

2022

Kontrol af regnskaber

Lov om leje § 120



.....



Kontrol af regnskaber 2022

1. Formål	4
2. Sammenfatning	5
3. Den almindelige kontrol	7
4. Supplerende kontroller	10
5. Analyse vedrørende "gængere"	13
Bilag	14

1. Formål

GI er pålagt at foretage stikprøvekontrol af de vedligeholdelsesregnskaber, som hvert år indberettes. Det følger af bekendtgørelse nr. 749 af 30. maj 2022 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. Grundet COVID 19, har GI fortsat tilbudt onlinekurser i 2020, 2021 og 2022.

I 2022 er der i alt afholdt 17 kurser, heraf 4 onlinekurser. Der har i alt deltaget ca. 350 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 2022, uanset hvilken regnskabsperiode regnskabet vedrører. Der er i alt kontrolleret 624 regnskaber i 2022.

Almindelig kontrol

Den "Almindelige" kontrol har omfattet 436 regnskaber i 2022.

Der er indsendt bilag for 254 mio. kr., og der er korrigeret for i alt 53 mio. kr. svarende til en korrektionsprocent i gennemsnit på 20,6 %.

I 2021 blev der indsendt bilag for 231 mio. kr. og korrigeret for 39 mio. kr. svarende til en korrektionsprocent på 16,9 %. Der er således tale om en stigning i korrektionsprocenten på 3,7 procentpoint. Stigningen er ikke statistisk signifikant.

Supplerende kontrol

Den "Supplerende" kontrol har omfattet 188 regnskaber i 2022.

Den "Supplerende kontrol" har i 2022 omfattet følgende regnskabskategorier; "Store udgifter", "Store korrektioner", "Intensiveret kontrol" og "Udvidet kontrol" over flere år. GI har i 2022 også på forsøgsbasis udtaget regnskaber på baggrund af en specialtilpasset algoritme, der ved hjælp af historiske data kan udpege de regnskaber hvor sandsynligheden for store korrektioner er størst.

Der er indsendt bilag for i alt 411 mio. kr., og der er korrigeret for 108 mio. kr., svarende til en korrektionsprocent på 26,3 %.

I 2021 blev der indsendt bilag for 505 mio. kr., og der blev korrigeret for 145 mio. kr., svarende til en korrektionsprocent på 28,7 %. 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

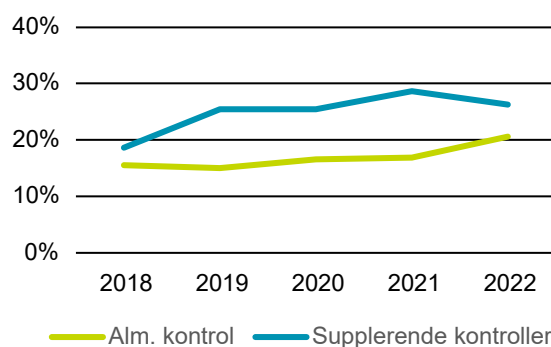
Som det fremgår af figur 1, så har korrektionsprocenten generelt været højere for de supplerende kontroller i

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 35 %. Det er en stigning i forhold til 2021 hvor andelen var 29 %. Det tilsvarende tal for den supplerende kontrol er 22 %, hvilket også er en stigning i forhold til 2021, hvor andelen var 9 %. 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 26 % af regnskaberne har en korrektion på over 50 % af de indberettede udgifter, mens det tilsvarende tal for den almindelige kontrol er 12 %.

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 77% for regnskabskategorien "store korrektioner" til 46% 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 2022 er der registreret 0 gengangere mod 5 i 2021.

Oversigt over kontroller 2018 - 2022

Tabel 2, viser antallet af de samlede afsluttede kontroller for perioden 2018 – 2022.

Tabel 1: Procentfordeling af regnskabernes korrektionsprocenter

År	Ingen korrektion	Opskrevne regnskaber	<10 %	10-24 %	25-49 %	50-74 %	75-100 %
Almindelig	34	1	17	19	16	8	4
Supplerende	22	1	17	11	23	18	8

Tabel 2: Oversigt over samtlige afsluttede regnskaber

År	Regnskaber	Udgifter i mio. kr.	Korrektion i mio. kr.
2018	604	629,7	108,8
2019	533	537,8	118,0
2020	601	737,1	163,9
2021	628	736,2	183,9
2022	624	665,8	160,5

3. Den almindelige kontrol

På baggrund af den "Almindelige kontrol" fastlægges den gennemsnitlige korrektionsprocent for alle indberettede regnskaber i 2022.

Der er i 2022 gennemført almindelig kontrol af 436 regnskaber.

Figur 2 viser, at den gennemsnitlige korrektionsprocent har ligget mellem 15,0 % og 20,6 % fra 2018 - 2022. Den gennemsnitlige korrektionsprocent er 20,6 % i 2022, 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 14,8 - 26,5 % i 2022.

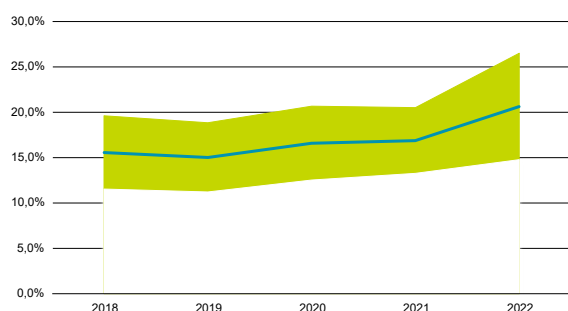
Fordeling af korrektioner på kategorier

Som det fremgår af tabel 3 og figur 3, tegner kategorien "Forbedring" sig for 51,7 % af samtlige korrektioner. I 2021 udgjorde kategorien 78,1 %. 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.

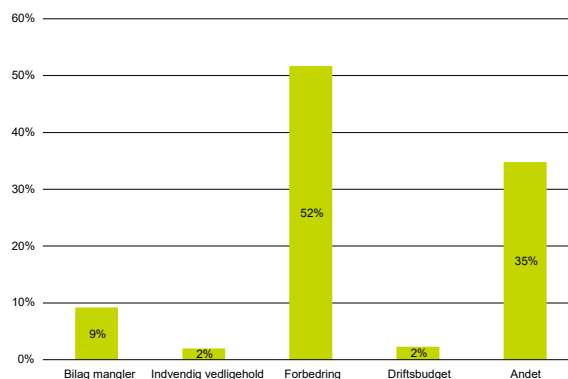
Andelen af korrektioner i kategorien "Andet" udgør i 2022 35 %, 2021 var andelen 6 %. Ændringen skyldes 2 enkeltstående korrektioner, vedrørende fejl ved fordelingen af udgifter i andelsboligforeninger.

Andelen af korrektioner i kategorien "Forbedringer" har i perioden 2018 - 2022 varieret mellem 51,7 % og 78,1 %.

Figur 2: Gennemsnitlig korrektionsprocent



Figur 3: Fordeling af korrektioner i 2022



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

Kategori	2018	2019	2020	2021	2022
Manglende bilag	7	4	3	8	9
Indvendig vedl.	7	5	7	5	2
Forbedring	57	63	71	78	52
Driftsbudget	3	4	4	3	2
Andet	26	23	15	6	35
I alt	100	100	100	100	100

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 36,1 %. Niveaulet er faldet i forhold til 2021, hvor andelen var 54 %. den procentvise andel af nedskrivninger vedrørende vinduer og døre er steget markant, dette skyldes en enkeltstående korrektion.

Det vurderes, at den store andel af nedskrivninger i kategorien lejlighedsmoderniseringer skyldes, at der forsat igangsættes forholdsvis mange lejlighedsmoderniseringer, og at fordeling af udgifter - især i denne kategori - er vanskelig, grundet meget begrænset praksis på området.

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 29 % og 38 %. Fra 2021 til 2022 er andelen steget fra 29 % til 35 %.

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 steget med 6 procentpoint i forhold til sidste år.

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 2022 er "korrektionsbeløb i %" for kontroller med positiv saldo på bindingskontoen steget en del fra 11,1 % til 21,6 %. Samtidig er "korrektionsbeløb i %" for kontroller med negativ saldo på bindingskontoen steget fra 19,6 % i 2021 til 20,3 % i 2022.

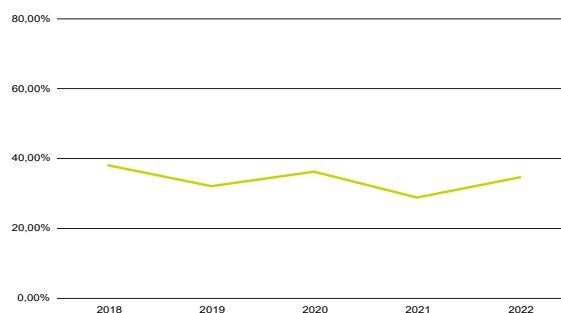
Fordelingen mellem kontrollerede regnskaber med positiv og negativ saldo på bindingskontoen svarer nogenlunde til fordelingen af samtlige konti i GI.

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 19,3 %. Korrektionsprocenten er faldende jo større ejendommen er på nær intervallet 5.001 - 10.000 m² her er korrektionsprocenten 42,1 %. Korrektionsprocenten for ejendomme over 10.000m² er således 13,6 %.

Figur 4: Fordeling af korrektioner i 2022



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

År	2020	2021	2022
Lejlighedsmodernisering	53	54	36
Forbedring uden lejeraccept	14	8	6
Vinduer og døre	4	7	23
Klimaskærm, ikke vinduer	4	0	1
Særlig indretning, erhverv	3	1	1
Forbedring, øvrige	22	30	33
I alt	100	100	100

Tabel 5: Procentfordeling af regnskaberne korrektionsprocenter

År	Ingen korrektion	Opskrevne regnskaber	<10 %	10-24 %	25-49 %	50-74 %	75-100 %
2018	38	0	23	15	14	6	4
2019	32	0	22	19	17	8	2
2020	36	0	22	14	16	9	3
2021	29	0	22	20	15	10	4
2022	35	1	17	19	17	8	4

Tabel 6: Korrektion i gennemsnit. Positiv bindingspligt

År	Regnskaber	Udgifter i mio. kr.	Korrektion i mio. kr.	Korrektion beløb i %	Korrektion antal i %
2018	157	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
2022	143	60,7	13,1	21,6	60

Tabel 7: Korrektion i gennemsnit. Negativ bindingspligt

År	Regnskaber	Udgifter i mio. kr.	Korrektion i mio. kr.	Korrektion beløb i %	Korrektion antal i %
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
2022	293	193,8	39,4	20,3	68

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	23	4,1	9.136	0,8	19,3
501 - 2.000	290	105,6	318.399	20,0	18,9
2.001 - 5.000	99	58,7	286.171	9,7	16,5
5.001 - 10.000	15	36,4	110.424	15,3	42,1
>10.000	9	49,7	175.331	6,7	13,6
I alt	436	254,5	899.461	52,5	20,6

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 188 kontroller med en korrektionsprocent på 26,3 %.

Den supplerende kontrol har i 2022 omfattet følgende kategorier:

- Store udgifter¹ - 29 regnskaber kontrolleret
- Store korrektioner² - 62 regnskaber kontrolleret
- Intensiveret kontrol³ - 46 regnskaber kontrolleret
- Kontrolassistenten⁴ - 51 regnskaber kontrolleret

Store udgifter, store korrektioner, intensiveret kontrol og kontrolassistenten

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

Der er afsluttet 29 kontroller udtaget på baggrund af kriteriet "Store udgifter". Disse kontroller har en gennemsnitlig korrektionsprocent på 30,4 %. Under kriteriet "Store korrektioner" er der afsluttet 62 kontroller med en gennemsnitlig korrektionsprocent på 35,0 %. Under kriteriet "Intensiverede kontrol" der afsluttet 46 kontroller med en gennemsnitlig korrektionsprocent på 17,3 %, mens der under "Kontrolassistenten" er afsluttet 51 kontroller med en gennemsnitlig korrektionsprocent på 25,1 %.

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 26,3 % (for alle 188 supplerende kontroller) ligger fortsat højere end

i den "Almindelige kontrol", hvor regnskaber udtages simpelt tilfældigt via IT. Her er korrektionsprocenten 20,6 % i 2022.

Især korrektionsprocenten for den "Intensiverede kontrol" varierer meget, hvilket formentlig kan tilskrives, at antallet af afsluttede kontroller svinger meget årene imellem. I 2021 blev der afsluttet 16 kontroller i denne kategori, i 2022 er der afsluttet 46. Det øgede antal kontroller skyldes at der er udtaget ekstraordinært mange intensiverede kontroller i 2022.

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 2018 - 2019. I 2020 var tallet 21,0 %, i 2021 var tallet faldet til 11,0 %. I 2022 er tallet 24 %.

For regnskaber udtaget under "Store korrektioner" har andelen af regnskaber, afsluttet uden korrektion i årene 2018 til 2021 været faldende fra 33 % i 2018 til 7 % i 2021. Tallet for 2022 er 16,0 %.

For regnskaber udtaget under kriteriet "Intensiveret kontrol," har andelen af regnskaber afsluttet uden korrektion ligget under 18,0 % siden 2018, i 2020 og 2021 var tallet 6,0 %. I 2022 er tallet 22 %.

For regnskaber udtaget under kriteriet "Kontrolassistenten" har andelen af regnskaber afsluttet uden korrektion i 2022 været 27 %. Det bemærkes at kontrolkategorien er ny i året 2022 og derfor ikke fremgår af figur 5 og 6. Der arbejdes på at tilpasse Kontrolassistenten så andelen af regnskaber uden korrektion minimeres.

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.

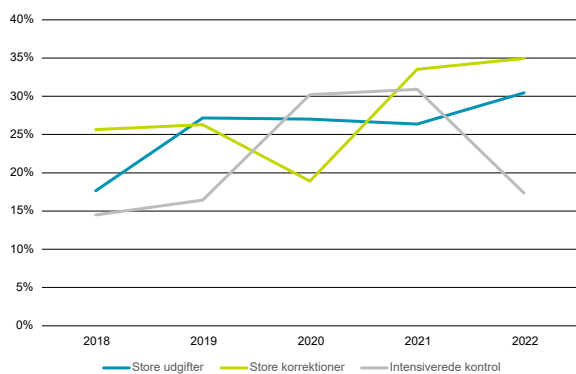
1. Regnskabs værdi overstiger 13 års hensættelser på ejendommen

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.

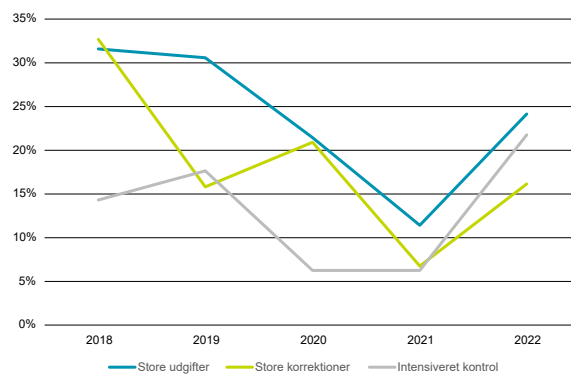
3. Regnskaberne i den intensiverede kontrol udtages ud fra en konkret risikovurdering. Det kan være med baggrund i fx henvendelse fra lejere, omtale i aviser, udlejere som kontinuerligt har haft mange korrektioner m.v.

4. Kontrollen udtages efter en specialtilpasset algoritme der udvælger regnskaber baseret på historiske data.

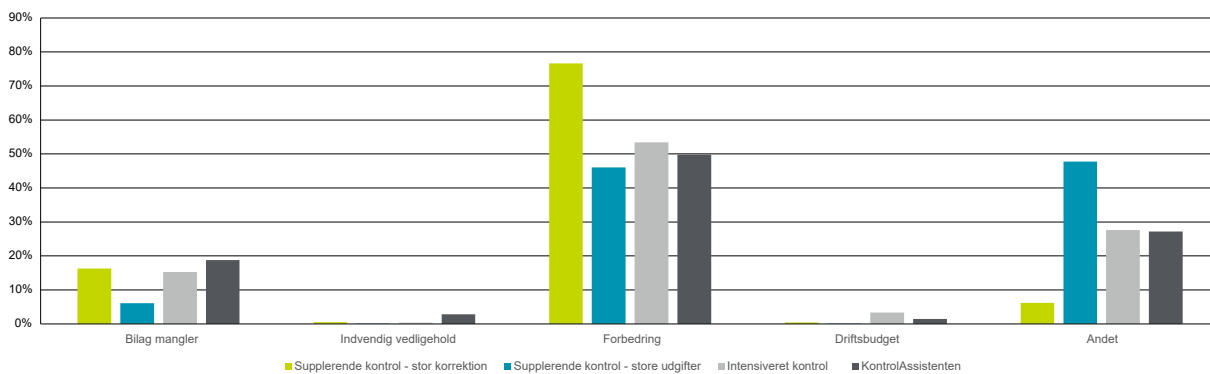
Figur 5: Gennemsnitlig korrektionsprocent for store udgifter, store korrektioner og intensiveret kontrol



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	Kontrol assistenten
Lejlighedsmodernisering	73	57	35	75
Forbedring uden lejeraccept	1	0	1	0
Vinduer og døre	4	4	11	0
Klimaskærm, ikke vinduer	10	3	0	0
Særlig indretning, erhverv	2	0	2	13
Forbedring, øvrige	10	36	51	12
I alt	100	100	100	100

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 lejerne har accepteret, at forbedringerne tages med over vedligeholdelseskontoen.

Som det fremgår af figur 7, er andelen af korrektioner vedrørende forbedringer højere for regnskabskategorien "Store korrektioner". Afvigelsen i forhold til de 3 andre kategorier, skyldes fokus på lejlighedsmoderniseringer ved udvælgelse af disse kontroller.

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 4 kontroltyper på nær "Intensiveret kontrol".

Det skal bemærkes, at grundet det relativt lille antal afsluttede kontroller i de enkelte kategorier er der ingen sammenhæng mellem kontroltype og korrektionskate-

gorierne. Afvigelserne kontroltyperne imellem skyldes hovedsageligt enkeltstående korrektioner.

Fordeling af regnskabernes korrektionsprocenter

Tabel 10 viser, hvor stor en procentdel af regnskaberne for 2018 - 2022 der havde korrektioner af en given størrelse.

Tabellen viser, at regnskaber uden korrektion er steget med 13 procentpoint fra 9,0 % til 22,0 % 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 indtil 2021, tallet er dog i 2022 faldet til 574.518 kr. pr. sag. Faldet skyldes primært mindre korrektioner i kategorierne "Intensiveret kontrol" og "kontrolassistenten"

Tabel 10: Procentfordeling af regnskabernes korrektionsprocenter

År	Ingen korrektion	Opskrevne regnskaber	<10 %	10-24 %	25-49 %	50-74 %	75-100 %
2018	30	0	22	18	14	6	10
2019	23	0	22	13	18	17	7
2020	19	0	24	19	18	13	7
2021	9	0	23	17	24	13	14
2022	21	1	18	12	23	18	8

Tabel 11: Korrektion pr. sag

Kontrolårsag	År	Antal sager	Korrektion i mio. kr.	Korrektion i kr. pr. sag	Korrektion i %
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	199,4	638.411	25,4
Almindelig	2021	465	39,1	84.013	16,9
Supplerende	2021	163	144,9	888.802	28,7
Almindelig	2022	436	52,5	120.441	20,6
Supplerende	2022	188	108,0	574.518	26,3

5. Analyse vedrørende ”gengangere”

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

Der er i 2022 0 udlejere, som er klassificeret som gengangere, hvilket fremgår af tabel 12. I analysen er inddraget alle registrerede kontroller i årene 2020 - 2022, og der er taget udgangspunkt i følgende:

- at den samlede korrektionsprocent er over 50,0 % for hvert år, der er kontrolleret(3 år).

De afsluttede kontroller for de sidste 3 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 særlige tilfælde kan det besluttes at udtage yderligere regnskaber til kontrol.

Før 2022 var der flere kriterier, disse betød at en administrator kunne kategoriseres som ”genganger”, i flere år på baggrund af den samme enkeltstående korrektion. Kriterierne er ændret da tidligere praksis blev vurderet som uhensigtsmæssige.

Tabel 12: Antal af gengangere

År	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Antal	2	6	10	8	5	0

Bilag

Lovgrundlag, formål og kriterier

GI foretager stikprøvekontrol af de indsendte regnskaber efter lov om leje § 120. Grundlaget er § 11 i bekendtgørelse nr. 749 af 30. maj 2022 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. § 120 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. § 120 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 for året overstiger 13 års hensættelser.

Der udvælges 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.

Der udtages også regnskaber til kontrol via GI's **kontrollassist**, Regnskaberne udtages på baggrund af en

Tabel 13: Boligreguleringslovens § 120 , alm. kontrol – usikkerheden af beløb, der blev korrigeret

År	Korrektion i %	Usikkerhed i %	Sikkerhedsinterval
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
2022	20,6	+/- 5,9	14,8-26,5

algoritme, der ved hjælp af historiske regnskaber kan bidrage til at målrette kontrolindsatsen mod regnskaber med risiko for store korrektioner.

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 2022 har korrektionsprocenten på 20,6 således en stikprøveusikkerhed på 5,9 %, hvilket fremgår af tabel 11. Det vil sige, at den reelle korrektionsprocent kan variere fra 14,8 til 26,5.

Usikkerhedsberegningen er foretaget ved sammenligning af de indberettede udgifter for perioden sammen-

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.

