

EJERLEJLIGHEDERNES LANDSFORENING

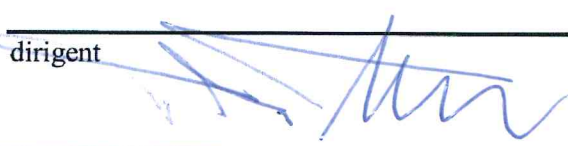
Nørre Voldgade 2
1358 København K

Årsrapport 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens
delegeretmøde

Den 30/4-2018

dirigent



CVR-nr. 61 37 50 15

INDHOLDSFORTGNELSE

	<u>Side nr.</u>
<u>Påtegninger</u>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
<u>Ledelsesberetning</u>	
Foreningsoplysninger	6
Hoved/nøgletal	7
Ledelsesberetning	8
<u>Årsregnskab 1. januar – 31. december</u>	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	14

PÅTEGNINGER

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017 for Ejerlejlighedernes Landsforening.

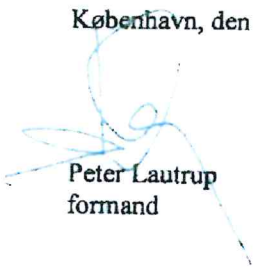
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

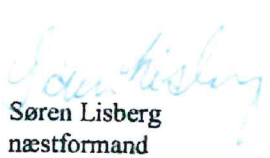
Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til godkendelse på delegeretmødet.

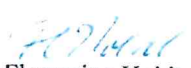
København, den 5. april 2018


Peter Lautrup
formand


Søren Lisberg
næstformand


Torben Vonsild
kasserer


Erik Hjulmand


Flemming Holdt


Jens Anker Hansen


Claus Rohde


Peer Bo Pedersen


Susanne Rendtorff

PÅTEGNINGER

Den uafhængige revisors påtegning

Til bestyrelsen i Ejerlejlighedernes Landsforening

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerlejlighedernes Landsforening for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 i overensstemmelse med 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen 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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugere 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 ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens 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 konklusion 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 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig

fejlinformation.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Frederiksberg, den 5. april 2018
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Henrik Reedtz
statsaut. revisor
mne24830

LEDELSESBERETNING

FORENINGSOPLYSNINGER

Ejerlejlighedernes Landsforening
Nørre Voldgade 2
1358 København K

Telefon: 33 12 25 34
Hjemmeside: www.ejl.dk
E-mail: ejl@ejl.dk

CVR-nr.: 61 37 50 15
Stiftet: 25. april 1972
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Forretningsudvalg:

Peter Lautrup (formand)
Søren Lisberg (næstformand)
Torben Vonsild (kasserer)

Revision:

ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
Osvold Helmuths Vej 4
Postboks 250
2000 Frederiksberg

Delegeretmøde:

Delegeretmødet afholdes den 30. april 2018 i Grundejernes Hus, Nørre Voldgade 2, 1358 København K.

LEDELSESBERETNING

HOVED-/NØGLETAL

Udvalgte hoved- og nøgletal for de seneste 5 år kan opgøres således:

Hovedtal i t.kr.	2017	2016	2015	2014	2013
Indtægter	664	641	633	643	663
Driftsudgifter	-633	-648	-623	-722	-734
Årets resultat	31	-5	13	-73	-62
Balancesum	580	275	400	210	263
Egenkapital	61	30	34	22	95
Egenkapital inkl. dispositionsfond	151	120	124	112	185
Nøgletal					
Soliditetsgrad, %	10,5	10,9	8,8	10,4	36,1
Soliditetsgrad inkl. dispositionsfond	26,0	43,6	31,3	53,3	70,3
Antal medarbejdere 1)	-	-	-	1	1

1) Opgjort efter ATP-metoden.

Foreningens medarbejder er fratrådt ultimo august 2014 og foreningen har herefter ikke nogen ansatte. Foreningens sekretariatsbetjening udføres fuldt ud af Ejendomsforeningen Danmark.

Nøgletallene er beregnet efter Finansanalytikerforeningens "Anbefalinger". Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

LEDELSESBERETNING

Resultatet for 2017

Foreningen har i 2017 realiseret et overskud på 31 t.kr. mod et underskud på 5 t.kr. i 2016.

Resultatet er bedre end forventet pga. en genforhandling af administrationsaftalen med Ejendomsforeningen Danmark.

Medlemskontingenter har været stigende ift. budgettet.

Annoncetegning på foreningens hjemmeside har udviklet sig langsommere end forventet, og i forhold til budgettet er resultatet påvirket negativt med 33 t.kr.

Der har i 2017 været betydelig aktivitet i bestyrelsen, dels med deltagelse i udvalgsarbejde med modernisering af ejerlejlighedsloven, dels med videreudvikling af foreningens hjemmeside.

Som følge af travlhed med udvalgsarbejde, er der kun afholdt få kurser for medlemmerne i 2017. Et kursusprogram for 2018 er under implementering.

Initiativerne er sat i gang for yderligere at styrke servicen overfor foreningens medlemmer, og det er bestyrelsens forventning, at arbejdsindsatsen vil medvirke til at fastholde de nuværende medlemmer, samt at de på sigt vil medvirke til tilgang af nye medlemmer.

Forventninger til 2018 og 2019

Bestyrelsen forventer, at der gennem en fortsat stram økonomisk styring og stigende kontingent- og annonceindtægter, vil være overskud i 2018 og 2019. Dette vil give mulighed for at styrke servicen overfor foreningens medlemmer.

Der er ikke frem til 5. april 2018 indtruffet begivenheder, der har haft væsentlig indvirkning på foreningens finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Ejerlejlighedernes Landsforening er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Skemapligt

Resultatopgørelsens og balancens poster er tilpasset til foreningens særlige forhold.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

RESULTATOPGØRELSEN

Indtægter

Kontingentindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode som kontingentet vedrører. Kontingentperioden er sammenfaldende med regnskabsåret.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og - omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab vedrørende værdipapirer og gæld.

Skat af årets resultat

Ejerlejlighedernes Landsforening er skattepligtig efter Selskabsskattelovens § 1 nr. 6, men beskattes alene af erhvervsmæssige indtægter.

BALANCEN

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Værdipapirer

Børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi på balancedagen, idet obligationer udtrukket 2. januar optages til kurs pari.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter periodisering af væsentlige indtægter og udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til nettorealisationseværdi.

Generelt

I talopstillinger anvendes minus til negative resultater og fradragposter. Regnskabet aflægges i DKK.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nøgletal

Nøgletal er beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings ”Anbefalinger”

Soliditetsgrad:

$$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Aktiver i alt, ultimo}}$$

Soliditetsgrad incl. dispositionsfond:

$$\frac{\text{Egenkapital incl. dispositionsfond ultimo} \times 100}{\text{Aktiver i alt, ultimo}}$$

RESULTATOPGØRELSE

		2017	2016 t.kr.
Note	Indtægter		
	Medlemskontingenter	656.534	605
	Annoncer	6.500	33
	Øvrige indtægter	1.200	2
	Indtægter i alt	664.234	641
	Omkostninger		
	Kontorhold m.v.	-500.000	-527
	Porto	-5.084	-4
	Forsikring	-3.904	-4
	EDB-omkostninger/hjemmeside	-20.246	-9
	Revision	-25.809	-21
	Tidsskrifter/litteratur/aviser	-679	-4
	Dansk Selskab for Boligret	-1.596	-2
	Mødeomkostninger, rejseudgifter, repræsentation	-71.600	-77
	Regulering af delmoms	84	0
	Hensat til tab på debitorer	-4.600	0
	Omkostninger i alt	-633.434	-648
	Resultat før finansielle poster	30.800	-7
1	Finansielle poster	231	2
	Resultat før skat	31.031	-5
	Skat af årets resultat	0	0
	Periodens resultat	31.031	-5
	Resultatdisponering		
	Henlagt til overført resultat	31.031	-5
	Resultatdisponering i alt	31.031	-5

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017

<u>Note</u>		<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u> t.kr.
	AKTIVER		
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende moms	3.666	0
	Debitorer	12.895	0
	Periodeafgrænsningsposter	4.131	20
		<u>20.692</u>	<u>20</u>
2	Værdipapirer	26.697	28
	Likvide beholdninger	532.807	228
	Omsætningsaktiver i alt	<u>559.504</u>	<u>256</u>
	Aktiver i alt	<u>580.196</u>	<u>276</u>
<u>Note</u>	PASSIVER		
3	Egenkapital		
	Overført resultat	60.667	30
	Dispositionsfond	90.000	90
	Egenkapital i alt	<u>150.667</u>	<u>120</u>
	Gældsforpligtelser		
	Kreditorer	399.635	156
	Debitorer i kredit	4.300	0
	Øvrige skyldige omkostninger/revision	25.594	0
	Gældsforpligtelser i alt	<u>429.529</u>	<u>156</u>
	Passiver ialt	<u>580.196</u>	<u>276</u>
4	Eventualposter og pantsætninger		

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

<u>Note</u>	31/12/17	31/12/16 t.kr.
1 Finansielle poster		
Udbytte Aktier	1.456	1
Ukke realiserede kursreguleringer	-1.225	1
	<u>231</u>	<u>2</u>
2 Værdipapirer		
Aktier Nordea	26.697	28
	<u>26.697</u>	<u>28</u>
3 Egenkapital		
Overført resultat 1 januar 2017	29.637	35
Overført jf. resultatdisponering	31.031	-5
	<u>60.668</u>	<u>30</u>
4 Eventualposter og pantsætninger		
Foreningen har ingen eventualforpligtelser eller eventualaktiver		