



**CHRISTENSEN
KJÆRULFF**

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

STORE KONGENSGADE 68
POSTBOKS 9015
1022 KØBENHAVN K

CVR 15 91 56 41

TLF 33 30 15 15

FAX 33 13 19 91

E-MAIL CK@CK.DK

WEB WWW.CK.DK

Andelsboligforeningen "Sonninghus II"

Årsrapport for tiden 1. oktober 2009 - 30. september 2010

Likviditetsoversigt pr. 1. oktober 2010

Driftsbudget for tiden 1. oktober 2010 - 30. september 2011

Administration:

Grubbe Advokater

Advokatanpartsselskab

Åbenrå 31

Postboks 63

1002 København K.



Christensen Kjaerulff er medlem af Nexia International
et internationalt netværk af uafhængige revisions- og konsulentvirksomheder

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Administrator og bestyrelse	2 - 3
Den uafhængige revisors påtegning	4 - 5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for tiden 1. oktober 2009 - 30. september 2010	7 - 10
Balance pr. 30. september 2010	11 - 13
Beregning af andelenes værdi	14
Likviditetsoversigt pr. 1. oktober 2010	15
Driftsbudget for tiden 1. oktober 2010 - 30. september 2011	16

Administrator og bestyrelse

Bestyrelsen og administrator har dags dato aflagt årsrapporten for 2009/10 for Andelsboligforeningen "Sonninghus II".

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens regler for klasse A-virksomheder.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Vi kan efter vores bedste overbevisning bekræfte følgende forhold:

- Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen. Disse er til stede og er forsvarligt værdiansat.
- Foreningens aktiver er ikke pantsat, behæftet med ejendomsforbehold eller lignende ud over det i årsrapporten anførte.
- Samtlige aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser, der påhviler foreningen, er forsvarligt opgjort og indregnet eller oplyst i årsrapporten.
- Der er ikke verserende eller truende erstatningskrav, retssager, skattesager m.v., ud over de i årsrapporten anførte.
- Foreningen har tegnet forsikringer i et sådant omfang, at foreningens aktiver og hele foreningen skønnes rimeligt forsikringsdækket i skadessituationer.
- At der ikke indtil underskriftstidspunktet er afdækket besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen.
- Der er ikke i perioden fra regnskabsårets udløb og indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.
- Foreningen har ikke indgået aftale om renteswap eller andre finansielle instrumenter udover det i årsregnskabet anførte.
- Medlemmerne hæfter alene med det ved indtræden i foreningen indskudte beløb for foreningens gæld.

Administrator og bestyrelse - fortsat

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Administrator:

Grubbe Advokater
Advokatanpartsselskab

Bestyrelsen:

Morten Buch Sørensen

Jacob Larsen

Martin Simonsen Aaen

Kristine Holm Sjølander

Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen "Sonninghus II"

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen "Sonninghus II" for regnskabsåret 1. oktober 2009 - 30. september 2010, omfattende administrators og bestyrelsens påtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, noter og likviditetsoversigt. Vi har ikke foretaget revision af bestyrelsens forslag til driftsbudgetter for 2009/10 og 2010/11. Årsregnskabet aflægges efter vedtægterne og årsregnskabsloven.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Administrator har ansvaret for udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne. Bestyrelsen oplyser endvidere, at den ikke er bekendt med forhold, som ikke fremgår af regnskabet.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandards. 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, 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors påtegning - fortsat

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2010 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2009 - 30. september 2010 i overensstemmelse med vedtægterne og årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelseserklæringen

Vor revision har ikke omfattet ledelseserklæringen.

I henhold til årsregnskabsloven har vi gennemlæst ledelseserklæringen uden at foretage yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Efter vor opfattelse er oplysningerne i ledelseserklæringen i overensstemmelse med det reviderede årsregnskab.

København, den 13. december 2010

CHRISTENSEN KJÆRULFF
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Mogens Stern
Statsautoriseret revisor



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen "Sonninghus II" er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er klassificeret efter foreningens art og omfang samt foreningens ønsker med hensyn til præsentation af tallene.

Periodisering

Alle væsentlige poster i resultatopgørelsen er periodiseret.

Prioritetsafdrag

Afdrag på prioritetsgæld er indregnet i resultatopgørelsen sammen med renteudgifter i henhold til anvendt praksis for andelsboligforeninger.

Skat

Andelsboligforeningen er skattepligtig af den del af overskuddet, der vedrører de udlejede lejligheder og erhverv.

Skat af årets resultat beregnes og udgiftsføres.

Balancen

Foreningens ejendom

Ejendommen optages i balancen til den seneste offentlige vurdering. Der foretages ikke afskrivninger på ejendommen.

Prioritetsgælden

Prioritetsgælden værdiansættes til kontantværdien.

Andelskronen

Beregning af andelskronens værdi er foretaget i overensstemmelse med § 5, stk.2 i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" samt foreningens vedtægt, § 14.

Resultatopgørelse for tiden 1. oktober 2009 - 30. september 2010

INDTÆGTER

Budget 2009/10		2009/10	2008/09
Medlemmer			
2.822.200	Boligaft 2.822.124		2.822.152
30.000	(Parkering 21.225		21.150
	(Loft/kældre 12.221		12.299
<u>2.852.200</u>		2.855.570	<u>2.855.601</u>
Ikke medlemmer			
275.000	Boliger 236.661		294.056
150.000	Erhverv 90.166		167.290
2.700	Parkering 2.700		2.700
<u>427.700</u>		329.527	<u>464.046</u>
3.279.900		3.185.097	3.319.647
Andre indtægter			
	Vaskeri, regnskabsår 2007/08 0		15.864
15.000	Vaskeri for indeværende regnskabsår 50.765		36.545
	Glasforsikring 89		96
<u>15.000</u>		50.854	<u>52.505</u>
Diverse indtægter			
	Indgået forsikring 5.795		0
	Påkravsgebyr 889		500
		6.684	<u>500</u>
Renteindtægter			
	Jyske Bank:		
	Kassekredit 14.052		
15.000	Girokonti 4	14.056	109.158
<u>3.309.900</u>	INDTÆGTER I ALT	<u>3.256.691</u>	<u>3.481.810</u>

Resultatopgørelse for tiden 1. oktober 2009 - 30. september 2010

UDGIFTER

Budget 2009/10			2009/10	2008/09
	Prioritetsydelse	Afdrag	Renter	
<u>1.491.000</u>	Nykredit, 4,4956%	<u>568.892</u>	<u>922.146</u>	1.491.038 1.479.443
	Andre renter			
	Håndværkere		513	1.240
	Ejendomsudgifter			
360.000	Ejendomsskatter, renovation m.v.	361.984		348.441
270.000	Vandforbrug	218.282		268.309
85.000	Elforbrug	89.977		65.188
90.000	Forsikringer	98.722		87.458
	Vicevært og trappevask	292.556		286.415
	Lønrefusion	- 9.147		0
	Lovpligtige sociale bidrag excl. lønsumsafgift	4.668		16.920
325.000	Afløser	<u>30.631</u>	318.708	15.113
<u>30.000</u>	Anden renholdelse incl. vinduespudsning	<u>45.690</u>		<u>27.348</u>
<u>1.160.000</u>			1.133.363	<u>1.115.192</u>
	Vedligeholdelse m.v.			
	Duesikring m.v.	6.002		
	Maler	19.000		
	Snedker og tømrer	7.938		
	Murer	18.625		
	Blikkenslager	187.467		
	Elektriker	31.077		
	Kloakarbejde m.v.	44.684		
	Varmeanlæg	50.758		
	Elektrolyse	15.568		
	Vaskeri	35.854		
	Sikkerhedsspejle	8.601		
	Dørsikring	12.531		
<u>375.000</u>	Diverse materialer, el-pærer, låse m.v.	<u>13.330</u>	<u>451.435</u>	<u>403.037</u>
3.026.000		transport	3.076.349	2.998.912

Resultatopgørelse for tiden 1. oktober 2009 - 30. september 2010

UDGIFTER - fortsat

Budget			2009/10	2008/09
2009/10				
3.026.000	transport		3.076.349	2.998.912
23.100	Hensat til lejernes vedligeholdelse		17.956	22.791
	Administration m.v.			
151.000	Administrationshonorar	150.390		146.802
	Udarbejdelse af varmeregnskab			
30.000	incl. kontrolmanual kr. 1.904	28.677		27.639
23.000	Revision incl. moms	23.000		22.300
	Kontorartikler, porto, gebyrer, kopiering m.v.			
25.000	(heraf kontorholdsgodtgørelse kr. 700)	19.564		23.480
229.000			221.631	220.221
	Foreningsudgifter			
	Bestyrelseshonorar:			
	Formand, rest 2007/08	0		12.500
	Formand	18.750		25.000
	Møder og generalforsamling m.v.	16.751		18.363
	Blomster og gaver	3.994		2.000
	ABF kurser	765		0
	Kontingent ABF	11.756		11.206
	Telefon (heraf tilskud kr. 1.167)	7.366		15.556
	Internetinstallation, bestyrelseslokale	4.925		0
	Småanskaffelser i øvrigt	2.928		0
75.000			67.235	84.625
	Andre udgifter			
	El og varme, tomme lejelejligheder	12.777		986
	Rengøring lejelejligheder	8.750		0
	Tab erhvervslejer	509		0
	Taxa	2.154		3.417
	Difference foreningens kasse	9.054		0
	Fugt- og skimmelsvampeundersøgelse ...	3.812		0
	Andel i vurdering	0		11.505
25.000			37.056	15.908
3.378.100	UDGIFTER I ALT		3.420.227	3.342.457

Resultatopgørelse for tiden 1. oktober 2009 - 30. september 2010

fortsat

Budget 2009/10		2009/10	2008/09
3.309.900	Indtægter	3.256.691	3.481.810
<u>3.378.100</u>	Udgifter	<u>3.420.227</u>	<u>3.342.457</u>
- 68.200	RESULTAT af ordinær drift	- 163.536	139.353
Ekstraordinære indtægter			
	Indbetalt særmodernisering (andelshaver)	516	0
Ekstraordinære udgifter			
	Brevkasseanlæg	0	- 86.338
- 200.000	Løbende vedligeholdelse af badeværelser	- 41.268	- 257.919
	Dørtelefonanlæg, opgang A og I	0	- 100.500
- 20.000	Det kollektive udendørsmiljø	- 21.599	- 41.966
	Porte	- 115.124	0
	Asfaltreparation af huller i indkørsel, fprgård og gård	- 80.625	0
	Nye varmemålere	- 58.788	0
	Istandsættelse af erhvervslejemål	<u>- 89.956</u>	<u>0</u>
- 288.200	RESULTAT FØR SKAT	- 570.380	- 347.370
<u>0</u>	Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
- 288.200	ÅRETS RESULTAT	- 570.380	- 347.370

der overføres til næste år.

Balance pr. 30. september 2010

AKTIVER

	<u>2009/10</u>	<u>2008/09</u>
Ejendommen, matr. nr. 121 ø, Frederiksberg		
Saldo 1. oktober:		
Ejendomsvurdering 1/10 2008	119.000.000	119.000.000
 Jyske Bank:		
Kassekredit 5020 114221-8	1.870.820	2.323.430
(Kreditmaximum kr. 0).		
Danske Bank:		
Girokonto 619-2181	1.021	0
Kassebeholdning hos foreningen	1.004	24.679
Bestyrelsens girokonto 600-80135	<u>47.413</u>	<u>26.262</u>
	1.920.258	<u>2.374.371</u>
Mellemregning med administrator	5.150	0
Tilgodehavende:		
Boligaft m.v.	216	0
Husleje m.v.	0	10.849
Retsafgifter boligretssager	1.660	0
Tilflyttere	23.536	768.644
Fraflyttere	12.945	0
Flyttesager i øvrigt	28.075	43.175
Lønsumsafgift 2009/10	13.027	0
Forsikringsskade	<u>900</u>	<u>900</u>
	80.359	<u>823.568</u>
Forudbetalte omkostninger:		
Ejendomsskatter m.v.	91.732	86.788
Vandforbrug	16.971	21.906
Forsikring	<u>67.394</u>	<u>68.163</u>
	<u>176.097</u>	<u>176.857</u>
AKTIVER I ALT	<u>121.181.864</u>	<u>122.374.796</u>

Balance pr. 30. september 2010

PASSIVER

				<u>2009/10</u>	<u>2008/09</u>
Prioritetsgæld	<u>Udløbsår</u>	<u>Nom. værdi</u>	<u>Kursværdi</u>		
Nykredit, 4,4956%	2030	18.101.611	18.876.178	18.876.178	18.480.132
(fastforrentet kontantlån)					
Ejerpantebrev på kr. 1.500.000 er deponeret til sikkerhed for mellemværende med Jyske Bank					
Danske Bank:					
Bankkonto 619-2181				0	39
Mellemregning med administrator				0	6.975
Forudbetalt løbende boligafgift m.v.				26.842	3.379
Afsat til revision				23.000	22.300
Varmeregnskab 2010/11:					
A' conto indbetalt			280.030		
Afholdte udgifter			<u>175.666</u>	104.364	103.802
Vedligeholdelsestilsvær:					
Saldo 1. oktober			235.905		
Hensat			<u>17.956</u>		
			253.861		
Anvendt			<u>3.900</u>	249.961	235.905
Fraflytterafregninger				277.963	864.600
Kreditorer i øvrigt				132.907	164.747
Forudbetalt boligafgift og deposita				<u>92.231</u>	<u>128.072</u>
				19.783.446	20.009.951
Egenkapital					
Andelskapital:					
Saldo 1. oktober			1.366.993		
Reservefond:					
Saldo 1. oktober			2.498.788		
Henlagt prioritetsafdrag					
ifølge resultatopgørelse			<u>568.892</u>	<u>3.067.680</u>	
			transport	4.434.673	19.783.446
					20.009.951

Balance pr. 30. september 2010

PASSIVER - fortsat

			<u>2009/10</u>	<u>2008/09</u>
	transport	4.434.673	19.783.446	20.009.951
Egenkapital - fortsat				
Regulering af ejendom til ejendomsværdi:				
	Saldo 1. oktober	97.839.120		
Regulering af prioritetsgæld til kursværdi:				
	Saldo 1. oktober	190.372		
	Regulering til kursværdi 30. september	<u>- 964.939</u>	- 774.567	
Underskud:				
	Overskud 1. oktober	469.572		
	Underskud ifølge resultatopgørelse	<u>- 570.380</u>	<u>- 100.808</u>	<u>101.398.418</u>
				<u>102.364.845</u>
PASSIVER I ALT			<u>121.181.864</u>	<u>122.374.796</u>

Note 1

På grund af negativ saldo på §18 b-kontoen skal der ikke ske indbetaling til Grundejernes Investeringsfond.

Note 2 - Yderligere forpligtelser

Andelsboligforeningen har i forbindelse med overdragelse af boliger indgået kautionsforpligtelser for banklån, opr. max. kr. 38.469,70, jvf. lov om andelsboligforeninger, § 5, stk. 12.

Note 3

Den 29. november 2002 har Landsskatteretten afsagt kendelse om, at andelsboligforeninger skal beskattes, når den erhvervmæssige virksomhed ophører. Ophørsbeskatningen vil efter kendelsens ordlyd omfatte avancen på samtlige de lejelejligheder, som andelsboligforeningen har solgt siden stiftelsen.

Der gøres opmærksom på, at størrelsen af et eventuelt skattekrav for nærværende ikke kan opgøres, og at der derfor ikke er afsat noget beløb til dækning af et eventuelt skattekrav i den foreliggende årsrapport.

Vi henviser i øvrigt til Østre Landsretsdom af 22. maj 2008.

Note 4 - Andelenes værdi

For tiden indtil næste ordinære generalforsamling foreslår bestyrelsen, at følgende priser bliver godkendt ved salg af andelslejligheder:

Pr. 31. januar 2011 godkendes priser svarende til **kr. 62,48** x indskuddet, hvilket for foreningen som helhed svarer til **kr. 85.409.723**.

Der godkendes ikke månedlige prisstigninger fra 1. februar 2011 og fremefter.

Bestyrelsen

Likviditetsoversigt pr. 1. oktober 2010

Disponible beløb

Jyske Bank	1.870.800	
Danske Bank	1.000	
Kassebeholdning hos foreningen	1.000	
Bestyrelsens bankkonto	47.400	
Mellemregning med administrator	5.100	
Tilgodehavender	80.400	
Forudbetalte omkostninger	<u>176.100</u>	2.181.800

Diverse gældsposter

Forudbetalt løbende boligafgift m.v.	26.800	
Afsat til revision	23.000	
Varmeregnskab 2010/11	104.300	
Vedligeholdelsestilsvær	250.000	
Fraflytterafregninger	278.000	
Kreditore i øvrigt	<u>132.900</u>	815.000

Likviditetsoverskud **1.366.800**

Kassekredit maximum	0
Likviditetsoverskud	<u>1.366.800</u>
Beløb til disposition	<u>1.366.800</u>

Driftsbudget for tiden 1/10 2010 - 30/9 2011

Indtægter

Medlemmer:

Boligafgift m.v.	2.821.900	
Parkering, loft, kældre	<u>32.000</u>	2.853.900

Lejere:

Boliger	196.100	
Erhverv	65.200	
Parkering	<u>2.700</u>	264.000

Vaskeri		40.000
Renteindtægt		<u>10.000</u>
		3.167.900

Udgifter

Nuværende prioritetsydelse:

Nykredit, 4,4956%		1.488.200
-------------------------	--	-----------

Ejendomsudgifter:

Skatter, renovation m.v.	380.000	
Vandforbrug	210.000	
El-forbrug	90.000	
Forsikringer	105.000	
Vicevært og trappevask incl. afløser m.v.	330.000	
Anden renholdelse	<u>50.000</u>	1.165.000

Vedligeholdelse		425.000
Indvendig vedligeholdelse		24.000

Administration m.v.:

Administration incl. moms fra 1/1 2011	181.000	
Udarbejdelse af varmeregnskab m.v.	30.000	
Revision	24.000	
Diverse	<u>25.000</u>	260.000

Foreningsudgifter incl. bestyrelses honorar kr. 25.000		75.000
--	--	--------

Andre udgifter	<u>35.000</u>	3.472.200
----------------------	---------------	-----------

Budgetteret kontant underskud af ordinær drift		- 304.300
---	--	------------------

Med tillæg af beløb ifølge likviditetsoversigt		<u>1.366.800</u>
--	--	------------------

Budgetteret beløb til disposition 30. september 2011		<u>1.062.500</u>
---	--	-------------------------

Budgettet er opstillet i henhold til bestyrelsens og administrators oplysninger.