

Årsregnskabet 2016

RESUMÉ



domea.dk

REGNSKABET FOR 2016

RESUMÉ

Fra januar 2016 reducerede Domea.dk priserne på administration med 20 procent i gennemsnit. Det var præcis det mål, vi satte os med vores 2015-strategi. Her indgik også en helt ny prisstruktur. Den betyder, at store boligafdelinger betaler et lavere honorar pr. bolig end mindre og små afdelinger.

Overgangen til den nye prisstruktur medførte, at flere boligorganisationer i 2014 og 2015 lagde boligafdelinger sammen. På den måde fik de andel i de besparelser, der ligger i den nye prisstruktur. Konsekvensen for Domea.dk er, at indtægten blev reduceret med 25 mio. kr., som altså går direkte tilbage til boligorganisationerne over hele landet.

Denne nedgang i indtægten var forberedt. Blandt andet gennem en række besparelser og omlægninger allerede i 2015. På den måde var nedgangen i indtægt balanceret gennem en tilsvarende reduktion af Domea.dks omkostninger. Konkret betyder det, at det administrative personale ved indgangen til 2016 var 42 årsværk færre end i 2013. Fra 2016 var der i alt 135 fastansatte i Domea.dk.

Ved udgangen af 2016 var der i alt 147 årsværk fastansatte. Stigningen på 12 årsværk skyldtes en bevidst og målrettet opprioritering af området inden for it og digitalisering, samt inden for byg og renovering.

ÅRETS HOVEDTAL

Årets hovedtal kan opsummeres således:

Udgifter, i alt	178,5 mio. kr.
Indtægter, i alt	183,9 mio. kr.
Bruttooverskud vedr. drift	5,3 mio. kr.
Overført til byggerisikofond	5,0 mio. kr.
Hensat vedr. evt. fremtidige forpligtelser	2,0 mio. kr.
Nettooverskud	0,3 mio. kr.

ÅRETS RESULTAT

Årets resultat inklusiv kapitalafkast og investeringer blev på 0,3 mio. kr. Dette skal ses i forhold til et budgetteret underskud for året på 0,9 mio. kr.

På den ene side indeholder årets resultat af investeringer til gennemførelse af Domea.dks strategi på 6,1 mio. kr. Strategien omfatter især en ambitiøs digitalisering. På den anden side indeholder resultatet en tilsvarende overførsel fra egenkapitalen til driften.

På den måde finansieres strategien via egenkapitalen. Det er en videreførelse af hidtidig praksis. Udgifter til strategien finansieres i første omgang af egenkapitalen, indtil de planlagte besparelser viser sig i driftsregnskabet.

ÅRETS INDTÆGTER

I 2016 bestod Domea.dks indtægter (netto) af ca. 100,2 mio. kr. fra administrationshonorarer og såkaldt lovmæssige gebyrer. Honorarer for byggesager – både nybyggerier og renoveringer – bidrog med ca. 30,4 mio. kr. Endelig bidrog renteindtægter med ca. 46,3 mio. kr.

Dermed kom omsætningen fra vores byggeaktiviteter for første gang til at udgøre mere end 25 procent af den samlede indtægt sammenlignet med 18,1 procent året før.

Den markante stigning i indtægter fra byggeaktiviteter betyder, at en større del af Domea.dks indtægter er afhængig af konjunkturer i byggeriet. Det har givet anledning til en væsentlig styrkelse af vores risikostyring.

Ved udgangen af 2016 tegnede de samlede aktiviteter/"pipeline" inden for nybyggeri og renoveringer sig for ca. 13 mia. kr. Det repræsenterer både et markant potentiale for vækst og indtjening, men også potentielt en øget risiko. Derfor har vi implementeret et detaljeret koncept for styring af risici. Den øgede bemanning inden for vores byggeområde skal ses i lyset af denne udvikling.

ÅRETS OMKOSTNINGER

Ved udgangen af 2016 havde vi omkostninger til personale på 92,3 mio. kr. Det svarer til 69 procent af de samlede omkostninger. Hertil kommer udgifter til kontorhold og it på 21,6 mio. kr. (16 procent), samt udgifter til lokaler på 7,2 mio. kr. (5 procent). Udgifter til møder udgjorde knap 7 mio. kr. (5 procent). Hertil kommer 5 mio. kr. til vores særlige risikofond for byggeaktiviteter.

STRATEGIEN I 2016 OG 2017 HANDLER ISÆR OM IT OG DIGITALISERING

2016 markerede begyndelsen på en betydelig satsning inden for it og digitalisering. Domea.dk ønsker at udvikle sig til branchens digitale højdespringer. Derfor implementeres i alt 18 projekter til en samlet investering på 27 mio. kr. i løbet af 2016 og 2017. Ud over at effektivisere og optimere den digitale service skal disse projekter gøre det nemmere at være bestyrelsesmedlem, beboer, boligsøgende og medarbejder i Domea.dk.

Disse mange fordele som følge af den intensive digitalisering vil naturligvis også komme vores nuværende og kommende kunder til gode. Samlet set stiler vi efter, at der bliver flere om at betale for ydelserne, som bliver billigere, samtidig med, at de bliver hurtigere at levere og nemmere at bruge.

Målet er at automatisere og digitalisere så mange processer som muligt i det daglige arbejde. Det gælder:

- **Boligsøgende** (opskrivning på venteliste, ansøgning, betalinger mv.)
- **Beboere** (kontakt til servicecentre og svar på forespørgsler)
- **Bestyrelsesmedlemmer** (forberedelse af møder, ledelsesinformation mv.), samt
- **Medarbejderne** (automatisering af manuelle processer, søgning af informationer, kvalitetskontrol mv.)

I 2017 kommer ligeledes en række nye faciliteter, bl.a. overgang til digital aflæsning af målere og digitale forbrugsregnskaber mv. Senest har vi implementeret Microsofts Office 365 med mulighed for at holde digitale møder via Skype for Business.

Vores nuværende og kommende kunder vil drage nytte af, at vi arbejder målrettet på at strømline vores digitale infrastruktur. Det skal gøre det endnu mere attraktivt for selvstændige boligorganisationer at indgå et it-baseret samarbejde med Domea.dk. På den måde kan boligorganisationer med egen administration opnå de stordriftsfordele, vi har udviklet i Domea.dk. Målet med denne omfattende indsats er at kunne tilbyde kommende kunder/boligorganisationer en fuldt integreret it-løsning samtidig med, at de bevarer deres egen organisation og administration. Her er det målet at kunne integrere nye kunder på blot fire måneder.

VELKOMMEN TIL BO-VEST

2016 blev året, hvor BO-VEST og Domea.dk for alvor fik etableret et tæt it-samarbejde. Det betyder, at BO-VEST nu administrerer sine knap 11.000 boliger på en fælles it- og administrationsplatform, som er udviklet af Domea.dk. I den forbindelse er det aftalt, at BO-VEST deltager i alle beslutninger om platformens fortsatte drift og udvikling på lige fod med Domea.dk.

Domea.dk er således leverandør af sådanne ydelser til fem selvstændige og selv-administrerende boligorganisationer med tilsammen 18.000 boliger.

DOMEA.DK HAR EN SUND ØKONOMI

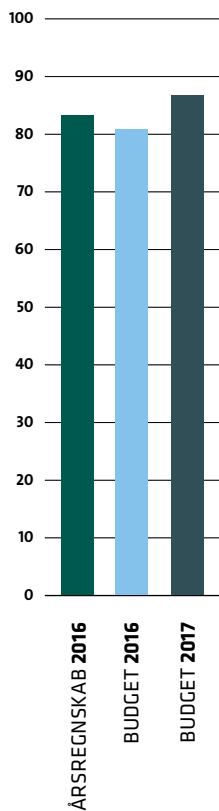
Domea.dks økonomi er grundlæggende sund. Kernevirkomheden gav i 2016 som nævnt et overskud på 0,3 mio. kr. Domea.dks samlede egenkapital udgjorde ved årsskiftet 2016/17 ca. 93 mio. kr.



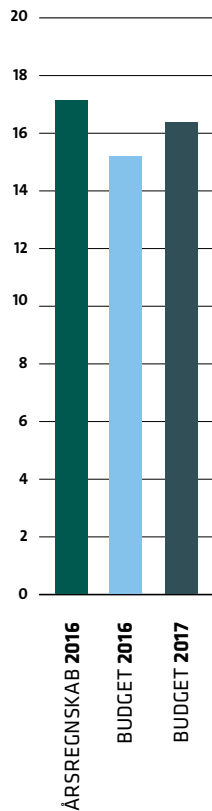
INDTÆGTER

T.kr.	Årsregnskab 2016	Budget 2016	Budget 2017
Administrationshonorarer	83.094	80.761	86.637
Lovmæssige gebyrer	17.120	15.171	16.359
Renteindtægter	46.298	1.546	46
Byggesagshonorarer og særlige aktiviteter	36.899	38.717	39.704

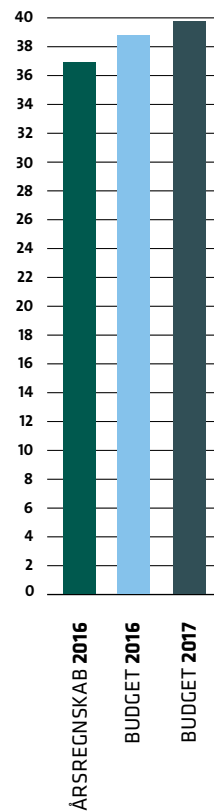
**ADMINISTRATIONS-
HONORARER**
I MIO. KR.



**LOVMÆSSIGE
GEBYRER**
I MIO. KR.



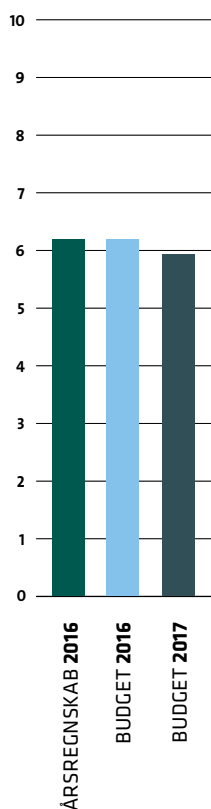
**BYGGESAGS-
HONORARER
OG SÆRLIGE
AKTIVITETER**
I MIO. KR.



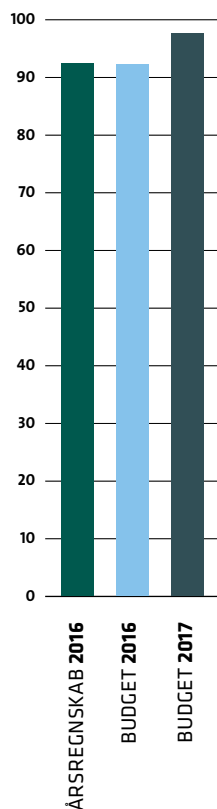
UDGIFTER

T.kr.	Årsregnskab 2016	Budget 2016	Budget 2017
Bestyrelsesvederlag, møder, kontingenter mv.	6.177	6.186	5.931
Personaleudgifter	92.292	92.188	97.588
Kontorudgifter og andre administrationsudgifter	35.805	33.651	34.899
Renteudgifter til fællesforvaltningen	42.218	46	46
Ekstraordinære indtægter	439	0	0
Ekstraordinære udgifter	-2.000	0	0

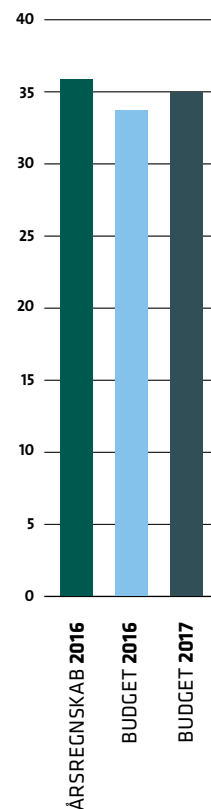
**BESTYRELSES-
VEDERLAG, MØDER,
KONTINGENTER MV.**
I MIO. KR.



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



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



Aktiver

	Årsregnskab 2016 <i>i 1000 kr.</i>	Årsregnskab 2015 <i>i 1000 kr.</i>
Anlægsaktiver		
Administrationsbygninger	11.486	11.715
Inventar	791	774
Biler	3.012	1.804
IT	11.997	8.988
Andre anlægsaktiver	524	651
Finansielle aktiver:		
Kapitalindsud, sideaktiviteter	1.856	1.881
Særstøttelån	5.533	6.180
Deposita	1.710	1.609
Øvrige poster	614	906
Anlægsaktiver i alt	37.523	34.508
Omsætningsaktiver		
<i>Tilgodehavender:</i>		
Boligorganisationer	10.271	11.348
Andre tilgodehavender	5.633	3.198
Forudbetalte udgifter	2.660	1.870
Værdipapirer & likvide beholdninger	1.934.494	1.628.629
Omsætningsaktiver i alt	1.953.058	1.645.045
Aktiver i alt	1.990.581	1.679.553

Passiver

	Årsregnskab 2016 <i>i 1000 kr.</i>	Årsregnskab 2015 <i>i 1000 kr.</i>
Egenkapital		
Garantikapital	246	251
Arbejdskapital	92.634	97.415
Egenkapital i alt	92.880	97.666
<i>Gæld</i>		
Prioritetsgæld	1.860	2.259
Deposita	9	8
Administrerede enheder	1.661.467	1.417.887
Bankgæld	188.874	120.000
Leverandører	7.782	7.041
Omkostninger	2.592	3.614
Feriepengeforpligtigelse	12.520	12.481
Anden kortfristet gæld	22.597	18.597
Gæld i alt	1.897.701	1.581.887
Passiver i alt	1.990.581	1.679.553



Se mere på www.domea.dk/aarsberetning2016

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

Layout: KLS PurePrint A/S
Fotos: Gregers Kirdorf (forside) og Jacob Ljørring