



Registreret revisionspartnerselskab
Gl. Ringstedvej 61, 1.
4300 Holbæk
Info@rrgruppen.dk
www.rrgruppen.dk
Telefon: +45 72 30 13 10
Telefax: +45 70 14 14 88
CVR: DK 33 77 11 77
Bank: 9040 4577188918

EDC Mæglerne Westermann A/S

Labæk 10
4300 Holbæk
CVR-nr. 26020379

Årsrapport 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. juli 2018.

Thomas Westermann
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors erklæringer.....	3
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter.....	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for EDC Mæglerne Westermann A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 2. juli 2018

Direktionen

Thomas Westermann

Bestyrelsen

Michael Stounberg

Lone Michelle Albrechtsen

Thomas Westermann

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i EDC Mæglerne Westermann A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EDC Mæglerne Westermann A/S for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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

Den uafhængige revisors erklæringer

Holbæk, den 2. juli 2018

Revision & Rådgivningsgruppen

Registreret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33771177

Carsten Thomsen
Partner, registreret revisor
MNE-nr. mne17363

This document has esignatur Agreement-ID: d8003607p.WKQ12316993

Virksomhedsoplysninger

Selskab

EDC Mæglerne Westermann A/S
Labæk 10
4300 Holbæk

CVR-nummer: 26020379
Regnskabsperiode: 1. januar 2017 - 31. december 2017

Bestyrelse

Michael Stounberg
Lone Michelle Albrektsen
Thomas Westermann

Direktion

Thomas Westermann

Revisor

Revision & Rådgivningsgruppen
Registreret revisionspartnerselskab
Gl. Ringstedvej 61, 1.
4300 Holbæk

Kontaktpersoner:

Carsten Thomsen
Christian Fisker

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter har i lighed med tidligere år været drift af ejendomsmæglervirksomhed.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på TDKK 127 og en negativ egenkapital på TDKK 167.

Årets udvikling og resultat anses for værende mindre tilfredsstillende.

Selskabet har positive forventninger til året 2018, hvorved der forventes et forbedret resultat for 2018. Selskabet har i starten af år 2018 ændret sin sammensætning af medarbejdere med langt mere fokus på salg og samtidig ændret prisstrukturen for opkrævning af salær. Disse ændringer er begge medvirkende til et forbedret resultat for 2018.

Selskabet har tabt mere end 50% af virksomhedskapitalen. Det er ledelsens overordnede vurdering, at selskabets virksomhedskapital inden for en kortere årrække reetableres via fremtidig positiv drift.

På baggrund af den forventede positive indtjening er det ledelsens vurdering, at der ikke er problemer med going concern og aflægges derfor årsrapporten med fortsat drift for øje.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EDC Mæglerne Westermann A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder og er aflagt i danske kroner.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger samt andre driftsindtægter er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Leasingkontrakter

Leasingydelse på kontrakter og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Virksomhedens samlede forpligtelser vedrørende leasing- og lejeaftaler oplyses under kontraktlige forpligtelser.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der indgår forventede brugstider som følger:

Indretning af lejede lokaler	10 år, scrapværdi 0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år, scrapværdi 0%

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele, som består af unoterede aktier, måles til dagsværdi på balancedagen.

Deposita måles til anskaffelsessummen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Note	Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	2017 DKK	2016 1.000 DKK
	Bruttofortjeneste	3.655.762	3.650
1	Personaleomkostninger	3.506.087	3.349
	Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	70.446	63
	Ordinært resultat før finansielle poster	79.228	238
	Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	177.000	57
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	13.468	14
	Andre finansielle omkostninger	156.146	153
	Resultat før skat	113.551	156
	Skat af årets resultat	-13.400	21
	Årets resultat	126.951	135
	Overført fra tidligere år	-793.913	-929
	Årets resultat	126.951	135
	Til disposition	-666.962	-794
	Overført til næste år	-666.962	-794
	Disponeret i alt	-666.962	-794

This document has esignatur Agreement-ID: d8003607p.WKQ12316993

Note	Balance 31. december	2017 DKK	2016 1.000 DKK
	Aktiver		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Indretning af lejede lokaler	3.600	49
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	43.266	28
	Materielle anlægsaktiver i alt	46.866	77
	Finansielle anlægsaktiver		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.045.400	868
	Deposita	77.920	78
	Finansielle anlægsaktiver i alt	1.123.320	946
	Anlægsaktiver i alt	1.170.187	1.024
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.378.889	756
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	46.597	16
	Andre tilgodehavender	335.368	323
	Udskudt skatteaktiv	11.961	6
	Tilgodehavender i alt	1.772.814	1.100
	Omsætningsaktiver i alt	1.772.814	1.100
	Aktiver i alt	2.943.001	2.124

Note	Balance 31. december	2017 DKK	2016 1.000 DKK
	Passiver		
	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	500.000	500
	Overført resultat	-666.962	-794
	Egenkapital i alt	-166.962	-294
	Langfristede gældsforpligtelser		
	Kreditinstitutter i øvrigt	882.283	1.027
2	Langfristede gældsforpligtelser i alt	882.283	1.027
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet del af langfristet gæld	144.000	156
	Kreditinstitutter i øvrigt	996.927	737
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	156.725	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	188.765	106
	Anden gæld	741.263	392
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.227.680	1.391
	Gældsforpligtelser i alt	3.109.963	2.418
	Passiver i alt	2.943.001	2.124
3	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
4	Kontraktlige forpligtelser		
5	Eventualposter m.v.		

Noter	2017	2016
	DKK	1.000 DKK

1 Personalemkostninger

Lønninger	3.192.080	3.051
Pensioner	60.677	68
Andre udgifter til social sikring	253.330	230
Personalemkostninger i alt	3.506.087	3.349

Gennemsnitlig antal beskæftigede medarbejdere 9.

2 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: TDDK 43.

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

4 Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har indgået operationelle leje- og leasingaftaler for samlet TDKK 358 med en restløbetid på 3-6 måneder.

5 Eventualposter m.v.

Selskabet hæfter solidarisk med de øvrige selskaber i koncernen for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter på renter, royalties og udbytter. Den samlede selskabsskat fremgår af årsrapporten for Westermann Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Carsten Thomsen

Som Registreret revisor
På vegne af RR Gruppen P/S
RID: 36115426
Tidspunkt for underskrift: 02-07-2018 kl.: 13:24:51
Underskrevet med NemID

NEM ID

Lone Michelle Albrektsen

Som Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-881478139897
Tidspunkt for underskrift: 02-07-2018 kl.: 12:44:29
Underskrevet med NemID

NEM ID

Michael Stounberg

Som Bestyrelsesformand
PID: 9208-2002-2-948484211244
Tidspunkt for underskrift: 02-07-2018 kl.: 12:40:35
Underskrevet med NemID

NEM ID

Thomas Westermann

Som Dirigent
PID: 9208-2002-2-021651583076
Tidspunkt for underskrift: 02-07-2018 kl.: 13:32:09
Underskrevet med NemID

NEM ID

Thomas Westermann

Som Direktør og bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-021651583076
Tidspunkt for underskrift: 02-07-2018 kl.: 13:32:09
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: d8003607pWKQ12316993