



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

Årsregnskab for 2016

**Administrator
DEAS A/S
Søren Frichs Vej 50
8230 Åbyhøj**

Ejd. 8-295/SKN

Ledelsepåtegning

Administrator og bestyrelsen har behandlet og godkendt årsregnskab for 2016 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 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

Vi indstiller regnskabet til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 31/3 2017

Administrator

DEAS A/S



Stine Knudsen
ejendomsadministrator



Klaus Østergaard Kristiansen
regnskabschef

Bestyrelsen

Odense SV, den 31/3 2017



Margith Y. Jensen
Bestyrelsesformand



Finn Alan Hansen



Mia Maria Christensen



Steen Allan Olsen



Lars Lindegaard Olsen

Således godkendt på ejerforeningens ordinære generalforsamling den 25/4 2017.



dirigent

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til bestyrelsen i E/F Dalum Centrum

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Dalum Centrum for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt dansk regnskabspraksis for foreninger, der ikke er omfattet af årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt dansk regnskabspraksis for foreninger, der ikke er omfattet af årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i årsregnskabet

E/F Dalum Centrum har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2016 medtaget det godkendte resultatbudget for 2016. Disse sammenligningstal har ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt dansk regnskabspraksis for foreninger, der ikke er omfattet af årsregnskabsloven. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om bestyrelsen udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med bestyrelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Åbyhøj, 31. marts 2017

Dansk Revision Århus
godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26717671


Tom Gajda Kristensen
Statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Ejerforeningen Dalum Centrum er aflagt i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt dansk regnskabspraksis for foreninger, der ikke er omfattet af årsregnskabsloven.

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.

Gældsforpligtelser

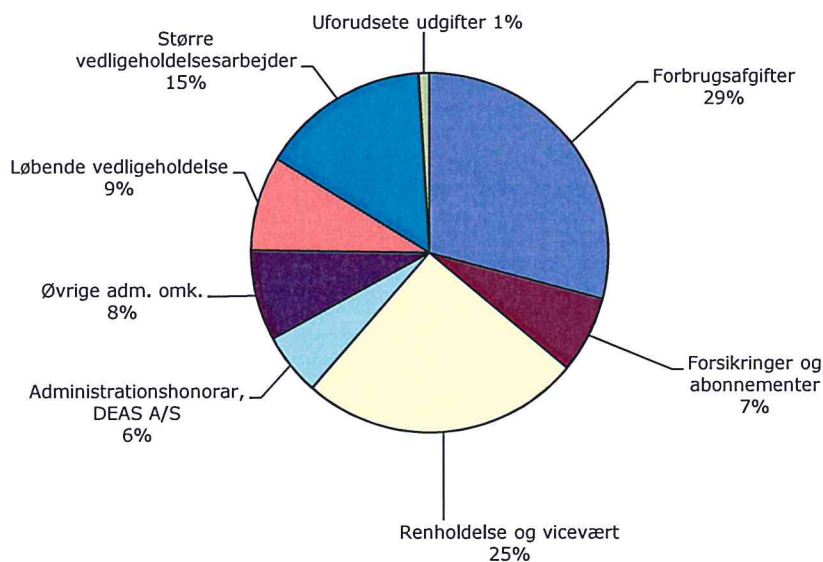
Foreningslån måles til den nominelle restgæld på balancedagen og den fulde restgæld er anført som langfristet gæld.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Hensættelser

Hensættelser til bestemte formål foretages i overensstemmelse med vedtægternes § 6, stk. 3 samt generalforsamlingsbeslutning.

Resultatopgørelse	Regnskab 2016	Budget 2016 (ej revideret)	Regnskab 2015
Indtægter			
Aconto E/F-bidrag.....	4.328.532	4.329.000	4.328.532
1 Øvrige indtægter.....	128.559	115.000	125.060
Indtægter i alt.....	4.457.091	4.444.000	4.453.592
Udgifter			
2 Forbrugsafgifter.....	1.310.006	1.271.000	1.233.566
3 Forsikringer og abonnementer.....	312.802	332.000	310.966
4 Renholdelse og vicevært.....	1.140.553	1.163.000	1.107.108
Administrationshonorar, DEAS A/S.....	252.919	253.000	249.174
5 Øvrige administrationsomkostninger.....	367.450	334.000	290.127
6 Løbende vedligeholdelse.....	381.510	375.000	413.708
7 Større vedligeholdelsesarbejder.....	687.584	666.000	675.364
Renteudgifter.....	0	0	14.691
9 Uforudsete udgifter.....	43.979	50.000	0
Udgifter i alt.....	4.496.802	4.444.000	4.294.704
Driftsresultat.....	-39.711	0	158.888



Aktiver	Balance 31/12 2016	Balance 31/12 2015
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.....	1.547	2.976
Udlæg for ejere.....	3.625	808
Andre tilgodehavender.....	50.076	46.980
Tilgodehavender i alt.....	55.248	50.764
Øvrige tilgodehavender		
Forsikringskader.....	8.196	0
Facadeprojekt.....	444.589	690.706
Forudbetalte omkostninger.....	17.594	34.119
Øvrige tilgodehavender i alt.....	470.379	724.825
Likvide beholdninger		
Kassebeholdning, viceværter.....	816	667
Kassebeholdning, selskabslokaler.....	0	200
Nordea 2216 0141 112 260.....	792.572	915.568
Nordea 2374 8473 304 938 Selskabslokale.....	14.746	21.373
Likvide beholdninger i alt.....	808.134	937.808
Omsætningsaktiver i alt.....	1.333.761	1.713.397
Aktiver i alt.....	2.791.426	3.171.062

	Balance 31/12 2016	Balance 31/12 2015
Passiver		
Egenkapital		
Egenkapital.....	1.673.498	1.673.498
Egenkapital i alt.....	1.673.498	1.673.498
Henlæggelsesfond		
10 Henlæggelsesfond.....	202.071	401.767
Henlæggelsesfond i alt.....	202.071	401.767
Kapital i alt.....	1.875.569	2.075.265
Langfristet gæld		
Foreningslån		
Banklån 5493 427 565.....	494.827	748.122
Foreningslån i alt.....	494.827	748.122
Depositum		
Depositum, nøgler motionsrum.....	300	2.000
Depositum, diverse - udenfor huslejemodu.....	500	500
Depositum, diverse nøgler m.v.....	700	2.100
Depositum i alt.....	1.500	4.600
Langfristet gæld i alt.....	496.327	752.722
Kortfristet gæld		
Anden gæld		
Forudbetalte fællesomkostninger.....	2.918	5.011
11 Anden gæld.....	62.521	60.319
Kreditorer - samlekonto.....	198.475	107.476
Skyldige omkostninger.....	79.443	30.246
12 Varmeregnskab.....	76.173	140.023
Anden gæld i alt.....	419.530	343.075
Kortfristet gæld i alt.....	419.530	343.075
Gæld i alt.....	915.857	1.095.797
Passiver i alt.....	2.791.426	3.171.062

Noter	Regnskab 2016	Budget 2016	Regnskab 2015
		(ej revideret)	
1 Øvrige indtægter			
Lejeindtægt kælderrum.....	86.626	80.000	84.891
Vaskeriindtægter.....	36.687	35.000	39.669
Andre indtægter.....	5.246	0	500
Øvrige indtægter i alt.....	128.559	115.000	125.060
2 Forbrugsafgifter			
Grundskyld.....	11.337	11.000	11.340
El - fælles forbrug.....	196.360	225.000	222.003
Vand.....	900.532	830.000	799.701
Renovation.....	151.570	155.000	151.570
Varmeudgifter.....	50.207	50.000	48.952
Forbrugsafgifter i alt.....	1.310.006	1.271.000	1.233.566
3 Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring.....	168.376	170.000	164.373
Glasforsikring.....	32.099	32.000	31.486
Motorkøretøjsforsikring.....	4.684	5.000	5.123
Service - elektrolyse.....	66.943	68.000	66.184
Service - røgventilation.....	12.328	23.000	6.065
Service - vaskerimaskiner.....	2.688	3.000	1.211
Service - pumper.....	5.887	6.000	10.296
Abonnement bredbånd til adgangskontrol.....	19.797	25.000	26.228
Forsikringer og abonnementer i alt.....	312.802	332.000	310.966

Noter	Regnskab 2016	Budget 2016	Regnskab 2015
4 Renholdelse og vicevært			
Lønudgift.....	347.955	350.000	342.723
Lønrefusion.....	-50.076	-45.000	-46.858
Pensionsordning, medarbejderandel.....	13.381	15.000	13.141
Kørselsgodtgørelse.....	4.360	3.000	5.716
ATP - foreningens andel.....	3.408	4.000	3.240
Pensionsordning, foreningens andel.....	21.744	25.000	21.354
AER bidrag.....	1.658	2.000	1.972
Afløser vicevært, mer-/overarbejde.....	47.057	40.000	46.442
Regulering af feriepengeforpligtelse.....	0	0	-2.754
Lønsumsafgift.....	24.620	25.000	24.468
Mobiltelefon.....	4.911	5.000	3.575
Personaleomkostninger.....	0	1.000	0
Container.....	8.153	10.000	7.883
Snerydning/vejsalt.....	38.470	75.000	33.377
Anden renholdelse.....	599.280	590.000	585.104
Arbejdstøj.....	0	3.000	5.952
Materialeudgifter og anskaffelser.....	13.022	25.000	26.429
Drift af maskiner.....	54.333	35.000	25.797
Drift af fælleslokaler.....	5.327	0	690
Drift af vicevært-pc.....	0	0	7.008
Drift af viceværtskontor.....	2.950	0	1.849
Renholdelse og vicevært i alt.....	<u>1.140.553</u>	<u>1.163.000</u>	<u>1.107.108</u>
5 Øvrige administrationsomkostninger			
Kørsel.....	0	4.000	0
Godtgørelse til bestyrelse.....	14.000	15.000	12.975
Revisor.....	22.000	23.000	22.500
Advokat, juridisk bistand.....	0	5.000	2.500
Ingeniør, teknisk bistand, DEAS A/S.....	128.702	129.000	126.800
Anden konsulent.....	18.750	0	0
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	86.165	83.000	81.078
Gebyrer.....	16.492	20.000	0
Kontorartikler.....	40.351	20.000	13.653
Porto.....	19.501	15.000	9.305
Småanskaffelser u/afskrivningsgrænse.....	3.366	0	0
Mødeudgifter.....	15.416	18.000	17.383
Tab på udestående fordringer.....	-112	0	-174
Repræsentation / gaver.....	2.819	2.000	4.107
Øvrige administrationsomkostninger i alt.....	<u>367.450</u>	<u>334.000</u>	<u>290.127</u>

Noter	Regnskab 2016	Budget 2016	Regnskab 2015
6 Løbende vedligeholdelse			
<i>Primære bygningsdele</i>			
Indervægge.....	0	0	1.766
Altaner.....	24.625	0	2.054
<i>Kompletterende bygningsdele</i>			
Vinduer i facade.....	4.860	0	656
Døre i facade.....	0	0	4.861
Termoruder.....	6.131	0	0
Låse og nøgler.....	87.464	0	10.471
Trapper.....	14.250	0	0
<i>Overfladebeklædning</i>			
Generelt.....	8.007	0	9.621
Facadebeklædning.....	0	0	10.944
Indervægsbeklædning.....	7.210	0	6.871
Gulvbelægning, behandling.....	2.433	0	0
Altanbeklædning.....	2.017	0	6.341
<i>VVS-anlæg</i>			
Faldstammer.....	16.396	0	5.306
Afløb.....	750	0	1.600
Sanitet.....	1.009	0	0
Vandinstallationer.....	23.828	0	38.434
Varmeinstallationer.....	1.817	0	15.763
Radiatorer/Ventiler.....	0	0	30.877
Ventilationsanlæg.....	13.721	0	38.274
Vaskemaskiner (Fælles).....	0	0	22.419
Centrifuger.....	0	0	1.224
Tørretumblere.....	0	0	1.185
Styringspanel.....	0	0	6.852
<i>El-anlæg</i>			
Generelt.....	5.295	0	0
El-anlæg.....	10.413	0	17.908
Belysningsanlæg.....	23.914	0	13.554
Afbrydere og kontakter.....	0	0	2.169
Telefonanlæg.....	1.883	0	0

Noter	Regnskab 2016	Budget 2016	Regnskab 2015
Inventar og udstyr			
Udstyr - adgangsveje.....	0	0	1.759
Vaskerumsudstyr.....	6.746	0	19.433
Øvrige dele og anlæg			
Indkøb af traktorer m.m.....	0	0	2.648
Indkøb af småmateriel.....	2.750	0	654
Reparation af småmateriel.....	0	0	495
Udhuse/pulterrum.....	11.987	0	0
Vejbelægning.....	722	0	0
Andre belægnings.....	0	0	8.875
Kloakanlæg.....	46.068	0	13.481
Brønde og dæksler.....	0	0	25.178
Legeplads/-udstyr.....	7.535	0	0
Skilte.....	2.400	0	-8.984
Andet udstyr i fællesareal.....	0	0	23.983
Beplantning.....	28.377	0	72.036
Versurkonto planlagt vedligeholdelse - o.....	0	375.000	0
Forsikringskader - selvrisiko.....	18.902	0	5.000
Løbende vedligeholdelse i alt.....	381.510	375.000	413.708
7 Større vedligeholdelsesarbejder			
Ventilationsprojekt.....	412.927	0	246.500
Facade reparation.....	65.743	0	0
Rep. betonskader på facader.....	31.665	0	0
Nye lamper i opgange HV.....	66.611	0	0
Belægning p-pladser.....	0	0	103.889
Flisebelægning.....	0	0	43.468
Dørtelefonanlæg.....	0	0	80.925
Renovering p-plads yders HV.....	0	0	72.476
Montage Alpha-B kuglehaner.....	0	0	66.931
Gavlprojektører Heliosvænget LED.....	0	0	64.063
Adgangskontrol.....	0	0	264.775
Tørreskur, Floravænget.....	0	0	32.337
Faldsikring på tage.....	270.638	0	0
Budgetteret planlagt vedligeholdelse.....	0	826.000	0
Overført fra henlæggelsesfond.....	-160.000	-160.000	-300.000
Større vedligeholdelsesarbejder i alt.....	687.584	666.000	675.364
9 Uforudsete udgifter			
Ny vaskemaskine	12.316	0	0
Afløser vicevært ifbm sygdommelding.....	31.663	0	0
Uforudsete udgifter.....	0	50.000	0
Uforudsete udgifter i alt.....	43.979	50.000	0

Noter	Regnskab 2016	Regnskab 2015
10 Henlæggelsesfond		
Saldo primo.....	401.767	542.869
Henlæggelser i året.....	-160.000	-300.000
Renter af driftskonti.....	15	10
Årets driftsresultat.....	-39.711	158.888
Henlæggelsesfond i alt.....	<u>202.071</u>	<u>401.767</u>
11 Anden gæld		
Skyldig A-skat.....	11.777	9.759
Skyldig AM-bidrag, lønmodtager.....	2.276	2.238
Skyldig ATP.....	852	810
Feriepengeforpligtelse.....	41.564	41.564
Skyldig lønsumsafgift.....	6.052	5.948
Anden gæld i alt.....	<u>62.521</u>	<u>60.319</u>
12 Varmeregnskab		
Opkrævet aconto, indeværende år.....	1.253.340	1.257.970
Forbrug fjernvarme.....	-1.167.561	-1.104.022
Energimærkning.....	-6.963	-13.925
Udgifter der skal medtages næste VR.....	-2.643	0
Varmeregnskab i alt.....	<u>76.173</u>	<u>140.023</u>

13 Rentefradragsret - banklån - facadeprojekt og altanprojekt

Det kan oplyses, at de ejerlejligheder, som ikke har indfriet facadelånet, har rentefradragsret for kr. 5,82 kr. pr. fordelingstal.

Medlemmerne skal selv indberette renteudgifterne til skattemyndighederne.