

**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 2007 - 31. december 2007**

**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  
Per Holm

### **Administrator:**

Dan-Ejendomme as  
Saralyst Allé 53  
8270 Højbjerg

### **Revision:**

Ernst & Young A/S  
Tagensvej 86  
2200 København N

Således godkendt på ejerforeningens ordinære generalforsamling den 22. april 2008

---

dirigent

### **Administrator- og bestyrelsespåtegning**

Undertegnede har aflagt årsregnskabet for året 2007 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.

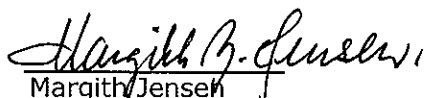
Højbjerg, den 18. marts 2008

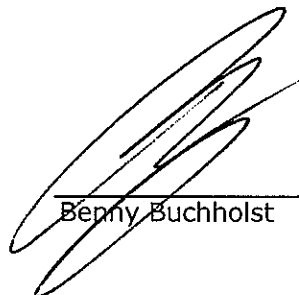
#### **Administrator**

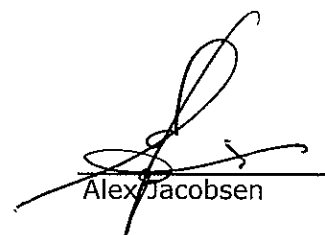
  
Jan Houlberg Velling  
grubeleder  
Dan-Ejendomme as

Odense SV, den 31. marts 2008


#### **Bestyrelsen**

  
Margith Jensen  
formand

  
Benny Buchholst

  
Alex Jacobsen

  
Ulla Rasmussen

  
Per Holm

## **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 2007, 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.

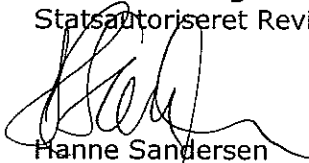
### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2007 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 2008

**Ernst & Young**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Hanne Sandersen  
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.

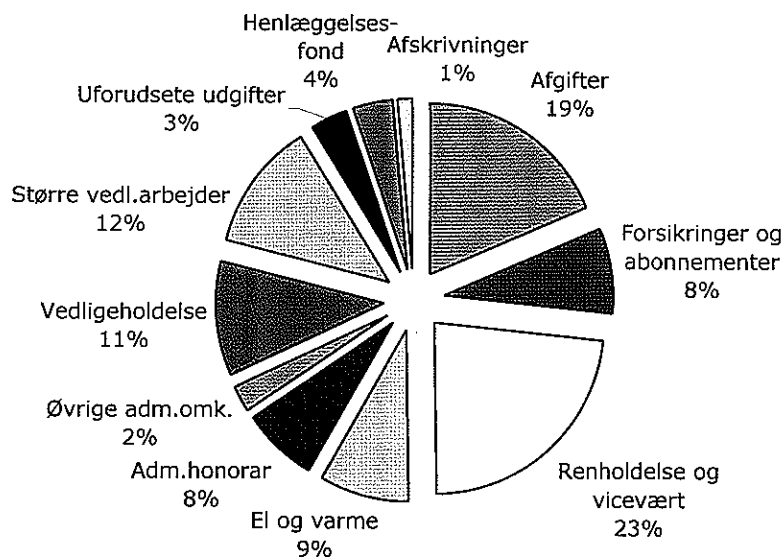
#### **Fælleslån**

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 2007	Budget 2007	Regnskab 2006
<b>Indtægter</b>			
1 Indtægter.....	3.809.719	3.821.000	3.651.373
<b>Indtægter i alt.....</b>	<b>3.809.719</b>	<b>3.821.000</b>	<b>3.651.373</b>
<b>Udgifter</b>			
2 Afgifter.....	728.996	719.000	701.644
3 Forsikringer og abonnemeter.....	305.295	330.000	348.818
4 Renholdelse og vicevært.....	898.929	930.000	884.606
5 El og varme.....	330.814	360.000	331.833
Administrationshonorar.....	289.800	290.000	285.200
6 Øvrige administrationsomkostninger..	94.228	98.000	76.891
7 Vedligeholdelse.....	415.939	350.000	269.924
8 Større vedligeholdelsesarbejder.....	483.995	444.000	333.696
Uforudsete udgifter.....	140.520	100.000	142.567
Henlæggelsesfond.....	145.000	145.000	145.000
9 Afskrivninger.....	55.000	55.000	0
<b>Udgifter i alt.....</b>	<b>3.888.516</b>	<b>3.821.000</b>	<b>3.520.179</b>
<b>Driftsresultat.....</b>	<b>-78.797</b>	<b>0</b>	<b>131.194</b>



<b>Aktiver</b>	Balance pr. 31/12 2007	Balance pr. 31/12 2006
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Kælderlokaler, anskaffelsessum.....	1.457.665	1.457.665
10 Driftsmidler.....	224.795	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>	<b>1.682.460</b>	<b>1.457.665</b>
<b>Anlægsaktiver i alt.....</b>	<b>1.682.460</b>	<b>1.457.665</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Restancekonto.....	6.994	5.428
Udlæg for lejere.....	0	186
<b>Tilgodehavender i alt.....</b>	<b>6.994</b>	<b>5.614</b>
<b>Øvrige tilgodehavender</b>		
Forsikringskader.....	87.522	15.426
Tilgodehavende Altanlån.....	6.161	43.190
Facadeprojekt.....	2.222.088	2.375.298
Forudbetalte omkostninger, periodeafgr.....	172.046	132.627
Diverse tilgodehavender.....	57.207	64.829
<b>Øvrige tilgodehavender i alt.....</b>	<b>2.545.024</b>	<b>2.631.370</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		
Kassebeholdning, viceværter.....	812	280
Kassebeholdning, selskabslokaler.....	1.453	2.601
Nordea 2216 0141 112 260.....	1.065.312	1.160.892
Nordea 2374 8473 304 938 Selskabslokale.....	6.536	3.514
<b>Likvide beholdninger i alt.....</b>	<b>1.074.113</b>	<b>1.167.287</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt.....</b>	<b>3.626.131</b>	<b>3.804.271</b>
<b>Aktiver i alt.....</b>	<b>5.308.591</b>	<b>5.261.936</b>



<b>Passiver</b>	Balance pr. 31/12 2007	Balance pr. 31/12 2006
<b>Egenkapital</b>		
11 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.....	582.936	445.382
Årets resultat.....	-78.797	131.194
12 <b>Henlæggelsesfond i alt.....</b>	<b>504.139</b>	<b>576.576</b>
<b>Egenkapital i alt.....</b>	<b>2.177.637</b>	<b>2.250.074</b>
<b>Langfristet gæld</b>		
<b>Foreningslån</b>		
Nordea - facadelån.....	2.332.102	2.491.990
<b>Foreningslån i alt.....</b>	<b>2.332.102</b>	<b>2.491.990</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>2.353.526</b>	<b>2.513.414</b>
<b>Kortfristet gæld</b>		
<b>Anden gæld</b>		
Mellemregning med Dan-Ejendomme as.....	7.173	15.754
Forudbetalte fællesomkostninger.....	2.096	5.017
13 Anden gæld.....	48.911	37.988
Kreditorer - samlekonto.....	441.676	344.798
Diverse skyldige omkostninger.....	45.344	20.000
14 Varmeregnskab.....	232.228	74.891
<b>Anden gæld i alt.....</b>	<b>777.428</b>	<b>498.448</b>
<b>Kortfristet gæld i alt.....</b>	<b>777.428</b>	<b>498.448</b>
<b>Gæld i alt.....</b>	<b>3.130.954</b>	<b>3.011.862</b>
<b>Passiver i alt.....</b>	<b>5.308.591</b>	<b>5.261.936</b>

<b>Noter</b>	Regnskab 2007	Budget 2007	Regnskab 2006
<b>1 Indtægter</b>			
Lejeindtægt kælderrum.....	91.010	90.000	89.770
Aconto E/F-bidrag.....	3.624.410	3.625.000	3.500.346
Vaskeriindtægter.....	44.603	60.000	59.487
Andre indtægter.....	1.490	0	1.770
Ekstraordinær indtægt.....	48.206	46.000	0
<b>Indtægter i alt.....</b>	<b><u>3.809.719</u></b>	<b><u>3.821.000</u></b>	<b><u>3.651.373</u></b>
<b>2 Ejendomsskatter og afgifter</b>			
Ejendomsskatter.....	10.202	11.000	10.530
Vand - kloak.....	586.344	575.000	558.664
Renovation.....	132.450	133.000	132.450
<b>Ejendomsskatter og afgifter i alt.....</b>	<b><u>728.996</u></b>	<b><u>719.000</u></b>	<b><u>701.644</u></b>
<b>3 Forsikringer og abonnemeter</b>			
Ejendomsforsikring.....	179.104	185.000	223.980
Glasforsikring.....	25.884	25.000	24.745
Arbejdsskade- og sygeforsikring.....	4.779	4.000	3.174
Motorkøretøjsforsikring.....	4.421	6.000	4.442
Service - elektrolyse.....	33.001	25.000	24.997
Service - ventilation.....	12.170	12.000	10.870
Service - VVB / veksler.....	34.129	60.000	45.291
Service - pumper.....	2.367	3.000	2.045
Service - skadedyr.....	9.440	10.000	9.274
<b>Forsikringer og abonnemeter i alt.....</b>	<b><u>305.295</u></b>	<b><u>330.000</u></b>	<b><u>348.818</u></b>

<b>Noter</b>	Regnskab 2007	Budget 2007	Regnskab 2006
<b>4 Renholdelse og vicevært</b>			
Lønudgift.....	315.350	320.000	295.708
Lønrefusion.....	-17.442	-20.000	-16.669
Kørselsgodtgørelse.....	6.519	6.000	5.018
ATP og barselsfond.....	3.863	4.000	3.267
Pensionsordning, arbejdsgiverandel.....	11.026	8.000	7.813
Regulering af feriepengeforpligtelse.....	1.844	0	716
Lønsumsafgift.....	17.553	18.000	16.338
Telefon - fast linie.....	4.389	4.000	6.010
Mobiltelefon.....	3.443	3.000	1.912
Personaleomkostninger.....	250	5.000	4.515
Rengøring.....	1.208	10.000	17.580
Container.....	6.031	6.000	7.362
Snerydning/vejsalt.....	0	10.000	0
Anden renholdelse.....	511.901	510.000	495.776
Småværktøj, låse, rekvisitter o. lign.....	1.777	10.000	12.667
Arbejdstøj.....	2.624	3.000	4.495
Materialeudgifter.....	11.513	8.000	10.225
Drift af maskiner.....	17.891	25.000	17.988
Drift af fælleslokaler.....	-811	0	-6.115
<b>Renholdelse og vicevært i alt.....</b>	<b>898.929</b>	<b>930.000</b>	<b>884.606</b>
<b>5 El og varme</b>			
El - fælles forbrug.....	219.160	230.000	210.408
Varmeudgifter.....	37.922	50.000	44.128
Varmeregnskaber, udgift til udarbejdelse.....	73.732	80.000	77.297
<b>El og varme i alt.....</b>	<b>330.814</b>	<b>360.000</b>	<b>331.833</b>
<b>6 Øvrige administrationsomk.</b>			
Revision.....	17.000	18.000	16.000
Advokat.....	13.750	20.000	0
Småanskaffelser u/afskrivningsgrænse.....	8.113	0	0
Kontorartikler/foreningsudgifter.....	6.867	10.000	12.379
Bankomkostninger og gebyrer.....	14.209	15.000	14.382
Mødeudgifter.....	35.207	35.000	33.169
Kontingenter.....	0	0	429
Tab på udestående fordringer.....	-918	0	532
<b>Øvrige administrationsomk. i alt.....</b>	<b>94.228</b>	<b>98.000</b>	<b>76.891</b>

Noter	Regnskab 2007	Budget 2007	Regnskab 2006
<b>7 Vedligeholdelse</b>			
Fundamenter.....	22.186	0	0
Teglfacader.....	8.828	0	0
Trapper.....	3.224	0	0
Tagkonstruktion.....	2.156	0	2.856
Vinduer i facade.....	16.662	0	7.665
Døre i facade.....	21.989	0	21.249
Altaner.....	7.542	0	2.242
Låse og nøgler.....	6.604	0	7.271
Døre i indervægge.....	17.410	0	13.853
Tagrender/nedløb.....	3.688	0	0
Indkøb af maling.....	0	0	6.044
Facadebeklædning.....	7.478	0	0
Indervægsbeklædning.....	3.969	0	22.881
Loftsbeklædning.....	23.230	0	4.288
Altanbeklædning.....	6.191	0	9.456
Faldstammer.....	0	0	4.920
Afløb.....	3.574	0	0
Sanitet.....	0	0	6.605
Vandinstallationer.....	27.145	0	31.652
Beholdere.....	0	0	1.791
Varmeinstallationer.....	1.031	0	16.184
Ventilationsanlæg.....	12.730	0	2.028
Vaskemaskiner.....	8.377	0	3.844
Centrifuger.....	1.500	0	1.500
Tørretumblere.....	8.902	0	0
Strygeruller.....	0	0	1.038
Styringspanel.....	1.084	0	0
El-anlæg.....	6.987	0	2.247
Belysningsanlæg.....	18.081	0	14.200
Ringeanlæg.....	691	0	0
Ejendoms kontor.....	11.339	0	12.416
Skabsinventar.....	990	0	4.789
Indkøb af småmateriel.....	3.852	0	280
Hegn/mure.....	50.844	0	0
Låger/porte.....	0	0	3.203
Vejbelægning.....	0	0	6.713
Stibelægning.....	0	0	0
Andre belægnings.....	9.632	0	8.826
Kloakanlæg.....	62.912	0	1.375
Brønde og dæksler.....	17.610	0	3.709
Legeplads/-udstyr.....	7.117	0	0

<b>Noter</b>	Regnskab 2007	Budget 2007	Regnskab 2006
Havebænke/-borde.....	2.053	0	0
Skilte.....	2.112	0	13.700
Andet udstyr i fællesareal.....	0	0	3.281
Beplantning.....	6.219	0	27.818
Budgetteret vedligeholdelse.....	0	350.000	0
<b>Vedligeholdelse i alt.....</b>	<b>415.939</b>	<b>350.000</b>	<b>269.924</b>
<b>8 Større vedligeholdelsesarbejder</b>			
P-pladsbelægning.....	309.422	300.000	308.916
Overført fra Henlæggelsesfond.....	-191.000	-191.000	-300.000
Facaderenovering Blok 11 HV.....	0	0	103.864
Renovering varmerum Blok 11 HV.....	0	0	121.286
Udskiftning ventiler og strengreg. Blok 1 FV.....	0	0	99.630
Renovering varmerum Blok 7 FV.....	105.648	0	0
Lamper opgange m.sensor.....	23.500	0	0
Udskiftning ventiler og strenreg. Blok 11 HV.....	111.950	0	0
Beplantning nedlagte p-pladser. Blok 7 FV.....	124.475	335.000	0
<b>Større vedligeholdelsesarbejder i alt.....</b>	<b>483.995</b>	<b>444.000</b>	<b>333.696</b>
<b>9 Afskrivninger</b>			
Afskrivning på driftsmateriel.....	55.000	55.000	0
<b>afskrivninger i alt.....</b>	<b>55.000</b>	<b>55.000</b>	<b>0</b>

Noter	Regnskab 2007	Regnskab 2006
<b>10 Driftsmidler</b>		
Driftsmidler, tilgang i året.....	279.795	0
Driftsmidler, afskrivning i året.....	-55.000	0
<b>Driftsmidler i alt.....</b>	<b>224.795</b>	<b>0</b>
<b>11 Egenkapital</b>		
Saldo primo.....	1.673.498	1.673.498
<b>Egenkapital i alt.....</b>	<b>1.673.498</b>	<b>1.673.498</b>
<b>12 Henlæggelsesfond</b>		
Saldo primo.....	576.578	567.190
Henlæggelser i året.....	145.000	145.000
Renter af driftskonto.....	52.358	33.194
Årets driftsresultat.....	-78.797	131.194
Årets forbrug.....	-191.000	-300.000
<b>Henlæggelsesfond i alt.....</b>	<b>504.139</b>	<b>576.578</b>
<b>13 Anden gæld</b>		
Skyldig A-skat.....	-7.001	0
Skyldig AM-bidrag, lønmodtager.....	-1.876	0
Skyldig ATP.....	-732	-732
Feriepengeforpligtelse.....	-35.227	-33.383
Skyldig lønsumsafgift.....	-4.075	-3.873
<b>Anden gæld i alt.....</b>	<b>-48.911</b>	<b>-37.988</b>
<b>14 Varmeregnskab</b>		
Opkrævet aconto, indeværende år.....	-1.024.060	-1.016.750
Forbrug fjernvarme.....	796.630	945.433
Afregning af årets regnskab.....	-4.798	-3.574
<b>Varmeregnskab i alt.....</b>	<b>-232.228</b>	<b>-74.891</b>

#### 15 Rentefradragsret - banklån - facadeprojekt og altanprojekt

Det kan oplyses, at de ejerlejligheder, som ikke har indfriet facadelånet, har rentefradragsret for kr. 20,04 pr. fordelingstal.

Det kan oplyses, at de ejerlejligheder, som ikke har indfriet altanlånet, har rentefradragsret for kr. 2,92 pr. fordelingstal.

Medlemmerne skal selv indberette renteudgifterne til skattemyndighederne.