

Almene boligorganisationer

Regnskab for Domea.dk

Regnskabsperiode

01.01.2020 - 31.12.2020

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	å lejemåls- enhed	Antal leje- målsenheder
Lejligheder (inkl. lette kollektivboliger, ungdoms- og ældreboliger)		1	59.134
Servicearealer		-	339
Erhvervslejemål		1 pr. påbeg. 60 m ²	393
Institutioner		1 pr. påbeg. 60 m ²	415
Garager/carporte		1/5	382
Andre lejemål		1/5	33
Lejemålsenheder i alt			60.696

Renteberegningsmetode:

Rentesatser (gennemsnit):

Dag til dag

Afdelingsmidler i forvaltning

Udlån datterorganisationer

Udlån sideaktiviteter

0,81%

1,00%

2,00%

Indholdsfortegnelse

	side
Årsberetning	1
Resultatopgørelse udgifter	9
Resultatopgørelse indtægter	10
Balance aktiver	11
Balance passiver	12
Pengestrømsopgørelse	13
Noter til resultatopgørelsen	14-18
Noter til balancen	19-25
Påtegninger til årsregnskabet	26-30
Anvendt regnskabspraksis	31-32
Spørgeskema til årsregnskabet	33

ÅRSBERETNING 2020

2020 blev et anderledes år for Domea.dk – et år hvor den globale coronaepidemi vendte op og ned på det meste.

Arrangementer og konferencer måtte udskydes og aflyses, møder blev for en stor dels vedkommende afviklet digitalt, opgaver blev løst på distancen og rigtig mange medarbejdere måtte arbejde hjemmefra i lange perioder.

Restriktioner og forholdsregler har fyldt meget i året, der er gået. Vi har holdt afstand, sprittet af og begrænset mødeaktivitet og social kontakt til et absolut minimum. Det har været udfordrende, men både bestyrelsesmedlemmer i boligorganisationerne og medarbejderne har på fornemmeste vis taget ansvar for sig selv og for hinanden.

DIGITAL OMSTILLING

2020 har været et år, hvor der er blevet fundet løsninger på mange af de udfordringer, som epidemien har skabt. Og et år, hvor der er blevet taget, hvad der bedst kan betegnes som, et digitalt tigerspring. Både i landscenteret, i servicecentre og i organisationsbestyrelserne rundt om i landet, har man evnet at omstille sig til en ny virkelighed på rekordtid.

Generalforsamlingen blev på grund af corona først afholdt i september. Det foregik med mundbind, god afstand og med brug af fuldmagter, så deltagertallet kunne holdes nede. Ved den lejlighed blev Jesper Hasemann fra Aabybro valgt som ny næstformand for bestyrelsen, mens Ole Wenneberg Nielsen fra kreds Nordjylland indtrådte som menigt medlem. Derudover var der genvalg til de øvrige medlemmer på valg. Bestyrelsens arbejde med at sikre udviklingen af virksomheden er fortsat ufortrødent året igennem, men for en stor dels vedkommende på digital afstand.

Der har i det hele taget været holdt videokonferencer og digitale møder som aldrig før – og vi er alle blevet dygtigere til at mødes og afklare ting i hverdagen på de digitale platforme. Vi er også blevet klogere på, hvordan vi undgår, at geografiske afstande bliver en udfordring for den tværgående dialog i organisationen samt, hvornår og i hvilke sammenhænge hjemmearbejde faktisk viser sig som en gevinst for både produktivitet og trivsel. Den læring vil vi som virksomhed tage med os – også når situationen forhåbentlig normaliseres og vi igen kan mødes ansigt til ansigt.

På trods af nedlukninger og restriktioner har vi haft held med at opretholde kerneforretningen og – med ganske få undtagelser – levere rettidig rådgivning, service og administration til kunderne. Det skyldes ikke mindst en stor og flot indsats af medarbejderne. Der er desuden leveret en tilsvarende stor indsats i de lokale boligorganisationer over hele landet, som på fornem vis er lykkedes med at opretholde bestyrelsesarbejdet trods corona-restriktioner.

SOCIALT ANSVAR PÅ DAGSORDENEN

Domea.dk har sammen med sine kunder markeret sig ved at tage ansvar og vise samfundssind i en række sammenhænge i det forgangne år. Det skete bl.a. i foråret, da landet lukkede ned første gang. Her gik vi forrest i branchen med et initiativ, som hjalp beboere, der var kommet i økonomisk klemme på grund af corona, og som derfor havde svært ved at betale huslejen. Med etableringen af et økonomisk rådgiverteam og via en hurtig og dedikeret indsats med solid opbakning fra kundekredsen, undgik vi unødvendige udsættelser af beboere – og dermed også unødige omkostninger for vores kunder. På samme vis blev der taget hensyn til de leverandører og samarbejdspartnere, som var pressede, da store dele af landet lukkede ned. Her valgte Domea.dk at indføre straksbetaling for udført arbejde, hvilket var med til at holde hånden under især de små, lokale leverandører rundt om i landet.

STRATEGI OMSAT TIL PRAKSIS

Omstillingen af Domea.dk afspejler en generel tendens i branchen, hvor stadig flere organisationsbestyrelser ønsker at være helt tæt på den daglige ledelse og udvikling af deres boligorganisation. Der forventes fleksibilitet i opgaveløsningen og individuelle hensyn, som respekterer det forhold, at den lokale boligorganisation er herre i eget hus og samtidig er med helt fremme, når det handler om bl.a. digitale løsninger, udvikling og effektiv drift. Den udvikling oplever vi i Domea.dk – og vi opfatter den som en helt naturlig del af ledelsen i en moderne og ansvarlig organisationsbestyrelse. Udviklingen kalder samtidig på en anderledes og mere fleksibel tilgang til boligadministration og rådgivning. Og det er blandt andet den udvikling mod en større fleksibilitet og tilpassede løsninger, som er baggrunden for at strategien om 'Fremtidens individuelle fællesskab' med et tydeligt individuelt kundefokus blev til.

Denne strategiske retning er ikke længere ny. Den ligger fast og vil hen over de kommende år transformere Domea.dk. Men 2020 har i høj grad været året, hvor der for alvor, på tværs af en række projekter og initiativer, er blevet taget fat på at eksekvere på den fælles retning for virksomheden. Fællesnævneren for mange af initiativerne i årets løb har handlet om at sætte kunden i centrum for opgaveløsningen og finde balancen mellem det stærke fællesskab og den fleksible opgaveløsning, hvor vores kunder oplever en udstrakt respekt for de individuelle valg, som træffes i en selvstændig boligorganisation.

Fleksible digitale løsninger

Retningen rummer en respekt for den eksisterende kerneforretning og det fællesskab, som er fundamentet for Domea.dk, men den kræver også, at virksomheden udvikler og forny sig bl.a. ved kontinuerligt at styrke de rådgivningsydelser, som tilbydes og ved at skabe fleksible, digitale løsninger med afsæt i individuelle kundebehov.

Det er den omtalte balance mellem fællesskabet og de individuelle valg – og ikke mindst evnen til at omsætte det til ny virksomhedskultur og daglig praksis – som for alvor har fyldt meget i det år, der er gået. 2020 har med andre ord været året, hvor strategien har fået ”ben at gå på” og hvor Domea.dk har konkretiseret og udmøntet en række nye initiativer og projekter, som alle på hver deres måde har afsat i de strategiske mål.

Nye samarbejder

Ét af disse nye tiltag er etableringen af den strategiske referencegruppe, som samledes første gang i september 2020, og i daglig tale har været omtalt som både et ’udviklingslaboratorium’ og et ’kundepanel’. Referencegruppen er nedsat med en bredrepræsentation af kunder fra boligorganisationerne, som er inviteret ind for at trykteste og kvalitetssikre kommende projekter og initiativer. Det er således en meget håndgribelig udløber af ambitionen om at sætte kunden i centrum ved at nye produkter og services udvikles i et stadig tættere samarbejde.

Vigtigheden af den gode kundedialog var også baggrund for, at Domea.dk i 2020 igen indførte regionsmøder i hele landet. Det er møder, hvor kunderne samles, deler viden og afstemmer forventningerne til det fælles samarbejde. De første møder har været digitale, men når restriktionerne tillader det, er det planen også at afholde fysiske regionsmøder.

At forbedre og udvikle samarbejdet på tværs af virksomheden og ud i servicecentre var også en af baggrundene for et andet strategisk projekt, som blev søsat i 2020, nemlig udviklingsprojektet ’Høj kundetilfredshed og kvalitet hver gang vi bygger’. For når vi bygger sammen, er samarbejdet og forventningsafstemningen afgørende for, om processen bliver god for alle parter. Og i takt med at byggesagerne er blevet flere i 2020 – blandt andet som en følge af de frigivne midler fra Landsbyggefonden – så har der været behov for og ønske om at sikre netop dette. Det arbejde blev igangsat i det forgangne år, men fortsætter ind i 2021, hvor resultaterne fra en tværgående arbejdsgruppe skal sættes på form og bringes i spil i dagligdagen.

Økosamarbejde

Partnerskab med Advokatfirmaet Poul Schmith/ Kammeradvokaten er et andet vigtigt strategisk samarbejde, der har set dagens lys i det forgangne år. I foråret 2020 gik Domea.dk og Kammeradvokaten ud med et tilbud om en full-service løsning med professionel juridisk bistand og rådgivning. Kongstanken har været, at Kammeradvokaten har en bred palette af specialiseret juridisk ekspertise, adgang til nye digitale løsninger og en meget størrevolumen, mens Domea.dk’s jurister omvendt er eksperter på det almene område og har en stærk geografisk forankring med kundekontakt i hele landet. Ved at pulje kompetencerne kan vi levere en langt bedre service overfor boligorganisationerne end før. De første erfaringer har været positive – og partnerskabet betyder i dag, at man som kunde hos Domea.dk, altid kan få den rigtige bistand uanset, hvornår behovet opstår. Økosamarbejdet som dette bygger på en bevidsthed om, at vi som virksomhed ikke skal kunne løfte alle opgaver selv eller have alle kompetencer inhouse til enhver tid. Vi skal derimod være i stand til at finde og samarbejde med de rigtige aktører, så vi kan tilbyde attraktive og skalerbare løsninger til vores kunder. Og den tankegang er kommet for at blive i Domea.dk.

STRATEGIEN SORT PÅ HVIDT

Fremtidens individuelle fællesskab udkom i 2020 som en trykt publikation, der blev omdelt til både medarbejdere og ledere. Der blev også holdt digitale medarbejdermøder for hele organisationen, hvor direktionen stillede op for at svare på spørgsmål. Ingen skulle længere kunne være i tvivl om, hvad det er for en retning, virksomheden er slået ind på. Direktionen har i forlængelse af dette afholdt lokale strategidage med særskilt fokus på at inddrage medarbejderne, styrke dialogen om strategien og ikke mindst at sikre, at strategien omsættes til praksis lokalt.

Strategiske temaer

Særligt tre strategiske temaer er stadfæstet i Fremtidens individuelle fællesskab: Fornyelse, vækst og bæredygtighed.

Fornyelse

Vi vil forny os for at skabe værdi for vores kunder med udgangspunkt i deres behov og ønsker. Vi vil udvikle den måde, vi arbejder sammen på og den måde, vi møder vores kunder på.

Vækst

Vi vil vækste for at udvide og udvikle det fællesskab, som giver fordele og skaber resultater. Vi vil arbejde målrettet på at tiltrække nye kunder og vi vil være mere for dem, som allerede har valgt os til.

Bæredygtighed

Vi vil være bæredygtige og udvise samfundsansvar, fordi det giver mening og fordi det er nødvendigt. Det handler både om, hvad vi selv kan bidrage med som virksomhed og hvordan vi bedst hjælper vores kunder med at omsætte bæredygtige ambitioner til konkret handling.

Sidstnævnte fokusområde har bestyrelsen valgt at skærpe i det forgangne år og det var også 'bæredygtighed', der var hovedtemaet på den årlige formand- næstformandskonference, som løb af stablen i november med mere end hundrede deltagende beboerdemokrater. Det blev i øvrigt den første fuldt ud digitale formand- næstformandskonference nogensinde.

HELHEDSORIENTERET TILGANG

De bæredygtige ambitioner er i årets løb desuden blevet slået fast i en ny byggepolitik, som rummer et skærpet fokus på miljømæssig, økonomisk og social bæredygtighed. Her cementeres det, at bæredygtighed i Domea.dk både handler om energioptimering, klimavenlige løsninger, biodiversitet mv., men i lige så høj grad også om at skabe gode, sunde boliger, som er til at betale – om tryghed for beboerne, liv mellem husene og om at fremme forudsætningerne for godt naboskab i velfungerende boligafdelinger. Vi har i Domea.dk med andre ord en bred tilgang til begrebet. Og også her gælder det, at når vi skal lykkes med opgaven som virksomhed, så kræver det, at vi lykkes ved at understøtte vores kunder.

De bæredygtige ambitioner gør sig også gældende, når vi udvikler nye byområder og varetager rollen som strategisk byudvikler i tæt samarbejde med vores kunder. Det gør vi fx i Vinge ved Frederikssund, hvor vi sammen med Boligselskabet Rosenvænget er ved at udvikle et stort byområde med forskellige boformer, ejerformer og attraktive uderum. Projektet har netop fokus på at skabe attraktive boliger, levende byliv og stærke fællesskaber blandt beboerne. Og det er samtidig et eksempel på en byudvikling, hvor det almene byggeri med alle dets kvaliteter er tænkt ind tidligt i processen, som en løftestang for den videre udvikling af området.

Et andet spændende udviklingsprojekt, hvor vi sammen med vores kunde er i fuld gang med at udvikle nye boformer og redefinere rammerne for, hvad den almene bolig skal kunne rumme, ligger i hjertet af det attraktive bykvarter Carlsberg Byen på Vesterbro i København. Her udvikler vi sammen med Boligselskabet DFB, 184 nye almene boliger, som bl.a. retter sig mod en, i bolig-mæssig kontekst, overset gruppe – nemlig enlige forældre, som bor alene med deres børn på skift. Projektet er støttet af Realдания og Kunstfonden og er endnu et af de projekter, som i de kommende år skal bidrage til at forny den almene bolig og gentænke de fysiske rammer for en god hverdag.

EFFEKTIVISERING OG NYE KRAV

Trafik- Bygge og Boligstyrelsen offentliggjorde i sensommeren 2020, at den almene boligsektor havde nået den politiske målsætning om omfattende effektiviseringer af branchen. Ikke kun havde branchen effektiviseret for mere end halvanden milliard – man var endda nået i mål før tid.

Kunderne i Domea.dk havde en stor del af æren for, at vi kom i mål. De gik forrest og effektiviserede for mere end gennemsnittet af branchen. Den indsats de har lagt for dagen, bliver der som bekendt også brug for fremadrettet, eftersom det politiske fokus på effektiviseringer fortsætter i de kommende år under en ny effektiviseringsaftale, som løber frem mod 2026.

I Domea.dk er det ikke nyt at arbejde aktivt med at effektivisere og reducere omkostninger. Det har vi gjort siden vores første effektiviseringsstrategi i 2012. Vi gør det ikke blot fordi, det er et politisk krav, men fordi, det er et vigtigt bidrag til det, vi er sat i verden for – nemlig at holde huslejestigningerne nede og skabe gode og trygge boliger, som er til at betale for mennesker med almindelige indkomster.

Et af de vigtige strategiske projekter, som på en meget direkte vis understøtter dette, er den fælles indkøbsordning. I 2020 blev den nye indkøbsorganisation etableret samtidig med, at der blev sat blæk på kontrakten om det fælles indkøbssystem. Forventningerne er, at det solidariske indkøb kommer til at bidrage med væsentlige omkostningsreduktioner for Domea.dk's kunder, simpelthen fordi vi kan opnå bedre aftaler med leverandørerne, når vi køber ind sammen og forpligter os på at aftage en større volumen. Dertil kommer en forventet gevinst i form af en digitalisering og professionalisering, som skal gøre indkøbsprocessen både mere effektiv og mere brugervenlig.

Fortsatte automatiseringer

Siden 2019 har vi i Domea.dk arbejdet med at implementere robotteknologi, også kaldet RPA teknologi. De første resultater med at "sætte strøm til" forbrugsregnskaberne viste betydelige effektiviseringsgevinster – og det vel at mærke samtidig med, at kvaliteten kunne opretholdes og risikoen for fejl minimeres. Det har givet anledning til viderearbejde med automatiseringer i det forgangne år, både i økonomiafdelingen og som noget nyt også i kundeservice, som efter årets afslutning gik i luften med en automatiseret proces til håndtering af opsigelser. Målet er fortsat at automatisere trivielle og standardiserede processer, så virksomheden kan frigøre tid og ressourcer til styrket kundebetjening, service og rådgivning.

Tilgængelighed

Ambitionen om at tage afsæt i kundens behov, sådan som det er formuleret i virksomhedsstrategien, betyder, at Domea.dk skal være i stand til at honorere de krav og forventninger, som kunder og beboere har. Og med betoningen af dette, stiger også kravet til virksomhedens tilgængelighed – også uden for normal arbejdstid. Derfor kan kunder og beboere kontakte Domea.dk online 24 timer i døgnet via selvbetjeningsløsninger og digitale formularer.

Ud over den døgnåbne online platform, kan man få fat i en medarbejder på telefon eller mail i Kundeservice eller It-afdelingen i hhv. 56 og 81 timer om ugen. Størstedelen af henvendelserne går i dag til Kundeservice, som i det forgangne år modtog ikke færre end 82.000 opkald på telefonerne – og samtidig lykkes med at holde den gennemsnitlige ventetid nede på blot 43 sekunder.

Tilgængeligheden og den gode service, både i de digitale selvbetjeningsløsninger og når man som beboer får medarbejdere fra Domea.dk i røret, er med til at sikre en fortsat høj kundetilfredshed. I 2020 lykkedes det at fastholde en rating på Domea.dk's service som 'Fremragende' på onlineplatformen Trustpilot med en samlet score på 4,3 ud af 5.

MEDARBEJDERNES TRIVSEL

Den vigtigste ressource i Domea.dk er vores medarbejdere. Det er dem, der skal drive den transformation, Domea.dk gennemfører i disse år. Vi tror på, at glade og motiverede medarbejdere som trives, også er medarbejdere, som leverer den bedste service og høj kvalitet til kunderne.

Domea.dk er fortsat en organisation med en høj trivsel, og i dette års trivselsmåling er der ingen parametre, der er faldet. Langt de fleste medarbejdere er glade for at gå på arbejde, og sammenligner vi os med andre virksomheder, ligger Domea.dk godt placeret. Arbejdsglæden blandt medarbejderne ligger højt og over det eksterne benchmark. Det er i den forbindelse værd at bemærke, at vi i 2020 har formået at fastholde en høj arbejdsglæde trods Coronaepidemien, som har vendt op og ned på rutiner og arbejdsgange og medført mere hjemmearbejde, hvilket ellers kan være en udfordring for nogle medarbejdere.

BYGGERI OG BYUDVIKLING

2020 blev endnu et år med fart på i Domea.dk's afdeling for Byggeri og byudvikling. Der blev både sat flere byggeprojekter i drift end i mange år – og dertil kom, at året også bød på en ny boligaftale. En boligaftale som i praksis betød, at der kunne tages hul på den lange kø af kunders renoveringsopgaver, som havde ventet i Landsbyggefonden i årevis. I Domea.dk havde vi ikke mindre end 44 renoveringsprojekter med i den pulje. Grøn Boligaftale 2020 betød også, at man politisk holdt hånden under en byggebranche, som, mange frygtede, ville få det svært under coronakrisen. Og det var præcis de dystre udsigter for branchen og for de nødvendige renoveringer i det almene, som i foråret 2020 fik en række formænd for boligorganisationer hos Domea.dk til at sætte fokus på netop den dagsorden i et åbent brev til ministeren og boligordførerne. Heldigvis var vi ikke alene. Der var opbakning blandt mange aktører i branchen og den 19. maj 2020 faldt den vigtige boligaftale på plads.

Året der er gik, var også året, hvor en række anerkendte arkitektfirmaer dystede om, at skabe den bedste udviklingsplan for DFBs bebyggelse Gadehavegård i Høje-Taastrup. Opgaven med at skabe en helhedsplan for fremtidens Gadehavegård landede hos danske Arkitema Architects, som ifølge dommerkomiteen leverede et overbevisende projekt – til trods for at opgaven bestemt ikke var let. Forandringerne i bebyggelsen kommer nemlig til at påvirke mange beboere, som skal genhuses, enten midlertidigt eller permanent og omfatter både salg, sammenlægning, ommærkning, nedrivning og renovering af henved tusinde boliger. Med opdateringen af ghettoplanen i december 2020 forsvandt Gadehavegård fra listen over 'hårde ghettoer'. En god nyhed, som dog ikke ændrer på det politiske faktum, at udviklingsplanen fortsat skal gennemføres.

I 2020 havde Domea.dk's byggeafdeling, Byggeri og byudvikling, mere end 200 igangværende byggeprojekter til en samlet anlægssum på ca. 12 milliarder kroner.

ØKONOMI I BALANCE

Domea.dk's økonomi er grundlæggende sund og i god balance. Virksomheden gav et overskud på 6,7 mio. kr. i 2020, og Domea.dk's samlede egenkapital udgjorde ved årsskiftet 106,7 mio. kr.

Årets hovedtal

Indtægter, i alt	195,8 mio. kr.
Udgifter, i alt	181,4 mio. kr.
Bruttooverskud vedr. drift	14,4 mio. kr.
Overført til byggerisikofond	4,2 mio. kr.
Overført til investeringsfond	3,5 mio. kr.
Nettooverskud	6,7 mio. kr.

Årets resultat

Årets resultat blev et overskud på 6,7 mio. kr. Det skal ses i forhold til et budgetteret overskud på 0,1mio. kr. Resultatet blev således 6,6 mio. kr. højere end forventet. Øgede honorarindtægter og indtægter fra indkøbsordningen har bidraget til årets positive resultat med 2,7 mio. kr. Tilsvarende har en øget aktivitet inden for byggeri og renovering medført en øget indtægt på byggesagshonorarer på 4,1 mio. kr.

Personaleudgifterne er 4,1 mio. kr. højere som følge af et øget antal ansatte blandt andet til håndtering af den stigende aktivitet samt en øget boligsocial indsats. Derimod er niveauet på de øvrige omkostninger lavere end forventet, hovedsageligt på mødeudgifter, it-drift og it-afskrivinger, hvor der er anvendt 3 mio. kr. mindre end budgetteret. Endelig har Domea.dk opnået et positivt kapitalafkast af Domea.dk's egenkapital på 1,4 mio. kr.

I årets resultat er der på den ene side indeholdt investeringer til Domea.dk's strategi på i alt 1,3 mio. kr. På den anden side er der tilsvarende overført 1,3 mio. kr. fra egenkapitalen til dækning af strategien, så investeringerne i praksis finansieres via træk på egenkapitalen. Det er en videreførelse af hidtidig praksis, hvor udgifter til realisering i første omgang finansieres af egenkapitalen, indtil de planlagte besparelseeffekter af de foretagne investeringer viser sig i driftsregnskabet.

Tilsvarende er der anvendt 1,7 mio. kr. af investeringsfondsmidlerne i forbindelse med etablering af indkøbsordningen, som delvist modsvares af en overførsel fra årets resultat på 1 mio. kr. genereret af øgede indtægter fra indkøbsordningen. Det betyder, at der i 2020 netto er anvendt 0,7 mio. kr. af investeringsfonden til etablering af indkøbsordningen.

BYGGERI OG RISIKOSTYRING

På byggeområdet fik Domea.dk's kunder i 2020 skema A-tilsagn på 708 nye boliger, som skal opføres de kommende år landet over. I 2020 blev 869 nye boliger taget i brug. I 2021 budgetteres med skema A-tilsagn for 500 nye boliger og at 735 nye boliger tages i brug. På renoveringssiden arbejdes der på 58 projekter under Landsbyggefonden.

Den samlede portefølje for bygge- og renoveringsprojekter lå ved udgangen af året på ca. 12 mia. kr. Den byggerelaterede omsætning udgjorde i 2020 hele 25 pct. af den samlede omsætning. Der er med andre ord fortsat et stort potentiale for vækst på byggeområdet, men også en væsentlig risiko, idet risikoen stiger i takt med antallet af byggesager.

I 2020 blev der hensat 4,3 mio. kr. til Byggerisikofonden. Der er i året tilbageført 2,1 mio. kr. som tidligere har været hensat til fremtidige tab på byggesager – sager som nu ikke længere udgør en risiko. Fonden er i årets løb således øget med 6,4 mio. kr. og udgør ved årets udgang 14,6 mio. kr.

Domea.dk arbejder løbende med at reducere risikoen for, at kunderne taber penge på renoveringer og nybyggerier. Det sker gennem en professionel tilgang til sagshåndteringen med flere faste samarbejdspartnere og en stram 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 (eksklusiv renteindtægter, bidrag til byggerisikofond og investeringsfond)

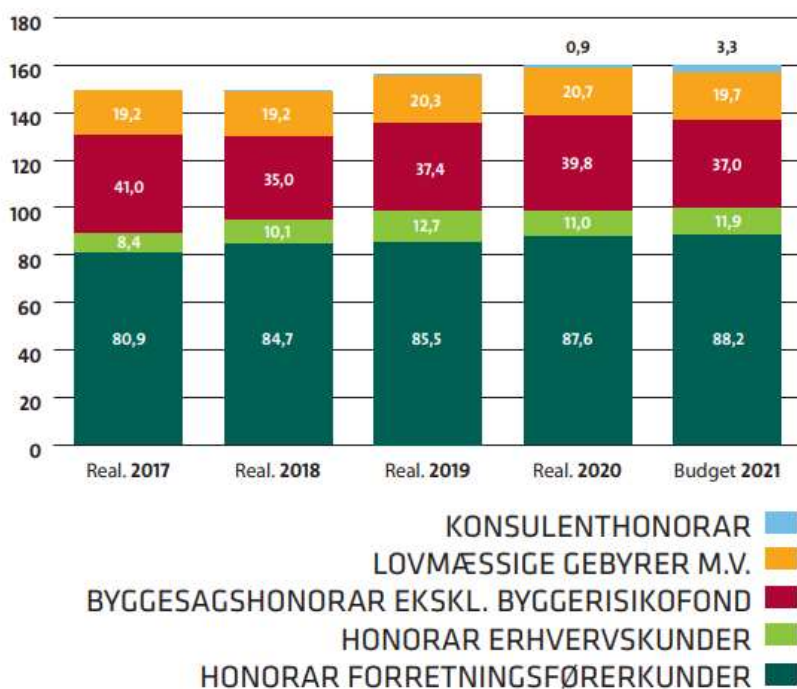
Domea.dk's administrationshonorarer og lovmæssige gebyrer mv. udgør i 2020 109,2 mio. kr. fra forretningsfører kunder og 11 mio. kr. fra erhvervskunder, i alt 120,2 mio. kr. mod et budget på 117,4 og en realiseret indtægt i 2019 på 118,5 mio. kr. Den positive udvikling i indtægterne kan primært relateres til organisk vækst, øgede indtægter på indkøbsordningen samt den almindelige pristalsregulering delvist modsvaret af færre indtægter på salg af tilvalgsydelse til erhvervskunder og afdelingssammenlægninger.

Byggesagshonorarer vedrørende nybyggeri og renoveringer bidrog med 39,8 mio. kr. mod et budget på 35,7 mio. kr. Den øgede indtægt på 4,1 mio. kr. kan henføres både til øgede indtægter fra nybyggeri og til øgede indtægter på helhedsplaner især grundet den politiske beslutning om fremrykning af renoveringssager.

Fordelingen af indtægter (eksklusiv renter) de seneste fem år og forventningerne til 2021 ses i nedenstående figur. Her fremgår det, at indtægterne i 2020 er øget på alle indtægtskategorier med undtagelse af indtægter på erhvervskunder. Byggesagshonorarernes andel af den samlede indtægt har ligget stabilt på 23 - 27 pct. siden 2017, hvilket også forventes at være tilfældet i prognoserne for 2021.

Strategien om øget rådgivning er endnu i opstartsfasen og derfor udgør konsulenthonorarerne i 2020 også kun 1% af de samlede indtægter. Dette forventes i 2021 at udvikle sig til det dobbelte, altså ca. 2% af de samlede indtægter.

FORDELING AF INDTÆGTER EKSKL. RENTER OG BIDRAG TIL FONDE I T. KR.

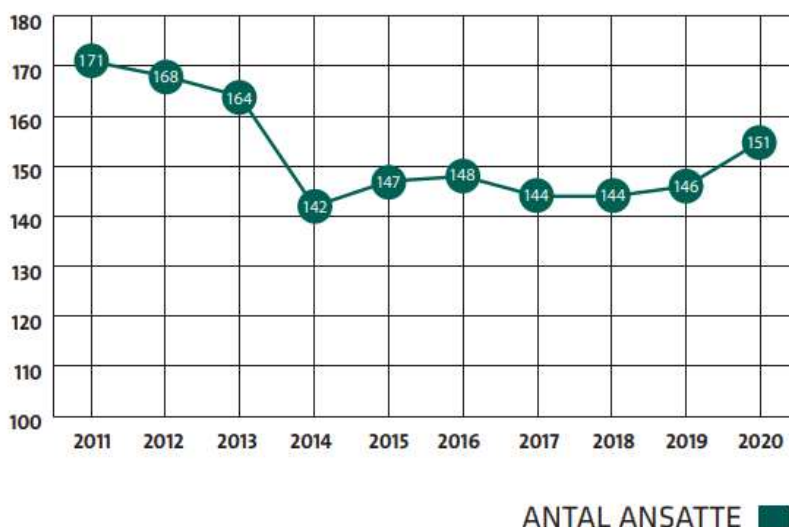


ÅRETS UDGIFTER

I 2020 har vi haft udgifter til personale på 106,7 mio.kr., 4,1 mio. kr. mere end budgettet. Øget aktivitet og kvalitetssikring inden for byggeri og et øget fokus på den boligsociale indsats er de primære årsager hertil.

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 2020. Det skyldes primært høj byggeaktivitet og øget kvalitetssikring, opnormeringer pga. tilgangen af erhvervskunder, indkøbsordningen og den boligsociale indsats. Hertil kommer, at der pr. 31/12-20 er ekstraordinært mange barselsvikarer ansat. Effektiviseringen af Landscentret er fortsat i indeværende år og antallet af medarbejdere, der udfører basisadministration, er fortsat faldende.

UDVIKLING I PERSONALE 2011 - 2020 INKL. PROJEKTANSATTE



Udgifterne til kontorhold udgør i 2020 32,9 mio. kr. mod budgetteret 35,2 mio. kr. En mindre udgift på 2,3 mio. kr. end forventet. Primært grundet færre udgifter til it-drift på 1,1 mio. kr. og en mindre IT- afskrivning på 0,9 mio. kr. grundet en tidsforskydning i de planlagte investeringer. Covid-19 har samtidig påvirket mødeudgifterne, som er 1 mio. kr. under budgettet, idet flere arrangementer er aflyst og flere møder afholdes digitalt. Alle øvrige udgifter er stort set på niveau med budgettet. Nedenstående figur viser udviklingen i omkostningsniveauet i Domea.dk de seneste fire år samt det forventede niveau for 2021 opdelt i de væsentligste hovedgrupper. Det fremgår af figuren, at de samlede omkostninger er øget i 2020, primært grundet en stigning i personaleudgifterne.

De øgede personaleudgifter i 2020 kan henføres til især overenskomstmæssige stigninger, et højt aktivitetsniveau i Byggeri og byudvikling, øget fokus på den boligsociale indsats samt udgifter til barselsvikarer.

Omkostningsniveauet forventes at stige i 2021, hvilket hovedsageligt skyldes en stigning i personaleudgifterne grundet overenskomstmæssige stigninger samt strategiske tiltag som etablering af indkøbsordningen, yderligere fokus på den boligsociale indsats, GDPR, udvikling ifm. automatiseringer samt øget konsultantsalg og rådgivning.

Ledelsens vederlag i 2020

Hos Domea.dk har vi aktivt valgt at være åbne om aflønningen af den øverste ledelse. Det gælder både direktion og formandskab. Vi mener, det er en naturlig del af at være en åben, transparent og moderne virksomhed.

Administrerende direktør, 1.932.472 inkl. pension (herudover stilles fri bil til rådighed).

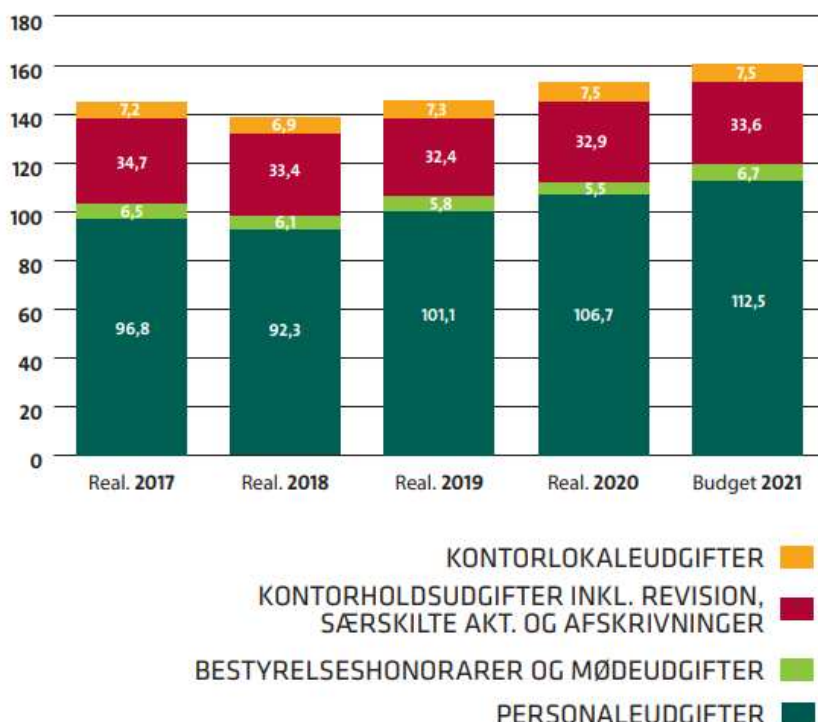
Direktør for koncernøkonomi og forretningsudvikling, 1.770.760 inkl. pension.

Bestyrelsesformand, 284.582.

Bestyrelsesnæstformand, 187.404.

Menigt bestyrelsesmedlem, 67.758.

FORDELING AF BRUTTOADMINISTRATIONSUDGIFTER I T. KR.

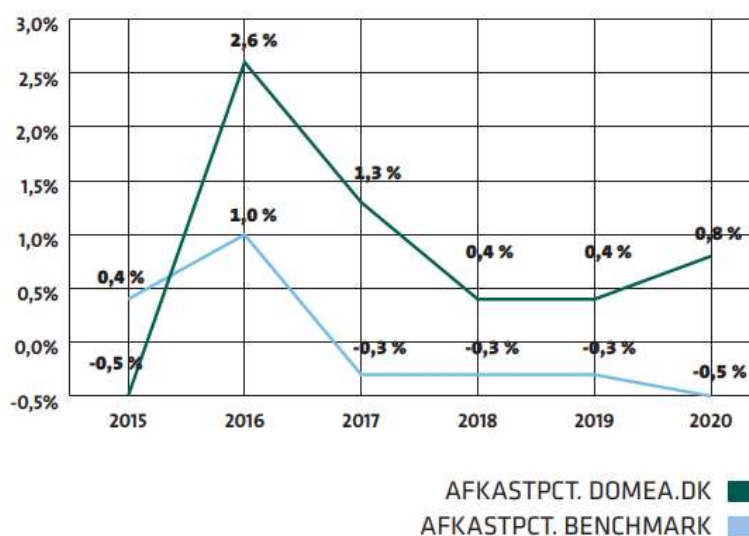


ÅRETS KAPITALAFKAST FOR DOMEA.DK'S KUNDER

Domea.dk forvalter godt 2 mia. kr. af boligorganisationernes penge. Det består primært af boligorganisationernes øremærkede midler til henlæggelser og dispositionsfond. I 2020 gav denne forvaltning kunderne et afkast på 17,8 mio. kr. svarende til en forrentning på 0,8 pct.

Til sammenligning viser nedenstående figur en benchmarking med 'CIBOR 3mdr.-indekset', svarende til almindelig forrentning. Heraf fremgår det, at kunderne har opnået et merafkast på 1,3 procentpoint i forhold til dette benchmark.

AFKAST KAPITALFORVALTNING 2015 - 2020



Resultatopgørelse

For perioden 1. januar 2020 - 31. december 2020

Konto Note Specifikation			Regnskab 2020	Budget 2020 (i 1.000 kr.)	Budget 2021 (i 1.000 kr.)
				(Ej revideret)	(Ej revideret)
UDGIFTER					
Ordinære udgifter					
501	1	Bestyrelsesvederlag m.v.	1.263.413	1.337	1.440
502	2	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	4.243.340	5.234	5.269
511	3	Personaleudgifter	106.672.981	103.608	112.541
513	4	Kontorholdsudgifter (incl. IT-drift)	28.948.532	30.342	29.705
514	5	Kontorlokaleudgifter (incl. afskriv.)	7.478.766	7.596	7.471
515		Afskrivninger Inventar	252.549	251	300
515		Afskrivninger Biler	156.240	197	160
515		Afskrivninger IT	3.104.701	4.000	3.000
516	6	Særlige aktiviteter	39.678	50	50
521		Revision	404.700	420	430
530		Bruttoadministrationsudgifter	152.564.899	153.035	160.366
531	7	Tilskud til administrerede enheder	910.503	750	750
531	8	Tilskud til sideaktiviteter	103.113	200	200
532	12	Renteudgifter	16.353.536	0	0
540		Samlede ordinære udgifter	169.932.052	153.985	161.316
541	9	Ekstraordinære udgifter	11.478.116	0	0
		Udgifter i alt	181.410.168	153.985	161.316
551		Overskudsfordeling:			
		1. Henlæggelse til arbejdskapitalen	6.662.673	152	-1.233
		2. Henlæggelse til Byggerisikofond	4.252.584	4.000	3.000
		3. Henlæggelse til Investeringsfond	2.506.465	2.200	2.400
		4. Henlæggelse til Investeringsfond nettoresultat indkøbsordning	1.000.000	0	0
		I alt	14.421.723	6.352	4.167
560		Udgifter og evt. overskud i alt	195.831.890	160.337	165.483

Resultatopgørelse

For perioden 1. januar 2020 - 31. december 2020

Konto Note Specifikation		Regnskab 2020	Budget 2020 (i 1.000 kr.)	Budget 2021 (i 1.000 kr.) (Ej revideret)
INDTÆGTER				
Ordinære indtægter				
601	10	Administrationsbidrag		
		1. Organisationer, hovedaktivitet	92.695.993	94.326
		2. Andet støttet boligbyggeri	1.000.096	0
		3. Sideaktivitetsafdelinger	989.128	0
		4. Bidrag til Investeringsfond	2.506.465	2.200
		5. Konsulenthonorar	878.135	1.100
		6. Tilvalgsydelse	1.113.558	1.144
		7. Honorar IT-pakker	2.817.198	3.000
		8. Honorar vedr. indkøbsordning	2.339.981	910
602	11	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser	18.053.174	17.906
603	12	Renteindtægter	17.799.648	0
605		Byggesagshonorar, nybyggeri	24.037.386	22.400
605		Honorar vedr. Byggerisikofond	4.252.584	4.000
606		Byggesagshonorar, forbedringsarbejder m.v.	15.716.699	13.200
608	13	Særlige aktiviteter	153.730	151
610		Samlede ordinære indtægter i alt	184.353.774	160.337
611	9	Ekstraordinære indtægter i alt	11.478.116	0
620		Indtægter i alt	195.831.890	160.337
630		Indtægter og evt. underskud i alt	195.831.890	160.337

Balance

Pr. 31. december 2020

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2020	Sidste år 2019 (i 1.000 kr.)
AKTIVER				
<u>Anlægsaktiver</u>				
<u>Materielle anlægsaktiver:</u>				
701	14	Administrationsbygninger	6.587.919	6.773
		Kontantværdi pr. 31.12.20 kr. 8.360.000		
		heraf grundværdi kr. 815.700		
702	15	Inventar	627.007	504
703	16	Automobiler	588.913	745
704	17	IT-anlæg	2.943.627	5.301
709	18	Andre anlægsaktiver	203.460	374
<u>Finansielle anlægsaktiver:</u>				
715	19	Kapitalindskud, sideaktiviteter	1.847.956	1.848
	20	Særstøttelån m.v.	2.329.191	2.992
		Deposita	1.969.521	1.735
720		Anlægsaktiver i alt	17.097.594	20.273
<u>Omsætningsaktiver</u>				
<u>Tilgodehavender</u>				
721.1	21	Organisationer/afdelinger	7.359.549	7.988
725.9		Debitorer	490.786	2.138
726	22	Andre tilgodehavender	1.994.587	2.132
727	23	Forudbetalte udgifter	3.492.373	2.666
731	24	Værdipapirer/obligationsbeholdning	2.097.775.708	2.079.503
732		<u>Likvide beholdninger:</u>		
		2. Bankbeholdning	105.003.151	55.483
740		Omsætningsaktiver i alt	2.216.116.154	2.149.910
750		AKTIVER I ALT	2.233.213.748	2.170.183

Balance

Pr. 31. december 2020

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2020	Sidste år 2019 (i 1.000 kr.)
PASSIVER				
<u>Egenkapital</u>				
805	25	Arbejdskapital	106.714.864	99.217
810		Egenkapital i alt	106.714.864	99.217
<u>Langfristet gæld</u>				
829		Feriepengeforpligtelse	0	3.054
812		Deposita	152.986	153
820		Langfristet gæld i alt	152.986	3.207
<u>Kortfristet gæld</u>				
821	26	Administrerede enheder	1.949.854.056	1.888.794
824		Bankgæld	100.000.000	132.364
825		Leverandører	3.754.431	5.016
826		Skyldige omkostninger	5.098.396	4.431
829		Feriepengeforpligtelse	18.102.488	10.995
830	27	Anden kortfristet gæld	49.536.527	26.160
840		Kortfristet gæld i alt	2.126.345.898	2.067.759
850		PASSIVER I ALT	2.233.213.748	2.170.183
	28	Eventualforpligtelser		
	29	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Indeværende år 2020 (i 1.000 kr.)	Sidste år 2019 (i 1.000 kr.)
Årets resultat	14.422	12.686
Årets afskrivninger tilbageført	3.870	4.928
Anvendt af Investeringsfonden	-1.682	0
Anvendt til Digital Strategi 16/17 og strategi "Fremtidens individuelle fællesskab"	-1.346	-2.909
Regulering af hensættelse til tab	725	3.000
Ændring i tilgodehavender hos administrerede enheder	628	4.427
Ændring i andre tilgodehavender/forudbetalte udgifter	959	4.558
Ændring i deposita	-235	-10
Ændring i vare- og omkostningskreditorer	-595	2.817
Ændring i anden kortfristet gæld	26.705	841
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET	43.451	30.338
Køb af materielle anlægsaktiver	-1.137	-2.921
Salg af materielle anlægsaktiver	15	692
Afdrag på langfristede særstøttelån	663	390
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET	-459	-1.839
Tilbage køb af garantibeviser	0	-227
Forsikringserstatning til fælles dispositionsfond	0	1.450
Bidrag til fælles dispositionsfond	280	277
Tilskud/udlån fra fælles dispositionsfond	-6.314	4
Tilskud til byggesager fra Byggerisikofond	2.137	-3.125
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET	-3.897	-1.621
ÆNDRING I LIKVIDER	39.095	26.878
Likvider 1. januar	113.830	86.952
LIKVIDER 31. DECEMBER	152.925	113.830
Likvider, netto, 31. december specificeres således:		
Værdipapirdepoter	2.097.776	2.079.505
Indestående i pengeinstitutter mv.	105.003	55.483
Bankgæld	-100.000	-132.364
Gæld til administrerede enheder	-1.949.854	-1.888.794
LIKVIDER, NETTOINDESTÅENDE	152.925	113.830

Faste noter

For perioden 1. januar 2020 - 31. december 2020

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2020	Budget 2020 (i 1.000 kr.)	Budget 2021 (i 1.000 kr.)
				(Ej revideret)	(Ej revideret)
501	1	<u>Bestyrelsesvederlag m.v.</u>			
		Formand	284.582		
		Næstformand	140.553		
		Øvrige bestyrelsesmedlemmer	838.278		
		Bestyrelsesvederlag m.v. i alt	1.263.413	1.337	1.440
502	2	<u>Mødeudgifter, kontingenter mv.</u>			
		Mødeudgifter og fællesarrangementer	2.167.050	1.814	2.185
		Repræsentation	52.300	66	81
		Autodrift	584.326	893	720
		Kørsels- og rejsegodtgørelse	953.926	1.490	1.453
		Anden transport og overnatning	378.038	811	570
		Falck og kontingenter	107.701	160	260
		Mødeudgifter, kontingenter mv. i alt	4.243.340	5.234	5.269
511	3	<u>Personaleudgifter</u>			
		Lønninger adm.personale	87.915.425	81.489	88.740
		Overført til sideaktiviteter	-978.370	-1.000	-1.000
		Vikarassistance	45.022	300	300
		Pension og ferietillæg	14.560.783	16.092	17.826
		Andre udgifter til social sikring	1.064.008	1.306	1.412
		Forsikringer	487.038	965	612
		Personalerekruttering	461.064	566	576
		Fortæring på kontoret	1.376.163	1.284	1.414
		Diverse personaleudgifter	594.906	1.253	1.307
		Kursusudgifter	1.146.942	1.353	1.354
		Personaleudgifter i alt	106.672.981	103.608	112.541
		Heraf løn og pension til direktionen:	3.256.869		
		Herudover har den administrerende direktør fri bil stillet til rådighed.			
		Gennemsnitlig antal medarbejdere i regnskabsåret: 149			

Faste noter

For perioden 1. januar 2020 - 31. december 2020

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år	Budget	Budget
			2020	2020	2021
				(i 1.000 kr.)	(i 1.000 kr.)
				(Ej revideret)	(Ej revideret)
513	4	Kontorholdsudgifter (incl. IT-drift)			
		Kontorhold:			
		Juridisk assistance	477.336	301	224
		Forsikringer	1.691.718	1.760	1.700
		Telefon	925.021	1.068	1.050
		Vedligeholdelse af kontormaskiner	43.277	75	75
		Småanskaffelser	1.050.553	598	681
		Leasing af kontormaskiner	106.835	111	110
		Frankering og porto	714.798	1.150	1.111
		Kontorartikler og tryksager	214.090	211	200
		Fagskrifter og aviser	398.702	336	376
		Lejeindbetalinger/PBS	2.438.499	2.513	2.500
		Konsulenthonorar:			
		Kundetilfredshedsmåling	347.520		
		Callcenter	466.912		
		Lederudvikling og			
		medarbejdertrivsel m.m.	605.458		
		Projektledelse driftsprojekter	129.600		
		Øvrig drift	397.594	1.947.084	2.114
		Markedsføring:			2.254
		Forretningsdrift	327.163		
		Byggedrift	132.177	459.340	360
		Diverse kontorholdsudgifter	243.411	410	345
		Kontorhold i alt	10.710.665	11.007	10.936
		IT-drift:			
		Licenser	11.840.920	13.261	13.393
		Teknisk service	2.501.725	2.740	1.950
		Konsulentassistance	1.292.171	1.390	1.900
		Leasing og service af udstyr	2.338.108	1.500	1.000
		Dataforbindelser	264.943	444	526
		IT-drift i alt	18.237.867	19.335	18.769
		Kontorholdsudgifter i alt	28.948.532	30.342	29.705

Faste noter

For perioden 1. januar 2020 - 31. december 2020

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2020	Budget 2020 (i 1.000 kr.)	Budget 2021 (i 1.000 kr.)
				(Ej revideret)	(Ej revideret)
514	5	Kontorlokaleudgifter (incl. afskrivning)			
		Lejede lokaler, leje	3.388.494	3.500	3.500
		Fællesudgifter	1.027.123	1.120	1.125
		Ejendomsskatter	17.390	18	18
		El, vand og varme	665.740	934	930
		Lejeindtægter	-643.570	-621	-620
		Renovation, vedligeholdelse, rengøring m.v.	1.967.035	1.779	1.737
		Forsikringer	206.140	171	121
		Afskrivning af ejendomme og indret. af lokaler	355.688	340	340
		Diverse lokaleudgifter	494.725	320	320
		Kontorlokaleudgifter i alt	7.478.766	7.596	7.471
516	6	Særlige aktiviteter			
		Kursusvirksomhed	39.678	50	50
		Særlige arkiviteter i alt	39.678	50	50
531	7	Tilskud til administrerede enheder			
		Tilskud til administrerede enheder	660.503	500	500
		Tilskud til kunsthfond	250.000	250	250
		Tilskud til afdelinger i alt	910.503	750	750
533/604	8	Tilskud til sideaktiviteter			
		Drift af feriebolig	103.113	200	200
		Tilskud til sideaktiviteter i alt	103.113	200	200

Faste noter

For perioden 1. januar 2020 - 31. december 2020

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2020	Budget 2020 (i 1.000 kr.)	Budget 2021 (i 1.000 kr.)
				(Ej revideret)	(Ej revideret)
541/611	9	Ekstraordinære poster			
		Ekstraordinære udgifter			
		Udgifter til Digital Strategi 16/17	154.790		
		Udgifter til Strategi "Fremtidens individuelle fællesskab"	1.190.794		
		Udgifter til Investeringsfonds projekter	1.681.796		
		Overført til Byggerisikofonden	2.136.625		
		Reg. af Bunden konto til særlige formål	6.314.111		
		Ekstraordinære udgifter i alt	11.478.116	0	0
		Ekstraordinære indtægter			
		Overført fra Bunden konto til særlige formål	-6.314.111		
		Overført fra Investeringsfonden	-1.681.796		
		Overført fra arbejdskapitalen	-1.345.584		
		Reg. af henlæggelse til Byggerisikofonden	-2.136.625		
		Ekstraordinære indtægter i alt	-11.478.116	0	0
		Ekstraordinære poster i alt	0	0	0
601	10	Oversigt over administrationsomkostninger			
		Bruttoadministrationsudgift (konto 530)	152.564.899	153.035	160.366
		- Lovmæssige gebyrer (konto 602)	-18.053.174	-17.906	-17.193
		- Byggesagshonorarer m.v. (konto 605-608)	-44.160.399	-39.751	-40.150
		Nettoadm.udgift vedr. egne afd. i drift	90.351.326	95.378	103.023
		Pr. lejemålsenhed (2019 kr. 1.377)	1.489 *		
		1. Organisationer, hovedaktivitet	92.695.993	94.326	95.958
		2. Andet støttet boligbyggeri	1.000.096	0	0
		3. Sideaktivitetsafdelinger	989.128	0	0
		4. Bidrag til Investeringsfond	2.506.465	2.200	2.400
		5. Konsulenthonorar	878.135	1.100	3.326
		6. Tilvalgsydelser	1.113.558	1.144	956
		7. Honorar IT-pakker	2.817.198	3.000	3.000
		8. Honorar vedr. indkøbsordning	2.339.981	910	2.500
		I alt	104.340.554	102.680	108.140

(* Tallet er opgjort ved division med antal administrerede lejemålsenheder inkl. erhvervskunder)

Faste noter

For perioden 1. januar 2020 - 31. december 2020

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2020	Budget 2020 (i 1.000 kr.)	Budget 2021 (i 1.000 kr.)
				(Ej revideret)	(Ej revideret)
602	11	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser			
		1. Vaskeri- og forbrugsregnskabshonorar	8.148.710	8.250	7.951
		2. Restancegebyr (påkravsgebyr)	2.159.862	2.000	1.669
		3. Venteliste-/opnoteringsgebyr	6.607.357	6.600	6.500
		4. Antenneregnskabsgebyr	497.738	503	511
		7. Øvrige gebyr	639.507	553	562
		Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser	18.053.174	17.906	17.193
603/532	12	Opgørelse af nettorenteindtægt			
603		Renteindtægter			
		Bankbeholdning, værdipapirer (fællesforv.)	17.786.441		
		Særstøttelån	13.207		
		Renteindtægter i alt	17.799.648	0	0
532		Renteudgifter			
		Kapitalforvaltning, rentesats 0,81%	15.615.268		
		Bankrenter mv.	738.269		
		Renteudgifter i alt	16.353.536	0	0
		Nettorenteindtægt	1.446.111		
		Nettorenteindtægt pr. lejemålsenhed (2019 kr. 11)	24		
		(svarende til beregningsgrundlaget for administrationsbidrag)			
608	13	Særlige aktiviteter			
		Salg "Lærebog om almene boliger"	18.198	0	0
		Kursusindtæger	135.532	151	150
		Særlige aktiviteter i alt	153.730	151	150

Faste noter

For perioden 1. januar 2020 - 31. december 2020

Konto Note Specifikation		Indeværende år 2020	Sidste år 2019 (i 1.000 kr.)
701	14 <u>Administrationsbygninger</u>		
	Svendborg		
	Kontantværdi pr. 31.12.2020: kr. 7.000.000		
	Anskaffelsessum primo	7.575.365	
	Anskaffelsessum pr. 31. december 2020	7.575.365	
	Afskrivninger og nedskrivninger primo	-2.006.381	
	Årets afskrivninger	-157.394	
	Af- og nedskrivninger pr. 31. december 2020	-2.163.775	
	Bogført værdi pr. 31. december 2020	5.411.590	5.569
	Hjørring		
	Kontantværdi pr. 31.12.2020: kr. 920.000		
	Anskaffelsessum primo	1.450.843	
	Anskaffelsessum pr. 31. december 2020	1.450.843	
	Afskrivninger og nedskrivninger primo	-470.185	
	Årets afskrivninger	-20.827	
	Af- og nedskrivninger pr. 31. december 2020	-491.012	
	Bogført værdi pr. 31. december 2020	959.831	981
	Hirtshals		
	Kontantværdi pr. 31.12.2020: kr. 440.000		
	Anskaffelsessum primo	398.382	
	Anskaffelsessum pr. 31. december 2020	398.382	
	Afskrivninger og nedskrivninger primo	-175.076	
	Årets afskrivninger	-6.808	
	Af- og nedskrivninger pr. 31. december 2020	-181.884	
	Bogført værdi pr. 31. december 2020	216.498	223
	Kontantværdi i alt	8.360.000	
	Bogført værdi i alt	6.587.919	6.773

Faste noter

For perioden 1. januar 2020 - 31. december 2020

Konto Note Specifikation		Indeværende år 2020	Sidste år 2019 (i 1.000 kr.)
702	15 Inventar		
	Anskaffelsessum primo	4.581.801	4.489
	Årets tilgang	390.183	92
	Årets afgang	-1.532.463	0
	Anskaffelsessum pr. 31. december 2020	3.439.521	4.582
	Afskrivninger og nedskrivninger primo	-4.077.428	-3.840
	Årets afskrivninger	-260.393	-238
	Andel for solgte og kasserede aktiver	1.525.306	0
	Afskrivninger og nedskrivninger pr. 31. december 2020	-2.812.514	-4.077
	Inventar i alt	627.007	504
703	16 Automobiler		
	Anskaffelsessum primo	783.378	1.299
	Årets tilgang	0	783
	Årets afgang	0	-1.299
	Anskaffelsessum pr. 31. december 2020	783.378	783
	Afskrivninger og nedskrivninger primo	-38.225	-475
	Årets afskrivninger	-156.240	-158
	Andel for solgte og kasserede aktiver	0	595
	Afskrivninger og nedskrivninger pr. 31. december 2020	-194.465	-38
	Automobiler i alt	588.913	745
704	17 IT-anlæg		
	Anskaffelsessum primo	44.264.026	42.218
	Årets tilgang	746.979	2.046
	Anskaffelsessum pr. 31. december 2020	45.011.005	44.264
	Afskrivninger og nedskrivninger primo	-38.962.677	-34.787
	Årets afskrivninger	-3.104.701	-4.176
	Afskrivninger og nedskrivninger pr. 31. december 2020	-42.067.378	-38.963
	IT-anlæg i alt	2.943.627	5.301
709	18 Andre anlægsaktiver		
	Indretning af lejede lokaler		
	Anskaffelsessum primo	1.584.035	1.584
	Årets afgang	-131.071	0
	Anskaffelsessum pr. 31. december 2020	1.452.964	1.584
	Afskrivninger og nedskrivninger primo	-1.209.916	-1.052
	Årets afskrivninger	-170.659	-158
	Andel for solgte og kasserede aktiver	131.071	0
	Afskrivninger og nedskrivninger pr. 31. december 2020	-1.249.504	-1.210
	Andre anlægsaktiver i alt	203.460	374

Faste noter

For perioden 1. januar 2020 - 31. december 2020

Konto Note Specifikation		Indeværende år 2020	Sidste år 2019 (i 1.000 kr.)
715	19 Kapitalindskud sideaktiviteter		
	Mellemværende, sideaktivitet Marielyst	1.407.769	1.408
	Kapitalindskud i anden virksomhed	440.188	440
	Kapitalindskud sideaktiviteter i alt	1.847.956	1.848
719	20 Særstøttelån mv.		
	Domea Hjørring	247.000	247
	Ishøj Boligselskab	208.470	418
	Domea Lunderskov-Kolding	125.542	126
	Domea Ølgod	0	318
	Domea Give	25.101	32
	Domea Hedensted	375.000	400
	Boligselskabet ABCD	242.000	309
	Boligselskabet ABCD	606.078	642
	Domea Egtved	500.000	500
	Særstøttelån mv. i alt	2.329.191	2.992

Faste noter

For perioden 1. januar 2020 - 31. december 2020

Konto Note Specifikation		Indeværende år 2020	Sidste år 2019 (i 1.000 kr.)
721	21 <u>Mellemværende med administrerede enheder</u>		
	Mellemværende DSI	218.231	458
	Mellemværende Servicearealer	5.640.647	5.296
	Mellemværende Sociale helhedsplaner	1.893	22
	Mellemværende Ejerforeninger	730.449	1.207
	Mellemværende Servicecentre	768.330	1.005
	Mellemværende med administrerede enheder	7.359.549	7.988
725/ 726	22 <u>Andre tilgodehavender</u>		
	Domea.dk Byg og Service A/S	91.939	92
	Honorar helhedsplan	275.375	347
	Energi og Miljø - tilskud fra ministeriet	52.581	338
	Udlæg tilskudsprojekt - dynamiske varmeregnskaber	522.605	0
	Tilgodehavende tidligere administration	541.023	541
	Udlæg for administrerede enheder	511.064	138
	Moms	0	248
	Diverse	0	428
	Andre tilgodehavender i alt	1.994.587	2.132
727	23 <u>Forudbetalte udgifter</u>		
	Forsikringer	198.046	207
	IT udgifter	3.294.327	2.346
	Øvrige	0	112
	Forudbetalte udgifter i alt	3.492.373	2.665
732.3	24 <u>Værdipapirer/obligationsbeholdning</u>		
	Nordea Markets	309.465.028	306.896
	Danske Capital	918.012.680	906.184
	Nordea Investment	185.076.617	184.457
	PP Capital	210.134.140	207.714
	Nykredit Asset Management	475.087.243	474.253
	Værdipapirer i alt	2.097.775.708	2.079.504

Faste noter

For perioden 1. januar 2020 - 31. december 2020

Konto Note Specifikation		Indeværende år 2020	Sidste år 2019 (i 1.000 kr.)
805	25 Arbejdskapital		
	Overskudskonto		
	Saldo ved årets begyndelse	50.672.287	48.280
	Årets resultat	6.662.673	5.692
	Overført til dækning af Digital strategi 16/17	-154.790	-637
	Overført til dækning af udgifter til strategi "Fremtidens individuelle fællesskab"	-1.190.794	-2.272
	Afvikling på særstøttelån ovf. til Investeringsfond	-662.820	-391
	Saldo ved årets slutning	55.326.556	50.672
	Bunden konto til særlige formål		
	Saldo ved årets begyndelse	13.392.257	36.070
	Udlånt til afdelinger	-6.500.000	0
	Forsikringserstatning	0	1.450
	Tilbagebetalt fra afdelinger	185.889	4
	Overført til Investeringsfond	0	-24.408
	Bidrag fra administrerede enheder	280.048	276
	Saldo ved årets slutning	7.358.194	13.392
	Investeringsfond		
	Saldo ved årets begyndelse	26.963.248	0
	Overført fra bunden konto til særlige formål	0	24.408
	Anvendt til godkendt formål	-1.681.796	0
	Overførte afdrag på særstøttelån	662.820	391
	Bidrag fra administrerede enheder	2.506.465	2.164
	Overført nettoresultat indkøbsordning	1.000.000	0
	Saldo ved årets slutning	29.450.737	26.963
	Risikofond i forbindelse med byggeri		
	Saldo ved årets begyndelse	8.190.167	6.486
	Tilskud til byggesager	2.136.625	-3.125
	Årets henlæggelse til Byggerisikofond	4.252.584	4.829
	Saldo ved årets slutning	14.579.376	8.190
	Saldo ved årets slutning	106.714.864	99.217
	Arbejdskapital i alt pr. lejemålsenhed (2019 : 1.646 kr.)	1.758	
	Arbejdskapital i alt opdelt:		
	Friværdis administrationsejendomme	6.587.919	6.773
	Særstøttelån	2.329.191	2.992
	Bunden konto til særlige formål	7.358.194	13.392
	Byggerisikofond	14.579.376	8.190
	Investeringsfond	29.450.737	26.963
	Kapitalindskud, sideaktiviteter	1.847.956	1.848
	Bunden del i alt	62.153.373	60.158
	Disponibel del i alt	44.561.490	39.059
	Saldo ultimo	106.714.864	99.217

Faste noter

For perioden 1. januar 2020 - 31. december 2020

Konto Note Specifikation		Indeværende år 2020	Sidste år 2019 (i 1.000 kr.)
821	26 <u>Mellemværende med administrerede enheder</u>		
	Mellemværende Boligorganisationer	1.935.588.291	1.869.871
	Mellemværende Ejerforeninger	1.085.467	314
	Mellemværende Servicearealer	4.288.644	9.864
	Mellemværende DSI	342.802	673
	Mellemværende Sociale helhedsplaner	4.208.658	4.037
	Mellemværende Servicecentre	4.340.193	3.520
	Administrerede enheder	<u>1.949.854.056</u>	<u>1.888.280</u>
830	27 <u>Anden kortfristet gæld</u>		
	Skyldig moms	540.190	0
	Skyldig løn og pension	926.404	2.125
	Skyldige feriepenge	7.420	367
	Skyldig A-skat m.v.	28.112.368	3.045
	Hensættelse til fremtidige tilskud og tab	17.975.000	18.700
	Hensættelse til 1 og 5 års eftersyn	1.495.000	1.557
	Diverse	230.145	0
	Domea.dk Fonden	250.000	366
	Anden kortfristet gæld i alt	<u>49.536.527</u>	<u>26.160</u>

Faste noter

For perioden 1. januar 2020 - 31. december 2020

Konto Note Specifikation	Indeværende år	Sidste år
	2020	2019 (i 1.000 kr.)

28 **Eventualforpligtelser**

Selskabet har indgået huslejekontrakt vedrørende Horsensvej i Vejle, som tidligst kan opsiges den 31. marts 2027, hvilket giver en forpligtelse på t.kr. 3.200 i nutidsleje. Lejekontrakten i Høje Taastrup region Øst, er uopsigelig i 1 år fra lejers side svarende til t.kr. 4.056 i nutidsleje.

Selskabet har indgået leasingkontrakter vedrørende IT udstyr med en årlig forpligtelse på t.kr. 1.252 og en samlet forpligtelse på t.kr. 2.545 frem til 1/10 2023.

Herudover har selskabet indgået leasingaftaler vedrørende biler frem til 01/03 2022 med en årlig forpligtelse på t.kr. 180. Den samlede forpligtelse udgør t.kr. 196.

29 **Pantsætninger og sikkerhedstillelser**

Selskabet hæfter for bankgæld i Sognefogedvænget, Rødby med t.kr. 96. Selskabet har tilbageholdt det tilsvarende beløb i afdelingens tilgodehavende til sikkerhed for hæftelsen.

Til sikkerhed for kreditfaciliteter i pengeinstitut er der afgivet pant i værdipapirdepot nr. 3025420853. Der er ikke trukket på kreditfaciliteten pr. 31.12.2020.

Forretningsførers påtegning

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

Taastrup, den 6. maj 2021

Thomas Holluf Nielsen
Adm. direktør

Lars Holmbjerg
Direktør

Jette Pilgaard Laursen
Koncernøkonomichef

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

- 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 6. maj 2021

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

Jesper M. Hasemann
Næstformand

Preben S. Rasmussen

Gerda Corfitsen

Svend Erik Johansen

Torben Engholm

Ole W. Nielsen

Bente Overgaard

Lene Hansen

Tina Louis Kirsmeier

Britt Ryt kjær Vogt

Jacob Rosholm

Allan Aistrup

Kim Randrup

Taastrup, den 6. maj 2021

Øverste myndigheds påtegning

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

Nyborg, den 11. juni 2021

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.

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 salgsomkostninger 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.

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

- 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.