

Almene boligorganisationer

Regnskab for Domea.dk

Regnskabsperiode

01.01.2017 - 31.12.2017

Boligselskab

**BLF-
Boligselskabsnr.:**
9006

Navn:
Domea.dk smba

Adresse:
Oldenburg Allé 3
2630 Taastrup

Telefon:
76 64 64 64

Tilsynsførende Kommune

Kommunenr.:
169

Navn:
Høje-Taastrup kommune

Adresse:
Bygaden 2
2630 Taastrup

Telefon:
43 59 10 00

	Antal lejemål	á lejemåls- enhed	Antal leje- målsenheder
Lejligheder (inkl. lette kollektivboliger, ungdoms- og ældreboliger)		1	50.631,6
Servicearealer		-	332,0
Erhvervslejemål		1 pr. påbeg. 60 m ²	429,0
Institutioner		1 pr. påbeg. 60 m ²	409,0
Garager/carporte		1/5	394,4
Andre lejemål		1/5	26,0
Lejemålsenheder i alt			52.222,0

Renteberegningsmetode:

Dag til dag

Rentesatser (gennemsnit):

Afdelingsmidler i forvaltning

1,30%

Udlån datterorganisationer

1,00%

Udlån sideaktiviteter

2,00%

Indholdsfortegnelse

	side
Årsberetning	2
Resultatopgørelse udgifter	8
Resultatopgørelse indtægter	9
Balance aktiver	10
Balance passiver	11
Pengestrømsopgørelse	12
Noter til resultatopgørelsen	13-16
Noter til balancen	17-23
Påtegninger til årsregnskabet	24-28
Anvendt regnskabspraksis	29-30
Spørgeskema til årsregnskabet	31

Årsberetning

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 stadigt 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.

Regnskab for Domea.dk

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 indenfor 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-aftaler for 600 nye boliger, og at knap 500 nye boliger tages i brug. På renoveringssiden arbejdes der på mere end 50 projekter under Landsbyggefonden.

Regnskab for Domea.dk

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. Fonden er i årets 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 sagshåndteringen med flere faste samarbejdspartnere, strammere opfølgning på økonomien og implementering af en digital sagsplatform fælles med den øvrige administration.

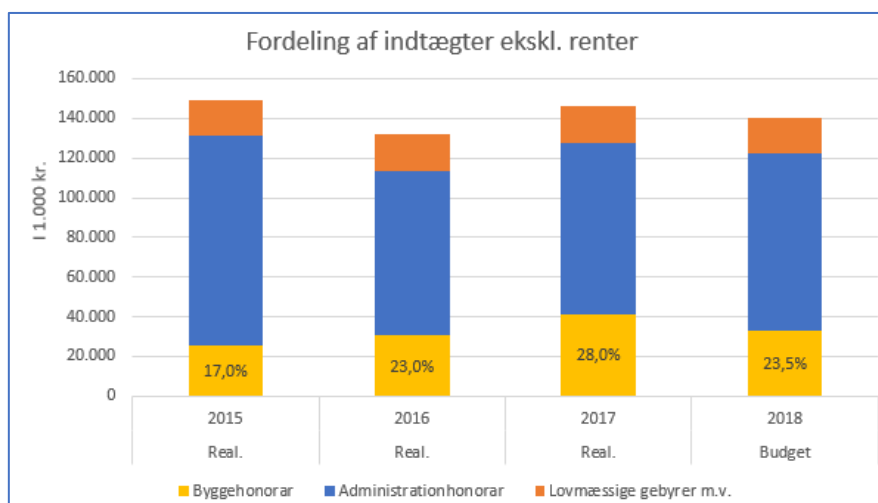
I 2017 er arbejdet med implementering af Domea.dks byggepolitik, Mennesker før mursten, forsat. Den skal bl.a. styrke samarbejdet med og sikre en grundigere involvering af bestyrelserne i hele byggeprocessen. Samtidig skal politikken medvirke til at minimere omfanget af fejl og mangler. Der er bl.a.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

Årets indtægter (eksklusive renteindtægter og bidrag til byggerisikofond)

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

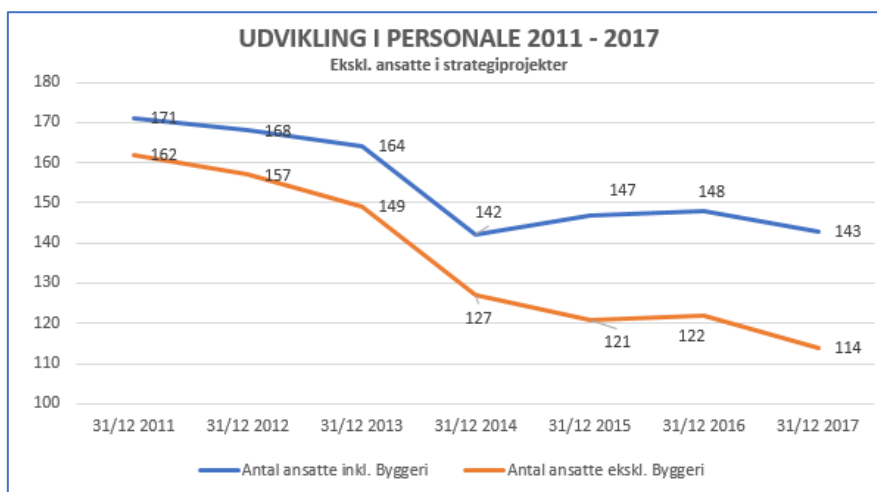
Fordelingen af indtægter (eksklusive renter) de seneste tre år og forventningerne til 2018 ses i nedenstående figur. Her fremgår det, at byggesagshonorarernes andel af den samlede indtægt har været stigende de seneste år og udgjorde i 2017 således 28 procent af den samlede indtægt, mens forventninger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



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 bemanning i byggeafdelingen pga. det øgede aktivitetsniveau.

Nedenstående figur viser udviklingen i hhv. det samlede antal medarbejdere i Domea.dk (blå graf) og i antallet af medarbejdere i Domea.dk eksklusive byggeafdelingen (orange graf). Som det fremgår af den orange graf, har Domea.dk fortsat effektiviseringen af Landscentret, også efter afslutningen af den gennemgribende effektivisering, der resulterede i prisenedsættelsen 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 øget udgifter til it-drift på 4,8 mio. kr. som følge af øgede udgifter til digitalisering, it-sikkerhed og professionalisering af it-plattformen.

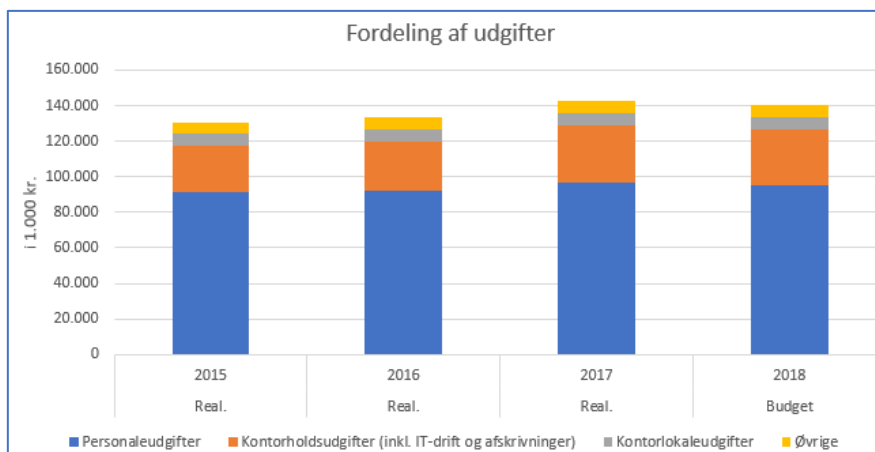
Udgifterne til kontorlokaler udgjorde 7,2 mio. kr., hvilket er 0,6 mio. kr. lavere end budgetteret. Det skyldes primært et fald i fællesudgifterne til lokalerne i Høje-Taastrup.

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.

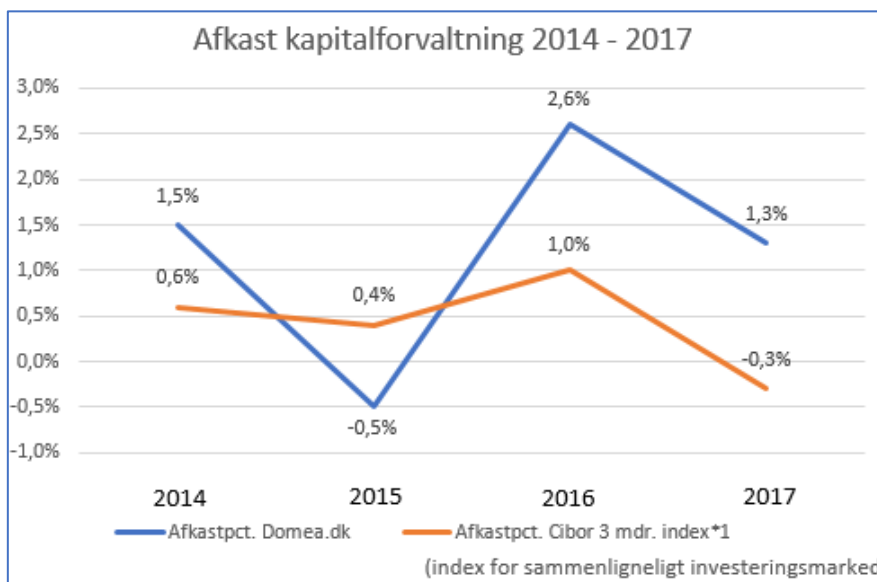
Regnskab for Domea.dk



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.



Kunder og vækst

Domea.dk er en kundejet 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.

Regnskab for Domea.dk

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 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.

Resultatopgørelse

For perioden 1. januar 2017 - 31. december 2017

Konto Note Specifikation		Regnskab	Budget	Budget	
		2017	2017	2018	
		(i 1.000 kr.)		(i 1.000 kr.)	
		(Ej revideret)		(Ej revideret)	
UDGIFTER					
Ordinære udgifter					
501	1	Bestyrelsesvederlag m.v.	1.215.953	1.202	1.223
502	2	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	5.303.632	4.729	4.991
511	3	Personaleudgifter	96.790.729	98.588	95.596
513	4	Kontorholdsudgifter (incl. IT-drift)	25.929.957	20.165	25.591
514	5	Kontorlokaleudgifter (incl. afskrivning)	7.184.743	7.754	7.066
		Afskrivninger Inventar	260.299	336	362
		Afskrivninger Biler inkl. tab/gevinst	877.188	665	523
		Afskrivninger IT	5.005.217	4.523	4.340
516	6	Særlige aktiviteter	21.837	0	0
521		Revision	429.000	402	528
530		Bruttoadministrationsudgifter	143.018.556	138.364	140.220
531	7	Tilskud til administrerede enheder	3.206.040	854	854
	8	Tilskud til sideaktiviteter	82.752	200	200
532	12	Renteudgifter	24.242.155	46	0
540		Samlede ordinære udgifter	170.549.502	139.464	141.274
541	9	Ekstraordinære udgifter	680.000	0	0
		Udgifter i alt	171.229.502	139.464	141.274
551		Overskudsfordeling:			
	1.	Henlæggelse til arbejdskapitalen	169.952	-718	-1.060
	2.	Henlæggelse til risikofond	5.764.109	5.000	4.500
	3.	Årets garantiudbytte	12.000	0	0
		I alt	5.946.061	4.282	3.440
560		Udgifter og evt. overskud i alt	177.175.563	143.746	144.714

Resultatopgørelse

For perioden 1. januar 2017 - 31. december 2017

Konto Note Specifikation		Regnskab 2017	Budget 2017 (i 1.000 kr.)	Budget 2018 (i 1.000 kr.)
			(Ej revideret)	(Ej revideret)
INDTÆGTER				
Ordinære indtægter				
601	10	Administrationsbidrag		
		1. Organisationer, hovedaktivitet	77.712.406	87.037
		2. Andet støttet boligbyggeri	6.847.209	0
		3. Sideaktivitetsafdelinger	1.697.746	0
602	11	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser	17.217.442	16.359
603	12	Renteindtægter	24.955.615	46
605		Byggesagshonorar, nybyggeri	29.015.564	20.000
605		Honorar vedr. risikofond	5.764.109	5.000
606		Byggesagshonorar, forbedringsarbejder m.v.	12.020.067	14.000
608	13	Særlige aktiviteter	1.945.407	1.304
610		Samlede ordinære indtægter i alt	177.175.563	143.746
620		Indtægter i alt	177.175.563	143.746
630		Indtægter og evt. underskud i alt	177.175.563	143.746

Balance

Pr. 31. december 2017

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2017	Sidste år 2016 (i 1.000 kr.)
AKTIVER				
<u>Anlægsaktiver</u>				
<u>Materielle anlægsaktiver:</u>				
701	14	Administrationsbygninger Kontantværdi pr. 31.12.17 kr. 13.760.000 heraf grundværdi kr. 1.427.400	11.257.184	11.486
702	15	Inventar	597.211	791
703	16	Automobiler	1.404.943	3.012
704	17	IT-anlæg	10.862.688	11.997
709	18	Andre anlægsaktiver	606.954	524
<u>Finansielle anlægsaktiver:</u>				
715	19	Kapitalindskud, sideaktiviteter	1.849.386	1.856
	20	Særstøttelån m.v.	3.766.666	5.533
		Deposita	1.700.050	1.710
	21	Øvrige finansielle anlægsudgifter	432.000	614
720		Anlægsaktiver i alt	32.477.083	37.523
<u>Omsætningsaktiver</u>				
<u>Tilgodehavender</u>				
721.1	22	Organisationer/afdelinger	11.499.488	10.271
726	23	Andre tilgodehavender	9.891.517	5.633
727	24	Forudbetalte udgifter	1.223.805	2.661
731	25	Værdipapirer/obligationsbeholdning	2.001.379.840	1.901.310
732		<u>Likvide beholdninger:</u>		
		1. Kassebeholdning	3.472	35
		2. Bankbeholdning	16.015.658	33.149
740		Omsætningsaktiver i alt	2.040.013.779	1.953.058
750		AKTIVER I ALT	2.072.490.863	1.990.581

Balance

Pr. 31. december 2017

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2017	Sidste år 2016 (i 1.000 kr.)
PASSIVER				
<u>Egenkapital</u>				
802		Garantikapital	240.000	246
805	26	Arbejdskapital	86.908.238	92.635
810		Egenkapital i alt	87.148.238	92.881
<u>Langfristet gæld</u>				
811	27	Prioritetsgæld, administrationsbygning	1.490.296	1.861
812		Deposita	152.986	9
820		Langfristet gæld i alt	1.643.283	1.870
<u>Kortfristet gæld</u>				
821	28	Administrerede enheder	1.786.432.983	1.661.467
824		Bankgæld	159.098.730	188.874
825		Leverandører	5.593.187	7.781
826		Skyldige omkostninger	3.791.231	2.592
829		Feriepengeforpligtelse	12.540.054	12.520
830	29	Anden kortfristet gæld	16.243.158	22.596
840		Kortfristet gæld i alt	1.983.699.343	1.895.830
850		PASSIVER I ALT	2.072.490.863	1.990.581

31 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Indeværende år 2017 (i 1.000 kr.)	Sidste år 2016 (i 1.000 kr.)
Årets resultat	5.946	5.358
Årets afskrivninger tilbageført	7.268	6.182
Nedskrivning af sideaktivitet til indre værdi	7	5
Anvendt til Digital Strategi	-14.169	-6.077
Årets hensættelser til tab tilbageført	2.800	2.000
Ændring i tilgodehavender hos administrerede enheder	-1.228	1.077
Ændring i andre tilgodehavender/forudbetalte udgifter	-2.823	-3.225
Ændring i deposita	154	-101
Ændring i vare- og omkostningskreditorer	-989	-281
Ændring i anden kortfristet gæld	-8.113	2.037
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET	-11.147	6.975
Køb af materielle anlægsaktiver	-5.466	-10.836
Salg af materielle anlægsaktiver	1.278	777
Investering i sideaktivitet	0	20
Modtaget fra finansiel investering	182	291
Afdrag på langfristede særstøttelån	1.766	647
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET	-2.240	-9.101
Afdrag på langfristet gæld	-371	-398
Betalt udbytte i regnskabsåret	-32	-12
Tilbage køb af garantibeviser	-6	-5
Bidrag til fælles dispositionsfond	2.964	2.859
Tilskud/udlån fra fælles dispositionsfond	546	694
Tilskud til byggesager fra risikofond	-2.000	-7.601
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET	1.101	-4.463
ÆNDRING I LIKVIDER	-12.286	-6.589
Likvider 1. januar	84.154	90.743
LIKVIDER 31. DECEMBER	71.868	84.154
Likvider, netto, 31. december specificeres således:		
Værdipapirdepoter	2.001.380	1.901.310
Indestående i pengeinstitutter mv.	16.016	33.149
Kassebeholdninger	4	35
Bankgæld	-159.099	-188.873
Gæld til administrerede enheder	-1.786.433	-1.661.467
LIKVIDER, NETTOINDESTÅENDE	71.868	84.154

Faste noter

For perioden 1. januar 2017 - 31. december 2017

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2017	Budget 2017 (i 1.000 kr.)	Budget 2018 (i 1.000 kr.)
				(Ej revideret)	(Ej revideret)
501	1	Bestyrelsesvederlag m.v.			
		Formand	256.366		
		Næstformand	170.911		
		Øvrige bestyrelsesmedlemmer	788.676		
		Bestyrelsesvederlag m.v. i alt	<u>1.215.953</u>	<u>1.202</u>	<u>1.223</u>
502	2	Mødeudgifter, kontingenter mv.			
		Mødeudgifter og fællesarrangementer	2.160.401	2.073	1.913
		Repræsentation	151.118	140	105
		Autodrift	671.290	717	562
		Kørsels- og rejsegodtgørelse	1.544.747	1.062	1.604
		Anden transport og overnatning	753.625	562	607
		Falck og kontingenter	22.451	175	200
		Mødeudgifter, kontingenter i alt	<u>5.303.632</u>	<u>4.729</u>	<u>4.991</u>
511	3	Personaleudgifter			
		Lønninger adm.personale	77.924.471	79.457	76.266
		Overført til sideaktiviteter	-968.986	-1.000	-1.000
		Vikarassistance	1.099.576	463	402
		Pension og ferietillæg	12.326.074	13.714	13.658
		Andre udgifter til social sikring	1.209.516	1.397	1.312
		Forsikringer	475.444	894	970
		Personalerekruttering	787.658	386	471
		Rengskabsmæssig assistance	70.774	101	101
		Fortæring på kontoret	1.625.257	879	1.021
		Personaleudflugt	286.926	503	0
		Diverse personaleudgifter	848.477	680	955
		Kursusudgifter	1.105.541	1.114	1.440
		Personaleudgifter i alt	<u>96.790.729</u>	<u>98.588</u>	<u>95.596</u>
		Heraf løn og pension til direktionen:			
		Administrerende direktør	1.890.815		
		Økonomidirektør	1.516.786		
		I alt	<u>3.407.601</u>		

Herudover har direktionen fri bil stillet til rådighed.

Gennemsnitlig antal medarbejdere i regnskabsåret: 146

Gennemsnitlig antal projektansatte i regnskabsåret: 3

Faste noter

For perioden 1. januar 2017 - 31. december 2017

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år	Budget	Budget
			2017	2017	2018
			(i 1.000 kr.)	(i 1.000 kr.)	(i 1.000 kr.)
				(Ej revideret)	(Ej revideret)
513	4	Kontorholdsudgifter (incl. IT-drift)			
		Kontorhold:			
		Juridisk assistance	91.200	101	101
		Forsikringer	1.415.574	1.500	1.709
		Telefon	855.663	861	948
		Vedligeholdelse af kontormaskiner	218.745	241	176
		Småanskaffelser	966.063	644	632
		Leasing af kontormaskiner	126.137	0	45
		Frankering og porto	1.022.281	1.307	1.231
		Kontorartikler og tryksager	222.668	431	201
		Fagskrifter og aviser	298.487	502	326
		Lejeindbetalinger/PBS	2.457.511	2.403	2.281
		Konsulenthonorar:			
		Honorar vedr. byggesager	985.377		
		Honorar vedr. strategiske tiltag	872.100		
		Udgifter callcenter	386.569		
		Honorar vedr. personaleudvikling og trivsel m.m.	270.778		
		Honorar vedr. øvrig drift	725.608		
		Markedsføring	890.328	904	412
		Diverse kontorholdsudgifter	615.581	704	503
		Kontorhold i alt	12.420.670	11.482	10.524
		IT-drift:			
		Licenser	9.151.315	5.528	10.791
		Teknisk service	2.279.357	1.457	2.312
		Konsulentassistance	1.703.174	1.206	1.548
		Dataforbindelser	375.441	492	416
		IT-drift i alt	13.509.287	8.683	15.067
		Kontorhold i alt	25.929.957	20.165	25.591
514	5	Kontorlokaleudgifter (incl. afskrivning)			
		Egne lokaler, prioritetsrenter	19.271	80	80
		Lejede lokaler, leje	3.430.519	3.648	3.418
		Fællesudgifter	763.882	1.407	1.080
		Ejendomsskatter	24.199	17	17
		El, vand og varme	1.001.113	1.030	990
		Lejeindtægter	-632.221	-552	-780
		Renovation, vedligeholdelse, rengøring m.v.	1.594.880	1.257	1.267
		Forsikringer	171.719	135	191
		Afskrivning af indretning af lokaler	379.206	357	379
		Diverse lokaleudgifter	405.952	329	397
		Leje af P-pladser	26.224	0	27
		Kontorlokaleudgifter i alt	7.184.743	7.754	7.066

Faste noter

For perioden 1. januar 2017 - 31. december 2017

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2017	Budget 2017 (i 1.000 kr.)	Budget 2018 (i 1.000 kr.)
				(Ej revideret)	(Ej revideret)
516	6	Særlige aktiviteter			
		Kursusvirksomhed	21.837	0	0
		Særlige arkiviteter i alt	<u>21.837</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
531	7	Tilskud til administrerede enheder			
		Tilskud til administrerede enheder	2.956.040	604	604
		Tilskud til kunstfond	250.000	250	250
		Tilskud til afdelinger i alt	<u>3.206.040</u>	<u>854</u>	<u>854</u>
533/604	8	Tilskud til sideaktiviteter			
		Drift af feriebolig	76.197	200	200
		Nedskrivning til indre værdi Domea.dk			
		Byg og Service A/S	6.555	0	0
		Tilskud til sideaktiviteter i alt	<u>82.752</u>	<u>200</u>	<u>200</u>
541	9	Ekstraordinære udgifter			
		Reetablering Varde kontor	680.000		
		Udgifter til Digital Strategi:			
		Udgifter i alt	14.169.660		
		Tilskud fra arbejdskapitalen	-14.169.660	0	
		Ekstraordinære udgifter i alt	<u>680.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
601	10	Oversigt over administrationsomkostninger			
		Bruttoadministrationsudgift (konto 530)	143.018.556	138.364	140.220
		- Lovmæssige gebyrer (konto 602)	-17.217.442	-16.359	-17.366
		- Byggesagshonorarer m.v. (konto 605-608)	-48.745.146	-40.304	-38.754
		Nettoadm.udgift vedr. egne afd. i drift	<u>77.055.967</u>	<u>81.701</u>	<u>84.100</u>
		Pr. lejemålsenhed (2016 kr. 1.554)	<u>1.476</u> *		
		Organisationer	77.712.406	87.037	88.594
		Andet støttet boligbyggeri	6.847.209	0	0
		Sideaktivitetsafdelinger	1.697.746	0	0
		I alt	<u>86.257.360</u>	<u>87.037</u>	<u>88.594</u>

(* Taller er opgjort ved division med antal administrerede lejemålsenheder inkl. forretningskunder)

Faste noter

For perioden 1. januar 2017 - 31. december 2017

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2017	Budget 2017 (i 1.000 kr.)	Budget 2018 (i 1.000 kr.)
				(Ej revideret)	(Ej revideret)
602	11	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser			
		1. Vaskeri- og forbrugsregnskabshonorar	7.496.947	7.665	7.767
		2. Restancegebyr (påkravsgebyr)	2.449.768	2.350	2.010
		3. Venteliste-/opnoteringsgebyr	5.948.381	5.376	6.533
		4. Antenneregnskabsgebyr	852.216	603	503
		6. Andre gebyrer	461.489	365	553
		7. Deltagerbetaling, kursusvirksomhed	8.641	0	0
		Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser	<u>17.217.442</u>	<u>16.359</u>	<u>17.366</u>
603/532	12	Opgørelse af nettorenteindtægt			
603		Renteindtægter			
		Bankbeholdning, værdipapirer (fællesforv.)	24.955.615		
		Renteindtægter i alt	<u>24.955.615</u>	<u>46</u>	<u>0</u>
532		Renteudgifter			
		Kapitalforvaltning, rentesats 1,30%	24.173.465		
		Diverse renter	68.690		
		Renteudgifter i alt	<u>24.242.155</u>	<u>46</u>	<u>0</u>
		Nettorente indtægt	<u>713.460</u>		
		Nettorente indtægt pr. lejemålsenhed (2016 kr. 80) (svarende til beregningsgrundlaget for administrationsbidrag)	<u>14</u>		
608	13	Særlige aktiviteter			
		Indkøbsordning	1.308.254	704	804
		Domea Magasin	148.600	150	0
		Konsulenthonorar	486.153	450	450
		Håndbog	2.400	0	0
		Diverse indtægter i alt	<u>1.945.407</u>	<u>1.304</u>	<u>1.254</u>

Faste noter

For perioden 1. januar 2017 - 31. december 2017

Konto Note Specifikation	Indeværende år 2017	Sidste år 2016 (i 1.000 kr.)
701 14 Administrationsbygninger		
Svendborg		
Kontantværdi pr. 31.12.2017: kr. 7.000.000		
Anskaffelsessum primo	7.575.365	
Anskaffelsesum pr. 31. december 2017	<u>7.575.365</u>	
Afskrivninger og nedskrivninger primo	-1.534.199	
Årets afskrivninger	<u>-157.394</u>	
Af- og nedskrivninger pr. 31. december 2017	<u>-1.691.593</u>	
Bogført værdi pr. 31. december 2017	<u>5.883.772</u>	<u>6.041</u>
Haderslev		
Kontantværdi pr. 31.12.2017: kr. 5.400.000		
Anskaffelsessum primo	10.267.171	
Anskaffelsesum pr. 31. december 2017	<u>10.267.171</u>	
Afskrivninger og nedskrivninger primo	-6.095.731	
Årets afskrivninger	<u>-50.454</u>	
Af- og nedskrivninger pr. 31. december 2017	<u>-6.146.185</u>	
Bogført værdi pr. 31. december 2017	<u>4.120.986</u>	<u>4.171</u>
Hjørring		
Kontantværdi pr. 31.12.2017: kr. 920.000		
Anskaffelsessum primo	1.450.843	
Anskaffelsesum pr. 31. december 2017	<u>1.450.843</u>	
Afskrivninger og nedskrivninger primo	-407.704	
Årets afskrivninger	<u>-20.827</u>	
Af- og nedskrivninger pr. 31. december 2017	<u>-428.531</u>	
Bogført værdi pr. 31. december 2017	<u>1.022.312</u>	<u>1.043</u>
Hirtshals		
Kontantværdi pr. 31.12.2017: kr. 440.000		
Anskaffelsessum primo	398.382	
Anskaffelsesum pr. 31. december 2017	<u>398.382</u>	
Afskrivninger og nedskrivninger primo	-168.268	
Af- og nedskrivninger pr. 31. december 2017	<u>-168.268</u>	
Bogført værdi pr. 31. december 2017	<u>230.114</u>	<u>230</u>
Kontantværdi i alt	<u>13.760.000</u>	
Bogført værdi i alt	<u>11.257.184</u>	<u>11.486</u>

Faste noter

For perioden 1. januar 2017 - 31. december 2017

Konto Note Specifikation		Indeværende år 2017	Sidste år 2016 (i 1.000 kr.)
702	15 Inventar		
	Anskaffelsessum primo	8.017.939	8.762
	Årets tilgang	66.656	399
	Årets afgang	0	-1.144
	Anskaffelsessum pr. 31. december 2017	<u>8.084.595</u>	<u>8.018</u>
	Afskrivninger og nedskrivninger primo	-7.227.085	-7.989
	Årets afskrivninger	-260.299	-382
	Andel for solgte og kasserede aktiver	0	1.144
	Afskrivninger og nedskrivninger pr. 31. december 2017	<u>-7.487.384</u>	<u>-7.227</u>
	Inventar i alt	<u>597.211</u>	<u>791</u>
703	16 Automobileer		
	Anskaffelsessum primo	3.943.482	2.756
	Årets tilgang	547.750	2.695
	Årets afgang	-2.453.280	-1.508
	Anskaffelsessum pr. 31. december 2017	<u>2.037.952</u>	<u>3.943</u>
	Afskrivninger og nedskrivninger primo	-931.102	-952
	Årets afskrivninger	-605.597	-707
	Andel for solgte og kasserede aktiver	903.690	728
	Afskrivninger og nedskrivninger pr. 31. december 2017	<u>-633.009</u>	<u>-931</u>
	Automobileer i alt	<u>1.404.943</u>	<u>3.012</u>
704	17 IT-anlæg		
	Anskaffelsessum primo	52.259.798	44.518
	Årets tilgang	4.617.482	7.742
	Anskaffelsessum pr. 31. december 2017	<u>56.877.280</u>	<u>52.260</u>
	Afskrivninger og nedskrivninger primo	-40.263.030	-35.530
	Årets afskrivninger	-5.751.562	-4.734
	Afskrivninger og nedskrivninger pr. 31. december 2017	<u>-46.014.592</u>	<u>-40.263</u>
	IT-anlæg i alt	<u>10.862.688</u>	<u>11.997</u>
709	18 Andre anlægsaktiver		
	Indretning af lejede lokaler		
	Anskaffelsessum primo	1.271.391	1.271
	Årets tilgang	233.921	0
	Anskaffelsessum pr. 31. december 2017	<u>1.505.312</u>	<u>1.271</u>
	Afskrivninger og nedskrivninger primo	-747.827	-621
	Årets afskrivninger	-150.531	-127
	Afskrivninger og nedskrivninger pr. 31. december 2017	<u>-898.358</u>	<u>-748</u>
	Andre anlægsaktiver i alt	<u>606.954</u>	<u>524</u>

Faste noter

For perioden 1. januar 2017 - 31. december 2017

Konto Note Specifikation		Indeværende år 2017	Sidste år 2016 (i 1.000 kr.)
715	19 <u>Kapitalindskud sideaktiviteter</u>		
	Mellemværende, sideaktivitet Marielyst	1.407.769	1.408
	Kapitalindskud i anden virksomhed	<u>441.618</u>	<u>448</u>
	Kapitalindskud sideaktiviteter	<u><u>1.849.386</u></u>	<u><u>1.856</u></u>
<hr/>			
719	20 <u>Særstøttelån mv.</u>		
	Humblebæk BS	0	100
	BS Vendersbo Guldborgsund	0	71
	Domea Hjørring	247.000	247
	Ishøj Boligselskab	418.470	523
	BS Sognefogedvænget	47.401	71
	Domea Lunderskov-Kolding	125.542	126
	BSB Ølgod	351.751	368
	Domea Give	45.929	53
	Fanø Boligselskab	40.000	72
	Domea Juelsminde	400.000	400
	Domea Fredensborg	38.452	209
	Kerteminde-Munkebo BS	509.000	509
	Kerteminde-Munkebo BS	713.066	766
	BSB Ørbæk	120.055	188
	Domea Vejle-Børkop	210.000	285
	Domea Vejle-Børkop	0	250
	Domea Vejle-Børkop	0	100
	Domea Vejle-Børkop	0	315
	Domea Egtved	500.000	500
	Vinderup Almene Boligselskab	<u>0</u>	<u>380</u>
	Særstøttelån i alt	<u><u>3.766.666</u></u>	<u><u>5.533</u></u>
<hr/>			
719	21 <u>Øvrige finansielle anlægsaktiver</u>		
	Energi & Miljø, tilgodehavende salgssum	<u>432.000</u>	<u>614</u>
	Øvrige finansielle anlægsaktiver i alt	<u><u>432.000</u></u>	<u><u>614</u></u>

Faste noter

For perioden 1. januar 2017 - 31. december 2017

Konto Note Specifikation		Indeværende år 2017	Sidste år 2016 (i 1.000 kr.)
721	22 <u>Mellemværende med administrerede enheder</u>		
	Mellemværende DSI	396.997	425
	Mellemværende Servicearealer	3.813.996	5.529
	Mellemværende Sociale helhedsplaner	1.105.280	188
	Mellemværende Ejerforeninger	3.098.804	1.104
	Mellemværende Boligorganisationer	2.391.632	2.432
	Mellemværende Servicecentre	<u>692.779</u>	<u>592</u>
	Mellemværende med administrerede enheder	<u><u>11.499.488</u></u>	<u><u>10.271</u></u>
<hr/>			
725/ 726	23 <u>Andre tilgodehavender</u>		
	Domea.dk Byg og Service A/S	95.922	82
	Udlæg boligorganisationer	1.698.853	1.988
	Energi og Miljø	289.100	654
	Løn- og sygerefusion	71.000	217
	Byggesagshonorar	541.000	505
	Tilgodehavende IT-fakturering	469.362	797
	Bonus vedr. indkøbsordning mv.	190.000	196
	Udlæg projekteringsudgifter	1.202.566	832
	Domea.dk Fonden	0	18
	Diverse	333.714	344
	Erstatning vedr. byggesag	<u>5.000.000</u>	<u>0</u>
	Andre tilgodehavender i alt	<u><u>9.891.517</u></u>	<u><u>5.633</u></u>
<hr/>			
727	24 <u>Forudbetalte udgifter</u>		
	Forsikringer	357.564	910
	IT abonnementer	431.693	1.413
	Øvrige	<u>434.548</u>	<u>337</u>
	Forudbetalte udgifter i alt	<u><u>1.223.805</u></u>	<u><u>2.660</u></u>
<hr/>			
732.3	25 <u>Værdipapirer/obligationsbeholdning</u>		
	Nordea Markets	305.586.144	304.545
	Danske Capital	694.185.848	607.000
	Nordea Investment	223.309.939	221.410
	PP Capital	108.097.775	105.663
	Nykredit Asset Management	468.573.548	461.305
	Danske Bank	<u>201.626.586</u>	<u>201.387</u>
	Værdipapir i alt	<u><u>2.001.379.840</u></u>	<u><u>1.901.310</u></u>

Faste noter

For perioden 1. januar 2017 - 31. december 2017

Konto Note Specifikation		Indeværende år 2017	Sidste år 2016 (i 1.000 kr.)
805	26 Arbejdskapital		
	Overskudskonto		
	Saldo ved årets begyndelse	64.803.444	71.201
	Årets resultat	169.952	327
	Overført til dækning af Digital strategi	-14.169.660	-6.077
	Afvikling på særstøttelån ovf. til bunden konto	-1.766.314	-647
	Saldo ved årets slutning	49.037.422	64.804
	Bunden konto til særlige formål		
	Saldo ved årets begyndelse	27.754.336	23.554
	Overført fra overskudskonto	1.766.314	647
	Tilbagebetalt fra afdelinger	545.558	694
	Bidrag fra administrerede enheder	2.963.793	2.859
	Saldo ved årets slutning	33.030.001	27.754
	Risikofond i forbindelse med byggeri		
	Saldo ved årets begyndelse	76.706	2.659
	Tilskud til byggesager	-1.000.000	-7.601
	Årets henlæggelse til risikofond	5.764.109	5.019
	Saldo ved årets slutning	4.840.815	77
	Saldo ved årets slutning	86.908.238	92.635
	Arbejdskapital i alt pr. lejemålsenhed (2016 : 1.814 kr.)	1.664	
	Arbejdskapital i alt opdelt:		
	Friværdi administrationsejendomme	9.766.888	9.616
	Særstøttelån	3.766.666	5.533
	Konto til særlige formål	33.030.001	27.754
	Risikofond byggeri	4.840.815	77
	Kapitalindskud, sideaktiviteter	1.849.386	1.856
	Bunden del i alt	53.253.756	44.836
	Disponibel del i alt	33.654.482	47.799
	Saldo ultimo	86.908.238	92.635
811	27 Prioritetsgæld administrationsbygning		
	Haderslev, Nykredit F5 2022	1.490.296	1.861
	Prioritetsgæld administrationsbygning i alt	1.490.296	1.861

Faste noter

For perioden 1. januar 2017 - 31. december 2017

Konto Note Specifikation		Indeværende år 2017	Sidste år 2016 (i 1.000 kr.)
821	28 <u>Mellemværende med administrerede enheder</u>		
	Mellemværende Boligorganisationer	1.774.026.628	1.654.150
	Mellemværende Ejerforeninger	3.564.509	2.840
	Mellemværende Servicearealer	1.797.382	1.644
	Mellemværende DSI	477.665	45
	Mellemværende Sociale helhedsplaner	2.523.828	1.254
	Mellemværende Servicecentre	<u>4.042.972</u>	<u>1.535</u>
	Administrerede enheder	<u><u>1.786.432.983</u></u>	<u><u>1.661.467</u></u>
<hr/>			
830	29 <u>Anden kortfristet gæld</u>		
	Skyldig moms	1.035.551	631
	Skyldig løn og pension	1.739.808	2.871
	Skyldige feriepenge	558.989	591
	Skyldigt udbytte	16.700	37
	Skyldig A-skat m.v.	3.110.987	3.177
	Hensættelse til fremtidige tilskud og tab	7.800.000	13.700
	Hensættelse til 1 og 5 års eftersyn	680.000	530
	Igangværende tilskudssager	969.874	608
	Diverse	<u>331.249</u>	<u>451</u>
	Anden kortfristet gæld i alt	<u><u>16.243.158</u></u>	<u><u>22.596</u></u>

Faste noter

For perioden 1. januar 2017 - 31. december 2017

Konto Note Specifikation	Indeværende år	Sidste år
	2017	2016
		(i 1.000 kr.)

30 **Eventualforpligtelser**

Selskabet har 21 måneders opsigelse på huslejekontrakt på regionskontor Vest i Vejle svarende til t.kr. 1.121. Lejekontrakten i Høje Taastrup region Øst, er uopsigelig i 1 år fra lejers side svarende til t.kr. 3.893 i nutidsleje.

Selskabet har indgået leasingkontrakter vedrørende IT udstyr med en årlig forpligtelse på t.kr. 281 og en samlet forpligtelse på t.kr. 578 frem til 31/12 2020.

Herudover har selskabet indgået leasingaftaler vedrørende biler frem til 30/11 2020 med en årlig forpligtelse på t.kr. 212. Den samlede forpligtelse udgør t.kr. 491.

31 **Pantsætninger og sikkerhedstillelser**

Selskabet hæfter for bankgæld i afd. 3325 Sognefogedvænget, Rødby med t.kr. 358 samt for bankgæld i Boligselskabet Vendersbo Guldborgsund på t.kr. 19.

Selskabet har afgivet hensigtserklæringer over for Domea Rødekro vedrørende indfrielse af byggekreditter, såfremt projekterne ikke gennemføres. Hensigtserklæringerne er maksimeret til t.kr. 12.147.

Til sikkerhed for kreditfaciliteter i pengeinstitut er der afgivet pant i værdipapirdepot med en samlet værdi pr. 31.12.2017 på t.kr. 201.627.

Forretningsførers påtegning

Foranstående årsregnskab incl. spørgeskema er udarbejdet af Domea.dk s.m.b.a. i henhold til lovgivningens og vedtægternes krav til regnskabsaflæggelsen.

Thomas Holluf Nielsen
Adm. direktør

Jette Pilgaard Laursen
Økonomichef

Taastrup, den 14. april 2018

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til boligorganisationens repræsentantskab

REVISIONSPÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Domea.dk s.m.b.a. for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter, anvendt regnskabspraksis samt spørgeskema. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af boligorganisationens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af boligorganisationens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for almene boligorganisationer. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af boligorganisationen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Boligorganisationen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse medtaget de af organisationen godkendte budgetter som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Boligorganisationens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere boligorganisationens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere boligorganisationen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af boligorganisationens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Regnskab for Domea.dk

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om boligorganisationens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at boligorganisationen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ifølge driftsbekendtgørelsen skal der afgives en årsberetning, som kan sidestilles med en ledelsesberetning. Ledelsen er ansvarlig for årsberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke årsberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om årsberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse årsberetningen og i den forbindelse overveje, om årsberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om årsberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsen.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsen. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i årsberetningen.

ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ledelsen er også ansvarlig for, at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af boligorganisationen, der er omfattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

Regnskab for Domea.dk

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at gennemføre juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af udvalgte emner i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. I vores juridisk-kritiske revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed for de udvalgte emner, om de undersøgte dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med de relevante love og andre forskrifter samt indgåede aftaler og sædvanlig praksis. I vores forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de undersøgte systemer, processer eller dispositioner understøtter skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af boligorganisationen, der er omfattet af årsregnskabet.

Hvis vi på grundlag af det udførte arbejde konkluderer, at der er anledning til væsentlige kritiske bemærkninger, skal vi rapportere herom i denne udtalelse.

Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse.

København, den 14. april 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Henrik Brünings
statsautoriseret revisor

Per Frost Jensen
statsautoriseret revisor

Regnskab for Domea.dk

Bestyrelsens påtegning

Foranstående årsregnskab incl. spørgeskema har været forelagt undertegnede bestyrelse, der indstiller det til repræsentantskabets godkendelse.

Poul Rasmussen
Formand

Svend Overgaard
Næstformand

Preben S. Rasmussen

Uffe Frejdal Nielsen

Svend Erik Johansen

Boje Krogh-Hansen

Uffe Steiner Jensen

Anni Thomsen

Jens Klokhøj

Tina Louis Kirsmeier

Britt Rytkjær Vogt

Jacob Rosholm

Finn Magne Pedersen

Kim Randrup

Lone Haue Bentsen

Taastrup, den 14. april 2018

Øverste myndigheds påtegning

Foranstående årsregnskab incl. spørgeskema har været forelagt repræsentantskabet til godkendelse.

Nyborg, den 1. juni 2018

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. med ændringsbekendtgørelser. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde boligorganisationen.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå boligorganisationen.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Indtægter:

Administrationsindtægterne indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringsprincippet kvartalsvis.

Byggesagshonorarer for almene boliger/servicearealer indregnes som udgangspunkt efter følgende retningslinjer:

- 30 % ved tilsagn af Skema A
- 20 % ved udbud/senest 9 måneder efter Skema A
- 20 % ved fremsendelse af Skema B
- 20 % ved indflytning
- 10 % ved selskabets færdiggørelse af byggeregnskab.

Byggesagshonorarer ved forbedringsarbejder/renoveringer (skemapligt) indregnes som udgangspunkt efter følgende retningslinjer:

- 30% ved tilsagn af Skema A
- 20 % ved udbud/senest 9 måneder efter Skema A
- 20% ved fremsendelse af Skema B
- 20% ved fysisk afslutning af sagen
- 10% ved selskabets færdiggørelse af byggeregnskab.

Honorarer ved større renoveringer uden skemapligt indregnes med 60% (byggestart), 30% (fysisk færdiggørelse) og 10% (byggeregnskab), mens honorarer ved mindre renoveringer indregnes fuldt ud ved færdiggørelse af byggeregnskab.

Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms.

Ejendomme:

Ejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Ejendomme, afskrives lineært over 50 år. Installationer i ejendomme afskrives lineært over 25 år.

Regnskab for Domea.dk

Driftsmidler m.v.:

Driftsmidler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningerne sker lineært baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Inventar	5 år
Automobiler	5 år
IT	4 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Andre anlægsaktiver:

Indretning af lejede lokaler afskrives lineært over lejeperiodens længde, dog maksimalt 10 år.

Finansielle anlægsaktiver:

Kapitalindskud i sideaktiviteter måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationsevnen, nedskrives til denne lavere værdi.

Finansielle aktiver i øvrigt, herunder deposita, måles til nominel værdi svarende til oprindelig kostpris eller alternativt markedsværdi.

Eventuel hensættelse til imødegåelse af tab er indregnet under anden kortfristet gæld.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnes til kursværdi på statustidspunktet. Kursreguleringer indgår i afkast af fælles kapitalforvaltning og indregnes i resultatopgørelsen.

Prioritetsgæld:

Prioritetsgæld i ejendomme indregnes til kontantværdier. Realiserede og urealiserede kursreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Spørgeskema til årsregnskabet

Note		Ja	Nej	I/R
	1. Giver indtægter fra byggesagshonorarer sammenholdt med byggeaktivitetens omfang set over de seneste 5 år anledning til tvivl om, hvorvidt udgifter og indtægter vedrørende byggeri er i balance?		X	
	2. Er sædvanlig afskrivning på driftsmidler undladt eller ændret?		X	
	3. Er der foretaget opskrivning på aktiver?		X	
1	4. Skønnes der at kunne være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af:			
	a. Investeringer (herunder projekteringsudgifter)		X	
	b. Udestående fordringer, herunder udlån og /eller garantistillelse til afdelinger.	X		
	c. Løbende retssager.		X	
	d. Pantsætninger, kautions- og garantiforpligtelser (herunder afdelingernes forpligtelser), leje- og leasingkontrakter eller andre væsentlige økonomiske forpligtelser.		X	
	e. Andre forhold?		X	
	5. Er der anvendt midler af dispositionsfonden/henlæggelseskontoen til dækning af afdelingers tab som følge af lejeledighed?			X
	6. Er forfaldne ydelser betalt for sent?		X	
	7. Giver bedømmelsen af boligorganisationens soliditet og likviditet anledning til tvivl om, hvorvidt der er fuld sikkerhed for opfyldelse af boligorganisationens forpligtelser, herunder normal afvikling af mellemregningsgæld til afdelinger?		X	
	8. Er der efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af betydning for bedømmelsen af økonomien?		X	

Noter til spørgeskema

Note

- 1 Der vil altid være en erhvervsmæssig risiko forbundet med udlån til administrerede enheder. Det vurderes, at den i regnskabet foretagne henlæggelse er tilstrækkelig til imødegåelse af eventuelle tab.