

# Etablering af Investeringsfond

v/Thomas Holluf Nielsen  
Adm. direktør i Domea.dk



domea.dk

I ejer sammen  
Domea.dk



Digital  
transformation  
er vanskeligt og  
omkostningstungt



domea.dk

Gode og trygge  
boliger, som  
almindelige  
mennesker har  
råd til at betale





domea.dk

Fonde i Domea.dk

Fælles dispositionsfond

Bygge-rikofond



domea.dk

## Fonde i Domea.dk

Fælles dispositionsfond

Bygge-risikofond

Investeringsfond





domea.dk





# Nødvendighed og lovlighed

v/Henrik Brünings  
Revisor, BDO

# FÆLLES DISPOSITIONSFOND

## VEDTAGET PÅ REPRÆSENTANTSKABSMØDE 11. JUNI 2010

- ▶ Der betales en **tillægsydelse** på kr. 113 ekskl. moms pr. lejemål til en **"Bunden konto til særlige formål"** under arbejdskapitalen, **i daglig tale "dispositionsfonden"**, som repræsentantskabet har besluttet skal reguleres efter **samme regler** som for dispositionsfonde
- ▶ Dispositionsfondens midler kan **ikke** bevilges **til** noget formål i **Domea.dk**
- ▶ **Repræsentantskabet beslutter** ændringer i fondens formål.
- ▶ **71 boligorganisationer** (ca. 27.000 lejemål) er i dag **tilmeldt ordningen**.



## ”FÆLLES DISPOSITIONSFOND”

Fonden udgør pr. 31. december 2017 kr. 33,0 mio. og er fordelt på disse beløb (i tkr.):

Dispositionsfonden	2011-2017	Saldo
Saldo primo	0	
Overført BSB rest støtte	1.343	
Afvikling på oprindelige særstøttelån	7.429	
Lønsumsafgift overført i 2012	<u>15.251</u>	24.023
Bidrag fra medlemmer af fonden	18.424	
Lån til afdelinger	-5.355	
Tilskud til afdelinger	<u>-4.062</u>	9.007
<b>Saldo ultimo</b>		<b>33.030</b>

# LØNSUMSAFGIFT

- ▶ Højesteretsdom af 29. maj 2008 giver en boligorganisation medhold i, at der **ikke** skal betales **moms og lønsumsafgift** af administration af egne afdelinger.
- ▶ **Dansk Boligselskab** og **Boligselskabet BSB** (nu Domea.dk) har i kendelse fra Landsskatteretten af 18. december 2008 fået medhold i, at de heller ikke skal betale lønsumsafgift.
- ▶ SKAT udbetalte derfor **lønsumsafgift for årene 1996-2001** den 8. juni 2009 **med kr. 15,3 mio.** baseret på en oplysning fra Domea om, at man var organiseret som et **forretningsførerselskab med en række datterorganisationer**, og tilbagebetalingen fra SKAT skete dermed på et **fuldt ud oplyst grundlag**.



# LØNSUMSAFGIFT

- ▶ Da der er tale om levering af lønsumsafgiftspligtige administrationsydelser mod vederlag og **ikke egen administration**, har **lejerne ikke betalt for meget**, og har således ikke forrang i forhold til tilbagebetalingsbeløbet.
- ▶ For at **sikre at beløbet kom alle til gode**, valgte bestyrelsen i 2012 at placere lønsumsafgiftsbeløbet i **den fælles dispositionsfond** (LBF 27/2 2014).

For **fortsat at sikre**, at beløbet kommer **alle til gode** stilles der nu **forslag** om, at **beløbet på kr. 15,3 mio.** i stedet overføres til en **investeringsfond**, der understøtter Domea.dk økonomisk i forhold til strategiske udviklingstiltag.

Det er vores vurdering, at en sådan disposition er **i overensstemmelse** med **lovgivningen**.

## INVESTERINGSFOND (NY)

- ▶ Bestyrelsen indstiller til repræsentantskabets godkendelse, at der **pr. 1. januar 2019** etableres en **investeringsfond** under **arbejdskapitalen**.
- ▶ Investeringsfonden skal fremadrettet være med til at **understøtte Domea.dk** økonomisk i forhold til **strategiske udviklingstiltag**.
- ▶ Anvendelse af midler kan alene ske efter **bevilling af bestyrelsen**.
- ▶ **Bidrag** til fonden opkræves som en **tillægsydelse**, der vil blive indarbejdet i et nyt **tillæg til forretningsføreraftalen** på **kr. 70 ekskl. moms** pr. lejemål.
- ▶ **Transparans** omkring midlernes anvendelse sikres gennem særskilt **note** under arbejdskapitalen i Domea.dks **årsrapport**.



# NØDVENDIGHED

## ▶ Formålet

er gode, trygge boliger, som er til at betale for almindelige mennesker

## ▶ Forudsætningen

er lave administrationsudgifter gennem **effektivisering** og **digitalisering**

## ▶ Midlet

Økonomiske **investeringer**

## ▶ Udfordringen

**der skal bruges flere penge end man løbende tjener**

# INVESTERINGSBEHOV





# NØDVENDIGHED

Udviklingen i arbejdskapitalen (formuen i Domea.dk) kan opgøres således (i mio. kr.):

	2015	2016	2017
Bunden del	44	45	53
Disponibel del	54	48	34
	98	93	87

- ▶ Domea.dk må i henhold til loven **ikke budgettere med overskud** (tjene penge).
- ▶ Domea.dk har en **formue på kr. 87 mio.** (31/12 2017), hvoraf **kr. 34 mio. er frie** og kan anvendes til **investeringer**.
- ▶ **Strategiprojekt 2016-2018** har vist den nødvendige vej med en **investeringsramme på kr. 27 mio.**, hvoraf kr. 20 mio. er investeret i 2016 og 2017.
- ▶ Den frie del af formuen **falder hastigt**.



Arbejdskapital	2015	2016	2017		1/1 2019
Bunden del	44	45	53	Kr. 24 mio.	29
Disponibel del	54	48	34		58
	<b>98</b>	<b>93</b>	<b>87</b>		<b>87</b>

Økonomi i de tre fonde	Saldo	Nuværende bidrag pr. enhed	Fremtidigt bidrag pr. enhed
Fælles dispositionsfond	9,0 mio. kr.	113 kr.	10 kr.
Bygge-risikofond	4,8 mio. kr.	0,5 %	0,5 %
Investeringsfond	24,0 mio. kr.	0 kr.	70 kr.

Der er herved skabt en **bedre balance** mellem formuens **frie midler** og fremtidige **investeringsbehov**, ligesom et **årligt bidrag på kr. 2,5 mio.** til investeringsfonden vil være med til at understøtte Domea.dks strategiske udvikling.



The background features a blue-toned digital aesthetic. It includes rows of binary code (0s and 1s) that appear to be receding into the distance, creating a sense of depth. Overlaid on this are several glowing, curved lines and light trails in shades of cyan and white, suggesting data flow or network connections.

# **Spørgsmål til etablering af Investeringsfond**