

**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 2011 - 31. december 2011**

**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 24. april 2012



dirigent

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsregnskabet for året 2011 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 6. marts 2012

Administrator



Jan Houlberg Zepernick
kundechef, teamleder
Dan-Ejendomme as

Odense SV, den 6. marts 2012

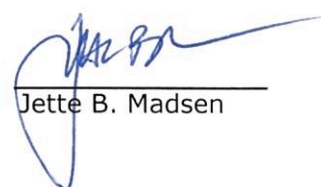
Bestyrelsen



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 E/F Dalum Centrum for regnskabsåret 1. januar 2011 - 31. december 2011, der omfatter, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter god regnskabsskik for ejerforeninger og foreningens vedtægter.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med god regnskabsskik for ejerforeninger og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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 foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2011 til 31. december 2011 i overensstemmelse med god regnskabsskik for ejerforeninger og foreningens vedtægter.

Supplerende oplysning vedrørende forståelsen af revisionen

Foreningen har i overensstemmelse med god regnskabsskik for ejerforeninger medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal har ikke været underlagt revision.

København, den 27. marts 2012

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

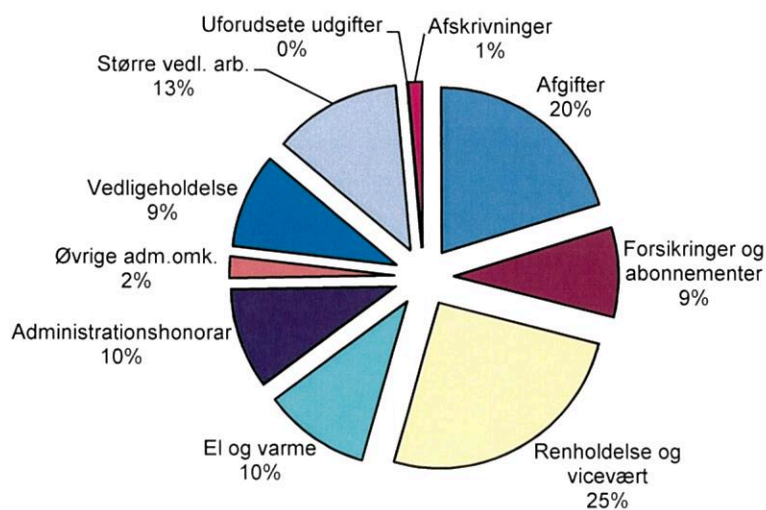
Fælleslån

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.

Resultatopgørelse	Regnskab 2011	Budget 2011	Regnskab 2010
		ej revideret	
Indtægter			
1 Indtægter.....	4.192.893	4.183.000	4.082.546
Indtægter i alt.....	4.192.893	4.183.000	4.082.546
Udgifter			
2 Afgifter.....	801.027	894.000	823.733
3 Forsikringer og abonnementer.....	346.598	337.000	320.093
4 Renholdelse og vicevært.....	1.008.407	1.073.000	1.005.635
5 El og varme.....	412.562	395.000	387.045
Administrationshonorar.....	390.625	391.000	312.500
6 Øvrige administrationsomkostninger..	82.848	98.000	90.035
7 Vedligeholdelse.....	367.297	375.000	351.629
8 Større vedligeholdelsesarbejder.....	495.453	465.000	527.440
9 Uforudsete udgifter.....	0	100.000	108.087
10 Afskrivninger.....	55.000	55.000	55.000
Udgifter i alt.....	3.959.817	4.183.000	3.981.197
Driftsresultat.....	233.076	0	101.349



Aktiver	Balance pr. 31/12 2011	Balance pr. 31/12 2010
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
Kælderlokaler, anskaffelsessum.....	1.457.665	1.457.665
11 Driftsmidler.....	4.795	59.795
Materielle anlægsaktiver i alt.....	1.462.460	1.517.460
Anlægsaktiver i alt.....	1.462.460	1.517.460
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Restancekonto.....	20.155	77.261
Udlæg for lejere.....	541	673
Tilgodehavender i alt.....	20.696	77.934
Øvrige tilgodehavender		
Forsikringsskader.....	7.966	689
Mellemværende med Dan-Ejendomme as.....	1.457	0
Mellemværende Dørtelefonlæg t.30.09.13....	251.769	408.972
Facadeprojekt.....	1.547.732	1.726.276
Forudbetalte omkostninger.....	226.309	196.428
Diverse tilgodehavender.....	21.018	20.468
15 Varmeregnskab.....	0	56.392
Øvrige tilgodehavender i alt.....	2.056.251	2.409.225
Likvide beholdninger		
Kassebeholdning, viceværter.....	742	520
Nordea 2216 0141 112 260.....	601.204	280.696
Nordea 2374 8473 304 938 Selskabslokale.....	16.075	11.200
Likvide beholdninger i alt.....	618.021	292.416
Omsætningsaktiver i alt.....	2.694.968	2.779.575
Aktiver i alt.....	4.157.428	4.297.035

	Balance pr. 31/12 2011	Balance pr. 31/12 2010
Passiver		
Egenkapital		
12 Saldo.....	1.673.498	1.673.498
Egenkapital i alt.....	1.673.498	1.673.498
Henlæggelsesfond		
Henlæggelsesfond.....	239.249	169.447
Årets resultat.....	233.076	101.349
13 Henlæggelsesfond i alt.....	472.325	270.796
Egenkapital i alt.....	2.145.823	1.944.294
Langfristet gæld		
Foreningslån		
Nordea - facadelån.....	1.632.394	1.817.516
Foreningslån i alt.....	1.632.394	1.817.516
Depositum og hensættelser		
Depositum, nøgle.....	1.800	1.000
Depositum diverse.....	500	500
Depositum og hensættelser i alt.....	2.300	1.500
Langfristet gæld i alt.....	1.634.694	1.819.016
Kortfristet gæld		
Anden gæld		
Mellemregning med Dan-Ejendomme as.....	4.358	3.361
Forudbetalte fællesomkostninger.....	184	0
14 Anden gæld.....	42.355	42.004
Kreditorer - samlekonto.....	84.435	190.009
Skyldige omkostninger.....	209.176	298.351
15 Varmeregnskab.....	36.403	0
Anden gæld i alt.....	376.911	533.725
Kortfristet gæld i alt.....	376.911	533.725
Gæld i alt.....	2.011.605	2.352.741
Passiver i alt.....	4.157.428	4.297.035

Noter	Regnskab 2011	Budget 2011	Regnskab 2010
		ej revideret	
1 Indtægter			
Lejeindtægt kælderrum.....	87.148	80.000	88.711
Aconto E/F-bidrag.....	4.063.575	4.063.000	3.953.413
Vaskeriindtægter.....	39.770	40.000	40.422
Andre indtægter.....	2.400	0	0
Indtægter i alt.....	<u>4.192.893</u>	<u>4.183.000</u>	<u>4.082.546</u>
2 Ejendomsskatter og afgifter			
Grundskyld.....	11.322	11.000	11.066
Vand.....	657.255	750.000	680.217
Renovation.....	132.450	133.000	132.450
Ejendomsskatter og afgifter i alt.....	<u>801.027</u>	<u>894.000</u>	<u>823.733</u>
3 Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring.....	200.808	200.000	196.787
Glasforsikring.....	24.568	25.000	24.620
Arbejdsskedeforsikring.....	10.974	6.000	5.141
Motorkøretøjsforsikring.....	4.646	5.000	4.464
Service - elektrolyse.....	74.681	77.000	65.189
Service - ventilation.....	14.049	6.000	5.998
Service - pumper.....	3.817	5.000	5.158
Service - skadedyr.....	10.432	10.000	10.190
Abb. - CamVision.....	2.623	3.000	2.546
Forsikringer og abonnementer i alt.....	<u>346.598</u>	<u>337.000</u>	<u>320.093</u>

Noter	Regnskab 2011	Budget 2011	Regnskab 2010
4 Renholdelse og vicevært			
Lønudgift.....	445.460	360.000	332.852
Lønrefusion.....	-128.370	-20.000	-34.639
Kørselsgodtgørelse.....	8.657	10.000	13.701
ATP - foreningens andel.....	5.509	4.000	4.315
Pensionsordning, foreningens andel.....	19.643	20.000	19.317
AER bidrag.....	1.751	0	1.649
Regulering af feriepengeforpligtelse.....	608	0	790
Lønsumsafgift.....	19.303	22.000	18.958
Telefon - fast linie.....	5.005	5.000	4.808
Mobiltelefon.....	5.260	4.000	4.410
Personaleomkostninger.....	0	5.000	491
Afløser, vicevært.....	13.015	0	4.234
Rengøringsartikler.....	5.648	10.000	14.973
Container.....	9.160	10.000	9.293
Snerydning/vejsalt.....	6.964	30.000	0
Anden renholdelse.....	550.599	555.000	541.372
Småværktøj, låse, rekvisitter o. lign.....	4.445	10.000	16.095
Arbejdstøj.....	3.500	3.000	3.825
Materialeudgifter og anskaffelser.....	12.795	15.000	9.438
Drift af maskiner.....	23.530	30.000	40.356
Drift af fælleslokaler.....	-4.075	0	-603
Renholdelse og vicevært i alt.....	<u>1.008.407</u>	<u>1.073.000</u>	<u>1.005.635</u>
5 El og varme			
El - fælles forbrug.....	274.723	260.000	254.629
Varmeudgifter.....	51.229	50.000	48.327
Varmeregnskaber, udgift til udarbejdelse.....	86.610	85.000	84.089
El og varme i alt.....	<u>412.562</u>	<u>395.000</u>	<u>387.045</u>
6 Øvrige administrationsomk.			
Revisor.....	22.000	23.000	23.000
Advokat, juridisk bistand.....	0	5.000	8.750
Kontorartikler/foreningsudgifter.....	13.630	13.000	13.644
Bankomkostninger og gebyrer.....	15.648	20.000	15.692
Mødeudgifter.....	28.872	35.000	31.050
Indgået på tidl. fraflyttere.....	-132	0	-2.101
Repræsentation.....	2.830	2.000	0
Øvrige administrationsomk. i alt.....	<u>82.848</u>	<u>98.000</u>	<u>90.035</u>

Noter	Regnskab 2011	Budget 2011	Regnskab 2010
7 Vedligeholdelse			
Teglfacader.....	0	0	12.296
Inderfacader.....	0	0	7.302
Altaner.....	1.622	0	6.399
Tagkonstruktion.....	5.400	0	0
Vinduer i facade.....	6.044	0	3.912
Døre i facade.....	22.330	0	21.692
Låse og nøgler.....	7.467	0	9.908
Døre i indervægge.....	10.194	0	0
Indkøb af maling.....	11.357	0	6.556
Indervægsbeklædning.....	4.388	0	5.856
Vægge i vådrum.....	0	0	1.062
Gulvbelægning, behandling.....	0	0	1.444
Loftsbeklædning.....	714	0	2.562
Lofter i vådrum.....	2.675	0	0
Faldstammer.....	16.152	0	5.957
Sanitet.....	667	0	0
Vandinstallationer.....	11.932	0	73.214
Beholdere.....	4.001	0	0
Vandarmatur.....	718	0	3.621
Varmeinstallationer.....	19.847	0	10.929
Radiatorer/Ventiler.....	2.424	0	499
Reguleringsanlæg.....	0	0	1.004
Ventilationsanlæg.....	19.602	0	6.528
Vaskemaskiner.....	2.488	0	6.259
Centrifuger.....	2.190	0	2.157
Tørretumblere.....	24.541	0	0
Strygeruller.....	228	0	0
El-anlæg.....	5.924	0	7.131
Belysningsanlæg.....	41.697	0	23.545
Afbrydere og kontakter.....	5.983	0	0
Telefonanlæg.....	47.703	0	25.717
Overvågningsanlæg.....	1.062	0	0
Vaskerumsudstyr.....	5.575	0	0
Låger/porte.....	11.250	0	0
P-pladsbelægning.....	6.225	0	0
Andre belægnings.....	24.207	0	53.753
Kloakanlæg.....	0	0	1.172
Legeplads/-udstyr.....	10.015	0	7.685
Havebænke/-borde.....	0	0	1.231
Skilte.....	2.210	0	14.907
Andet udstyr i fællesareal.....	2.271	0	26.027

Noter	Regnskab 2011	Budget 2011	Regnskab 2010
Beplantning.....	26.194	0	1.304
Budgetteret vedligeholdelse.....	0	375.000	0
Vedligeholdelse i alt.....	367.297	375.000	351.629
8 Større vedligeholdelsesarbejder			
Ventilationsprojekt.....	156.675	0	0
Udvendige trapper.....	100.429	0	0
Cykelrum Heliosvænget.....	13.050	0	0
Cirkulationspumper varmeanlæg.....	117.724	0	0
Ny belysning ved p-plads.....	142.575	0	124.750
Renovering varmerum.....	0	0	102.475
Trailer.....	0	0	7.150
Nye trappetrin ved hoveddøre.....	0	0	223.125
Belægning brandvej Heliosvænget.....	0	0	69.940
Budgetteret større vedligeholdelse.....	0	500.000	0
Overført fra Henlæggelsesfond.....	-35.000	-35.000	0
Større vedligeholdelsesarbejder i alt.....	495.453	465.000	527.440
9 Uforudsete udgifter			
Vandstik og hovedventil HV 42.....	0	0	32.435
Vandmåler.....	0	0	17.719
Ventiler på vand og varme.....	0	0	14.097
Udskiftning motor på ventilation HV.....	0	0	24.991
Motorværn på ventilation HV.....	0	0	18.845
Budgetteret uforudsete udgifter.....	0	100.000	0
Uforudsete udgifter i alt.....	0	100.000	108.087
10 Afskrivninger			
Afskrivning på driftsmateriel.....	55.000	55.000	55.000
afskrivninger i alt.....	55.000	55.000	55.000

Noter	Regnskab 2011	Regnskab 2010
11 Driftsmidler		
Driftsmidler, primosaldo.....	279.795	279.795
Akk. afskrivninger.....	-220.000	-165.000
Driftsmidler, afskrivning i året.....	-55.000	-55.000
Driftsmidler i alt.....	4.795	59.795
12 Egenkapital		
Saldo primo.....	1.673.498	1.673.498
Egenkapital i alt.....	1.673.498	1.673.498
13 Henlæggelsesfond		
Saldo primo.....	270.796	168.735
Henlæggelser i året.....	-35.000	0
Renter af driftskonto.....	3.453	712
Årets driftsresultat.....	233.076	101.349
Henlæggelsesfond i alt.....	472.325	270.796
14 Anden gæld		
Skyldig ATP.....	-90	0
Skyldige feriepenge/feriegiro (netto-belø.....)	-638	0
Feriepengeforpligtelse.....	-38.084	-37.476
Skyldig lønsumsafgift.....	-3.543	-4.528
Anden gæld i alt.....	-42.355	-42.004
15 Varmeregnskab		
Opkrævet aconto, indeværende år.....	-1.022.285	-1.022.755
Forbrug fjernvarme.....	944.107	1.079.147
Energimærkning.....	41.775	0
Varmeregnskab i alt.....	-36.403	56.392

16 Rentefradragsret - banklån - facadeprojekt og altanprojekt

Det kan oplyses, at de ejerlejligheder, som ikke har indfriet facadelånet, har rentefradragsret for kr. 14,75 pr. fordelingstal.

Medlemmerne skal selv indberette renteudgifterne til skattemyndighederne.