

**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 2010 - 31. december 2010**

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
Jette Bender Madsen
Hans Juhl Jørgensen
Lars Lindegaard Olsen

Administrator:

Dan-Ejendomme as
Saralyst Allé 53
8270 Højbjerg

Revision:

Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
Gyngemose Parkvej 50
2860 Søborg

Således godkendt på ejerforeningens ordinære generalforsamling den 11. april 2011



dirigent

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsregnskabet for året 2010 for E/F Dalum Centrum.

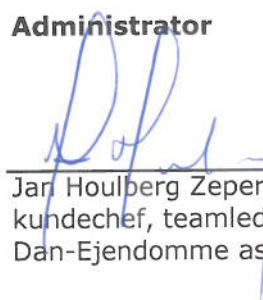
Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med vedtægterne og den beskrevne regnskabspraksis.

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 22. marts 2011


Administrator



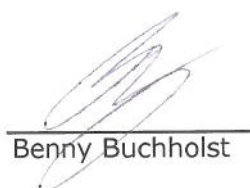
Jan Houlberg Zepernick
kundechef, teamleder
Dan-Ejendomme as

Odense SV, den 22. marts 2011

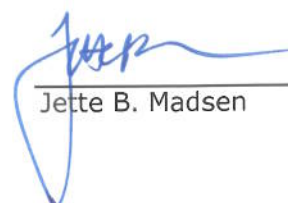
Bestyrelsen



Margith Jensen
formand



Benny Buchholst



Jette B. Madsen



Hans Juhl Jørgensen



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 2010, 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.

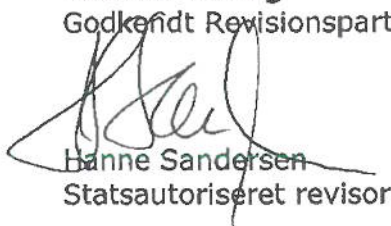
Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010 i overensstemmelse med foreningens vedtægter og beskrivelsen af den anvendte regnskabspraksis.

København, den 22. marts 2011

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab



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 nominal værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

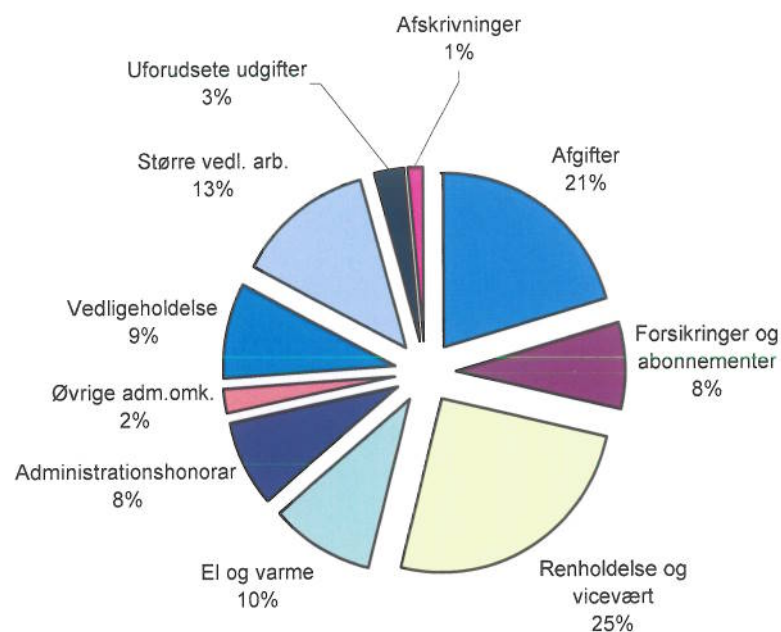
Fælleslån

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.

Resultatopgørelse	Regnskab 2010	Budget 2010	Regnskab 2009
		ej revideret	
Indtægter			
1 Indtægter.....	4.082.546	4.076.000	3.997.292
Indtægter i alt.....	4.082.546	4.076.000	3.997.292
Udgifter			
2 Afgifter.....	823.733	864.000	772.957
3 Forsikringer og abonnemeter.....	320.093	347.000	308.924
4 Renholdelse og vicevært.....	1.005.635	990.000	960.507
5 El og varme.....	387.045	368.000	357.852
Administrationshonorar.....	312.500	313.000	306.852
6 Øvrige administrationsomkostninger..	90.035	96.000	89.833
7 Vedligeholdelse.....	351.629	375.000	440.004
8 Større vedligeholdelsesarbejder.....	527.440	568.000	676.223
9 Uforudsete udgifter.....	108.087	100.000	143.745
10 Afskrivninger.....	55.000	55.000	55.000
Udgifter i alt.....	3.981.197	4.076.000	4.111.897
Driftsresultat.....	101.349	0	-114.605



Aktiver	Balance pr. 31/12 2010	Balance pr. 31/12 2009
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
Kælderlokaler, anskaffelsessum.....	1.457.665	1.457.665
11 Driftsmidler.....	59.795	114.795
Materielle anlægsaktiver i alt.....	1.517.460	1.572.460
Anlægsaktiver i alt.....	1.517.460	1.572.460
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Restancekonto.....	77.261	74.625
Udlæg for lejere.....	673	0
Tilgodehavender i alt.....	77.934	74.625
Øvrige tilgodehavender		
Forsikringskader.....	689	3.496
Mellemværende Dørtelefonanlæg t.30.09.13....	408.972	552.933
Facadeprojekt.....	1.726.276	1.893.532
Forudbetalte omkostninger.....	196.428	151.639
Diverse tilgodehavender.....	20.468	51.128
15 Varmeregnskab.....	56.392	0
Øvrige tilgodehavender i alt.....	2.409.225	2.652.728
Likvide beholdninger		
Kassebeholdning, viceværter.....	520	537
Kassebeholdning, selskabslokaler.....	0	80
Nordea 2216 0141 112 260.....	280.696	0
Nordea 2374 8473 304 938 Selskabslokale.....	11.200	9.516
Likvide beholdninger i alt.....	292.416	10.133
Omsætningsaktiver i alt.....	2.779.575	2.737.486
Aktiver i alt.....	4.297.035	4.309.946

Passiver	Balance pr. 31/12 2010	Balance pr. 31/12 2009
Egenkapital		
12 Saldo.....	1.673.498	1.673.498
Egenkapital i alt.....	1.673.498	1.673.498
Henlæggelsesfond		
Henlæggelsesfond.....	169.447	283.340
Årets resultat.....	101.349	-114.605
13 Henlæggelsesfond i alt.....	270.796	168.735
Egenkapital i alt.....	1.944.294	1.842.233
Langfristet gæld		
Foreningslån		
Nordea - facadelån.....	1.817.516	1.990.908
Foreningslån i alt.....	1.817.516	1.990.908
Depositum og hensættelser		
Depositum, nøgle.....	1.000	0
Depositum diverse.....	500	500
Hensættelse fællesrum Heliosvænget.....	0	20.924
Depositum og hensættelser i alt.....	1.500	21.424
Langfristet gæld i alt.....	1.819.016	2.012.332
Kortfristet gæld		
Anden gæld		
Mellemregning med Dan-Ejendomme as.....	3.361	1.137
Forudbetalte fællesomkostninger.....	0	600
14 Anden gæld.....	42.004	51.768
Nordea 2216 0141 112 260.....	0	55.718
Kreditorer - samlekonto.....	190.009	59.057
Skyldige omkostninger.....	298.351	285.012
15 Varmeregnskab.....	0	2.089
Anden gæld i alt.....	533.725	455.381
Kortfristet gæld i alt.....	533.725	455.381
Gæld i alt.....	2.352.741	2.467.713
Passiver i alt.....	4.297.035	4.309.946

Noter	Regnskab 2010	Budget 2010	Regnskab 2009
		ej revideret	
1 Indtægter			
Lejeindtægt kælderrum.....	88.711	80.000	80.136
Aconto E/F-bidrag.....	3.953.413	3.951.000	3.874.014
Vaskeriindtægter.....	40.422	45.000	43.142
Indtægter i alt.....	4.082.546	4.076.000	3.997.292
2 Ejendomsskatter og afgifter			
Grundskyld.....	11.066	11.000	10.349
Vand.....	680.217	720.000	630.158
Renovation.....	132.450	133.000	132.450
Ejendomsskatter og afgifter i alt.....	823.733	864.000	772.957
3 Forsikringer og abonnemeter			
Ejendomsforsikring.....	196.787	200.000	198.002
Glasforsikring.....	24.620	25.000	29.082
Arbejdsskadeforsikring.....	5.141	6.000	5.619
Motorkøretøjsforsikring.....	4.464	5.000	4.476
Service - elektrolyse.....	65.189	71.000	35.375
Service - ventilation.....	5.998	13.000	6.660
Service - VVB / veksler.....	0	11.000	11.032
Service - pumper.....	5.158	3.000	3.240
Service - skadedyr.....	10.190	10.000	12.944
Abb. - CamVision.....	2.546	3.000	2.494
Forsikringer og abonnemeter i alt.....	320.093	347.000	308.924

Noter	Regnskab 2010	Budget 2010	Regnskab 2009
4 Renholdelse og vicevært			
Lønudgift.....	332.852	335.000	326.860
Lønrefusion.....	-34.639	-20.000	-19.479
Kørselsgodtgørelse.....	13.701	6.000	7.390
ATP - foreningens andel.....	4.315	4.000	4.270
Pensionsordning, foreningens andel.....	19.317	20.000	19.338
AER bidrag.....	1.649	0	1.107
Regulering af feriepengeforpligtelse.....	790	0	901
Lønsumsafgift.....	18.958	19.000	18.629
Telefon - fast linie.....	4.808	4.000	4.691
Mobiltelefon.....	4.410	4.000	2.791
Personaleomkostninger.....	491	5.000	110
Afløser, vicevært.....	4.234	0	0
Ekstra rengøring.....	14.973	10.000	0
Container.....	9.293	5.000	8.305
Anden renholdelse.....	541.372	540.000	531.900
Småværktøj, låse, rekvisitter o. lign.....	16.095	10.000	3.966
Arbejdstøj.....	3.825	3.000	3.500
Materialeudgifter og anskaffelser.....	9.438	15.000	19.819
Drift af maskiner.....	40.356	30.000	28.216
Drift af fælleslokaler.....	-603	0	-1.807
Renholdelse og vicevært i alt.....	<u>1.005.635</u>	<u>990.000</u>	<u>960.507</u>
5 El og varme			
El - fælles forbrug.....	254.629	245.000	244.702
Varmeudgifter.....	48.327	40.000	31.957
Varmeregnskaber, udgift til udarbejdelse.....	84.089	83.000	81.193
El og varme i alt.....	<u>387.045</u>	<u>368.000</u>	<u>357.852</u>
6 Øvrige administrationsomk.			
Revisor.....	23.000	22.000	22.000
Advokat.....	8.750	5.000	6.125
Kontorartikler/foreningsudgifter.....	13.644	12.000	8.427
Bankomkostninger og gebyrer.....	15.692	20.000	20.431
Mødeudgifter.....	31.050	35.000	32.850
Indgået på tidl. fraflyttere.....	-2.101	0	0
Repræsentation - vin og tobak.....	0	2.000	0
Øvrige administrationsomk. i alt.....	<u>90.035</u>	<u>96.000</u>	<u>89.833</u>

Noter	Regnskab 2010	Budget 2010	Regnskab 2009
7 Vedligeholdelse			
Teglfacader.....	12.296	0	0
Inderfacader.....	7.302	0	0
Trapper.....	0	0	50.976
Altaner.....	6.399	0	0
Vinduer i facade.....	3.912	0	4.748
Døre i facade.....	21.692	0	13.494
Altaner.....	0	0	9.252
Låse og nøgler.....	9.908	0	10.245
Nedhængte lofter.....	0	0	2.040
Taghætter.....	0	0	14.175
Indkøb af maling.....	6.556	0	24.519
Indervægsbeklædning.....	5.856	0	937
Vægge i vådrum.....	1.062	0	0
Gulvbelægning, behandling.....	1.444	0	0
Loftsbeklædning.....	2.562	0	0
Affaldsanlæg.....	0	0	507
Faldstammer.....	5.957	0	509
Afløb.....	0	0	15.884
Vandinstallationer.....	73.214	0	49.670
Vandarmatur.....	3.621	0	0
Varmeinstallationer.....	10.929	0	20.789
Radiatorer/Ventiler.....	499	0	0
Reguleringsanlæg.....	1.004	0	0
Ventilationsanlæg.....	6.528	0	32.672
Vaskemaskiner.....	6.259	0	9.529
Centrifuger.....	2.157	0	2.780
El-anlæg.....	7.131	0	0
Belysningsanlæg.....	23.545	0	19.848
Afbrydere og kontakter.....	0	0	19.751
Telefonanlæg.....	25.717	0	4.393
Overvågningsanlæg.....	0	0	45.931
Ejendoms kontor.....	0	0	403
Vaskerumsudstyr.....	0	0	2.988
Indkøb af småmateriel.....	0	0	1.346
Garager og porte.....	0	0	24.835
Hegn/mure.....	0	0	18.595
Låger/porte.....	0	0	1.016
Stibelægning.....	0	0	7.405
Andre belægninger.....	53.753	0	0
Kloakanlæg.....	1.172	0	0
Legeplads/-udstyr.....	7.685	0	0

Noter	Regnskab 2010	Budget 2010	Regnskab 2009
Havebænke/-borde.....	1.231	0	0
Skilte.....	14.907	0	7.461
Andet udstyr i fællesareal.....	26.027	0	17.430
Beplantning.....	1.304	0	5.876
Budgetteret vedligeholdelse.....	0	375.000	0
Vedligeholdelse i alt.....	351.629	375.000	440.004
8 Større vedligeholdelsesarbejder			
Udskiftning ventiler og strengreg.....	0	0	161.830
Renovering varmerum.....	102.475	0	0
Skiltning.....	0	0	20.975
Belægning p-pladser.....	0	0	193.750
Postkasser.....	0	0	429.668
Trailer.....	7.150	0	0
Nye trappetrin ved hoveddøre.....	223.125	0	0
Belægning brandvej Heliosvænget.....	69.940	0	0
Ny belysning ved p-plads.....	124.750	568.000	0
Overført fra Henlæggelsesfond.....	0	0	-130.000
Større vedligeholdelsesarbejder i alt.....	527.440	568.000	676.223
9 Uforudsete udgifter			
Strengreguleringsventiler blok 9.....	0	0	24.455
El-anlæg - HPFI relæ fællesinstallationer.....	0	0	103.609
Hegn mod nabo.....	0	0	15.681
Vandstik og hovedventil HV 42.....	32.435	0	0
Vandmåler.....	17.719	0	0
Ventiler på vand og varme.....	14.097	0	0
Udskiftning motor på ventilation HV.....	24.991	0	0
Motorværn på ventilation HV.....	18.845	0	0
Budgetteret uforudsete udgifter.....	0	100.000	0
Uforudsete udgifter i alt.....	108.087	100.000	143.745
10 Afskrivninger			
Afskrivning på driftsmateriel.....	55.000	55.000	55.000
afskrivninger i alt.....	55.000	55.000	55.000

Noter	Regnskab 2010	Regnskab 2009
11 Driftsmidler		
Driftsmidler, primosaldo.....	279.795	279.795
Akk. afskrivninger.....	-165.000	-110.000
Driftsmidler, afskrivning i året.....	-55.000	-55.000
Driftsmidler i alt.....	59.795	114.795
12 Egenkapital		
Saldo primo.....	1.673.498	1.673.498
Egenkapital i alt.....	1.673.498	1.673.498
13 Henlæggelsesfond		
Saldo primo.....	168.735	400.529
Henlæggelser i året.....	0	-130.000
Renter af driftskonto.....	712	4.483
Årets driftsresultat.....	101.349	-114.605
Rentebesparelse altanlån.....	0	8.328
Henlæggelsesfond i alt.....	270.796	168.735
14 Anden gæld		
Skyldig A-skat.....	0	-7.195
Skyldig AM-bidrag, lønmodtager.....	0	-2.009
Skyldig ATP.....	0	-900
Feriepengeforpligtelse.....	-37.476	-36.686
Skyldig lønsumsafgift.....	-4.528	-4.978
Anden gæld i alt.....	-42.004	-51.768
15 Varmeregnskab		
Opkrævet aconto, indeværende år.....	-1.022.755	-1.023.715
Forbrug fjernvarme.....	1.079.147	1.021.626
Varmeregnskab i alt.....	56.392	-2.089

16 Rentefradragsret - banklån - facadeprojekt og altanprojekt

Det kan oplyses, at de ejerlejligheder, som ikke har indfriet facadelånet, har rentefradragsret for kr. 16,22 pr. fordelingstal.

Medlemmerne skal selv indberette renteudgifterne til skattemyndighederne.