

A/B Lindøhusene
CVR-nr. 31 79 93 09

Årsrapport 2016
(8. regnskabsår)

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 4. maj 2017

Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	22

Foreningsoplysninger

Foreningen

A/B Lindøhusene

5330 Munkebo

CVR-nr.: 31 79 93 09

Andelsboliger: 301 stk., 30.253 m²

Lejeboliger: 198 stk., 19.629 m²

Kontor: 1 stk., 101 m²

Bestyrelse

Pau Jensen, formand

Gitte Grønning

Ivan Mortensen

Kurt Malling-Larsen

Lars Neumann

Tommy O. Pedersen

Jannie G. Jørgensen

Administration

Administration Danmark ApS

Gammelsø 4

5000 Odense C

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

5000 Odense C

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen og administrator har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for A/B Lindøhusene.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

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 - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

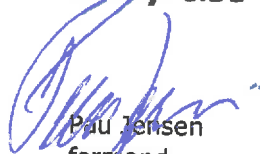
Munkebo, den 20. marts 2017

Administrator



Thomas Lyng

Bestyrelse



Poul Jensen
formand

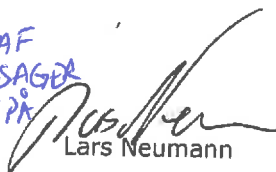


Gitte Grønning



Ivan Mortensen

HAR TRUKKET SIG AF
HELBREDESMÆSSIGE ÅRSAGER
VAR IKKE TIL STEDE PÅ
Kurt Malling-Larsen MØDE



Lars Neumann



Tommy O. Pedersen



Jannie G. Jørgensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Lindøhusene

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Lindøhusene for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens §6, stk. 2 og 8, samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens §6, stk. 2 og 8, samt andelsforeningens vedtægter.

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 andelsboligforeningen 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.

Fremhævelser vedrørende forståelsen af revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 6, stk. 2 og 8, samt andelsboligforeningens vedtægter. 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 andelsboligforeningens 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 bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

Odense, den 20. marts 2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56



Lars Leopold Larsen
statsautoriseret revisor

Resultatopgørelse for 2016

	Note	Realiseret 2016 kr.	Ikke-revideret budget 2016 kr.	Realiseret 2015 kr.
Boligafgift		12.877.692	12.547.224	11.962.302
Boligafgift, særmodernisering		2.881.837	2.803.291	3.003.536
Lejeindtægter	1	11.004.379	11.408.600	11.657.989
Garageudleje		6.120	6.120	150.496
Øvrige indtægter		250	0	13.689
Indtægter i alt		26.770.278	26.765.235	26.788.012
Ejendomsskat og forsikringer	2	(2.707.117)	(2.736.000)	(2.728.876)
Forbrugsafgifter	3	(374.071)	(398.000)	(366.609)
Renholdelse	4	(1.097.953)	(1.175.000)	(1.924.502)
Vedligeholdelse	5	(2.628.086)	(2.275.000)	(2.217.217)
Administrationsomkostninger	6	(1.172.680)	(1.110.000)	(1.252.321)
Øvrige foreningsomkostninger	7	(236.782)	(317.000)	(232.120)
Afskrivning inventar mv.		(45.405)	(26.400)	(26.400)
Omkostninger i alt		(8.262.094)	(8.037.400)	(8.748.045)
Resultat før finansielle poster		18.508.184	18.727.835	18.039.967
Finansielle indtægter	8	149	0	0
Finansielle omkostninger	9	(16.415.070)	(16.127.835)	(16.024.322)
Finansielle poster, netto		(16.414.921)	(16.127.835)	(16.024.322)
Resultat før skat		2.093.263	2.600.000	2.015.645
Forslag til resultatdisponering				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejd."		2.000.000	2.600.000	2.000.000
Overført til "Overført resultat mv."		93.263	0	15.645
		2.093.263	2.600.000	2.015.645
Betalte prioritetsafdrag		189.300	189.300	182.462
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar		(45.405)	(26.400)	(26.400)
Amortisering af kurstab og låneomkostninger		(152.835)	(152.835)	(152.835)
Overført restandel af årets resultat		102.203	(10.065)	12.418
		93.263	0	15.645

Balance pr. 31.12.2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Ejendom	10	496.400.000	482.000.000
Inventar, driftsmateriel mv.	11	142.221	37.901
Anlægsaktiver		496.542.221	482.037.901
Restancer, andelshavere og lejere	12	81.365	97.397
Andre tilgodehavender og periodeafgrænsningsposter	13	16.502	489.351
Tilgodehavender		97.867	586.748
Likvide beholdninger	14	2.853.479	10.581
Omsætningsaktiver		2.951.346	597.329
Aktiver		499.493.567	482.635.230

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Andelsindskud		301	283
Reserve for opskrivning af ejendomme		189.579.075	175.179.075
Overført resultat mv.		<u>(206.558.149)</u>	<u>(178.756.592)</u>
		(16.978.773)	(3.577.234)
Andre reserver			
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		<u>4.000.000</u>	<u>2.000.000</u>
Egenkapital			
	15	<u>(12.978.773)</u>	<u>(1.577.234)</u>
Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter	16	507.263.150	478.571.200
Bankgæld (Erhvervskredit)		0	23.337
Forudbetaling, salg af andelsboliger		320.782	0
Deposita og forudbetalinger, lejere		4.033.431	4.573.720
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse		189.157	101.572
Øvrig gæld	17	<u>665.820</u>	<u>942.635</u>
Gældsforpligtelser		<u>512.472.340</u>	<u>484.212.464</u>
Passiver		<u>499.493.567</u>	<u>482.635.230</u>
Eventualforpligtelser, pantsætninger og sikkerhedsstillelser	18-19		
Beregning af andelsværdi	20		
Nøgleoplysninger	21		

Noter

	Realiseret 2016 kr.	Realiseret 2015 kr.
1. Lejeindtægter		
Lejeindtægter, beboelseslejemål	11.121.970	11.712.523
Tomgang	(117.591)	(54.534)
	11.004.379	11.657.989
2. Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskatter	2.218.562	2.218.066
Forsikringer	488.555	510.810
	2.707.117	2.728.876
3. Forbrugsafgifter		
Vand, varme og renovation	12.058	24.492
El	4.155	14.773
Abonnementsafgift, kloakstik	357.858	327.344
	374.071	366.609
4. Renholdelse		
Gager inkl. pensionsbidrag	987.251	1.907.719
Løntilskud	(24.539)	(104.922)
ATP-bidrag mv.	10.792	11.790
Diverse omkostninger	34.199	104.612
Regulering feriepengeforpligtelse	90.250	5.303
	1.097.953	1.924.502

Noter

	Realiseret 2016 kr.	Realiseret 2015 kr.
5. Vedligeholdelse		
Elektriker	21.790	41.953
Tømrer	703.616	591.590
VVS	707.994	548.620
Murer	108.775	65.288
Maler	61.355	60.424
Glarmester	10.895	3.247
Kloak	110.436	119.562
Skimmelsvamp og skadedyr	110.715	69.787
Låseservice	7.599	12.028
Tagarbejde	0	65.313
Drift af maskiner inkl. værktøj	207.522	172.746
Teknisk rådgivning	199.021	143.694
Indvendig vedligeholdelse	95.114	88.718
Diverse	283.254	234.247
	2.628.086	2.217.217
6. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar, Administration Danmark	597.538	589.848
Revision og regnskabsmæssig assistance	66.175	57.610
Advokatomkostninger	53.750	94.676
Rådgivning vedr. grundejerforening	89.750	0
Inkassoomkostninger	0	11.845
Lokaleomkostninger	149.537	150.206
Rengøring, kontor	25.844	47.923
Forsikringer	34.242	28.634
Porto og gebyrer mv.	64.073	63.790
Kontorartikler	12.532	26.197
Småanskaffelser	9.558	47.578
PC til bestyrelsen, netto	24.434	84.808
Telefon mv.	35.020	21.324
Gaver og blomster	9.448	12.317
Diverse	779	15.565
	1.172.680	1.252.321

Noter

	Realiseret 2016 kr.	Realiseret 2015 kr.
7. Øvrige foreningsomkostninger		
Bestyrelshonorar	137.213	113.508
Telefongodtgørelse, bestyrelse	7.450	7.400
Valuarvurdering	25.000	25.700
ABF-kontingent	16.792	17.268
Bestyrelsesmøder og generalforsamlinger	26.110	11.088
Faktisk tab, lejere	69.303	47.697
Faktisk tab, boligafgift (andelshavere)	(4.086)	392.459
Regulering, hensat til tab	(41.000)	(383.000)
	236.782	232.120
8. Finansielle indtægter		
Renteindtægter bank	149	0
	149	0
9. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter og bidrag	1.626.718	2.040.977
Betaling vedrørende renteswap	14.381.140	13.795.146
Amortisering, kurstab og låneomkostninger på obligationslån	152.835	152.835
Renteudgifter, pengeinstitutter	27.959	34.120
Øvrige renteudgifter og låneomkostninger	226.418	1.244
	16.415.070	16.024.322
10. Ejendom		
Kostpris 1. januar 2016	306.820.925	306.820.925
Kostpris 31. december 2016	306.820.925	306.820.925
Opskrivninger 1. januar 2016	175.179.075	174.179.075
Årets opskrivning	14.400.000	1.000.000
Opskrivninger 31. december 2016	189.579.075	175.179.075
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	496.400.000	482.000.000

Noter

10. Ejendom (fortsat)

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2016 i henhold til beregning af 29. januar 2017 af ejendomsmægler og valuar Wiborg + Partnere ApS. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2014 udgør 248.000.000 kr.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,60%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Et eksempel kan illustrere dette: En ejendom har et løbende afkast før renter (husleje fratrukket omkostninger) på 1 mio.kr. Hvis en investor kræver et afkast på 5% af sin investering, vil den pågældende betale 20 mio.kr. for ejendommen, idet 5% af 20 mio.kr. netop er 1 mio.kr.

Hvis investoren i stedet kræver et afkast på 10% af sin investering, vil den pågældende kun betale 10 mio.kr. for ejendommen, idet 10% af 10 mio.kr. udgør 1 mio.kr.

Dagsværdiberegningen er derfor følsomt over for udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen fra 3,60% til 3,85% alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 32,3 mio.kr.

Samlede afholdte vedligeholdelses- og forbedringsudgifter er indregnet således i årsregnskabet for de enkelte regnskabsår:

	Renoverings- projekt kr.	Omkostnings- ført (vedlige- holdelse) kr.	Aktiveret (forbedring) kr.	I alt kr.
Regnskabsåret 2008/09	0	2.091.252	3.400.000	5.491.252
Regnskabsåret 2010	0	2.511.993	2.200.000	4.711.993
Regnskabsåret 2011	0	2.432.700	2.500.000	4.932.700
Regnskabsåret 2012	0	2.850.171	2.000.000	4.850.171
Regnskabsåret 2013	22.088.033	2.299.737	1.500.000	25.887.770
Regnskabsåret 2014	4.898.923	2.184.964	376.366	7.460.253
Regnskabsåret 2015	0	2.217.217	0	2.217.217
Regnskabsåret 2016	0	2.628.086	0	2.628.086

Noter

	Realiseret 2016 kr.	Realiseret 2015 kr.
11. Inventar og driftsmateriel		
Kostpris 1. januar 2016	132.000	132.000
Tilgang	149.725	0
Kostpris 31. december 2016	281.725	132.000
Afskrivninger 1. januar 2016	(94.099)	(67.699)
Årets afskrivninger	(45.405)	(26.400)
Afskrivninger 31. december 2016	(139.504)	(94.099)
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	142.221	37.901
12. Restancer, andelshavere og lejere		
Restancer	357.365	414.397
Hensat til tab	(276.000)	(317.000)
	81.365	97.397
13. Andre tilgodehavender og periodeafgrænsningsposter		
Periodiseret forsikring	0	479.007
Øvrige tilgodehavender mv.	16.502	10.344
	16.502	489.351
14. Likvide beholdninger		
Kassebeholdning	304	1.988
Nykredit Bank, erhvervskonto 8117 3268254	3.762	879
Nykredit Bank, erhvervskonto 8117 3125674	4.538	7.714
Nykredit Bank, erhvervskonto 8117 1878098	418	0
Nykredit Bank, erhvervskonto 8117 3022301	2.844.457	0
	2.853.479	10.581

Noter

	<u>Andels- indskud kr.</u>	<u>Reserve for opskrivning af ejendomme kr.</u>	<u>Overført resultat mv. kr.</u>	<u>Reserve til vedligeholdelse af ejendom kr.</u>	<u>I alt kr.</u>
15. Egenkapital					
Saldo 1. januar 2016	283	175.179.075	(178.756.592)	2.000.000	(1.577.234)
Tilgang, andelshavere	18	0	599.801	0	599.819
Årets opskrivning	0	14.400.000	0	0	14.400.000
Ændring i dagsværdi af rentesikring	0	0	(28.494.621)	0	(28.494.621)
Overført af årets resultat	0	0	93.263	2.000.000	2.093.263
Saldo 31.12.2016	301	189.579.075	(206.558.149)	4.000.000	(12.978.773)

Noter

	<u>Restløbetid i år</u>	<u>Renter og bidrag kr.</u>	<u>Regnskabs- mæssig værdi kr.</u>	<u>Kursværdi kr.</u>	<u>Første års afdrag kr.</u>
16. Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter					
Nykredit Bank, anlægs lån (afdragsfrihed til 31/12-2038). Variabel rente, opr. 68.717.000 kr.	23	489.724	68.717.000	68.717.000	0
Nykredit, variabelt obligationslån (afdragsfrihed til 31/12-2038). Variabel rente, opr. 213.644.000 kr.	23	776.169	213.644.000	215.139.508	0
Nykredit, fastforrentet obligationslån, opr. 8.685.000 kr.	27	0	8.685.000	8.685.000	231.758
Nykredit, kontantlån fastforrentet, opr. 9.170.000 kr.		360.825	0	0	0
Rentesikring (renteswap), negativ markedsværdi. Aftale om renteombytning til fast rente 4,93 pct. p.a. Sikrer anlægslånet, oprindeligt 68.717.000 kr.*	22	11.003.595	169.386.363	169.386.363	0
Rentesikring (renteswap), negativ markedsværdi. Aftale om renteombytning til fast rente 5,16 pct. p.a. Sikrer obligationslånet, oprindeligt 213.644.000 kr.**	22	3.377.545	50.193.163	50.193.163	0
		16.007.858	510.625.526	512.121.034	231.758
Amortisering af låne- omkostninger og kursstab		152.835	(3.362.376)	0	
		16.160.693	507.263.150	512.121.034	

* Renteswappen er en kaldbar swap, som kan kaldes af Nykredit til indfrielse den 30. december 2028.

** Renteswappen er indgået med "trappestigning", således at den faste rente stiger med 0,07%-point årligt frem til 28. december 2018. Efter denne dato er renten 5,34%.

Begge renteswaps er indregnet i henhold til markedsværdiopgørelse modtaget fra Nykredit.

Noter

	Realiseret 2016 kr.	Realiseret 2015 kr.
17. Øvrig gæld		
Revision og regnskabsmæssig assistance	50.000	50.000
Valuar	25.000	25.000
Skyldig løn	0	110.000
Skyldig A-skat, AM-bidrag og beskattede feriepenge mv.	45.334	51.383
Feriepengeforpligtelse	122.611	32.361
Øvrige skyldige omkostninger	422.875	673.891
	665.820	942.635

18. Eventualforpligtelser

Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed, medmindre der tages særskilt stilling her-til på en generalforsamling med samme stemmeflerhed som ved vedtægtsændringer, jf. vedtægternes § 26. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.

19. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditgæld, har Nykredit pant i foreningens ejendomme.

Til sikkerhed for Nykredit Bank er der tinglyst et salgs- og pantsætningsforbud i foreningens ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld i Nykredit Bank er deponeret ejerpantebrev nominelt 5.500.000 kr.

Noter

20. Beregning af andelsværdi

Andelshaverindskuddet hidrører fra 301 andelshavere, som i alt har indskudt 301 kr.

Værdien af andelskronen udgør 319 kr. pr. m² pr. 31. december 2016.

	<u>kr.</u>
Andelshaverindskud	<u>301</u>
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	(16.978.773)
Renteswap, jf. note 16	219.579.526
Dagsværdiregulering af ejendom, jf. note 10	(189.579.075)
Amortiserede låneomkostninger, jf. note 16	<u>(3.362.376)</u>
Korrigeret egenkapital	<u>9.659.302</u>
Værdi pr. m² (30.253 m² i alt)	<u>319</u>
Værdiansættelsen er baseret på, at ejendommen indregnes til anskaffelsessummen pr. 31. december 2016.	
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning ved anvendelse af anskaffelsessum (vedtaget på generalforsamlingen den 26. juni 2016). Værdi pr. m ² (28.475 m ² i alt)	<u>310</u>

Andelskronen ville være negativ ved anvendelse af valuarvurderingen (dagsværdi).

Noter

21. Nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter i årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

		31.12.2016		31.12.2015	31.12.2014
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	301	30.253	28.475	27.872
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	198	19.629	21.407	22.010
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager mv.)	1	101	101	101
B6	I alt	500	49.983	49.983	49.983

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	X			
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	X			
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her	Andelshavere indbetaler et andelsindskud på 1 kr. pr. hus ved indtrædelse som andelshaver i foreningen. Basisboligafgiften er ens pr. m ² , men herudover betaler visse andelshavere et moderniseringstillæg, der nedtrappes fra 1. juli 2014 og endeligt bortfalder 1. juli 2023.			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2008
D2	Ejendommens opførelsesår	Omkring 1960

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X
E2			

Noter

21. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	X		

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2016 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ulti- mo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	306.820.925	6.139

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2016 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	4.000.000	80

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) gan- get med 100%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1,3 %

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

Noter

21. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab mv.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)			kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	1.365.650	x 12	/ 30.253	542
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 0	0
H3	Boliglejeindtægter	875.875	x 12	/ 19.629	535

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2014 kr. pr. m ²	2015 kr. pr. m ²	2016 kr. pr. m ²
J	Årets overskud (før afdrag, gns. pr. andels-m ² de sidste tre år)	78	71	69

		kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	319	Andelsværdi på balancedagen (note 20) divideret med andelsboligernes areal på balancen (B1)
K2	Gæld – omsætningsaktiver	16.842	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3	Teknisk andelsværdi	17.161	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hvh. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2014 kr. pr. m ²	2015 kr. pr. m ²	2016 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	44	44	53
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	44	44	53

Noter

21. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	(3,2) %

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2014	2015	2016
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	6	6	6

Supplerende nøgletal i øvrigt for årsrapporten 2016

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

		<u>Andel</u> <u>kr. pr. m²</u>	<u>Total</u> <u>kr. pr. m²</u>
Areal i m ²		30.253	49.983
Offentlig ejendomsvurdering	248.000.000	8.198	4.962
Valuarvurdering	496.400.000	16.408	9.931
Anskaffelsessum (kostpris)	306.820.925	10.142	6.139
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	509.520.994	16.842	10.194
Dagsværdi af indgåede renteswap-kontrakter	219.579.526	7.258	4.393
Foreslået andelsværdi	9.659.302	319	193
Reserver udenfor andelsværdi	4.000.000	132	80
Teknisk andelsværdi		17.161	10.387
Teknisk andelsværdi ex. renteswap		9.903	5.994

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Lindøhusene er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), §6, stk. 8.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra ventelistegebyrer mv. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster (fortsat)

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendomme. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendomme (grunde og bygninger) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregning værdiansættes foreningens ejendomme til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel mv.

3-5 år

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivningen af foreningens ejendomme til dagsværdi ("reserve for opskrivning af ejendomme").

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendomme, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til 0 kr. Efterfølgende indregnes renteswaps til dagsværdi på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswaps føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Renteswaps indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendomme.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 21 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 20. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligfor- eningsloven samt vedtægterne.