



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

**Årsregnskab for 2018**

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

**Ejd. 8-295/MALE**

## Ledelsespåtegning

Administrator og bestyrelsen har behandlet og godkendt årsregnskab for 2018 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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

Vi indstiller regnskabet til generalforsamlingens godkendelse.

Åbyhøj, den 13/3 2019

### Administrator

DEAS A/S



Maria Leonhardt  
ejendomsadministrator



Klaus Østergaard Kristiansen  
regnskabschef

### Bestyrelsen

Odense SV, den 13/3 2019



Margith Y. Jensen  
Bestyrelsesformand



Lars Lindegaard Olsen



Finn Alan Hansen



Steen Allan Olsen



Mia Maria Christensen

Således godkendt på ejerforeningens ordinære generalforsamling den 25. april 2019.



dirigent

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### **Til medlemmerne i E/F Dalum Centrum**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Dalum Centrum v/DEAS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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:

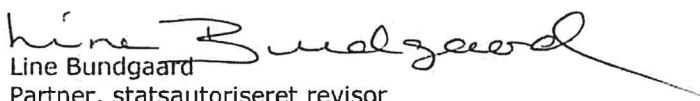
- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. 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 bestyrelsens 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.

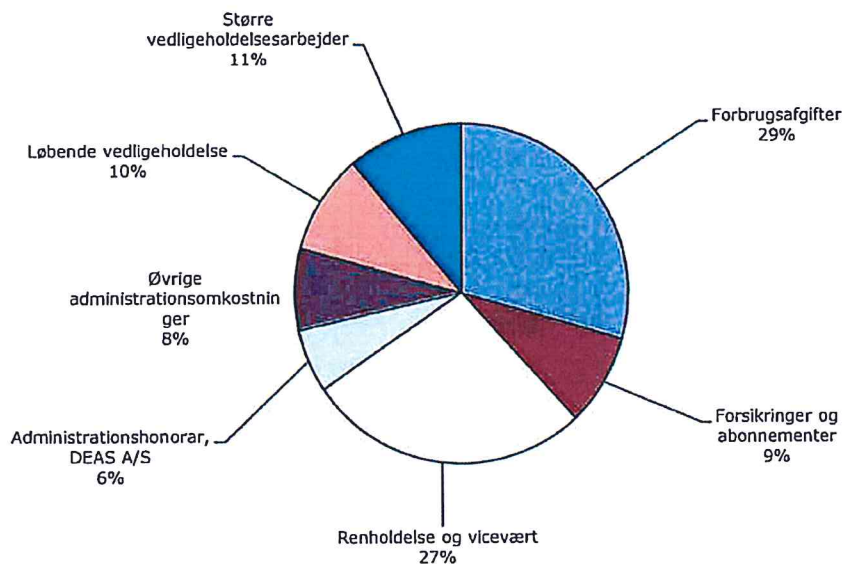
Åbyhøj, 25. marts 2019

**Dansk Revision Århus**

godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26717671

  
Line Bundgaard  
Partner, statsautoriseret revisor  
Mne41285

<b>Resultatopgørelse</b>	Regnskab 2018	Budget 2018 (ej revideret)	Regnskab 2017
<b>Indtægter</b>			
Aconto E/F-bidrag.....	4.328.532	4.329.000	4.328.532
1 Øvrige indtægter.....	236.243	125.000	127.148
<b>Indtægter i alt.....</b>	<b>4.564.775</b>	<b>4.454.000</b>	<b>4.455.680</b>
<b>Udgifter</b>			
2 Forbrugsafgifter.....	1.272.506	1.357.000	1.290.820
3 Forsikringer og abonnementer.....	383.363	383.000	373.117
4 Renholdelse og vicevært.....	1.179.650	1.226.000	1.146.893
Administrationshonorar, DEAS A/S.....	262.184	262.000	257.256
5 Øvrige administrationsomkostninger.....	338.832	352.000	312.041
6 Løbende vedligeholdelse.....	413.068	375.000	402.447
7 Større vedligeholdelsesarbejder.....	483.510	499.000	425.609
<b>Udgifter i alt.....</b>	<b>4.333.113</b>	<b>4.454.000</b>	<b>4.208.183</b>
<b>Driftsresultat.....</b>	<b>231.662</b>	<b>0</b>	<b>247.497</b>





<b>Aktiver</b>	Balance 31/12 2018	Balance 31/12 2017
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Kælderlokaler, anskaffelsessum.....	1.457.665	1.457.665
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>	<b>1.457.665</b>	<b>1.457.665</b>
<b>Anlægsaktiver i alt.....</b>	<b>1.457.665</b>	<b>1.457.665</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Restancekonto.....	100	2.338
Udlæg for ejere.....	394	0
Andre tilgodehavender.....	49.893	46.989
<b>Tilgodehavender i alt.....</b>	<b>50.387</b>	<b>49.327</b>
<b>Øvrige tilgodehavender</b>		
Forsikringsskader.....	0	7.253
Facadeprojekt.....	0	181.315
Forudbetalte omkostninger.....	11.076	10.793
<b>Øvrige tilgodehavender i alt.....</b>	<b>11.076</b>	<b>199.361</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		
Nordea 2216 0141 112 260.....	1.290.305	1.020.207
Nordea 2374 8473 304 938 Selskabslokale.....	24.701	19.176
<b>Likvide beholdninger i alt.....</b>	<b>1.315.006</b>	<b>1.039.383</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt.....</b>	<b>1.376.469</b>	<b>1.288.071</b>
<b>Aktiver i alt.....</b>	<b>2.834.134</b>	<b>2.745.736</b>

	Balance 31/12 2018	Balance 31/12 2017
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Egenkapital.....	1.673.498	1.673.498
<b>Egenkapital i alt.....</b>	<b>1.673.498</b>	<b>1.673.498</b>
<b>Frie reserver</b>		
8 Henlæggelsesfond.....	650.230	418.568
<b>Frie reserver i alt.....</b>	<b>650.230</b>	<b>418.568</b>
<b>Kapital i alt.....</b>	<b>2.323.728</b>	<b>2.092.066</b>
<b>Langfristet gæld</b>		
<b>Foreningslån</b>		
11 Banklån 5493 427 565.....	0	224.376
<b>Foreningslån i alt.....</b>	<b>0</b>	<b>224.376</b>
<b>Depositum</b>		
Depositum, nøgler motionsrum.....	100	100
Depositum, diverse - udenfor huslejemodu.....	500	500
Depositum, diverse nøgler m.v.....	700	700
<b>Depositum i alt.....</b>	<b>1.300</b>	<b>1.300</b>
<b>Langfristet gæld i alt.....</b>	<b>1.300</b>	<b>225.676</b>
<b>Kortfristet gæld</b>		
<b>Anden gæld</b>		
Forudbetalte fællesomkostninger.....	3.007	0
9 Anden gæld.....	59.620	60.430
Kreditorer - samlekonto.....	243.959	204.185
Skyldige omkostninger.....	23.954	28.594
Kassebeholdning, viceværter.....	0	192
10 Varmeregnskab.....	178.566	134.593
<b>Anden gæld i alt.....</b>	<b>509.106</b>	<b>427.994</b>
<b>Kortfristet gæld i alt.....</b>	<b>509.106</b>	<b>427.994</b>
<b>Gæld i alt.....</b>	<b>510.406</b>	<b>653.670</b>
<b>Passiver i alt.....</b>	<b>2.834.134</b>	<b>2.745.736</b>

Noter	Regnskab 2018	Budget 2018 (ej revideret)	Regnskab 2017
<b>1 Øvrige indtægter</b>			
Lejeindtægt kælderrum.....	101.431	90.000	90.227
Vaskeriindtægter.....	28.813	35.000	35.321
Andre indtægter.....	105.999	0	1.600
<b>Øvrige indtægter i alt.....</b>	<b><u>236.243</u></b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>127.148</u></b>
<b>2 Forbrugsafgifter</b>			
Grundskyld.....	11.336	12.000	11.336
El - fælles forbrug.....	172.553	200.000	174.230
Vand.....	889.718	940.000	905.666
Renovation.....	151.570	155.000	151.743
Varmeudgifter.....	47.329	50.000	47.845
<b>Forbrugsafgifter i alt.....</b>	<b><u>1.272.506</u></b>	<b><u>1.357.000</u></b>	<b><u>1.290.820</u></b>
<b>3 Forsikringer og abonnementer</b>			
Ejendomsforsikring.....	195.456	194.000	190.496
Glasforsikring.....	32.969	33.000	32.613
Motorkøretøjsforsikring.....	4.898	5.000	4.739
Service - elektrolyse.....	69.572	70.000	68.079
Service - adgangskontrol.....	28.563	26.000	25.625
Service - røgventilation.....	7.568	7.000	12.556
Service - vaskerimaskiner.....	2.860	4.000	2.780
Service - faldsikring.....	6.425	7.000	6.425
Service - pumper.....	5.580	6.000	3.207
Service - tagventilation.....	7.875	8.000	5.000
Abonnement bredbånd til adgangskontrol.....	21.597	23.000	21.597
<b>Forsikringer og abonnementer i alt.....</b>	<b><u>383.363</u></b>	<b><u>383.000</u></b>	<b><u>373.117</u></b>



Noter	Regnskab 2018	Budget 2018	Regnskab 2017
		(ej revideret)	
<b>4 Renholdelse og vicevært</b>			
Lønudgift.....	357.935	353.000	353.098
Lønrefusion.....	-49.893	-50.000	-46.989
Pensionsordning, medarbejderandel.....	13.774	15.000	13.582
Kørselsgodtgørelse.....	4.910	5.000	5.454
ATP - foreningens andel.....	3.408	4.000	3.408
Pensionsordning, foreningens andel.....	22.383	26.000	22.070
AER bidrag.....	1.751	2.000	1.593
Lønsumsafgift.....	25.321	25.000	25.618
Mobiltelefon.....	4.596	5.000	4.847
Personaleomkostninger.....	0	1.000	2.022
Afløser, vicevært.....	52.369	45.000	56.453
Container.....	6.280	10.000	6.585
Snerydning/vejsalt.....	63.914	75.000	38.063
Anden renholdelse.....	597.240	619.000	589.892
Arbejdstøj.....	2.481	4.000	11.291
Materialeudgifter og anskaffelser.....	17.411	25.000	7.415
Drift af maskiner.....	25.422	40.000	34.360
Drift af fælleslokaler.....	10.711	0	-4.630
Drift af viceværtskontor.....	19.637	22.000	22.761
<b>Renholdelse og vicevært i alt.....</b>	<b><u>1.179.650</u></b>	<b><u>1.226.000</u></b>	<b><u>1.146.893</u></b>
<b>5 Øvrige administrationsomkostninger</b>			
Andre adm.honorarer DEAS A/S.....	2.350	0	0
Godtgørelse til bestyrelse.....	15.000	15.000	15.000
Revisor.....	23.000	23.000	23.000
Advokat, juridisk bistand.....	0	5.000	0
Ingeniør, teknisk bistand, DEAS A/S.....	133.902	134.000	131.276
Anden konsulent.....	0	0	429
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	91.088	90.000	89.309
Gebyr.....	15.059	20.000	14.848
Porto.....	17.663	20.000	7.921
Øvrige kontorudgifter/foreningsudgifter.....	22.004	25.000	11.411
Småanskaffelser u/afskrivningsgrænse.....	0	0	447
Mødeudgifter.....	16.173	18.000	16.281
Repræsentation / gaver.....	2.593	2.000	2.119
<b>Øvrige administrationsomkostninger i alt.....</b>	<b><u>338.832</u></b>	<b><u>352.000</u></b>	<b><u>312.041</u></b>

Noter	Regnskab 2018	Budget 2018 (ej revideret)	Regnskab 2017
<b>6 Løbende vedligeholdelse</b>			
<b>Primære bygningsdele</b>			
Trapper.....	0	0	2.705
Altaner.....	7.738	0	10.533
Tagkonstruktion.....	0	0	6.976
<b>Kompletterende bygningsdele</b>			
Generelt.....	1.506	0	0
Vinduer i facade.....	2.288	0	35.236
Døre i facade.....	31.691	0	0
Solafskærmninger.....	0	0	5.582
Låse og nøgler.....	12.121	0	16.625
Døre i indervægge.....	2.042	0	0
Ovenlys/røglemme.....	2.715	0	0
<b>Overfladebeklædning</b>			
Generelt.....	24.643	0	2.396
Facadebeklædning.....	0	0	8.366
Indervægsbeklædning.....	2.496	0	9.535
Gulvbelægning, behandling.....	921	0	0
Loftsbeklædning.....	10.502	0	0
<b>VVS-anlæg</b>			
Generelt.....	1.741	0	3.224
Faldstammer.....	750	0	0
Afløb.....	5.947	0	2.910
Vandinstallationer.....	83.272	0	78.403
Vandarmatur.....	0	0	1.186
Varmeinstallationer.....	43.749	0	0
Radiatorer/Ventiler.....	13.188	0	6.068
Armaturer.....	10.551	0	0
Ventilationsanlæg.....	9.603	0	0
Vaskemaskiner (Fælles).....	5.311	0	9.114
Centrifuger.....	0	0	780
Tørretumblere.....	0	0	3.773
Vandbehandlingsanlæg.....	0	0	4.888
<b>El-anlæg</b>			
El-anlæg.....	16.407	0	14.432
Belysningsanlæg.....	47.478	0	23.040
Afbrydere og kontakter.....	0	0	1.009
Telefonanlæg.....	0	0	3.823
Ringeanlæg.....	11.065	0	0

Noter	Regnskab 2018	Budget 2018	Regnskab 2017
		(ej revideret)	
<b>Øvrige dele og anlæg</b>			
Generelt.....	5.198	0	13.322
Indkøb af småmateriel.....	5.854	0	5.853
Udhuse/pulterrum.....	0	0	17.125
Brønde og dæksler.....	1.475	0	13.800
Legeplads/-udstyr.....	0	0	23.475
Havebænke/-borde.....	8.846	0	975
Skilte.....	6.375	0	3.500
Andet udstyr i fællesareal.....	10.974	0	8.596
Beplantning.....	1.400	0	65.197
Versurkonto planlagt vedligeholdelse - o.....	0	375.000	0
Forsikrings-skader - selvrisko.....	25.221	0	0
<b>Løbende vedligeholdelse i alt.....</b>	<b>413.068</b>	<b>375.000</b>	<b>402.447</b>
<b>7 Større vedligeholdelsesarbejder</b>			
Afkalkningsanlæg.....	0	0	42.375
Isolering af vand- og varmerør FV.....	31.309	0	0
Ventilationsprojekt.....	0	0	196.050
Kloakering.....	0	0	101.143
Algebehandling facader HV.....	42.875	0	0
Facader, sokler, fliser, beplantning mv.....	238.451	0	0
Montage Alpha-B kuglehaner.....	126.120	0	117.041
Budgetteret planlagt vedligeholdelse.....	0	449.000	0
Overført fra henlæggelsesfond.....	0	0	-31.000
Uforudsete udgifter.....	44.755	50.000	0
<b>Større vedligeholdelsesarbejder i alt.....</b>	<b>483.510</b>	<b>499.000</b>	<b>425.609</b>

<b>Noter</b>	Regnskab 2018	Regnskab 2017
<b>8 Henlæggelsesfond</b>		
Saldo primo.....	418.568	202.071
Henlæggelser i året.....	0	-31.000
Årets driftsresultat.....	231.662	247.497
<b>Henlæggelsesfond i alt.....</b>	<b><u>650.230</u></b>	<b><u>418.568</u></b>
<b>9 Anden gæld</b>		
Skyldig A-skat.....	8.652	9.618
Skyldig AM-bidrag, lønmodtager.....	2.337	2.307
Skyldig ATP.....	852	852
Feriepengeforpligtelse.....	41.564	41.564
Skyldig lønsumsafgift.....	6.215	6.089
<b>Anden gæld i alt.....</b>	<b><u>59.620</u></b>	<b><u>60.430</u></b>
<b>10 Varmeregnskab</b>		
Opkrævet aconto, indeværende år.....	1.272.635	1.266.880
Forbrug fjernvarme.....	-1.094.069	-1.136.093
Energimærkning.....	0	6.449
Udgifter der skal medtages næste VR.....	0	-2.643
<b>Varmeregnskab i alt.....</b>	<b><u>178.566</u></b>	<b><u>134.593</u></b>
<b>11 Rentefradragsret - banklån - facadeprojekt og altanprojekt</b>		
Det kan oplyses, at de ejerlejligheder, som ikke har indfriet facadelånet, har rentefradragsret for kr. 1,34 pr. fordelingstal.		

Medlemmerne skal selv indberette renteudgifterne til skattemyndighederne.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

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 sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Indtægter

Opkrævede a'conto fællesydelse vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Vaskeriindtægter og lejeindtægter vedrørende kælderrum indgår i 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.

#### Tilgodehavender

Værdien af tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Hensættelser

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

#### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.