

Årsberetning

12

Domea

dit hjem



FREMTIDENS BYGGERI



SAMARBEJDE



MARKEDSFØRING





Domeas Årsberetning 2012

BESTYRELSE

Karin Thomsen, formand
Svend Hviid Mogensen, næstformand
Anni Thomsen
Kim Jensen
Villy Brejning
Lars Nielsen
Lars Henriksen
Svend Erik Johansen
Uffe Frejdal Nielsen
Kaj Ringsted
Jens Klokholm
Mette Reissmann
Søren Geckler
Peter Krogh
Tom Lundgreen Frandsen

REVISOR

BDO Revision

BANKFORBINDELSE

Danske Bank

DIREKTION

Thomas Holluf Nielsen, adm. direktør
Bent Fjord, økonomidirektør

HJEMSTED

Høje-Taastrup Kommune

Ansv. udgiver: Domea/Thomas Holluf Nielsen

Layout: Tine Christoffersen

Fotos: Domeas billedarkiv og istockphoto
Redaktionen er afsluttet maj 2013

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

Tlf. 76 64 64 64
Fax 76 64 64 65
domea@domea.dk
www.domea.dk

Årsberetning 2012

2012 var et afgørende år i Domeas udvikling – som virksomhed og som arbejdsplads. En større omstilling af hele Domeas bygge- og boligadministration blev igangsat. Samtidig opnåede Domeas kunder så mange nye tilsagn på nybyggeri i 2012, at det svarer til hver tredje nye almene familiebolig i Danmark.

Domeas bestyrelse igangsatte strategiplanen Domea 2015 i november 2011. Det er en omfattende fornyelse af Domeas bygge- og boligadministration med det mål at styrke konkurrenceevnen på pris og kundeservice markant inden udgangen af 2015. Det betyder, at prisen for at blive administreret af Domea gennemsnitligt reduceres med 20% samtidig med, at Domeas kundeservice styrkes markant og, at Domea skal vækste med 20% flere boliger i kundeporteføljen.

Baggrunden for Domea 2015 er, at finanskrisen har presset hele boligmarkedet, og Domea skal til enhver tid være konkurrencedygtig for at have en berettigelse. Derfor er vi nødt til at tilpasse os de nye tider, hvor prisen i stigende grad spiller en rolle i valget af forretningsfører. Vi omstiller os, mens det stadig går godt, så vi selv kan bestemme hvordan. Ved at gøre det nu, kan vi sikre virksomheden og arbejdspladserne fremover og styrke forretningen til gavn for vores kunder og medarbejdere.

Det er afgørende, at bestyrelsesmedlemmerne i boligorganisationer og boligafdelinger er klædt på til at håndtere stigende krav og udfordringer fra lovgivning, boligmarkedet og samfundsudviklingen generelt. På den baggrund blev ledelsesopgaven i bestyrelsesarbejdet sat på dagsordenen på Domeas landskonference i september, og efterfølgende på efterårets regionsmøder rundt om i landet. Der blev sat fokus på bestyrelsernes ledelsesansvar i forhold til at udvikle og drive boligorganisationen som en "boligvirksomhed" i et stærkt partnerskab med Domea. Ligeledes blev et udviklingsprojekt med Realdania igangsat med henblik på at udvikle beboerdemokratiet ved fornyelse af udeområderne.

Energi- og klimavenligt byggeri er blevet ét af Domeas kendetegn, og i 2012 blev der taget første spadestik til en række betydningsfulde renoveringsprojekter og nye byggesager, heriblandt Svanehusene i Hjørring, der opfylder energikravene i et bygningsreglement, der først bliver gældende i 2020. Samtidig blev nogle af de største ombygninger af almene boliger igangsat i 2012 i Ladegårdsparken, hvor 912 lejligheder fordelt på 22 boligblokke forvandles til et attraktivt og energirigtigt boligområde. Ved udgangen af 2012 var

den samlede budgetramme for aktuelle byggesager – både nybyggeri og renoveringer – på 5,8 mia. kr. I 2012 fik boligorganisationer som administreres af Domea ni tilsagn om nybyggeri til i alt 329 boliger med en samlet anlægssum på 500 mio. kr. Tilsvarende fik boligorganisationerne tilsagn i 2012 på 450 mio. kr. i støttede lån til otte renoveringsprojekter.

Udfordringerne med udlejningsproblemer rundt om i landet er ikke blevet mindre, og derfor har Domea valgt at understøtte markedsføringen af boligorganisationernes ledige boliger blandt meget andet med en boligportal på Domeas hjemmeside. Her præsenteres de ledige boliger med blandt andet professionelle fotos og kortvisning.

Domea indgik i løbet af 2012 en aftale om strategisk partnerskab med Boligselskabet Fruehøjgaard i Herning. Aftalen betyder, at både Fruehøjgaard og Domea styrkes. Fruehøjgaard aftager fremover en lang række administrationsydelser fra Domea, eksempelvis Domeas nye it-plattform og telefonsystem samt administrative forretningsgange. Det betyder bl.a., at alle Fruehøjgaards boligafdelinger får nye hjemmesider til markedsføring og kommunikation samt digitale bestyrelsesrum med samarbejdsredskaber, rapporter og statistikker. Domea får en visionær og stærk samarbejdspartner i det midtjyske.

Domeas økonomi er fortsat stærk. Årsresultatet for 2012 efter ekstraordinære omkostninger og investeringer var på 1,6 mio. kr., og egenkapitalen udgør ca. 95 mio. kr. Domeas ledelse anser resultatet for tilfredsstillende.

Sidst, men ikke mindst, har Domea fået ny administrerende direktør den 1. november 2012. Thomas Holluf Nielsen er udpeget af Domeas bestyrelse til at stå i spidsen for Domea.

Med venlig hilsen



Karin Thomsen
Formand



Thomas Holluf Nielsen
Adm. direktør

Om Domea

Domea er en lokalt forankret bygge- og bolig-administration. Domea har som passion at sikre grundlaget for det gode boligliv lokalt med afsæt i tre værdier: Vi er til for vores kunder, vi er ét hold, og vi skaber resultater.

Domea vil styrke konkurrenceevnen markant inden udgangen af 2015 ved at være:

- Billigere – vi vil reducere vores administrationsbidrag gennemsnitligt med 20%
- Bedre – vi vil levere den allerbedste kundeservice
- Større – vi vil administrere 20% flere boliger

For Domea er det afgørende at tage udgangspunkt i kundernes behov. Derfor udføres al den boligadministration lokalt, som giver værdi for kunderne. Desuden er det et helt grundlæggende princip for Domea, at boligorganisationerne ikke skal opgive deres selvstændighed, fordi de vælger Domea.

DOMEAS BESTYRELSE



Karin Thomsen



Svend Hviid
Mogensen



Lars Nielsen



Anni Thomsen



Kim Jensen



Kaj Ringsted



Lars Henriksen



DOMEAS BESTYRELSE



Svend Erik
Johansen



Uffe Frejdal
Nielsen



Jens Klokholm



Mette
Reissmann



Søren Geckler



Villy Brejning



Peter Krogh



Tom Lundgreen
Frandsen

Domea

Domea 2015 skudt i gang

Arbejdet for en markant styrkelse af Domeas konkurrenceevne gik for alvor i gang i 2012. Inden udgangen af 2015 sænkes priserne væsentligt, og kunderne vil opleve den bedste kundeservice i den almene boligbranche.

Domeas bestyrelse besluttede den 2.-3. november 2012 at igangsætte en markant fornyelse af Domeas bygge- og boligadministration. Planen er baseret på omfattende undersøgelser blandt kunder og medarbejdere. Omstillingen hviler således på fakta og skal være implementeret inden udgangen af 2015 – deraf navnet Domea 2015.

Fortsat førerposition gennem pris og kvalitet

Domea 2015 handler i al sin enkelhed om, at Domea skal forbedre sin konkurrenceevne på pris og kundeservice markant, for at boligorganisationerne og Domea styrkes fremover. Domea skal inden udgangen af 2015 være:

- billigere – ved at reducere administrationsbidraget gennemsnitligt med 20%
- bedre – ved at levere den allerbedste kundeservice
- større – komme til at administrere gennemsnitligt 20% flere boliger

Dette nås ved at være blandt de mest effektive bygge- og boligadministrationer, have et endnu stærkere kundefokus og forsat levere løsninger af høj kvalitet lokalt. Desuden kræver omstillingen et stærkt partnerskab med boligorganisationerne, så bestyrelserne og ejendomsfunktionærerne i boligafdelingerne arbejder som ét hold med Domeas administrative medarbejdere.

Hvad indebærer omstillingen?

Der implementeres en ny forretningsopbygning med ændrede arbejdsfunktioner og arbejdsprocesser i hele organisationen. Den nye organisation tager udgangspunkt i, at alle de funktioner, som giver kunderne værdi at have tæt på, rykkes ud lokalt, og alt andet centraliseres.

Det betyder, at 13 regionale boligcentre omdannes til ca. 30 lokale servicecentre, hvor administrative medarbejdere vil arbejde som ét hold med ejendomskontorernes personale. I mange af disse servicecentre vil der etableres driftsfællesskaber på tværs af boligafdelingerne. Erfaringerne fra blandt andet Boligselskabet Rosenvænget og Boligselskabet Vendersbo-Guldborgsund viser, at driftsfællesskab kan give markante økonomiske gevinster, styrke den lokale service i afdelingerne og skabe gode arbejdspladser med stærke faglige fællesskaber.

Der etableres desuden en landsdækkende kundeservicefunktion med kunderådgivere med adresse i Vejle og Højetaastrup med ugentlig åbningstid på telefonerne på op til



2015



60 timers ugentlig åbningstid

20% billigere



Den **allerbedste** kundeservice



Alle de funktioner, som giver kunderne værdi at have tæt på, rykkes ud lokalt, og alt andet centraliseres.

60 timer, og der investeres massivt i digitalisering og selvbetjeningsmuligheder på hjemmesiderne, så det er let som beboer, bestyrelsesmedlem og boligsøgende at betjene sig selv døgnet rundt.

Domeas nuværende ni regioner samles til to administrative regioner – Domea Vest og Domea Øst (de politiske regioner består). Samtidig får Domea en fladere struktur og færre chefer (fra 16 til 11 chefer). Herudover centraliseres økonomiansvaret i en ny samlet økonomifunktion og alle bygge- og renoveringssager.

Endelig vil der de kommende år blive arbejdet intensivt med en mere kundeservice- og resultatorienteret kultur.

Fremtidens boliger bygges allerede i dag

Ved udgangen af 2012 var den samlede budgetramme for aktuelle byggesager – både nybyggeri og renoveringer – på 5,8 mia. kr. De boligorganisationer, som Domea administrerer, har fået en så god andel af tilsagn til nybyggeri i 2012, at de skal bygge hver 3. nye familiebolig.

Nybyggeri

I 2012 fik boligorganisationer, som administreres af Domea, ni tilsagn om nybyggeri til i alt 329 boliger, hvor af de 52 er plejeboliger og resten er familieboliger. Den samlede anlægs-sum for disse byggerier udgør 500 mio. kr. Der bygges som minimum efter energikravene i 2015 bygningsreglementet, men det tilstræbes af opfylde de strengere krav i 2020-bygningsreglementet.

Som noget helt nyt i byggebranchen og dermed også i den almene boligbranche, så bliver Boligselskabet Domea Køges 83 familieboliger i Bjæverskov det første ikke-serieproducerede byggeri, som Teknologisk Institut har givet det særlige indeklimate-mærke, der stiller strenge krav til byggematerialerne.

Tilsagn til nybyggerierne i 2012 er:

- Ved Kanalen i Ørestaden – 50 familieboliger (Boligselskabet Domea København)
- Ny Ellebjerg i Valby – 43 familieboliger (Boligselskabet Domea København)
- Kirkegrunden i Ishøj – 46 familieboliger (Ishøj Boligselskab)
- Afdeling 1 i Bjæverskov – 83 familieboliger (Boligselskabet Domea Køge)
- Æblelunden i Stenløse – 45 familieboliger (Boligselskabet Rosenvænget)
- Plejehjemmet Humlehaven i Årlev – 40 plejeboliger (Boligselskabet BSB Årlev)

- Svendborg – 12 plejeboliger (Boligselskabet BSB Svendborg)
- Det gamle rådhus i Vissenbjerg – 6 familieboliger (Boligselskabet Vissenbjerg)
- Trylleskoven i Solrød – 4 ekstra familieboliger (Boligselskabet Domea Solrød)

Renoveringer

Tilsvarende fik boligorganisationerne tilsagn i 2012 til renoveringsprojekter fra Landsbyggefonden (LBF) til otte projekter for i alt 450 mio. kr. i støttede lån. Renoveringsprojekterne handler overordnet om fremtidssikring, sammenlægning af boliger, tilgængelighed og en generel højnelse af byggestandarden. Af tilsagn til renoveringssager i 2012 kan fremhæves:

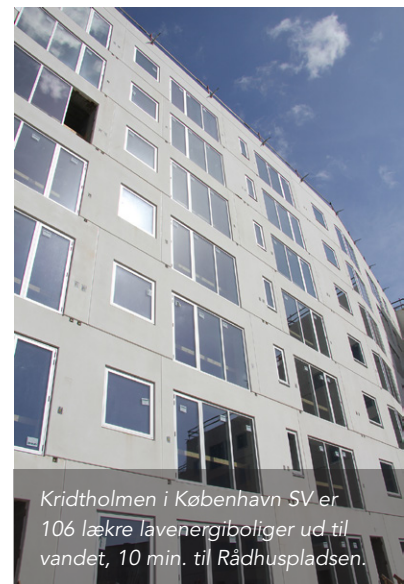
- Ladegårdsparken i Holbæk (Holbæk boligselskab)
- Langebjergparken i Humlebæk (Humlebæk boligselskab)
- Gadekærvej i Valby (Boligselskabet Domea København)
- Nøddehegnet i Næstved (Boligselskabet Trollebo)

Ladegårdsparken har besluttet at investere yderligere 20 mio. kr. i solceller i tillæg til tilsagnet på 200 mio. kr. Det samlede budget for Ladegårdsparkens renovering fra 2010 og frem er 400 mio. kr.

Æblelunden i Stenløse står allerede klar og det lækre lavenergibyggeriet er fyldt med beboere, der kan nyde den smukke udsigt fra de store altaner.



På kirkegrunden i Ishøj er 46 familieboliger på vej.



Kridtholmen i København SV er 106 lækre lavenergiboliger ud til vandet, 10 min. til Rådhuspladsen.

Lavenergibyggeriet Trylleskoven i Solrød ligger i smukke grønne rammer og kun 20 minutter fra København.



I Trylleskoven udnyttes regnvandet til at forskønne de grønne omgivelser med små søer og blomstrende enge.



Den smukke havdsigt fra Kridtholmen i København SV.

Svanehusene – **fremtidens boliger** i Hjørring

Med opførelsen er 52 nye boliger udført efter fremtidens energiklasse 2020 er Boligselskabet af 1964 i Hjørring med til at sætte nye standarder inden for energirigtigt boligbyggeri.



De to hvide punkthuse på hhv. 7 og 10 etager kommer til at ligne to svaner, der diskret løfter sig over et af Hjørrings grønne områder, Svanelunden.

Mellem bygningerne skabes store grønne fællesområder med mulighed for siddepladser og leg.



De 52 nye tre- og fire-rumslejligheder er fordelt på to punkthuse à henholdsvis 7 og 10 etager – tilsammen kaldet Svane-husene. Byggeriet ligger tæt på indkøb og banegård og har udsigt til det naturskønne område Svanelunden, som ligger centralt i Hjørring. De elegante huse ligger højt placeret og vil stå som hvide skulpturer i overgangen mellem by og natur.

Svanehusene har allerede været centrum for stor opmærksomhed, særligt i kraft af deres energibesparende design. Der er ingen tvivl om, at forbrugerne har fået øjnene op for energibyggeri og de store fordele, det giver, både i forhold til indeklima og økonomi.

Opføres efter fremtidens energikrav

Byggeriet opføres efter de mest vidtgående energikrav, og det betyder først og fremmest et meget lavt energiforbrug. Hver enkelt bolig forventes at få en varmeudgift på kun 200 kr. pr måned.

Boligerne ventileres af små decentrale ventilationsanlæg, der har en høj genindvindingsgrad, og på hvert af husene etableres desuden et solcelleanlæg, der kan dække en stor del af strømforbruget til boligafdelingens fællesområder.

Lys, luft og udsigt

De 52 nye boliger indrettes med en moderne, fleksibel og åben planløsning, der er organiseret omkring et centralt køkkenalrum. Herfra er der adgang til en stor hjørnealtan, der ligger integreret i bygningen. Boligernes loftshøjde på 2,7 meter er cirka 20 cm højere end normal loftshøjde, og det forstærker oplevelsen af lys, luft og rummelighed.

De nye almene boliger er af så høj kvalitet, at de med lethed kan konkurrere med det private boligmarked. Boligerne vil være klar til indflytning i henholdsvis april og juni 2014.



Der bliver smuk udsigt til Svanelunden fra de to punkthuse.



Markant **ansigtsløft** i Ladegårdsparken

I Vestsjælland har Holbæk Boligselskab igangsat en gennemgribende renovering af boligafdelingen Ladegårdsparken. 917 lejligheder fordelt på 22 boligblokke skal i ét greb forvandles til et attraktivt og energirigtigt boligområde, hvor fællesskabet er i centrum.



*Så flot bliver der i
Ladegårdsparken, når
renoveringen er gennemført.*



Det nye fælles torv bliver et aktivt og skulpturelt centrum for bebyggelsen, der kan benyttes både dag og nat.

Ved udgangen af 2014 vil beboere og besøgende i Ladegårdsparken kunne opleve en markant fornyelse, når de lader blikket løbe hen over den nu godt 40 år gamle boligafdeling. Et markant ansigtsløft af hele bebyggelsen vil skabe et topmoderne boligområde med nye sammenlagte lejligheder, flotte og moderne køkkener, opdaterede badeværelser samt elevatorer og nye altaner. Desuden vil bebyggelsen fremstå facaderenoveret med nye tage og integrerede solceller.

– Udover at modernisere og energioptimere lejlighederne ønsker vi at bidrage til det gode sammenhold blandt beboerne, siger formanden for Holbæk Boligselskab, Michael Rasmussen.

Der er derfor skabt en helhedsplan for området, der ikke blot lægger vægt på at ombygge, renovere og efterisolere, men som også i høj grad har til formål at understøtte rammerne for fælles aktiviteter og samvær, bl.a. gennem etableringen af et aktivitetshus for børn og unge og et stort centralt torv.

En indsats for fællesskabet

Ifølge formanden for Ladegårdsparken, Uffe Frejdal, spiller de boligsociale forbedringer en væsentlig rolle i renoveringsprojektet. Indsatsområderne omfatter alt fra beskæftigelse og uddannelse, børn og unge, integration og udsatte grupper til Ladegårdsparkens udadvendte kommunikation og image.

Udover at modernisere og energioptimere lejlighederne ønsker vi at bidrage til det gode sammenhold blandt beboerne.

– Et af de konkrete initiativer er etableringen af et aktivitetshus med multibaner til alle slags sportsgrene. Aktivitetshuset bliver en vigtigt mødepunkt for hele området og vil være med til at understøtte en sund og aktiv udvikling hos børnene og de unge, siger Uffe Frejdal.

Ladegårdsparken er ét af tidens største og mest komplekse boligrenoveringsprojekter. Beboere i over 900 lejligheder skal genhuses, og det kræver grundig planlægning. Rubow Arkitekter er totalrådgiver på opgaven i samarbejde med Kuben Management, Orbicon Ingeniører og Opland landskabsarkitekter. Landsbyggefonden har støttet projektet, der løber fra 2010 til 2014, hvor de mange idéer og drømme skal blive til virkelighed.



Den nuværende kunst på 44 husgavle i Gadehavegård er skabt af kunstergruppen Grønningen. Kunsten er helt unik for stedet og bevares som en fortsat del af boligafdelingens særpræg.

Markedsføring og boligportalen

Domea har kontinuerligt fokus på at styrke udlejningen af kunders boliger og øge service overfor nuværende og kommende beboere. Derfor har vi i 2012 udviklet en boligportal, der præsenterer de ledige boliger med indbydende billeder og relevant information.

På få år er opgaven med at udleje almene boliger ændret markant. I modsætning til tidligere er udlejningsvanskeligheder i dag et almindeligt forekommende problem. Det kan ikke begrænses til de særligt dyre, særligt dårlige boliger eller yderområder i provinsen. Problemet rammer boligafdelinger, som ikke tidligere har kendt til udlejningsproblemer, og det rammer også, når nybyggede boliger skal udlejes for første gang.

Udlejningsproblemer kan komme til udtryk ved tomme boliger i afdelingen, men også i "tynde" ventelister og i, at ansøgerne på ventelisten oftere siger nej tak. Det kan medføre alvorlige økonomiske omkostninger for boligafdelinger og skaber ofte uheldige følgevirkninger i form af højere fraflytningsprocent, højere grad af nedslidning, højere husleje og dårligt image.

De almene boligorganisationer er i dag i mange landsdele i skarp konkurrence med de professionelle ejendomsmæglere

i konkurrencen om de boligsøgende. Derfor har der været behov for en markant oprustning af markedsføringen af ledige boliger.

Indbydende og enkelt

Domea har i 2012 valgt at lave en ny forbedret oversigt på www.domea.dk, der skal markedsføre og annoncere boligafdelingernes ledige boliger på en indbydende og enkel måde. Det er vigtigt for Domea, at de ledige boliger præsenteres bedst muligt, og vi er for øjeblikket i fuld gang med at få taget professionelle billeder af alle de ledige boliger, og vores boligrådgivere er i gang med at skrive mere uddybende tekster om de enkelte lejemål.

Derudover henvises der på hver boligannonce til afdelingernes egne hjemmesider, som også er med til at fortælle om boliglivet i den enkelte afdeling.

Domea alt lys

For beboere For bestyrelser Spørgsmål Søg

Søg bolig Domea lokalt Aktuelt Kontakt Om Domea

» Ledige boliger » Månedens bolig » Ofte stillede spørgsmål » Sådan søger du » Hvad er en almen bolig?

Nøgletal

Femøvej 2, et. lej-3
4750 Vordingborg
Lejemålsnummer: 18-8-3

Boligareal	89 m ²
Værelser	3
Boligtype	Familiebolig
Etage	0
Indskud	kr. 26.210,00
Leje	kr. 6.498,00
Forbrug:	
a/c varme	kr. 800,00
TV/Antenne	kr. 151,00
Husleje i alt	kr. 7.449,00
Vaskeri	Nej
Ledig	Nej

Billeder Kort

Bo med Vordingborgs bedste havudsigt

Havnefronten er et nyere byggeri fra 2006, der rummer store, lyse og moderne familie- og ældreboliger med panoramahavudsigt over Færeværden.

Der er elevator i bygningerne.

Du kommer til at bo tæt på centrum med gode indkøbsmuligheder. Området har et skønt grønt areal med legeplads samt hyggelige bordbænkesæt.

Kontakt boligcenter

Servicecenter Nykøbing F.
Frisegade 26 4800 Nykøbing F.

De ledige boliger præsenteres med professionelle billeder, kortvisning, faktuelle detaljer og kontaktoplysninger til Domea. Herfra er der desuden et link til afdelingens egen hjemmeside, hvor en potentiel ny beboer kan læse mere om livet i afdelingen.



Med Domeas boligportal får boligsøgende et meget bedre overblik over ledige boliger.



Professionelle billeder og en uddybende tekst om den enkelte afdeling, er en del af en markant oprustning af markedsføringen af ledige boliger.



Strategiske **samarbejder** – til gavn for beboerne

Partnerskabet mellem Fruehøjgaard og Domea er et godt eksempel på, at der kan etableres et stærkt samarbejde og partnerskab i den almene boligbranche, uden at der gives køb på boligselskabets selvstændighed.

Domea har gjort op med tilgangen, at kunder skal have komplet bygge- og boligadministration, og åbnet for, at boligorganisationer kan nøjes med at benytte Domeas nye it-platform med hjemmesider til alle boligafdelinger og lukkede, digitale bestyrelsesrum med nøgletal og samarbejdsredskaber.

I starten af 2012 indledte Domea og Fruehøjgaard således et tæt strategisk samarbejde. Samarbejdsformen betyder, at Fruehøjgaard bevarer sin status som selvstændigt boligselskab, men at administrationen samtidig får stillet en lang række værktøjer og ekspertfunktioner til rådighed med det

// Vores værdier og ambitioner passer rigtig godt sammen.



Vævergården, Herning



Steen Jonassen, formand for Boligselskabet Fruehøjgaard og Karin Thomsen, bestyrelsesformand for Domea, underskriver partnerskabsaftalen.

formål at styrke betjeningen af beboere og bestyrelser i boligselskabets afdelinger.

Ifølge direktør fra Fruehøjgaard, Bjarne Krog-Jensen er det nye professionelle strategiske samarbejde til gavn for beboerne og beboerdemokratiet.

– Vi får både juridisk rådgivning, HR og personaleudvikling, en indkøbsfunktion og et stærkt it-system, fortæller Bjarne Krog-Jensen.

Et partnerskab med fælles værdier

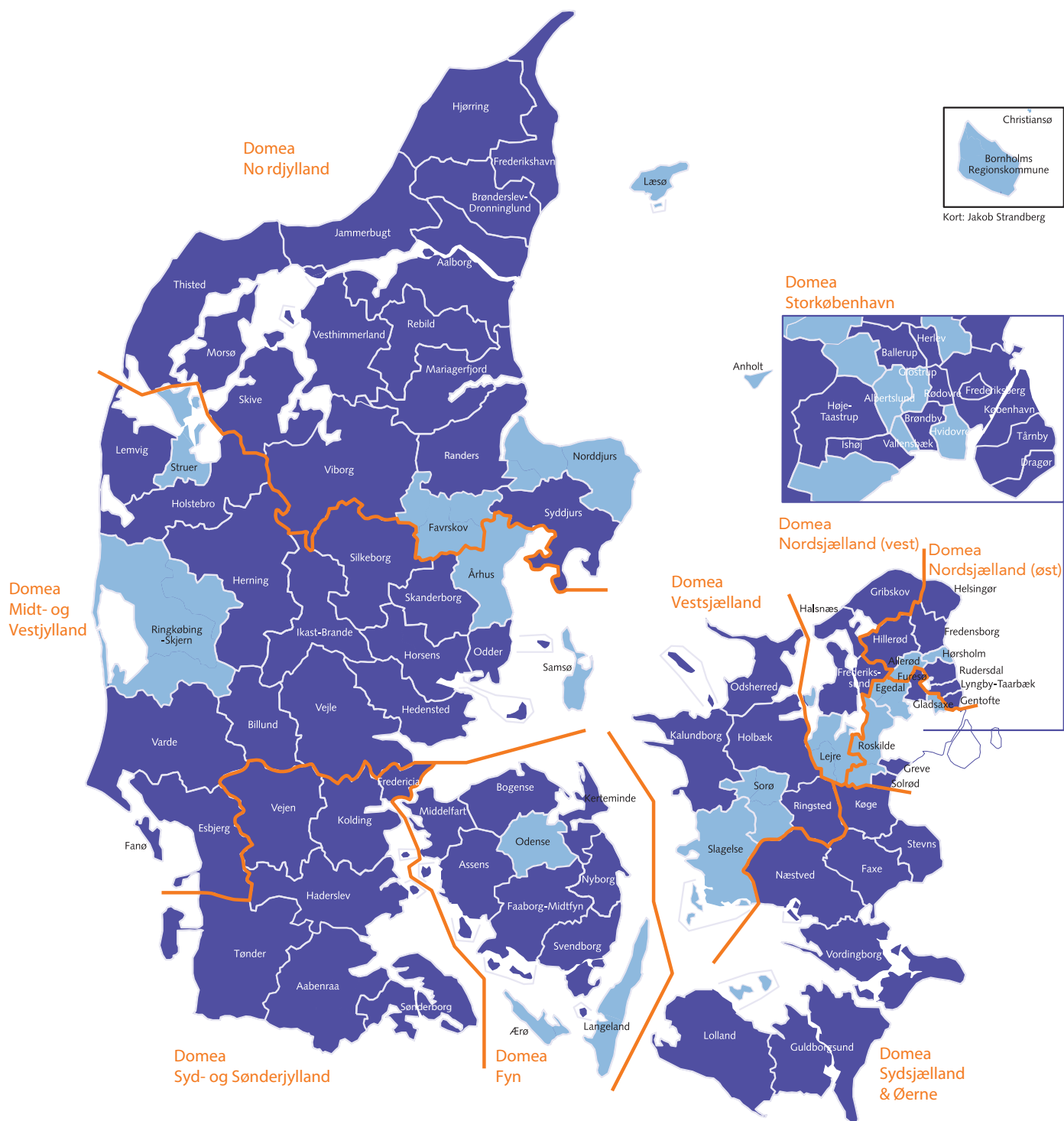
Også hos Domea giver det god mening at samarbejde på den måde. Og netop Fruehøjgaard er ifølge adm. direktør Thomas Holluf Nielsen en ideel samarbejdspartner for Domea.

– Vores værdier og ambitioner passer rigtig godt sammen. Fruehøjgaard har et velfungerende beboerdemokrati og har gennem nybyggeri og renoveringer af ældre boliger vist nye veje til at skabe ikke mindst klimavenlige boliger, siger han.

Forløbet med at overgå til et fælles it-system mv. har hele vejen igennem været båret af et stort engagement fra alle. Processen har været spændende, udviklende, til tider hektisk, men også lærerig for alle. Så endnu engang velkommen Fruehøjgaard – alle glæder sig til et fortsat godt samarbejde!

Her finder du Domea

 = Kommuner, hvor Domea administrerer og udlejer boliger



Regnskabet for 2012

Domeas samlede regnskab består af fire delregnskaber. Et regnskab for Domeas hovedaktivitet – administration af almene boliger og tre sideaktivitetsregnskaber, herunder driften af Domeas fritidshus, eksternt ejendomsadministration af et mindre antal ejerforeninger og andelsboligforeninger samt kapitalindskud i to tilknyttede virksomheder – Domea Byg og Service a/s samt Energi og Miljø a.m.b.a.

Domeas samlede årsresultat inklusive finansielle poster og investeringer viser et overskud på 1,6 mio. kr. mod et budgetteret overskud på 0,2 mio. kr. uden indregning af investeringer og ekstraordinære omkostninger.

Indtægterne androg 155,9 mio. kr. mod budgetterede 151,9 mio. kr. – en samlet merindtægt på 4 mio. kr. Der er to hovedforklaringer på denne merindtægt – dels oversteg byggesagshonorarerne med 2,5 mio. kr., dels voksede de lovpligtige honorarer med 1,8 mio. kr.

Administrationshonorarerne udgjorde samlet set 116,3 mio. kr., hvilket var 4,4 mio. kr. højere end året før. De lovmæssige gebyrer på forbrugsregnskaber, antenneregnskaber, ventelistegebyrer mv. udgjorde 18 mio. kr. mod 17,5 mio. kr. i 2011. Byggesagshonorarerne m.v. endte under ét på 21,5 mio. kr. mod 28,9 mio. kr. året før.

På omkostningssiden androg de ordinære poster 152,4 mio. kr. mod et budget på 150,7 mio. kr. Altså et merforbrug på 1,7 mio. kr. i forhold til budgettet, udgjort af omkostninger i forbindelse med Domea 2015.

Personaleomkostninger til lønninger, pension, uddannelse, overarbejde mv. er regnskabs største enkeltpost med tilsammen 111,4 mio. kr. Dette svarer til godt 73 % af de ordi-

nære omkostninger. Personaleomkostningerne er siden 2011 faldet med 0,6 mio. kr. på grund af reduceret bemanning.

Øvrige omkostninger til kontorhold, it, lokaler samt afskrivninger mv. udgjorde 34,5 mio. kr. mod 39,2 mio. kr. året før. Faldet på 4,7 mio. kr. dækker over, at vi i 2011 har afholdt engangsomkostninger til frigørelse af vores huslejeforpligtelser i det tidligere lejemål.

Nettoadministrationshonoraret pr. lejemålsenhed er for 2012 opgjort til 3.174,- kr. mod 3.080,- kr. året før. Det gennemsnitlige antal medarbejdere i Domea var i 2012 på 199 medarbejdere mod 200 året før.

Renteindtægterne androg i 2012 2,8 mio. kr. mod 3,2 mio. kr. i 2011. Samlet set blev Domeas resultat før ekstraordinære poster et overskud på 6,2 mio. kr. set i forhold til et budgetteret resultat på 1,2 mio. kr.

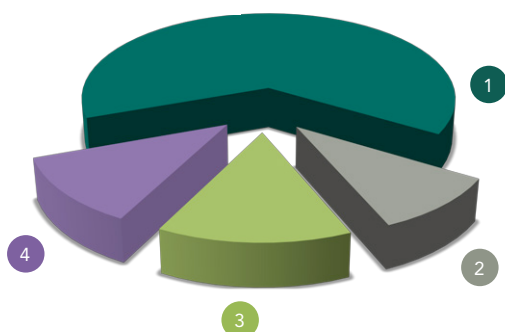
Som følge af investeringsprojekter inden for webudvikling samt investeringer i øget kundetilgang blev der afholdt ekstraordinære omkostninger på 4,6 mio. kr.

Derved fremkommer et samlet årsresultat på 1,6 mio. kr.

Domeas ledelse anser årets resultat for tilfredsstillende.

Domeas økonomi er grundlæggende sund, og der er et positivt resultat samlet set af anstrengelse i 2012. Der har været afholdt en række engangsomkostninger til udviklingsprojekter m.v., og vi kommer ud af året med et overskud på 1,6 mio. kr. Domeas egenkapital udgør ved udgangen af året ca. 95 mio. kr.

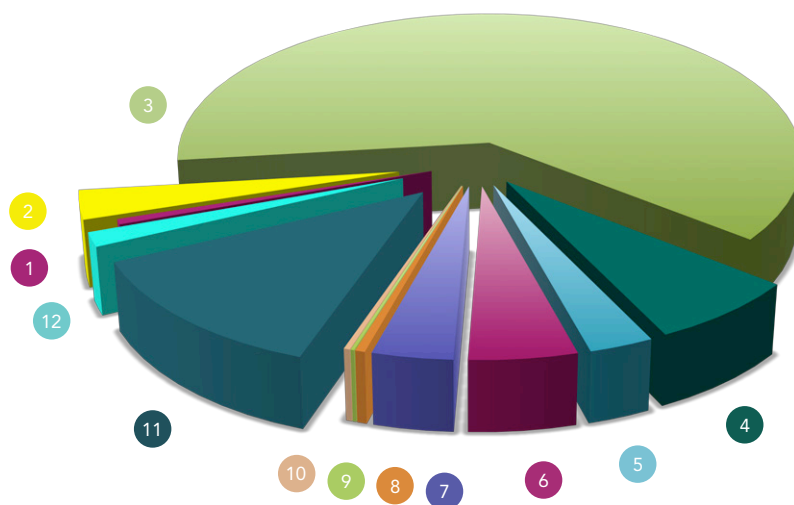
	Årsregnskab	Budget	Budget
	2012	2012	2013
	i 1000 kr.	i 1000 kr.	i 1000 kr.
Indtægter			
Administrationshonorarer	116.265	116.616	117.941
Lovmæssige gebyrer	18.052	16.298	16.567
Byggesagshonorarer og særlige aktiviteter	21.537	18.951	19.000
Indtægter i alt	155.854	151.865	153.508



INDTÆGTER I MIO. KR.

- 1 116,3 mio. Administrationshonorarer
- 2 18,0 mio. Lovmæssige gebyrer
- 3 25,4 mio. Renteindtægter
- 4 21,5 mio. Byggesagshonorarer m.v.

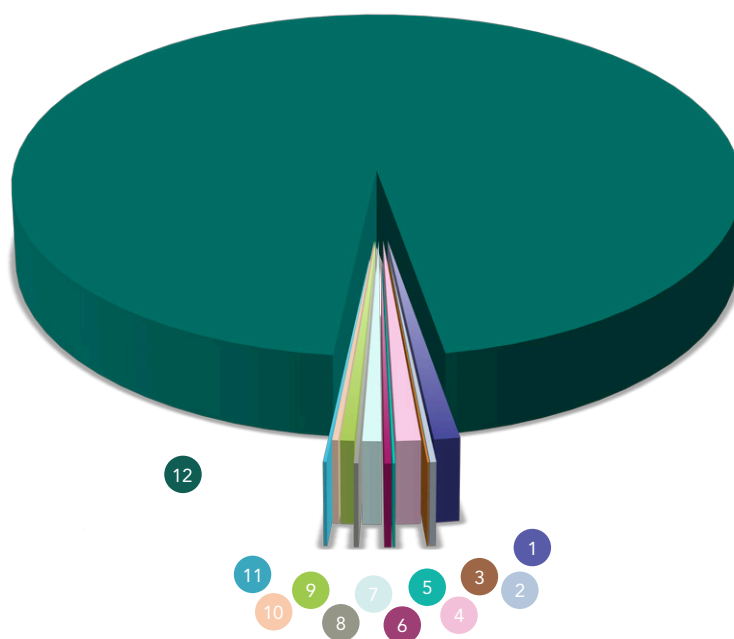
	Årsregnskab 2012	Budget 2012	Budget 2013
	i 1000 kr.	i 1000 kr.	i 1000 kr.
Udgifter			
Bestyrelsesvederlag, møder, kontingenter m.v.	6.538	6.168	5.772
Personaleudgifter	111.371	111.060	109.221
Kontorudgifter og andre administrationsudgifter	34.496	33.462	33.911
Udgifter i alt	152.405	150.690	148.904
Resultat før renter og ekstraordinære poster	3.449	1.175	4.604
Renteindtægter	25.376	46	46
Renteudgifter fællesforvaltning	-22.623	0	0
Resultat før ekstraordinære poster	6.202	1.221	4.650
Ekstraordinære indtægter	0	0	0
Ekstraordinære udgifter	-4.583	-1.000	-4.000
Resultat	1.619	221	650
Udbytte til garanterne	-13		



UDGIFTER I MIO KR.

- | | |
|-------------------------------------|---|
| 1 1,0 mio. Bestyrelsesvederlag | 7 6,5 mio. Afskrivninger, driftsmidler |
| 2 5,5 mio. Møder, kontingenter m.v. | 8 0,8 mio. Særlige aktiviteter |
| 3 111,4 mio. Personaleudgifter | 9 0,3 mio. Revision |
| 4 12,5 mio. Kontorholdsudgifter | 10 0,5 mio. Tilskud til sideaktiviteter m.v. |
| 5 5,2 mio. IT drift | 11 22,6 mio. Renteudgifter, fællesforvaltning |
| 6 8,7 mio. Kontorlokaleudgifter | 12 4,6 mio. Ekstraordinære udgifter |

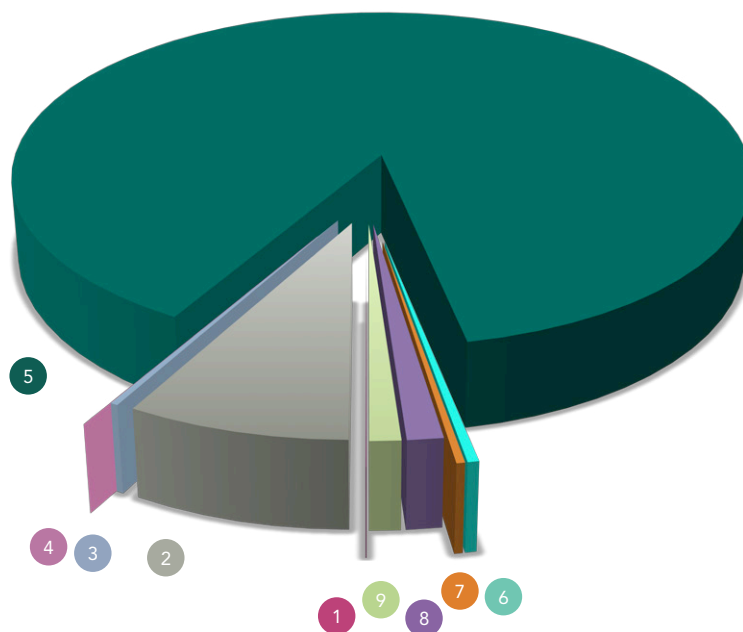
	Årsregnskab 2012	Årsregnskab 2011
	i 1000 kr.	i 1000 kr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
Administrationsbygninger	12.227	12.347
Inventar	2.849	3.911
Biler	801	1.059
IT	11.461	11.499
Andre anlægsaktiver	1.144	1.298
Finansielle aktiver:		
Kapitalindskud, sideaktiviteter	3.250	3.250
Særstøttelån	8.867	9.536
Deposita	2.147	1.911
Anlægsaktiver i alt	42.746	44.811
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender:		
Boligorganisationer	6.577	21.111
Andre tilgodehavender	2.894	3.277
Forudbetalte udgifter	1.579	887
Værdipapirer & Likvide beholdninger	1.137.766	903.388
Omsætningsaktiver i alt	1.148.816	928.663
Aktiver i alt	1.191.562	973.474



AKTIVER I MIO. KR.

- | | |
|--|---|
| 1 12,2 mio. Administrationsbygninger | 7 8,9 mio. Særstøttelån |
| 2 2,8 mio. Inventar | 8 2,1 mio. Deposita |
| 3 0,8 mio. Biler | 9 6,6 mio. Boligorganisationer |
| 4 11,5 mio. IT | 10 2,9 mio. Andre tilgodehavender |
| 5 1,1 mio. Andre anlægsaktiver | 11 1,6 mio. Forudbetalte udgifter |
| 6 3,3 mio. Kapitalindskud, sideaktiviteter | 12 1.137,7 mio. Værdipapirer & Likvide beholdninger |

	Årsregnskab 2012	Årsregnskab 2011
Passiver	i 1000 kr.	i 1000 kr.
Egenkapital		
Garantikapital	263	257
Arbejdskapital	95.440	75.869
Egenkapital i alt	95.703	76.126
Gæld		
Prioritetsgæld	3.260	3.535
Deposita	8	51
Administrerede enheder	1.055.105	844.174
Leverandører	4.842	1.384
Omkostninger	3.599	3.024
Feriepengeforpligtigelse	15.533	16.215
Anden kortfristet gæld	13.511	28.965
Gæld i alt	1.095.858	897.348
Passiver i alt	1.191.561	973.474



PASSIVER I MIO. KR.

- | | | | |
|---|-------------------------------------|---|------------------------------------|
| 1 | 0,3 mio. Garantikapital | 6 | 4,8 mio. Leverandører |
| 2 | 95,4 mio. Arbejdskapital | 7 | 3,6 mio. Omkostninger |
| 3 | 3,3 mio. Prioritetsgæld | 8 | 15,5 mio. Feriepengeforpligtigelse |
| 4 | 0,0 mio. Deposita | 9 | 13,5 mio. Anden kortfristet gæld |
| 5 | 1.055,1 mio. Administrerede enheder | | |

Her finder du Domea



Servicecenter Hjørring
Vestergade 8
9800 Hjørring
Telefon 76 64 66 70
Fax 76 64 66 71
hjoerring@domea.dk



Servicecenter Give
Enggade 14 B, st.
7323 Give
Telefon 76 64 67 80
Fax 76 64 67 81
give@domea.dk



Servicecenter Vejle
Damhaven 1, 1. sal
7100 Vejle
Telefon 76 64 67 50
Fax 76 64 67 51
vejle@domea.dk



Servicecenter Varde
Jernbanegade 4, st. th.
6800 Varde
Telefon 76 64 67 90
Fax 76 64 67 91
varde@domea.dk



Servicecenter Haderslev
Naffet 2
6100 Haderslev
Telefon 76 64 67 00
Fax 76 64 67 01
haderslev@domea.dk



Servicecenter Augustenborg
Hertugtorvet 14
6440 Augustenborg
Telefon 74 47 26 18
Fax 74 47 20 08
post@asbo.dk



Servicecenter Faaborg
Engvej 15
5600 Faaborg
Telefon 76 64 67 40
Fax 76 64 67 41
faaborg@domea.dk



Servicecenter Svendborg
Mølmarksvej 155
5700 Svendborg
Telefon 76 64 67 20
Fax 76 64 67 21
fyn@domea.dk



Servicecenter Nykøbing F
Frisegade 26
4800 Nykøbing F
Telefon 76 64 66 40
Fax 76 64 66 41
nykobingf@domea.dk



Servicecenter Holbæk
Kløverstien 205
4300 Holbæk
Telefon 76 64 66 00
Fax 76 64 66 01
holbaek@domea.dk



Servicecenter Frederikssund
Færgeparken 21
3600 Frederikssund
Telefon 76 64 66 20
frederikssund@domea.dk



Servicecenter Ringsted
Næstvedvej 42
4100 Ringsted
Telefon 76 64 66 60
Fax 76 64 66 61
ringsted@domea.dk



Servicecenter Høje-Taastrup
Oldenburg Allé 3
2630 Taastrup
Telefon 76 64 65 80
Fax 76 64 64 65
hoje-taastrup@domea.dk



Landscenter
Oldenburg Allé 3
2630 Taastrup
Telefon 76 64 65 80
Fax 76 64 64 65
domea@domea.dk



www.domea.dk