



EF Dalum Centrum
Floravænget 1-37/Heliosvænget 36-50
5250 Odense SV
CVR nr. 25163184
Matr. nr. 1 cbd mfl., Kristiansdal Hvg., Dalum

Årsregnskab for 2012

Administrator

DEAS A/S
Saralyst Allé 53
8270 Højbjerg

Ejd. 8-295/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:

DEAS A/S
Saralyst Allé 53
8270 Højbjerg

Revision:

Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
Gyngemose Parkvej 50
2860 Søborg

Således godkendt på ejerforeningens ordinære generalforsamling den 17. april 2013.



dirigent

Ledespåtegning

Administrator og bestyrelsen har behandlet og godkendt årsregnskab for 2012 for EF Dalum Centrum, som indeholder resultatopgørelse, balance og noter. Ejerforeningen er ikke omfattet af årsregnskabslovens bestemmelser, og regnskabet er derfor opstillet i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt dansk regnskabspraksis for foreninger, der ikke er omfattet af årsregnskabsloven.


Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012.

Vi indstiller regnskabet til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 26. marts 2013

Administrator

DEAS A/S



Jan Houlberg Zepernick
Kundechef, teamleder

Bestyrelsen

Odense SV, den 26. marts 2013



Margith V. Jensen
Bestyrelsesformand



Benny Buchhoist

Jette Bender Madsen



Hans Juhl Jørgensen



Lars Lindegaard Olsen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne af E/F Dalum Centrum

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Dalum Centrum for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 omfattende resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet er udarbejdet af ledelsen på grundlag af regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og dansk regnskabspraksis for foreninger.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og dansk regnskabspraksis for foreninger, der anses for et acceptabelt grundlag. 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 bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens 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 2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og dansk regnskabspraksis for foreninger.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

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

Søborg, den 26. marts 2013

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

F. John Petersson
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.

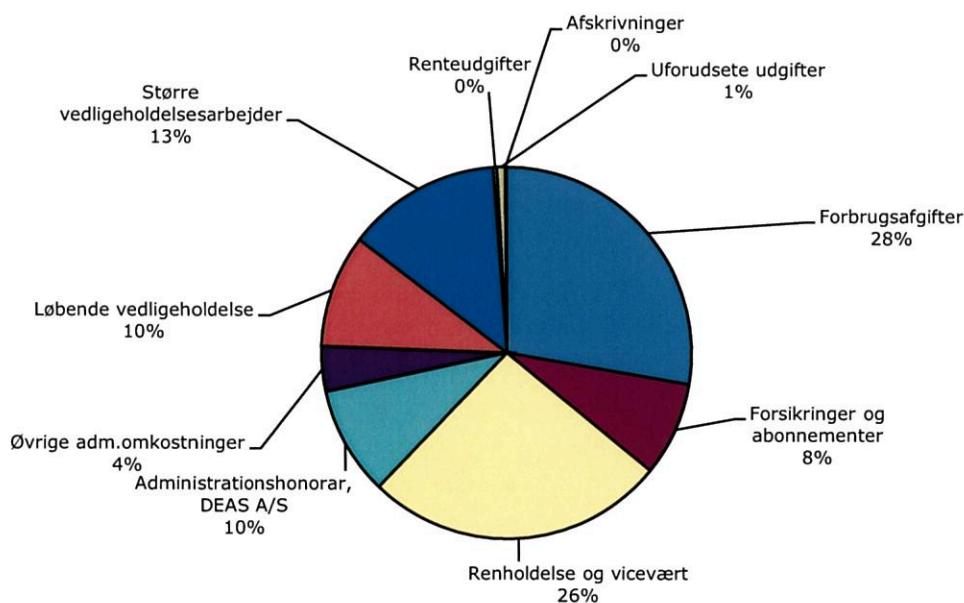
Fælleslån

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.

	Regnskab 2012	Budget 2012	Regnskab 2011
Resultatopgørelse			
		ej revideret	
Indtægter			
Aconto E/F-bidrag.....	4.185.596	4.185.000	4.063.575
1 Øvrige indtægter.....	129.507	120.000	129.318
Indtægter i alt.....	4.315.103	4.305.000	4.192.893
Udgifter			
2 Forbrugsafgifter.....	1.171.439	1.204.000	1.126.979
3 Forsikringer og abonnementer.....	346.965	354.000	346.598
4 Renholdelse og vicevært.....	1.112.922	1.102.000	1.008.407
Administrationshonorar, DEAS A/S.....	399.675	399.000	390.625
5 Øvrige administrationsomkostninger.....	166.487	166.000	153.810
6 Løbende vedligeholdelse.....	415.910	375.000	367.297
7 Større vedligeholdelsesarbejder.....	568.474	600.000	495.453
8 Renteudgifter.....	14.406	20.000	15.648
9 Uforudsete udgifter.....	29.116	80.000	0
10 Afskrivninger.....	4.795	5.000	55.000
Udgifter i alt.....	4.230.189	4.305.000	3.959.817
Driftsresultat.....	84.914	0	233.076



Aktiver	Balance 31/12 2012	Balance 31/12 2011
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
Kælderlokaler, anskaffelsessum.....	1.457.665	1.457.665
11 Driftsmidler.....	0	4.795
Materielle anlægsaktiver i alt.....	1.457.665	1.462.460
Anlægsaktiver i alt.....	1.457.665	1.462.460
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Restancekonto.....	15.493	20.155
Udlæg for ejere.....	3.389	541
Tilgodehavender i alt.....	18.882	20.696
Øvrige tilgodehavender		
Forsikringskader.....	0	7.966
Mellemregning med DEAS A/S.....	8.445	1.457
Mellemværende Dørtelefonanlæg t.30.09.13.....	107.901	251.769
Facadeprojekt.....	1.336.817	1.547.732
Forudbetalte omkostninger.....	156.738	226.309
Andre tilgodehavender.....	22.499	21.018
14 Varmeregnskab.....	39.647	0
Øvrige tilgodehavender i alt.....	1.672.047	2.056.251
Likvide beholdninger		
Kassebeholdning, viceværter.....	363	742
Nordea 2216 0141 112 260.....	660.970	601.204
Nordea 2374 8473 304 938 Selskabslokale.....	15.528	16.075
Likvide beholdninger i alt.....	676.861	618.021
Omsætningsaktiver i alt.....	2.367.790	2.694.968
Aktiver i alt.....	3.825.455	4.157.428

	Balance 31/12 2012	Balance 31/12 2011
Passiver		
Egenkapital		
Egenkapital.....	1.673.498	1.673.498
Egenkapital i alt.....	1.673.498	1.673.498
Henlæggelsesfond		
Henlæggelsesfond.....	241.354	239.249
Årets resultat.....	84.914	233.076
12 Henlæggelsesfond i alt.....	326.268	472.325
Kapital i alt.....	1.999.766	2.145.823
Langfristet gæld		
Foreningslån		
Banklån 5493 427 565.....	1.415.765	1.632.394
Foreningslån i alt.....	1.415.765	1.632.394
Depositum		
Depositum, nøgle.....	1.400	1.800
Depositum, diverse.....	500	500
Depositum i alt.....	1.900	2.300
Langfristet gæld i alt.....	1.417.665	1.634.694
Kortfristet gæld		
Anden gæld		
Forudbetalte fællesomkostninger.....	6.376	184
13 Anden gæld.....	46.687	42.355
Mellemregning med DEAS A/S.....	0	4.358
Kreditorer - samlekonto.....	311.414	84.435
Skyldige omkostninger.....	43.547	209.176
14 Varmeregnskab.....	0	36.403
Anden gæld i alt.....	408.024	376.911
Kortfristet gæld i alt.....	408.024	376.911
Gæld i alt.....	1.825.689	2.011.605
Passiver i alt.....	3.825.455	4.157.428

Noter	Regnskab 2012	Budget 2012	Regnskab 2011
		ej revideret	
1 Øvrige indtægter			
Lejeindtægt kælderrum.....	88.499	80.000	87.148
Vaskeriindtægter.....	39.908	40.000	39.770
Andre indtægter.....	1.100	0	2.400
Øvrige indtægter i alt.....	<u>129.507</u>	<u>120.000</u>	<u>129.318</u>
2 Forbrugsafgifter			
Grundskyld.....	11.322	11.000	11.322
El - fælles forbrug.....	260.241	260.000	274.723
Vand.....	718.505	750.000	657.255
Renovation.....	136.423	133.000	132.450
Varmeudgifter.....	44.948	50.000	51.229
Forbrugsafgifter i alt.....	<u>1.171.439</u>	<u>1.204.000</u>	<u>1.126.979</u>
3 Forsikringer og abonnemeter			
Ejendomsforsikring.....	211.252	218.000	200.808
Glasforsikring.....	25.581	25.000	24.568
Arbejdsskadeforsikring.....	6.822	7.000	10.974
Motorkøretøjsforsikring.....	4.826	5.000	4.646
Service - elektrolyse.....	76.163	77.000	74.681
Service - ventilation.....	6.799	14.000	14.049
Service - pumper.....	5.692	5.000	3.817
Service - skadedyr.....	7.129	0	10.432
Abb. - CamVision.....	2.701	3.000	2.623
Forsikringer og abonnemeter i alt.....	<u>346.965</u>	<u>354.000</u>	<u>346.598</u>

Noter	Regnskab 2012	Budget 2012	Regnskab 2011
4 Renholdelse og vicevært			
Lønudgift.....	361.244	360.000	445.460
Lønrefusion.....	-48.499	-20.000	-128.370
Kørselsgodtgørelse.....	7.493	10.000	8.657
ATP - foreningens andel.....	3.330	5.000	4.410
Pensionsordning, foreningens andel.....	19.938	20.000	19.643
AER bidrag.....	1.150	0	1.751
Afløser, vicevært.....	9.234	0	13.015
Barselsfond.....	870	0	1.099
Regulering af feriepengeforpligtelse.....	3.793	0	608
Lønsumsafgift.....	19.195	20.000	19.303
Telefon - fast linie.....	4.985	5.000	5.005
Mobiltelefon.....	4.459	5.000	5.260
Personaleomkostninger.....	0	5.000	0
Ekstern afløser, vicevært.....	23.652	10.000	0
Rengøringsartikler.....	0	10.000	0
Ekstra rengøring.....	913	0	5.648
Container.....	7.981	10.000	9.160
Snerydning/vejsalt.....	78.054	40.000	6.964
Anden renholdelse.....	563.353	564.000	550.599
Småværktøj, låse, rekvisitter o. lign.....	7.396	10.000	4.445
Arbejdstøj.....	3.625	3.000	3.500
Materialeudgifter og anskaffelser.....	5.672	15.000	12.795
Drift af maskiner.....	34.937	30.000	23.530
Drift af fælleslokaler.....	147	0	-4.075
Renholdelse og vicevært i alt.....	1.112.922	1.102.000	1.008.407
5 Øvrige administrationsomkostninger			
Revisor.....	23.550	23.000	22.000
Advokat, juridisk bistand.....	3.195	5.000	0
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	89.210	88.000	86.610
Øvrige kontorudgifter/foreningsudgifter.....	12.577	13.000	13.630
Mødeudgifter.....	36.117	35.000	28.872
Tab på udestående fordringer.....	1.338	0	-132
Repræsentation.....	500	2.000	2.830
Øvrige administrationsomkostninger i alt.....	166.487	166.000	153.810

Noter	Regnskab 2012	Budget 2012	Regnskab 2011
6 Løbende vedligeholdelse			
<i>Primære bygningsdele</i>			
Trapper.....	5.534	0	0
Altaner.....	2.393	0	1.622
Tagkonstruktion.....	0	0	5.400
<i>Kompletterende bygningsdele</i>			
Vinduer i facade.....	4.919	0	6.044
Døre i facade.....	23.870	0	22.330
Låse og nøgler.....	4.421	0	7.467
Døre i indervægge.....	0	0	10.194
Påbyggede lofter.....	2.531	0	0
Tagrender/nedløb.....	1.044	0	0
<i>Overfladebeklædning</i>			
Generelt.....	5.088	0	11.357
Facadebeklædning.....	2.750	0	0
Indervægsbeklædning.....	1.844	0	4.388
Gulvbelægning, behandling.....	869	0	0
Loftsbeklædning.....	0	0	714
Lofter i vådrum.....	0	0	2.675
<i>VVS-anlæg</i>			
Faldstammer.....	0	0	16.152
Afløb.....	3.750	0	0
Sanitet.....	2.341	0	667
Vandinstallationer.....	5.984	0	11.932
Beholdere.....	0	0	4.001
Vandarmatur.....	0	0	718
Varmeinstallationer.....	13.620	0	19.847
Radiatorer/Ventiler.....	0	0	2.424
Armaturer.....	2.435	0	0
Ventilationsanlæg.....	44.426	0	19.602
Vaskemaskiner (Fælles).....	30.546	0	2.488
Centrifuger.....	2.261	0	2.190
Tørretumblere.....	0	0	24.541
Strygeruller.....	0	0	228
Styringspanel.....	6.500	0	0
<i>El-anlæg</i>			
El-anlæg.....	1.042	0	5.924
Belysningsanlæg.....	28.106	0	41.697
Afbrydere og kontakter.....	0	0	5.983
Telefonanlæg.....	15.673	0	47.703
Overvågningsanlæg.....	0	0	1.062

Noter	Regnskab 2012	Budget 2012	Regnskab 2011
Inventar og udstyr			
Vaskerumsudstyr.....	0	0	5.575
Øvrige dele og anlæg			
Indkøb af traktordele m.m.....	61.250	0	0
Låger/porte.....	638	0	11.250
P-pladsbelægning.....	1.375	0	6.225
Stibelægning.....	22.583	0	0
Andre belægninger.....	0	0	24.207
Kloakanlæg.....	2.250	0	0
Brønde og dæksler.....	13.072	0	0
Legeplads/-udstyr.....	32.146	0	10.015
Havebænke/-borde.....	21.875	0	0
Skilte.....	6.139	0	2.210
Andet udstyr i fællesareal.....	10.382	0	2.271
Beplantning.....	32.253	0	26.194
Budgetteret vedligeholdelse.....	0	375.000	0
Løbende vedligeholdelse i alt.....	415.910	375.000	367.297
7 Større vedligeholdelsesarbejder			
Belysningsprojekt.....	50.116	0	0
Ventilationsprojekt.....	208.311	0	156.675
Kørselsvej FV BL9.....	92.223	0	0
Belægning p-pladser.....	93.926	0	0
Trailer.....	4.615	0	0
Ny belysning ved p-plads.....	0	0	142.575
Udvendige trapper.....	0	0	100.429
Cykelrum Heliosvænget.....	0	0	13.050
Cirkulationspumper varmeanlæg.....	0	0	117.724
Udskiftning hybenhække til bøg.....	117.558	0	0
Flisebelægning Floravænger B7.....	136.238	0	0
Maling indgangspartier HV.....	25.000	0	0
Etablering 4 kld. rum HV36.....	21.500	0	0
Opdeling kld.lys FV.....	25.625	0	0
Trappevanger, forhøjelse HV.....	24.362	0	0
Budgetteret større vedligeholdelse.....	0	831.000	0
Overført fra Henlæggelsesfond.....	-231.000	-231.000	-35.000
Større vedligeholdelsesarbejder i alt.....	568.474	600.000	495.453
8 Renteudgifter			
Renteudgifter, kreditorer.....	0	0	200
Bankomkostninger og gebyrer.....	14.406	20.000	15.448
Renteudgifter i alt	14.406	20.000	15.648

Noter	Regnskab 2012	Budget 2012	Regnskab 2011
9 Uforudsete udgifter			
Budgetteret uforudsete udgifter.....	29.116	80.000	0
Uforudsete udgifter i alt.....	29.116	80.000	0
10 Afskrivninger			
Afskrivning på driftsmateriel.....	4.795	5.000	55.000
Afskrivninger i alt.....	4.795	5.000	55.000

Noter	Regnskab 2012	Regnskab 2011
11 Driftsmidler		
Driftsmidler, primosaldo.....	279.795	279.795
Akk. afskrivninger.....	-275.000	-220.000
Driftsmidler, afskrivning i året.....	-4.795	-55.000
Driftsmidler i alt.....	0	4.795
12 Henlæggelsesfond		
Saldo primo.....	472.325	270.796
Henlæggelser i året.....	-231.000	-35.000
Renter af driftskonti.....	29	3.453
Årets driftsresultat.....	84.914	233.076
Henlæggelsesfond i alt.....	326.268	472.325
13 Anden gæld		
Skyldig ATP.....	0	90
Skyldige feriepenge/feriegiro (nettobelø.....	0	638
Feriepengeforpligtelse.....	41.877	38.084
Skyldig lønsumsafgift.....	4.810	3.543
Anden gæld i alt.....	46.687	42.355
14 Varmeregnskab		
Opkrævet aconto, indeværende år.....	1.102.690	1.022.285
Forbrug fjernvarme.....	-1.107.524	-944.107
Energimærkning.....	-34.813	-41.775
Varmeregnskab i alt.....	-39.647	36.403
15 Rentefradragsret - banklån - facadeprojekt og altanprojekt		
Det kan oplyses, at de ejerlejligheder, som ikke har indfriet facadelånet, har rentefradragsret for kr. 13,18 pr. fordelingstal.		

Medlemmerne skal selv indberette renteudgifterne til skattemyndighederne.