



BDO Consulting

# Sammenligning af IT-løsninger til bolig-/ ejendomsadministration

INDLEVELSE SKABER UDVIKLING





# INDHOLDSFORTEGNELSE

Indledning . . . . .	5
Kommercielle standardsystemer til bolig/ejendomsadministration . . . . .	6
Indhold af sammenligning . . . . .	7
Sammenligning . . . . .	8
Integrationer . . . . .	9
Ikke-funktionelle forhold . . . . .	10
Kommercielle forhold . . . . .	11
Opsummering . . . . .	12
Øvrige løsninger på det danske marked . . . . .	13
Kontakt . . . . .	14



# INDLEDNING

Et bolig-/ejendomsselskab har behov for et IT-system til at understøtte sine arbejdsopgaver inden for udlejning, drift/vedligehold, huslejeopkrævning og økonomi. Det er væsentligt, at IT-systemet effektivt understøtter arbejdsgange, og at det kan anvendes både på kontoret fx opkrævning af husleje og "ude i marken" eksempelvis gennemførelse af syn.

For at undersøge hvordan kommercielle standard IT-systemer opfylder denne opgave, har BDO sammenlignet IT-systemerne og deres leverandører.

Data er indsamlet og bearbejdet i foråret 2017. BDO har som uafhængig rådgiver tilstræbt objektivitet i undersøgelsen. Det skal understreges, at undersøgelsens kvalitet afhænger af præcision og fuldstændighed af svar fra leverandørerne på spørgsmål fra BDO. BDO har ikke verificeret, at leverandørernes svar er korrekte eller fyldestgørende.



# KOMMERCIELLE STANDARDSYSTEMER TIL BOLIG/EJENDOMSADMINISTRATION

BDO har identificeret følgende kommercielle standard IT-systemer for bolig-/ejendomsadministration på det danske marked. Det skal understreges, at listen formentlig ikke er komplet.

Det ses, at systemerne enten er egenudviklede eller baseret på et standard ERP-system, hvor flere leverandører anvender Microsoft Dynamics NAV. Løsningen Atrium fra KMD udgør en undtagelse, idet den er baseret på en udenlandsk ejendomsløsning Manhattan fra Trimble.

LEVERANDØR	LØSNING	KOMMENTAR
Capto A/S	Capto Ejendom	Baseret på Dynamics NAV
CGI Danmark A/S	FlexProperty	Baseret på Dynamics AX
Dynamics Property ISV	Dynamics Property	Baseret på Dynamics NAV
EG A/S	EG Bolig og EG Strato	Egen udviklede løsninger
Elbek & Vejrup	EV Ejendom	Baseret på Dynamics NAV
ERPGruppen A/S	Ejendomsadministration Plus	Baseret på C5
ITR Data A/S	ITR Bolig2tal	Baseret på Dynamics NAV
JCD A/S	Ejendomsadministration	Baseret på Dynamics NAV
KMD A/S	Atrium	Dansk tilpasset version af den engelske løsning Manhattan fra Trimble
ktp Data A/S	WebBolig	Egen udviklet løsning
SAP Danmark A/S	Real Estate Management	Baseret på SAP
Vitec Datamann A/S	WeDo@Ejendom	Egen udviklet løsning
Unik System Design A/S	Unik Bolig	Egen udviklet løsning

# INDHOLD AF SAMMENLIGNING

## *BDOs sammenligning omhandler:*

- Funktionalitet til understøtning af arbejdsgange inden for boligadministration, herunder også mobilitet og automatiseringsmuligheder
- Integrationer hold til samspil med andre systemer inden for boligområdet
- Ikke-funktionelle forhold med opbygning, anvendt tilgang for kundeløsning, frekvens for opdatering af løsningen og planer for fremtidig udvikling
- Kommercielle forhold med markedsfokus, markedsandel og licensforhold

## **Fremgangsmåde for sammenligning**

BDO har fået oplysninger om systemer og den tilhørende leverandør ved, at leverandøren dels har udfyldt et dataindsamlingskema fra BDO, dels har præsenteret systemet ud fra en fastlagt disposition udarbejdet af BDO.

## **Leverandører og løsninger som indgår i BDOs undersøgelse**

Dataindsamlingskemaet er sendt til en række af de identificerede leverandører. De tre leverandører EG, ktp Data og Unik System Design har udfyldt skemaet og præsenteret deres løsninger. KMD har ved møde præsenteret deres løsning. Sammenligningen fokuserer derfor på de tre leverandører EG, ktp Data og Unik System Design og deres løsninger.

## **EG**

EG leverer branchetilpassede IT-løsninger dels egenudviklede systemer bl.a. bolig/ejendomsadministrationssystemet EG Bolig og tilknyttede tillægssystemer, dels systemer bygget på standardplatforme og -teknologier fra bl.a. Microsoft, SAP, HP og IBM.

EG har samlet ca. 1.600 medarbejdere, hvoraf ca. 35 medarbejdere er dedikeret til EG Bolig.

## **ktp Data**

- ktp Data udvikler og leverer et system til bolig-/ejendomsadministration WebBolig II.
- ktp Data har samlet 12 medarbejdere, som er dedikeret til WebBolig II.

## **Unik System Design**

- Unik udvikler og leverer to egenudviklede systemer til henholdsvis bolig-/ejendomsadministration Unik Bolig og advokatkontorer Unik Advosys.
- Unik har samlet ca. 140 medarbejdere, hvoraf ca. 90 medarbejdere er dedikeret til Unik Bolig.

# SAMMENLIGNING

## Funktionalitet

BDO har opstillet en model for de arbejdsopgaver, der udføres i boligadministrationsselskaber.

Denne model er vist nedenfor.

Ud fra disse arbejdsopgaver har BDO sammenlignet de tre løsninger med hensyn til:

- Standardfunktionalitet, dvs. hvilke arbejdsopgaver understøtter løsningen og i hvilken grad.
- Mobilitet, dvs. i hvor høj grad kan løsningen tilgås fra mobile enheder og via internettet. Mobilitet i løsningen er eksempelvis relevant for ejendomsfunktionærer, synsmænd mv. der arbejder i "marken", boligsøgende, der opretter sig på venteliste eller lejere, der søger oplysninger, opretter henvendelser mv. (selvbetjening).
- Muligheder for automatisering, dvs. i hvor høj grad er det muligt i løsningen at beskrive en given arbejdsopgave med henblik på at automatisere forløbet.

Baseret på sammenligning af disse områder er det BDOs opfattelse:

- Funktionalitetsmæssigt virker de tre løsninger ret ens. De understøtter alle tre i vid udstrækning arbejdsopgaverne vist i modellen. Der er naturligvis detailområder, hvor der er forskelle.
- Dele af funktionaliteten i de tre løsninger kan tilgås og anvendes via webbrowser. Der er fortrinsvist anvendt responsive design, der tilpasser sig skærmstørrelsen på den aktuelt anvendte enhed. De tre leverandører har også udviklet og tilknyttet Apps rettet mod specifikke områder.
- Muligheder for automatisering af arbejdsopgaver (workflows) er for alle tre løsninger noget begrænset. Det omfatter primært mulighed for at sammenknytte de skærbilleder, som indgår i en arbejdsopgave, således at brugeren ledes igennem disse.

Alle tre systemer omfatter workflow for fakturahåndtering.

1. Udlejning/bolig			2. Drift og vedligeholdelse (D&V)		3. Indkøb/rekvitioner	4. Opkrævninger		5. Regnskab		
Oprette og vedl. stamdata for ejendomme (udlejningsrelateret)	Håndtere tillæg og ændringer til lejekontrakter	Håndtere fraflytninger inkl. synindkaldelse	Oprette og vedl. stamdata for ejendomme (D&V relateret)	Håndtere rapportering i relation til D&V	Oprette og vedligeholde leverandørstamdata	Håndtere husleje (opkrævninger og indbetalinger)	Håndtere varslinger af husleje og andre ydelser	Vedligeholde stamdata fx kontoplan	Foretage regnskabsmæssig debitor- og kreditorstyring	Modtage indbetalinger inkl. bankintegration
Administrere ventelister	Håndtere udlån fx festlokale	Håndtere sammenlægning af afd./selskaber	Gennemføre markvanding mhp. tilstandsvurdering	Gennemføre syn ifm. ind- og fraflytninger	Oprette og vedligeholde varestamdata	Håndtere boligstøtte o.lign.		Håndtere rejseafregning, udlæg og kreditkort	Udføre kontrol og afstemning	Håndtere indberetninger fx regnskabsindberetning
Opskrive sig på venteliste og anden selvbetjening	Håndtere fremleje	Håndtere genhusning fx ved renovering	Udarbejde tilstandsvurdering	Håndtere D&V-forhold for B-ordningslejemål fx godkendelser	Styre ramme- og serviceaftaler	Håndtere vaskerifregning		Håndtere budget og regnskab	Foretage periodeafslutning	Udføre likviditetsstyring
Udsende og håndtere lejetilbud	Håndtere afdragsordning	Annoncere ledige boliger	Udarbejde D&V-plan/budget		Udarbejde og godkende indkøbsrekvisition	Håndtere forbrugsafregning (el, vand, varme)		Oprette og lukke sag (sagsdimension)	Modtage indbetalinger inkl. bankintegration	Håndtere budget- og regnskabsrapportering
Håndtere lejekontrakter/indflytning	Håndtere opsigelser	Håndtere tomgangslejemål	Håndtere henlæggelser ifm. D&V-budgetter		Modtage, oprette og godkende faktura	Håndtere afregning af øvrige ydelser fx festlokale		Registrere post på sag	Håndtere anlægsaktiver	
Håndtere kontraktmæssige forhold fx klager	Håndtere udsættelser		Udarbejde operationelle driftsplaner (årshjul)			Håndtere restancer og rykkere		Foretage bogføringer	Gennemføre udbetalinger inkl. bankintegration	



# INTEGRATIONER

Uden om systemet er der behov for yderligere funktionalitet til understøtning af andre opgaver i boligadministrations-selskabet eksempelvis:

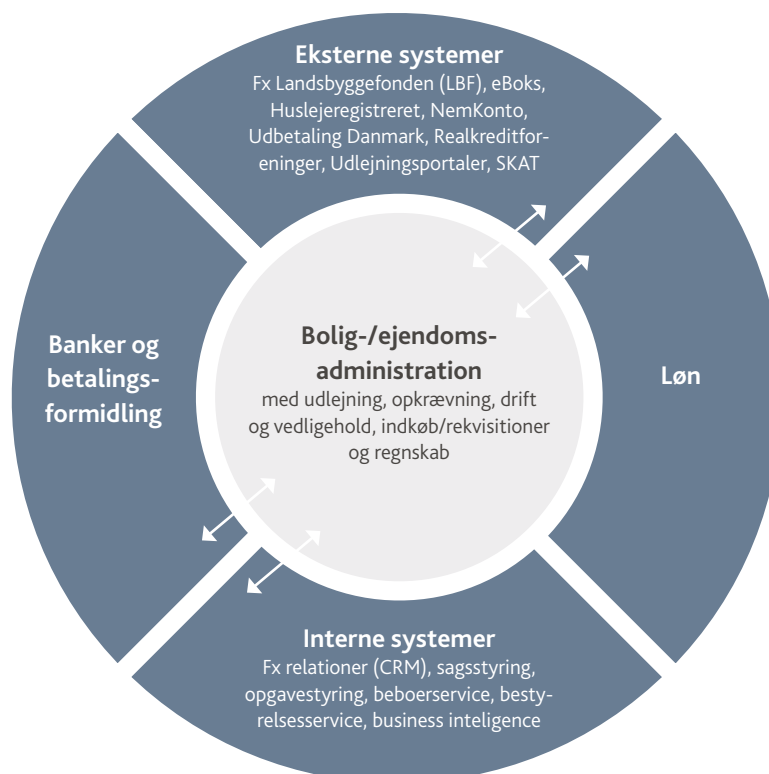
- Eksterne systemer uden for boligadministrations-selskabet
- Banker og betalingsformidling
- Lønssystemer
- Øvrige interne systemer hos boligadministrations-selskabet

Ud fra denne integrationsmodel har BDO sammenlignet de tre løsninger med hensyn til:

- Omfang af supplerende funktionalitet i enten selve systemet eller tillægssystemer fra leverandøren
- Standardintegrationer i systemet til 3. parts-systemer

Baseret på sammenligning af integrationer er det BDOs opfattelse:

- Omfang af integrationer til eksterne systemer uden for boligselskabet er meget identiske for de tre løsninger.
- Alle tre systemer har integration til banker og løn-systemer.
- Udover standardintegration til lønssystemer omfatter de tre systemer ikke standardintegrationer til andre 3. partssystemer inden for CRM, sagsstyring, opgavestyring, Business Intelligence. De oplyser alle, at sådanne integrationer kan etableres i en konkret installation hos en kunde.



# IKKE-FUNKTIONELLE FORHOLD

BDO har sammenlignet ikke-funktionelle forhold såsom opbygning af system, frekvens for opdateringer og udviklingsplaner. Dette er vist i skema nedenfor.

OMRÅDE	EG	KTP DATA	UNIK
<b>Opbygning af løsning</b>	<p>EG Bolig: Windows client/server program udviklet i .NET og C# med Microsoft SQL Server database</p> <p>Web EG Bolig: Web-enabling af en delmængde af funktionalitet og felter i EG Bolig</p>	<p>WebBolig II: Active server pages (ASP) med IBM DB2 database</p> <p>WebZone II: Web-enabling af en delmængde af funktionalitet og felter i WebBolig II.</p> <p>WebSite: Webdel rettet mod boligsøgende med venteliste mv. og beboere</p>	<p>Unik Bolig: Windows client/server program udviklet i .NET og Delphi med Microsoft SQL Server database</p> <p>Web-moduler: Tilknyttede webbaserede moduler tilpasset forskellige målgrupper.</p>
<b>Frekvens for opdateringer</b>	8-10 årlige opdateringer	2-3 årlige opdateringer	2 årlige opdateringer
<b>Udviklingsplan</b>	<p>Der er igangværende teknologiskift for systemet til ren webbaseret brugergrænseflade, som kan anvendes med alle browsere.</p> <p>Databasemodellen fortsætter uændret, dvs. den gamle og den nye brugergrænseflade kan anvendes parallelt.</p> <p>Opgraderingen sker successivt og forventes afsluttet i løbet af 1. halvår 2018.</p>	<p>Der er igangværende teknologiskift for systemet til (næsten) ren webbaseret brugergrænseflade, som kan anvendes med alle browsere.</p> <p>Opgradering har fokus på brugervenlighed, integration og workflow.</p> <p>Opgraderingen til WebBolig III forventes afsluttet i løbet af 2. halvår 2018.</p>	<p>Unik fokuserer udvikling på udbygning af Web-moduler og Apps bl.a. iOpgave</p> <p>Funktionalitet i systemet</p>

# KOMMERCIELLE FORHOLD

Alle tre leverandører EG, ktp Data og Unik System Design har markedsfokus på almene lejemål, private lejemål og erhvervslejemål.

Det er BDOs vurdering, at de tre leverandører tilsammen har en stor del af det danske marked for IT-løsninger til bolig-/ejendomsadministration samt at de øvrige leverandører har forholdsvis lille markedsandel og typisk er fokuseret på nicheområder.

# OPSUMMERING

De tre løsninger EG Bolig, WebBolig II og Unik Bolig forekommer overordnet at være ret ens funktionalitetsmæssigt. De omfatter alle funktionalitet til at understøtte de relevante arbejdsgange. Men naturligvis er der i detaljen forskelle mellem systemerne. Det er BDOs opfattelse, at konkrete behov og krav skal være kendte før det giver mening at adskille de tre produkter ud fra deres funktionalitet.

Alle de tre betragtede systemer må siges at være etablerede løsninger på markedet. De tre leverandører har anvendt samme tilgang med intern udvikling af det samlede system.

Den største forskel er mere mellem de tre leverandører EG, ktp Data og Unik System Design, hvor der er ret stor forskel på størrelse og fokusering.

- EG er en meget stor IT-virksomhed med mange produkter og kompetencer, herunder bl.a. et boligadministrationssystem. En betydelig teknologi og vidensdeling mellem disse områder må kunne forventes.
- ktp Data er en mindre IT-virksomhed, som fuldt og helt har fokus på udvikling og markedsføring af sit ene produkt inden for boligadministration.
- Unik System Design er en mellemstor IT-virksomhed med fokus på udvikling og markedsføring af to lidt beslægtede områder boligadministration og advokatkontorer.

# ØVRIGE LØSNINGER PÅ DET DANSKE MARKED

Det øvrige marked består i det væsentligste af Dynamics NAV og C5 baserede systemer samt yderligere et par egenudviklede systemer.

KMD's Atrium system adskiller sig fra de øvrige systemer ved at være baseret på et udenlandsk standardprodukt, som er blevet tilpasset danske forhold. Atrium er en dansk version af Manhattan systemet fra den US-baserede virksomhed Trimble.

Atrium er en SaaS-løsning, som driftes af KMD. Det håndterer de basale opgaver i forbindelse med boli-

gadministration, men understøtter også beslægtede opgaver indenfor bl.a. energistyring i ejendommen, styring/booking af ressourcer, bygningsvedligeholdelse og projektstyring. Atrium er modulært opbygget med omfattende workflowfunktionalitet.

Atrium gør brug af rollebaserede "opgavestakke", hvor brugerne kan se og tilgå deres opgaver. Atrium omfatter håndterer bl.a. flere valutaer og omfattende muligheder for at tilpasse indhold og udseende af skærbilleder.





## KONTAKT

Jesper Birch  
Director

Mobil: +45 31 21 32 31

E-mail: [jbq@bdo.dk](mailto:jbq@bdo.dk)

**[www.bdo.dk](http://www.bdo.dk)**

*BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, en danskejet rådgivnings- og revisionsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.*

*BDO er varemærke for både BDO netværket og for alle BDO medlemsfirmaerne. BDO i Danmark beskæftiger godt 1.100 medarbejdere, mens det verdensomspændende BDO netværk har over 68.000 medarbejdere i 158 lande.*

