

**E/F Dalum Centrum  
Floravænget 1-37/Heliosvænget 36-50  
5250 Odense SV**

(Matr.nr. 1 cbd mfl., Kristiansdal Hvg., Dalum)

**Beretning og regnskab  
for perioden 1. januar 2008 - 31. december 2008**

**Administrator  
Dan-Ejendomme as  
Saralyst Allé 53  
8270 Højbjerg**

**Ejd. 8295/JHV**

## **Foreningsoplysninger**

### **E/F Dalum Centrum**

Floravænget 1-37 &  
Heliosvænget 36-50  
5250 Odense SV

### **Bestyrelse:**

Margith Jensen  
Benny Buchholst  
Alex Jacobsen  
Ulla Rasmussen  
Lars Lindegaard Olsen

### **Administrator:**

Dan-Ejendomme as  
Saralyst Allé 53  
8270 Højbjerg

### **Revision:**

Ernst & Young  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Tagensvej 86  
2200 København N

Således godkendt på ejerforeningens ordinære generalforsamling den 21. april 2009



dirigent

## **Administrator- og bestyrelsespåtegning**

Undertegnede har aflagt årsregnskabet for året 2008 for E/F Dalum Centrum.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med vedtægterne og den beskrevne regnskabspraksis.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat.

Vi indstiller årsregnskabet til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 5. marts 2009

### **Administrator**



---

Jan Houlberg Velling  
grubeleder  
Dan-Ejendomme as


Odense SV, den 17. marts 2009

### **Bestyrelsen**



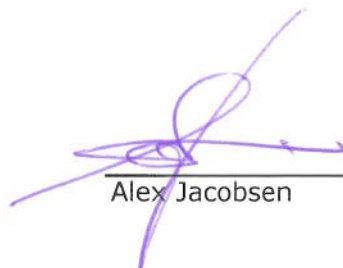
---

Margith Jensen  
formand




---

Benny Buchholst



---

Alex Jacobsen



---

Ulla Rasmussen



---

Lars Lindegaard Olsen

## **Den uafhængige revisors påtegning**

### **Til medlemmerne af E/F Dalum Centrum**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Dalum Centrum for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2008, omfattende foreningsoplysninger, administrator- og bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter foreningens vedtægter og beskrivelsen af den anvendte regnskabspraksis. Revisionen omfatter ikke de i årsregnskabet anførte budgettal.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ejerforeningens ledelse har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med foreningens vedtægter og beskrivelsen af den anvendte regnskabspraksis. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

### **Revisors ansvar og den udførte revision**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for ejerforeningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af ejerforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

**Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2008 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2007 i overensstemmelse med foreningens vedtægter og beskrivelsen af den anvendte regnskabspraksis.

København, den 1. april 2009

**Ernst & Young**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Hanne Sørensen  
Statsautoriseret revisor

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsregnskabet for Ejerforeningen Dalum Centrum er aflagt i overensstemmelse med foreningens vedtægter og den beskrevne anvendte regnskabspraksis.

Formålet med årsregnskabet er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og dermed vise om de hos medlemmerne opkrævede fællesudgifter er tilstrækkelige.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i hovedtræk oplyses følgende:

### **Resultatopgørelsen**

#### **Indtægter**

Opkrævede a conto fællesydelse vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Vaskeriindtægter indgår med de bogførte beløb.

#### **Fællesudgifter**

Fællesudgifter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Der foretages periodisering af væsentlige udgifter.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Værdien af materielle anlægsaktiver måles til kostpris. Der foretages ikke afskrivninger på egne lokaler. Driftsmidler afskrives over forventet levetid - dvs. havetraktor over 5 år.

#### **Tilgodehavender**

Værdien af tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### **Fælleslån**

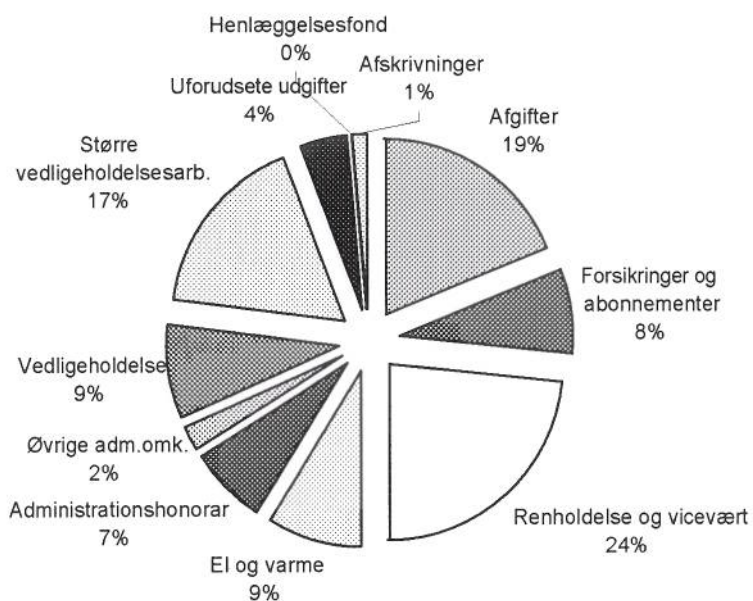
Fælleslån måles til den nominelle restgæld på balancedagen og den fulde restgæld er anført som langfristet gæld.

#### **Hensættelser**

Hensættelser til bestemte formål foretages i overensstemmelse med vedtægternes § 6, stk. 3 samt generalforsamlingsbeslutning.



<b>Resultatopgørelse</b>	Regnskab 2008	Budget 2008	Regnskab 2007
<b>Indtægter</b>			
1 Indtægter.....	3.886.608	3.894.000	3.809.719
<b>Indtægter i alt.....</b>	<b>3.886.608</b>	<b>3.894.000</b>	<b>3.809.719</b>
<b>Udgifter</b>			
2 Afgifter.....	772.117	764.000	728.996
3 Forsikringer og abonnemeter.....	317.551	330.000	305.295
4 Renholdelse og vicevært.....	948.527	973.000	898.929
5 El og varme.....	360.232	350.000	330.814
Administrationshonorar.....	295.900	296.000	289.800
6 Øvrige administrationsomkostninger.	83.743	84.000	94.228
7 Vedligeholdelse.....	356.869	350.000	415.939
8 Større vedligeholdelsesarbejder.....	699.600	592.000	483.995
9 Uforudsete udgifter.....	179.225	100.000	140.520
Henlæggelsesfond.....	0	0	145.000
10 Afskrivninger.....	55.000	55.000	55.000
<b>Udgifter i alt.....</b>	<b>4.068.764</b>	<b>3.894.000</b>	<b>3.888.516</b>
<b>Driftsresultat.....</b>	<b>-182.156</b>	<b>0</b>	<b>-78.797</b>



<b>Aktiver</b>	Balance pr. 31/12 2008	Balance pr. 31/12 2007
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Kælderlokaler, anskaffelsessum.....	1.457.665	1.457.665
11 Driftsmidler.....	169.795	224.795
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>	<b>1.627.460</b>	<b>1.682.460</b>
<b>Anlægsaktiver i alt.....</b>	<b>1.627.460</b>	<b>1.682.460</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Restancekonto.....	35.699	6.994
Udlæg for lejere.....	22	0
<b>Tilgodehavender i alt.....</b>	<b>35.721</b>	<b>6.994</b>
<b>Øvrige tilgodehavender</b>		
Forsikringskader.....	19.719	87.522
Mellemværende Dørtelefonanlæg t.30.09.13....	696.801	0
Tilgodehavende Altanlån.....	0	6.161
Facadeprojekt.....	2.049.360	2.222.088
Forudbetalte omkostninger, periodeafgræn.....	152.423	172.046
Diverse tilgodehavender.....	37.001	57.207
<b>Øvrige tilgodehavender i alt.....</b>	<b>2.955.304</b>	<b>2.545.024</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		
Kassebeholdning, viceværter.....	350	812
Kassebeholdning, selskabslokaler.....	304	1.453
Nordea 2216 0141 112 260.....	309.146	1.065.312
Nordea 2374 8473 304 938 Selskabslokale.....	8.005	6.536
<b>Likvide beholdninger i alt.....</b>	<b>317.805</b>	<b>1.074.113</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt.....</b>	<b>3.308.830</b>	<b>3.626.131</b>
<b>Aktiver i alt.....</b>	<b>4.936.290</b>	<b>5.308.591</b>



<b>Passiver</b>	Balance pr. 31/12 2008	Balance pr. 31/12 2007
<b>Egenkapital</b>		
12 Saldo.....	1.673.498	1.673.498
<b>Egenkapital i alt.....</b>	<b>1.673.498</b>	<b>1.673.498</b>
<b>Henlæggelsesfond</b>		
Henlæggelsesfond.....	582.685	582.936
Årets resultat.....	-182.156	-78.797
13 <b>Henlæggelsesfond i alt.....</b>	<b>400.529</b>	<b>504.139</b>
<b>Egenkapital i alt.....</b>	<b>2.074.027</b>	<b>2.177.637</b>
<b>Langfristet gæld</b>		
<b>Foreningslån</b>		
Nordea - facadelån.....	2.153.313	2.332.102
<b>Foreningslån i alt.....</b>	<b>2.153.313</b>	<b>2.332.102</b>
<b>Depositum og hensættelser</b>		
Depositum diverse.....	500	500
Hensættelse fællesrum Heliosvænget.....	20.924	20.924
<b>Depositum og hensættelser i alt.....</b>	<b>21.424</b>	<b>21.424</b>
<b>Langfristet gæld i alt.....</b>	<b>2.174.737</b>	<b>2.353.526</b>
<b>Kortfristet gæld</b>		
<b>Anden gæld</b>		
Mellemregning med Dan-Ejendomme as.....	3.149	7.173
Forudbetalte fællesomkostninger.....	150	2.096
14 Anden gæld.....	42.174	48.911
Kreditorer - samlekonto.....	204.960	441.676
Diverse skyldige omkostninger.....	259.139	45.344
15 Varmeregnskab.....	177.954	232.228
<b>Anden gæld i alt.....</b>	<b>687.526</b>	<b>777.428</b>
<b>Kortfristet gæld i alt.....</b>	<b>687.526</b>	<b>777.428</b>
<b>Gæld i alt.....</b>	<b>2.862.263</b>	<b>3.130.954</b>
<b>Passiver i alt.....</b>	<b>4.936.290</b>	<b>5.308.591</b>

Noter	Regnskab 2008	Budget 2008	Regnskab 2007
<b>1 Indtægter</b>			
Lejeindtægt kælderrum.....	82.548	90.000	91.010
Aconto E/F-bidrag.....	3.758.273	3.759.000	3.624.410
Vaskeriindtægter.....	45.787	45.000	44.603
Andre indtægter.....	0	0	1.490
Ekstraordinær indtægt.....	0	0	48.206
<b>Indtægter i alt.....</b>	<b><u>3.886.608</u></b>	<b><u>3.894.000</u></b>	<b><u>3.809.719</u></b>
 <b>2 Ejendomsskatter og afgifter</b>			
Ejendomsskatter.....	10.196	11.000	10.203
Vand - kloak.....	629.471	620.000	586.343
Renovation.....	132.450	133.000	132.450
<b>Ejendomsskatter og afgifter i alt.....</b>	<b><u>772.117</u></b>	<b><u>764.000</u></b>	<b><u>728.996</u></b>
 <b>3 Forsikringer og abonnementer</b>			
Ejendomsforsikring.....	188.993	190.000	179.104
Glasforsikring.....	27.593	28.000	25.884
Arbejdsskade- og sygeforsikring.....	5.180	5.000	4.779
Motorkøretøjsforsikring.....	3.469	6.000	4.421
Service - elektrolyse.....	40.256	35.000	33.001
Service - ventilation.....	9.119	13.000	12.170
Service - VVB / veksler.....	27.721	40.000	34.129
Service - pumper.....	2.588	3.000	2.367
Service - skadedyr.....	12.632	10.000	9.440
<b>Forsikringer og abonnementer i alt.....</b>	<b><u>317.551</u></b>	<b><u>330.000</u></b>	<b><u>305.295</u></b>

<b>Noter</b>	Regnskab 2008	Budget 2008	Regnskab 2007
<b>4 Renholdelse og vicevært</b>			
Lønudgift.....	323.709	330.000	315.350
Lønrefusion.....	-33.519	-20.000	-17.442
Kørselsgodtgørelse.....	5.916	6.000	6.519
ATP og barselsfond.....	3.946	4.000	3.863
Pensionsordning, arbejdsgiverandel.....	18.282	16.000	11.026
Regulering af feriepengeforpligtelse.....	558	0	1.844
Lønsumsafgift.....	18.392	19.000	17.553
Telefon - fast linie.....	4.477	4.000	4.389
Mobiltelefon.....	3.317	4.000	3.443
Personaleomkostninger.....	1.922	5.000	250
Varmemesterassistance.....	3.798	0	0
Rengøring.....	9.190	10.000	1.208
Container.....	13.507	12.000	6.031
Snerydning/vejsalt.....	0	10.000	0
Anden renholdelse.....	537.664	525.000	511.901
Småværktøj, låse, rekvisitter o. lign.....	6.576	10.000	1.777
Arbejdstøj.....	4.867	3.000	2.624
Materialeudgifter.....	8.396	10.000	11.513
Drift af maskiner.....	19.050	25.000	17.891
Drift af fælleslokaler.....	-1.521	0	-811
<b>Renholdelse og vicevært i alt.....</b>	<b>948.527</b>	<b>973.000</b>	<b>898.929</b>
<b>5 El og varme</b>			
El - fælles forbrug.....	246.370	230.000	219.160
Varmeudgifter.....	36.886	40.000	37.922
Varmeregnskaber, udgift til udarbejdelse.....	76.976	80.000	73.732
<b>El og varme i alt.....</b>	<b>360.232</b>	<b>350.000</b>	<b>330.814</b>
<b>6 Øvrige administrationsomk.</b>			
Revision.....	20.000	20.000	17.000
Advokat.....	3.125	5.000	13.750
Småanskaffelser u/afskrivningsgrænse.....	0	0	8.113
Kontorartikler/foreningsudgifter.....	11.212	9.000	6.867
Bankomkostninger og gebyrer.....	14.971	15.000	14.209
Mødeudgifter.....	34.435	35.000	35.207
Tab på udestående fordringer.....	0	0	-918
<b>Øvrige administrationsomk. i alt.....</b>	<b>83.743</b>	<b>84.000</b>	<b>94.228</b>



Noter	Regnskab 2008	Budget 2008	Regnskab 2007
<b>7 Vedligeholdelse</b>			
Fundamenter.....	0	0	22.186
Teglfacader.....	0	0	8.828
Inderfacader.....	1.116	0	0
Trapper.....	0	0	3.224
Tagkonstruktion.....	0	0	2.156
Vinduer i facade.....	1.045	0	16.662
Døre i facade.....	20.300	0	21.989
Altaner.....	6.127	0	7.542
Låse og nøgler.....	10.712	0	6.604
Døre i indervægge.....	9.893	0	17.410
Trapper, herunder trapper af træ.....	8.031	0	0
Nedhængte lofter.....	2.025	0	0
Tagrender/nedløb.....	0	0	3.688
Indkøb af maling.....	8.306	0	0
Facadebeklædning.....	783	0	7.478
Indervægsbeklædning.....	15.220	0	3.969
Gulvbelægning, behandling.....	4.157	0	0
Loftsbeklædning.....	0	0	23.230
Altanbeklædning.....	0	0	6.191
Faldstammer.....	5.752	0	0
Afløb.....	0	0	3.574
Vandinstallationer.....	38.884	0	27.145
Beholdere.....	4.854	0	0
Varmeinstallationer.....	15.248	0	1.031
Ventilationsanlæg.....	3.929	0	12.730
Vaskemaskiner.....	13.844	0	8.377
Centrifuger.....	2.074	0	1.500
Tørretumblere.....	1.225	0	8.902
Strygeruller.....	5.413	0	0
Vandbehandlingsanlæg.....	1.602	0	0
Styringspanel.....	0	0	1.084
El-anlæg.....	473	0	6.987
Belysningsanlæg.....	39.266	0	18.081
Ringeanlæg.....	0	0	691
Ejendomskontor.....	3.426	0	11.339
Udstyr - fællesrum.....	5.800	0	0
Køkkeninventar.....	0	0	990
Vaskerumsudstyr.....	11.350	0	0
Indkøb af småmateriel.....	0	0	3.852
Affaldsmoduler/containerskure.....	1.759	0	0
Hegn/mure.....	44.447	0	50.844

<b>Noter</b>	Regnskab 2008	Budget 2008	Regnskab 2007
P-pladsbelægning.....	7.710	0	0
Andre belægninger.....	1.139	0	9.632
Kloakanlæg.....	0	0	62.912
Brønde og dæksler.....	39.391	0	17.610
Legeplads/-udstyr.....	0	0	7.117
Havebænke/-borde.....	2.054	0	2.053
Skilte.....	3.334	0	2.112
Andet udstyr i fællesareal.....	1.500	0	0
Beplantning.....	14.680	0	6.219
Budgetteret vedligeholdelse.....	0	350.000	0
<b>Vedligeholdelse i alt.....</b>	<b>356.869</b>	<b>350.000</b>	<b>415.939</b>
<b>8 Større vedligeholdelsesarbejder</b>			
P-pladsbelægning.....	0	0	309.422
Overført fra Henlæggelsesfond.....	0	0	-191.000
Renovering varmerum.....	129.367	0	105.648
Lamper opgange m.sensor - 2007.....	0	0	23.500
Udskiftning ventiler og strengregulering.....	123.424	0	111.950
Kloakering - Højtvandslukkere FV blok 1.....	99.000	0	0
Skiltning.....	51.300	0	0
Ventilation Heliosvænget opgange.....	101.903	0	0
Bepl. nedlagte p.pladser + belægn.stamv.....	194.606	592.000	124.475
<b>Større vedligeholdelsesarbejder i alt.....</b>	<b>699.600</b>	<b>592.000</b>	<b>483.995</b>
<b>9 Uforudsete udgifter</b>			
Renovering pumpebrønd.....	87.500	0	0
Selvrisko opbrudte møntbokse.....	13.415	0	0
Containerskure ifm. brande.....	75.984	0	0
Oprydning efter containerbrand.....	2.326	0	0
Budgetteret uforudsete udgifter.....	0	100.000	0
<b>Uforudsete udgifter i alt.....</b>	<b>179.225</b>	<b>100.000</b>	<b>0</b>
<b>10 Afskrivninger</b>			
Afskrivning på driftsmateriel.....	55.000	55.000	55.000
<b>afskrivninger i alt.....</b>	<b>55.000</b>	<b>55.000</b>	<b>55.000</b>



Noter	Regnskab 2008	Regnskab 2007
<b>11 Driftsmidler</b>		
Driftsmidler, primosaldo.....	279.795	279.795
Akk. afskrivninger.....	-55.000	0
Driftsmidler, afskrivning i året.....	-55.000	-55.000
<b>Driftsmidler i alt.....</b>	<b><u>169.795</u></b>	<b><u>224.795</u></b>
<b>12 Egenkapital</b>		
Saldo primo.....	1.673.498	1.673.498
<b>Egenkapital i alt.....</b>	<b><u>1.673.498</u></b>	<b><u>1.673.498</u></b>
<b>13 Henlæggelsesfond</b>		
Saldo primo.....	504.139	576.578
Henlæggelser i året.....	0	145.000
Renter af driftskonto.....	47.823	52.358
Årets driftsresultat.....	-182.156	-78.797
Årets forbrug.....	0	-191.000
Rentebesparelse altanlån.....	30.723	0
<b>Henlæggelsesfond i alt.....</b>	<b><u>400.529</u></b>	<b><u>504.139</u></b>
<b>14 Anden gæld</b>		
Skyldig A-skat.....	0	-7.001
Skyldig AM-bidrag, lønmodtager.....	0	-1.876
Skyldig ATP.....	-1.138	-732
Feriepengeforpligtelse.....	-35.785	-35.227
Skyldig lønsumsafgift.....	-5.251	-4.075
<b>Anden gæld i alt.....</b>	<b><u>-42.174</u></b>	<b><u>-48.911</u></b>
<b>15 Varmeregnskab</b>		
Opkrævet aconto, indeværende år.....	-1.023.715	-1.024.060
Forbrug fjernvarme.....	850.559	796.630
Afregning af årets regnskab.....	-4.798	-4.798
<b>Varmeregnskab i alt.....</b>	<b><u>-177.954</u></b>	<b><u>-232.228</u></b>

#### 16 Rentefradragsret - banklån - facadeprojekt og altanprojekt

Det kan oplyses, at de ejerlejligheder, som ikke har indfriet facadelånet, har rentefradragsret **for kr. 18,88 pr. fordelingstal.**

Det kan oplyses, at de ejerlejligheder, som ikke har indfriet altanlånet, har rentefradragsret **for kr. 1,42 pr. fordelingstal.**

Medlemmerne skal selv indberette renteudgifterne til skattemyndighederne.