



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

Årsregnskab for 2017

Administrator

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

Ejd. 8-295/MALE

Ledelsespåtegning

Administrator og bestyrelsen har behandlet og godkendt årsregnskab for 2017 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 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

Vi indstiller regnskabet til generalforsamlingens godkendelse.

Åbyhøj, den 8/3 2018

Administrator

DEAS A/S



Maria Leonhardt
ejendomsadministrator



Klaus Østergaard Kristiansen
regnskabschef

Bestyrelsen

Odense SV, den 23/3 2018



Margith Y. Jensen
Bestyrelsesformand



Finn Alan Hansen



Mia Maria Christensen




Steen Allan Oisen



Lars Lindegaard Oisen

Således godkendt på ejerforeningens ordinære generalforsamling den 24. april 2018.



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 2017 - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 2017 medtaget det godkendte resultatbudget for 2017. 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 regnskabsbrugerne 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, 25/3 2018

Dansk Revision Århus
godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26717671



Tom Gajda Kjøstensen
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 nominal værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

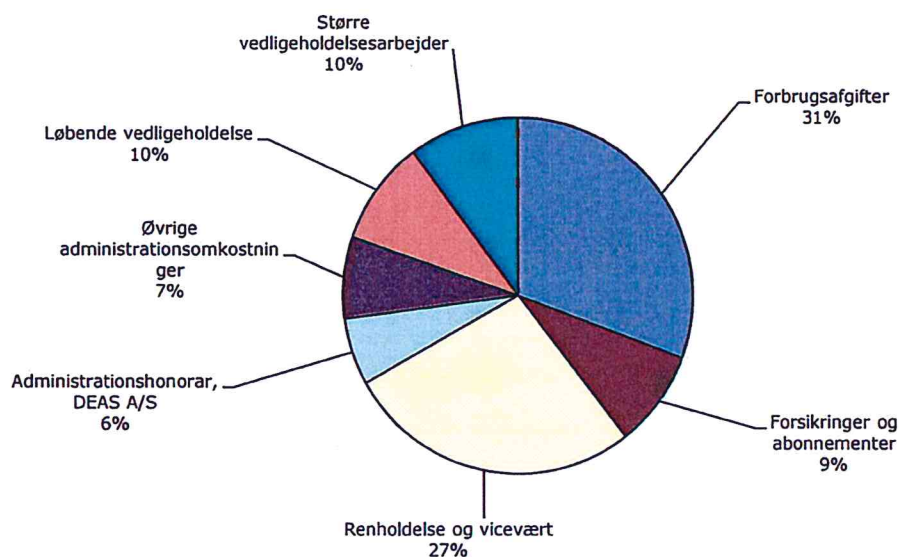
Foreningslån måles til den nominelle restgæld på balancedagen og den fulde restgæld er anført som langfristet gæld.

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

Hensættelser

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

Resultatopgørelse	Regnskab 2017	Budget 2017 (ej revideret)	Regnskab 2016
Indtægter			
Aconto E/F-bidrag.....	4.328.532	4.329.000	4.328.532
1 Øvrige indtægter.....	127.148	125.000	128.559
Indtægter i alt.....	4.455.680	4.454.000	4.457.091
Udgifter			
2 Forbrugsafgifter.....	1.290.820	1.367.000	1.310.006
3 Forsikringer og abonnemeter.....	373.117	384.000	312.802
4 Renholdelse og vicevært.....	1.146.893	1.199.000	1.140.553
Administrationshonorar, DEAS A/S.....	257.256	258.000	252.919
5 Øvrige administrationsomkostninger.....	312.041	352.000	367.450
6 Løbende vedligeholdelse.....	402.447	375.000	381.510
7 Større vedligeholdelsesarbejder.....	425.609	469.000	687.584
8 Uforudsete udgifter.....	0	50.000	43.979
Udgifter i alt.....	4.208.183	4.454.000	4.496.802
Driftsresultat.....	247.497	0	-39.711



Aktiver	Balance 31/12 2017	Balance 31/12 2016
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.....	2.338	1.547
Udlæg for ejere.....	0	3.625
Andre tilgodehavender.....	46.989	50.076
Tilgodehavender i alt.....	49.327	55.248
Øvrige tilgodehavender		
Forsikringskader.....	7.253	8.196
Facadeprojekt.....	181.315	444.589
Forudbetalte omkostninger.....	10.793	17.594
Øvrige tilgodehavender i alt.....	199.361	470.379
Likvide beholdninger		
Kassebeholdning, viceværter.....	0	816
Nordea 2216 0141 112 260.....	1.020.207	792.572
Nordea 2374 8473 304 938 Selskabs- og motionslokale.....	19.176	14.746
Likvide beholdninger i alt.....	1.039.383	808.134
Omsætningsaktiver i alt.....	1.288.071	1.333.761
Aktiver i alt.....	2.745.736	2.791.426

Passiver	Balance 31/12 2017	Balance 31/12 2016
Egenkapital		
Egenkapital.....	1.673.498	1.673.498
Egenkapital i alt.....	1.673.498	1.673.498
Frie reserver		
9 Henlæggelsesfond.....	418.568	202.071
Frie reserver i alt.....	418.568	202.071
Kapital i alt.....	2.092.066	1.875.569
Langfristet gæld		
Foreningslån		
Banklån 5493 427 565.....	224.376	494.827
Foreningslån i alt.....	224.376	494.827
Depositum		
Depositum, nøgler motionsrum.....	100	300
Depositum, diverse - udenfor huslejemodu.....	500	500
Depositum, diverse nøgler m.v.....	700	700
Depositum i alt.....	1.300	1.500
Langfristet gæld i alt.....	225.676	496.327
Kortfristet gæld		
Anden gæld		
Forudbetalte fællesomkostninger.....	0	2.918
10 Anden gæld.....	60.430	62.521
Kreditorer - samlekonto.....	204.185	198.475
Skyldige omkostninger.....	28.594	79.443
Kassebeholdning, viceværter.....	192	0
11 Varmeregnskab.....	134.593	76.173
Anden gæld i alt.....	427.994	419.530
Kortfristet gæld i alt.....	427.994	419.530
Gæld i alt.....	653.670	915.857
Passiver i alt.....	2.745.736	2.791.426

Noter	Regnskab 2017	Budget 2017	Regnskab 2016
		(ej revideret)	
1 Øvrige indtægter			
Lejeindtægt kælderrum.....	90.227	90.000	86.626
Vaskeriindtægter.....	35.321	35.000	36.687
Andre indtægter.....	1.600	0	5.246
Øvrige indtægter i alt.....	<u>127.148</u>	<u>125.000</u>	<u>128.559</u>
2 Forbrugsafgifter			
Grundskyld.....	11.336	12.000	11.337
El - fælles forbrug.....	174.230	210.000	196.360
Vand.....	905.666	940.000	900.532
Renovation.....	151.743	155.000	151.570
Varmeudgifter.....	47.845	50.000	50.207
Forbrugsafgifter i alt.....	<u>1.290.820</u>	<u>1.367.000</u>	<u>1.310.006</u>
3 Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring.....	190.496	191.000	168.376
Glasforsikring.....	32.613	33.000	32.099
Motorkøretøjsforsikring.....	4.739	5.000	4.684
Service - elektrolyse.....	68.079	69.000	66.943
Service - adgangskontrol.....	25.625	31.000	0
Service - røgventilation.....	12.556	14.000	12.328
Service - vaskerimaskiner.....	2.780	4.000	2.688
Service - faldsikring.....	6.425	0	0
Service - pumper.....	3.207	6.000	5.887
Service - tagventilation.....	5.000	8.000	0
Abonnement bredbånd til adgangskontrol.....	21.597	23.000	19.797
Forsikringer og abonnementer i alt.....	<u>373.117</u>	<u>384.000</u>	<u>312.802</u>

Noter	Regnskab 2017	Budget 2017 (ej revideret)	Regnskab 2016
4 Renholdelse og vicevært			
Lønudgift.....	353.098	350.000	347.955
Lønrefusion.....	-46.989	-50.000	-50.076
Pensionsordning, medarbejderandel.....	13.582	15.000	13.381
Kørselsgodtgørelse.....	5.454	4.000	4.360
ATP - foreningens andel.....	3.408	4.000	3.408
Pensionsordning, foreningens andel.....	22.070	25.000	21.744
AER bidrag.....	1.593	2.000	1.658
Afløser vicevært, mer-/overarbejde.....	56.453	45.000	47.057
Lønsumsafgift.....	25.618	25.000	24.620
Mobiltelefon.....	4.847	5.000	4.911
Personaleomkostninger.....	2.022	1.000	0
Container.....	6.585	10.000	8.153
Snerydning/vejsalt.....	38.063	75.000	38.470
Anden renholdelse.....	589.892	620.000	599.280
Arbejdstøj.....	11.291	3.000	0
Materialeudgifter og anskaffelser.....	7.415	25.000	13.022
Drift af maskiner.....	34.360	40.000	54.333
Drift af fælleslokaler.....	-4.630	0	5.327
Drift af viceværtkontor.....	22.761	0	2.950
Renholdelse og vicevært i alt.....	<u>1.146.893</u>	<u>1.199.000</u>	<u>1.140.553</u>
5 Øvrige administrationsomkostninger			
Kørsel.....	0	4.000	0
Godtgørelse til bestyrelse.....	15.000	15.000	14.000
Revisor.....	23.000	23.000	22.000
Advokat, juridisk bistand.....	0	5.000	0
Ingeniør, teknisk bistand, DEAS A/S.....	131.276	132.000	128.702
Anden konsulent.....	429	0	18.750
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	89.309	88.000	86.165
Gebyr.....	14.848	20.000	16.492
Porto.....	7.921	20.000	19.501
Øvrige kontorudgifter/foreningsudgifter.....	11.411	25.000	40.351
Småanskaffelser u/afskrivningsgrænse.....	447	0	3.366
Mødeudgifter.....	16.281	18.000	15.416
Tab på udestående fordringer.....	0	0	-112
Repæsentation / gaver.....	2.119	2.000	2.819
Øvrige administrationsomkostninger i alt.....	<u>312.041</u>	<u>352.000</u>	<u>367.450</u>

Noter	Regnskab 2017	Budget 2017 (ej revideret)	Regnskab 2016
6 Løbende vedligeholdelse			
Primære bygningsdele			
Trapper.....	2.705	0	0
Altaner.....	10.533	0	24.625
Tagkonstruktion.....	6.976	0	0
Kompletterende bygningsdele			
Vinduer i facade.....	35.236	0	4.860
Termoruder.....	0	0	6.131
Solafskærmninger.....	5.582	0	0
Låse og nøgler.....	16.625	0	87.464
Trapper.....	0	0	14.250
Overfladebeklædning			
Generelt.....	2.396	0	8.007
Facadebeklædning.....	8.366	0	0
Indervægsbeklædning.....	9.535	0	7.210
Gulvbelægning, behandling.....	0	0	2.433
Altanbeklædning.....	0	0	2.017
VVS-anlæg			
Generelt.....	3.224	0	0
Faldstammer.....	0	0	16.396
Afløb.....	2.910	0	750
Sanitet.....	0	0	1.009
Vandinstallationer.....	78.403	0	23.828
Vandarmatur.....	1.186	0	0
Varmeinstallationer.....	0	0	1.817
Radiatorer/Ventiler.....	6.068	0	0
Ventilationsanlæg.....	0	0	13.721
Vaskemaskiner (Fælles).....	9.114	0	0
Centrifuger.....	780	0	0
Tørretumblere.....	3.773	0	0
Vandbehandlingsanlæg.....	4.888	0	0
El-anlæg			
Generelt.....	0	0	5.295
El-anlæg.....	14.432	0	10.413
Belysningsanlæg.....	23.040	0	23.914
Afbrydere og kontakter.....	1.009	0	0
Telefonanlæg.....	3.823	0	1.883

Noter	Regnskab 2017	Budget 2017 (ej revideret)	Regnskab 2016
Inventar og udstyr			
Vaskerumsudstyr.....	0	0	6.746
Øvrige dele og anlæg			
Generelt.....	13.322	0	0
Indkøb af småmateriel.....	5.853	0	2.750
Udhuse/pulterrum.....	17.125	0	11.987
Vejbelægning.....	0	0	722
Kloakanlæg.....	0	0	46.068
Brønde og dæksler.....	13.800	0	0
Legeplads/-udstyr.....	23.475	0	7.535
Havebænke/-borde.....	975	0	0
Skilte.....	3.500	0	2.400
Andet udstyr i fællesareal.....	8.596	0	0
Beplantning.....	65.197	0	28.377
Versurkonto planlagt vedligeholdelse - o.....	0	375.000	0
Forsikringskader - selvrisiko.....	0	0	18.902
Løbende vedligeholdelse i alt.....	402.447	375.000	381.510
7 Større vedligeholdelsesarbejder			
Afkalkningsanlæg.....	42.375	0	0
Ventilationsprojekt.....	196.050	0	412.927
Facade reparation.....	0	0	65.743
Rep. betonskader på facader.....	0	0	31.665
Kloakering.....	101.143	0	0
Nye lamper i opgange HV.....	0	0	66.611
Montage Alpha-B kuglehaner.....	117.041	0	0
Faldsikring på tage.....	0	0	270.638
Budgetteret planlagt vedligeholdelse.....	0	500.000	0
Overført fra henlæggelsesfond.....	-31.000	-31.000	-160.000
Større vedligeholdelsesarbejder i alt.....	425.609	469.000	687.584
8 Uforudsete udgifter			
Ny vaskemaskine.....	0	0	12.316
Afløser vicevært ifbm sygdommelding.....	0		31.663
Uforudsete udgifter.....	0	50.000	0
Uforudsete udgifter i alt.....	0	50.000	43.979

Noter	Regnskab 2017	Regnskab 2016
9 Henlæggelsesfond		
Saldo primo.....	202.071	401.767
Henlæggelser i året.....	-31.000	-160.000
Renter af driftskonti.....	0	15
Årets driftsresultat.....	247.497	-39.711
Henlæggelsesfond i alt.....	418.568	202.071
10 Anden gæld		
Skyldig A-skat.....	9.618	11.777
Skyldig AM-bidrag, lønmodtager.....	2.307	2.276
Skyldig ATP.....	852	852
Feriepengeforpligtelse.....	41.564	41.564
Skyldig lønsumsafgift.....	6.089	6.052
Anden gæld i alt.....	60.430	62.521
11 Varmeregnskab		
Opkrævet aconto, indeværende år.....	1.266.880	1.253.340
Forbrug fjernvarme.....	-1.136.093	-1.167.561
Energimærkning.....	6.449	-6.963
Udgifter der skal medtages næste VR.....	-2.643	-2.643
Varmeregnskab i alt.....	134.593	76.173

12 Renfradragsret - banklån - facadeprojekt og altanprojekt

Det kan oplyses, at de ejerlejligheder, som ikke har indfriet facadelånet, har rentefradragsret for kr. 3,65 kr. pr. fordelingstal.

Medlemmerne skal selv indberette renteudgifterne til skattemyndighederne.