

Almene boligorganisationer

Regnskab for Domea.dk

Regnskabsperiode

01.01.2019 - 31.12.2019

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 | 58.678 |
| Servicearealer | | - | 341 |
| Erhvervslejemål | | 1 pr. påbeg. 60 m ² | 393 |
| Institutioner | | 1 pr. påbeg. 60 m ² | 450 |
| Garager/carporte | | 1/5 | 398 |
| Andre lejemål | | 1/5 | 15 |
| Lejemålsenheder i alt | | | 60.275 |

Renteberegningsmetode:

Dag til dag

Rentesatser (gennemsnit):

Afdelingsmidler i forvaltning

0,39%

Udlån datterorganisationer

1,00%

Udlån sideaktiviteter

2,00%

Indholdsfortegnelse

| | side |
|-------------------------------|-------------|
| Årsberetning | 1 |
| Resultatopgørelse udgifter | 8 |
| Resultatopgørelse indtægter | 9 |
| Balance aktiver | 10 |
| Balance passiver | 11 |
| Pengestrømsopgørelse | 12 |
| Noter til resultatopgørelsen | 13-17 |
| Noter til balancen | 18-24 |
| Påtegninger til årsregnskabet | 25-29 |
| Anvendt regnskabspraksis | 30-31 |
| Spørgeskema til årsregnskabet | 32 |

ÅRSBERETNING 2019

2019 har været et år, hvor Domea.dk har udviklet og effektiviseret kerneforretningen og har haft et stærkt og vedvarende fokus på at forberede fremtiden. En fremtid, der handler om at ruste Domea.dk til et marked, hvor vi forventer, at kravene til den almene branche og os som aktør kun bliver større fra både politisk hold, fra samfundet og ikke mindst fra kunderne. En fremtid, hvor netop kunderne i endnu højere grad end tidligere er i fokus – og hvor vi ser en tendens til, at de vil efterspørge flere og flere individuelle ydelser og rådgivning, som opfylder netop de behov, de har. Vi tror på, at det kræver en digital transformation af Domea.dk, så virksomheden også i fremtiden kan fastholde en stærk position i markedet og fortsætte med at være en attraktiv samarbejdspartner for boligselskaberne. En transformation, som allerede er i gang.

NY RETNING FOR DOMEA.DK

I 2018 indledte Domea.dk en strategirejse, som for alvor tog fart i 2019. Det var også i 2019, at den nye strategi fik sit navn, 'Fremtidens individuelle fællesskab', der understreger netop den transformation, Domea.dk skal igennem over de næste tre-fem år for at komme på forkant med et marked i konstant udvikling.

Domea.dk vil i endnu højere grad sætte kunderne forrest og styrke fleksibiliteten og valgfriheden for dem. Vi skal være den samarbejdspartner, der sikrer, at kunderne får succes med deres individuelle mål, visioner og drømme, og som står klar med den nødvendige bistand og ekspertviden, når der er behov for det. Samtidig vil Domea.dk fokusere på at styrke det fællesskab, virksomheden inviterer kunderne ind i, og som udløser attraktive stordriftsfordele for dem. Når vi investerer sammen, og når vi udvikler sammen, får vi nemlig langt mere for pengene, end det nogensinde ville være muligt, hvis vi stod alene.

Domea.dk bevæger sig så at sige fra at være en virksomhed, der først og fremmest producerer administration, til i højere grad at levere rådgivning og konsulentytelser i tæt samarbejde med kunderne, så de oplever den værdiskabelse, der kan understøtte netop deres boligselskab eller -administration. Den klassiske administrationsopgave er stadig vigtig, men balancen skifter i de kommende år. Domea.dk udvikler sig dermed fra at have én stor og samlet forretningsmodel til i højere grad at sætte kundernes behov i første række og tilbyde stor valgfrihed på hylderne – så længe det giver mening for kunderne, og så længe det fortsat er rentabelt for virksomheden Domea.dk.

Hvorfor transformationen?

Den igangværende transformation er en konsekvens af de tendenser og rammevilkår, der er i markedet, som kommer til at præge branchen fremadrettet. Det gælder særligt fire rammevilkår, som handler om en løbende politisk regulering af den almene boligbranche, krav om vedvarende effektiviseringer, en digitalisering af branchen samt en generel øget konkurrence. Og så handler transformationen også om udviklingen i de ønsker, vi oplever, kunderne har, og de forventninger, som slutbrugerne – beboerne ude i boligafdelingerne – kommer med. De forventninger ændrer og udvikler sig. Netop det individuelle fokus, de efterspørger – og som vi imødekommer med transformationen – udtrykker samtidig en respekt for, at boligselskaberne ikke er ens, og at de har deres egen identitet og eget lokale tilhørsforhold.

Transformationen skal ske i dialog med kunderne og i et tempo, hvor både kunder og medarbejdere kan følge med. Men den er nødvendig, og vi forventer, at en rettidig omstilling giver Domea.dk en konkurrencemæssig fordelagtig position i markedet, der lever op til kundernes og medarbejdernes ændrede krav og forventninger til en moderne samarbejdspartner og arbejdsplads.

Strategiske temaer

Domea.dk løfter sammen med sine kunder et samfundsansvar, hvor ambitionen, som den er formuleret i vores mission, er: 'Sammen gør vi Danmark til et bedre og billigere sted at bo'. Det er med den bevidsthed, vi går på arbejde. Det er det, som er vores bidrag til at sikre en bæredygtig bolig- og byudvikling i Danmark. Sammen med vores kunder vil vi fortsat tilbyde boliger til en husleje, der er til at betale, og arbejde for at skabe mangfoldige og blandede byer med plads til alle.

Vi tager dermed aktivt del i den vigtige rolle, almene boliger spiller i samfundet. Vi er med til at bygge samfund og løfte en opgave, der giver plads til alle mennesker uanset baggrund og indtægt.

Regnskab for Domea.dk

Det styrker det fællesskab, som den almene branche er bygget på. Et fællesskab, som kan rumme forskellighed – nøjagtigt som det fællesskab, Domea.dk inviterer kunderne ind i.

I den nye strategi har Domea.dk fastsat tre strategiske temaer, som vil få ekstra opmærksomhed i de kommende år: Fornyelse, vækst og bæredygtighed.

Fornyelse

Vi vil konstant forny os for at skabe merværdi for kunderne og styrke vores konkurrencekraft. Vi tænker udvikling ind i alle processer og samarbejdsformer og udfordrer det bestående. Vi transformerer Domea.dk til en virksomhed med en stærk rådgivningsprofil, der også leverer administration og forretningsførelse. Vi vil tilbyde stor valgfrihed for kunderne.

Vækst

Vi vil vokse, så vi bliver flere i fællesskabet og dermed flere om at dele regningen. Det styrker vores fortsatte udvikling og konkurrencekraft, og vi opnår en stærkere stemme i samfundsdebatten, når vi er mange.

Bæredygtighed

Vi vil arbejde målrettet med bæredygtighed gennem konkrete indsatser og ved at tænke bæredygtighed ind i vores rådgivning og ydelser til gavn for både kunder og samfund. Det gælder både økonomisk, miljømæssig og social bæredygtighed. Det bæredygtige fokus bidrager til den rolle og det ansvar, vi har – og tager – i samfundet.

MEDARBEJDERNES TRIVSEL

Vores vigtigste ressource i Domea.dk er medarbejderne. Det er dem, der skal drive den transformation, Domea.dk står over for at skulle gennemføre i de kommende år. Derfor arbejder vi aktivt med trivsel og ledelse. Glade medarbejdere er motiverede medarbejdere, der giver god service og leverer høj kvalitet til kunderne.

I trivselsmålingen for 2019 var arbejdsglæden igen høj. Den holder et flot niveau på 79 mod 78 året før på en skala fra 1 til 100. Det udløser en placering i kategorien 'høj arbejdsglæde'. Særligt 'samarbejde' og 'nærmeste leder' er vigtigt for medarbejdernes trivsel, viser målingen, og begge parametre er også steget i det forgangne år. Trivselsmålingen, som Domea.dk benytter, bruges af mange andre virksomheder, der arbejder målrettet med trivsel – samlet set indgår 120.000 medarbejdere i samme type trivselsmåling. Domea.dk ligger højere på 9 ud af de 10 parametre, der måles på, i forhold til andre virksomheder.

UDVIKLING OG EFFEKTIVISERINGER

De seneste års effektivisering af administration og drift er fortsat i 2019 – både med henblik på at møde politiske sparekrav og udnytte ressourcerne bedre via indførelse af ny teknologi.

Folketingets krav om besparelser

I juni 2016 vedtog Folketinget, at den almene branche inden udgangen af 2020 skal have reduceret sine udgifter med 1,5 mia. kr. I 2019 viste nye tal fra Transport- og Boligministeriet, at branchen i perioden 2014-2018 havde opnået besparelser for 1,3 mia. kr. Domea.dk leverede i samme periode ca. 40 pct. flere besparelser end gennemsnittet i branchen.

Evnen til at effektivisere er ikke blot en spareøvelse. Det handler derimod om at bruge pengene der, hvor de gør gavn, og give så mange mennesker som muligt et trygt og godt sted at bo – vel at mærke til en husleje, der er til at betale. Måden, vi styrer økonomien på, er med andre ord baggrunden for, at vi kan udvikle forretningen, investere i nye løsninger og holde huslejepriserne nede.

Robotteknologi i Domea.dk

På flere områder har der i 2019 været fokus på at udvikle arbejdsgange og forretning. I det forgangne år fik robotteknologien, også kaldet RPA-teknologi, for alvor sin ilddåb i Domea.dk. Det er nu en robot i økonomiafdelingen, der udarbejder forbrugsregnskaberne for kunderne, og de første resultater viser bl.a., at de bliver mere ensartede, og risikoen for fejl minimeres. Automatiseringen vil generelt betyde et løft af kvaliteten i forbrugsregnskaberne for kunderne, og

så vil den give væsentlige økonomiske besparelser. Vi forventer at kunne spare 80 pct. af de ressourcer, medarbejdere hidtil har brugt på forbrugsregnskaber.

Målet er at automatisere og optimere flest mulige processer, så medarbejderne i endnu højere grad kan bruge tiden på at skabe værdi for kunderne gennem rådgivning og med afsæt i den ekspertviden, de sidder inde med.

Konsolidering hos kunderne

Netop kunderne er også bevidste om det marked, de er i, og hvordan det er i konstant forandring med nye krav om effektivisering og optimering. Boligselskaber landet over ruster sig til fremtiden og indgår nye alliancer, som giver dem den nødvendige robusthed i markedet. I 2019 understøttede Domea.dk også fortsat kunderne i ønsket om at lægge sig sammen i større selskaber i lokalområderne for at stå stærkere og mere solidt over for den fremtid, vi går i møde. Bl.a. lagde tre boligselskaber på Sydfyn sig sammen og gik fra henholdsvis 1.373, 221 og 178 boliger til samlet 1.772 boliger. Også i Vestjylland valgte tre boligselskaber at konsolidere sig i ét boligselskab i 2019 og lægge deres samlet set knap 1.100 boliger i samme pulje.

I flere år har Domea.dk hjulpet selskaberne med at sammenlægge boligafdelinger og med at samkøre deres drift på tværs, og for mange har det næste naturlige skridt været at sammenlægge selskaberne. Den tendens vil fortsætte – både for at kunne holde lejernes husleje nede og for at sikre, at lokale selskaber rundt om i landet har den nødvendige robusthed til at forblive lokale. Dermed bliver de typisk også mere attraktive samarbejdspartnere for kommuner og andre, når der fx skal bygges nyt i lokalområdet.

Tilgængelighed

Med de nye forventninger fra kunder og beboere til øget rådgivning og individuel vejledning stiger også kravet til Domea.dk's tilgængelighed – også uden for normal arbejdstid. Derfor kan kunder og beboere kontakte os online 24 timer i døgnet via selvbetjeningsløsninger, hvor man kan henvende sig til Kundeservice via online-formularer og mail og til bl.a. It-afdelingen gennem Servicedesk, hvor ikke kun medarbejdere, men også kunder kan stille spørgsmål og melde udfordringer med systemer og lignende ind. Det er med til at spare tid og penge og sikre en høj kundetilfredshed. I 2019 gik beboernes tilfredshed med Domea.dk's service fra 'God' til 'Fremragende' på Trustpilot med en score på 4,4 ud af 5.

Ud over den døgnåbne online platform kan beboere og kunder desuden få fat i en medarbejder på telefon eller mail i henholdsvis 56 (Kundeservice) og 81 timer (It-afdelingen) om ugen. I 2019 modtog Kundeservice 82.000 opkald på telefonerne, hvilket er lidt færre end året før, og samtidig faldt den gennemsnitlige ventetid til 43 sekunder.

VERDENSMÅL OG ALMEN VIRKELIGHED

I Domea.dk's arbejde med bæredygtighed henter vi inspiration i FN's 17 verdensmål for bæredygtig udvikling. Et udvalg er nedsat i virksomheden for at udvælge de verdensmål, vi ser som mest relevante for Domea.dk, så vi prioriterer og fokuserer kræfterne, hvor det giver bedst mening i vores fortsatte arbejde med bæredygtighed og de konkrete indsatser, vi gør.

Et af de tydeligste eksempler på Domea.dk's arbejde med bæredygtighed i 2019 er arbejdet med dynamiske varmeregnskaber. Som de første i verden tester Domea.dk sammen med kunderne et ambitiøst projekt, som i stedet for blot at måle simpelt varmeforbrug i boligen ser på kvaliteten af indeklimaet – og belønner beboerne for at sikre et godt indeklima i deres bolig. Cirka 1.000 almene boliger beliggende i hhv. Svendborg, København og Haderslev er med i projektet, som har til formål at forbedre beboernes sundhed og spare på ressourcerne.

Projektet er et godt eksempel på, hvordan Domea.dk arbejder med at omsætte den globale bæredygtighedsdagsorden og nedbryde FN's verdensmål til en konkret og nærværende virkelighed.

BYGGERI OG BYUDVIKLING

Bæredygtighed har også længe været i fokus, når Domea.dk og kunderne bygger nyt, renoverer, byudvikler og tager boligsociale initiativer.

I 2019 blev der fx taget første spadestik på Nordre Park i Svendborg. De 95 almene boliger, der skal opføres på grunden på Mølmarksvej i Svendborg, erstatter en skole. Skolen er revet ned, men materialerne genbruges, så de nye boliger får de samme røde teglsten, som skolen bestod af. Derudover tænker man social bæredygtighed ind i projektet. Boligerne vil både være for singler,

Regnskab for Domea.dk

familier og seniorer, og der indrettes store udendørsarealer omkring bebyggelsen, som inviterer til samvær og fællesskab.

I 2019 fortsatte også arbejdet med GENbruget i Randers, der i efteråret kunne holde rejsegilde. De 52 almene boliger er tænkt ind i naturen i området, der kommer til at spille en aktiv rolle for de kommende beboere. Randers Regnskov bidrager med en genbank, der vil tilføre området æbletræer og planter. Beboerne får derfor mulighed for til en vis grad at blive selvforsynende, hvilket også er med til at videreudvikle genbanken.

Det miljøvenlige fokus kommer også til udtryk ved fælles udearealer, hvor man normalt ville så græs. Der bliver i stedet afsat jordlodder til køkkenhaver, hvor beboerne kan dyrke grøntsager, og der bliver gjort plads til kompostbunker. Bæredygtighed tænkes desuden ind i materialet i selve byggeriet, hvor man har skåret ned på brugen af beton.

Domea.dk idriftsætter hvert år 4-500 nye almene boliger for kunderne. I 2019 havde Domea.dk's byggeafdeling, Byggeri og byudvikling, 300 igangværende byggeprojekter til en samlet anlægssum på ca. 11 milliarder kroner. 70 pct. af byggeprojekterne var nybyggeri, mens 30 pct. var renovering. Målet er, at fordelingen i 2022 er 50-50. Det skyldes, at netop renovering af den eksisterende bygningsmasse som oftest vil være at fortrække frem for at rive ned, bortskaffe og bygge nyt, hvor det samlede energi- og materialeforbrug typisk er langt højere.

ÅRETS HOVEDTAL

| | |
|-------------------------------|----------------|
| Indtægter, i alt | 178,3 mio. kr. |
| Udgifter, i alt | 165,6 mio. kr. |
| Bruttooverskud vedr. drift | 12,7 mio. kr. |
| Overført til byggerisikofond | 4,8 mio. kr. |
| Overført til investeringsfond | 2,2 mio. kr. |
| Nettooverskud | 5,7 mio. kr. |

ÅRETS RESULTAT

Årets resultat blev et overskud på 5,7 mio. kr. Det skal ses i forhold til et budgetteret underskud på 0,7 mio. kr.

Resultatet blev således 6,4 mio. kr. højere end forventet. Øgede honorarindtægter og indtægter fra lovmæssige gebyrer og særlige aktiviteter har bidraget til årets positive resultat med 6,0 mio. kr. Tilsvarende har en øget aktivitet inden for byggeri og renovering medført en øget indtægt på byggesagshonorarer på 1,8 mio. kr.

Trods den øgede aktivitet i 2019 er det samlede omkostningsniveau lavere end forventet, hovedsageligt på it-driften, hvor der er anvendt 2,3 mio. kr. mindre end budgetteret.

Modsvarende er der foretaget ekstraordinære hensættelser til at imødegå fremtidige tab på 4 mio. kr. til afdækning af den vurderede risiko i forbindelse med verserende sager og tilgodehavender.

I årets resultat er der på den ene side indeholdt investeringer til Domea.dk's strategi på i alt 2,9 mio. kr. På den anden side er der tilsvarende overført 2,9 mio. kr. fra egenkapitalen til dækning af strategien, så investeringerne i praksis finansieres via træk på egenkapitalen. Det er en videreførelse af hidtidig praksis, hvorefter udgifter til realisering af den vedtagne strategi i første række finansieres af egenkapitalen, indtil de planlagte besparelseeffekter af de foretagne investeringer viser sig i driftsregnskabet.

Domea.dk's økonomi er grundlæggende sund. Virksomheden gav som nævnt et overskud på 5,7 mio. kr. i 2019. Domea.dk's samlede egenkapital udgjorde ved årsskiftet 99,2 mio. kr.

BYGGERI OG RISIKOSTYRING

På byggeområdet fik Domea.dk's kunder i 2019 skema A-tilsagn på 487 nye boliger, som skal opføres de kommende år landet over. I 2019 blev 352 nye boliger taget i brug. I 2020 budgetteres med skema A-tilsagn for 450 nye boliger, og at 600 nye boliger tages i brug. På renoveringssiden arbejdes der på mere end 50 projekter under Landsbyggefonden.

Den samlede portefølje for bygge- og renoveringsprojekter lå ved udgangen af året på ca. 11 mia. kr. Den byggerelaterede omsætning udgjorde i 2019 hele 24 pct. af den samlede omsætning. Der er med andre ord fortsat et stort potentiale for vækst på byggeområdet, men også en væsentlig risiko.

I 2019 blev der hensat 4,8 mio. kr. til Byggerisikofonden, hvoraf der er anvendt 3,1 mio. kr. til øgede henlæggelser til fremtidige tab på byggesager. Fonden er i årets løb således øget med 1,7 mio. kr. og udgør ved årets udgang 8,2 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 og strammere opfølgning på økonomien. Samtidig tilstræbes en mindre risikofyldt fordeling mellem nybyggeri og renoveringer for på den måde at gøre Domea.dk mindre følsom over for konjunktursvingninger i byggeriet.

ÅRETS INDTÆGTER (eksklusive renteindtægter, bidrag til byggerisikofond og investeringsfond) Domea.dk's administrationshonorarer og lovmæssige gebyrer m.v. udgjorde i 2019 103,9 mio. kr. fra forretningsfører kunder og 12,7 mio. kr. fra erhvervs kunder, i alt 116,6 mio. kr. mod et budget på 111,6 mio. kr. og en realiseret indtægt i 2018 på 110,6 mio. kr. Den positive udvikling i indtægterne kan primært relateres til organisk vækst og et øget salg af tilvalgsydelser. Hertil kommer en ekstraordinær indtægt på forbrugsregnskabshonorarer samt den almindelige prisudvikling.

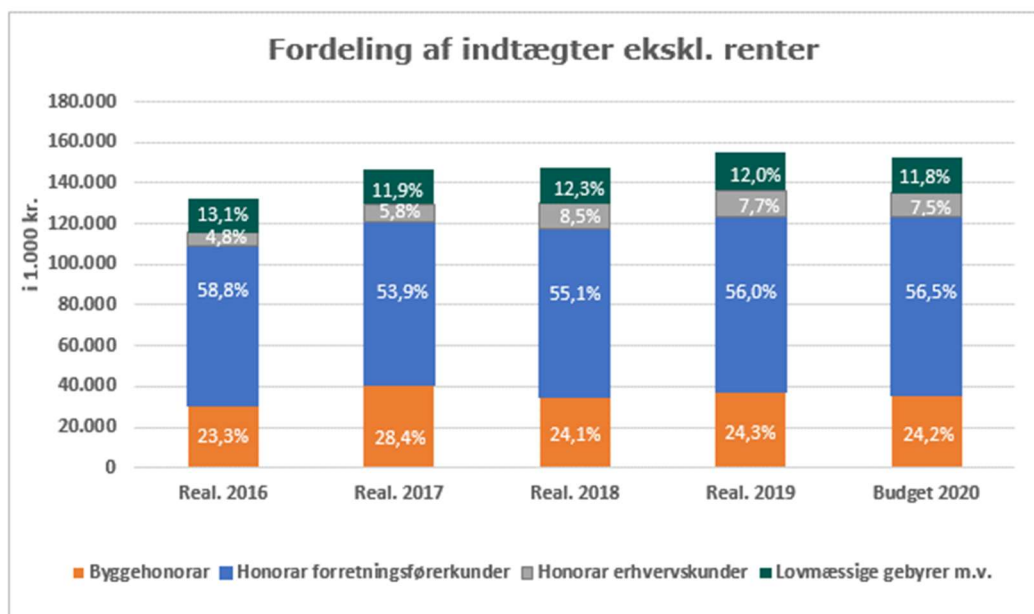
Byggesagshonorarer vedrørende nybyggeri og renoveringer bidrog med 37,4 mio. kr. mod et budget på 35,6 mio. kr. Den øgede indtægt på 1,8 mio. kr. skyldes øgede indtægter fra nybyggeri. Den samlede portefølje for bygge- og renoveringsprojekter lå ved udgangen af året på ca. 11 mia. kr. Lige som året før ligger der heri et stort potentiale for vækst og indtjening, men også en stor risiko, hvilket, som tidligere nævnt, i år har betydet et samlet træk på 3,1 mio. kr. i Byggerisikofonden til øgede henlæggelser til fremtidige tab.

Domea.dk reducerer løbende risikoen gennem et detaljeret koncept for risikostyring.

Fordelingen af indtægter (eksklusive renter) de seneste fem år og forventningerne til 2020 ses i nedenstående figur.

Her fremgår det, at indtægterne er øget forholdsmæssigt mere i 2019 end tidligere år, og at det ikke forventes, at indtægterne kan fastholdes på det høje niveau i 2020.

Byggesagshonorarernes andel af den samlede indtægt ligger stabilt på 24 pct. både i 2018 og 2019 samt i prognoserne for 2020.



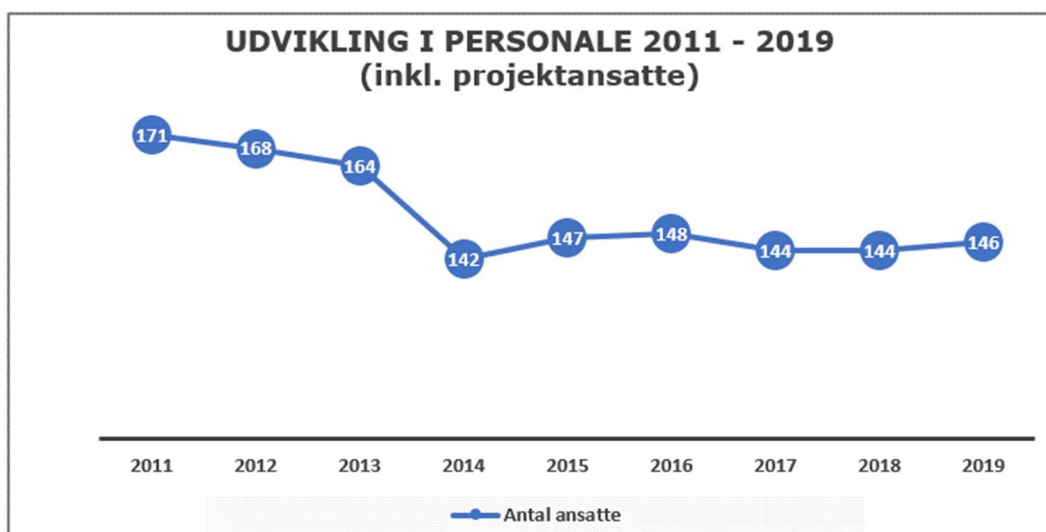
ÅRETS UDGIFTER

I 2019 har vi haft udgifter til personale på 100,1 mio. kr. helt i tråd med det budgetterede beløb – trods den øgede aktivitet inden for byggeri og det øgede salg af tilvalgsydelser og rådgivnings- og konsulent ydelser m.m.

Nedenstående figur viser udviklingen i det samlede antal medarbejdere i Domea.dk.

Som det fremgår af grafen, har der været en tilgang af medarbejdere fra 2014 til 2019. Det skyldes primært høj byggeaktivitet og øget kvalitetssikring samt opnormeringer pga. tilgangen af

erhvervskunder. Modsat er effektiviseringen af Landscentret fortsat siden 2011, hvorfor antallet af medarbejdere ikke er øget siden 2015 trods væksten inden for Byggeri og byudvikling samt erhvervskundesegmentet.



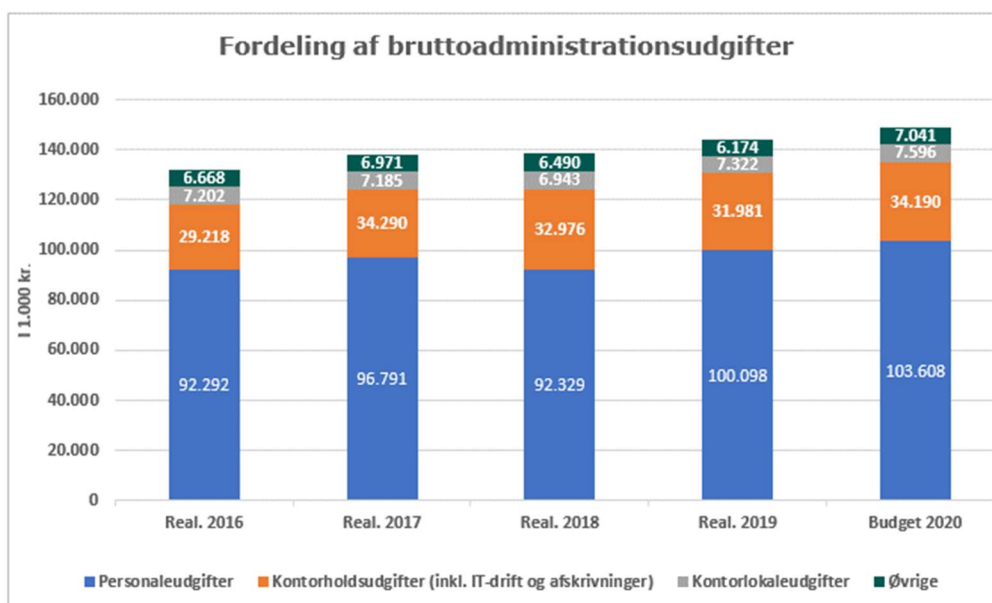
Udgifterne til kontorhold udgjorde i 2019 27,4 mio. kr. mod budgetteret 29,2 mio. kr. En mindre udgift på 1,8 mio. kr. i forhold til budgettet. Primært grundet færre udgifter til it-drift på 2,3 mio. kr., hvor implementeringen af flere planlagte tiltag er udsat, hovedsageligt på baggrund af strategiske overvejelser omkring it-infrastrukturen. Herudover er flere opgaver løst af egne medarbejdere frem for brug af eksterne konsulenter.

Alle øvrige udgifter er stort set på niveau med budgettet og de realiserede udgifter i 2018, når der henses til prisudviklingen.

Nedenstående figur viser udviklingen i omkostningsniveauet i Domea.dk de seneste fire år samt det forventede niveau for 2020 opdelt i de væsentligste hovedgrupper.

Det fremgår af figuren, at de samlede omkostninger er øget i 2019, primært grundet en planlagt stigning i personaleudgifterne, mens der har været et fald i kontorholdsomkostningerne.

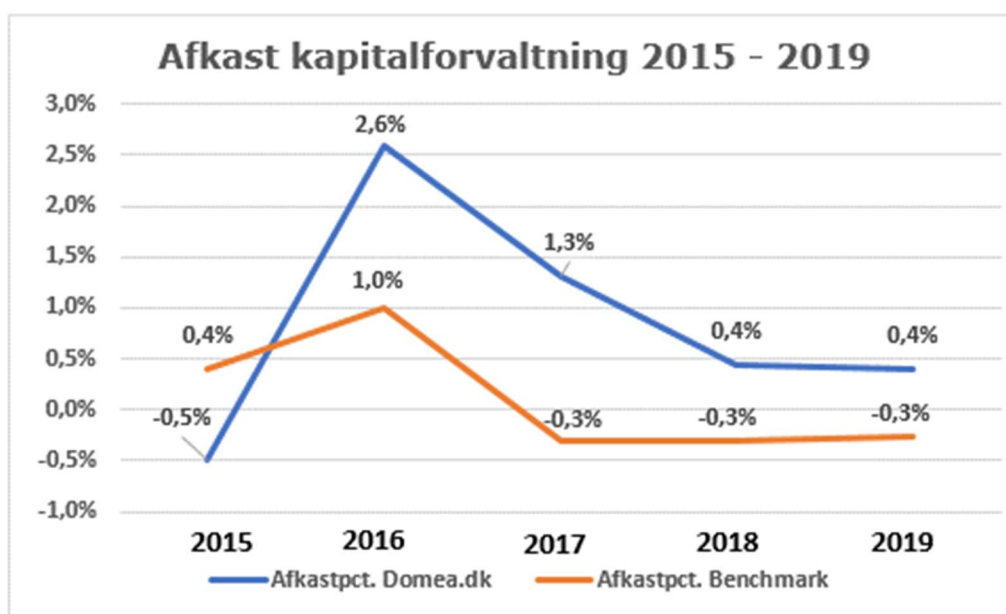
De øgede personaleudgifter i 2019 kan henføres til især overenskomstmæssige stigninger, opnormeringer pga. tilgangen af erhvervskunder og et højt aktivitetsniveau i Byggeri og byudvikling. Hertil skal bemærkes, at 2018 var et år med specielt lave personaleudgifter bl.a. grundet vakante stillinger i Byggeri og byudvikling, direktionen og Økonomi.



ÅRETS KAPITALAFKAST FOR DOMEA.DK'S KUNDER

Domea.dk forvalter godt 2 mia. kr. af boligorganisationernes penge. Pengene består primært af boligorganisationernes øremærkede midler til henlæggelser og dispositionsfond. I 2019 gav denne forvaltning kunderne et afkast på 7,2 mio. kr. svarende til en forrentning på 0,4 pct.

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 0,7 procentpoint højere end markedet.



Resultatopgørelse

For perioden 1. januar 2019 - 31. december 2019

| Konto Note Specifikation | | Regnskab | Budget | Budget | |
|--------------------------|----|--|--------------------|----------------|----------------|
| | | 2019 | 2019 | 2020 | |
| | | (i 1.000 kr.) | | (i 1.000 kr.) | |
| | | (Ej revideret) | | (Ej revideret) | |
| UDGIFTER | | | | | |
| Ordinære udgifter | | | | | |
| 501 | 1 | Bestyrelsesvederlag m.v. | 1.236.715 | 1.308 | 1.337 |
| 502 | 2 | Mødeudgifter, kontingenter m.v. | 4.562.449 | 4.682 | 5.234 |
| 511 | 3 | Personaleudgifter | 100.098.307 | 99.924 | 103.608 |
| 513 | 4 | Kontorholdsudgifter (incl. IT-drift) | 27.395.619 | 29.216 | 29.742 |
| 514 | 5 | Kontorlokaleudgifter (incl. afskrivning) | 7.321.730 | 7.368 | 7.596 |
| | | Afskrivninger Inventar | 237.814 | 251 | 251 |
| | | Afskrivninger Biler inkl. tab/gevinst | 171.036 | 581 | 197 |
| | | Afskrivninger IT | 4.176.040 | 4.000 | 4.000 |
| 516 | | Særlige aktiviteter | 0 | 0 | 50 |
| 521 | | Revision | 375.000 | 428 | 420 |
| 530 | | Bruttoadministrationsudgifter | 145.574.710 | 147.758 | 152.435 |
| 531 | 6 | Tilskud til administrerede enheder | 8.322.213 | 854 | 750 |
| | 7 | Tilskud til sideaktiviteter | 104.119 | 200 | 200 |
| 532 | 11 | Renteudgifter | 7.208.889 | 0 | 0 |
| 540 | | Samlede ordinære udgifter | 161.209.930 | 148.812 | 153.385 |
| 541 | 8 | Ekstraordinære udgifter | 4.359.373 | 0 | 0 |
| | | Udgifter i alt | 165.569.303 | 148.812 | 153.385 |
| 551 | | Overskudsfordeling: | | | |
| | | 1. Henlæggelse til arbejdskapitalen | 5.692.160 | -729 | 152 |
| | | 2. Henlæggelse til Byggerisikofond | 4.829.496 | 4.400 | 4.000 |
| | | 3. Henlæggelse til Investeringsfond | 2.164.334 | 2.200 | 2.200 |
| | | I alt | 12.685.990 | 5.871 | 6.352 |
| 560 | | Udgifter og evt. overskud i alt | 178.255.293 | 154.683 | 159.737 |

Resultatopgørelse

For perioden 1. januar 2019 - 31. december 2019

| Konto Note Specifikation | | Regnskab 2019 | Budget 2019 (i 1.000 kr.) | Budget 2020 (i 1.000 kr.) |
|--------------------------|----|--|---------------------------------|---------------------------------|
| | | | (Ej revideret) | (Ej revideret) |
| INDTÆGTER | | | | |
| Ordinære indtægter | | | | |
| 601 | 9 | Administrationsbidrag | | |
| | | 1. Organisationer, hovedaktivitet | 96.177.460 | 94.193 |
| | | 2. Andet støttet boligbyggeri | 975.980 | 0 |
| | | 3. Sideaktivitetsafdelinger | 1.015.838 | 0 |
| | | 4. Bidrag til Investeringsfond | 2.164.334 | 2.200 |
| 602 | 10 | Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser | 18.459.987 | 17.385 |
| 603 | 11 | Renteindtægter | 7.871.962 | 0 |
| 605 | | Byggesagshonorar, nybyggeri | 27.985.062 | 20.600 |
| 605 | | Honorar vedr. Byggerisikofond | 4.829.496 | 4.400 |
| 606 | | Byggesagshonorar, forbedringsarbejder m.v. | 9.423.548 | 15.000 |
| 608 | 12 | Særlige aktiviteter | 1.867.253 | 905 |
| 610 | | Samlede ordinære indtægter i alt | 170.770.920 | 154.683 |
| 611 | 8 | Ekstraordinære indtægter i alt | 7.484.373 | 0 |
| 620 | | Indtægter i alt | 178.255.293 | 154.683 |
| 630 | | Indtægter og evt. underskud i alt | 178.255.293 | 154.683 |

Balance

Pr. 31. december 2019

| Konto | Note | Specifikation | Indeværende år 2019 | Sidste år 2018 (i 1.000 kr.) |
|--|------|---|------------------------|------------------------------------|
| AKTIVER | | | | |
| <u>Anlægsaktiver</u> | | | | |
| <u>Materielle anlægsaktiver:</u> | | | | |
| 701 | 13 | Administrationsbygninger Kontantværdi pr. 31.12.19 kr. 8.360.000 heraf grundværdi kr. 815.700 | 6.772.948 | 6.958 |
| 702 | 14 | Inventar | 504.373 | 650 |
| 703 | 15 | Automobiler | 745.153 | 824 |
| 704 | 16 | IT-anlæg | 5.301.348 | 7.431 |
| 709 | 17 | Andre anlægsaktiver | 374.119 | 533 |
| <u>Finansielle anlægsaktiver:</u> | | | | |
| 715 | 18 | Kapitalindskud, sideaktiviteter | 1.847.956 | 1.848 |
| | 19 | Særstøttelån m.v. Deposita | 2.992.011 1.735.386 | 3.382 1.725 |
| 720 | | Anlægsaktiver i alt | 20.273.294 | 23.351 |
| <u>Omsætningsaktiver</u> | | | | |
| <u>Tilgodehavender</u> | | | | |
| 721.1 | 20 | Organisationer/afdelinger | 7.988.259 | 12.415 |
| 725.9 | | Debitorer | 2.137.600 | 2.950 |
| 726 | 21 | Andre tilgodehavender | 2.132.348 | 6.277 |
| 727 | 22 | Forudbetalte udgifter | 2.664.704 | 2.267 |
| 731 | 23 | Værdipapirer/obligationsbeholdning | 2.079.504.529 | 1.971.260 |
| 732 | | <u>Likvide beholdninger:</u> | | |
| | | 1. Kassebeholdning | 182 | 3 |
| | | 2. Bankbeholdning | 55.482.558 | 50.979 |
| 740 | | Omsætningsaktiver i alt | 2.149.910.179 | 2.046.151 |
| 750 | | AKTIVER I ALT | 2.170.183.473 | 2.069.501 |

Balance

Pr. 31. december 2019

| Konto | Note | Specifikation | Indeværende år 2019 | Sidste år 2018 (i 1.000 kr.) |
|--------------------------------|------|-------------------------------|------------------------|------------------------------------|
| PASSIVER | | | | |
| <u>Egenkapital</u> | | | | |
| 802 | | Garantikapital | 0 | 227 |
| 805 | 24 | Arbejdskapital | 99.217.900 | 90.835 |
| 810 | | Egenkapital i alt | 99.217.900 | 91.062 |
| <u>Langfristet gæld</u> | | | | |
| 829 | | Feriepengeforpligtelse | 3.054.000 | 0 |
| 812 | | Deposita | 152.986 | 153 |
| 820 | | Langfristet gæld i alt | 3.206.986 | 153 |
| <u>Kortfristet gæld</u> | | | | |
| 821 | 25 | Administrerede enheder | 1.888.794.227 | 1.846.680 |
| 824 | | Bankgæld | 132.363.516 | 88.611 |
| 825 | | Leverandører | 5.015.655 | 3.646 |
| 826 | | Skyldige omkostninger | 4.431.066 | 2.983 |
| 829 | | Feriepengeforpligtelse | 10.994.940 | 12.677 |
| 830 | 26 | Anden kortfristet gæld | 26.159.182 | 23.690 |
| 840 | | Kortfristet gæld i alt | 2.067.758.586 | 1.978.286 |
| 850 | | PASSIVER I ALT | 2.170.183.473 | 2.069.501 |

- 27 Eventualforpligtelser
- 28 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

| | Indeværende år 2019 (i 1.000 kr.) | Sidste år 2018 (i 1.000 kr.) |
|---|---|---|
| Årets resultat | 12.686 | 9.210 |
| Årets afskrivninger tilbageført | 4.928 | 5.636 |
| Nedskrivning af sideaktivitet til indre værdi | 0 | 1 |
| Anvendt til Digital Strategi 16/17 og strategi "Fremtidens individuelle fællesskab" | -2.909 | -4.127 |
| Regulering af hensættelse til tab | 3.000 | 5.100 |
| Ændring i tilgodehavender hos administrerede enheder | 4.427 | -916 |
| Ændring i andre tilgodehavender/forudbetalte udgifter | 4.558 | -62 |
| Ændring i deposita | -10 | -25 |
| Ændring i vare- og omkostningskreditorer | 2.817 | -2.755 |
| Ændring i anden kortfristet gæld | 841 | -317 |
| PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET | 30.338 | 11.745 |
| Køb af materielle anlægsaktiver | -2.921 | -1.931 |
| Salg af materielle anlægsaktiver | 692 | 4.628 |
| Modtaget fra finansiel investering | 0 | 118 |
| Afdrag på langfristede særstøttelån | 390 | 384 |
| PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET | -1.839 | 3.199 |
| Afdrag på langfristet gæld | 0 | -1.490 |
| Betalt udbytte i regnskabsåret | 0 | -11 |
| Tilbage køb af garantibeviser | -227 | -13 |
| Forsikringserstatning til fælles dispositionsfond | 1.450 | 0 |
| Bidrag til fælles dispositionsfond | 277 | 3.011 |
| Tilskud/udlån fra fælles dispositionsfond | 4 | -356 |
| Tilskud til byggesager fra Byggerisikofond | -3.125 | -1.000 |
| PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET | -1.621 | 141 |
| ÆNDRING I LIKVIDER | 26.878 | 15.085 |
| Likvider 1. januar | 86.952 | 71.867 |
| LIKVIDER 31. DECEMBER | 113.830 | 86.952 |
| Likvider, netto, 31. december specificeres således: | | |
| Værdipapirdepoter | 2.079.505 | 1.971.260 |
| Indestående i pengeinstitutter mv. | 55.483 | 50.980 |
| Kassebeholdninger | 0 | 3 |
| Bankgæld | -132.364 | -88.611 |
| Gæld til administrerede enheder | -1.888.794 | -1.846.680 |
| LIKVIDER, NETTOINDESTÅENDE | 113.830 | 86.952 |

Faste noter

For perioden 1. januar 2019 - 31. december 2019

| Konto | Note | Specifikation | Indeværende år | Budget | Budget |
|-------|------|---|--------------------|----------------|----------------|
| | | | 2019 | 2019 | 2020 |
| | | | (i 1.000 kr.) | (i 1.000 kr.) | (i 1.000 kr.) |
| | | | | (Ej revideret) | (Ej revideret) |
| 501 | 1 | Bestyrelsesvederlag m.v. | | | |
| | | Formand | 275.798 | | |
| | | Næstformand | 183.866 | | |
| | | Øvrige bestyrelsesmedlemmer | 777.051 | | |
| | | Bestyrelsesvederlag m.v. i alt | <u>1.236.715</u> | <u>1.308</u> | <u>1.337</u> |
| 502 | 2 | Mødeudgifter, kontingenter mv. | | | |
| | | Mødeudgifter og fællesarrangementer | 1.754.096 | 1.843 | 1.799 |
| | | Repræsentation | 74.939 | 50 | 81 |
| | | Autodrift | 836.323 | 588 | 893 |
| | | Kørsels- og rejsegodtgørelse | 1.274.808 | 1.439 | 1.695 |
| | | Anden transport og overnatning | 558.383 | 587 | 606 |
| | | Falck og kontingenter | 63.900 | 175 | 160 |
| | | Mødeudgifter, kontingenter mv. i alt | <u>4.562.449</u> | <u>4.682</u> | <u>5.234</u> |
| 511 | 3 | Personaleudgifter | | | |
| | | Lønninger adm.personale | 81.774.416 | 78.530 | 81.488 |
| | | Overført til sideaktiviteter | -969.427 | -1.000 | -1.000 |
| | | Vikarassistance | 477.600 | 302 | 300 |
| | | Pension og ferietillæg | 12.581.557 | 15.519 | 16.092 |
| | | Andre udgifter til social sikring | 1.422.168 | 1.300 | 1.306 |
| | | Forsikringer | 508.122 | 963 | 966 |
| | | Personalerekruttering | 632.576 | 467 | 566 |
| | | Regnskabsmæssig assistance | 90.600 | 100 | 100 |
| | | Fortæring på kontoret | 1.500.821 | 1.085 | 1.284 |
| | | Diverse personaleudgifter | 872.888 | 1.004 | 1.153 |
| | | Kursusudgifter | 1.206.987 | 1.654 | 1.353 |
| | | Personaleudgifter i alt | <u>100.098.307</u> | <u>99.924</u> | <u>103.608</u> |
| | | Heraf løn og pension til direktionen: | | | |
| | | Administrerende direktør | <u>1.929.565</u> | | |
| | | I alt | <u>1.929.565</u> | | |

Herudover har direktionen fri bil stillet til rådighed.

Gennemsnitlig antal medarbejdere i regnskabsåret: 144

Faste noter

For perioden 1. januar 2019 - 31. december 2019

| Konto | Note | Specifikation | Indeværende år | Budget | Budget |
|-------|------|--|-------------------|----------------|----------------|
| | | | 2019 | 2019 | 2020 |
| | | | (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 | 286.192 | 0 | 301 |
| | | Forsikringer | 1.398.165 | 1.600 | 1.760 |
| | | Telefon | 868.798 | 1.052 | 1.068 |
| | | Vedligeholdelse af kontormaskiner | 24.514 | 75 | 75 |
| | | Småanskaffelser | 1.300.170 | 600 | 598 |
| | | Leasing af kontormaskiner | 117.405 | 111 | 111 |
| | | Frankering og porto | 812.418 | 1.106 | 1.150 |
| | | Kontorartikler og tryksager | 243.787 | 231 | 211 |
| | | Fagskrifter og aviser | 402.442 | 345 | 336 |
| | | Lejeindbetalinger/PBS | 2.417.712 | 2.513 | 2.513 |
| | | Konsulenthonorar: | | | |
| | | Honorar kundeservicemåling | 347.520 | | |
| | | Udgifter callcenter | 479.886 | | |
| | | Honorar vedr. lederudvikling og trivsel m.m. | 512.143 | | |
| | | Projektledelse driftsprojekter | 269.500 | | |
| | | Honorar vedr. øvrig drift | 524.499 | 2.133.548 | 1.292 |
| | | Markedsføring: | | | |
| | | Forretningsdrift | 385.530 | | |
| | | Byggedrift | 376.550 | 762.080 | 1.345 |
| | | Diverse kontorholdsudgifter | 473.103 | 352 | 410 |
| | | Kontorhold i alt | 11.240.333 | 10.622 | 11.007 |
| | | IT-drift: | | | |
| | | Licenser | 10.888.929 | 12.474 | 12.661 |
| | | Teknisk service | 2.621.069 | 2.470 | 2.790 |
| | | Konsulentassistance | 771.454 | 1.517 | 1.340 |
| | | Leasing og service af udstyr | 1.528.197 | 1.500 | 1.500 |
| | | Dataforbindelser | 345.637 | 533 | 444 |
| | | IT-drift i alt | 16.155.286 | 18.494 | 18.735 |
| | | Kontorholdsudgifter i alt | 27.395.619 | 29.116 | 29.742 |

Faste noter

For perioden 1. januar 2019 - 31. december 2019

| Konto | Note | Specifikation | Indeværende år | Budget | Budget |
|---------|------|--|-------------------|----------------|----------------|
| | | | 2019 | 2019 | 2020 |
| | | | (i 1.000 kr.) | (i 1.000 kr.) | (i 1.000 kr.) |
| | | | | (Ej revideret) | (Ej revideret) |
| 514 | 5 | Kontorlokaleudgifter (incl. afskrivning) | | | |
| | | Lejede lokaler, leje | 3.454.393 | 3.500 | 3.500 |
| | | Fællesudgifter | 1.016.191 | 1.120 | 1.120 |
| | | Ejendomsskatter | 16.776 | 15 | 18 |
| | | El, vand og varme | 835.238 | 925 | 934 |
| | | Lejeindtægter | -791.545 | -623 | -621 |
| | | Renovation, vedligeholdelse, rengøring m.v. | 1.938.856 | 1.628 | 1.779 |
| | | Forsikringer | 116.445 | 171 | 171 |
| | | Afskrivning af ejendomme og indret. af lokaler | 343.432 | 328 | 340 |
| | | Diverse lokaleudgifter | 370.361 | 271 | 320 |
| | | Leje af P-pladser | 21.584 | 33 | 35 |
| | | Kontorlokaleudgifter i alt | 7.321.730 | 7.368 | 7.596 |
| 531 | 6 | Tilskud til administrerede enheder | | | |
| | | Tilskud til administrerede enheder | 8.072.213 | 604 | 500 |
| | | Tilskud til kunstfond | 250.000 | 250 | 250 |
| | | Tilskud til afdelinger i alt | 8.322.213 | 854 | 750 |
| 533/604 | 7 | Tilskud til sideaktiviteter | | | |
| | | Drift af feriebolig | 104.119 | 200 | 200 |
| | | Tilskud til sideaktiviteter i alt | 104.119 | 200 | 200 |
| 541/611 | 8 | Ekstraordinære poster | | | |
| | | Ekstraordinære udgifter | | | |
| | | Udgifter til Digital Strategi 16/17 | 637.349 | | |
| | | Forsikringserstatning ovf. til bunden konto for særlige formål | 1.450.000 | | |
| | | Udgifter til Strategi "Fremtidens individuelle fællesskab" | 2.272.024 | | |
| | | Ekstraordinære udgifter i alt | 4.359.373 | 0 | 0 |
| | | Ekstraordinære indtægter | | | |
| | | Overført fra Byggerisikofonden | -3.125.000 | | |
| | | Forsikringserstatning byggesager | -1.450.000 | | |
| | | Overført fra arbejdskapitalen | -2.909.373 | | |
| | | Ekstraordinære indtægter i alt | -7.484.373 | 0 | 0 |
| | | Ekstraordinære poster i alt | -3.125.000 | 0 | 0 |

Faste noter

For perioden 1. januar 2019 - 31. december 2019

| Konto | Note | Specifikation | Indeværende år 2019 | Budget 2019 (i 1.000 kr.) | Budget 2020 (i 1.000 kr.) |
|---------|------|--|------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | | | | (Ej revideret) | (Ej revideret) |
| 601 | 9 | <u>Oversigt over administrationsomkostninger</u> | | | |
| | | Bruttoadministrationsudgift (konto 530) | 145.574.710 | 147.758 | 152.435 |
| | | - Lovmæssige gebyrer (konto 602) | -18.459.987 | -17.385 | -17.353 |
| | | - Byggesagshonorarer m.v. (konto 605-608) | -44.105.359 | -40.905 | -40.661 |
| | | Nettoadm.udgift vedr. egne afd. i drift | <u>83.009.364</u> | <u>89.468</u> | <u>94.421</u> |
| | | Pr. lejemålsenhed (2018 kr. 1.380) | <u>1.377</u> * | | |
| | | 1. Organisationer, hovedaktivitet | 96.177.460 | 94.193 | 99.523 |
| | | 2. Andet støttet boligbyggeri | 975.980 | 0 | 0 |
| | | 3. Sideaktivitetsafdelinger | 1.015.838 | 0 | 0 |
| | | 4. Bidrag til Investeringsfond | <u>2.164.334</u> | <u>2.200</u> | <u>2.200</u> |
| | | I alt | <u>100.333.612</u> | <u>96.393</u> | <u>101.723</u> |
| | | (* Tallet er opgjort ved division med antal administrerede lejemålsenheder inkl. erhvervskunder) | | | |
| 602 | 10 | <u>Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser</u> | | | |
| | | 1. Vaskeri- og forbrugsregnskabshonorar | 8.605.596 | 8.272 | 8.250 |
| | | 2. Restancegebyr (påkravsgebyr) | 2.292.833 | 2.010 | 2.000 |
| | | 3. Venteliste-/opnoteringsgebyr | 6.797.517 | 6.600 | 6.600 |
| | | 4. Antenneregnskabsgebyr | <u>764.042</u> | <u>503</u> | <u>503</u> |
| | | Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser | <u>18.459.987</u> | <u>17.385</u> | <u>17.353</u> |
| 603/532 | 11 | <u>Opgørelse af nettorenteindtægt</u> | | | |
| 603 | | <u>Renteindtægter</u> | | | |
| | | Bankbeholdning, værdipapirer (fællesforv.) | <u>7.871.962</u> | | |
| | | Renteindtægter i alt | <u>7.871.962</u> | <u>0</u> | <u>0</u> |
| 532 | | <u>Renteudgifter</u> | | | |
| | | Kapitalforvaltning, rentesats 0,39% | 7.153.397 | | |
| | | Diverse renter | <u>55.492</u> | | |
| | | Renteudgifter i alt | <u>7.208.889</u> | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | | Nettorenteindtægt | <u>663.073</u> | | |
| | | Nettorenteindtægt pr. lejemålsenhed (2018 kr. 10) | <u>11</u> | | |
| | | (svarende til beregningsgrundlaget for administrationsbidrag) | | | |

Faste noter

For perioden 1. januar 2019 - 31. december 2019

| Konto | Note | Specifikation | Indeværende år | Budget | Budget |
|-------|------|----------------------------------|------------------|----------------|----------------|
| | | | 2019 | 2019 | 2020 |
| | | | (i 1.000 kr.) | (i 1.000 kr.) | (i 1.000 kr.) |
| | | | | (Ej revideret) | (Ej revideret) |
| 608 | 12 | Særlige aktiviteter | | | |
| | | Indkøbsordning | 952.447 | 905 | 910 |
| | | Salg "Lærebog om almene boliger" | 177.565 | 0 | 0 |
| | | Konsulentonorar | 256.085 | 0 | 0 |
| | | Kursusindtæger | 481.156 | 0 | 151 |
| | | Særlige aktiviteter i alt | <u>1.867.253</u> | <u>905</u> | <u>1.061</u> |

Faste noter

For perioden 1. januar 2019 - 31. december 2019

| Konto Note Specifikation | Indeværende år 2019 | Sidste år 2018 (i 1.000 kr.) |
|---|--------------------------------|---|
| 701 13 <u>Administrationsbygninger</u> | | |
| Svendborg | | |
| Kontantværdi pr. 31.12.2019: kr. 7.000.000 | | |
| Anskaffelsessum primo | 7.575.365 | |
| Anskaffelsessum pr. 31. december 2019 | <u>7.575.365</u> | |
| Afskrivninger og nedskrivninger primo | -1.848.987 | |
| Årets afskrivninger | <u>-157.394</u> | |
| Af- og nedskrivninger pr. 31. december 2019 | <u>-2.006.381</u> | |
| Bogført værdi pr. 31. december 2019 | <u><u>5.568.984</u></u> | <u><u>5.726</u></u> |
| Hjørring | | |
| Kontantværdi pr. 31.12.2019: kr. 920.000 | | |
| Anskaffelsessum primo | 1.450.843 | |
| Anskaffelsessum pr. 31. december 2019 | <u>1.450.843</u> | |
| Afskrivninger og nedskrivninger primo | -449.358 | |
| Årets afskrivninger | <u>-20.827</u> | |
| Af- og nedskrivninger pr. 31. december 2019 | <u>-470.185</u> | |
| Bogført værdi pr. 31. december 2019 | <u><u>980.658</u></u> | <u><u>1.001</u></u> |
| Hirtshals | | |
| Kontantværdi pr. 31.12.2019: kr. 440.000 | | |
| Anskaffelsessum primo | 398.382 | |
| Anskaffelsessum pr. 31. december 2019 | <u>398.382</u> | |
| Afskrivninger og nedskrivninger primo | -168.268 | |
| Årets afskrivninger | <u>-6.808</u> | |
| Af- og nedskrivninger pr. 31. december 2019 | <u>-175.076</u> | |
| Bogført værdi pr. 31. december 2019 | <u><u>223.306</u></u> | <u><u>230</u></u> |
| Kontantværdi i alt | <u><u>8.360.000</u></u> | |
| Bogført værdi i alt | <u><u>6.772.948</u></u> | <u><u>6.958</u></u> |

Faste noter

For perioden 1. januar 2019 - 31. december 2019

| Konto Note Specifikation | | Indeværende år 2019 | Sidste år 2018 (i 1.000 kr.) |
|---------------------------------|---|--------------------------------|---|
| 702 | 14 Inventar | | |
| | Anskaffelsessum primo | 4.489.344 | 8.085 |
| | Årets tilgang | 92.457 | 283 |
| | Årets afgang | 0 | -3.878 |
| | Anskaffelsessum pr. 31. december 2019 | <u>4.581.801</u> | <u>4.489</u> |
| | Afskrivninger og nedskrivninger primo | -3.839.614 | -7.487 |
| | Årets afskrivninger | -237.814 | -230 |
| | Andel for solgte og kasserede aktiver | 0 | 3.878 |
| | Afskrivninger og nedskrivninger pr. 31. december 2019 | <u>-4.077.428</u> | <u>-3.840</u> |
| | Inventar i alt | <u>504.373</u> | <u>650</u> |
| 703 | 15 Automobile | | |
| | Anskaffelsessum primo | 1.299.352 | 2.038 |
| | Årets tilgang | 783.378 | 487 |
| | Årets afgang | -1.299.352 | -1.226 |
| | Anskaffelsessum pr. 31. december 2019 | <u>783.378</u> | <u>1.299</u> |
| | Afskrivninger og nedskrivninger primo | -474.958 | -633 |
| | Årets afskrivninger | -157.842 | -403 |
| | Andel for solgte og kasserede aktiver | 594.575 | 561 |
| | Afskrivninger og nedskrivninger pr. 31. december 2019 | <u>-38.225</u> | <u>-475</u> |
| | Automobile i alt | <u>745.153</u> | <u>824</u> |
| 704 | 16 IT-anlæg | | |
| | Anskaffelsessum primo | 42.218.018 | 56.877 |
| | Årets tilgang | 2.046.008 | 1.082 |
| | Årets afgang | 0 | -15.742 |
| | Anskaffelsessum pr. 31. december 2019 | <u>44.264.026</u> | <u>42.218</u> |
| | Afskrivninger og nedskrivninger primo | -34.786.638 | -46.015 |
| | Årets afskrivninger | -4.176.040 | -4.514 |
| | Andel for solgte og kasserede aktiver | 0 | 15.742 |
| | Afskrivninger og nedskrivninger pr. 31. december 2019 | <u>-38.962.677</u> | <u>-34.787</u> |
| | IT-anlæg i alt | <u>5.301.348</u> | <u>7.431</u> |
| 709 | 17 Andre anlægsaktiver | | |
| | Indretning af lejede lokaler | | |
| | Anskaffelsessum primo | 1.584.035 | 1.505 |
| | Årets tilgang | 0 | 79 |
| | Anskaffelsessum pr. 31. december 2019 | <u>1.584.035</u> | <u>1.584</u> |
| | Afskrivninger og nedskrivninger primo | -1.051.513 | -898 |
| | Årets afskrivninger | -158.403 | -153 |
| | Afskrivninger og nedskrivninger pr. 31. december 2019 | <u>-1.209.916</u> | <u>-1.052</u> |
| | Andre anlægsaktiver i alt | <u>374.119</u> | <u>533</u> |

Faste noter

For perioden 1. januar 2019 - 31. december 2019

| Konto Note Specifikation | | Indeværende år 2019 | Sidste år 2018 (i 1.000 kr.) |
|---------------------------------|---|--------------------------------|---|
| 715 | 18 <u>Kapitalindskud sideaktiviteter</u> | | |
| | Mellemværende, sideaktivitet Marielyst | 1.407.769 | 1.408 |
| | Kapitalindskud i anden virksomhed | 440.188 | 440 |
| | Kapitalindskud sideaktiviteter i alt | <u>1.847.956</u> | <u>1.848</u> |
| <hr/> | | | |
| 719 | 19 <u>Særstøttelån mv.</u> | | |
| | Domea Hjørring | 247.000 | 247 |
| | Ishøj Boligselskab | 418.470 | 418 |
| | BS Sognefogedvænget | 0 | 71 |
| | Domea Lunderskov-Kolding | 125.542 | 125 |
| | Domea Ølgod | 317.789 | 335 |
| | Domea Give | 32.113 | 39 |
| | Fanø Boligselskab | 0 | 8 |
| | Domea Juelsminde | 400.000 | 400 |
| | Kerteminde-Munkebo BS | 309.000 | 509 |
| | Kerteminde-Munkebo BS | 642.097 | 678 |
| | BSB Ørbæk | 0 | 52 |
| | Domea Egtved | 500.000 | 500 |
| | Særstøttelån mv. i alt | <u>2.992.011</u> | <u>3.382</u> |

Faste noter

For perioden 1. januar 2019 - 31. december 2019

| Konto Note Specifikation | | Indeværende år 2019 | Sidste år 2018 (i 1.000 kr.) |
|---------------------------------|---|--------------------------------|---|
| 721 | 20 <u>Mellemværende med administrerede enheder</u> | | |
| | Mellemværende DSI | 458.090 | 262 |
| | Mellemværende Servicearealer | 5.295.918 | 4.658 |
| | Mellemværende Sociale helhedsplaner | 21.561 | 52 |
| | Mellemværende Ejerforeninger | 1.207.793 | 1.364 |
| | Mellemværende Boligorganisationer | 0 | 3.525 |
| | Mellemværende Servicecentre | <u>1.004.897</u> | <u>2.554</u> |
| | Mellemværende med administrerede enheder | <u><u>7.988.259</u></u> | <u><u>12.415</u></u> |
| 725/ 726 | 21 <u>Andre tilgodehavender</u> | | |
| | Domea.dk Byg og Service A/S | 91.939 | 96 |
| | Tilgodehavende byggehonorar | 346.800 | 0 |
| | Energi og Miljø | 337.594 | 118 |
| | Udlæg projekteringsudgifter | 0 | 385 |
| | Tilgodehavende tidligere administration | 541.023 | 500 |
| | Diverse | 427.729 | 130 |
| | Erstatning vedr. byggesag | 0 | 5.000 |
| | Tilgodehavende moms | 248.172 | 0 |
| | Udlæg | <u>139.091</u> | <u>48</u> |
| | Andre tilgodehavender i alt | <u><u>2.132.348</u></u> | <u><u>6.277</u></u> |
| 727 | 22 <u>Forudbetalte udgifter</u> | | |
| | Forsikringer | 207.082 | 278 |
| | IT udgifter | 2.345.817 | 1.850 |
| | Øvrige | <u>111.805</u> | <u>138</u> |
| | Forudbetalte udgifter i alt | <u><u>2.664.704</u></u> | <u><u>2.266</u></u> |
| 732.3 | 23 <u>Værdipapirer/obligationsbeholdning</u> | | |
| | Nordea Markets | 306.896.081 | 305.605 |
| | Danske Capital | 906.184.381 | 900.568 |
| | Nordea Investment | 184.457.493 | 183.967 |
| | PP Capital | 207.713.770 | 109.048 |
| | Nykredit Asset Management | <u>474.252.804</u> | <u>472.073</u> |
| | Værdipapirer i alt | <u><u>2.079.504.529</u></u> | <u><u>1.971.261</u></u> |

Faste noter

For perioden 1. januar 2019 - 31. december 2019

| Konto Note Specifikation | Indeværende år 2019 | Sidste år 2018 (i 1.000 kr.) |
|---|------------------------|------------------------------------|
| 805 24 Arbejds kapital | | |
| Overskudskonto | | |
| Saldo ved årets begyndelse | 48.279.922 | 49.037 |
| Årets resultat | 5.692.160 | 3.754 |
| Overført til dækning af Digital strategi 16/17 | -637.349 | -1.702 |
| Overført til dækning af udgifter til strategi "Fremtidens individuelle fællesskab" | -2.272.025 | -2.425 |
| Afvikling på særstøttelån ovf. til Investeringsfond | -390.480 | -384 |
| Saldo ved årets slutning | <u>50.672.228</u> | <u>48.280</u> |
| Bunden konto til særlige formål | | |
| Saldo ved årets begyndelse | 36.069.801 | 33.030 |
| Overført fra overskudskonto | 0 | 384 |
| Forsikringserstatning | 1.450.000 | -996 |
| Tilbagebetalt fra afdelinger | 4.360 | 640 |
| Overført til Investeringsfond | -24.408.434 | 0 |
| Bidrag fra administrerede enheder | 276.530 | 3.011 |
| Saldo ved årets slutning | <u>13.392.257</u> | <u>36.069</u> |
| Investeringsfond | | |
| Saldo ved årets begyndelse | 0 | 0 |
| Overført fra bunden konto til særlige formål | 24.408.434 | 0 |
| Overførte afdrag på særstøttelån | 390.480 | 0 |
| Bidrag fra administrerede enheder | 2.164.334 | 0 |
| Saldo ved årets slutning | <u>26.963.248</u> | <u>0</u> |
| Risikofond i forbindelse med byggeri | | |
| Saldo ved årets begyndelse | 6.485.671 | 4.841 |
| Tilskud til byggesager | -3.125.000 | -3.800 |
| Årets henlæggelse til Byggerisikofond | 4.829.496 | 5.445 |
| Saldo ved årets slutning | <u>8.190.167</u> | <u>6.486</u> |
| Saldo ved årets slutning | <u>99.217.900</u> | <u>90.835</u> |
| Arbejds kapital i alt pr. lejemålsenhed (2018 : 1.629 kr.) | <u>1.646</u> | |
| Arbejds kapital i alt opdelt: | | |
| Priværdi administrationsejendomme | 6.772.948 | 6.958 |
| Særstøttelån | 2.992.011 | 3.382 |
| Bunden konto til særlige formål | 13.392.257 | 36.069 |
| Byggerisikofond | 8.190.167 | 6.486 |
| Investeringsfond | 26.963.248 | 0 |
| Kapitalindskud, sideaktiviteter | 1.847.956 | 1.848 |
| Bunden del i alt | 60.158.587 | 54.743 |
| Disponibel del i alt | 39.059.313 | 36.092 |
| Saldo ultimo | <u>99.217.900</u> | <u>90.835</u> |

Faste noter

For perioden 1. januar 2019 - 31. december 2019

| Konto Note Specifikation | | Indeværende år 2019 | Sidste år 2018 (i 1.000 kr.) |
|---------------------------------|---|--------------------------------|---|
| 821 | 25 <u>Mellemværende med administrerede enheder</u> | | |
| | Mellemværende Boligorganisationer | 1.870.633.507 | 1.834.505 |
| | Mellemværende Ejerforeninger | 309.683 | 3.553 |
| | Mellemværende Servicearealer | 9.729.541 | 1.862 |
| | Mellemværende DSI | 672.588 | 32 |
| | Mellemværende Sociale helhedsplaner | 3.960.335 | 4.451 |
| | Mellemværende Servicecentre | <u>3.488.572</u> | <u>2.276</u> |
| | Administrerede enheder | <u><u>1.888.794.227</u></u> | <u><u>1.846.680</u></u> |
| <hr/> | | | |
| 830 | 26 <u>Anden kortfristet gæld</u> | | |
| | Skyldig moms | 0 | 621 |
| | Skyldig løn og pension | 2.124.947 | 1.962 |
| | Skyldige feriepenge | 366.563 | 781 |
| | Skyldigt udbytte | 0 | 28 |
| | Skyldig A-skat m.v. | 3.044.837 | 2.494 |
| | Hensættelse til fremtidige tilskud og tab | 18.700.000 | 15.700 |
| | Hensættelse til 1 og 5 års eftersyn | 1.556.861 | 945 |
| | Igangværende tilskudssager | 0 | 236 |
| | Diverse | 0 | 726 |
| | Domea.dk Fonden | <u>365.974</u> | <u>197</u> |
| | Anden kortfristet gæld i alt | <u><u>26.159.182</u></u> | <u><u>23.690</u></u> |

Faste noter

For perioden 1. januar 2019 - 31. december 2019

| Konto Note Specifikation | Indeværende år Sidste år | |
|---------------------------------|---------------------------------|----------------------|
| | 2019 | 2018 |
| | | (i 1.000 kr.) |

27 **Eventualforpligtelser**

Selskabet har indgået ny huslejekontrakt vedrørende Horsensvej i Vejle, som tidligst kan opsiges den 31. marts 2027, hvilket giver en forpligtelse på t.kr. 3.930 i nutidsleje. Lejekontrakten i Høje Taastrup region Øst, er uopsigelig i 1 år fra lejers side svarende til t.kr. 3.812 i nutidsleje.

Selskabet har indgået leasingkontrakter vedrørende IT udstyr med en årlig forpligtelse på t.kr. 920 og en samlet forpligtelse på t.kr. 1.009 frem til 1/10 2022.

Herudover har selskabet indgået leasingaftaler vedrørende biler frem til 01/03 2022 med en årlig forpligtelse på t.kr. 363. Den samlede forpligtelse udgør t.kr. 544.

28 **Pantsætninger og sikkerhedstillelser**

Selskabet hæfter for bankgæld i afd. 3325 Sognefogedvænget, Rødby med t.kr. 188

Til sikkerhed for kreditfaciliteter i pengeinstitut er der afgivet pant i værdipapirdepot nr. 3025420853. Kreditfaciliteten er trukket med t.kr. 32.364 pr. 31.12.2019.

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 25. februar 2020

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 2019 - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af boligorganisationens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 25. februar 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Henrik Brünings
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 3.106

Per Frost Jensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 27.740

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

Gerda Corfitsen

Svend Erik Johansen

Torben Engholm

Uffe Steiner Jensen

Jesper M. Hasemann

Lene Hansen

Tina Louis Kirsmeier

Britt Rytkjær Vogt

Jacob Rosholm

Allan Aistrup

Kim Randrup

Bente Overgaard

Taastrup, den 25. februar 2020

Øverste myndigheds påtegning

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

Nyborg, den 3. april 2020

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) og 40% (fysisk færdiggørelse), 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.