



Årsregnskabet 2018

RESUMÉ

domeo.dk

ÅRSBERETNING 2018, RESUMÉ

UDVIKLINGEN I 2018

Året 2018 var kendetegnet ved transformation. Dels i form af den fortsatte effektivisering af Domea.dk og driften og udvikling af kundernes boliger og boligområder, dels i form af arbejdet med den kommende strategi.

De overordnede målsætninger i 2018 var fortsat at gøre Domea.dk bedre, billigere og større. Bedre i form af en forbedret service til vores kunder, til boligsøgende og til kommunerne. Billigere i form af fortsat effektivisering for at tilbyde nye, effektive og digitale løsninger, der kan reducere omkostninger. Og større fordi vækst er nødvendig, så flere kan dele omkostningerne til de øgede investeringer i digitale løsninger, som fremtiden kræver af os, og derved bliver det billigere for alle.

Bedre service

Domea.dk arbejder løbende på at forbedre den service, der gives til boligsøgende, beboere og kommuner. Kundeservice, der håndterer hele processen omkring udlejning, husleje og opsigelser, har åbent på telefonerne i 52 timer om ugen. De modtog i 2018 86.000 opkald på telefonerne – med en gennemsnitlig ventetid på 48 sekunder – mod 105.000 opkald i 2015. Faldet skyldes en målrettet indsats med at forbedre servicen; både i telefonerne, i breve og på den del af hjemmesiden, hvor beboere og boligsøgende kan betjene sig selv. I samme periode er brugernes vurdering af servicen på Trustpilot steget fra en score på knap 2 til 8,4. Hertil kommer, at andelen af lejekontrakter, der underskrives digitalt, ligger stabilt på mere end 70 procent. Det sparer både tid og penge og sikrer en høj kundetilfredshed.

Til brug for styringsdialogen mellem boligorganisationerne og kommunerne har Domea.dk fortsat udviklingen af det benchmarking-værktøj, der gør det nemt og overskueligt at vurdere økonomien i den enkelte boligorganisation sammenlignet med andre boligorganisationer i kommunen.

Billigere husleje

Domea.dk forudsagde i 2013, at offentligheden ville kræve en mere effektiv styring af økonomien i de almene boliger. Det var bl.a. baggrunden for, at administrationspriserne blev nedsat med op til 35 procent fra januar 2016 efter en forudgående effektivisering af Domea.dk. Sideløbende blev der igangsat planer for effektivisering af driften af vores kunders boliger. I første omgang ved at sammen-

lægge driften i servicecentre, hvor det gav mening lokalt. Samtidig er effektiviseringen af Domea.dks administration fortsat, og ved udgangen af 2018 er fx økonomiafdelingen effektiviseret med mere end 40 procent, og Kundeservice er effektiviseret med over 30 procent – en besparelse, der er gået direkte tilbage til kunderne.

I 2016 kom Folketinget så med kravet om, at hele den almene branche skal spare 1,5 mia. kr. i 2020 sammenlignet med omkostningerne i 2014. Hos Domea.dks kunder svarer det i gennemsnit til en nedsættelse af huslejen på 3.000 pr. lejemål pr. år – eller 250 kr. om måneden.

Ved udgangen af 2018 har Domea.dks kunder i gennemsnit opnået over halvdelen af besparelsen. Enkelte steder er hele besparelsen opnået, og de øvrige steder er man godt på vej. Boligorganisationerne har lagt et stort arbejde for dagen i at opnå så store besparelser som muligt. Tønder Boligselskab har fx nedsat den årlige husleje for en trerumsbolig med 5.000 kr. om året. I Domea Hjørring sænkes huslejen i 2019 med mellem 3.000 og 4.000 kr. om året, i Domea Hirtshals sænkes huslejen mellem knap 1.000 og godt 3.500 kr. om året. Hertil kommer – ligeledes i Hirtshals – en børnehaven, der i 2019 sparer 171.000 kr. om året i husleje. I BSB Svendborg falder huslejen i gennemsnit med 2.000 kr. om året for blot at nævne nogle få eksempler.

Disse besparelser er opnået ved en mere effektiv drift af boligerne, ligesom en række digitale løsninger bidrager yderligere. Fx er brugen af elektronisk syn ved fraflytning blevet populær, og på trods af den indledende investering i systemet giver de underlæggende aftaler med lokale håndværkere en besparelse på op til 30 procent af udgifterne ved fraflytning – en besparelse, der går direkte tilbage til beboerne. Hertil kommer så den forbedrede service ved, at de fraflyttende hurtigt kan få et overslag over, hvad den efterfølgende istandsættelse evt. vil koste.

Flere til at dele omkostningerne

Ovenstående resultater kan kun opnås, fordi boligorganisationerne går sammen om at investere i den digitale udvikling i Domea.dk.

Det har også været tilfældet i 2018. I juli blev BO-VITA med 5.500 lejemål (tidligere Lejerbo København) kunde hos BO-VEST, og dermed kom de på Domea.dks it-plattform. Tilsvarende med Alfabo (tidligere Lejerbo Kolding), der som kunde

hos Domea.dk var klar til idriftsættelse ved årsskiftet 2018/19. Omvendt valgte Holbæk Boligselskab i 2018 at opsigte samarbejdet med Domea.dk gældende fra oktober.

Dermed er antallet af lejemål på Domea.dks platform øget med cirka 9.000 til cirka 60.000 lejemål, som alle bidrager til at betale omkostningerne til den fortsatte digitale udvikling. De 34.000 lejemål bidrager som fuldkunder og køber fuld forretningsførelse og strategisk ledelse samt byggeforretningsførelse. De øvrige 26.000 lejemål bidrager som forretningskunder ved at købe sig ind på it-plattformen med forskellige grader af tilhørende ydelser som fx økonomistyring, jura, HR, kommunikation og byggeforretningsførelse, mens deres respektive boligorganisationer selv varetager udlejning, en del af administrationen og hele ledelsen af boligorganisationen herunder driften.

Hertil kom to mindre aftaler med hhv. FOB (Fællesorganisationens Boligforening i Slagelse med 3.700 boliger) og VAB (Vestsjællands Almene Boligselskab med 4.000 boliger på Vestsjælland), der har valgt at købe sig ind på særskilte ydelser inden for HR og jura.

Selv om det er godt at være flere om at dele omkostningerne, gavner det også at øge digitaliseringen internt i Domea.dk. Således med hele processen omkring forbrugsregnskaber, der i dag varetages via robotteknologi og dermed bidrager yderligere til at nedbringe omkostningerne.

En væsentlig forudsætning for, at disse tiltag lykkes i dagligdagen, er evnen til at udvise god ledelse. God og effektiv ledelse skaber resultater og i sidste ende kundetilfredshed. Derfor arbejder Domea.dk målrettet på at forbedre kvaliteten af ledelsen i Domea.dk og boligorganisationerne.

Høj trivsel blandt medarbejderne sikrer god service og tilfredse kunder

Resultaterne i den årlige trivselsmåling viser, at vurderingen af nærmeste leder er gået to point frem

og ligger i kategorien "høj". For tredje år i træk steg den samlede arbejdsglæde, som ligeledes ligger i kategorien "høj", og på alle parametre vurderer medarbejderne i Domea.dk og boligorganisationerne deres trivsel højere end sammenligningsgrundlaget, som er 120.000 medarbejdere i Norden.

TENDENSER OG VILKÅR I DEN ALMENE BOLIGBRANCHE

Domea.dk har de senere år forholdt sig til fire rammevilkår for den almene branche, som i stigende grad har vist sig at holde stik. Det gælder forventningen om 1) øgede krav til effektivisering, 2) øget regulering fra Christiansborg, 3) øget digitalisering – og som følge af de tre foregående; 4) en grundlæggende ændring af det, vi i dag kalder det almene marked. Ikke mindst fordi kunderne – altså boligsøgende, beboere, almene boligorganisationer og -administrationer samt kommuner – forventer, at de i fremtiden kan få mere for mindre.

Folketingets krav om effektivisering svarer til under 10 procent af omsætningen i branchen, og ud over at det gavner beboerne, er det også et yderst rimeligt og overkommeligt krav set fra virksomheden Domea.dks synspunkt. Dette første krav om effektivisering fra Folketinget er officielt uden sanktioner, og politikerne på Christiansborg har nu fået et værktøj til at regulere branchen. Dermed er der grund til at tro, at de vil bruge det igen. Tilsvarende med forventningen om øget regulering. Det er regeringens plan for nedbringelse af parallelsamfund et eksempel på. En beslutning, der er truffet uden om de tidligere partshøringer i branchen. Ligeledes her må vi forvente, at politikerne vil benytte deres ret til at regulere i endnu højere grad end tidligere. Det tredje rammevilkår – øget digitalisering – er et vilkår i samfundet bredt. Her er udfordringen ikke at forsvare sig mod udviklingen, men derimod selv at få lov til at definere den. Digitalisering er dyrt, og kun ved at øge samarbejdet i branchen kan beboerne for alvor høste de fordele, der ligger i at

Domea.dk har i 2018 oplevet en opblomstring i antallet af boliger på vores it-plattform. Med ca. 9.000 flere end i 2017 er antallet nu oppe på ca. 60.000 lejemål. Foto: Lars Bech



være på forkant her. Her er Almenboligloven ikke fulgt med, og man kan argumentere for, at netop lovgivningen begrænser muligheden for at sænke huslejen yderligere.

Disse tre rammevilkår peger hen på det fjerde og sidste: Vi kan se frem til, at det almene marked ændrer sig på en måde, vi endnu ikke kan forudse. Ud over, at kundernes og interessenternes krav til branchen fortsat vil stige, kan vi se frem til, at især digitaliseringen medfører, at nye aktører kommer på banen. Det har været en følge af digitaliseringen i andre brancher og må også forventes at ske i den almene branche. Det gælder også aktører, der ikke før har beskæftiget sig med almene boliger. En sådan udvikling vil for alvor konkurrenceudsætte branchen i et hidtil uset omfang, der kan gå flere veje, lige fra at branchen frisættes fra den offentlige regulering, til at der fremover kun bliver plads til de mest effektive aktører – eller begge dele. Her ser Domea.dk sin rolle som garant for at tilbyde det bedste fra begge verdener, uden at beboerdemokratiet sættes ud af kraft.

PÅ VEJ MOD NY STRATEGI

De fire rammevilkår – og de mulige konsekvenser af dem – var udgangspunktet, da Domea.dks bestyrelse i begyndelsen af 2018 lagde grundstenen til den kommende strategi. Her besluttede bestyrelsen at genopfinde virksomheden Domea.dk i gode tider for at kunne imødegå udviklingen, bl.a. i takt med at de fire rammevilkår i stigende grad har vist sig at holde stik.

Et synspunkt, Domea.dks kunder støtter fuld ud, bl.a. på en række møder i foråret og i efteråret 2018. De er enige i, at deres forventninger til Domea.dk vil stige. Bl.a. blev det drøftet, hvordan ønsket om øget fleksibilitet kan imødegås, og der er opbakning til, at Domea.dk skal stræbe efter at tilbyde flere forskellige produktpakker frem for de nuværende to pakker, samt at det skal undersøges, hvordan yderligere digitalisering i alle led kan bidrage til at holde omkostningerne nede.

Kunderne ønsker fortsat fokus på pris, kvalitet og skræddersyet stordrift. Det gælder for boligorganisationer med og uden egen administration, det gælder de boligsøgende og beboerne, og det gælder kommunerne. Sidstnævnte er ud over krav til pris og kvalitet interesseret i strategisk samarbejde med boligorganisationerne om byudvikling og blandede boliger, der kan skabe byer i balance.

Disse forventninger har Domea.dks bestyrelse og ledelse gennem hele 2018 arbejdet målrettet på at imødekomme i den nye strategi under missionen:

Sammen gør vi Danmark til et bedre og billigere sted at bo. Den nye strategi og de nye produktpakker forventes at blive lanceret i første kvartal 2020. En række beslutninger ligger dog allerede fast, herunder bl.a.:

- Domea.dk skal være en professionel bygge- og boligadministration med en tydelig rådgivnings- og konsulentprofil.
- Domea.dk – hvis kunder til sammen er de mest byggende aktører i branchen – skal i endnu højere grad gøre byggeri og byudvikling til et fælles strategisk indsatsområde, så flere kan få succes med at bygge og renovere og dermed opnå de mest attraktive boliger.
- Domea.dks ydelser skal tilbydes i flere pakker end hidtil, og en række ydelser skal kunne købes særskilt, lige som det skal være muligt at digitalisere maksimalt i alle led for de kunder, der måtte ønske det.

ÅRETS HOVEDTAL

Udgifter, i alt	155,9 mio.kr.
Indtægter, i alt	165,1 mio.kr.
Bruttooverskud vedr. drift	9,2 mio.kr.
Overført til byggerisikofond	5,4 mio.kr.
Nettooverskud	3,8 mio.kr.

ÅRETS RESULTAT

Årets resultat inklusive kapitalafkast og investeringer blev et overskud på 3,8 mio. kr. Dette skal ses i forhold til et budgetteret underskud på 1,1 mio. kr.

Resultatet blev således 4,9 mio. kr. højere end forventet. Den øgede tilgang af forretningskunder har medført en øget indtægt på 4,1 mio. kr. Tilsvarende har den øgede aktivitet inden for byggeri og renovering medført en øget indtægt på byggesags-honorarer på 2 mio. kr. En fortsat effektivisering af administrationen har medført et fald i personaleudgifterne på 3,3 mio. kr. i forhold til budgettet. Dette til trods for den øgede tilgang af forretningskunder.

Trods øget aktivitet i hele 2018 har vi generelt haft et lavere omkostningsniveau end forventet, bl.a. som følge af øget digitalisering.

Modsvarende er der foretaget ekstraordinære hensættelser til imødegåelse af fremtidige tab på 5,1 mio. kr. til afdækning af den vurderede risiko i forbindelse med verserende sager og tilgodehavender.

I årets resultat er der på den ene side indeholdt investeringer til Domea.dks digitaliseringsstrategi, som blev påbegyndt i 2016, samt investeringer til ny strategi på hhv. 1,7 mio. kr. og 2,4 mio. kr., i alt 4,1 mio. kr. På den anden side er der tilsvarende overført 4,1 mio. kr. fra egenkapitalen til dækning heraf, således at investeringerne i praksis finansieres via træk på egenkapitalen. Dette er en videreførelse af hidtidig praksis, hvorefter udgifter til realisering af den vedtagne strategi i første række finansieres af egenkapitalen, indtil de planlagte besparelseeffekter af de foretagne investeringer viser sig i driftsregnskabet. Domea.dks økonomi er grundlæggende sund. Virksomheden gav som nævnt et overskud på 3,8 mio. kr. Domea.dks samlede egenkapital udgjorde ved årsskiftet 91,1 mio. kr.

BYGGERI OG RISIKOSTYRING

På byggeområdet fik Domea.dks kunder i 2018 skema A-tilsagn på 456 nye boliger, som skal opføres de kommende år landet over. I 2018 blev 380 nye boliger taget i brug. I 2019 budgetteres med skema A-tilsagn for 650 nye boliger, og at 550 nye boliger tages i brug. På renoveringssiden arbejdes der på mere end 50 projekter under Landsbyggefonden.

Den samlede pipeline for bygge- og renoveringsprojekter lå ved udgangen af året på ca. 12 mia. kr. Den byggerelaterede omsætning udgjorde i 2018 hele 24 procent af den samlede omsætning. Der ses med andre ord fortsat et stort potentiale for vækst på byggeområdet, men også en væsentlig risiko.

I 2018 blev der hensat 5,4 mio. kr. til Byggerisikofonden, hvoraf der er anvendt 1 mio. kr. til tab på byggesager samt 2,8 mio. kr. til øgede henlæggelser til fremtidige tab på byggesager. Fonden er i årets løb således øget med 1,6 mio. kr. og udgør ved årets udgang knap 6,5 mio. kr.

Domea.dk reducerer løbende risikoen for, at kunderne taber penge på renoveringer og nybyggerier. Det sker gennem en professionel tilgang til sagshåndteringen med flere faste samarbejdspartnere og strammere opfølgning på økonomien. Samtidig tilstræbes en mindre risikofyldt fordeling mellem nybyggeri og renoveringer for på den måde at gøre Domea.dks kunder mindre følsomme over for konjunktursvingninger i byggeriet.

ÅRETS INDTÆGTER (eksklusive renteindtægter og bidrag til byggerisikofond)

Domea.dks administrationshonorarer og lovmæssige gebyrer m.v. udgjorde i 2018 97,7 mio. kr. fra fuldservicekunder og 12,4 mio. kr. fra forretningskunder, i alt 110,1 mio. kr. mod budgetteret i alt 106,4 mio. kr. Den øgede indtægt kan primært relateres til vækst i forretningskundesegmentet, som på lige fod med fuldservicekunderne bidrager til udviklingen og den samlede økonomi ift. deres andel.

Byggesagshonorarer vedrørende nybyggeri og renoveringer bidrog med 35 mio. kr. mod et budget på

33 mio. kr. Den øgede indtægt på 2 mio. kr. skyldes øgede indtægter fra renoveringsprojekter.

Den samlede pipeline for bygge- og renoveringsprojekter lå ved udgangen af året på ca. 12 mia. kr. Ligesom året før ligger der heri et stort potentiale for vækst og indtjening, men også en stor risiko, hvilket som tidligere nævnt i år har betydet et samlet træk på 3,8 mio. kr. i Byggerisikofonden til henholdsvis dækning af tab på byggesager samt øgede henlæggelser til fremtidige tab.

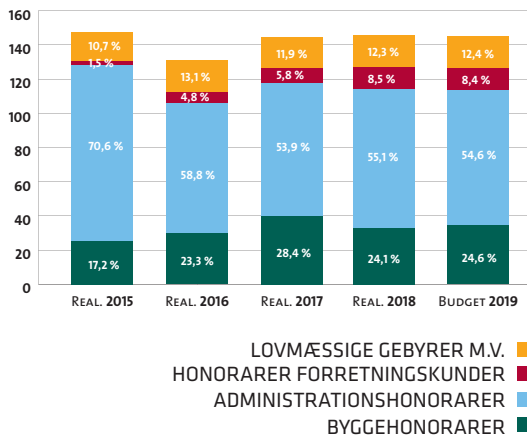
Domea.dk reducerer løbende risikoen gennem et detaljeret koncept for risikostyring.

Fordelingen af indtægter (eksklusive renter) de seneste fem år og forventninger til 2019 ses i nedenstående figur.

Her fremgår det, at honorarerne fra forretningskunder har været stigende de seneste år og udgjorde i 2018 således 8,5 procent af den samlede indtægt, mens forventningerne til 2019 er på niveau med 2018.

Byggesagshonorarerne i 2018 udgjorde 24 procent af den samlede indtjening mod 28 procent i 2017. Byggesagshonorarerne forventes i 2019 at være på niveau med 2018.

FORDELING AF INDTÆGTER EKSKL. RENTER I T. KR.



ÅRETS UDGIFTER

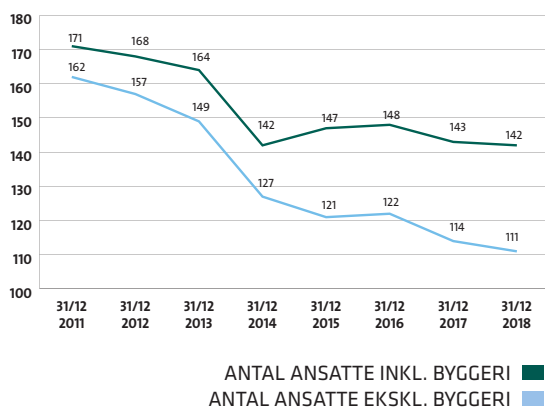
I 2018 har vi haft udgifter til personale på 92,3 mio. kr. mod budgetteret 95,6 mio. kr., svarende til en besparelse på 3,3 mio. kr. Besparelsen skyldes bl.a., at der i gennemsnit har været færre ansatte end oprindeligt planlagt.

Nedenstående figur viser udviklingen i hhv. det samlede antal medarbejdere i Domea.dk (grøn graf) og i antallet af medarbejdere i Domea.dk eksklusiv byggeafdelingen (lyseblå graf). Som det fremgår af den lyseblå graf, er Domea.dk fortsat med effektiviseringen af Landscentret. Som følge af tilgangen af forretningskunder og en fortsat høj byggeaktivitet forventes en stigning i antallet af medarbejdere i 2019.

En forventet effektiviseringsgevinst ved indførelse af robotteknologi i forbindelse med automatisering af forbrugsregnskabs-processen er ikke indregnet i budget 2019.

UDVIKLING I PERSONALE 2011 - 2018

EKSKL. ANSATTE I STRATEGIPROJEKTER I T. KR.



Udgifterne til kontorhold udgjorde i 2018 26,2 mio. kr. mod budgetteret 25,7 mio. kr. Stigningen på 0,5 mio. kr. skyldes primært øgede udgifter til konsulenter.

Udgifterne til kontorlokaler udgjorde 7 mio. kr., svarende til niveauet året før.

Mødeudgifter udgjorde i 2018 4,8 mio. kr., hvilket er 0,2 mio. kr. lavere end budgetteret, primært som følge af øget brug af digitale møder. Dette til trods for øget byggeaktivitet og øget HR-understøttelse af lederne på de lokale servicecentre.

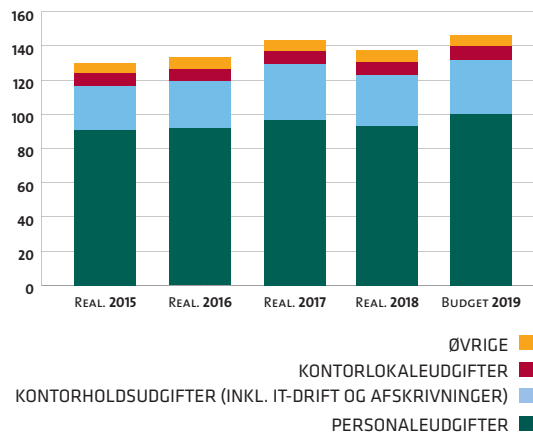
Afskrivninger i 2018 udgjorde i alt 3,5 mio. kr., hvilket er 0,8 mio. kr. lavere end budgetteret. Det skyldes et lavt investeringsniveau i andet halvår 2017 og hele 2018 som følge af igangværende strategiske overvejelser omkring den fremtidige it-arkitektur.

Nedenstående figur viser udviklingen i omkostningsniveauet i Domea.dk de seneste fire år samt det forventede niveau for 2019 opdelt i de væsentligste hovedgrupper. De samlede omkostninger er faldet i 2018, primært grundet et fald i personaleudgifterne og udgifterne til kontorhold. Personale-

udgifterne er således faldet i 2018 til trods for en stigning i det gennemsnitlige lønniveau. Dette skyldes bl.a. et gennemsnitligt lavere antal medarbejdere i 2018 end i 2017. I 2019 forventes en stigning i personaleudgifterne, bl.a. som følge af de overenskomstsmæssige lønstigninger samt tilgangen af forretningskunder.

FORDELING AF BRUTTOADMINISTRATIONSUDGIFTER

I T. KR.

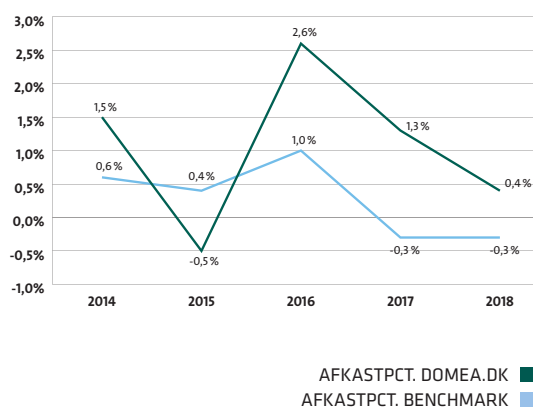


ÅRETS KAPITALAFKAST FOR DOMEA.DKS KUNDER

Domea.dk forvalter knap 1,9 mia. kr. af boligorganisationernes penge. Pengene består primært af boligorganisationernes øremærkede midler til henlæggelser og dispositionsfond. I 2018 gav denne forvaltning kunderne et afkast på 8,9 mio. kr., svarende til en forrentning på 0,4 procent.

Til sammenligning viser nedenstående figur en benchmarking med "CIBOR 3mdr.-indekset". Det er et indeks, som repræsenterer det gennemsnitlige marked for den type investering, som Domea.dk har foretaget på kundernes vegne. Heraf fremgår det, at kunderne har opnået et afkast, der er 0,7 procentpoint højere end markedet.

AFKAST KAPITALFORVALTNING 2014 - 2018



KUNDER OG VÆKST

Selv om Domea.dk er kundejet og non-profit, er tilgangen af flere kunder en forudsætning for de nødvendige investeringer i fremtidens digitalisering, der skal sikre tilfredse kunder, samt at huslejerne reduceres og holdes nede.

Boligadministration

Inden for boligadministration ser vi en tendens til, at den største bevægelse i markedet er blandt boligorganisationer, der dels ønsker mere fleksibilitet og selvstændighed, dels ønsker en samarbejdspartner, der kan stille de ellers meget dyre, digitale løsninger til rådighed. Det forventer vi vil betyde, at færre boligorganisationer uden videre vil købe "hele pakken", som der historisk har været tradition for, når en administrationsaftale blev sendt i udbud. Hertil kommer en tilsvarende interesse fra mindre og mellemstore administrationsorganisationer, der kan se behovet for en stærk digital platform samt specialiserede kompetencer, og som ikke ønsker at blive kørt agterud af de store. Begge tendenser vil være med til at ændre det almene boligmarked.

I Domea.dk tror vi på, at væksten inden for boligadministration primært netop skal komme fra disse to grupper: boligorganisationer, der ønsker mere fleksibilitet og tryk, og boligadministrationer, der ønsker at fremtidssikre sig digitalt og derfor gå sammen med andre på specialisatområder, hvor de ikke selv har de nødvendige kompetencer. Og det er da også her, vi har oplevet den seneste tilgang af nye kunder på vores platform. Det gælder boligor-

ganisationerne Alfabo i 2018/19 og BO-VITA i 2018 og før det boligadministrationen BO-VEST i 2016. Alle har de valgt at blive forretningskunde og købe sig ind på vores it-plattform med tilhørende ydelser samt specialiserede kompetencer.

Fuldservicekunderne udgør fortsat essensen i vores forretning

Det er baggrunden for, at vores strategi i endnu højere grad kommer til at fokusere på vores fuldservicekunders ønske om "mere for mindre" og øget fleksibilitet, begge dele med udgangspunkt i kundernes forretningsmodel og behov. Denne gruppe kunder og "ejere" udgør fortsat essensen i Domea.dks kerneforretning. Samtidig vil strategien fokusere på, at vi tilbyder os som branchens rådgivnings- og konsulenthus, hvor den selvstændige boligadministration og boligorganisation kan købe ind efter behov på et eller flere specialiserede områder.

Nybyggeri og renovering

Domea.dks kunder var i 2018 samlet set den største bygherre inden for den almene branche. Hertil kommer, at Domea.dks kunder har byggeprojekter på bedding for til sammen 12 mia. kr. En på alle måder positiv udvikling, der forventes at fortsætte nogle år endnu.

Danmarks Statistik vurderer, at vi bliver en halv million flere borgere frem mod 2045. Til den tid vil andelen af borgere over 65 år udgøre 25 procent af befolkningen, svarende til ca. 1,5 mio. mennesker. Denne udvikling medfører et behov for andre typer af boliger, herunder flere boliger egnede til ældre.

De nye boliger i Frederikshuset i Fredericia bebos af mennesker i alle aldre og ligger med sin placering ved den gamle havn tæt på både vand og bymidte og med god udsigt fra altanerne. Foto: Lars Bech



Det betyder dog ikke, der bliver mindre kamp om at få de spændende byggeopgaver i landets kommuner fremover. Derfor løfter Domea.dk byggeri og byudvikling op som et fælles strategisk indsatsområde, der skal hjælpe boligorganisationerne med fortsat at få succes som bygherrer. En del af dette arbejde vil bl.a. fokusere på:

- Øget professionalisering af boligorganisationernes dialog med kommunerne for i endnu højere grad at komme i betragtning ved de større byggeopgaver. Dette område støttes yderligere ved, at flere boligorganisationer vælger at slå sig sammen og dermed kan tale med større vægt over for kommunerne.
- Øget fokus på udvikling af byer i balance, så boligorganisationerne i endnu højere grad kommer

til at fungere som en attraktiv samarbejdspartner, når nye by- og boligområder skal udvikles.

- Øget fokus på bæredygtighed, bl.a. ved at indtænke de mest oplagte områder af FN's Verdensmål i fremtidens byggeri. Den måde, Domea.dks kunder bygger på i dag, er allerede i tråd med flere af målene, og denne positive udvikling skal fortsætte.

Vi tror på, at væksten i nybyggeri og renoveringer fremover opnås gennem et tættere samarbejde med kommunerne om en fælles udvikling af byer i balance. En udvikling, hvor der også tænkes basale menneskelige behov ind i ligningen, så der opstår nye fællesskaber med omtanke for ensomhed, og at alle bliver stolte af at bo i deres almene bolig, uanset om den er nybygget eller renoveret.

*I VitaPark i Odder var det vigtigt for Boligselskabet Domea Odder at bevare den parkagtige stemning med træer og beplantning i området, da de 36 familieboliger blev opført. Derudover ønskede man også at skabe en sammenhæng mellem nye og gamle bygninger i VitaPark og videreførte derfor de overordnede arkitektoniske træk fra det gamle sygehus med bl.a. de røde teglsten.
Foto: Lars Bech*

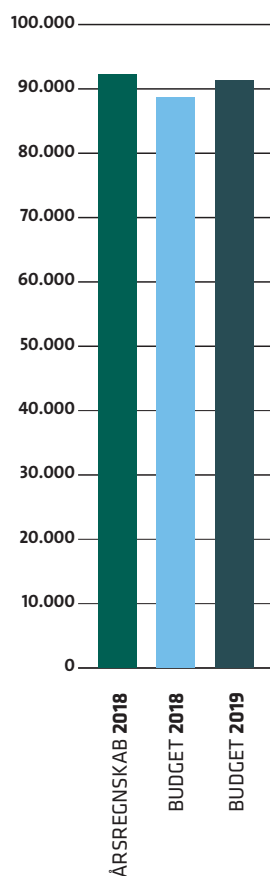


INDTÆGTER

	Årsregnskab 2018 <i>i 1.000 kr.</i>	Budget 2018 <i>i 1.000 kr.</i>	Budget 2019 <i>i 1.000 kr.</i>
Administrationshonorarer	92.280	88.594	91.240
Lovmæssige gebyrer	17.829	17.816	17.938
Renteindtægter	9.519	0	0
Byggesagshonorarer og særlige aktiviteter	41.354	38.304	40.905
Indtægter i alt	160.982	144.714	150.083

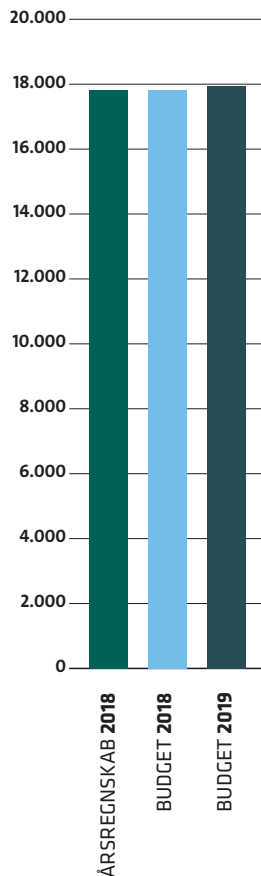
ADMINISTRATIONS- HONORARER

I T. KR.



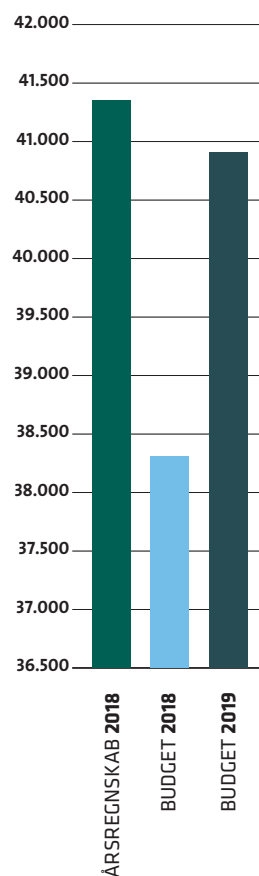
LOVMÆSSIGE GEBYRER

I T. KR.



BYGGESAGS- HONORARER OG SÆRLIGE AKTIVITETER

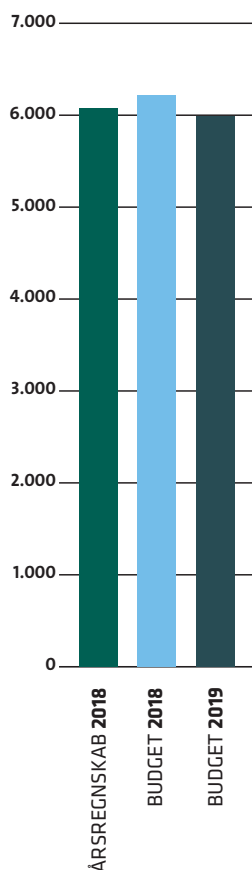
I T. KR.



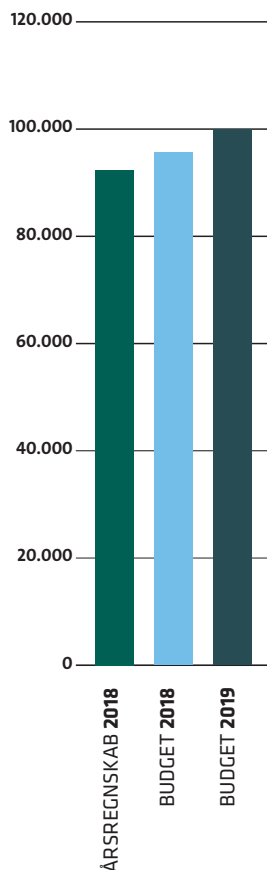
UDGIFTER

	Årsregnskab 2018 <i>i 1.000 kr.</i>	Budget 2018 <i>i 1.000 kr.</i>	Budget 2019 <i>i 1.000 kr.</i>
Bestyrelsesvederlag, møder, kontingenter m.v.	6.080	6.214	5.990
Personaleudgifter	92.329	95.596	99.924
Kontorudgifter og andre administrationsudgifter	44.429	39.464	40.498
Renteudgifter fællesforvaltningen	8.934	0	0
Udgifter i alt	151.772	141.274	146.412
Resultat før ekstraordinære poster	9.210	3.440	3.671
Ekstraordinære indtægter	4.127	0	0
Ekstraordinære udgifter	-4.127	0	0
Resultat	9.210	3.440	3.671
Henlæggelse til risikofond	-5.445	-4.500	-4.400
Resultat efter overskudsdisponering	3.765	-1.060	-729

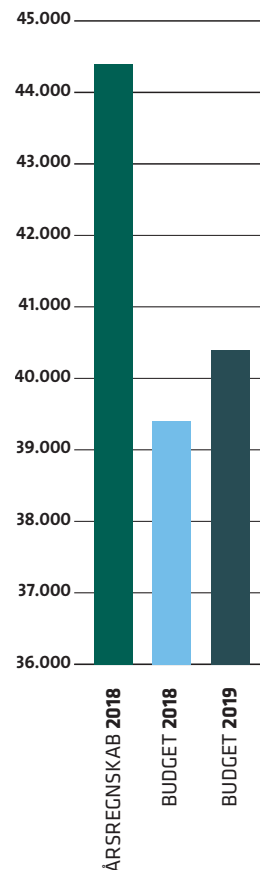
BESTYRELSES- VEDERLAG, MØDER, KONTINGENTER MV. I T. KR.



PERSONALE- UDGIFTER I T. KR.



KONTORUDGIFTER OG ANDRE ADMINISTRATIONS- UDGIFTER I T. KR.



Aktiver

	Årsregnskab 2018 <i>i 1.000 kr.</i>	Årsregnskab 2017 <i>i 1.000 kr.</i>
Anlægsaktiver		
Administrationsbygninger	6.958	11.257
Inventar	650	597
Biler	824	1.405
IT	7.431	10.863
Andre anlægsaktiver	533	607
Finansielle aktiver:		
Kapitalindsud, sideaktiviteter	1.848	1.850
Særstøttelån	3.382	3.767
Deposita	1.725	1.700
Øvrige poster	0	432
Anlægsaktiver i alt	23.351	32.478
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender:		
Boligorganisationer	12.415	11.499
Debitorer	2.950	723
Andre tilgodehavender	7.771	9.169
Forudbetalte udgifter	772	1.225
Værdipapirer & Likvide beholdninger	2.022.242	2.017.397
Omsætningsaktiver i alt	2.046.150	2.040.013
Aktiver i alt	2.069.501	2.072.491

Passiver

	Årsregnskab 2018 <i>i 1.000 kr.</i>	Årsregnskab 2017 <i>i 1.000 kr.</i>
Egenkapital		
Garantikapital	227	240
Arbejdskapital	90.835	86.908
Egenkapital i alt	91.062	87.148
Gæld		
Prioritetsgæld	0	1.490
Deposita	153	153
Administrerede enheder	1.846.680	1.786.433
Bankgæld	88.611	159.099
Leverandører	3.646	5.593
Omkostninger	2.983	3.791
Feriepengeforpligtigelse	12.676	12.540
Anden kortfristet gæld	23.690	16.244
Gæld i alt	1.978.439	1.985.343
Passiver i alt	2.069.501	2.072.491



Frederikshuset i Fredericia er et af de nybyggerier, som Domea.dk har været byggeforretningsfører på. Boligselskabet Futura Fredericia, som ejer de 41 familieboliger, er fuldkunde hos Domea.dk.
Foto: Lars Bech

Se mere på www.domea.dk/aarsberetning2018

domea.dk

Domea.dk s.m.b.a.
Oldenburg Allé 3
Postboks 251
2630 Taastrup

Tlf. 76 64 64 64
info@domea.dk
www.domea.dk

*Forsiden: De to piger bor i Teglgårdens ungdomsboliger i Kolding. De første studerende flyttede ind i de nye boliger den 1. juni 2016, og i oktober 2017 var 2. etape af Teglgården færdigbygget. Siden har de i alt 134 1- og 2-rums boliger, som hører under boligselskabet Domea Lunderskov-Kolding, konstant være lejet ud. Det er nogle af de nyeste ungdomsboliger, som Kolding kan tilbyde sine studerende.
Foto: Lars Bech*