



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

Årsregnskab for 2013

**Administrator
DEAS A/S
Saralyst Allé 53
8270 Højbjerg**

Ejd. 8-295/JHV

Ledelsespåtegning

Administrator og bestyrelsen har behandlet og godkendt årsregnskab for 2013 for E/F 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 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013.

Vi indstiller regnskabet til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 25. marts 2014

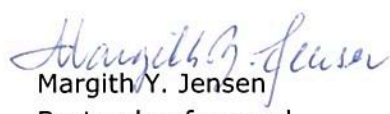
Administrator

DEAS A/S


Jan Houlberg Zepernick
regnskabschef

Bestyrelsen

Odense SV, den 23. april 2014


Margith Y. Jensen
Bestyrelsesformand


Benny Buchholst


Jette Bender Madsen


Hans Juhl Jørgensen


Lars Lindegaard Olsen

Således godkendt på ejerforeningens ordinære generalforsamling den 23. april 2014.


dirigent

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til ejerne i E/F Dalum Centrum

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Dalum Centrum for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven med de tilretninger, der følger af foreningens særlige struktur.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen 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, at 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 vurderingen 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 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysning om forståelse af revisionen

E/F Dalum Centrum har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2013 medtaget det godkendte resultatbudget for 2013. Disse sammenligningstal har ikke været underlagt revision.

Århus, den 25. marts 2014

Dansk Revision Århus

Registreret revisionsaktieselskab


H.C. Langfredt Mikkelsen
Statsautoriseret revisor


Per Laursen
Registreret 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.

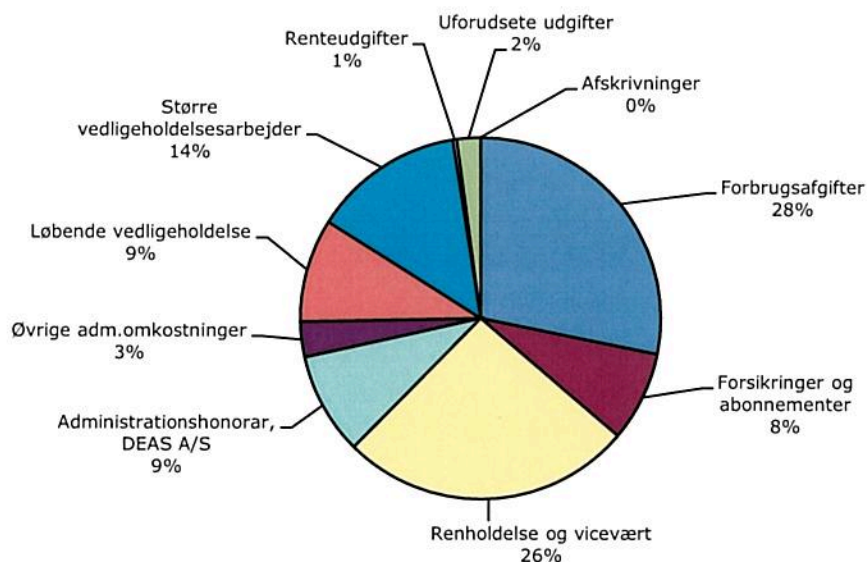
Fælleslån

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 2013	Budget 2013 (ej revideret)	Regnskab 2012
Indtægter			
Aconto E/F-bidrag.....	4.265.160	4.265.000	4.185.596
1 Øvrige indtægter.....	127.302	120.000	129.507
2 Renteindtægter.....	22	0	0
Indtægter i alt.....	4.392.484	4.385.000	4.315.103
Udgifter			
3 Forbrugsafgifter.....	1.233.497	1.258.000	1.171.439
4 Forsikringer og abonnementer.....	352.618	321.000	346.965
5 Renholdelse og vicevært.....	1.147.738	1.187.000	1.112.922
Administrationshonorar, DEAS A/S.....	399.675	399.000	399.675
6 Øvrige administrationsomkostninger.....	137.655	176.000	166.487
7 Løbende vedligeholdelse.....	404.498	375.000	415.910
8 Større vedligeholdelsesarbejder.....	593.499	569.000	568.474
9 Renteudgifter.....	15.816	20.000	14.406
10 Uforudsete udgifter.....	93.075	80.000	29.116
11 Afskrivninger.....	0	0	4.795
Udgifter i alt.....	4.378.071	4.385.000	4.230.189
Driftsresultat.....	14.413	0	84.914



Aktiver	Balance 31/12 2013	Balance 31/12 2012
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
Kælderlokaler, anskaffelsessum.....	1.457.665	1.457.665
Materielle anlægsaktiver i alt.....	1.457.665	1.457.665
Anlægsaktiver i alt.....	1.457.665	1.457.665
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Restancekonto.....	4.253	15.638
Udlæg for ejere.....	5.315	3.389
Andre tilgodehavender.....	22.084	22.499
Tilgodehavender i alt.....	31.652	41.526
Øvrige tilgodehavender		
Forsikringsskader.....	10.020	0
Mellemregning med DEAS A/S.....	0	8.300
Mellemværende Dørtelefonanlæg t.30.09.13.....	0	107.901
Facadeprojekt.....	1.135.846	1.336.817
Forudbetalte omkostninger.....	253.966	156.738
15 Varmeregnskab.....	50.824	39.647
Øvrige tilgodehavender i alt.....	1.450.656	1.649.403
Likvide beholdninger		
Kassebeholdning, viceværter.....	781	363
Kassebeholdning, selskabslokaler.....	800	0
Nordea 2216 0141 112 260.....	468.198	660.970
Nordea 2374 8473 304 938 Selskabslokale.....	17.970	15.528
Likvide beholdninger i alt.....	487.749	676.861
Omsætningsaktiver i alt.....	1.970.057	2.367.790
Aktiver i alt.....	3.427.722	3.825.455

Passiver	Balance 31/12 2013	Balance 31/12 2012
Egenkapital		
Egenkapital.....	1.673.498	1.673.498
Egenkapital i alt.....	1.673.498	1.673.498
Henlæggelsesfond		
Henlæggelsesfond.....	241.268	241.354
Overført resultat.....	14.413	84.914
13 Henlæggelsesfond i alt.....	255.681	326.268
Kapital i alt.....	1.929.179	1.999.766
Langfristet gæld		
Foreningslån		
Banklån 5493 427 565.....	1.207.616	1.415.765
Foreningslån i alt.....	1.207.616	1.415.765
Depositum		
Depositum, nøgle.....	1.600	1.400
Depositum, diverse.....	500	500
Depositum i alt.....	2.100	1.900
Langfristet gæld i alt.....	1.209.716	1.417.665
Kortfristet gæld		
Anden gæld		
Forudbetalte fællesomkostninger.....	4.259	6.376
14 Anden gæld.....	63.824	46.687
Mellemregning med DEAS A/S.....	5.016	0
Kreditorer - samlekonto.....	192.478	311.414
Skyldige omkostninger.....	23.250	43.547
Anden gæld i alt.....	288.827	408.024
Kortfristet gæld i alt.....	288.827	408.024
Gæld i alt.....	1.498.543	1.825.689
Passiver i alt.....	3.427.722	3.825.455

Noter	Regnskab 2013	Budget 2013	Regnskab 2012
		(ej revideret)	
1 Øvrige indtægter			
Lejeindtægt kælderrum.....	87.754	80.000	88.499
Vaskeriindtægter.....	38.848	40.000	39.908
Andre indtægter.....	700	0	1.100
Øvrige indtægter i alt.....	127.302	120.000	129.507
2 Renteindtægter			
Renteindtægter, andet.....	22	0	0
Renteindtægter i alt.....	22	0	0
3 Forbrugsafgifter			
Grundskyld.....	11.327	11.000	11.322
El - fælles forbrug.....	246.160	275.000	260.241
Vand.....	784.423	785.000	718.505
Renovation.....	140.515	137.000	136.423
Varmeudgifter.....	51.072	50.000	44.948
Forbrugsafgifter i alt.....	1.233.497	1.258.000	1.171.439
4 Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring.....	226.476	195.000	211.252
Glasforsikring.....	26.107	26.000	25.581
Arbejdsskadeforsikring.....	7.205	7.000	6.822
Motorkøretøjsforsikring.....	4.841	5.000	4.826
Service - elektrolyse.....	65.029	65.000	76.163
Service - ventilation.....	12.145	14.000	6.799
Service - vaskerimaskiner.....	2.322	0	0
Service - pumper.....	5.711	6.000	5.692
Service - skadedyr.....	0	0	7.129
Abb. - CamVision.....	2.782	3.000	2.701
Forsikringer og abonnementer i alt.....	352.618	321.000	346.965
5 Renholdelse og vicevært			
Lønudgift.....	335.160	370.000	348.974
Lønrefusion.....	-22.084	-20.000	-48.499
Pensionsordning, medarbejderandel.....	12.680	0	12.270
Kørselsgodtgørelse.....	4.550	10.000	7.493
ATP - foreningens andel.....	3.330	5.000	3.330
Pensionsordning, foreningens andel.....	20.605	20.000	19.938
AER bidrag.....	1.442	0	1.150
Afløser vicevært, mer-/overarbejde.....	26.977	20.000	32.886
Barselsfond.....	0	0	870
Regulering af feriepengeforpligtelse.....	1.579	0	3.793
Lønsumsafgift.....	25.400	20.000	19.195
Telefon - fast linie.....	4.333	5.000	4.985

Noter	Regnskab 2013	Budget 2013	Regnskab 2012
Mobiltelefon.....	6.422	5.000	4.459
Personaleomkostninger.....	0	5.000	0
Rengøringsartikler.....	0	10.000	0
Ekstra rengøring.....	0	0	913
Container.....	9.884	10.000	7.981
Snerydning/vejsalt.....	87.450	100.000	78.054
Anden renholdelse.....	574.829	574.000	563.353
Småværktøj, låse, rekvisitter o. lign.....	11.107	10.000	7.396
Arbejdstøj.....	3.729	3.000	3.625
Materialeudgifter og anskaffelser.....	11.255	10.000	5.672
Drift af maskiner.....	31.933	30.000	34.937
Drift af fælleslokaler.....	-2.843	0	147
Renholdelse og vicevært i alt.....	1.147.738	1.187.000	1.112.922
6 Øvrige administrationsomkostninger			
Andre adm.honorarer DEAS A/S.....	925	0	0
Revisor.....	23.500	23.000	23.550
Advokat, juridisk bistand.....	212	5.000	3.195
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	52.018	91.000	89.210
Kontorartikler og øvrige kontorudgifter.....	25.183	20.000	12.577
Porto.....	530	0	0
Mødeudgifter.....	35.864	35.000	36.117
Tab på udestående fordringer.....	-577	0	1.338
Repræsentation.....	0	2.000	500
Øvrige administrationsomkostninger i alt.....	137.655	176.000	166.487
7 Løbende vedligeholdelse			
Primære bygningsdele			
Teglfacader.....	4.171	0	0
Trapper.....	10.696	0	5.534
Altaner.....	12.022	0	2.393
Tagkonstruktion.....	12.299	0	0
Kompletterende bygningsdele			
Vinduer i facade.....	8.006	0	4.919
Døre i facade.....	5.060	0	23.870
Låse og nøgler.....	5.906	0	4.421
Nedhængte lofter.....	2.050	0	0
Påbyggede lofter.....	0	0	2.531
Tagrender/nedløb.....	0	0	1.044
Overfladebeklædning			
Generelt.....	0	0	5.088
Facadebeklædning.....	5.699	0	2.750
Indervægsbeklædning.....	0	0	1.844
Gulvbelægning, behandling.....	0	0	869
Altanbeklædning.....	8.663	0	0

Noter	Regnskab 2013	Budget 2013	Regnskab 2012
VVS-anlæg			
Faldstammer.....	750	0	0
Afløb.....	0	0	3.750
Sanitet.....	0	0	2.341
Vandinstallationer.....	133.363	0	5.984
Varmeinstallationer.....	6.210	0	13.620
Armaturer.....	0	0	2.435
Ventilationsanlæg.....	9.212	0	44.426
Vaskemaskiner (Fælles).....	7.299	0	30.546
Centrifuger.....	0	0	2.261
Tørretumblere.....	869	0	0
Styringspanel.....	0	0	6.500
El-anlæg			
El-anlæg.....	0	0	1.042
Belysningsanlæg.....	19.841	0	28.106
Afbrydere og kontakter.....	1.835	0	0
Telefonanlæg.....	27.905	0	15.673
Inventar og udstyr			
Udstyr - adgangsveje.....	6.448	0	0
Øvrige dele og anlæg			
Indkøb af traktordele m.m.....	0	0	61.250
Indkøb af småmateriel.....	10.690	0	0
Reparation af småmateriel.....	1.621	0	0
Låger/porte.....	1.239	0	638
P-pladsbelægning.....	0	0	1.375
Stibelægning.....	0	0	22.583
Andre belægnings.....	4.745	0	0
Kloakanlæg.....	3.250	0	2.250
Brønde og dæksler.....	0	0	13.072
Antenneanlæg.....	1.306	0	0
Legeplads/-udstyr.....	0	0	32.146
Havebænke/-borde.....	253	0	21.875
Skilte.....	10.756	0	6.139
Andet udstyr i fællesareal.....	7.766	0	10.382
Beplantning.....	74.568	0	32.253
Budgetteret vedligeholdelse.....	0	375.000	0
Løbende vedligeholdelse i alt.....	404.498	375.000	415.910

Der foreligger ikke administrator bekendt en vedligeholdelsesplan for ejendommen.

Noter	Regnskab 2013	Budget 2013	Regnskab 2012
8 Større vedligeholdelsesarbejder			
Belysningsprojekt.....	0	0	50.116
Ventilationsprojekt.....	233.221	0	208.311
Kørselsvej FV BL9.....	0	0	92.223
Kloakering.....	35.387	0	0
Belægning p-pladser.....	0	0	93.926
Trailer.....	0	0	4.615
Ny belysning vaskerier/tørrerum.....	34.625	0	0
Beplantning.....	0	0	117.558
Flisebelægning.....	357.516	0	136.238
Maling indgangspartier HV.....	0	0	25.000
Etablering ekstra kld.rum.....	17.750	0	21.500
Opdeling kld.lys FV.....	0	0	25.625
Trappevanger, forhøjelse HV.....	0	0	24.362
Budgetteret planlagt vedligeholdele.....	0	654.000	0
Overført fra Henlæggelsesfond.....	-85.000	-85.000	-231.000
Større vedligeholdelsesarbejder i alt.....	593.499	569.000	568.474
9 Renteudgifter			
Renteudgifter, kreditorer.....	218	0	0
Bankomkostninger og gebyrer.....	15.598	20.000	14.406
Renteudgifter i alt	15.816	20.000	14.406
10 Uforudsete udgifter			
FV 29-31 Ny Miele vaskemaskine.....	17.700	0	0
Ny trailer.....	21.038	0	0
Forstærkning trailer.....	3.445	0	0
Rørskader, ej dækket af forsikring.....	50.892	0	0
Budgetterede uforudsete udgifter.....	0	80.000	29.116
Uforudsete udgifter i alt.....	93.075	80.000	29.116
11 Afskrivninger			
Afskrivning på driftsmateriel.....	0	0	4.795
Afskrivninger i alt.....	0	0	4.795

Noter	Regnskab 2013	Regnskab 2012
12 Driftsmidler		
Driftsmidler, primosaldo.....	-279.795	-279.795
Akk. afskrivninger.....	279.795	275.000
Driftsmidler, afskrivning i året.....	0	4.795
Driftsmidler i alt.....	0	0
13 Henlæggelsesfond		
Saldo primo.....	326.268	472.325
Henlæggelser i året.....	-85.000	-231.000
Renter af driftskonti.....	0	29
Årets driftsresultat.....	14.413	84.914
Henlæggelsesfond i alt.....	255.681	326.268
14 Anden gæld		
Skyldig A-skat.....	7.438	0
Skyldig AM-bidrag, lønmodtager.....	2.162	0
Skyldige feriepenge/feriegiro.....	343	0
Feriepengeforpligtelse.....	43.456	41.877
Skyldig lønsumsafgift.....	10.425	4.810
Anden gæld i alt.....	63.824	46.687
15 Varmeregnskab		
Opkrævet aconto, indeværende år.....	1.217.899	1.102.690
Forbrug fjernvarme.....	-1.240.873	-1.107.524
Energimærkning.....	-27.850	-34.813
Varmeregnskab i alt.....	-50.824	-39.647

16 Rentefradragsret - banklån - facadeprojekt og altanprojekt

Det kan oplyses, at de ejerlejligheder, som ikke har indfriet facadelånet, har rentefradragsret for kr. 11,48 pr. fordelingstal.

Medlemmerne skal selv indberette renteudgifterne til skattemyndighederne.