



**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 "Sønninghus II"

Årsrapport for tiden 1. oktober 2008 - 30. september 2009

Likviditetsoversigt pr. 1. oktober 2009

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

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 2008 - 30. september 2009	7 - 10
Balance pr. 30. september 2009	11 - 13
Beregning af andelenes værdi	14
Likviditetsoversigt pr. 1. oktober 2009	15
Driftsbudget for tiden 1. oktober 2009 - 30. september 2010	16 - 17

Administrator og bestyrelse

Bestyrelsen og administrator har dags dato aflagt årsrapporten for 2008/09 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.

Administrator og bestyrelse - fortsat

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Administrator:

Grubbe Advokater
Advokatanpartsselskab

Bestyrelsen:

Jens Peter Skaarup

Lars Lundsdal

Martin Simonsen

Inge-André Håkull

Kristoffer Holm Sjølander

Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen "Sonninghus II"

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen "Sonninghus II" for regnskabsåret 1. oktober 2008 - 30. september 2009, omfattende administrators og bestyrelsens påtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, noter og likviditetsoversigt. Vi har ikke foretaget revision af bestyrelsens forslag til beregning af andelenes værdi samt driftsbudgetter for 2008/09 og 2009/10. Årsregnskabet aflægges efter vedtægterne og årsregnskabsloven.

Bestyrelsens ansvar for årsrapporten

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 2009 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2008 - 30. september 2009 i overensstemmelse med vedtægterne og årsregnskabsloven.

København, den 9. december 2009

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

Andelskronen opgøres med udgangspunkt i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5, stk. 2 c - på baggrund af den seneste offentlige vurdering.

Resultatopgørelse for tiden 1. oktober 2008 - 30. september 2009

INDTÆGTER

Budget				
<u>2008/09</u>			<u>2008/09</u>	<u>2007/08</u>
	Medlemmer			
2.878.100	Boligaft 2.822.152			2.742.553
22.000	(Parkering 21.150			21.750
	(Loft/kældre 12.299			13.892
<u>2.900.100</u>			2.855.601	<u>2.778.195</u>
	Ikke medlemmer			
287.100	Boliger 294.056			286.329
170.600	Erhverv 167.290			169.259
2.700	Parkering 2.700			2.700
<u>460.400</u>			464.046	<u>458.288</u>
3.360.500			3.319.647	3.236.483
	Andre indtægter			
	Vaskeri, regnskabsår 2007/08 15.864			0
30.000	Vaskeri for indeværende regnskabsår 36.545			0
	Glasforsikring 96			102
<u>30.000</u>			52.505	<u>102</u>
	Diverse indtægter			
	Ventelistegebyrer 0			0
	Påkravsgebyr 500			0
			500	0
	Renteindtægter			
	Jyske Bank:			
	Kassekredit 109.141			
50.000	Girokonti 17		109.158	74.393
<u>3.440.500</u>	INDTÆGTER I ALT		<u>3.481.810</u>	<u>3.310.978</u>

Resultatopgørelse for tiden 1. oktober 2008 - 30. september 2009

UDGIFTER

Budget 2008/09			2008/09	2007/08
	Prioritetsydelse	Afdrag	Renter	
1.465.300	Nykredit, 4,4956%	544.020	935.423	1.479.443
	Andre renter			
	Håndværkere		1.240	91
	Ejendomsudgifter			
360.000	Ejendomsskatter, renovation m.v.	348.441		351.475
245.000	Vandforbrug	268.309		224.170
107.000	Elforbrug	65.188		93.960
84.000	Forsikringer	87.458		79.980
	Vicevært og trappevask	286.415		270.727
	Lønrefusion	0		- 17.100
	Lovpligtige sociale bidrag			
	incl. lønsumsafgift	16.920		16.895
315.000	Afløser	15.113	318.448	34.381
<u>30.000</u>	Anden renholdelse incl. vinduespudsning	27.348		<u>19.362</u>
<u>1.141.000</u>			1.115.192	<u>1.073.850</u>
	Vedligeholdelse m.v.			
	Desinfektion af tørreloft samt montering			
	af net for tagvinduer	8.125		
	Duesikring i tagrender m.v.	20.159		
	Snedker og tømrer	844		
	Blikkenslager	196.806		
	Elektriker	47.957		
	Glarmester	1.532		
	Kloakarbejde m.v.	1.489		
	Gårdsplads og veje	3.704		
	Reparation traktor	3.840		
	Varmeanlæg	3.969		
	Elektrolyse	29.093		
	Reparation af vandstikledning	35.830		
	Vaskeri	21.942		
<u>2.606.300</u>	transport	375.290	2.595.875	2.541.078

Resultatopgørelse for tiden 1. oktober 2008 - 30. september 2009

UDGIFTER - fortsat

Budget				
<u>2008/09</u>			<u>2008/09</u>	<u>2007/08</u>
2.606.300	transport	375.290	2.595.875	2.541.078
Vedligeholdelse m.v. - fortsat				
	Elevator	5.985		
	Data- og antenneinstallation, erhvervslejemål	7.105		
375.000	Diverse materialer, el-pærer, låse m.v.	<u>14.657</u>	403.037	289.696
22.000	Hensat til lejernes vedligeholdelse		22.791	21.874
Administration m.v.				
148.000	Administrationshonorar	146.802		142.560
	Udarbejdelse af varmeregnskab			
26.000	incl. kontrolmanual kr. 1.904	27.639		24.508
22.300	Revision incl. moms	22.300		21.200
	Kontorartikler, porto, gebyrer, kopiering m.v.			
<u>25.000</u>	(heraf kontorholdsgodtgørelse kr. 8.333) .	<u>23.480</u>		<u>13.961</u>
<u>221.300</u>			220.221	<u>202.229</u>
Foreningsudgifter				
Bestyrelseshonorar:				
	Formand, rest 2007/08 ...	12.500		
	Formand 2008/09	<u>25.000</u>	37.500	13.250
	Møder og generalforsamling m.v.	18.363		1.753
	Blomster og gaver	2.000		0
	ABF kurser	0		1.460
	Kontingent ABF	11.206		10.862
	Telefon (heraf tilskud kr. 13.270)	<u>15.556</u>		<u>6.522</u>
<u>85.000</u>			<u>84.625</u>	<u>33.847</u>
3.309.600	transport		3.326.549	3.088.724

Resultatopgørelse for tiden 1. oktober 2008 - 30. september 2009

UDGIFTER - fortsat

Budget			
<u>2008/09</u>		<u>2008/09</u>	<u>2007/08</u>
3.309.600		transport 3.326.549	3.088.724
Andre udgifter			
	Ejendommens andel i varmekonsum,		
	tomt lejemål	986	0
	Taxa	3.417	3.080
	Annoncer m.v.	0	460
	Indeklimaundersøgelse	0	4.219
	Andel i vurdering	11.505	0
<u>25.000</u>		<u>15.908</u>	<u>7.759</u>
<u>3.334.600</u>	UDGIFTER I ALT	<u>3.342.457</u>	<u>3.096.483</u>
3.440.500	Indtægter	3.481.810	3.310.978
<u>3.334.600</u>	Udgifter	<u>3.342.457</u>	<u>3.096.483</u>
105.900	RESULTAT af ordinær drift	139.353	214.495
Ekstraordinære indtægter			
	Merpris v/ salg af andele	0	886.812
	Indvendig vedligeholdelse	0	8.276
Ekstraordinære udgifter			
- 100.000	Brevkasseanlæg	- 86.338	0
- 200.000	Løbende vedligeholdelse af badeværelser	- 257.919	0
	Vedligeholdelse af badeværelse bolig 17	0	- 68.750
	Dørtelefonanlæg, opgang A og I	- 100.500	0
	Det kollektive udendørsmiljø	- 41.966	- 53.035
	Forprojektering badeværelser og yderligere		
	tilstandsrapport	0	- 34.089
	Retsafgifter retssag	0	- 2.840
- 194.100	RESULTAT FØR SKAT	- 347.370	950.869
<u>0</u>	Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>- 194.100</u>	ÅRETS RESULTAT	<u>- 347.370</u>	<u>950.869</u>

der overføres til næste år.

Balance pr. 30. september 2009

AKTIVER

	<u>2008/09</u>	<u>2007/08</u>
Ejendommen, matr. nr. 121 ø, Frederiksberg		
Saldo 1. oktober 2007:		
Ejendomsvurdering 1/10 2006	133.000.000	133.000.000
Nedskrivning til ejendomsvurdering 1/10 2008.....	- 14.000.000	0
Ejendomsvurdering 1/10 2008	119.000.000	133.000.000
 Jyske Bank:		
Kassekredit 5020 114221-8	2.323.430	3.564.594
(Kreditmaximum pr. 8/10 2009: kr. 0).		
Danske Bank:		
Bankkonto 619-2181	0	385
Kassebeholdning hos foreningen	24.679	3.357
Bestyrelsens bankkonto 600-80135	<u>26.262</u>	<u>23.311</u>
	2.374.371	<u>3.591.647</u>
 Tilgodehavende:		
Boligaft m.v.	0	3.630
Husleje m.v.	10.849	0
Andelshavere	43.175	15.854
Tilflyttere	768.644	0
Andre tilgodehavender	<u>900</u>	<u>0</u>
	823.568	<u>19.484</u>
 Forudbetalte omkostninger:		
Ejendomsskatter m.v.	86.788	87.466
Vandforbrug	21.906	20.400
Forsikring	<u>68.163</u>	<u>56.843</u>
	<u>176.857</u>	<u>164.709</u>
AKTIVER I ALT	<u>122.374.796</u>	<u>136.775.840</u>

Balance pr. 30. september 2009

PASSIVER

				<u>2008/09</u>	<u>2007/08</u>
Prioritetsgæld	<u>Udløbsår</u>	<u>Nom. værdi</u>	<u>Kursværdi</u>		
Nykredit, 4,4956%, kontantlån	2030	18.670.503	18.480.132	18.480.132	17.059.216
Ejerpantebrev på kr. 1.500.000 er deponeret til sikkerhed for mellemværende med Jyske Bank					
Danske Bank:					
Bankkonto 619-2181				39	0
Mellemregning med administrator				6.975	500
Forudbetalt løbende boligafgift m.v.				3.379	6.303
Afsat til revision				22.300	21.200
Varmeregnskab 2009/10:					
A' conto indbetalt		280.210			
Afholdte udgifter		<u>176.408</u>		103.802	56.028
Vedligeholdelsestilsvar:					
Saldo 1. oktober		238.779			
Hensat		<u>22.791</u>			
		261.570			
Anvendt		<u>25.665</u>		235.905	238.779
Fraflytterafregninger				864.600	998.000
Kreditorer i øvrigt				164.747	125.131
Forudbetalt boligafgift og deposita				<u>128.072</u>	<u>137.552</u>
				20.009.951	18.642.709
Egenkapital					
Andelskapital:					
Saldo 1. oktober		1.366.993			
Reservefond:					
Saldo 1. oktober		1.954.768			
Henlagt prioritetsafdrag					
ifølge resultatopgørelse		<u>544.020</u>	<u>2.498.788</u>		
		transport	3.865.781	20.009.951	18.642.709

Balance pr. 30. september 2009

PASSIVER - fortsat

			<u>2008/09</u>	<u>2007/08</u>
	transport	3.865.781	20.009.951	18.642.709
Egenkapital - fortsat				
Regulering af ejendom til ejendomsværdi:				
Saldo 1. oktober	111.839.120			
Nedskrivning til ejendomsvurdering				
1/10 2008	<u>- 14.000.000</u>	97.839.120		
Regulering af prioritetsgæld til kursværdi:				
Saldo 1. oktober	2.155.308			
Regulering til kursværdi 30. september	<u>- 1.964.936</u>	190.372		
Overskud:				
Saldo 1. oktober	816.942			
Underskud ifølge resultatopgørelse	<u>- 347.370</u>	469.572	102.364.845	118.133.131
PASSIVER I ALT			<u>122.374.796</u>	<u>136.775.840</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 erhvervsmæssige 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 2010 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 2010 og fremefter.

Bestyrelsen

Likviditetsoversigt pr. 1. oktober 2009

Disponible beløb

Jyske Bank	2.323.400	
Kassebeholdning hos foreningen	24.700	
Bestyrelsens bankkonto	26.300	
Tilgodehavender	823.600	
Forudbetalte omkostninger	<u>176.800</u>	3.374.800

Diverse gældsposter

Mellemregning med administrator	7.000	
Forudbetalt løbende boligafgift m.v.	3.400	
Afsat til revision	22.300	
Varmeregnskab 2009/10	103.800	
Vedligeholdelsestilsvar	235.900	
Fraflytterafregninger	864.600	
Kreditorer i øvrigt	<u>164.700</u>	1.401.700

Likviditetsoverskud **1.973.100**

Kassekredit maximum 0

Likviditetsoverskud **1.973.100**

Beløb til disposition **1.973.100**

Driftsbudget for tiden 1/10 2009 - 30/9 2010

Indtægter

Medlemmer:

Boligafgift m.v.	2.822.200	
Parkering, loft, kældre	<u>30.000</u>	2.852.200

Lejere:

Boliger	275.000	
Erhverv	150.000	
Parkering	<u>2.700</u>	427.700

Vaskeri	15.000	
Renteindtægt	<u>15.000</u>	3.309.900

Udgifter

Nuværende prioritetsydelse:

Nykredit, 4,4956%	1.491.000
-------------------------	-----------

Ejendomsudgifter:

Skatter, renovation m.v.	360.000	
Vandforbrug	270.000	
El-forbrug	85.000	
Forsikringer	90.000	
Vicevært og trappevask incl. afløser m.v.	325.000	
Anden renholdelse	<u>30.000</u>	1.160.000

Vedligeholdelse	375.000
Indvendig vedligeholdelse	23.100

Administration m.v.:

Administration	151.000	
Udarbejdelse af varmeregnskab m.v.	30.000	
Revision	23.000	
Diverse	<u>25.000</u>	229.000

Foreningsudgifter incl. bestyrelses honorar kr. 25.000	75.000	
Andre udgifter	<u>25.000</u>	3.378.100

Budgetteret kontant underskud af ordinær drift		- 68.200
---	--	-----------------

Driftsbudget for tiden 1/10 2009 - 30/9 2010

fortsat

transport - 68.200

Ekstraordinære udgifter:

Ekstraafsætning til løbende vedligeholdelse af badeværelser - 200.000

Med tillæg af beløb ifølge likviditetsoversigt 1.973.100**Budgetteret beløb til disposition 30. september 2010** **1.704.900**

Budgettet er opstillet i henhold til administrators oplysninger.