



Årsregnskabet 2017

RESUMÉ

domes.dk

ÅRSBERETNING 2017, RESUMÉ

UDVIKLINGEN I 2017

2017 stod i effektiviseringens og digitaliseringens tegn. De overordnede målsætninger for strategien frem til og med 2018 er at gøre Domea.dk bedre, billigere og større. Bedre i form af at forbedre service og kvalitet. Billigere i form af at tilbyde nye, effektive digitale løsninger, der kan reducere omkostninger. Og større, fordi vækst er nødvendig, så flere kan dele omkostningerne til de øgede investeringer, som den fortsatte digitalisering forventes at medføre.

Domea.dk forudså allerede i 2012, at samfundet ville stille krav om en mere effektiv administration og drift af de almene boliger. Det var baggrunden for den gennemgribende effektivisering af Domea.dks administration, der nedsatte administrationshonoraret med 20 procent i gennemsnit fra januar 2016. Samtidig lanceredes en strategi med fokus på digitalisering, der løber til og med 2018. Sideløbende med dette er arbejdet med at effektivisere driften af boligerne fortsat, og målet om at reducere omkostningerne svarende til ca. 3.000 kr. om året pr. bolig er et absolut opnåeligt mål.

I 2017 fortsatte arbejdet med de planlagte strategiske it- og digitaliseringsprojekter. Af de 27 mio. kr., der blev afsat til strategien, er der ved udgangen af 2017 anvendt ca. 20 mio. kr.

Arbejdet har bl.a. resulteret i en yderligere professionalisering af vores it-plattform, som skal understøtte den forventede vækst og fortsat løbende effektivisering. Hertil kommer en række digitale løsninger, der dels skal gøre Domea.dk attraktiv over for potentielle kunder og dels skal understøtte den fortsatte effektivisering af administration og drift. Endelig er der investeret i en styrkelse af risikostyringen af byggesager.

Arbejdet med strategien har vist, hvor vanskeligt og omkostningstungt det er at gennemføre en digital transformation. Det understreger behovet for fremtidige investeringer, og det kræver, at flere går sammen og puljer investeringerne og dermed deles om omkostningerne.

TENDENSER OG VILKÅR I DEN ALMENE BOLIGBRANCHE

Domea.dks fortsatte arbejde med at effektivisere og digitalisere skal ses i lyset af en række vilkår og tendenser i den almene boligbranche. Historisk har branchen været stærkt reguleret, og det har været en medvirkende årsag til, at branchen selv har

haft svært ved at komme på niveau med resten af samfundet, når det gælder effektivitet og pris for de enkelte ydelser. Beboerne betaler med andre ord mere i husleje, end de behøver.

For at skubbe en positiv udvikling i gang, har Folketinget stillet krav om, at branchen skal effektivisere for 1,5 mia. kr. inden udgangen af 2020. Sådanne reguleringer kan vi se frem til flere af, og det er derfor tvingende nødvendigt, at vi som branche selv viser vejen til en effektiv og digital administration og drift af de almene boliger.

PÅ VEJ MOD NY STRATEGI

I forlængelse af tendenser og vilkår, kan vi se, at vores kunder stiller stadig øgede krav til vores ydelser. Det gælder for boligorganisationer med og uden egen administration, det gælder kommuner, og det gælder de boligsøgende og beboerne.

Boligorganisationerne ønsker fortsat fokus på pris, kvalitet og skræddersyet stordrift. De ønsker at bevare deres egen identitet og samtidig have sikkerhed i leverancen og indgå i et tæt partnerskab med Domea.dk. De boligorganisationer, der har egen administration, er især optaget af stærke digitale løsninger og af at have et tæt samarbejde om den fortsatte udvikling af disse løsninger.

Kommunerne stiller ligeledes krav til pris, kvalitet og digitale løsninger, men er især interesseret i strategiske samarbejder med boligorganisationerne om byudvikling med blandede boliger, der kan skabe byer i balance. Disse forventninger rummer store muligheder for Domea.dks kunder, når der skal bygges nyt i fremtiden.

Tilsvarende med boligsøgende og beboere. Ud over pris og kvalitet er de især optaget af den personlige service og af, hvordan digitale løsninger målrettet deres egne behov kan gøre hverdagen lettere.

Disse kunder har hver især individuelle behov, som de i stigende grad forventer at få opfyldt. Samtidig ser vi ind i en fremtid, hvor produktionen af boligadministration bliver automatiseret yderligere – og på den længere bane i en sådan grad, at de færreste vil betale for en administrativ ydelse, der kan automatiseres fuldstændigt. Denne udvikling er både en mulighed og en trussel, og Domea.dks bestyrelse har på den baggrund vurderet, at der er behov for "at genopfinde virksomheden", mens det stadig går godt.

Den proces er indledt i 2018, og i løbet af året vil bestyrelsen sætte en ny retning for virksomheden fra 2019 og frem.

ÅRETS HOVEDTAL

Udgifter, i alt	171,2 mio. kr.
Indtægter, i alt	177,2 mio. kr.
Bruttooverskud vedr. drift	6,0 mio. kr.
Overført til byggerisikofond	5,8 mio. kr.
Nettooverskud	0,2 mio. kr.

ÅRETS RESULTAT

Årets resultat inklusive kapitalafkast og investeringer blev et overskud på 0,2 mio. kr. Dette skal ses i forhold til et budgetteret underskud på 0,7 mio. kr.

Resultatet blev således 0,9 mio. kr. højere end forventet. Den øgede aktivitet inden for nybyggeri og renovering har medført en øget indtægt på byggesagshonorarer på 7 mio. kr., og en fortsat effektivisering af administrationen har medført et fald i personaludgifterne på 1,8 mio. kr. i forhold til budgettet. Modsvarende har der været større udgifter til it-drift på 4,8 mio. kr. som følge af øgede udgifter til digitalisering, it-sikkerhed og professionalisering af it-plattformen. Endelig er der foretaget ekstraordinære hensættelser til tab på tilgodehavender på 2,1 mio. kr.

I årets resultat er der på den ene side indeholdt investeringer til digitaliseringsstrategien på 14,2 mio. kr. – og på den anden side tilsvarende overført 14,2 mio. kr. fra egenkapitalen til dækning heraf, således at investeringerne i praksis finansieres via træk på egenkapitalen.

Domea.dks økonomi er grundlæggende sund. Kernevirksomheden gav som nævnt et overskud på 0,2 mio. kr. Domea.dks samlede egenkapital udgjorde ved årsskiftet 87 mio. kr.

BYGGERI OG RISIKOSTYRING

På byggeområdet indgik Domea.dk i 2017 skema A-aftaler for 1.012 nye boliger, som skal opføres de kommende år landet over. I 2017 blev 357 nye boliger taget i brug. I 2018 budgetteres med skema A-afta-

ler for 600 nye boliger, og at knap 500 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 2017 hele 28 procent af den samlede omsætning. Der er med andre ord fortsat et stort potentiale for vækst på byggeområdet, men også en væsentlig risiko.

Der indgik i 2017 5,8 mio. kr. i Byggerisikofonden, hvoraf der er anvendt 1 mio. kr. til øgede henlæggelser til fremtidige tab på byggesager. Fondens løb således øget med 4,8 mio. kr. og udgør ved årets udgang 4,8 mio. kr.

Domea.dk reducerer løbende risikoen for, at kunderne taber penge på renoveringer og nybyggerier. Det sker gennem en professionel tilgang til sagsbehandling med flere faste samarbejdspartnere, strammere opfølgning på økonomien og implementering af en digital sagsplatform fælles med den øvrige administration.

I 2017 er arbejdet med implementering af Domea.dks byggepolitik, Mennesker før mursten, fortsat. Den skal bl.a. styrke samarbejdet med og sikre en grundigere involvering af bestyrelserne i hele byggeprocessen. Samtidig skal politikken medvirke til at minimere omfanget af fejl og mangler. Der er bl.a. etableret bygherrekurser for at uddanne bestyrelserne i at varetage rollen som bygherre.

Væksten i byggeriet forventes at fortsætte nogle år endnu. Dansk Byggeri vurderer, at der er behov for 178.000 nye boliger frem mod 2025. Det forventes, at kommunerne vil stille krav om, at en stor del af disse byggerier bliver almene boliger i blandede byggerier, og at de især kan imødekomme kravene fra den voksende del af befolkningen, der er fra 60 år og ældre. Hertil er der fortsat et stort behov for renovering og modernisering af bebyggelser, der trænger til et løft.

17-årige Lea drømmer om at blive professionel danser. Hun træner hos Urban Academy, der er en del af Helhedsplanen i Vejleparken i Ishøj.
Foto: Jacob Ljørring

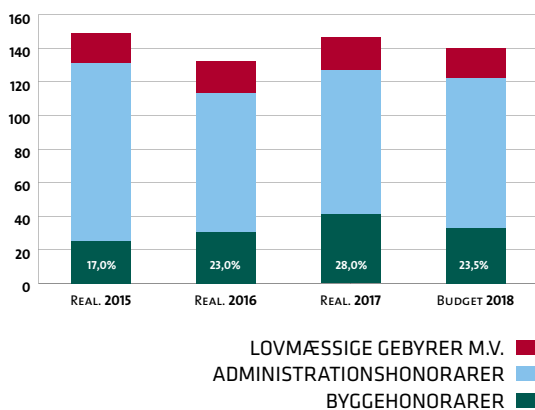


ÅRETS INDTÆGTER (eksklusive renteindtægter og bidrag til byggerisikofond)

Domea.dks administrationshonorarer og lovmæssige gebyrer mv. udgjorde i 2017 105,4 mio. kr. mod budgetteret 104,7 mio. kr. Den høje aktivitet inden for byggeri og renovering har resulteret i en indtægt på byggesagshonorarer på 41 mio. kr. mod budgetteret 34 mio. kr., således en øget indtægt på 7 mio. kr.

Fordelingen af indtægter (eksklusive renter) de seneste tre år og forventningerne til 2018 ses i nedenstående figur. Her fremgår det, at byggesagshonorarernes andel af den samlede indtægt har været stigende de seneste år og udgjorde i 2017 således 28 procent af den samlede indtægt, mens forventningerne til 2018 er på niveau med 2016, hvor byggesagshonorarerne udgjorde 23 procent af den samlede indtægt.

FORDELING AF INDTÆGTER EKSKL. RENTER I T. KR.

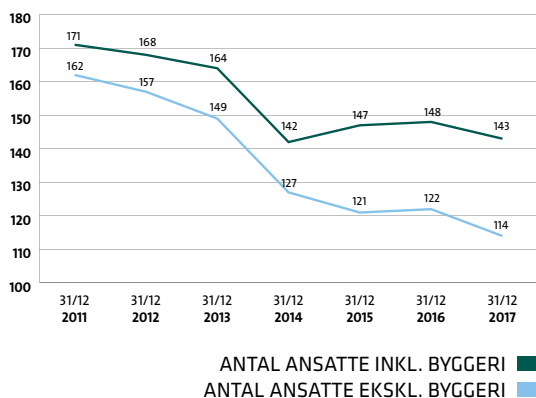


ÅRETS UDGIFTER

I 2017 har vi haft udgifter til personale på 96,8 mio. kr. mod budgetteret 98,6 mio. kr., svarende til en besparelse på 1,8 mio. kr. Besparelsen skyldes et fald i antallet af medarbejdere på trods af øget bemanding i byggeafdelingen pga. det øgede aktivitetsniveau.

Nedenstående figur viser udviklingen i hhv. det samlede antal medarbejdere i Domea.dk (grøn graf) og i antallet af medarbejdere i Domea.dk eksklusive byggeafdelingen (lyseblå graf).

UDVIKLING I PERSONALE 2011 - 2017 EKSKL. ANSATTE I STRATEGIPROJEKTER I T. KR.



Som det fremgår af den lyseblå graf, har Domea.dk fortsat effektiviseringen af Landscentret, også efter afslutningen af den gennemgribende effektivisering, der resulterede i prisnedsættelsen på 20 procent i gennemsnit i 2016.

Udgifterne til kontorhold udgjorde i 2017 25,9 mio. kr. mod budgetteret 20,2 mio. kr. Stigningen på 5,7 mio. kr. skyldes primært øgede udgifter til it-drift på 4,8 mio. kr. som følge af øgede udgifter til digitalisering, it-sikkerhed og professionalisering af it-plattformen.

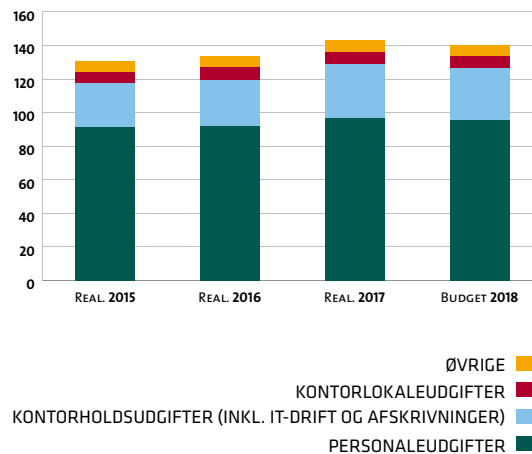
Udgifterne til kontorlokaler udgjorde 7,2 mio. kr., hvilket er 0,6 mio. kr. lavere end budgetteret. Det skyldes primært et fald i fællesudgifterne til lokalerne i Høje-Taastrup.

Mødeudgifter udgjorde i 2017 5,3 mio. kr., hvilket er 0,6 mio. kr. højere end budgetteret, som skyldes øget aktivitet i byggeafdelingen.

Afskrivninger i 2017 udgjorde i alt 6,1 mio. kr., hvilket er 0,6 mio. kr. højere end budgetteret. Det skyldes primært ekstraordinære investeringer i efteråret 2016.

Nedenstående figur viser udviklingen i omkostningsniveauet i Domea.dk de seneste tre år samt det forventede niveau for 2018 opdelt i de væsentligste hovedgrupper. De samlede omkostninger er steget i 2017, primært grundet en stigning i personaleudgifterne og udgifterne til kontorhold. Personaleudgifterne er således steget i 2017 trods et fald i antallet af ansatte jf. ovenstående figur. Dette skyldes en stigning i det gennemsnitlige lønniveau på ca. 2 mio. kr. samt udgifter til fritstillede medarbejdere på 1,5 mio. kr. Stigningen i kontorholdsudgifterne skyldes som tidligere nævnt stigninger i udgifterne til it-drift. Faldet i omkostningsniveauet for 2018 skyldes hovedsageligt en forventet nedgang i byggeaktiviteten.

FORDELING AF UDGIFTER I T. KR.



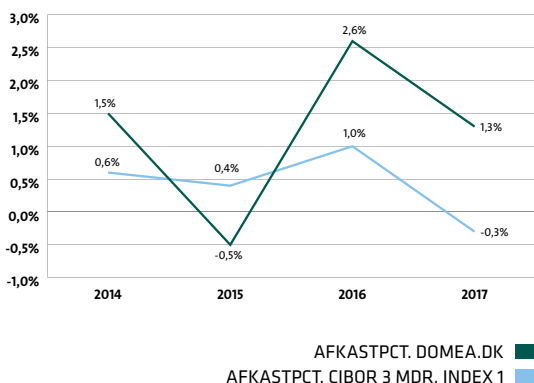
ÅRETS KAPITALAFKAST FOR DOMEA.DKS KUNDER

Domea.dk forvalter knap 1,95 mia. kr. af boligorganisationernes penge. Pengene består primært af boligorganisationernes øremærkede midler til henlæggelser og dispositionsfond. I 2017 gav denne forvaltning kunderne et afkast på 25 mio. kr. svarende til en forrentning på 1,3 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 1,6 procentpoint højere end markedet.

AFKAST KAPITALFORVALTNING 2014 - 2017

I T. KR.



KUNDER OG VÆKST

Domea.dk er en kundeejet non-profit virksomhed. Kunderne består af selvstændige boligorganisationer og boligadministrationer, der tilsammen ejer 52.000 boliger. I Domea.dk er en kunde en kunde, og kunden kan tilpasse sin aftale alt efter, hvilke ydelser kunden har behov for.

Som resultat af, at det tidligere Lejerbo København har valgt at blive kunde hos BO-VEST, kommer der yderligere 5.500 boliger på Domea.dks platform i 2018.

Tilgangen af flere kunder er en forudsætning for, at vi i sidste ende kan reducere huslejen for beboerne. For der er behov for større investeringer i digitalisering i fremtiden, og når der er flere kunder om at dele omkostningerne, kan huslejen holdes nede for den enkelte beboer.

Det er baggrunden for, at der de seneste år har været en tilgang af kunder, der har egen administration, men som ønsker at drage nytte af Domea.dks it-platform, koncepter til økonomistyring og andre ydelser, som de kan tilvælge efter behov. Vi oplever i det hele taget en stor interesse for at blive en del af fællesskabet, hvad enten interessen gælder alle vores ydelser eller dele af dem.

I et marked, der stort set kun vokser organisk som følge af nybyggerier, er det Domea.dks vurdering, at potentialet for vækst især ligger hos kunder, der ikke selv har ressourcerne til at møde fremtidens digitalisering og derfor kan se en interesse i et tættere samarbejde med Domea.dk.

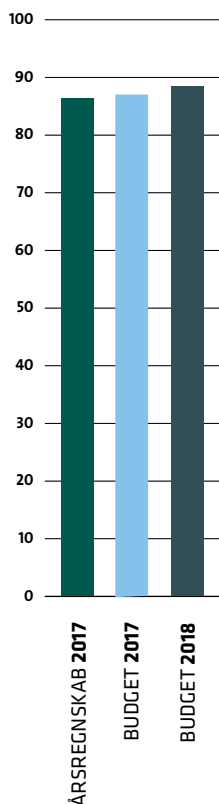
Allis Marie Jensen (th) har som formand for Tønder Boligselskab sat huslejen ned med 5.000 kr. om året. Hun har boet i afdelingen Tønder-Rønmø Byhuse i 38 år.
Foto: Gregers Kirdorf



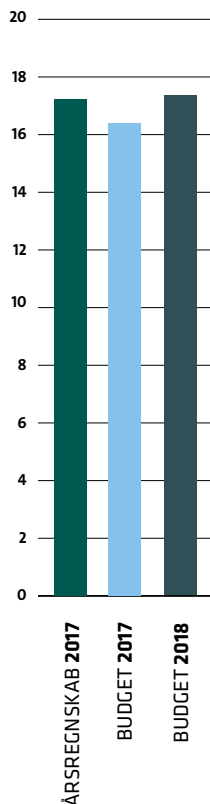
INDTÆGTER

T.kr.	Årsregnskab 2017	Budget 2017	Budget 2018
Administrationshonorarer	86.257	87.037	88.594
Lovmæssige gebyrer	17.217	16.359	17.366
Renteindtægter	24.956	46	0
Byggesagshonorarer og særlige aktiviteter	48.746	40.304	38.754
Indtægter i alt	177.176	143.746	144.714

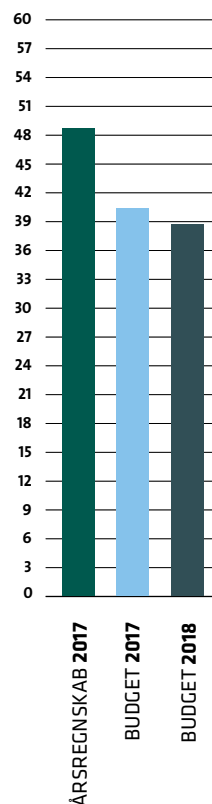
**ADMINISTRATIONS-
HONORARER**
I T. KR.



**LOVMÆSSIGE
GEBYRER**
I T. KR.



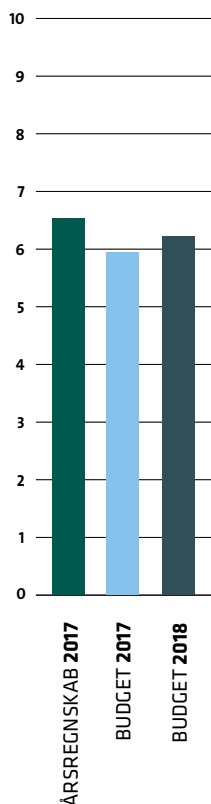
**BYGGESAGS-
HONORARER
OG SÆRLIGE
AKTIVITETER**
I T. KR.



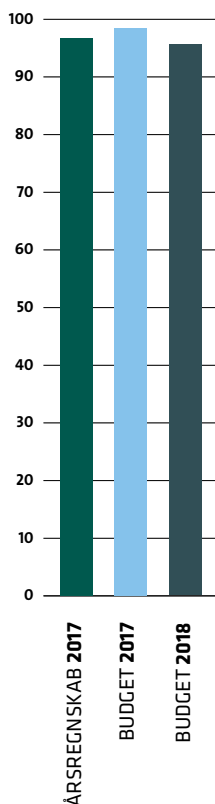
UDGIFTER

T.kr.	Årsregnskab 2017	Budget 2017	Budget 2018
Bestyrelsesvederlag, møder, kontingenter m.v.	6.520	5.931	6.214
Personaleudgifter	96.791	98.588	95.596
Kontorudgifter og andre administrationsudgifter	42.997	34.899	39.464
Renteudgifter fællesforvaltningen	24.242	46	0
Udgifter i alt	170.550	139.464	141.274
Resultat før renter og ekstraordinære poster	6.626	4.282	3.440
Renteindtægter	0	0	0
Resultat før ekstraordinære poster	6.626	4.282	3.440
Ekstraordinære indtægter	0	0	0
Ekstraordinære udgifter	-680	0	0
Resultat	5.946	4.282	3.440
Henlæggelse til risikofond	-5.764	-5.000	-4.500
Resultat efter overskudsdisponering	182	-718	-1.060

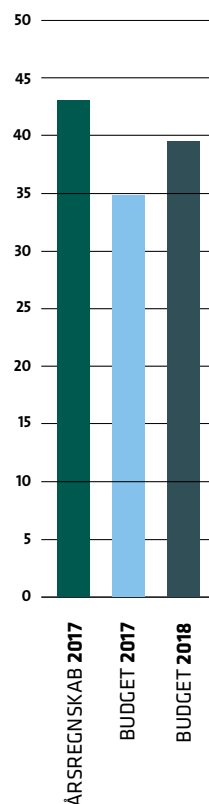
**BESTYRELSES-
VEDERLAG, MØDER,
KONTINGENTER MV.**
I T. KR.



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



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




Aktiver

	Årsregnskab 2017 <i>i 1.000 kr.</i>	Årsregnskab 2016 <i>i 1.000 kr.</i>
Anlægsaktiver		
Administrationsbygninger	11.257	11.486
Inventar	597	791
Biler	1.405	3.012
It	10.863	11.997
Andre anlægsaktiver	607	524
Finansielle aktiver:		
Kapitalindsud, sideaktiviteter	1.849	1.856
Særstøttelån	3.767	5.533
Deposita	1.700	1.710
Øvrige poster	432	614
Anlægsaktiver i alt	32.477	37.523
Omsætningsaktiver		
<i>Tilgodehavender:</i>		
Boligorganisationer	11.499	10.271
Andre tilgodehavender	9.892	5.633
Forudbetalte udgifter	1.224	2.660
Værdipapirer og likvide beholdninger	2.017.399	1.934.494
Omsætningsaktiver i alt	2.040.014	1.953.058
Aktiver i alt	2.072.491	1.990.581

Passiver

	Årsregnskab 2017 <i>i 1.000 kr.</i>	Årsregnskab 2016 <i>i 1.000 kr.</i>
Egenkapital		
Garantikapital	240	246
Arbejdskapital	86.908	92.635
Egenkapital i alt	87.148	92.881
<i>Gæld</i>		
Prioritetsgæld	1.490	1.861
Deposita	153	9
Administrerede enheder	1.786.433	1.661.467
Bankgæld	159.099	188.874
Leverandører	5.593	7.781
Omkostninger	3.791	2.592
Feriepengeforpligtigelse	12.540	12.520
Anden kortfristet gæld	16.244	22.596
Gæld i alt	1.985.343	1.897.700
Passiver i alt	2.072.491	1.990.581

A photograph of four men standing outdoors in front of a building. From left to right: a young man in a black and yellow jacket, a man with glasses in a dark sweater, a man in a light blue shirt with a jacket over his shoulder, and a man in a dark jacket and cap. They are all smiling.

Martin, Danny og Jacob har fået selvtilliden tilbage, efter de er begyndt som praktikanter i Brønsholmdal i Kokkedal, der er en del af Boligselskabet Domea Fredensborg. Fra Venstre: Martin, praktikvejleder Eddie, Danny og Jacob. Foto: Jacob Ljørring

Se mere på www.domea.dk/aarsberetning2017

domea.dk

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

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

Forsiden: Mor Louise, far Joe samt Jada og Kaia er glade for at bo i DBF's nye byggeri Sommerlyst, som ligger på Amager. Familien har planer om at blive boende i mange år endnu på grund af beliggenheden og det gode naboskab. Foto: Jacob Ljørring