



Årsrapporten 2023

domeo.dk

LEDELSESBERETNING

2023 blev et år, hvor vi fik belyst vigtigheden af den mission, vi som virksomhed er på: 'Sammen gør vi Danmark til et bedre og billigere sted at bo'. Med streg under 'sammen'.

I de forgangne år så vi, hvordan de store samfunds kriser – corona, stigende el- og energipriser og Ruslands invasion af Ukraine – med deres alvorlige økonomiske og sociale konsekvenser til følge, fik os alle til at rykke en smule tættere sammen. Og det 'sammen' fik igen en vigtig betydning i 2023.

Efterdønningerne af kriser mærkede vi stadig, og det kaldte fortsat på en stram risikostyring, og at vi passer ekstra godt på virksomhedens såvel som kundernes økonomi. Når verdenssituationen er usikker, er vi særligt forpligtede til at udvise ansvarlighed og have et skarpt øje på omkostningstrykket i det almene. For det omkostningstryk, vi mærker, påvirker også boligorganisationer og beboere. Vi er non profit og kan ikke bare skrue op for udgifterne. Vores fornemmeste opgave er i samarbejde med vores kunder at sikre gode og trygge boliger til en husleje, der er til at betale.

Når situationen kalder på ekstraordinær økonomisk ansvarlighed, prioriterer vi hårdere og fokuserer på kerneydelserne og de mest forretningskritiske opgaver og projekter. Og netop kerneforretningen har i det forgangne år fået et særligt fokus. Men udviklingen må ikke gå i stå. Derfor er det også naturligt for os og måden, vi driver og udvikler virksomheden på, at række ud og lave samarbejder med andre i og uden for branchen – samtidig med at vi har en stram og ansvarlig økonomistyring. Det er samarbejder, der giver en merværdi for vores kunder.

Og derfor har vi også indgået i og taget initiativ til flere nye samarbejder i 2023 – og det kommer vi til at gøre endnu mere i de kommende år. Vi tror nemlig på, at det er en sund øvelse at kigge ud og søge inspiration og få input fra andre.

For det bliver ikke billigere at sikre trygge og betalbare boliger til danskerne. Vi er som branche afhængig af gode – og realistiske – politiske beslutninger. Rammevilkårene inden for alment byggeri gør det svært at opføre nye boliger og renovere de eksisterende, uden at beboerne får de ekstraordinært store huslejestigninger, vi gerne skal undgå. Læg dertil inflation, knaphed på materialer og stigende priser og lønninger. Resultatet er, at der ikke bliver bygget nok. Og det har også vist sig i 2023, hvor vi satte 295 boliger i drift for vores kunder – mod forventet 400. Det er 170 færre idriftsatte boliger end i 2022 og knap 500 færre end i 2021.

Men behovet for betalbare boliger er der fortsat i hele landet.

2023 blev på den måde et år, hvor vi søgte nye løsninger, fortsat sikrede en tilpasset virksomhedsdrift og arbejdede konkret og konstruktivt videre med den strategi, vi har udstukket for virksomheden – hvor kunderne sætter retningen for samarbejdet, vælger de ydelser, de ønsker at modtage, og fortæller os, hvordan vi kan hjælpe dem bedst.

EN TILPASSET VIRKSOMHEDSDRIFT

Det mådehold og den økonomiske omtanke, som vi har lagt for dagen siden 2022, fortsatte i 2023. Vi har tilpasset virksomhedsdriften den virkelighed, vi er blevet mødt af.

Vi skal til hver en tid sikre en sund og stabil økonomi og i særdeleshed have et ekstra vågent øje på kerneforretningen, når der er kriser i samfundet. Kriser, som vi i dag stadig mærker efterdønningerne af.

Derfor har vi også i 2023 haft fokus på at styrke kerneforretningen. Den kerneforretning, vi leverer til vores kunder, rummer alt fra budgetter og regnskaber, udlejning og it-understøttelse til udarbejdelse af drifts- og vedligeholdelsesplaner, understøttelse af beboerdemokratiet og meget mere. Det er hele fundamentet for vores eksistens.

Et af de hjørner af kerneforretningen, vi har oprustet på, er arbejdet med forbrugsregnskaber. Forbrugsregnskaber er en vigtig kerneydelse for vores kunder – og for os. Og efter at langt de fleste forbrugsregnskaber – knap 85 pct. – nu har den samme skæringsdato – på årets sidste dag – har vi haft brug for at give opgaveløsningen et løft.

Vi har derfor tilført flere ressourcer til forbrugsregnskabsteamet, omorganiseret området og arbejder målrettet med videreudvikling af automatiseringsprocesserne. Samtidig har vi intensiveret samarbejdet med målerleverandørerne, så vi kan sikre os, at vi får korrekte opgørelser og til tiden.

Sammen om udvikling

Vi har i 2023 set en stabilisering af egenkapitalen, der er styr på økonomien og lys forude – men ikke alt er rosenrødt. Den tilpassede virksomhedsdrift har betydet, at flere planlagte udviklingsprojekter har været på hold, også i 2023, og at vi kun er fortsat med de mest forretningskritiske projekter.

Det drejer sig bl.a. om indførelse af et facility management-system, om et nyt brancheinitiativ inden for bæredygtighed, som vi er initiativtagere til, og om indførelse af it-systemer, som understøtter, at vi kan levere differentierede ydelser og sikre større fleksibilitet i vores kundeaftaler.

Alle tre projekter er samtidig eksempler på, hvordan vi orienterer os mod vores omverden og indgår samarbejder med andre aktører i og uden for den almene branche for at realisere vores ambitioner om fremdrift og udvikling – til gavn og glæde for os selv og for andre.

Vores ambitioner og behovet for udvikling og investering er nemlig markant større end de muligheder, vi har alene. Det er derfor et potentiale, som vi skal løfte i fællesskab med gode samarbejdspartnere.

Den almene bolig spiller en væsentlig rolle i den danske samfundsmodel, og vi vil gerne påtage os vores del af ansvaret og bidrage endnu mere. Og vi kan mere, når vi gør det sammen med andre. Partnerskaber og samarbejder på tværs er nødvendige, når vi skal indfri det fulde potentiale. Og det skal vi. Det er nemlig både for dyrt og kompliceret at lade være. Og som oftest kun en fordel at få ny inspiration, andre input og perspektiver på udviklingen.

DET INDIVIDUELLE FÆLLESSKAB

Samarbejde er også nøgleordet i vores relation til kunderne. Og det samarbejde har vi igen haft under lup i 2023. Vi har fokus på det *individuelle* samarbejde, vi har med hver enkelt kunde.

Vi er nemlig i fuld gang med at udleve vores strategi, og derfor er den i år også blevet justeret

fra at hedde 'Fremtidens individuelle fællesskab' til 'Det individuelle fællesskab. Den justering afspejler netop, at strategien ikke længere er et fremtids-scenarium, men er blevet dagligdag og en integreret del af vores forretningsmodel. Vi er en professionel administrations- og rådgivningsvirksomhed, der sætter kunden i centrum og leverer lige præcis den understøttelse og de ydelser, som kunden har brug for. Hos os er der plads til forskellighed.

Vi er det stærke fundament, som vores kunder kan stå på – og hvorfra de kan forfølge deres mål og ambitioner som boligorganisation eller -administration. Og i 2023 fortsatte vi dialogen med kunderne om, hvordan vores samarbejde skal være fremover. Det er kunderne, der sætter den strategiske retning for deres boligorganisation, det er kunderne, der fortæller os, hvad de har brug for og gerne vil have. Og så er det os, der leverer den rådgivning og den understøttelse, som skal bringe dem sikkert i mål.

Vi har i 2023 netop haft særligt fokus på roller og ansvar. Hvilken rolle ønsker kunden, vi skal spille for dem? Hvilket ansvar ønsker de, vi skal tage? Og hvor meget ansvar vil de selv tage?

Det er vigtigt med klare aftaler, hvor opgave og ansvar følges ad. Vi lægger op til tre typer af samarbejdsmodeller, der indeholder forskellige roller og ansvarsfordelinger, som vi kan tage udgangs-

I 2023 fortsatte vi dialogen med kunderne om, hvordan vores samarbejde skal være fremover – og særligt har vi haft fokus på roller og ansvar i samarbejdet.



punkt i i dialogen og forventningsafstemningen med kunden.

Der er ikke noget, der er mere rigtigt end andet. Det er den enkelte kunde, der afgør, hvad de har behov for, og det tapper vi som rådgiver og leverandør ind i.

Øget valgfrihed, fleksibilitet og skræddersyede kundeaftaler er nøgleordene.

Det er forventningen, at vi får aftalt en ny samarbejdsmodel med hver enkelt kunde i 2024, og at de mere fleksible aftaler, vi indgår, effektueres for alle kunder i årene frem mod 2027.

Ud over de individuelle samarbejder og dialoger med kunderne har vi også vores strategiske referencegruppe, som bidrager afgørende til en kundeorienteret udvikling af virksomheden. Den strategiske referencegruppe er et kundepanel, som består af repræsentanter for kunderne. Her tester vi ideer, nye projekter og udviklingstanker af, inden de bliver til virkelighed. Det bidrager væsentligt til, at vi sætter ind på det, der giver mening for kunderne – for deres hverdag og for den retning, de hver især sætter for deres boligorganisation.

Nyt ydelseskatalog og ny prismodel

I året, der er gået, har vi arbejdet intenst på at udvikle og færdiggøre et nyt ydelseskatalog og en ny prismodel. Hovedessensen er netop, at vi går fra *one size fits all* til en langt mere fleksibel model, hvor man som kunde kan vælge det på hylderne, man har brug for, for at drifte og udvikle sin boligorganisation – og hvor man kun betaler for de ydelser, man har valgt. Der er altså en direkte sammenhæng mellem de ydelser og den rådgivning, man modtager, og den pris, man betaler. Det er slut med, at fællesskabet samler regningen op, hvis enkelte boligorganisationer trækker flere ressourcer end andre. Den nye model giver dermed en mere præcis og rimelig prissætning.

Til gengæld kan fællesskabet noget andet. Det er det stærke fællesskab, som vi og kunderne er sammen i, der gør det muligt, at den enkelte boligorganisation kan opnå en række stordriftsfordele. Et fællesskab, der er stort og stærkt nok til netop at kunne rumme forskellighed. Vi finder den balance, der gør, at man kan få glæde af at være mange, men samtidig kan være helt sin egen og vælge ydelser herefter.

Med andre ord understøtter det nye ydelseskatalog og prismodellen vores transformation fra klassisk administrationsselskab til en professionel og kundeorienteret administrations- og rådgivningsvirksomhed.

Det har også betydet, at der er blevet indført tidsregistrering for medarbejderne. Det er nemlig vigtigt, at ressourcerne brugt på opgaver registreres korrekt. Kun på den måde kan vi se det præcise ressourceforbrug forbundet med en konkret opgaveløsning. Og kun sådan kan vi sikre, at kunderne

alene kommer til at betale for de ydelser, de selv køber – og ikke for dem, andre køber.

Tidsregistreringen har haft betydning for medarbejdernes måde at gå på arbejde på – og generelt kræver transformationen til en mere kundeorienteret administrations- og rådgivningsvirksomhed en stor omstilling af medarbejderne. En omstilling og kulturændring, som medarbejderne flot støtter op om med vilje og engagement.

DIGITAL UNDERSTØTTELSE AF AMBITIONERNE

I 2023 implementerede vi understøttende it-systemer til bl.a. fakturahåndtering og til medarbejdernes tidsregistrering.

Det er netop for at kunne levere de ydelser og den rådgivning, vores kunder hver især efterspørger, at vi har brug for, at vores digitale fundament står solidt og kan håndtere forskelligheden.

Derfor har vi også haft luppen rettet mod vores it-plattform. Hvilke krav har vi til den? Hvad skal den kunne nu og i fremtiden? Hvordan sikrer vi den rigtige base, som vi kontinuerligt kan bygge ovenpå?

Det er nogle af de spørgsmål, vi har stillet os selv i 2023. Og i processen har vi kigget på forskellige veje at gå, når vi skal videre, som alle indebærer samarbejde med andre. For det er en dyr og kompliceret udviklingsproces, når den digitale platform skal udskiftes, som vi og andre aktører i markedet står os bedst ved at gå sammen om. Baggrunden for, at vi skal udskifte platformen, er, at Unik udfaser Bolig4, som vi kører på nu.

Vi har endnu ikke taget en beslutning om, hvilken vej vi vil gå. For nuværende vil vi tage os den tid, som er nødvendig, for at afsøge de muligheder og samarbejdsmodeller, der er til stede. Og så vil vi i god ro og mag lægge os fast på den løsning, som er den rigtige for vores virksomhed. Men processen er i gang og vil fortsætte i 2024, og det er helt afgørende, at fremtidens it-plattform understøtter vores forretningsmodel og strategiske retning

Facility management-systemet

Et andet af de projekter, som er vigtige for forretningen og for kunderne – og som vi har arbejdet videre med i 2023 – er udviklingen af vores facility management-system.

Det digitale overblik over kundernes bygninger, som et facility management-system giver, er forudsætningen for effektiv drift og indkøb. Det minimerer usikkerheder og gør det lettere at fremskrive en omkostning, hvilket betyder, at huslejeniveauet for beboerne bliver mere præcist. I sidste ende er der jo som bekendt kun huslejen at justere på.

I 2023 lagde vi os fast på systemet NTI, og vi har stor indflydelse på udviklingen af det – en udvikling, som andre i branchen, der benytter systemet, også får glæde af. Fordi vi er en stor aktør i branchen med mange forskelligartede kunder, som systemet skal

kunne rumme at lave individuelle løsninger til, er vi en interessant samarbejdspartner for NTI at lytte til. Det gør i sidste ende løsningen bedre.

Vi har desuden et samarbejde med Landsbyggefonden i projektet. Det handler om, hvordan vi udnytter granskningsdata bedst muligt til at lave bedre drifts- og vedligeholdelsesplaner. Fra 2021 til 2023 har Landsbyggefonden haft granskere ude hos alle i branchen, og den data, de har indsamlet, skal så bruges i facility management-systemet til at kvalificere driften og vedligeholdelsen af vores kunders bygninger.

Netop granskning var også på dagsordenen på regionsmøderne i foråret 2023, hvor beboerdemokraterne fik en status på granskningsarbejdet, og hvilke forventninger der er til dem i den forbindelse.

Facility management-systemet er stærkt efterspurgt af vores kunder – og der er lys forude. I begyndelsen af 2024 begyndte kolleger i driften at teste systemet hos fem af vores kunder. Helt lavpraktisk tager de de gamle drifts- og vedligeholdelsesplaner og begynder at bygge dem op i systemet sammenholdt med den granskningsdata, der er kommet ind fra Landsbyggefonden.

Testen af systemet ventes afsluttet i sommeren 2024, hvorefter vi kan begynde at rulle det ud til

kunderne. Samtidig sikrer vi en grundig oplæring af kollegerne i driften.

Boligfy i luften

Et andet digitalt værktøj så dagens lys i 2023: beboer- og bestyrelsesuniverset Boligfy. Udviklingen af systemet, som er henvendt til slutbrugeren – beboeren – er også forgået i samarbejde med en anden aktør, nemlig administrationsselskabet Bo-Vest, som er en af vores store erhvervskunder.

I marts gik Boligfy i luften. Det var beboere fra Boligselskabet Vendersbo, der som de første kunne logge sig ind og bl.a. se deres personlige dokumenter, deres forbrug, oplysninger om boligen og om afdelingen i øvrigt, finde hjælpeartikler – samt en række muligheder for at kontakte administrationen i Domea.dk såvel som servicecenteret og på en let og overskuelig måde fx bestille service og indberette fejl og mangler.

Vi har haft fokus på at udvikle et brugbart og lettilgængeligt digitalt selvbetjeningstilbud til beboerne. For flere og flere vil gerne selv.

Selvom Boligfy er i brug, betyder det ikke, at udviklingen af værktøjet står stille. Der kommer løbende nye funktioner til. Vi har nemlig som noget nyt udviklet efter en såkaldt agil projektmodel,

Vores nye facility management-system er i en testfase, som ventes afsluttet i sommeren 2024. Herefter kan vi begynde at rulle systemet ud til kunderne.

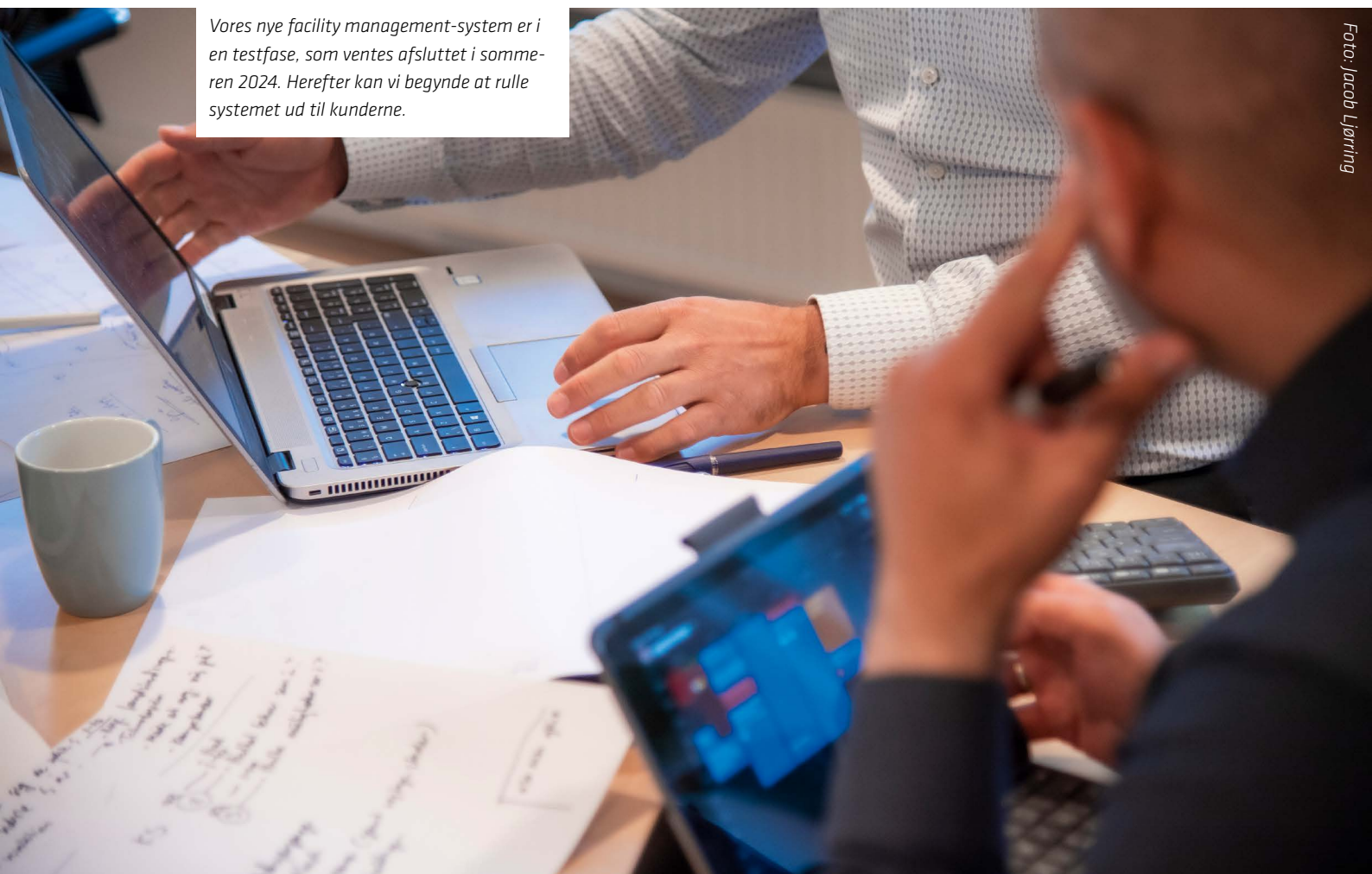


Foto: Jacob Ljørring

hvor vi gik i luften med et basisprodukt og derefter løbende tilføjer flere funktioner. De nye features udvikles efter input fra kunderne med afsæt i de erfaringer, de har med at bruge systemet i hverdagen.

Beboerdelen af Boligfy er blevet udviklet først. Det er sket ud fra et ønske fra den strategiske referencegruppe, som er vores panel af kunder. Derefter videreudvikler vi på især bestyrelsesdelen, og der vil i 2024 komme nye funktioner til.

Men noget af det, som bestyrelsesdelen allerede indeholder, er et katalog over bæredygtige initiativer. Her kan vores kunder lade sig inspirere af – og selv inspirere – andre inden for bæredygtighed. I kataloget kan de fx læse om Boligselskabet Sydfyns boligafdeling på Magnavej ved Svendborg, der udskiftede gasfyrret med en industrivarmepumpe – og om mændene i Domea Vejle-Børkops afdeling Ved Sønderåen i Vejle, der bekæmper ensomhed ved at mødes i 'Herreværelset'.

Med udgangen af 2023 var 24 boligorganisationer fulgt i hælene på Boligselskabet Vendersbo og havde købt sig ind på Boligfy. Siden er yderligere fem kommet til, så vi nu er oppe på 30.

BÆREDYGTIGHED OG ESG

Netop bæredygtighed og et fokus på selv at gøre en forskel på den dagsorden har selvfølgelig fyldt igen i 2023. Både for os og for kunderne.

Vi har en bred tilgang til bæredygtighedsbegrebet og arbejder med både social, miljømæssig og økonomisk bæredygtighed. Og særligt har vi i år også haft fokus på ESG-rapportering. Det er vigtigt for os, at vi ikke bare siger, vi er og vil være bæredygtige, vi vil

også kunne måle og dokumentere, at vi rent faktisk er det. Og det er lige præcis det, ESG handler om. ESG er et redskab til at gøre bæredygtighed målbart.

ESG står for 'Environment, Social, Governance' og dækker over væsentlig information om en virksomhed inden for miljø og klima, den sociale- og samfundsmæssige påvirkning samt den generelle styring af virksomheden. Med andre ord er ESG de ikke-finansielle data, som en virksomhed i højere og højere grad også vurderes på.

Men hvordan bruger man så ESG helt konkret? Hvordan kan redskabet understøtte vores bæredygtige ambitioner? Hvordan måler vi og fører regnskab med den udvikling og de resultater, vi opnår?

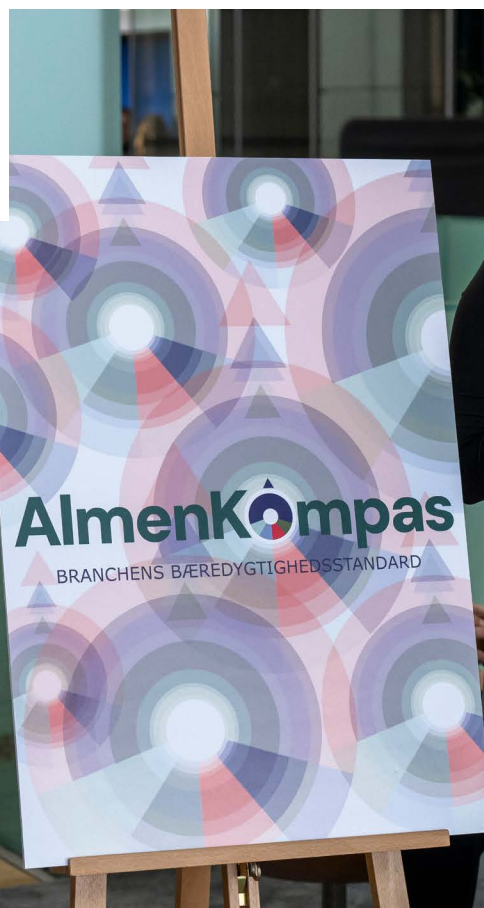
Det skal vi til at finde ud af. Ikke bare på egne vegne, men på hele den almene branches. Og det har vi brugt meget af 2023 på at slå de første streger til.

Vi har nemlig taget initiativ til, at vi som branche får etableret en standard for, hvordan vi måler bæredygtighed. Det er blevet til det tværgående brancheprojekt 'AlmenKompas – branchens bæredygtighedsstandard', som skal løbe over de næste tre år med Domea.dk som sekretariat. Derudover tæller parterne bag projektet Landsbyggefonden, BL – Danmarks Almene Boliger samt Forenet Kredit.

Til at stå i spidsen for projektet har vi ansat Ulla Jensen som ESG-chef. Hun tiltrådte den 1. januar 2024 – og i april 2024 lød startskuddet til projektet, da det blev lanceret ved et kickoff-event i Glaskuben hos Nykredit.

Ud over vores ESG-fokus har vi i året, der er gået, også fortsat sat ind på de mindre, helt nære hverdagstiltag. Fx har vi gjort det muligt at vælge et

Vi har taget initiativ til, at vi som branche får etableret en fælles standard for, hvordan vi måler bæredygtighed. Det er blevet til det tværgående brancheprojekt AlmenKompas, som skal løbe over en treårig periode.



mere bæredygtigt alternativ, når arbejdscomputeren skal skiftes ud. Vi har indgået en ny aftale, som betyder, at man kan få en CO2-neutral pc til godt det halve af, hvad en ny koster.

Pc'erne er tre år gamle, rensat og genskabt og næsten så gode som nye. Og ud over det bæredygtige aspekt i at genbruge betyder aftalen, at der plantes fem træer for hver computer, vi køber, hvilket giver overskud i CO2-regnskabet.

Også i byggeforretningen tænkes bæredygtighed fortsat ind i det omfang, det kan lade sig gøre inden for den stramme økonomiske ramme, vi og boligorganisationerne har at arbejde med. Nogle steder er det fx muligt at genanvende materialer, og i andre byggerier etableres der regnvandsopsamling – men også, og ikke mindst, når det handler om at bygge og indrette til fællesskaber, tænker vi social bæredygtighed ind.

Vores bolig, naborelationer og nærmiljø er afgørende for vores livskvalitet. Det handler bl.a. om, at det fysiske miljø inviterer til, at vi møder vores naboer på fælles- og udearealer, og at vi lærer hinanden at kende, hvilket skaber tryghed blandt naboer og i sidste ende livskvalitet for den enkelte.

Det har bl.a. også været i fokus i Haderslev, hvor transformationen af det store boligområde Skovbærparken i sydbyen i 2023 var en realitet. Det var i høj grad beboerne, der formede projektet for Haderslev Boligselskab, Domea.dk og de øvrige samarbejdspartnere – og et af de overordnede budskaber var: 'Vi vil have et boligområde, som inviterer ind og tilbyder beboerne i området et større socialt

nærvær'. Derfor har sundhed og trivsel, forebyggelse af ensomhed, fællesskaber og anvendelse af områderne stået højt på dagsordenen i projektet.

I det hele taget har projektpartnerne haft et bæredygtigt fokus og bl.a. også implementeret energiforbedringer samt genanvendte konstruktioner – og samlet set har det forvandlet det, der i dag er Skovbærparken, fra en lidt slidt bygningsmasse til en attraktiv bydel.

I begyndelsen af 2024 indstillede partnerne bag transformationen Skovbærparken til Renoverprisen.

Kundernes bæredygtige tiltag

Et andet eksempel på en boligorganisation, der har tænkt bedre udnyttelse af klodens ressourcer ind allerede på tegnebrættet er Danske Funktionærers Boligselskab. Da boligafdelingen Kirsebærbacken i Hillerød blev bygget, blev der samtidig etableret regnvandsopsamling, som nu genbruges til toiletskyl og til tøjvask. Man undgår på den måde at bruge rent grundvand på en opgave, som rensat regnvand fint kan udføre. Tiltaget kom i 2023 i høj grad til sin ret, hvor vi havde den vådeste juli nogensinde. Over dobbelt så meget regn som en normal juli: 140,8 mm.

Det er et eksempel på, hvordan vores klima ændrer sig, og på, hvordan vi er nødt til at tilpasse os de nye og foranderlige forhold, når vi bygger og renoverer.

I Odder i Østjylland har også boligafdelingen Bendixminde, som hører under boligorganisationen Domea Østjylland, udmærket sig. Byggeriet, der indeholder 118 familieboliger og stod færdigt i

Byggeriet Bendixminde i Odder i Østjylland stod færdigt i 2023. Det har opnået bæredygtighedscertificeringen DGNB Guld.



2023, har opnået certificeringen DGNB Guld. DGNB er en certificeringsordning inden for bæredygtigt byggeri og bygger på en helhedsorienteret forståelse af bæredygtighed. Det betyder, at man ikke blot evaluerer et byggeri eller et byområde ud fra, hvor miljømæssigt bæredygtigt det er, men også ud fra, hvor socialt og økonomisk bæredygtigt det er.

DGNB-Guld er den næsthøjeste certificering, man kan opnå.

I boligområdet Gadehavegård i Høje-Taastrup er vi og Danske Funktionærers Boligselskab i gang med at effektuere en udviklingsplan for transformationen af boligområdet til en bydel, og her træffes der også bæredygtige valg. Materialer genanvendes, og biodiversitet er i fokus, når et 30.000 m² stort grønt parkområde etableres, og der skabes og indrettes til fællesskaber ude og inde osv.

I processen er der også fokus på inddragelse af lokalområdet. Fx blev to 8. klasser fra lokalområdet i 2023 inviteret ind til at komme med deres bud på, hvordan den store park skal bidrage til øget bæredygtighed.

Og i 2023 blev der også igangsat et pilotprojekt med nedrivning og renovering af en opgang, som skal give værdifuld læring til den samlede udviklingsplan, bl.a. hvilke materialer der potentielt kan genanvendes.

Prisbelønnede tiltag

Men det er ikke kun, når boligorganisationerne bygger og renoverer, at de implementerer de bæredygtige tiltag, der giver mening.

På Fårup- og Højagerkollegiet, som hører under Jelling Boligselskab, er de unge begyndt at spare på vandet. De har bl.a. fået opsat sensorer i brusekabinen, så de kan følge med i, hvor meget vand de bruger – mens de bruger det. Og det har tilsyneladende haft indflydelse på adfærden, for i begyndelsen af året viste det sig, at tiden under bruseren er reduceret med næsten en tredjedel. Der er desuden opsat sensorer i toiletterne, så ejendomspersonalet lettere kan fange, hvis et toilet løber.

Kollegiet var i foråret nomineret til Vejles Klimapris 2023 for tiltaget.

Fokus på vandbesparelse er et led i en større indsats, som boligorganisationen og -afdelingen har gjort for at energioptimere og passe på både pengepung og miljø.

Flere boligafdelinger og -organisationer gør også store sociale indsatser for at styrke naboskabet og bekæmpe ensomhed.

Sådan er det fx i Boligselskabet Vendersbo. I boligafdelingen Sundtoften, der holder til på Falster, spiser de sammen, de læser avisen op for hinanden og har et hav af andre sociale arrangementer. Og deres altoverskyggende fokus på at komme ensomhed til livs gjorde også, at netop de løb med Bæredygtighedsprisen 2023, som blev uddelt på vores landskonference i april.

Prisen, som afdelingsbestyrelsen i Sundtoften modtog til stående applaus, skulle netop gå til et socialt bæredygtighedstiltag, som styrker fællesskabet eller beboernes trivsel generelt.

Det talte ind i det overordnede tema for årets landskonference, hvor beboerdemokrater fra hele landet mødtes til to hyggelige og inspirerende dage: 'Vores sociale ansvar – lige nu og i fremtiden'.

BYGGERI OG BYUDVIKLING

Byggeriet har været hårdt prøvet de senere år pga. stigende materialepriser, knaphed på ressourcer, inflation – og ikke mindst nogle svære vilkår at bygge under som almen aktør.

Og det var fortsat svært i 2023. Det blev endda 15 pct. dyrere at bygge end året før pga. netop inflation, men også en højere rente. Det vil sige, at det har været ekstra dyrt for boligorganisationerne at låne – både til nybyggerier og til renoveringer – og det er ekstraomkostninger, som går fra byggesagen, og derfor bliver der mindre at bygge for. For rammebeløbet er ikke fulgt med de stigende omkostninger i byggeriet – det er fortsat for lavt og slet ikke konkurrencedygtigt i det nuværende marked. Og det gør, at der flere steder i landet er tale om et de facto byggestop for almene boliger.

Det afspejles også i tallene. Der blev i året, der er gået, givet tilsagn om 73 nye boliger – dvs. skema A – mod budgetteret 400. Til gengæld kræver hver byggesag flere ressourcer og mere tid for at få dem til at hænge sammen økonomisk. Det gælder både for nybyggeri og renovering.

I 2023 blev vi derudover ramt af to entreprenørkonkurser og en i begyndelsen af 2024. Det er lykkedes at køre de ramte projekter i 2023 videre, og de er i god gænge, men konkurserne er også noget af det, der har gjort byggeåret 2023 svært.

Politisk handling

Vores kunders projekter fordeler sig stort set 50-50 på nybyggerier og på renoveringer. Og også renoveringerne har det svært. I de afdelinger, hvor der er en helhedsplan, er huslejen som oftest høj i forvejen, og da beboerne sjældent kan holde til en huslejestigning, bliver projektet svært at gennemføre. For en renovering vil alt andet lige betyde, at huslejen stiger.

Projekterne udhules derfor mere og mere pga. økonomien. Og hvis vi bygger for billigt, bliver det dyrere med tiden, fordi det vil kræve øget vedligehold, og bygningsdelene har en kortere levetid.

Vi har brug for politisk handling og velvilje, hvis vi skal lykkes med at sikre betalbare boliger i vores samfund. Tiden er til at sætte spørgsmålstejn ved, om et maksimumbeløb er redskabet til at sikre betalbare boliger i hele Danmark. For der bliver ikke bygget nok. I 2023 satte vi 295 boliger i drift for vores kunder

– mod forventet 400. Det er 170 færre idriftsatte boliger end i 2022 og knap 500 færre end i 2021.

Om behovet for betalbare boliger er der fortsat. Den opgave har vi et fælles ansvar for at løse, men vi kan ikke gøre det alene. Vi har brug for, at politikerne kigger helhedsorienteret på byggeri og bygningsdrift på tværs af lovområder. Det er ikke nok at kigge på rammebeløbet for nybyggeri alene – det skal fx sammenholdes med lovgivningen omkring granskningsdata, og hvordan vi drifter og vedligeholder vores bygninger osv. I det hele taget har vi brug for et politisk 360 graders eftersyn af området – og, ikke mindst, handling.

Samarbejde i højsædet

Trods de svære vilkår er der også meget, vi lykkes med. I 2022 gik flere byggerier i stå pga. situationen i samfundet, men er kommet videre på trods. B.l.a. kæmpede Domea Østjylland med at realisere de 118 familieboliger i Odder, men i samarbejde med Odder Kommune fandt vi en vej videre – og i september 2023 kunne de første beboere flytte ind.

I det hele taget har samarbejde været nøgleordet. Vi lægger os i selen for at udvikle og have et godt og tillidsfuldt samarbejde med kunden. Vi forventningsafstemmer med kunden, arbejder med en rimelig prissætning og stiller os til rådighed, hvor der også kan være brug for det. Hvis kunden efterspørger det, kan vi hjælpe med driftsopgaver, hvor der er behov for det – noget, vi har set eksempler på i 2023 – og i det hele taget har vi et tæt samarbejde med driftspersonalet, så vi kan levere på det, vores kunder ønsker og efterspørger.

Derudover har vi tætte samarbejder med Landsbyggefonden, entreprenører, kommuner og andre aktører, der er involveret i projekterne, og det gør, at vi alligevel kommer i mål. Vi har også sammen med kunder flere større udviklingsprojekter i støbeskeen. Fx kommer vi sammen med Vores Bolig til at projektudvikle familieboliger i Kildedal Nord – et nyt stort boligområde i Ballerup Kommune.

Vi havde i året, der er gået, 179 igangværende byggeprojekter til en samlet anlægssum på 10,6 mia. kr.

INDKØBSORDNINGEN

I 2023 har vi fortsat haft fokus på at implementere de solidariske indkøbsaftaler i driften hos de af vores kunder, som har tilmeldt sig, på i stigende grad på at understøtte lokale indkøbsaftaler og på at rulle det digitale indkøbssystem ud i servicecentrene.

Af større indgåede aftaler i 2023 kan vi fremhæve aftaler om henholdsvis indkøb af trælastvarer og arbejdstøj samt aftaler om indkøb af værktøj, beslag, lyskilder, kemi mv. I begge kategorier forventes aftalerne at kaste en besparelse på ca. 15 pct. af sig.

Kategorien, der indeholder aftaler om værktøj, lyskilder mv., var desuden en af dem, der allerede i

året, der er gået, er blevet implementeret og gjort klar til brug hos kunderne.

I 2023 kom de første tre servicecentre på indkøbssystemet, og gennem 2024 vil systemet løbende blive sat i drift i flere servicecentre.

Der arbejdes fortsat på at optimere indkøbssystemet. Blandt andet arbejder vi på at skabe en endnu bedre brugeroplevelse, når man handler på de solidariske aftaler i systemet. Forventningen er, at jo lettere systemet bliver at bruge, jo mere vil boligorganisationerne benytte sig af indkøbsaftalerne – og jo flere penge er der at spare.

Samlet set køber vores kunder ind for mere end 500 mio. kr. om året til den daglige drift, og derfor giver det god mening at efterprøve og arbejde for, at vi som fællesskab kan reducere de samlede omkostninger og derved bidrage til at sikre et betalbart huslejeniveau.

De fælles indkøb og genforhandlingen af en række leverandøraftaler sparede kunderne – når omkostningerne er trukket fra – for ca. 10,7 mio. kr. i 2023. Det sker på baggrund af en anvendelsesgrad på 64 pct. af aftalerne på tværs af alle indkøbskategorier. Målet er at øge anvendelsesgraden for hvert år og dermed at spare vores kunder for endnu flere penge – penge, de kan bruge på noget andet.

Lokale indkøbsaftaler

I 2023 har vi også haft fokus på lokale indkøbsaftaler og på, hvordan vi hjælper vores kunder lokalt med at spare penge på de aftaler, de indgår. Der er nemlig penge at hente ved også at genforhandle og konkurrenceudsætte lokale aftaler – aftaler, man måske har ladet køre i flere år uden at få undersøgt alternativerne til bunds.

Som eksempel rakte den fynske boligorganisation ABCD ud til Indkøbsafdelingen i året, der er gået, og bad om hjælp til at udbyde og forhandle en aftale om indkøb af solceller. Det samarbejde resulterede i, at den nye, indgåede aftale om solceller sparer ABCD for ca. 1,5 mio. kr.

Som udløber af vores fokus på lokale aftaler tilbyder vi nu at foretage en indkøbsanalyse for den enkelte kunde. En analyse, der screener de lokale indkøb og aftaler og peger på, hvor der kan være penge at spare. Det er der flere, der har takket ja til – og det første servicecenter er allerede i gang med at købe ind på baggrund af analysen.

BESTYRELSEN

I foråret 2023 var der vanen tro valg til bestyrelsen på årets generalforsamling i Domea.dk. Bestyrelsesformand Poul Rasmussen modtog genvalg, og generalforsamlingen valgte Allan Aistrup som næstformand. Bestyrelsen havde efter generalforsamlingens bemyndigelse konstitueret Allan Aistrup i rollen allerede i august 2022, efter at den siddende næstformand Jesper Hasemann var gået bort. Den konstituering gjaldt frem til først-

kommende generalforsamling, og derfor var der valg til næstformandsposten igen i 2023 – for en etårig periode. Normalt er næstformanden på valg i lige år for en toårig periode, og det er Allan Aistrup derfor også i 2024.

Ud over formandskabet var der i 2023 også genvalg på posterne til bestyrelsesmedlemmerne Ole Wenneberg Nielsen, Morten Byder, Lene Hansen og Kim Randrup. Desuden blev de sagkyndige medlemmer Ulrik Brock Hoffmeyer og Bente Overgaard genvalgt.

I august kunne bestyrelsen desuden byde velkommen til Søren Levin Bøckhaus Thormann, som nyt fuldgældigt medlem af bestyrelsen. Det skete, efter at Kim Randrup udtrådte og overlod pladsen til sin suppleant.

Udvikling af bestyrelsesarbejdet

I takt med at virksomheden udvikler sig, bliver mere professionel og kundeorienteret, har også bestyrelsen fokus på hele tiden at sikre tilstedeværelsen af de rette kompetencer i bestyrelsen, den optimale sammensætning af medlemmer og den fortsatte udvikling af bestyrelsesarbejdet.

I januar 2023 blev den såkaldte otteårs-regel afskaffet. Den betød, at man kun kunne sidde på samme post i bestyrelsen i otte år ad gangen. Det viste sig nemlig, at den er ude af trit med tiden og strider mod de beboerdemokratiske principper

i Almenboligloven, ligesom der heller ikke findes tilsvarende bestemmelser i Anbefalinger for God Selskabsledelse.

Endnu vigtigere blev det derfor for bestyrelsen at finde andre redskaber til at holde sig på tæerne og udvikle sig. I 2023 indførte bestyrelsen evalueringer af hvert enkelt medlem – mens den siden 2020 har arbejdet målrettet med kompetenceudvikling, når det gælder evnen til at varetage det ansvar, der følger med en bestyrelsespost.

Evalueringen af bestyrelsen som samlet enhed samt af formanden er foregået med hjælp fra eksterne konsulenter, mens hvert medlem har været til en såkaldt BUS – bestyrelses-udviklings-samtale – med formanden og næstformanden. Det kommer til at ske hvert år fremover, ligesom der vil blive indført midtvejssamtaler.

Med evalueringen forholder bestyrelsen sig aktivt til egne kompetencer med afsæt i bestyrelsescharteret. Bestyrelsescharteret er en aftale, der er indgået mellem bestyrelsesmedlemmerne. Herigennem forpligter de sig selv og hinanden på de opgaver, de særligt bør have fokus på, på det ansvar, der ligger i rollen, og den adfærd, der forventes af dem.

Formålet er at sikre kvaliteten af arbejdet i bestyrelsen, og at den har den rette sammensætning, så den skaber mest mulig værdi for virksomheden og derigennem for kunderne.

Vores kunder køber samlet set ind for mere end 500 mio. kr. om året til den daglige drift.



Foto: Jacob Ljørring

Professionaliseringen af bestyrelsesarbejdet er samtidig underlagt en gennemsigthed, så kunder og andre interessenter kan følge med i udviklingen. Derfor kan bestyrelsescharteret mv. også findes på vores hjemmeside på www.domea.dk/bestyrelsesarbejdet

MEDARBEJDERNES TRIVSEL

I disse år, hvor vores virksomhed undergår store forandringer, stiller det store krav til vores medarbejderes evne til at omstille sig og lyst til at være med på rejsen. Og derfor er vi også meget optagede af, hvordan medarbejderne trives i den proces og i hverdagen generelt. For uden medarbejderne er vi ingenting. Det er dem, der skal løfte opgaven i praksis, det er dem, der møder kunderne – det er medarbejderne, der er rygraden i virksomheden.

Derfor måler vi også på trivslen en gang om året, men er optagede af den hver dag. Målingen skal give en indikation af, hvor det går godt, og hvor der måske skal sættes ind og gøres en ekstra indsats. Og så er det den efterfølgende dialog, som tallene afføder, der kan gøre en forskel.

I 2023 lå vi fortsat på et højt niveau i trivselsmålingen – også i forhold til de virksomheder, vi sammenligner os med. I alt svarer ca. 200.000 medarbejdere i danske virksomheder på samme måling. Vores medarbejdere er generelt glade for at gå på arbejde, og vi scorer højt på alle parametre, der måles på.

Den overordnede arbejdsglæde – eller engagement, som det hedder i målingen – lå i 2023 i

gennemsnit på 80, som kategoriseres som 'høj' på indekset, mens den for sammenlignelige virksomheder lå på 78. Det er en stigning på et procentpoint siden sidste års måling. Fremgangen er særligt imponerende, da det er udfordrende at øge trivselsniveauet yderligere, når det allerede er i den høje ende – og det understreger vores dedikation og vedholdende arbejde for at skabe et positivt og motiverende arbejdsmiljø.

Whistleblowerordning indført

I 2023 indførte vi en whistleblowerordning. Den har først og fremmest til formål at beskytte medarbejderne, så de har et sted at gå hen, hvis de ligger inde med viden, de ikke synes, de kan aflevere andre steder, eller hvis man fx oplever grænseoverskridende adfærd.

Det er en naturlig udvikling, at vi som ansvarlig virksomhed etablerer en whistleblowerordning, så vi kan få kendskab til, kan handle og forhåbentlig være på forkant, hvis der foregår noget i virksomheden, der ikke skal foregå.

Det er advokatfirmaet Kromann Reumert, der varetager whistleblowerordningen, som er oprettet på foranledning af Landsbyggefonden, og vi tilbyder vores kunder at hjælpe dem med at blive en del af den og administrere den for dem. I efteråret afholdt vi webinarer for organisationsbestyrelsesformænd- og næstformænd om ordningen, og i tiden efter har de haft mulighed for at sætte emnet på dagsordenen til et bestyrelsesmøde i organisationen og beslutte, om de vil tilslutte sig.

Vi har fokus på, at vores medarbejdere trives i hverdagen. Og de er heldigvis generelt glade for at gå på arbejde. Det viste trivselsmålingen igen i 2023.



Foto: Jacob Ljørring

ÅRSREGNSKABET

(RESUMÉ)

Domea.dk's økonomi er grundlæggende sund. Virksomheden gav et overskud på 8,8 mio. kr. i 2023. Domea.dk's samlede egenkapital udgjorde ved årsskiftet 99,4 mio. kr.

ÅRETS HOVEDTAL

Indtægter, i alt	281,6 mio. kr.
Udgifter, i alt	267,2 mio. kr.
Bruttooverskud vedr. drift	14,4 mio. kr.
Overført til byggerisikofond	3,1 mio. kr.
Overført til investeringsfond	2,5 mio. kr.
Nettooverskud	8,8 mio. kr.

ÅRETS RESULTAT

Årets resultat blev et overskud på 8,8 mio. kr., hvilket er 8,7 mio. kr. over årets budget. Det er et resultat, der er præget af dels en positiv udvikling på kapitalmarkedet, der trods store udsving i løbet af året resulterede i et positivt afkast af de investerede midler, og dels af en øget efterspørgsel på rådgivnings- og tilvalgsydelser.

På indtægtssiden ses således et positivt kapitalafkast på 5 mio. kr. samt øgede indtægter på administration, rådgivning, lovmæssige gebyrer og byggesagshonorarer på i alt 7,3 mio. kr. over budgettet. En samlet positiv udvikling på indtægterne på i alt 12,3 mio. kr. i forhold til budgettet.

På udgiftssiden er personaleudgifterne øget med 3,1 mio. kr. i forhold til budgettet grundet opnormeringer til yderligere understøttelse af kerneforretningen og den øgede rådgivningsomsætning. Tilsvarende er tilskud til datterorganisationer 2,2 mio. kr. over budgettet, hvilket delvist modsvares af en række mindre besparelser på i alt 1,7 mio. kr.

Samlet set har det medført øgede udgifter på i alt 3,6 mio. kr. i forhold til budgettet.

I årets resultat er der på den ene side indeholdt investeringer til Domea.dk's strategi på i alt 1,8 mio. kr. På den anden side er der tilsvarende overført 1,8 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.

Tilsvarende er der anvendt 4,9 mio. kr. af investeringsfondsmidlerne i forbindelse med projekterne 'Digitalt indkøbssystem', 'GDPR-screening i servicecentre', 'det digitale beboer- og bestyrelsesunivers Boligfy' samt til analysefasen i projektet 'Facility management-system'.

BYGGERI OG RISIKOSTYRING

På byggeområdet fik Domea.dk's kunder i 2023 skema A-tilsagn på 73 nye boliger, som skal opføres de kommende år, ligesom der blev taget 295 nye boliger i brug. I 2024 budgetteres med skema A-tilsagn for 330 nye boliger, og at 328 nye boliger tages i brug. På renoveringssiden arbejdes der på 67 projekter under Landsbyggefonden.

Den samlede portefølje for bygge- og renoveringsprojekter lå ved udgangen af året på ca. 10,6 mia. kr. Den byggerelaterede omsætning udgjorde i 2023 21 pct. af den samlede omsætning. Byggeprojekterne udgør med andre ord en væsentlig del af den samlede omsætning, men også en væsentlig risiko.

I 2023 blev der hensat 3,1 mio. kr. til Byggerisikofonden. Der er i året anvendt 4,9 mio. kr. til øget hensættelse til dækning af fremtidige tab på byggesager. Fonden udgør ved årets udgang 13,8 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 af byggeaktiviteterne med en mindre andel af nybyggeri og større andel af renoveringer for på den måde at gøre Domea.dk mindre følsom over for konjunktursvingninger i byggeriet. Konjunktursvingninger rammer typisk nybyggeri hårdere end renoveringer, og derudover er renoverings-sagerne også ofte støttet af Landsbyggefonden.

ÅRETS INDTÆGTER *(eksklusive renteindtægter, bidrag til byggerisikofond og investeringsfond)*

Domea.dk's administrationshonorarer og lovmæssige gebyrer m.v. udgør i 2023 108 mio. kr. fra forretningsfører-kunder og 18 mio. kr. fra erhvervs-kunder – i alt 126 mio. kr. mod et budget på 125 mio. kr. Den positive udvikling i indtægterne i forhold til budgettet kan primært relateres til højere opnoteringsgebyrer end forventet.

Rådgivnings- og tilvalgsydelserne ligger 5 mio. kr. over budgettet og udgør i 2023 18 mio. kr., hvilket er 7 mio. kr. mere end i 2023.

Byggesagshonorarer vedrørende nybyggeri og renoveringer bidrog med 38 mio. kr. mod et budget på 37 mio. kr. og dermed 1 mio. kr. mere end forventet.

Fordelingen af indtægter (eksklusive renter) de seneste fire år og forventningerne til 2024 ses i figuren på næste side.

Her fremgår det, at indtægterne i 2023 samlet set er øget med 16 mio. kr. De største stigninger ses

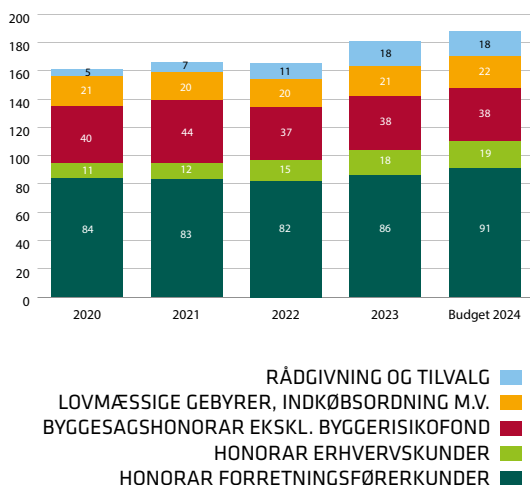
inden for administrationshonorarerne for henholdsvis forretningsfører kunder og erhvervskunder samt rådgivnings- og tilvalgsydelser.

Honorarerne for forretningsfører kunder er primært øget grundet pristalsregulering og tilgangen af nye kunder, mens indtægten fra erhvervskunder, ud over pristalsreguleringen, er øget grundet ekspansion hos erhvervskunderne. I 2024 er der udelukkende kalkuleret med en stigning i honorarerne grundet organisk vækst samt pristalsregulering.

Indtægterne fra honorarer vedrørende nybyggeri er øget med 4 mio. kr., som delvist modsvares af et fald i indtægten fra renoveringssager på 3 mio. kr., idet sagerne har haft en øget kompleksitet og lang sagsbehandlingstid. Indtægten fra byggesagshonorarer fordeler sig i 2023 således med 47 pct. fra renoveringssager og 53 pct. fra nybyggeri, og byggesagshonorarernes andel af den samlede indtægt udgør nu 21 pct. mod 22 pct. i 2022. Indtægten fra byggesagshonorarer forventes i 2024 på niveau med 2023, dog forventes renoveringssagerne i 2024 at udgøre 61 pct. af den samlede indtægt fra byggesagshonorarer.

Strategien om øget rådgivning har fået yderligere fodfæste, og indtægterne fra rådgivnings- og tilvalgsydelser er vokset fra 2022 til 2023 med 7 mio. kr. og udgør i 2023 18 mio. kr. svarende til en vækst på 64 pct. – og 10 pct. af de samlede indtægter. Aktiviteten på området har været høj i 2023 grundet flere ekstraordinære sager, og budgettet for 2024 er derfor fastlagt konservativt på samme niveau som for 2023.

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



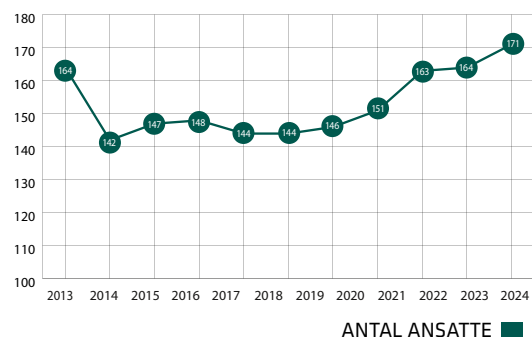
ÅRETS UDGIFTER

I 2023 har vi haft udgifter til personale på 125 mio. kr., hvilket er 3,0 mio. kr. over budgettet. De øgede udgifter skyldes opnormeringer til yderligere understøttelse af kerneforretningen og en øget rådgivningsomsætning.

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 2023. Det skyldes primært øget byggeaktivitet og kvalitetssikring hen over perioden samt opnormeringer pga. tilgangen af erhvervskunder, indkøbsordningen og den boligsociale indsats samt opnormeringer med henblik på eksekvering af Domea.dk's strategi. Bemandingen i 2023 er øget i forhold til 2022, primært med henblik på styrkelse af kerneforretningen samt en øget aktivitet i forhold til nye kunder og øget rådgivning. Det modsvares delvist af vakante stillinger grundet udfordringer med rekruttering.

UDVIKLING I PERSONALE 2013 - 2024



Udgifterne til kontorhold udgør i 2023 33 mio. kr. mod budgettet 34 mio. kr. En besparelse på 1 mio. kr., som primært kan henføres til besparelser på it-driften.

Alle øvrige udgifter er stort set på niveau med budgettet.

Figuren på næste side viser udviklingen i omkostningsniveauet i Domea.dk de seneste fire år samt det forventede niveau for 2024, opdelt i de væsentligste hovedgrupper.

Det fremgår af figuren, at det samlede omkostningsniveau i 2023 er øget i forhold til 2022 med i alt 18 mio. kr., primært grundet øgede udgifter til personale og kontorhold.

En udvikling i personaleudgifterne, som bl.a. skyldes overenskomstmæssige lønstigninger samt øgede udgifter grundet opnormeringer, der, som tidligere nævnt, især kan henføres til en øget understøttelse af kerneforretningen samt en øget aktivitet grundet kundetilgang og øget rådgivning. De øgede udgifter til kontorhold kan primært henføres til øgede udgifter på it-drift, som især skyldes prisstigninger, ibrugtagning af nye løsninger, øgede udgifter til it-sikkerhed samt øget konsulentassistance, bl.a. grundet vakante stillinger.

Omkostningsniveauet forventes at stige i 2024 især grundet overenskomstmæssige lønstigninger.

LEDELSENS VEDERLAG I 2023

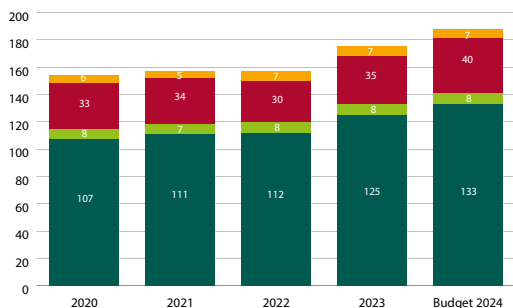
Hos Domea.dk har vi aktivt valgt at være åbne om aflønningen af den øverste ledelse. Det gælder

både direktion og formandskab. Vi mener, det er en naturlig del af at være en åben, transparent og moderne virksomhed.

Administrerende direktør: 1.919.169 kr.
inkl. pension (herudover stilles fri bil til rådighed).
Direktør for koncernøkonomi og
forretningsudvikling: 1.765.493 kr. inkl. pension.
Bestyrelsesformand: 313.155 kr.
Bestyrelsesnæstformand: 208.770 kr.
Menigt bestyrelsesmedlem: 74.561 kr.

FORDELING AF BRUTTOADMINISTRATIONSUDGIFTER

I MIO. KR.



BESTYRELSESHONORAR OG MØDEUDGIFTER
KONTORHOLDSDUDGIFTER INKL. REVISION,
SÆRSKILTE AKT. OG AFSCRIVNINGER
KONTORLOKALEUDGIFTER
PERSONALEUDGIFTER

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.

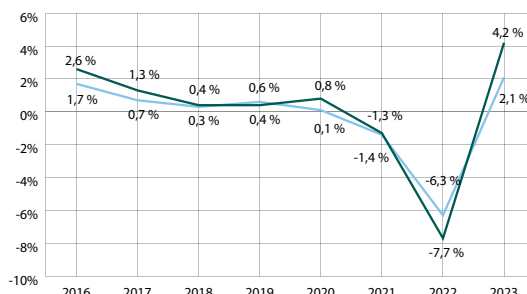
I 2023 resulterede forvaltningen i et positivt afkast på 83 mio. kr. svarende til en forrentning på 4,2 pct.

Den usikre situation med stigende inflation og krig i Ukraine har medført negative afkast siden 2021. Selvom usikkerheden fortsat var til stede i 2023, så bød året også på en kombination af højere vækst og faldende inflation, der påvirkede de finansielle markeder positivt.

I nedenstående figur er det opnåede afkast på fællesforvaltningen sammenholdt med Danske Banks benchmark for en dansk obligationsportefølje med en gennemsnitlig varighed på 2,5 år. Som det fremgår af figuren har Domea.dk's kapitalforvaltning i 2023 leveret et afkast, der ligger tydeligt over det estimerede gennemsnitlige marked for samme type investering. Det skyldes primært, at Domea.dk ikke ændrede på den langsigtede investeringsstrategi i løbet af de foregående vanskelige år, og derfor kunne opnå et solidt resultat i en periode med faldende inflation.

AFKAST KAPITALFORVALTNING 2016 - 2023

I PROCENT PR. ÅR



AFKASTPCT. DOMEA.DK
AFKASTPCT. BENCHMARK (2,5 ÅR)

DOMEA.DK'S BESTYRELSE OG LEDELSE

(pr. 1. maj 2024)

Flertallet af medlemmerne i Domea.dk's bestyrelse er beboere i de almene boligorganisationer, som køber administration og rådgivning i Domea.dk. Det gælder også bestyrelsens formand og næstformand. Medlemmerne er på valg hvert andet år.

BESTYRELSE

Poul Rasmussen, formand
Allan Aistrup, næstformand
Morten Byder, medlem
Søren Levin Bøckhaus Thormann, medlem
Preben S. Rasmussen, medlem
Gerda Corfitsen, medlem
Lene Hansen, medlem
Torben Engholm, medlem
Ole Wenneberg Nielsen, medlem
Lone Birch, medlem
Britt Ryt kjær Vogt, medlem (medarbejdervalgt)
Jesper Brix, medlem (medarbejdervalgt)
Ulrik Brock Hoffmeyer, sagkyndig (valgt af erhvervskunderne)
Tina Louis Kirsmeier, sagkyndig
Bente Overgaard, sagkyndig

DIREKTION

Thomas Holluf Nielsen, administrerende direktør
Lars Holmbjerg, direktør for koncernøkonomi og
forretningsudvikling



Bestyrelsesformand Poul Rasmussen (øverst)
og næstformand Allan Aistrup.

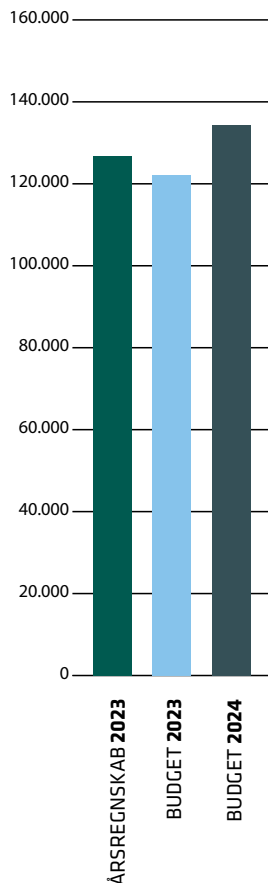
Administrerende direktør Thomas Holluf Nielsen (øverst)
og direktør for koncernøkonomi og forretningsudvikling
Lars Holmbjerg.

INDTÆGTER

	Årsregnskab 2023 <i>i 1.000 kr.</i>	Budget 2023 <i>i 1.000 kr.</i>	Budget 2024 <i>i 1.000 kr.</i>
Administrationshonorarer	126.790	122.266	134.407
Lovmæssige gebyrer	19.139	17.490	18.286
Renteindtægter	82.993	0	0
Byggesagshonorarer og særlige aktiviteter	40.962	39.000	40.500
Indtægter i alt	269.884	178.756	193.193

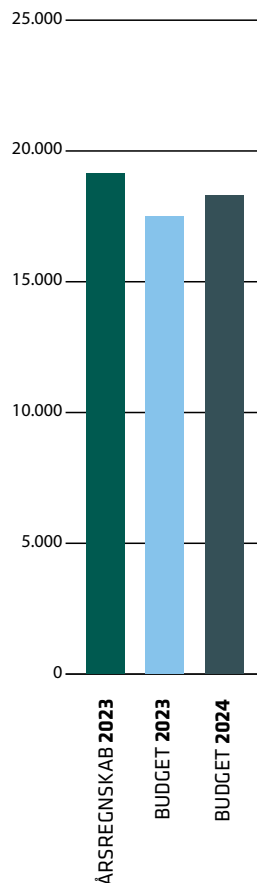
ADMINISTRATIONS- HONORARER

I T. KR.



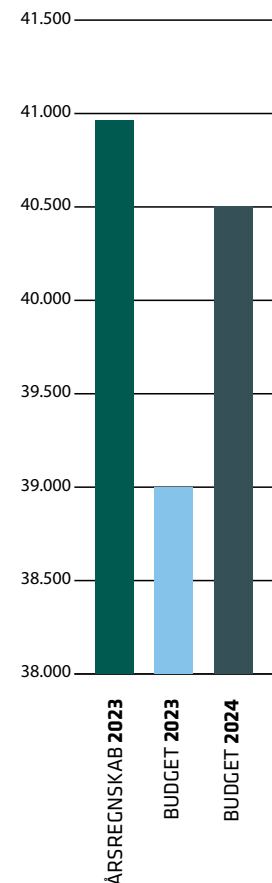
LOVMÆSSIGE GEBYRER

I T. KR.



BYGGESAGS- HONORARER OG SÆRLIGE AKTIVITETER

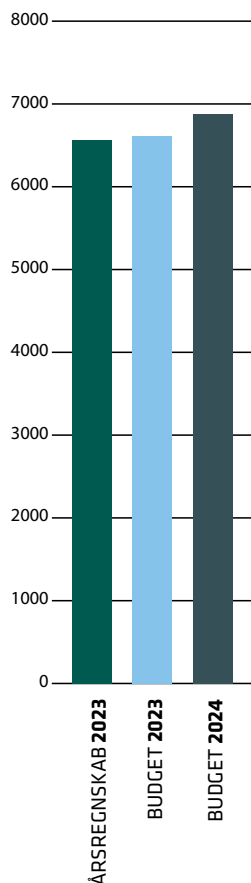
I T. KR.



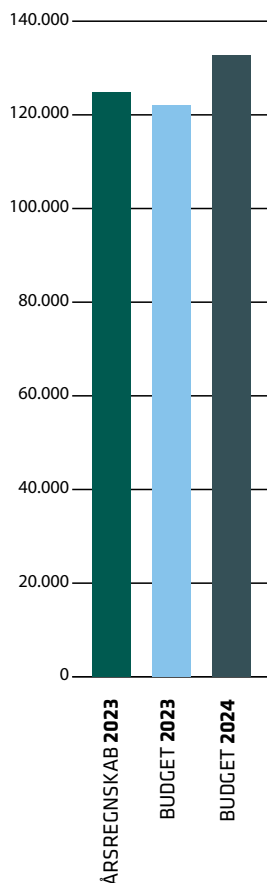
UDGIFTER

	Årsregnskab 2023 <i>i 1.000 kr.</i>	Budget 2023 <i>i 1.000 kr.</i>	Budget 2024 <i>i 1.000 kr.</i>
Bestyrelsesvederlag, møder, kontingenter m.v.	6.561	6.614	6.879
Personaleudgifter	124.798	121.936	132.628
Kontorudgifter og andre administrationsudgifter	45.971	45.583	48.405
Renteudgifter fællesforvaltningen	78.089	0	0
Udgifter i alt	255.419	174.133	187.912
Resultat før ekstraordinære poster	14.465	4.623	5.281
Ekstraordinære indtægter	11.726	0	0
Ekstraordinære udgifter	-11.726	0	0
Resultat	14.465	4.623	5.281
Henlæggelse til Byggerisikofond	-3.121	-2.000	-2.500
Henlæggelse til Investeringsfond	-2.508	-2.510	-2.630
Resultat efter overskudsdisponering	8.836	113	151

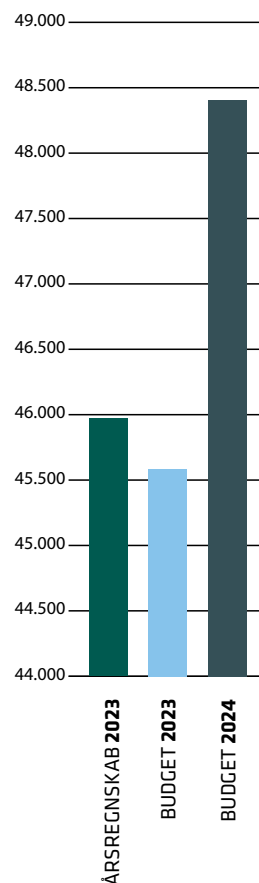
**BESTYRELSES-
VEDERLAG, MØDER,
KONTINGENTER MV.**
I T. KR.



**PERSONALE-
UDGIFTER**
I T. KR.



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



Aktiver

	Årsregnskab 2023 <i>i 1.000 kr.</i>	Årsregnskab 2022 <i>i 1.000 kr.</i>
Anlægsaktiver		
Administrationsbygninger	6.039	6.220
Inventar	522	598
Biler	689	887
IT	6.204	5.127
Andre anlægsaktiver	1.710	1.517
Immaterielle anlægsaktiver	415	0
Finansielle aktiver:		
Kapitalindskud, sideaktiviteter	1.884	1.848
Særstøttelån	1.552	1.661
Deposita	2.084	1.899
Anlægsaktiver i alt	21.099	19.757
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender:		
Boligorganisationer	16.617	6.725
Debitorer	2.508	2.793
Andre tilgodehavender	4.571	2.754
Forudbetalte udgifter	5.384	4.393
Værdipapirer & Likvide beholdninger	1.916.916	1.951.074
Omsætningsaktiver i alt	1.945.996	1.967.739
Aktiver i alt	1.967.095	1.987.496

Passiver

	Årsregnskab 2023 <i>i 1.000 kr.</i>	Årsregnskab 2022 <i>i 1.000 kr.</i>
Egenkapital		
Arbejdskapital	99.412	96.059
Egenkapital i alt	99.412	96.059
Gæld		
Deposita	145	145
Administrerede enheder	1.733.186	1.641.047
Bankgæld	86.030	210.169
Leverandører	4.618	4.795
Omkostninger	11.044	5.534
Feriepengeforpligtigelse	8.948	8.656
Anden kortfristet gæld	23.712	21.091
Gæld i alt	1.867.683	1.891.437
Passiver i alt	1.967.095	1.987.496



Se mere på [Domea.dk/aarsrapporten2023](https://domea.dk/aarsrapporten2023)

domea.dk

Domea.dk s.m.b.a.
Oldenburg Allé 3
Postboks 251
2630 Taastrup

Tlf. 76 64 64 64
info@domea.dk
www.domea.dk

Forsiden: Ejendoms-
funktionær John Sebber
Larsen på opgave i
boligafdelingen Gadekær-
vej i Valby. Gadekærvej er
en del af Boligselskabet
Domea København.
Foto: Jacob Ljørring