .kr., og der er korrigeret for 145 mio .kr., svarende til en korrektionsprocent på 28,7 %.

I 2020 blev der indsendt bilag for 469 mio .kr., og der blev korrigeret for 119 mio .kr., svarende til en korrektionsprocent på 25,4 %. Korrektionsprocenten for de supplerende kontroller har traditionelt svinget meget fra år til år, hvilket bl.a. skyldes, at resultatet i høj grad afhænger af, hvilke sager der udtages.

Udviklingen i korrektioner for almindelig kontrol og supplerende kontrol

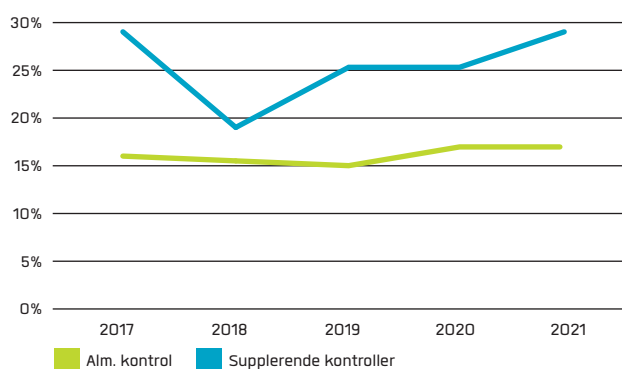
Som det fremgår af figur 1, så har korrektionsprocenten generelt været højere for de supplerende kontroller i for-

hold de almindelige. Dette skyldes, at udtagelsen fokuserer på de regnskaber, GI erfaringsmæssigt vurderer, har højere sandsynlighed for at indeholde væsentlige korrektioner.

Tabel 1 viser, at andelen af regnskaber, som er godkendt uden korrektioner i den almindelige kontrol, er 29 %. Det er et fald i forhold til 2020 hvor andelen var 36 %. Det tilsvarende tal for den supplerende kontrol er 9 %, hvilket også er et fald i forhold til 2020, hvor andelen var 19 %. Det fremgår desuden af tabel 1, at andelen af regnskaber med en procentvis stor korrektion er højere for de supplerende kontroller i forhold til de almindelige. For regnskaber under den supplerende kontrol gælder således, at 27 % af regnskaberne har en korrektion på over 50 % af de indberettede udgifter, mens det tilsvarende tal for den almindelige kontrol er 14 %.

Dette skyldes, at GI ved fokus på udtagelseskriterierne for den supplerende kontrol er i stand til at identificere regnskaber med flere fejl og derved højere korrektionsprocent.

Figur 1: Gennemsnitlige korrektioner for regnskaber



Den store andel af regnskaber med korrektioner understreger kompleksiteten i det regelsæt, som regulerer vedligeholdelsesregnskabet. Den høje grad af konkret skøn kan gøre det vanskeligt for udlejer at udarbejde et korrekt regnskab.

Korrektionskategorier

I lighed med tidligere år er den største korrektionskategori forbedringer. Andelen af forbedringer varierer for de forskellige regnskabskategorier fra 78% for regnskabskategorien "almindelige kontroller" til 50% for regnskabskategorien "store udgifter".

Gengangere

Der gennemføres hvert år en analyse af, hvorvidt der optræder "gengangere". "Gengangere" er defineret som udlejere, der har mange og store korrektioner gennem flere år.

I 2021 er der registreret 5 gengangere mod 8 i 2020.

Oversigt over kontroller 2017 – 2021

Tabel 2, viser antallet af de samlede afsluttede kontroller for perioden 2017 – 2021.

Tabel 1: Procentfordeling af regnskabernes korrektionsprocenter

	Ingen korrektion	<10 %	10-24%	25-49%	50-74%	75-100%
Almindelig	29	22	20	15	10	4
Supplerende	9	23	17	24	14	13

Tabel 2: Oversigt over samtlige afsluttede regnskaber

År	Regnskaber	Udgifter i mio. kr.	Korrektion i mio. kr.
2017	556	442,0	108,1
2018	604	629,7	108,8
2019	533	537,8	118,0
2020	601	737,1	163,9
2021	628	736,2	183,9

3. Den almindelige kontrol

På baggrund af den "Almindelige kontrol" fastlægges den gennemsnitlige korrektionsprocent for alle indberettede regnskaber i 2021.

Der er i 2021 gennemført almindelig kontrol af 465 regnskaber.

Figur 2 viser, at den gennemsnitlige korrektionsprocent har ligget mellem 15,0 % og 16,9 % fra 2017 - 2021. Den gennemsnitlige korrektionsprocent er 16,9 % i 2021, og de årlige udsving i korrektionsprocenten er ikke statistisk signifikante.

Det grønne skraverede område i figur 2 illustrerer usikkerhed som følge af, at der er tale om en stikprøve på ca. 8 %. Konfidensintervallet er beregnet som et 95,0 %'s sikkerhedsinterval, dvs. den statistisk korrekte korrektionsprocent ligger med 95,0 % sikkerhed mellem 13,3 - 20,5 % i 2021.

Fordeling af korrektioner på kategorier

Som det fremgår af tabel 3 og figur 3, tegner kategorien "Forbedring" sig for 78,1 % af samtlige korrektioner.

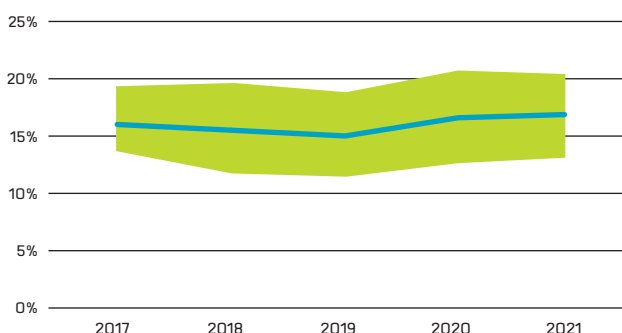
2020 udgjorde kategorien 71,0 %. Det betyder, at langt den største kategori af korrektionerne fortsat består af udgifter, som enten anses som dækket af huslejen, eller hvor det ikke er dokumenteret, at beboerrepræsentationen eller et flertal af lejerne har accepteret, at forbedringerne tages med over vedligeholdelseskontoen.

Andelen af korrektioner i kategorien "Forbedringer" er steget fra 51,0 % i 2017 til 78,1 % i 2021.

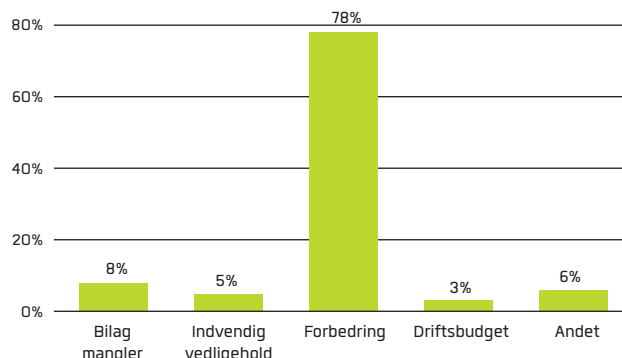
Den store andel af korrektioner i kategorien "Forbedringer" vurderes i vidt omfang at skyldes, at fordeling af udgifter mellem vedligeholdelse og forbedring er vanskelig og beror på en konkret vurdering fra sag til sag.

I tabel 4 vises fordeling af forbedringskorrektioner i de primære underkategorier. Det fremgår af tabellen, at størstedelen af korrektionerne vedrører lejlighedsmoderniseringer, der således udgør 53,8 %. Niveauet er uændret i forhold til 2020, hvor andelen var 53 %. Det vurderes, at den store andel skyldes, at der fortsat igangsættes forholdsvis mange lejlighedsmoderniseringer, og

Figur 2: Gennemsnitlig korrektionsprocent



Figur 3: Fordeling af korrektioner i 2021



Tabel 3: Andel af korrektioner i % fordelt på de enkelte kategorier

Kategori	2017	2018	2019	2020	2021
Manglende bilag	21	7	4	3	8
Indvendig vedl.	7	7	6	7	5
Forbedring	51	57	63	71	78
Driftsbudget	3	3	4	4	3
Andet	18	26	23	15	6
I alt	100	100	100	100	100

at fordeling af udgifter – især i denne kategori – er vanskelig, grundet meget begrænset praksis på området, således at fordelingen beror på en konkret vurdering .

Fordeling af regnskabernes korrektionsprocenter

Som det fremgår af figur 4, har andelen af regnskaber, der er godkendt uden korrektion, varieret over de sidste 5 år i intervallet 28,8 % og 38,0 % .Fra 2020 til 2021 er andelen faldet fra 36,2 % til 28,8 % .

For at øge andelen af regnskaber uden korrektioner, vil GI også det kommende år have fokus på kommunikation med udlejer / administrator .

Tabel 5 viser, at regnskaber uden korrektion er faldet med 7 procentpoint i forhold til sidste år, hvorimod andelen af regnskaber med korrektioner på mellem 10,0 % – 24,0 % er steget tilsvarende .

Fordeling af korrektioner på baggrund af negativ eller positiv saldo på bindingskontoen

Tabel 6 og 7 viser udviklingen i korrektionsprocent for konti med henholdsvis positiv og negativ saldo på bindingskontoen .

I 2021 er ”korrektionsbeløb i %” for kontroller med positiv saldo på bindingskontoen faldet en del fra 16,3 % til 11,1 % . Samtidig er ”korrektionsbeløb i %” for kontroller med negativ saldo på bindingskontoen steget fra 16,7 % i 2020 til 19,6 % i 2021 .

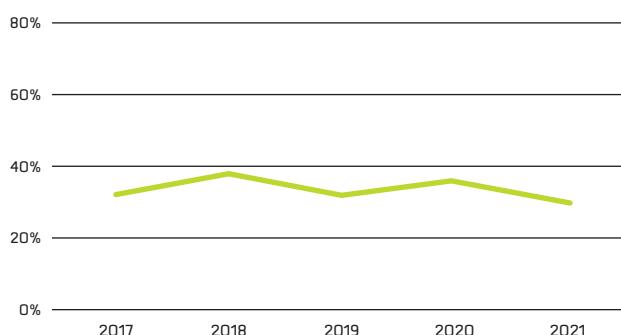
Fordelingen mellem kontrollerede regnskaber med positiv og negativ saldo på bindingskontoen svarer nogenlunde til fordelingen af samtlige konti i GI .

Fordeling af korrektioner efter ejendommens størrelse

Tabel 8 viser udgifter og korrektioner fordelt på baggrund af ejendommens størrelse .

For ejendomme under 500 m² er korrektionsprocenten 43,5 % .Korrektionsprocenten falder gradvist jo større ejendommen er .Korrektionsprocenten for ejendomme over 10 000m² er således kun 4,7 % .

Figur 4: Andel af regnskaber hvor GI ikke har foretaget korrektion



Tabel 4: Forholdsmæssig andel af korrektioner under forbedringer i % fordelt på de enkelte kategorier (vist i heltal)

Kategori	2020	2021
Lejlighedsmodernisering ¹	53	54
Forbedring uden lejeraccept	14	8
Vinduer og døre	4	7
Klimaskærm ikke vinduer	4	0
Særlig indretning erhverv	3	1
Forbedring, øvrige	22	30
I alt	100	100

¹ Ikke et udtryk for, at kravene til lejefastsættelse efter det lejedes værdi nødvendigvis er opfyldt .

Tabel 5: Procentfordeling af regnskabernes korrektionsprocenter

År	Ingen korrektion	<10 %	10-24%	25-49%	50-74 %	75-100%
2017	33	28	14	14	6	5
2018	38	23	15	14	6	4
2019	32	22	19	17	8	2
2020	36	22	14	16	9	3
2021	29	22	20	15	10	4

Tabel 6: Korrektion i gennemsnit. Positiv bindingspligt

År	Regnskaber	Udgifter i mio. kr.	Korrektion i mio. kr.	Korrektion beløb i %	Korrektion antal i %
2017	163	59,9	8,9	14,9	58
2018	167	70,3	7,6	10,8	57
2019	136	59,1	9,3	15,8	65
2020	150	72,2	11,9	16,3	59
2021	170	74,6	8,3	11,1	71

Tabel 7: Korrektion i gennemsnit. Negativ bindingspligt

År	Regnskaber	Udgifter i mio. kr.	Korrektion i mio. kr.	Korrektion beløb i %	Korrektion antal i %
2017	214	101,5	17,4	17,1	73
2018	280	208,9	35,8	17,2	65
2019	222	123,3	18,1	14,7	70
2020	264	195,6	32,5	16,7	67
2021	295	156,9	30,8	19,6	71

Tabel 8: Korrektioner fordelt efter ejendommens størrelse

m ² pr. ejendom	Antal ejendomme	Udgift mio. kr.	m ² i alt	Korrektion i mio. kr.	Korrektion i %
0 – 500	25	7,2	9 469	3,1	43,5
501 – 2 000	298	103,1	321 409	19,5	18,9
2 001 – 5 000	107	59,8	311 499	11,0	18,4
5 001 - 10 000	29	41,8	189 723	4,5	10,7
>10 000	6	19,5	108 528	0,9	4,7
I alt	465	231,4	940.628	39,0	16,9

4. Supplerende kontroller

Den supplerende kontrol har til formål at målrette indsatsen mod regnskaber med øget sandsynlighed for fejl .

Dette afsnit omhandler samtlige regnskaber i den "Supplerende kontrol" som har omfattet i alt 163 kontroller med en korrektionsprocent på 28,7 % .

Den supplerende kontrol har i 2021 omfattet følgende kategorier:

- Store udgifter¹, - 70 regnskaber kontrolleret
- Store korrektioner², - 74 regnskaber kontrolleret
- Intensiveret kontrol³, - 16 regnskaber kontrolleret
- Udvidet kontrol over flere år⁴, - 3 regnskaber kontrolleret

I forhold til kriteriet "udvidet kontrol over flere år" er der i 2021 alene afsluttet 3 kontroller .Det relativt lille antal afsluttede kontroller i denne gruppe gør, at det ikke er muligt at udlede konklusioner eller tendenser ud fra resultatet af disse stikprøvekontroller .Denne gruppe er derfor ikke omtalt yderligere i det følgende, men de indgår i totalerne .

Store udgifter, store korrektioner og intensiveret kontrol

Den efterfølgende analyse omhandler kontroller vedrørende "Store udgifter", "Store korrektioner" og "Intensiveret kontrol" .

Der er afsluttet 70 kontroller udtaget på baggrund af kriteriet "Store udgifter" .Disse kontroller har en gennemsnitlig korrektionsprocent på 26,4 % .Under kriteriet "Store korrektioner" er der afsluttet 74 kontroller med en gennemsnitlig korrektionsprocent på 33,5 % , mens der under den "Intensiverede kontrol" er afsluttet 16 kontroller med en gennemsnitlig korrektionsprocent på 30,9 % .

Der har i de sidste 5 år været forholdsvis store udsving i den gennemsnitlige korrektionsprocent for de ovenfor nævnte kategorier, jf .figur 5

Den samlede korrektionsprocent på 28,7 % (for alle 163 supplerende kontroller) ligger fortsat højere end i den "Almindelige kontrol", hvor regnskaber udtages simpelt tilfældigt via IT .Her er korrektionsprocenten 16,9 % i 2021 .

Især korrektionsprocenten for den "Intensiverede kontrol" svinger meget, hvilket formentlig kan tilskrives, at der afsluttes forholdsvis få kontroller i denne kategori .I 2021 blev der afsluttet 16 kontroller i denne kategori .

I figur 6 ses, at for regnskaber afsluttet under kategorien "Store udgifter" har andelen af regnskaber, der er afsluttet uden korrektion, ligget på lige over 30,0 % i perioden 2017 - 2019 . I 2020 var tallet 21,0 % og i 2021 er tallet faldet til 11,0 % .

For regnskaber udtaget under "Store korrektioner" har andelen af regnskaber, afsluttet uden korrektion i årene 2017 og 2019, ligget på henholdsvis 15,0 og 16,0 % , mens andelen uden korrektioner i 2018 var 33,0 % og i 2020 var andelen 21,0 % .Tallet for 2021 er 7,0 % .Ændringen i 2021 vurderes at skyldes en ny praksis vedrørende udtagelsen, således at der er kommet større fokus på den konkrete risikovurdering af de udtagne regnskaber .

For regnskaber udtaget under kriteriet "Intensiveret kontrol," har andelen af regnskaber afsluttet uden korrektion ligget under 20,0 % siden 2017, i 2020 og 2021 er tallet faldet til 6,0 % .

Baggrunden for at andelen af regnskaber afsluttet uden korrektion er lavere for kategorierne "Store korrektioner" og "Intensiveret kontrol", er antagelig, at regnskaberne i disse kategorier udtages på baggrund af en konkret risikovurdering af de enkelte regnskaber, hvorimod regnskaberne for "Store udgifter" udtages på baggrund af udgifternes størrelse .

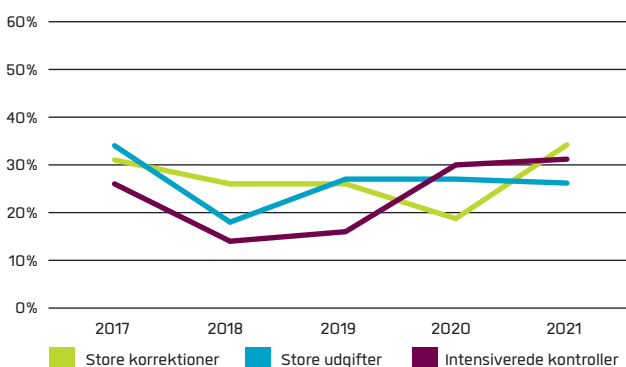
1 Regnskabets værdi overstiger 13 års hensættelser på ejendommen

2 Udlejer/administrator har indberettet et regnskab under 750 000 kr , hvor der er foretaget en korrektion på over 150 000 kr , og regnskaber på over 750 000 kr .med korrektioner svarende til 30,0 % eller mere .

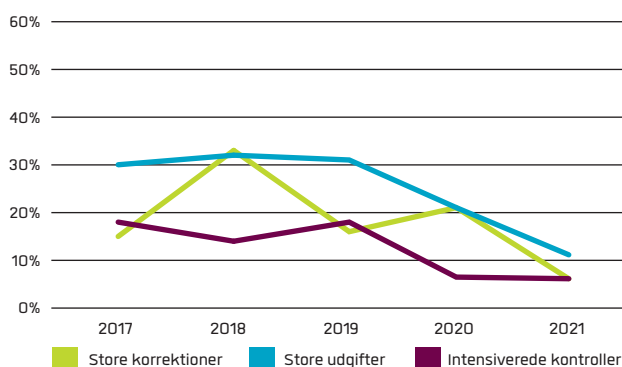
3 Regnskaberne i den intensiverede kontrol udtages ud fra en konkret risikovurdering .Det kan være med baggrund i fx henvendelse fra lejere, omtale i aviser, udlejere som kontinuerligt har haft mange korrektioner m v .

4 Kontrollen udvides til at omfatte flere år, f .eks .fordi udlejer ikke indsender bilag for et udtaget regnskab

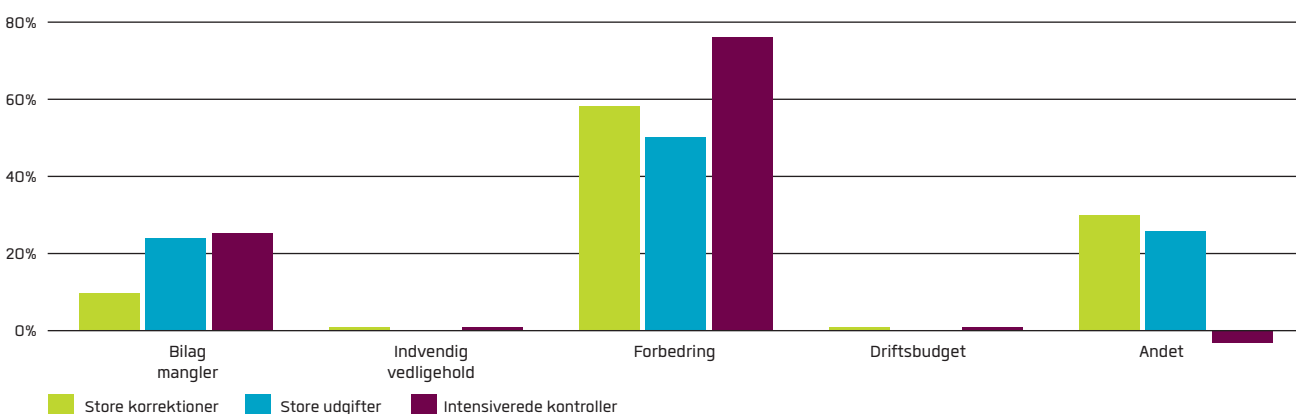
Figur 5: Gennemsnitlig korrektionsprocent for store udgifter, store korrektioner og intensiveret kontrol



Figur 6: Regnskaber udtaget under den supplerende kontrol uden korrektioner



Figur 7: Fordeling af korrektioner under den supplerende kontrol



Tabel 9: Forholdsmæssig andel af korrektioner under forbedringer i % fordelt på de enkelte kategorier

Kategori	Store korrektioner	Store udgifter	Intensiveret kontrol
Lejlighedsmodernisering ¹	33	41	46
Forbedring uden lejeraccept	5	12	0
Vinduer og døre	8	9	20
Klimaskærm ikke vinduer	2	4	10
Særlig indretning erhverv	36	2	8
Forbedring, øvrige	15	32	17
I alt	100	100	100

1 Ikke et udtryk for at kravene til lejefastsættelse efter det lejedes værdi nødvendigvis er opfyldt.

Fordeling af korrektioner på kategorier

Kategorien "Forbedring" tegner sig i lighed med tidligere år for den overvejende andel af korrektionerne, jf. figur 7.

Forbedringer er udgifter, som enten må anses som dækket af huslejen, eller hvor der ikke er dokumentation for, at beboerrepræsentationen eller et flertal af lejerner har accepteret, at forbedringerne tages med over vedligeholdelseskontoen.

Som det fremgår af figur 7, er andelen af korrektioner vedrørende forbedringer højere for regnskabskategorien "Intensiveret kontrol". Afvigelsen i forhold til de 2 andre kategorier skyldes korrektioner i enkeltstående regnskaber.

Tabel 9 er en oversigt over kategorier af forbedringer og deres fordeling efter kontrol type. Det fremgår af tabellen, at kategorien "Lejlighedsmodernisering" tegner sig for den overvejende del af korrektionerne for alle 3 kontroltyper. For kontroltypen "Store korrektioner" udgør "Særlig indretning erhverv" også en stor andel.

Det skal bemærkes, at grundet det relativt lille antal afsluttede kontroller i de enkelte kategorier er der ingen sammenhæng mellem kontroltype og korrektionskategorierne. Afvigelserne kontroltyperne imellem skyldes enkeltstående korrektioner.

Fordeling af regnskaberne korrektionsprocenter

Tabel 10 viser, hvor stor en procentdel af regnskaberne for 2017 - 2021 der havde korrektioner af en given størrelse.

Tabellen viser, at regnskaber uden korrektion er faldet med 10 procentpoint fra 19,0 % til 9,0 % i forhold til sidste år.

Sammenligning af "almindelig" og "supplerende kontrol"

Tabel 11 viser en oversigt over de sidste 5 års korrektioner pr. sag fordelt på de almindelig / simpelt tilfældigt udtagne regnskaber og på de regnskaber, der er udtaget i den "Supplerende kontrol". Tabellen viser, at den gennemsnitlige korrektion i kr. pr. sag for de supplerende kontroller har været stigende år for år, således at den nu er på 888 802 kr. pr. sag i 2021.

Tabel 10: Procentfordeling af regnskaberne korrektionsprocenter

År	Ingen korrektion	<10 %	10-24%	25-49%	50-74 %	75-100%
2017	21	24	12	21	13	9
2018	30	22	18	14	6	10
2019	23	22	13	18	17	7
2020	19	24	19	18	13	7
2021	9	23	17	24	13	14

Tabel 11: Korrektion pr. sag

Kontrolårsag	År	Antal sager	Korrektion i mio. kr.	Korrektion i kr. pr sag	Korrektion i %
Almindelig	2017	377	26,3	69 891	16,3
Supplerende	2017	179	81,8	456 839	29,1
Almindelig	2018	447	43,4	97 162	15,6
Supplerende	2018	157	65,4	416 385	18,7
Almindelig	2019	359	27,4	76 282	15,0
Supplerende	2019	175	90,7	518 014	25,5
Almindelig	2020	414	44,4	107 341	16,6
Supplerende	2020	187	119,4	638 411	25,4
Almindelig	2021	465	39,1	84 013	16,9
Supplerende	2021	163	144,9	888 802	28,7

5. Analyse vedrørende "gengangere"

Udover den supplerende kontrol foretager GI også en analyse af, om nogle udlejere / administratorer gentagende gange har store korrektioner blandt de afsluttede kontroller .

Der er i 2021 5 udlejere, som er klassificeret som gengangere, hvilket fremgår af tabel 12 .I analysen er inddraget alle registrerede kontroller i årene 2017 - 2021, og der er taget udgangspunkt i følgende:

- at mindst én korrektion overstiger 100 000 kr .
- at der er gennemført mindst 4 kontroller af den pågældende udlejers regnskaber i perioden
- at den samlede korrektionsprocent er over 25,0 % for de regnskaber, der er kontrolleret
- at kontrollerne er registreret og gennemført på regnskaber i forskellige år
- at korrektionerne vedrører kategorien "forbedringer"

Den gennemsnitlige korrektionsprocent for samtlige regnskaber for den enkelte udlejer / administrator er i perioden 2017 - 2021 over 50,0 %

Af de 5 gengangere er der 4 udlejere, der ikke var klassificeret som gengangere i 2020 .

For perioden 2015 - 2018 har der, udover ovenstående kriterier, været anvendt det yderligere kriterie, at udlejer / administrator er blevet vejledt om den type fejl som korrektionen vedrører .Da det er svært at måle, om dette kriterium objektivt set er opfyldt, er det i 2019 ændret til, at den gennemsnitlige korrektionsprocent for alle regnskaber udtaget i femårsperioden skal være over 50,0 % .

De afsluttede kontroller for de sidste 5 år for de udlejere, der klassificeres som gengangere, bliver efterfølgende gennemgået for typer af korrektioner .På baggrund af en konkret vurdering vejledes udlejer herefter om praksis på området .I særlig tilfælde kan det besluttet at udtage yderligere regnskaber til kontrol .

Tabel 12: Antal af gengangere

År	2017	2018	2019	2020	2021
Antal	2	6	10	8	5

Bilag

Lovgrundlag, formål og kriterier

GI foretager stikprøvekontrol af de indsendte regnskaber efter boligreguleringslovens § 18 b. Grundlaget er § 11 i bekendtgørelse nr. 163 af 26.02.2016 om binding af afsætningsbeløb i GI.

Formålet er at kontrollere de indberettede udgifter og korrigerer eventuelle fejl. Resultaterne viser i hvilket omfang, udlejerne anvender bindingskontiene i overensstemmelse med lejelovgivningen og tilhørende rets- og nævnspraksis. Derudover er formålet at rådgive de pågældende udlejere om reglerne og at afrapportere omfanget af de samlede korrektioner.

Målet er, at der gennemføres kontrol af 600 stk. § 18 b vedligeholdelsesregnskaber om året. Heraf er op til 450 udvalgt tilfældigt og mindst 150 er udvalgt som supplerende kontrol på basis af en generel eller konkret risikovurdering.

Kriterierne

Ethvert regnskab over 100 000 kr., der indberettes til GI i løbet af kalenderåret, kan udtages til almindelig kontrol, uanset hvilket regnskabsår, der er tale om.

Kontrollen kan indebære indkaldelse af bilag, kontakt med beboerrepræsentation/ lejere, besigtigelse af det arbejde, der er udført på ejendommen, eller dokumentation i form af fotos af det udførte arbejde.

Der udtages ved en **simpel tilfældig udvælgelse** via et it-program op til 450 stk. § 18 b-regnskaber. En udlejer / administrator kan dog maksimalt udtages med 4 regnskaber pr. år i denne pulje.

Supplerende kontrol – i nedenstående puljer udtages mindst 150 regnskaber.

Der udtages særskilt regnskaber med **store udgifter**. Kriteriet er, at udgifterne overstiger 13 års hensættelser.

Der udvælges yderligere særskilt regnskaber på baggrund af **store korrektioner**.

Hvis udlejer i et givet år, som led i en kontrol, har haft korrektioner på over 150 000 kr., ved regnskaber under 750 000 kr. eller korrektioner svarende til 30,0 % eller mere ved regnskaber på over 750 000 kr., udtages der i det omfang, det er muligt, et ekstra regnskab til kontrol.

Intensiveret kontrol af regnskaber gennemføres ud fra en konkret risikovurdering.

I de tilfælde hvor udlejer ikke indsender bilag for et udtaget regnskab, **udvides kontrollen** til at omfatte andre regnskabsår.

Tabel 13: Boligreguleringslovens § 18 b, alm. kontrol – Usikkerheden af beløb, der blev korrigeret.

År	Korrektion i %	Usikkerhed i %	Sikkerhedsinterval
2017	16,3	+/- 2,9	13,4 – 19,2
2018	15,6	+/- 4,0	11,6 – 19,6
2019	15,0	+/- 3,8	11,2 – 18,8
2020	16,6	+/- 4,1	12,5 – 20,7
2021	16,9	+/- 3,6	13,3 – 20,5

Bagatelgrænsen

GI korrigerer som udgangspunkt ikke, hvis de samlede bemærkninger er under 8 000 kr .og regnskabet er under 500 000 kr .Hvis regnskabet er over 500 000 kr , er bagatelgrænsen 15 000 kr .Bagatelgrænsen gælder dog ikke i de tilfælde, hvor der er tale om f.eks .dobbeltfakturering, manglende bilag eller korrektioner af samme art, som GI har korrigeret for i tidligere års kontroller for ejendommen .

Småbeløb under 2.000 kr.

Ud over bagatelgrænsen på 8 000 kr ./ 15 000 kr , korrigerer GI ikke for småbeløb under 2 000 kr .pr .bilag i kategorierne Renholdelse og Låse og nøgler .

Statistisk usikkerhed

Der er tre formål med GI's kontrol .For det første at kontrollere og rette fejl, for det andet at rådgive de pågældende udlejere om reglerne på området, og for det tredje at afrapportere omfanget af de samlede korrektioner .

Der er anvendt den sædvanlige statistiske usikkerhed beregnet som et 95,0 %'s sikkerhedsinterval (dvs .at den korrekte korrektionsprocent med 95,0 % sikkerhed ligger et sted i dette interval) .

I 2021 har korrektionsprocenten på 16,9 således en stikprøveusikkerhed på 3,6 %, hvilket fremgår af tabel 11 .Det vil sige, at den "sande" korrektionsprocent kan variere fra 13,25 til 20,5 .



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 .