

## Ledelsesberetning DOMI Bolig for 2022.

DOMI boliger er en almen boligorganisation, hvis kerneaktivitet er at opføre, udleje, administrere, vedligeholde og modernisere støttet byggeri.

DOMI bolig er gennem store dele af 2022 blevet kraftigt påvirket af de omverdens forhold, der har været karakteristiske for byggesektoren og de finansielle markeder, ligesom manglen på arbejdskraft også har sat sit præg på 2022.

Ved udgangen af 2022 er det dog ledelsens opfattelse at, ovenstående forhold er stabiliseret og selskabet som helhed, opnåede sine mål på kerneaktiviteterne for 2022, men uroen på de finansielle markeder forventes at have flerårige konsekvenser for såvel afdelinger som hovedselskab.

## Nybyggeri og renovering.

Byggeriet i Gylling overholdt såvel tidsplan som budget, og var fuldt udlejet ved overtagelsen. Efter 1. spadestik i juni 2022, følges tidsplan for Løkkegårdsparken, der forventes delafleveringer ultimo 2023 og endelig aflevering primo 2024. Ungdomsboliger forventes overtaget 1.9.2023.

## Landsbyggefonds sager.

DOMI Bolig har 4 helhedsplaner der gennemføres med støtte fra Landsbyggefonden.

Afd. 7. Parkvej og Kildegårdsparken, Odder. Renovering omfattende facader, tag, vinduer, altaner og ventilation har fuldført projekteringsfase.

Afd. 9. Nørregade, Odder. Renovering omfattende facader, tag, vinduer, altaner, ventilation, køkken, bad samt tekniske installationer har fuldført projekteringsfasen.

Medio 2022 gennemførte afd. 7 og 9 fælles EU-udbud. Efter budfristens udløb kunne det konstateres, at lavest bydende desværre ikke var konditionsræssig, og de øvrige tilbud ikke var budmæssige mulige at realisere. Licitationen blev på denne baggrund annulleret. Genudbud forventes helt eller delvist gennemført i 2023.

Afd. 33. Nyvej, Smedegårdsalle, Malling. Efter der i en periode har været arbejdet med en vision for en renovering af boligerne, blev der i 2020 igangsat udarbejde af en helhedsplan for afdelingen, hvilket er sket i samarbejde med Aarhus Kommune og Landsbyggefonden. Landsbyggefonden har i 2021 været på besigtigelse, og primo 2022 givet tilsagn til renoveringsstøtte i 2023.

Afd. 35 / 935 Stenhøjgårdsvej, Malling. Det samlede projekt incl. fortætning var planlagt afsluttet 01.11.2022, men grundet totalentreprenørens konkurs den 22.04.2022, forventes byggeriet først endeligt afsluttet 01.07.2023.

Totalentreprenørens konkurs medførte desværre betydelige menneskelige og økonomiske omkostninger, og sagens endelige opgørelse forventes i bedste fald ført primo 2024.

De menneskelige konsekvenser ramte dels de beboer der allerede var bosiddende i afdelingen, og de beboere, hvor der var planlagt indflytning hen over sommer og efteråret 2022.

Genoptagelsen af renovering skete med godkendelse fra Landsbyggefonden og Aarhus Kommune, men sagen må forventes at påføre selskabet et betydeligt ekstra tab.

I det administrative har årets fokus været på følgende hovedområder:

Uroen på de finansielle markeder. \*

Organisatoriske justeringer.

Granskning og gennemførelse af drifts- og vedligeholdelses opgaver.

Strategisk ændring fra grøn virksomhed til bæredygtig kultur.

\* der henvises til afsnit vedr. økonomisk forhold for selskabet.

De organisatoriske ændring, var dels planlagt ud fra en strategisk prioritering af FN verdens mål nr. 13 "klima indsats", men desværre også nødvendiggjort grundet rotations på arbejdsmarkedet. Det er dog ledelsens opfattelse, at samlet set står organisationen ved udgangen af 2022 bedre rustet til fremtiden.

Med støtte fra Landsbyggefonden, skulle der på landsplan i løbet 2022 gennemføres ekstern granskning, af alle boligselskabers drift- og vedligeholdelsesplaner. Den endelige granskning er endnu ikke frigivet, men dette forventes at ske i løbet af 2023.

I planlagte D/V opgaver for 2022 blev på trods af prisudviklingen igangsat, dog med enkelte undtagelser.

Selskabet har gennem 2022 gennemgået en modning fra grøn tænkende virksomhed til en virksomhed der baserer sine indsatser på en bredere bæredygtighedsstrategi. Indsatserne har overordnet set fokus på mennesker, bygninger og det grønne.

De økonomiske forhold for selskabet har været således.

Hovedselskabet kommer ud af året med et overskud på kr. 94.888,- hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende. Overskuddet overføres til selskabets arbejdskapital.

Samlet for dispositionsfond, arbejdskapital og egen trækningsret i LBF har egenkapitalen i selskabet haft en tilvækst på kr. 4.683.042,- til samlet kr. 100.672.315,-.

Indenfor den kommende 5 årige periode er der fra dispositionsfonden givet støttetilsagn til de afdelinger, hvor der gennemføres LBF renoveringer for samlet ca. kr. 33,3 mio. ligesom der som følge heraf vil ske en reduktion af den årlige tilgang til dispositionsfonden.

På afdelingsniveau er resultatet for 2022 et overskud på kr. 397.503 mod et underskud i 2021 på ca. kr. ca. 897.000,-

I 2021 og i særdeleshed 2022 har situationen på de finansielle markeder været præget af meget turbulens, hvilket nødvendiggjorde en ændring af driftsbekendtgørelsen med virkning fra 15. september 2022.

Bolig- og planstyrelsen ændrede den regnskabsmæssige behandling af kursudsving på værdipapirbeholdningen for at undgå huslejudsving.

For afdelingerne samlet set har DOMI Bolig i 2022 realiseret et kurstab på kr. 20 mio., dispositionsfond kr. 4,9 mio. og arbejdskapital kr. 2,2 mio.

For afdelingerne reguleres kurstabet over deres samlede henlæggelser, dispositionsfondens andel reguleres direkte for denne, og arbejdskapitalens andel er indarbejdet i årsresultatet for hovedforeningen.