



Tlf: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Århus C
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJERFORENINGEN
KLINTEGAARDEN
ÅRSREGNSKAB
2013**

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ejerforeningsoplysninger	
Ejerforeningsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Mellemregning med ejere	8 - 12

EJERFORENINGSOPLYSNINGER

Ejerforeningen	Ejerforeningen Klintegaarden c/o Portneren Skovvejen 46 F 8000 Århus C Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Århus C
Bank(er)	Nordea Sparekassen Hobro FIH Erhvervsbank Danske Andelskassers Bank A/S Sydbank
Bestyrelse	Manfred Kjær (Formand) Peter Bech-Jensen (Næstformand) Per Bygholm Christian Carlsen Jens Friis Jensen

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for ejerforeningen Klintegaarden.

Årsrapporten er aflægges i overensstemmelse med dansk lovgivnings krav til regnskabsaflæggelse.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Århus, den 25. marts 2014

Bestyrelse:


Manfred Kjær
Formand


Peter Bech-Jensen


Per Bygholm


Christian Carlsen


Jens Friis Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING

Til medlemmerne af Ejerforeningen Klintegaarden

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Klintegaarden for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne. Ledelsen har endvidere til ansvar at udarbejde en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, der indeholder en retvisende redegørelse, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Aarhus, den 25. marts 2014

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab



Arne B. Jepsen
Statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Ejerforeningen Klintegaarden for 2013 er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

GENERELT

Aktiviteter

Ejerforeningens aktiviteter omfatter i henhold til vedtægterne administration af samtlige anliggender, der knytter sig til driften af ejendommen Klintegaarden. Endvidere skal ejerforeningen varetage de interesser, der knytter sig til den enkelte ejer af en lejlighed og ejerfællesskabet. Ejerforeningens aktiviteter omfatter endvidere udlejning og drift af alrum og vaskeri.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsens poster omfatter afholdte driftsomkostninger, administrationsomkostninger samt renteindtægter og -udgifter.

Resultatopgørelsen omfatter endvidere vedligeholdelsesomkostninger i henhold til ejerforeningens vedtægter samt ekstraordinære vedligeholdelsesomkostninger besluttet af generalforsamlingen.

BALANCEN

Gæld til ejere, netto

Gæld til ejere omfatter det aktuelle mellemværende med ejere, svarende til forskellen mellem de i regnskabsåret opkrævede acontoindbetalinger og faktiske fællesomkostninger til fordeling.

Vedligeholdelseskonto

Vedligeholdelseskonto omfatter henlæggelser til vedligeholdelse med fradrag af årets udgifter til vedligeholdelse og forbedringer.

Positive saldi på vedligeholdelseskonto er udtryk for opsparing til fremtidig vedligeholdelse. Negative konti er udtryk for, at der i indeværende eller tidligere år er afholdt vedligeholdelsesomkostninger, der overstiger det opsparede beløb.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Regnskab 2013	Budget 2013	Regnskab 2012	Budget 2014
Lejeindtægt, udlejede værelser og pulterrum ...	39.809	30	29	25
Vaskeriets drift	-16.303	-12	-27	-15
Forsikringer	-122.990	-114	-114	-150
Elevatoreftersyn	-18.237	-18	-17	-19
Elektrolysebehandling.....	-11.419	-11	-11	-12
Elektricitet	-54.614	-40	-37	-55
Vand	-380.346	-390	-376	-385
Renovation.....	-176.920	-190	-188	-180
Kabel TV	-183.079	-170	-168	-185
Telefon	-3.865	-8	-11	-4
Varmeregnskab og aflæsning	-42.040	-43	-41	-44
Trappevask	-84.000	-88	-88	-85
Portner, løn incl. sociale ydelser	-364.410	-360	-397	-365
Portner, afløser	-20.398	-19	-18	-20
Administration, honorar	-162.613	-170	-196	-160
Lønsumsafgift	-33.241	-20	-18	-35
Kloakservice	0	-2	-1	0
Mødeudgifter mv.....	-6.240	-8	-7	-7
Advokat	-74.477	-100	-136	-30
Revisor	-35.000	-35	-48	-36
Diverse	-500	-1	-1	-1
Hjemmeside	-468	-1	-1	-1
Gebyr (lønoverførsel samt bank)	-4.600	-5	-4	-5
Reparation garage	0	0	-9	0
Kontorartikler.	-5.819	-10	-10	-5
Tab / hensættelser.....	-4.007	0	0	0
Fotokopiering	-420	0	0	-1
Jubilæumsfest	-48.233	0	0	-3
Vandkvalitet	-10.801	-15	-14	-10
Porto.....	-4.222	-5	-4	-1
PBS	-16.015	-16	-16	-16
Udgifter	-1.845.468	-1.821	-1.929	-1805
Renteindtægter	41.892	45	45	35
Renter, selskabsskat	0	0	0	0
Renteudgifter	0	0	0	0
RESULTAT	-1.803.576	-1.776	-1.881	-1770
Vedligeholdelse	-1.265.000	-1.265	-1.225	-1280
Ekstraordinære indtægter overført til vedligeholdelseskonto	0	0	0	0
Omkostninger til fordeling.....	-3.068.576	-3.041	-3.106	-3050

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	2013 kr.	2012 tkr.
Vaskeriet	114.000	114
Forudbetalinger	134.769	131
Tilgodehavende ejerforeningsbidrag	1.852	0
Mellemregning, g. varmeregnskab	124.395	0
Mellemregning ejere.....	137.581	175
Tilgodehavender	398.597	306
Garantkonto Sparekassen Hobro	20.000	20
Indestående i pengeinstitutter	2.837.608	3.122
Kasse- og girobeholdninger	18.880	10
Likvide beholdninger	2.876.488	3.152
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	3.275.085	3.458
AKTIVER	3.389.085	3.572
PASSIVER		
Vedligeholdelseskonto	1.405.845	2.219
Lån til Århus Kommune	735.000	735
Kreditorer	982.614	272
Skyldige omkostninger	265.626	179
Mellemregning, g. varmeregnskab	0	167
Kortfristede gældsforpligtelser	1.248.240	618
GÆLDSFORPLIGTELSE	1.983.240	1.353
PASSIVER	3.389.085	3.572

MELLEMRREGNING MED EJERE
Note 1
Gæld til ejere, netto forsat

Nr. i/S	Fordelings- tal Pr. 31.12.13	Forfalden saldo 1/1 2013	Betalt	Indbetalt aconto	Omkostninger til fordeling	Forfalden saldo 31/12 2013
	8	-1.399	1.399	23.448	24.549	1.101
1	6	-1.049	1.049	17.586	18.411	825
2	6	-1.049	1.049	17.586	18.411	825
3	7	-1.224	1.224	20.517	21.480	963
4	7	-1.224	1.224	20.517	21.480	963
5	7	-1.224	1.224	20.517	21.480	963
6	7	-1.224	1.224	20.517	21.480	963
7	7	-1.224	1.224	20.517	21.480	963
8	7	-1.224	1.224	20.517	21.480	963
9	7	-1.224	1.224	20.517	21.480	963
10	7	-1.224	1.224	20.517	21.480	963
11	7	-1.224	1.224	20.517	21.480	963
12	7	-1.224	1.224	20.517	21.480	963
13	7	-1.224	1.224	20.517	21.480	963
14	7	-1.224	1.224	20.517	21.480	963
15	7	-1.224	1.224	20.517	21.480	963
16	7	-1.224	1.224	20.517	21.480	963
17	7	-1.224	1.224	20.517	21.480	963
18	7	-1.224	1.224	20.517	21.480	963
19	7	-1.224	1.224	20.517	21.480	963
20	7	-1.224	1.224	20.517	21.480	963
21	7	-1.224	1.224	20.517	21.480	963
22	7	-1.224	1.224	20.517	21.480	963
23	7	-1.224	1.224	20.517	21.480	963
24	5	-874	874	14.655	15.343	688
25	5	-874	874	14.655	15.343	688
26	5	-874	874	14.655	15.343	688
27	5	-874	874	14.655	15.343	688
28	5	-874	874	14.655	15.343	688
29	5	-874	874	14.655	15.343	688
30	5	-874	874	14.655	15.343	688
31	5	-874	874	14.655	15.343	688
32	5	-874	874	14.655	15.343	688
33	5	-874	874	14.655	15.343	688
34	5	-874	874	14.655	15.343	688
35	5	-874	874	14.655	15.343	688
36	10	-1.748	1.748	29.310	30.686	1.376
37	8	-1.399	1.399	23.448	24.549	1.101
38	8	-1.399	1.399	23.448	24.549	1.101
39	8	-1.399	1.399	23.448	24.549	1.101

40	8	-1.399	1.399	23.448	24.549	1.101
41	8	-1.399	1.399	23.448	24.549	1.101
42	8	-1.399	1.399	23.448	24.549	1.101
43	8	-1.399	1.399	23.448	24.549	1.101
44	8	-1.399	1.399	23.448	24.549	1.101
45	8	-1.399	1.399	23.448	24.549	1.101
46	15	-2.622	2.622	43.965	46.029	2.064
47	8	-1.399	1.399	23.448	24.549	1.101
48	8	-1.399	1.399	23.448	24.549	1.101
49	8	-1.399	1.399	23.448	24.549	1.101
50	8	-1.399	1.399	23.448	24.549	1.101
51	8	-1.399	1.399	23.448	24.549	1.101
52	8	-1.399	1.399	23.448	24.549	1.101
53	8	-1.399	1.399	23.448	24.549	1.101
54	8	-1.399	1.399	23.448	24.549	1.101
55	12	-2.098	2.098	35.172	36.823	1.651
56	12	-2.098	2.098	35.172	36.823	1.651
57	6	-1.049	1.049	17.586	18.411	825
58	7	-1.224	1.224	20.517	21.480	963
59	7	-1.224	1.224	20.517	21.480	963
60	7	-1.224	1.224	20.517	21.480	963
61	7	-1.224	1.224	20.517	21.480	963
62	7	-1.224	1.224	20.517	21.480	963
63	7	-1.224	1.224	20.517	21.480	963
64	7	-1.224	1.224	20.517	21.480	963
65	7	-1.224	1.224	20.517	21.480	963
66	7	-1.224	1.224	20.517	21.480	963
67	7	-1.224	1.224	20.517	21.480	963
68	7	-1.224	1.224	20.517	21.480	963
69	7	-1.224	1.224	20.517	21.480	963
70	7	-1.224	1.224	20.517	21.480	963
71	7	-1.224	1.224	20.517	21.480	963
72	7	-1.224	1.224	20.517	21.480	963
73	7	-1.224	1.224	20.517	21.480	963
74	7	-1.224	1.224	20.517	21.480	963
75	7	-1.224	1.224	20.517	21.480	963
76	7	-1.224	1.224	20.517	21.480	963
77	7	-1.224	1.224	20.517	21.480	963
78	11	-1.923	1.923	32.241	33.754	1.513
79	5	-874	874	14.655	15.343	688
80	3	-524	524	8.793	9.206	413
81	13	-2.273	2.273	38.103	39.891	1.788
82	9	-1.573	1.573	26.379	27.617	1.238
83	7	-1.224	1.224	20.517	21.480	963
84+85	16	-2.797	2.797	46.896	49.097	2.201
86	8	-1.399	1.399	23.448	24.549	1.101
87	8	-1.399	1.574	23.448	24.549	1.101

88	8	-1.399	1.399	23.448	24.549	1.101
89	8	-1.399	1.399	23.448	24.549	1.101
90	7	-1.224	1.224	20.517	21.480	963
91	9	-1.573	1.573	26.379	27.617	1.238
93	7	-1.224	1.224	20.517	21.480	963
94	8	-1.399	1.399	23.448	24.549	1.101
95	7	-1.224	1.224	20.517	21.480	963
96	8	-1.399	1.399	23.448	24.549	1.101
97	7	-1.224	1.224	20.517	21.480	963
98	8	-1.399	1.399	23.448	24.549	1.101
99	7	-1.224	1.224	20.517	21.480	963
100	8	-1.399	1.399	23.448	24.549	1.101
101	9	-1.573	1.573	26.379	27.617	1.238
102	7	-1.224	1.224	20.517	21.480	963
103	7	-1.224	1.224	20.517	21.480	963
104	7	-1.224	1.224	20.517	21.480	963
105	7	-1.224	1.224	20.517	21.480	963
106	7	-1.224	1.224	20.517	21.480	963
107	7	-1.224	1.224	20.517	21.480	963
108	7	-1.224	1.224	20.517	21.480	963
109	7	-1.224	1.224	20.517	21.480	963
110	8	-1.399	1.399	23.448	24.549	1.101
111	11	-1.923	1.923	32.241	33.754	1.513
112	7	-1.224	1.224	20.517	21.480	963
113	6	-1.049	1.049	17.586	18.411	825
114	13	-2.273	2.273	38.103	39.891	1.788
115	8	-1.399	1.399	23.448	24.549	1.101
116	14	-2.447	2.447	41.034	42.960	1.926
117	10	-1.748	1.748	29.310	30.686	1.376
118	1	-175	175	2.931	3.069	138
119	2	-350	350	5.862	6.137	275
120	2	-350	350	5.862	6.137	275
121	1	-175	175	2.931	3.069	138
122	1	-175	175	2.931	3.069	138
123	1	-175	175	2.931	3.069	138
124	2	-350	350	5.862	6.137	275
125	1	-175	175	2.931	3.069	138
126	1	-175	175	2.931	3.069	138
127	1	-175	175	2.931	3.069	138
128	2	-350	350	5.862	6.137	275
129	3	-524	524	8.793	9.206	413
130	3	-524	524	8.793	9.206	413
131	3	-524	524	8.793	9.206	413
132	3	-524	524	8.793	9.206	413
133	3	-524	524	8.793	9.206	413
134	3	-524	524	8.793	9.206	413
135	3	-524	524	8.793	9.206	413

136	3	-524	524	8.793	9.206	413
137	3	-524	524	8.793	9.206	413
138	3	-524	524	8.793	9.206	413
139	3	-524	524	8.793	9.206	413
140	3	-524	524	8.793	9.206	413
141	3	-524	524	8.793	9.206	413
142	3	-524	524	8.793	9.206	413
143	3	-524	524	8.793	9.206	413
144	3	-524	524	8.793	9.206	413
145	3	-524	524	8.793	9.206	413
146	3	-524	524	8.793	9.206	413
147	3	-524	524	8.793	9.206	413
148	3	-524	524	8.793	9.206	413
149	3	-524	524	8.793	9.206	413
150	3	-524	524	8.793	9.206	413
151	3	-524	524	8.793	9.206	413
152	3	-524	524	8.793	9.206	413
153	3	-529	529	8.788	9.206	418
154	3	-524	524	8.793	9.206	413
155	3	-524	524	8.793	9.206	413
156	3	-524	524	8.793	9.206	413
157	3	-524	524	8.793	9.206	413
158	5	-874	874	14.655	15.343	688
159	10	-1.748	1.748	29.310	30.686	1.376
160	5	-874	874	14.655	15.343	688
161	6	-1.049	1.049	17.586	18.411	825
	1.000,00	-174.820	174.995	2.930.995	3.068.576	137.581

Specifikationer

Lejl. 36 er alrummet.

Lejl. 112 og 113 er vaskeriet.

Indbetalt a conto af ejerne	2.863.582
Alrum nr. 36.....	29.310
Vaskeri nr. 112 og 113.....	38.103
	2.930.995

Note 2

Vedligeholdelseskonto

	2013 kr.	2012 tkr.
Vedligeholdelseskonto.....	2.218.632	1.298
Hensat til vedligeholdelse, jf. resultatopgørelsen	0	0
Ekstraordinære indtægter overført til vedligeholdelseskonto	1.265.000	1.225
Regulering mellemregning ejer tidligere år	9.692	102
Anvendt jf. nedenstående specifikation	-2.087.479	-406
Vedligeholdelseskonto 31. december	1.405.845	2.219

Afholdte vedligeholdelsesudgifter

Elektrikerarbejde	39.324	4
Elevatorarbejde	9.173	7
Malararbejde.....	61.686	19
VVS.....	35.532	57
Murer	0	3
Materiale forbrug v/Reparationer.....	17.182	15
Glarmester	0	10
Haveanlæg	0	20
Låsesmed	0	5
Reparationer	24.357	17
Facaderenovering	1.870.037	167
Entreprenør og rør lægger	0	2
Reparation af opgang.....	30.188	0
Indretning af pulterrum.....	0	59
Regulering skræntareal.	0	20
	2.087.479	405

Note 3

Vaskeriet

Vaskeriet omfatter ejerlejlighed nr. 112 og 113 inkl. bygningsbestanddele og tilbehør og er indregnet til anskaffelsesværdi ved overtagelsen pr. 1. juli 2001.

Note 4

Lån Århus Kommune

Lånet er optaget hos Århus Kommune med tinglyst pant i ejerlejlighed nr. 1,2,13,24,25,57,78,79 i Klintegaarden og derefter transporteret til ejerforeningen Klintegaarden med modpant i ejerforeningens fællesarealer.