

# 2020

## Kontrol af regnskaber

Boligreguleringslovens § 18 b





# Kontrol af regnskaber 2020

---

<b>1. Formål</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Sammenfatning</b> .....	<b>5</b>
<b>3. Den almindelige kontrol</b> .....	<b>7</b>
<b>4. Supplerende kontroller</b> .....	<b>10</b>
<b>5. Analyse vedrørende "gængere"</b> .....	<b>13</b>
<b>Bilag</b> .....	<b>14</b>
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 risiko for fejl.

Den "supplerende" kontrol udtages derfor under 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 risiko 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. GI underviser også ude hos enkelte udlejere / administratorer.

I 2020 har kursusaktiviteterne været stærkt begrænset grundet COVID 19.

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

## 2. Sammenfatning

Rapporten omfatter alle regnskaber, hvor kontrollen er afsluttet i 2020, uanset hvilken regnskabsperiode regnskabet vedrører. Der er i alt kontrolleret 601 regnskaber i 2020.

### Almindelig kontrol

Den "almindelige" kontrol har omfattet 414 regnskaber i 2020.

Der er indsendt bilag for 268 mio. kr., og der er korrigeret for i alt 44 mio. kr. svarende til en korrektionsprocent i gennemsnit på 16,6 %.

I 2019 blev der indsendt bilag for 183 mio. kr. og korrigeret for 27 mio. kr. svarende til en korrektionsprocent på 15,0 %. Der er således tale om en stigning i korrektionsprocenten på 1,6 procentpoint. Stigningen er dog ikke statistisk signifikant.

### Supplerende kontrol

Den "supplerende" kontrol har omfattet 187 regnskaber i 2020.

Den supplerende kontrol har i 2020 omfattet følgende regnskabskategorier; Store udgifter, Store korrektioner, Intensiveret kontrol og Udvidet kontrol over flere år.

Der er indsendt bilag for i alt 469 mio. kr., og der er korrigeret for 119 mio. kr., svarende til en korrektionsprocent på 25,4 %.

I 2019 blev der indsendt bilag for 355 mio. kr., og der blev korrigeret for 91 mio. kr., svarende til en korrektionsprocent på 25,5 %. 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 gennem årene for de supplerende

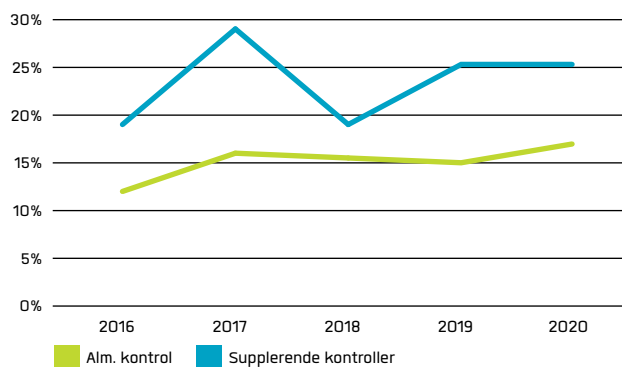
kontroller i forhold de almindelige. Dette skyldes, at udtagelsen fokuserer på de regnskaber, GI erfaringsmæssigt vurderer, har højere sandsynlighed for at indeholde væsentlige korrektioner.

Tabel 1 viser, at andelen af regnskaber som er godkendt uden korrektioner i den almindelige kontrol er 36,0 %, mens det tilsvarende tal for den supplerende kontrol er 19,0 %. Det fremgår desuden, at andelen af regnskaber med en procentvis stor korrektion er højere for de supplerende kontroller i forhold til de almindelige. Således gælder det for regnskaber under den supplerende kontrol, at 20,0 % af regnskaberne har en korrektion på over 50,0 % af de indberettede udgifter, mens det tilsvarende tal for den almindelige kontrol er 12,0 %.

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

Den store andel af regnskaber med korrektioner understreger kompleksiteten i det regelsæt som regulerer vedligeholdelsesregnskabet. Den høje grad af konkret

Figur 1: Gennemsnitlige korrektioner for regnskaber



skøn kan gøre det vanskeligt for udlejer at udarbejde et korrekt regnskab.

### Korrektionstyper

I lighed med tidligere år er den største korrektionskategori forbedringer.

### 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 2020 er der registreret 8 gengangere mod 10 i 2019.

### Oversigt over kontroller 2016 – 2020

Tabel 2, viser antallet af de samlede afsluttede kontroller for perioden 2016 – 2020.

**Tabel 1: Procentfordeling af regnskabernes korrektionsprocenter**

	Ingen korrektion	<10 %	10-24%	25-49%	50-74%	75-100%
Almindelig	36	22	14	16	9	3
Supplerende	19	24	19	18	13	7

**Tabel 2: Oversigt over samlet andel af afsluttede regnskaber**

År	Regnskaber	Udgifter i mio. kr.	Korrektion i mio. kr.
2016	602	510,5	82,5
2017	556	442,0	108,1
2018	604	629,7	108,8
2019	533	537,8	118,0
2020	601	737,1	163,9

# 3. Den almindelige kontrol

Formålet med den almindelige kontrol er at få fastlagt den gennemsnitlige korrektionsprocent for alle indberettede regnskaber i 2020.

Der er i 2020 gennemført almindelig kontrol af 414 regnskaber.

Figur 2 viser, at den gennemsnitlige korrektionsprocent har ligget mellem 12,0 % og 17,0 % fra 2016 - 2020. Den gennemsnitlige korrektionsprocent er 16,6 % i 2020, og de årlige udsving i korrektionsprocenten er ikke statistisk signifikante.

Det grønne skraverede område i figur 2 illustrerer usikkerheden som følge af, at der er tale om en stikprøve på ca. 8,0 %. Konfidensintervallet er beregnet som et 95,0 %'s sikkerhedsinterval dvs. den statistisk korrekte korrektionsprocent med 95,0 % sikkerhed ligger mellem 12,5 - 20,7 % i 2020.

## Fordeling af korrektioner på kategorier

Som det fremgår af tabel 3 og figur 3, tegner kategorien "forbedring" sig for 71,0 % af samtlige korrektioner. I 2019 udgjorde kategorien 63,0 %. Det betyder, at det fortsat er

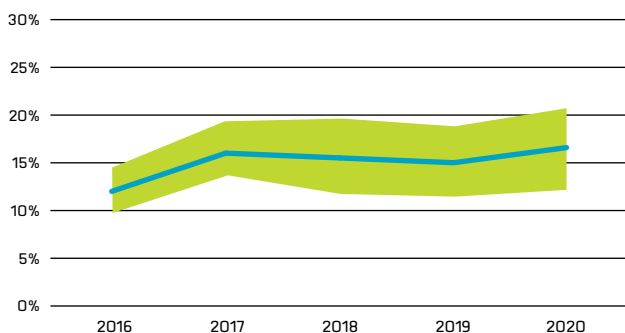
langt den største kategori af korrektionerne, som består af udgifter, som enten anses som dækket af huslejen, eller hvor der ikke er dokumentation for, at beboerrepræsentationen eller et flertal af lejerne har accepteret, at forbedringerne tages med over vedligeholdelseskontoen.

Andelen af korrektioner i kategorien forbedringer er steget fra 54,0 % i 2016 til 71,0 % i 2020.

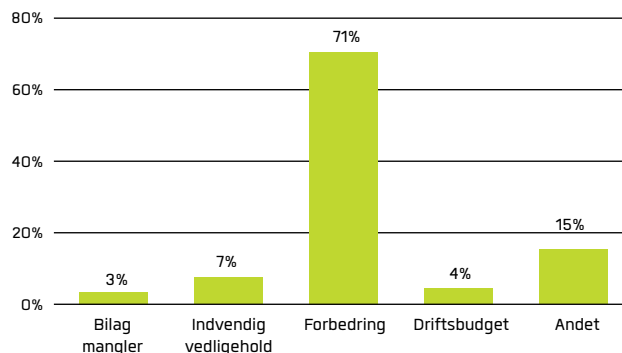
Den store andel af korrektioner i kategorien "forbedringer" vurderes i vidt omfang at skyldes, at fordeling af udgifter mellem vedligeholdelse og forbedring er vanskelig, og beror på en konkret vurdering fra sag til sag.

I tabel 4 vises fordelingen af forbedringskorrektionerne i de primære underkategorier. Det fremgår af figuren, at størstedelen af korrektionerne vedrører lejlighedsmoderniseringer der således udgør 53,0 %. Det vurderes, at den store andel skyldes, at der fortsat igangsættes forholdsvis mange lejlighedsmoderniseringer, og at fordelingen af udgifter - især i denne kategori - er vanskelig, idet der er begrænset praksis på området og fordelingen derfor beror på en konkret vurdering fra sag til sag.

**Figur 2: Gennemsnitlig korrektionsprocent**



**Figur 3: Fordeling af korrektioner i 2020**



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

Kategori	2016	2017	2018	2019	2020
Manglende bilag	18	21	7	4	3
Indvendig vedl.	9	7	7	6	7
Forbedringer	54	51	57	63	71
Driftsbudget	5	3	3	4	4
Andet	14	18	26	23	15
I alt	100	100	100	100	100

### Fordeling af regnskabernes korrektionsprocenter

Som det fremgår af figur 4, har andelen af regnskaber, der er godkendt uden korrektion, ikke varieret markant over de sidste 5 år. Andelen svinger mellem 32,0 % og 38,0 %.

Med henblik på forsat at arbejde på at øge andelen af regnskaber uden korrektioner, vil GI også det kommende år have fokus på kommunikation til udlejer / administrator.

Tabel 5 viser, at regnskaber uden korrektion er steget med 4 procentpoint i forhold til sidste år, hvorimod andelen af regnskaber med korrektioner på mellem 10,0 % - 75,0 % er faldet tilsvarende. Ændringen er ikke statistisk signifikant.

### Fordeling af korrektioner på baggrund af negativ eller positiv bindingspligt

Tabel 6 og 7 viser udviklingen i korrektionsprocent for konti med henholdsvis positiv og negativ bindingspligt.

I 2020 er der sket en ændring således, at korrektionsprocenten i beløb har nærmet sig samme niveau for begge typer af konti.

I de foregående år var der en væsentlig forskel mellem negative og positive konti. Korrektionsprocenterne i beløb for konti med negativ bindingspligt var markant større i alle år, mens andelen af korrigerede konti var større i alle år - bortset fra 2016.

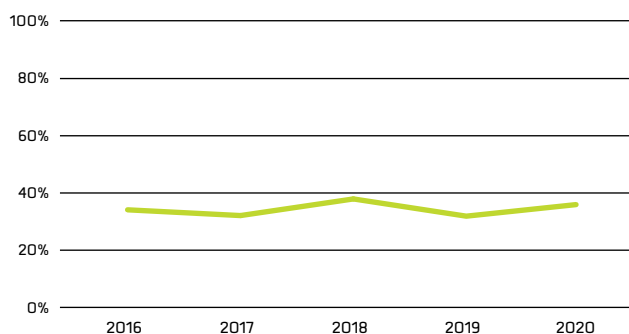
Fordelingen mellem kontrollerede regnskaber med positiv og negativ bindingspligt svarer nogenlunde til fordelingen af samtlige konti i GI.

### Fordeling af korrektioner efter ejendommens størrelse

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

Ejendomme med bindingspligtigt areal over 5.000 m<sup>2</sup> har en korrektionsprocent, der ligger under gennemsnittet.

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



**Tabel 4: Forholdsmæssig andel af korrektioner under forbedringer i % fordelt på de enkelte underkategorier**

Kategori	2020
Lejlighedsmodernisering <sup>1</sup>	53
Forbedring uden lejeraccept <sup>2</sup>	14
Vinduer og døre	4
Klimaskærm ikke vinduer	4
Særlig indretning erhverv	3
Forbedring, øvrige	22
<b>I alt</b>	<b>100</b>

1 Kategorien dækker over alle større renoveringer foretaget i individuelle lejemål

2 Kategorien omfatter korrektioner for udgifter, der er indberettet til GI som "Forbedringer med lejeraccept", hvor GI ikke har godkendt den indberettede udgift



**Tabel 5: Procentfordeling af regnskabernes korrektionsprocenter**

År	Ingen korrektion	<10 %	10-24%	25-49%	50-74 %	75-100%
2016	35	28	19	11	5	2
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

**Tabel 6: Korrektion i gennemsnit. Positiv bindingspligt**

År	Regnskaber	Udgifter i mio. kr.	Korrektion i mio. kr.	Korrektion beløb i %	Korrektion antal i %
2016	169	63,7	6,3	9,9	66
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

**Tabel 7: Korrektion i gennemsnit. Negativ bindingspligt**

År	Regnskaber	Udgifter i mio. kr.	Korrektion i mio. kr.	Korrektion beløb i %	Korrektion antal i %
2016	292	121,0	15,8	13,1	65
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

**Tabel 8: Korrektioner fordelt efter ejendommens størrelse**

m <sup>2</sup> pr. ejendom	Antal ejendomme	Udgift mio. kr.	m <sup>2</sup> i alt	Korrektion i mio. kr.	Korrektion i %
0 – 500	18	6,0	7.609	2,4	39,7
501 – 2.000	258	98,6	279.829	17,4	17,6
2.001 – 5.000	100	71,2	276.939	14,4	20,3
5.001 - 10.000	25	39,7	175.528	1,3	9,0
>10.000	13	52,4	239.885	6,7	12,8
<b>I alt</b>	<b>414</b>	<b>267,8</b>	<b>979.791</b>	<b>44,4</b>	<b>16,6</b>

## 4. Supplerende kontroller

De supplerende kontroller gennemføres med baggrund i kontrolaspektet ud fra en almindelig eller konkret risikovurdering.

I dette afsnit indgår samtlige kontroller i den supplerende kontrol som har omfattet i alt 187 regnskaber med en korrektionsprocent på 25,4 %.

Den supplerende kontrol har i 2020 omfattet følgende kategorier:

- Store udgifter<sup>3</sup>, – 98 regnskaber kontrolleret
- Store korrektioner<sup>4</sup>, – 67 regnskaber kontrolleret
- Intensiveret kontrol<sup>5</sup>, – 16 regnskaber kontrolleret
- Udvidet kontrol over flere år<sup>6</sup>, – 6 regnskaber kontrolleret

I forhold til kriteriet "udvidet kontrol over flere år" er der i 2020 alene afsluttet 6 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 korrektioner, store udgifter og intensiveret kontrol

Den efterfølgende analyse omhandler kontroller vedrørende "store udgifter", "store korrektioner" og "intensiveret kontrol."

Der er afsluttet 98 kontroller udtaget på baggrund af kriteriet "store udgifter". Disse kontroller har en gennemsnitlig korrektionsprocent på 27,0 %.

Under kriteriet "store korrektioner" er der afsluttet 67 kontroller med en gennemsnitlig korrektionsprocent på 18,9 %, mens der under den "intensiverede kontrol" er afsluttet 16 kontroller med en gennemsnitlig korrektionsprocent på 30,2 %.

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 25,4 % (for alle 187 supplerende kontroller) ligger fortsat højere end i den "almindelige kontrol", hvor regnskaber udtages simpelt tilfældigt via IT. Her er korrektionsprocenten 16,6 % i 2020.

Især korrektionsprocenten for den "intensiverede kontrol" svinger meget, hvilket formentlig kan tilskrives, at der afsluttes forholdsvis få kontroller i denne kategori. I 2020 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 2016 – 2019. I 2020 er tallet faldet til 21,0 %.

For regnskaber udtaget under "store korrektioner" har andelen af regnskaber afsluttet uden korrektion i årene 2016, 2017 og 2019 ligget mellem 15,0 – 20,0 %, mens andelen uden korrektioner i 2018 var 33,0 %. Tallet for 2020 er 21,0 %. For regnskaber udtaget under kriteriet intensiveret kontrol, har andelen af regnskaber afsluttet uden korrektion ligget under 20,0 % siden 2017, i 2020 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.

### Fordeling af korrektioner på kategorier

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

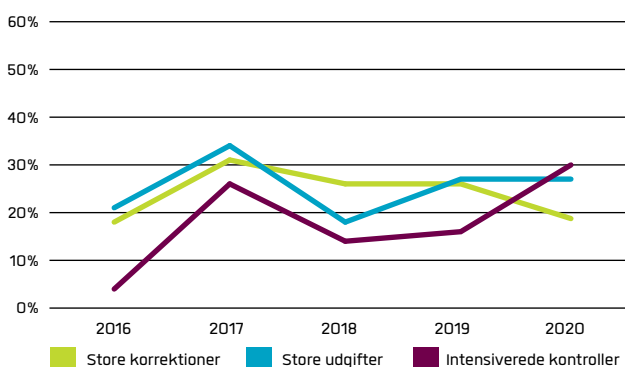
3 Regnskabets værdi overstiger 13 års hensættelser på ejendommen

4 Udlejer/administrator har indberettet et regnskab, hvor der er foretaget en stor korrektion på over 150.000 kr., ved regnskaber under 750.000 kr. og korrektioner svarende til 30,0 % eller mere ved regnskaber på over 750.000 kr.

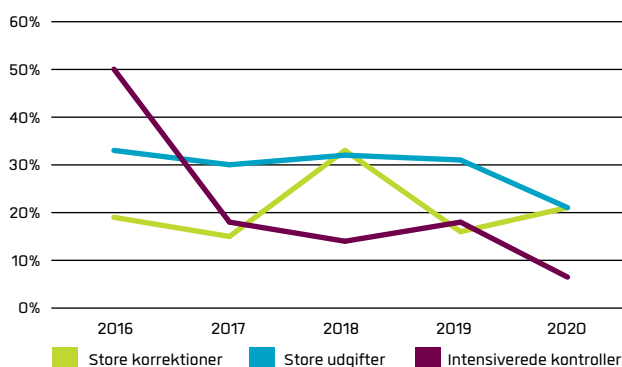
5 Regnskaberne i den intensiverede kontrol udtages ud fra en konkret risikovurdering. Det kan være med baggrund i fx henvendelse fra lejer, omtale i aviser, udlejere som kontinuerligt har haft mange korrektioner m.v.

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

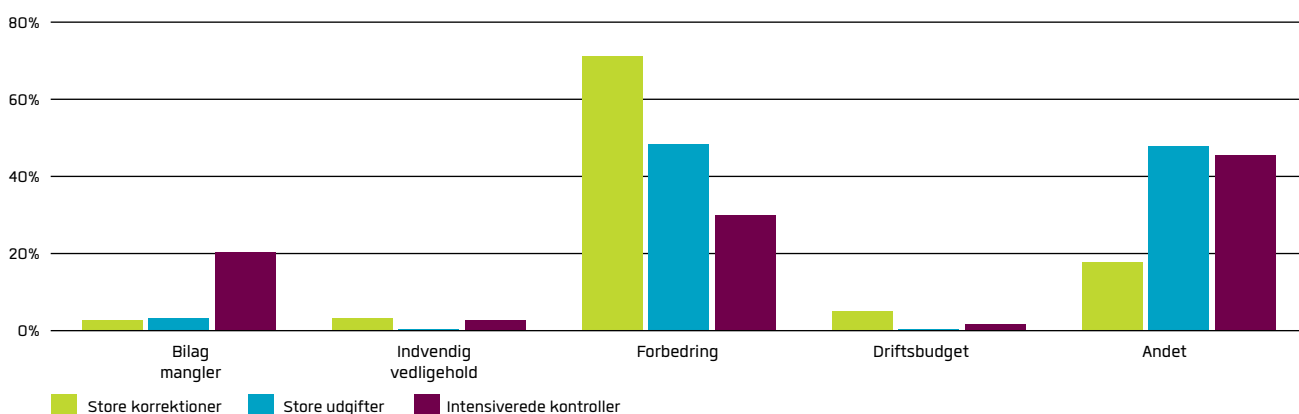
**Figur 5: Gennemsnitlig korrektionsprocent for store udgifter, store korrektioner og intensiveret kontrol**



**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 <sup>7</sup>	51	41	88
Forbedring uden lejeraccept <sup>8</sup>	4	8	3
Vinduer og døre	1	6	0
Klimaskærm ikke vinduer	18	10	0
Særlig indretning erhverv	5	0	0
Forbedring, øvrige	21	35	9
<b>I alt</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

7 Kategorien dækker over alle større renoveringer foretaget i individuelle lejemål

8 Kategorien omfatter korrektioner for udgifter, der er indberettet til GI som "Forbedringer med lejeraccept", hvor GI ikke har godkendt den indberettede udgift

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

Tabel 9 viser en opdeling af kategorien "forbedringer" i en række underkategorier, samt deres fordeling indenfor hver kontroltype. Det fremgår af tabellen, at underkategorien "lejlighedsmoderniseringer" tegner sig for langt de fleste korrektioner for alle 3 kontroltyper. Det relativt lille antal afsluttede kontroller i kategorien "intensiveret kontrol" indebærer, at det kan være meget tilfældigt hvordan fordelingen mellem de enkelte underkategorier er.

### Fordeling af regnskabernes korrektionsprocenter

Tabel 10 viser hvor stor en procentdel af regnskaberne for 2016 – 2019, der havde korrektioner af en given størrelse. Korrektionsprocenten er her opgjort for hvert enkelt regnskab.

Tabellen viser, at regnskaber uden korrektion er faldet med 4 procentpoint fra 23,0 % til 19,0 % 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."

**Tabel 10: Procentfordeling af regnskabernes korrektionsprocenter**

År	Ingen korrektion	<10 %	10-24%	25-49%	50-74 %	75-100%
2016	28	27	17	17	4	7
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

**Tabel 11: Korrektion pr. sag**

Kontrolårsag	År	Antal sager	Korrektion i mio. kr.	Korrektion i kr. pr sag	Korrektion i %
Almindelig	2016	461	22,1	47.950	12,0
Supplerende	2016	141	60,4	428.610	18,5
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 <sup>9</sup>	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

9 Korrektion i kr. pr. sag er i 2019 i kontrolrapport 2019 fejlagtigt opgjort som årets samlede udgifter. Tallene i kontrolrapport 2020 er korrekte.

## 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 2020 8 udlejere som er klassificeret som gengangere, hvilket fremgår af tabel 12. I analysen er der inddraget alle de registrerede kontroller i årene 2016 – 2020, og der er taget udgangspunkt i følgende:

- at mindst én korrektion overstiger 100.000 kr.
- at der er gennemført mindst 4 kontroller af den på gældende 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"
- at den gennemsnitlige korrektionsprocent for alle regnskaber for den konkrete udlejer / administrator i perioden er over 50,0 %

Af de 8 gengangere er der 2 udlejere der ikke var klassificeret som gengangere i 2019.

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	2016	2017	2018	2019	2020
Antal	4	2	6	10	8

# 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 op til 450 udvalgt tilfældigt og mindst 150 som supplerende kontrol på basis af en generel eller konkret risikovurdering. Antallet af kontroller bygger på en række analyser af, hvor korrektionsprocenterne er størst, og den supplerende kontrol koncentrerer om disse risikoområder.

## Kriterierne

Ethvert regnskab, der kommer ind i løbet af kalenderåret, kan udtages, uanset hvilket regnskabsår der er tale om.

Det 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.

## § 18 b

- Udgiften skal overstige 100.000 kr.
- 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 / administrator i et års kontrol har haft korrektioner på over 150.000 kr., ved regnskaber under 750.000 kr. og 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.
- Der gennemføres en **intensiveret kontrol** af regnskaber ud fra en konkret risikovurdering.
- I tilfælde af, at udlejer ikke indsender bilag for et udtaget regnskab **udvides kontrollen** til at omfatte andre regnskabsår.

## Bagatelgrænsen

GI korrigerer som udgangspunkt ikke, hvis de samlede bemærkninger er under 8.000 kr. hvis 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. dobbeltfaktu-

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

År	Korrektion i %	Usikkerhed i %	Sikkerhedsinterval
2016	12,0	+/- 2,4	9,6 – 14,4
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

rering, 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, 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 2020 har korrektionsprocenten på 16,6 således en stikprøveusikkerhed på 4,6 % hvilket fremgår af tabel 13. Det vil sige, at den "sande" korrektionsprocent kan variere fra 12,5 til 20,7.







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.