



Årsregnskabet 2019

RESUMÉ

domeo.dk

ÅRSBERETNING 2019, RESUMÉ

2019 har været et år, hvor Domea.dk har udviklet og effektiviseret kerneforretningen og har haft et stærkt og vedvarende fokus på at forberede fremtiden. En fremtid, der handler om at ruste Domea.dk til et marked, hvor vi forventer, at kravene til den almene branche og os som aktør kun bliver større fra både politisk hold, fra samfundet og ikke mindst fra kunderne. En fremtid, hvor netop kunderne i endnu højere grad end tidligere er i fokus – og hvor vi ser en tendens til, at de vil efterspørge flere og flere individuelle ydelser og rådgivning, som opfylder netop de behov, de har.

Vi tror på, at det kræver en digital transformation af Domea.dk, så virksomheden også i fremtiden kan fastholde en stærk position i markedet og fortsætte med at være en attraktiv samarbejdspartner for boligselskaberne. En transformation, som allerede er i gang.

NY RETNING FOR DOMEA.DK

I 2018 indledte Domea.dk en strategirejse, som for alvor tog fart i 2019. Det var også i 2019, at den nye strategi fik sit navn, 'Fremtidens individuelle fællesskab', der understreger netop den transformation, Domea.dk skal igennem over de næste tre-fem år for at komme på forkant med et marked i konstant udvikling.

Domea.dk vil i endnu højere grad sætte kunderne forrest og styrke fleksibiliteten og valgfriheden for dem. Vi skal være den samarbejdspartner, der sikrer, at kunderne får succes med deres individuelle mål, visioner og drømme, og som står klar med den nødvendige bistand og ekspertviden, når der er behov for det. Samtidig vil Domea.dk fokusere på at styrke det fællesskab, virksomheden inviterer kunderne ind i, og som udløser attraktive stordriftsfordele for dem. Når vi investerer sammen, og når vi udvikler sammen, får vi nemlig langt mere for pengene, end det nogensinde ville være muligt, hvis vi stod alene.

Domea.dk bevæger sig så at sige fra at være en virksomhed, der først og fremmest producerer administration, til i højere grad at levere rådgivning og konsulentytelser i tæt samarbejde med kunderne, så de oplever den værdiskabelse, der kan understøtte netop deres boligselskab eller -administration. Den klassiske administrationsopgave er stadig vigtig, men balancen skifter i de kommende år. Domea.dk udvikler sig dermed fra at have én stor og samlet forretningsmodel til i højere grad at sætte kundernes behov i første række og

tilbyde stor valgfrihed på hylderne – så længe det giver mening for kunderne, og så længe det fortsat er rentabelt for virksomheden Domea.dk.

Hvorfor transformationen?

Den igangværende transformation er en konsekvens af de tendenser og rammevilkår, der er i markedet, som kommer til at præge branchen fremadrettet. Det gælder særligt fire rammevilkår, som handler om en løbende politisk regulering af den almene boligbranche, krav om vedvarende effektiviseringer, en digitalisering af branchen samt en generel øget konkurrence. Og så handler transformationen også om udviklingen i de ønsker, vi oplever, kunderne har, og de forventninger, som slutbrugerne – beboerne ude i boligafdelingerne – kommer med. De forventninger ændrer og udvikler sig. Netop det individuelle fokus, de efterspørger – og som vi imødekommer med transformationen – udtrykker samtidig en respekt for, at boligselskaberne ikke er ens, og at de har deres egen identitet og eget lokale tilhørsforhold.

Transformationen skal ske i dialog med kunderne og i et tempo, hvor både kunder og medarbejdere kan følge med. Men den er nødvendig, og vi forventer, at en rettidig omstilling giver Domea.dk en konkurrencemæssig fordelagtig position i markedet, der lever op til kundernes og medarbejdernes ændrede krav og forventninger til en moderne samarbejdspartner og arbejdsplads.

Strategiske temaer

Domea.dk løfter sammen med sine kunder et samfundsansvar, hvor ambitionen, som den er formuleret i vores mission, er: 'Sammen gør vi Danmark til et bedre og billigere sted at bo'. Det er med den bevidsthed, vi går på arbejde. Det er det, som er vores bidrag til at sikre en bæredygtig bolig- og byudvikling i Danmark. Sammen med vores kunder vil vi fortsat tilbyde boliger til en husleje, der er til at betale, og arbejde for at skabe mangfoldige og blandede byer med plads til alle.

Vi tager dermed aktivt del i den vigtige rolle, almene boliger spiller i samfundet. Vi er med til at bygge samfund og løfte en opgave, der giver plads til alle mennesker uanset baggrund og indtægt. Det styrker det fællesskab, som den almene branche er bygget på. Et fællesskab, som kan rumme forskellighed – nøjagtigt som det fællesskab, Domea.dk inviterer kunderne ind i.

I den nye strategi har Domea.dk fastsat tre strategiske temaer, som vil få ekstra opmærksomhed i de kommende år: Fornyelse, vækst og bæredygtighed.

Fornyelse

Vi vil konstant forny os for at skabe merværdi for kunderne og styrke vores konkurrencekraft. Vi tænker udvikling ind i alle processer og samarbejdsformer og udfordrer det bestående. Vi transformerer Domea.dk til en virksomhed med en stærk rådgivningsprofil, der også leverer administration og forretningsførelse. Vi vil tilbyde stor valgfrihed for kunderne.

Vækst

Vi vil vokse, så vi bliver flere i fællesskabet og dermed flere om at dele regningen. Det styrker vores fortsatte udvikling og konkurrencekraft, og vi opnår en stærkere stemme i samfundsdebatten, når vi er mange.

Bæredygtighed

Vi vil arbejde målrettet med bæredygtighed gennem konkrete indsatser og ved at tænke bæredygtighed ind i vores rådgivning og ydelser til gavn for både kunder og samfund. Det gælder både økonomisk, miljømæssig og social bæredygtighed. Det bæredygtige fokus bidrager til den rolle og det ansvar, vi har – og tager – i samfundet.

MEDARBEJDERNES TRIVSEL

Vores vigtigste ressource i Domea.dk er medarbejderne. Det er dem, der skal drive den transforma-

tion, Domea.dk står over for at skulle gennemføre i de kommende år. Derfor arbejder vi aktivt med trivsel og ledelse. Glade medarbejdere er motiverede medarbejdere, der giver god service og leverer høj kvalitet til kunderne.

I trivselsmålingen for 2019 var arbejdsglæden igen høj. Den holder et flot niveau på 79 mod 78 året før på en skala fra 1 til 100. Det udløser en placering i kategorien 'høj arbejdsglæde'. Særligt 'samarbejde' og 'nærmeste leder' er vigtigt for medarbejdernes trivsel, viser målingen, og begge parametre er også steget i det forgangne år. Trivselsmålingen, som Domea.dk benytter, bruges af mange andre virksomheder, der arbejder målrettet med trivsel – samlet set indgår 120.000 medarbejdere i samme type trivselsmåling. Domea.dk ligger højere på 9 ud af de 10 parametre, der måles på, i forhold til andre virksomheder.

UDVIKLING OG EFFEKTIVISERINGER

De seneste års effektivisering af administration og drift er fortsat i 2019 – både med henblik på at møde politiske sparekrav og udnytte ressourcerne bedre via indførelse af ny teknologi.

Folketingets krav om besparelser

I juni 2016 vedtog Folketinget, at den almene branche inden udgangen af 2020 skal have reduceret sine udgifter med 1,5 mia. kr. I 2019 viste nye tal fra Transport- og Boligministeriet, at branchen i perioden 2014-2018 havde opnået besparelser for 1,3 mia. kr.

Det er vigtigt for Domea.dk, at medarbejderne trives. Ud over den daglige dialog understøtter vi trivselsarbejdet med en professionel måling. Og medarbejderne fortæller i den, at de har en høj arbejdsglæde. Foto: Jacob Ljørring



Domea.dk leverede i samme periode ca. 40 pct. flere besparelser end gennemsnittet i branchen.

Evnen til at effektivisere er ikke blot en spareøvelse. Det handler derimod om at bruge pengene der, hvor de gør gavn, og give så mange mennesker som muligt et trygt og godt sted at bo – vel at mærke til en husleje, der er til at betale. Måden, vi styrer økonomien på, er med andre ord baggrunden for, at vi kan udvikle forretningen, investere i nye løsninger og holde huslejepriserne nede.

Robotteknologi i Domea.dk

På flere områder har der i 2019 været fokus på at udvikle arbejdsgange og forretning. I det forgangne år fik robotteknologien, også kaldet RPA-teknologi, for alvor sin ilddåb i Domea.dk. Det er nu en robot i økonomiafdelingen, der udarbejder forbrugsregnskaberne for kunderne, og de første resultater viser bl.a., at de bliver mere ensartede, og risikoen for fejl minimeres. Automatiseringen vil generelt betyde et løft af kvaliteten i forbrugsregnskaberne for kunderne, og så vil den give væsentlige økonomiske besparelser. Vi forventer at kunne spare 80 pct. af de ressourcer, medarbejdere hidtil har brugt på forbrugsregnskaber.

Målet er at automatisere og optimere flest mulige processer, så medarbejderne i endnu højere grad kan bruge tiden på at skabe værdi for kunderne gennem rådgivning og med afsæt i den ekspertviden, de sidder inde med.

Konsolidering hos kunderne

Netop kunderne er også bevidste om det marked, de er i, og hvordan det er i konstant forandring med nye krav om effektivisering og optimering. Boligselskaber landet over ruster sig til fremtiden og indgår nye alliancer, som giver dem den nødvendige robusthed i markedet. I 2019 understøttede Domea.dk også fortsat kunderne i ønsket om at lægge sig sammen i større selskaber i lokalområderne for at stå stærkere og mere solidt over for den fremtid, vi går i møde. Bl.a. lagde tre boligselskaber på Sydfyn sig sammen og gik fra henholdsvis 1.373, 221 og 178 boliger til samlet 1.772 boliger. Også i Vestjylland valgte tre boligselskaber at konsolidere sig i ét boligselskab i 2019 og lægge deres samlet set knap 1.100 boliger i samme pulje.

I flere år har Domea.dk hjulpet selskaberne med at sammenlægge boligafdelinger og med at samkøre deres drift på tværs, og for mange har det næste naturlige skridt været at sammenlægge selskaberne. Den tendens vil fortsætte – både for at kunne holde lejernes husleje nede og for at sikre, at lokale selskaber rundt om i landet har den nødvendige robusthed til at forblive lokale. Dermed bliver de typisk også mere attraktive samarbejdspartnere for kommuner og andre, når der fx skal bygges nyt i lokalområdet.

Tilgængelighed

Med de nye forventninger fra kunder og beboere til øget rådgivning og individuel vejledning stiger også kravet til Domea.dk's tilgængelighed – også uden

for normal arbejdstid. Derfor kan kunder og beboere kontakte os online 24 timer i døgnet via vores selvbetjeningsløsninger. Her kan man henvende sig til Kundeservice via online-formularer og mail og til bl.a. It-afdelingen gennem Servicedesk, hvor ikke kun medarbejdere, men også kunder kan stille spørgsmål og melde udfordringer med systemer og lignende ind. Det er med til at spare tid og penge og sikre en høj kundetilfredshed. I 2019 gik beboernes tilfredshed med Domea.dk's service fra 'God' til 'Fremragende' på Trustpilot med en score på 4,4 ud af 5.

Ud over den døgnåbne online platform kan beboere og kunder desuden få fat i en medarbejder på telefon eller mail i henholdsvis 56 (Kundeservice) og 81 timer (It-afdelingen) om ugen. I 2019 modtog Kundeservice 82.000 opkald på telefonerne, hvilket er lidt færre end året før, og samtidig faldt den gennemsnitlige ventetid til 43 sekunder.

VERDENSMÅL OG ALMEN VIRKELIGHED

I Domea.dk's arbejde med bæredygtighed henter vi inspiration i FN's 17 verdensmål for bæredygtig udvikling. Et udvalg er nedsat i virksomheden for at udvælge de verdensmål, vi ser som mest relevante for Domea.dk, så vi prioriterer og fokuserer kræfterne, hvor det giver bedst mening i vores fortsatte arbejde med bæredygtighed og de konkrete indsatser, vi gør.

Et af de tydeligste eksempler på Domea.dk's arbejde med bæredygtighed i 2019 er arbejdet med dynamiske varmeregnskaber. Som de første i verden tester Domea.dk sammen med kunderne et ambitiøst projekt, som i stedet for blot at måle simpelt varme-forbrug i boligen ser på kvaliteten af indeklimaet – og belønner beboerne for at sikre et godt indeklima i deres bolig. Cirka 1.000 almene boliger beliggende i hhv. Svendborg, København og Haderslev er med i projektet, som har til formål at forbedre beboernes sundhed og spare på ressourcerne.

Projektet er et godt eksempel på, hvordan Domea.dk arbejder med at omsætte den globale bæredygtighedsdagsorden og nedbryde FN's verdensmål til en konkret og nærværende virkelighed.

BYGGERI OG BYUDVIKLING

Bæredygtighed har også længe været i fokus, når Domea.dk og kunderne bygger nyt, renoverer, byudvikler og tager boligsociale initiativer.

I 2019 blev der fx taget første spadestik på Nordre Park i Svendborg. De 95 almene boliger, der skal opføres på grunden på Mølmarksvej i Svendborg, erstatter en skole. Skolen er revet ned, men materialerne genbruges, så de nye boliger får de samme røde teglsten, som skolen bestod af. Derudover tænker man social bæredygtighed ind i projektet. Boligerne vil både være for singler, familier og seniorer, og der indrettes store udendørsarealer omkring bebyggelsen, som inviterer til samvær og fællesskab.

I 2019 fortsatte også arbejdet med GENbruget i Randers, der i efteråret kunne holde rejsegilde. De 52 almene boliger er tænkt ind i naturen i området,

der kommer til at spille en aktiv rolle for de kommende beboere. Randers Regnskov bidrager med en genbank, der vil tilføre området æbletræer og planter. Beboerne får derfor mulighed for til en vis grad at blive selvforsynende, hvilket også er med til at videreudvikle genbanken.

Det miljøvenlige fokus kommer også til udtryk ved fælles udearealer, hvor man normalt ville så græs. Der bliver i stedet afsat jordlodder til køkkenhaver, hvor beboerne kan dyrke grøntsager, og der bliver gjort plads til kompostbunker. Bæredygtighed tænkes desuden ind i materialet i selve byggeriet, hvor man har skåret ned på brugen af beton.

Domea.dk idriftsætter hvert år 4-500 nye almene boliger for kunderne. I 2019 havde Domea.dk's byggeafdeling, Byggeri og byudvikling, 300 igangværende byggeprojekter til en samlet anlægssum på ca. 11 milliarder kroner. 70 pct. af byggeprojekterne var nybyggeri, mens 30 pct. var renovering. Målet er, at fordelingen i 2022 er 50-50. Det skyldes, at netop renovering af den eksisterende bygningsmasse som oftest vil være at fortrække frem for at rive ned, bortskaffe og bygge nyt, hvor det samlede energi- og materialeforbrug typisk er langt højere.

ÅRETS HOVEDTAL

Indtægter, i alt	178,3 mio. kr.
Udgifter, i alt	165,6 mio. kr.
Bruttooverskud vedr. drift	12,7 mio. kr.
Overført til byggerisikofond	4,8 mio. kr.
Overført til investeringsfond	2,2 mio. kr.
Nettooverskud	5,7 mio. kr.

ÅRETS RESULTAT

Årets resultat blev et overskud på 5,7 mio. kr. Det skal ses i forhold til et budgetteret underskud på 0,7 mio. kr.

Resultatet blev således 6,4 mio. kr. højere end forventet. Øgede honorarindtægter og indtægter fra lovmæssige gebyrer og særlige aktiviteter har bidraget til årets positive resultat med 6,0 mio. kr. Tilsvarende har en øget aktivitet inden for byggeri og renovering medført en øget indtægt på byggesagshonorarer på 1,8 mio. kr.

Trods den øgede aktivitet i 2019 er det samlede omkostningsniveau lavere end forventet, hovedsageligt på it-driften, hvor der er anvendt 2,3 mio. kr. mindre end budgetteret.

Modsvarende er der foretaget ekstraordinære hensættelser til at imødegå fremtidige tab på 4 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.dk's strategi på i alt 2,9 mio. kr. På den anden side er der tilsvarende overført 2,9 mio. kr. fra egenkapitalen til dækning af strategien, så investeringerne i praksis finansieres via træk på egenkapitalen. Det 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.dk's økonomi er grundlæggende sund. Virksomheden gav som nævnt et overskud på 5,7 mio. kr. i 2019. Domea.dk's samlede egenkapital udgjorde ved årsskiftet 99,2 mio. kr.

Domea.dk's byggeafdeling, Byggeri og byudvikling, afleverer hvert år 4-500 nye boliger til drift. Her er vi på besøg i nybyggeriet Bakkevungen i Jelling, som Jelling Boligselskab står bag. Foto: Lars Bech



BYGGERI OG RISIKOSTYRING

På byggeområdet fik Domea.dk's kunder i 2019 skema A-tilsagn på 487 nye boliger, som skal opføres de kommende år landet over. I 2019 blev 352 nye boliger taget i brug. I 2020 budgetteres med skema A-tilsagn for 450 nye boliger, og at 600 nye boliger tages i brug. På renoveringssiden arbejdes der på mere end 50 projekter under Landsbyggefonden.

Den samlede portefølje for bygge- og renoveringsprojekter lå ved udgangen af året på ca. 11 mia. kr. Den byggerelaterede omsætning udgjorde i 2019 hele 24 pct. af den samlede omsætning. Der er med andre ord fortsat et stort potentiale for vækst på byggeområdet, men også en væsentlig risiko.

I 2019 blev der hensat 4,8 mio. kr. til Byggerisikofonden, hvoraf der er anvendt 3,1 mio. kr. til øgede henlæggelser til fremtidige tab på byggesager. Fonden er i årets løb således øget med 1,7 mio. kr. og udgør ved årets udgang 8,2 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.dk mindre følsom over for konjunktursvingninger i byggeriet.

ÅRETS INDTÆGTER (eksklusive renteindtægter, bidrag til byggerisikofond og investeringsfond)

Domea.dk's administrationshonorarer og lovmæssige gebyrer m.v. udgjorde i 2019 103,9 mio. kr. fra forretningsfører kunder og 12,7 mio. kr. fra erhvervs kunder, i alt 116,6 mio. kr. mod et budget på 111,6 mio. kr. og en realiseret indtægt i 2018 på 110,6 mio. kr. Den positive udvikling i indtægterne kan primært relateres til organisk vækst og et øget salg af tilvalgsydelse. Hertil kommer en ekstraordinær indtægt på forbrugsregnskabshonorarer samt den almindelige prisudvikling.

Byggesagshonorarer vedrørende nybyggeri og renoveringer bidrog med 37,4 mio. kr. mod et budget på 35,6 mio. kr. Den øgede indtægt på 1,8 mio. kr. skyldes øgede indtægter fra nybyggeri.

Den samlede portefølje for bygge- og renoveringsprojekter lå ved udgangen af året på ca. 11 mia. kr. Lige som 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 3,1 mio. kr. i Byggerisikofonden til øgede henlæggelser til fremtidige tab.

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

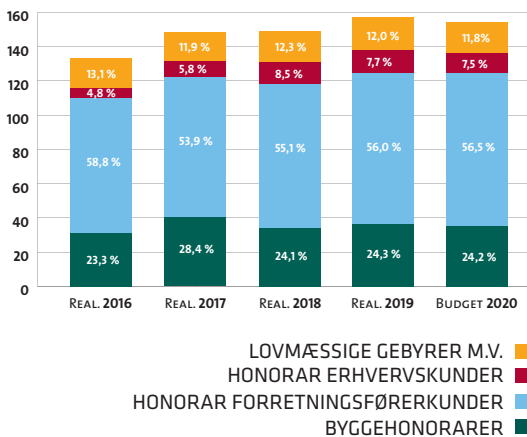
Fordelingen af indtægter (eksklusive renter) de seneste fem år og forventningerne til 2020 ses i figuren øverst til højre.

Her fremgår det, at indtægterne er øget forholds-mæssigt mere i 2019 end tidligere år, og at det ikke forventes, at indtægterne kan fastholdes på det høje niveau i 2020.

Byggesagshonorarernes andel af den samlede

indtægt ligger stabilt på 24 pct. både i 2018 og 2019 samt i prognoserne for 2020.

FORDELING AF INDTÆGTER EKSKL. RENTER I T. KR.



ÅRETS UDGIFTER

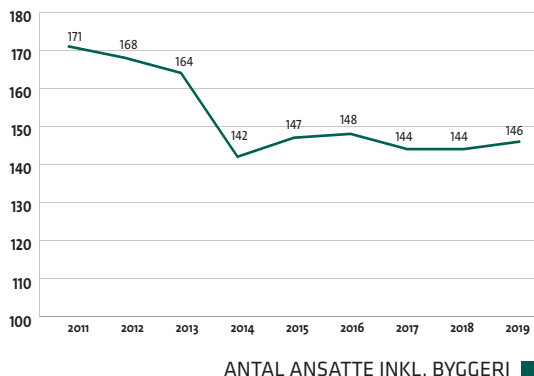
I 2019 har vi haft udgifter til personale på 100,1 mio. kr. helt i tråd med det budgetterede beløb – trods den øgede aktivitet inden for byggeri og det øgede salg af tilvalgsydelse og rådgivnings- og konsulent ydelse m.m.

Nedenstående figur viser udviklingen i det samlede antal medarbejdere i Domea.dk.

Som det fremgår af grafen, har der været en tilgang af medarbejdere fra 2014 til 2019. Det skyldes primært høj byggeaktivitet og øget kvalitetssikring samt opnormeringer pga. tilgangen af erhvervs kunder. Modsat er effektiviseringen af Landscentret fortsat siden 2011, hvorfor antallet af medarbejdere ikke er øget siden 2015 trods væksten inden for Byggeri og byudvikling samt erhvervs kundesegmentet.

UDVIKLING I PERSONALE 2011 - 2018

INKL. ANSATTE I STRATEGIPROJEKTER I T. KR.



Udgifterne til kontorhold udgjorde i 2019 27,4 mio. kr. mod budgetteret 29,2 mio. kr. En mindre udgift på 1,8 mio. kr. i forhold til budgettet. Primært grundet færre udgifter til it-drift på 2,3 mio. kr.,

hvor implementeringen af flere planlagte tiltag er udsat, hovedsageligt på baggrund af strategiske overvejelser omkring it-infrastrukturen. Herudover er flere opgaver løst af egne medarbejdere frem for brug af eksterne konsulenter.

Alle øvrige udgifter er stort set på niveau med budgettet og de realiserede udgifter i 2018, når der henses til prisudviklingen.

Figuren til højre viser udviklingen i omkostningsniveauet i Domea.dk de seneste fire år samt det forventede niveau for 2020 opdelt i de væsentligste hovedgrupper.

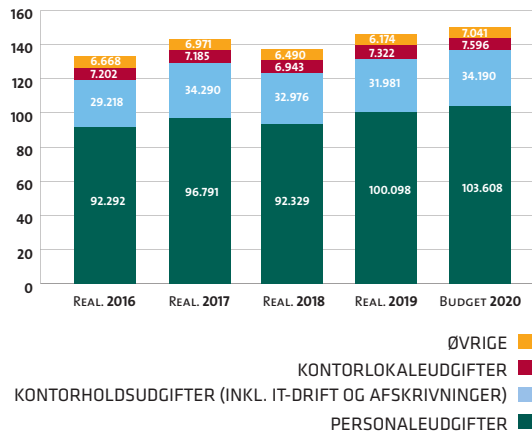
Det fremgår af figuren, at de samlede omkostninger er øget i 2019, primært grundet en planlagt stigning i personaleudgifterne, mens der har været et fald i kontorholdsomkostningerne.

De øgede personaleudgifter i 2019 kan henføres til især overenskomstmæssige stigninger, opnormeringer pga. tilgangen af erhvervskunder og et højt aktivitetsniveau i Byggeri og byudvikling. Hertil skal bemærkes, at 2018 var et år med

specielt lave personaleudgifter bl.a. grundet vakante stillinger i Byggeri og byudvikling, direktionen og Økonomi.

FORDELING AF BRUTTOADMINISTRATIONSUDGIFTER

I T. KR.

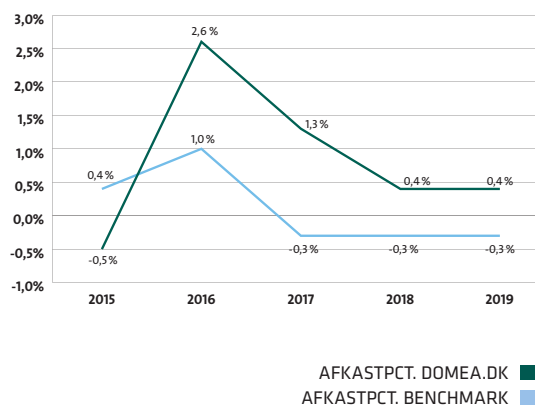


De 41 boliger i Frederikshuset ved den gamle havn i Fredericia, som Boligselskabet Futura Fredericia står bag, bebos af mennesker i alle aldre. Nybyggeriet har Domea.dk været byggeforretningsfører på, og vi står i dag for driften og udlejningen af boligerne. Foto: Lars Bech

ÅRETS KAPITALAFKAST FOR DOMEA.DK'S KUNDER

Domea.dk forvalter godt 2 mia. kr. af boligorganisationernes penge. Pengene består primært af boligorganisationernes øremærkede midler til henlæggelser og dispositionsfond. I 2019 gav denne forvaltning kunderne et afkast på 7,2 mio. kr. svarende til en forrentning på 0,4 pct.

Til sammenligning viser figuren til højre 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.

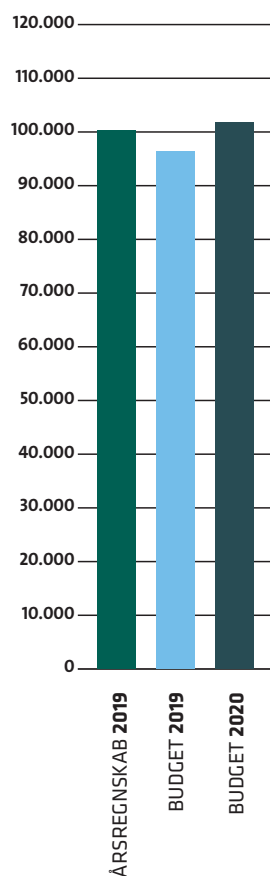
AFKAST KAPITALFORVALTNING 2014 - 2018

INDTÆGTER

	Årsregnskab 2019 <i>i 1.000 kr.</i>	Budget 2019 <i>i 1.000 kr.</i>	Budget 2020 <i>i 1.000 kr.</i>
Administrationshonorarer	100.333	96.393	101.723
Lovmæssige gebyrer	18.460	17.385	17.353
Renteindtægter	7.872	0	0
Byggesagshonorarer og særlige aktiviteter	44.106	40.905	40.661
Indtægter i alt	170.771	154.683	159.737

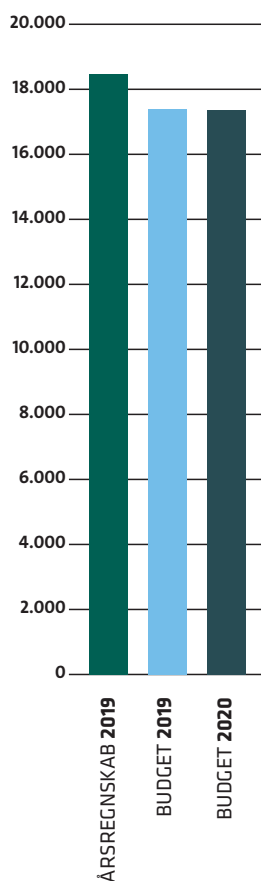
ADMINISTRATIONS- HONORARER

I T. KR.



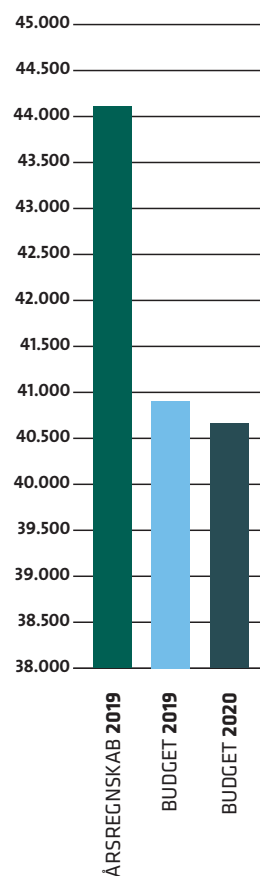
LOVMÆSSIGE GEBYRER

I T. KR.



BYGGESAGS- HONORARER OG SÆRLIGE AKTIVITETER

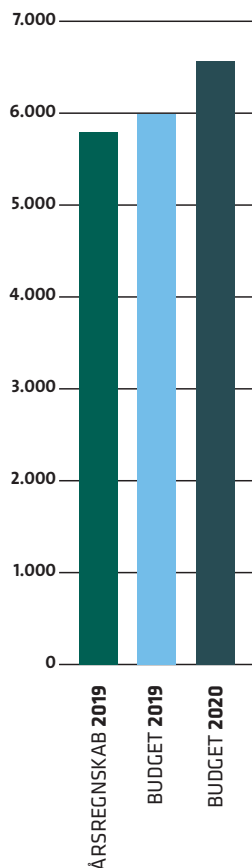
I T. KR.



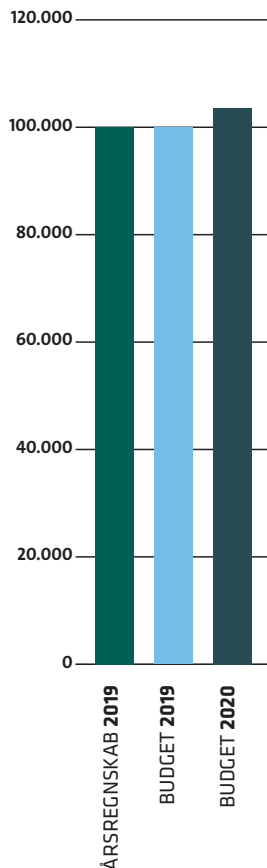
UDGIFTER

	Årsregnskab 20198 <i>i 1.000 kr.</i>	Budget 2019 <i>i 1.000 kr.</i>	Budget 2020 <i>i 1.000 kr.</i>
Bestyrelsesvederlag, møder, kontingenter m.v.	5.799	5.990	6.571
Personaleudgifter	100.098	99.924	103.608
Kontorudgifter og andre administrationsudgifter	48.104	42.898	43.206
Renteudgifter fællesforvaltningen	7.209	0	0
Udgifter i alt	161.210	148.812	153.385
Resultat før ekstraordinære poster	9.561	5.871	6.352
Ekstraordinære indtægter	7.484	0	0
Ekstraordinære udgifter	-4.360	0	0
Resultat	12.685	5.871	6.352
Henlæggelse til Byggerisikofond	-4.829	-4.400	-4.000
Henlæggelse til Investeringsfond	-2.164	-2.200	-2.200
Resultat efter overskudsdisponering	5.692	-729	152

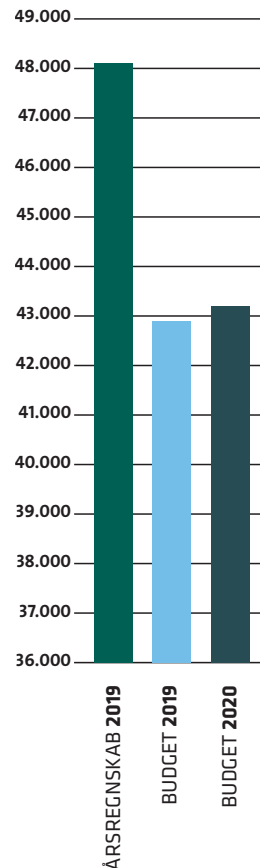
**BESTYRELSES-
VEDERLAG, MØDER,
KONTINGENTER MV.**
I T. KR.



**PERSONALE-
UDGIFTER**
I T. KR.



**KONTORUDGIFTER
OG ANDRE
ADMINISTRATIONS-
UDGIFTER**
I T. KR.



Aktiver

	Årsregnskab 2019 <i>i 1.000 kr.</i>	Årsregnskab 2018 <i>i 1.000 kr.</i>
Anlægsaktiver		
Administrationsbygninger	6.773	6.958
Inventar	504	650
Biler	745	824
IT	5.301	7.431
Andre anlægsaktiver	374	533
Finansielle aktiver:		
Kapitalindsud, sideaktiviteter	1.848	1.848
Særstøttelån	2.992	3.382
Deposita	1.736	1.725
Anlægsaktiver i alt	20.273	23.351
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender:		
Boligorganisationer	7.988	12.415
Debitorer	2.138	2.950
Andre tilgodehavender	2.132	6.277
Forudbetalte udgifter	2.665	2.267
Værdipapirer & Likvide beholdninger	2.134.987	2.022.241
Omsætningsaktiver i alt	2.149.910	2.046.150
Aktiver i alt	2.170.183	2.069.501

Passiver

	Årsregnskab 2018 <i>i 1.000 kr.</i>	Årsregnskab 2017 <i>i 1.000 kr.</i>
Egenkapital		
Garantikapital	0	227
Arbejdskapital	99.218	90.835
Egenkapital i alt	99.218	91.062
Gæld		
Deposita	153	153
Administrerede enheder	1.888.794	1.846.680
Bankgæld	132.364	88.611
Leverandører	5.016	3.646
Omkostninger	4.431	2.983
Feriepengeforpligtigelse	14.048	12.677
Anden kortfristet gæld	26.159	23.689
Gæld i alt	2.067.912	1.978.439
Passiver i alt	2.170.183	2.069.501



Foto: Jacob Ljørring

Layout: KLS PurePrint A/S

Se mere på www.domea.dk/aarsberetning2019

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: Pigen leger ved de almene boliger i Kridtholmen i Københavns sydhavn. Det er Boligselskabet Domea København, der har opført boligerne. Foto: Jacob Ljørring