

Årsregnskabet 2015

RESUMÉ



domea.dk

REGNSKABET FOR 2015

2015 BLEV ET SKELSÆTTENDE ÅR i Domea.dks historie. Det blev det, fordi det lykkedes at realisere alle de væsentlige elementer i den ambitiøse 2015-strategi.

For det første reducerede Domea.dk administrationsomkostningerne med samlet set 25 mio. kr. med henblik på at kunne nedsætte de lokale boligorganisationers administrationsomkostninger med gennemsnitligt 20 procent fra 2016. Samtidig blev det muligt at finansiere de prisreduktioner, som blev resultatet af en massiv kampagne for at sammenlægge de ca. 650 boligafdelinger til langt færre og større driftsenheder.

For det andet bød 2015 på en planlægning, aftestning samt endelig beslutning vedrørende strategiplanens tredje indsatsområde, nemlig ønsket om at opnå branchens bedste kundeservice. Gennem en forsøgsperiode blev der skabt grundlag for en beslutning om at udvide Domea.dks åbningstider i forhold til ansøgere og beboere op til en egentlig åbningstid på 56 timer.

Et af hovedelementerne i omstillingen af økonomien er en ny prisstruktur med virkning fra 2016. Fremover fastsættes boligorganisationers administrationshonorar til Domea.dk på basis af antallet af boliger i de enkelte boligafdelinger. Jo flere boliger, jo lavere administrationshonorar pr bolig. De største boligafdelinger med mere end 250 boliger får således reduceret administrationsbidraget med 35 procent med virkning fra 2016. Dette har i 2015 afstedkommet rigtig mange beslutninger om sammenlægninger af afdelinger i de enkelte boligorganisationer.

Det konkrete resultat af den nye prisstruktur og de mange sammenlægninger har været at Domea.dks indtægt fra administrationshonorar fremover er reduceret med 25 mio. kr. årligt. For at kompensere for den manglende indtægt er Domea.dks administrationsomkostninger i løbet af 2015 ligeledes

reduceret med 25 mio. kr. Dette er primært sket ved en reduktion i medarbejderstaben med 42 årsværk. Ved årsskiftet var der i alt 135 fuldtidsmedarbejdere beskæftiget i Domea.dk

I løbet af 2015 oplevede vi ligeledes en voldsom vækst inden for både nybyggeri og renovering. Et antal meget store renoveringsplaner med støtte fra Landsbyggefonden så dagens lys i bl.a. Svendborg og Haderslev og i store dele af landet oplevede vi en markant stigende efterspørgsel på nybyggede familie- og ældreboliger. Mest udpræget i hovedstadsområdet, men også i de store østjyske byer – Kolding, Vejle, Horsens og Randers. Dette betød, at Domea.dks samlede pipeline for renoveringsopgaver og nybyggeri ved årsskiftet udgjorde godt 11 mia. kr. I konsekvens heraf har vi i 2015 udvidet medarbejderstaben på byggeområdet med 7 årsværk, og en lignende udvikling vil finde sted i 2016.

Et vigtigt led i gennemførelsen af 2015-strategien har været at etablere et større antal servicecentre de steder i landet, hvor koncentrationen af fuldservicekunder tilsiger det. Ved udgangen af 2015 var der i et samarbejde mellem Domea.dk og de lokale boligorganisationer i alt etableret 18 servicecentre, 2 yderligere er planlagt til første halvdel af 2016. Servicecentrenes opgave har i første omgang været at sikre en effektiv samdrift og bedre udnyttelse af maskinpark mv – samt at øge den lokale beboerservice gennem en styrket styring og kommunikation med beboerne. I 2016 vil der være fokus på at servicecentrene skaber væsentlige besparelser på den daglige drift i boligafdelingerne med henblik på at kunne reducere huslejestigningerne. Enkelte større boligorganisationer har indtil videre valgt at stå udenfor et lokalt servicecenter. Disse serviceres som hidtil – men høster ikke fordelene ved servicecentrenes stordrift.

Domea.dks portefølje af administrations- og samarbejdsaftaler udgjorde ved udgangen af 2015 41.800 lejemålsenheder, mod 38.700 året før. Heraf var ca. 7.500 boliger administreret af vores forretningskunder, dvs selvadministrerende boligorganisationer, der arbejder på Domea.dks it- og administrationsplatform.

I efteråret 2015 underskrev BO-Vest og Domea.dk en fremadrettet forretningsaftale, der bevirker, at også Bo-Vest fra 2016 administrerer sine knapt 11.000 boliger på Domea.dks it- og administrationsplatform. Dermed bliver domea.dk samlet set leverandør af it- og forretningsydelser til 5 selvstændige selvadministrerende boligorganisationer med tilsammen ca 18.000 boliger.

Domea.dks økonomi er grundlæggende sund. Den daglige drift af kernevirkomheden gav i 2015 et overskud på 8,5 mio. kr. Heri er indeholdt alle ekstraordinære omkostninger til gennemførelse af 2015-strategien. Disse investeringer udgjorde isoleret set ca. 6,5 mio. kr. Hermed er strategiplan 2015 også økonomisk set gennemført – og på en sådan måde at de seneste 3 års investeringer på tilsammen ca. 25 mio. kr. alle er finansieret via den daglige drift af virksomheden i perioden 2013-2015.

I forhold til budgettet er der enkelte større afvigelser.

For det første har året været præget af markant øgede it-omkostninger. Det skyldes primært at der som følge af væksten af forretningskunder er kommet flere brugere på it-plattformen og dermed øgede licensomkostninger. I tillæg hertil har vi ibrugtaget nye it-systemer ligeledes med ekstra licensomkostninger til følge. Samlet set betyder dette at de samlede kontorholdsomkostninger overstiger budgettet med ca. 1,6 mio. kr.

For det andet ligger personaleomkostningerne ca. 3,5 mio. kr. lavere end budgettallet. Dette skyldes at reduktionen af personaleomkostninger forløb hurtigere end planlagt på budgettidspunktet.

For det tredje oversteg byggehonorarerne budgettet med knap 3 mio. kr. som følge af den forøgede bygge- og renoveringsaktivitet.

Endelig oplevede vi for første gang nogen sinde, at renteafkastet af Domea.dks fællesforvaltning blev negativt som følge af den store uro på de internationale kapitalmarkeder. For Domea.dk betød dette et direkte tab på ca. 0,8 mio. kr. i forhold til et budget på 0.

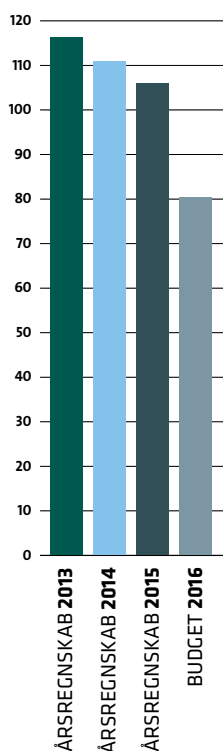
Domea.dks egenkapital androg ved årsskiftet knapt 97,7 mio. kr., mod 87,6 mio. kr. året før.



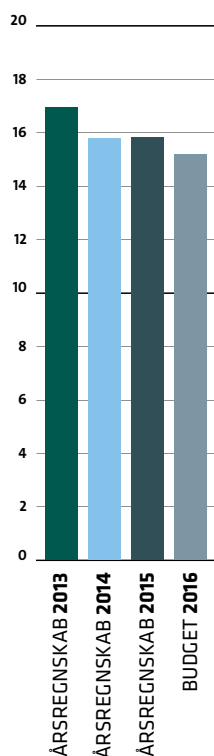
INDTÆGTER

T.kr.	Årsregnskab 2013	Årsregnskab 2014	Årsregnskab 2015	Budget 2016
Administrationshonorarer	116.228	110.949	105.983	80.311
Lovmæssige gebyrer	16.926	15.789	15.790	15.171
Renteindtægter	8.662	21.388	7.456	0
Byggesagshonorar og særlige aktiviteter	23.023	24.902	29.103	38.710

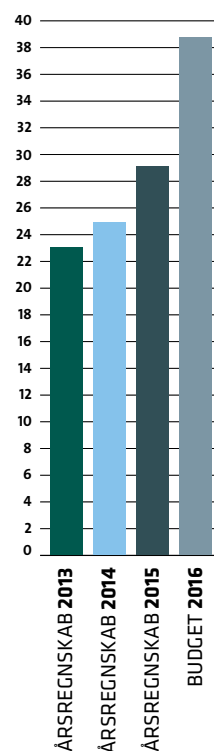
**ADMINISTRATIONS-
HONORARER**
I MIO. KR.



**LOVMÆSSIGE
GEBYRER**
I MIO. KR.



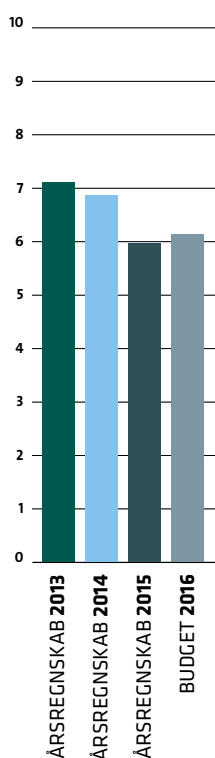
**BYGGESAGS-
HONORAR
OG SÆRLIGE
AKTIVITETER**
I MIO. KR.



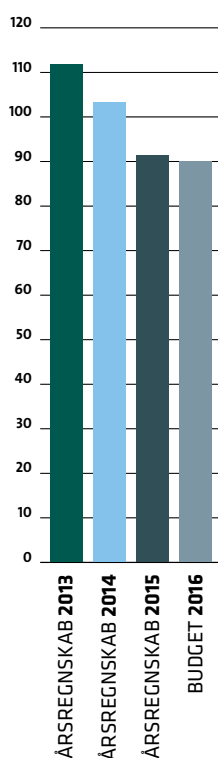
UDGIFTER

T.kr.	Årsregnskab 2013	Årsregnskab 2014	Årsregnskab 2015	Budget 2016
Bestyrelsesvederlag, møder, kontingenter mv.	7.100	6.856	5.957	6.121
Personaleudgifter	111.721	103.184	91.269	89.908
Kontorudgifter og andre administrationsudgifter	34.362	32.858	34.775	33.304
Renteudgifter til fællesforvaltningen	7.846	19.674	8.214	0
Ekstraordinære udgifter	13.654	5.788	7.796	0

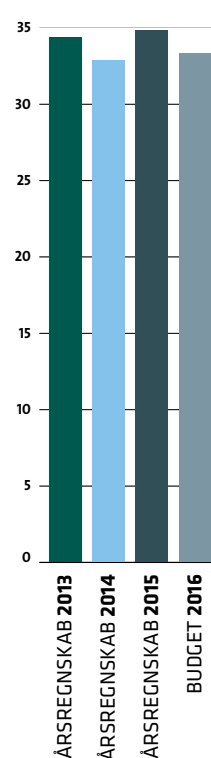
**BESTYRELSES-
VEDERLAG, MØDER,
KONTINGENTER MV.**
I MIO. KR.



**PERSONALE-
UDGIFTER**
I MIO. KR.



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



Aktiver

	Årsregnskab 2015 <i>i 1000 kr.</i>	Årsregnskab 2014 <i>i 1000 kr.</i>
Anlægsaktiver		
Administrationsbygninger	11.715	11.943
Inventar	774	1.248
Biler	1.804	2.013
IT	8.988	9.527
Andre anlægsaktiver	651	777
Finansielle aktiver:		
Kapitalindsud, sideaktiviteter	1.881	1.550
Særstøttelån	6.180	7.861
Deposita	1.609	1.596
Øvrige poster	906	1.444
Anlægsaktiver i alt	34.508	37.959
Omsætningsaktiver		
<i>Tilgodehavender:</i>		
Boligorganisationer	11.348	9.042
Andre tilgodehavender	3.198	3.847
Forudbetalte udgifter	1.870	2.214
Værdipapirer & Likvide beholdninger	1.508.629	1.355.626
Omsætningsaktiver i alt	1.525.045	1.370.729
Aktiver i alt	1.559.553	1.408.688

Passiver

	Årsregnskab 2015 <i>i 1000 kr.</i>	Årsregnskab 2014 <i>i 1000 kr.</i>
Egenkapital		
Garantikapital	251	250
Arbejdskapital	97.415	87.606
Egenkapital i alt	97.666	87.856
<i>Gæld</i>		
Prioritetsgæld	2.259	2.554
Deposita	8	8
Administrerede enheder	1.417.887	1.279.236
Leverandører	7.041	4.341
Omkostninger	3.614	2.398
Feriepengeforpligtigelse	12.481	12.657
Anden kortfristet gæld	18.597	19.638
Gæld i alt	1.461.887	1.320.832
Passiver i alt	1.559.553	1.408.688



Se mere på www.domea.dk/aarsberetning2015

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

Layout: KLS PurePrint A/S

Fotos: Jacob Ljørring – af bestyrelsesformand
Human Shojaee med familie fra boligafdelingen
Kridtholmen, Boligselskabet Domea København