



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 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. maj 2017.

Thomas Westermann
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	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 2016 - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 15. maj 2017

Direktionen


Thomas Westermann

Bestyrelsen


Michael Stounberg


Thomas Westermann



Lone Michelle Albrechtsen

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 2016 - 31. december 2016. 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til note 3 i regnskabet, hvoraf fremgår, at det for indeværende år er usikkert, om der opnås tilsagn om finansiering af driften og de nødvendige investeringer i de kommende år, men at det er ledelsens vurdering, at et sådan tilsagn vil blive opnået, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Holbæk, den 15. maj 2017

Revision & Rådgivningsgruppen
Registreret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33771177


Carsten Thomsen
Partner, registreret revisor

Virksomhedsoplysninger

Selskab

EDC Mæglerne Westermann A/S
Labæk 10
4300 Holbæk

CVR-nummer: 26020379
Regnskabsperiode: 1. januar 2016 - 31. december 2016

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

Hovedaktivitet

Selskabets vigtigste forretningsområder er ejendomsmæglervirksomhed med deraf afledte aktiviteter.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på TDKK 135 og en negativ egenkapital på TDKK 294.

Årets udvikling og resultat anses for værende mindre tilfredsstillende.

Trods det positive resultat er ledelsen opmærksom på, at selskabet til stadighed skal tilføres likviditet, samt at kapacitetsomkostningerne skal tilpasses selskabets omsætning.

Selskabet har positive forventninger til ejendomsmarkedet i 2017, hvorved der forventes et forbedret resultat for 2017.

Trods de positive tendenser på boligmarkedet stiller nuværende aftaler om afvikling af gæld fortsat store krav til indtjening og likviditetsfrembringelse, hvilket har stor opmærksomhed for de kommende år, hvorfor en tæt og åben dialog med vore finansielle samarbejdsparter er planlagt og nødvendig for en anderledes fremtidigt mindre belastende gældsafvikling.

Ledelsen er endvidere opmærksom på, at selskabet i tidligere år har tabt hele selskabskapitalen. Det vurderes på basis af den nuværende kundemasse, personalesammensætning, indtjening og opdaterede økonomiske plan for virksomheden, at kapitalen kan reetableres gennem fremtidig drift. Det er ledelsens forventning, at selskabet fremover vil forbedre indtjeningen og realisere større overskud fremadrettet, således at kapitalen forventes reetableret inden for 2-3 år.

De nuværende kreditfaciliteter forventes opretholdt og den nødvendige likviditet forventes stillet til rådighed.

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EDC Mæglerne Westermann A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder og er aflagt i danske kroner.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling.

Regnskabspraksis er ændret, således at beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis i år og fremover ikke længere indeholder forudsætningerne for amortiseret kostpris, men derimod er mere detaljerede omkring dagsværdier og kapitalværdier.

Ændringen er sket, idet årsregnskabsloven nu kræver dette. Ændringen har ikke haft betydning for resultat eller egenkapital. Det har således ikke været nødvendigt at indregne ændringen på egenkapitalen primo, ligesom ændringen ikke har haft betydning for sammenligningstallene.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsenterings- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet 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

Leasingydelser 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 anskaffessummen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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 nettorealisationsværdi.

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 nominal værdi.

Note	Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	2016 DKK	2015 1.000 DKK
	Bruttofortjeneste	3.650.412	3.764
1	Personaleomkostninger	3.349.447	3.560
	Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	63.031	56
	Ordinært resultat før finansielle poster	237.934	148
	Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	57.400	113
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	13.610	11
	Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	422	3
	Andre finansielle omkostninger	152.794	210
	Resultat før skat	155.727	60
	Skat af årets resultat	20.519	-42
	Årets resultat	135.208	102
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført fra tidligere år	-929.121	-1.031
	Årets resultat	135.208	102
	Til disposition	-793.913	-929
	Overført til næste år	-793.913	-929
	Disponeret i alt	-793.913	-929

Note	Balance 31. december	2016 DKK	2015 1.000 DKK
	Aktiver		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Indretning af lejede lokaler	49.201	95
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	28.269	31
	Materielle anlægsaktiver i alt	77.471	126
	Finansielle anlægsaktiver		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	868.400	811
	Deposita	77.920	84
	Finansielle anlægsaktiver i alt	946.320	895
	Anlægsaktiver i alt	1.023.791	1.021
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	755.610	1.101
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	16.306	0
	Andre tilgodehavender	322.513	330
	Udskudt skatteaktiv	5.801	66
	Tilgodehavender i alt	1.100.230	1.497
	Omsætningsaktiver i alt	1.100.230	1.497
	Aktiver i alt	2.124.021	2.518

Note	Balance 31. december	2016 DKK	2015 1.000 DKK
	Passiver		
	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	500.000	500
	Overført resultat	-793.913	-929
	Egenkapital i alt	-293.913	-429
	Langfristede gældsforpligtelser		
	Kreditinstitutter i øvrigt	1.026.956	1.184
2	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.026.956	1.184
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet del af langfristet gæld	156.000	145
	Kreditinstitutter i øvrigt	736.660	774
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	106.123	155
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	32
	Anden gæld	392.196	657
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.390.978	1.763
	Gældsforpligtelser i alt	2.417.934	2.947
	Passiver i alt	2.124.021	2.518
3	Usikkerheder om going concern		
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5	Kontraktlige forpligtelser		
6	Eventualposter m.v.		

Noter	2016	2015
	DKK	1.000 DKK
1		
Personaleomkostninger		
Lønninger	3.051.126	3.258
Pensioner	67.918	90
Andre udgifter til social sikring	230.404	212
Personaleomkostninger i alt	3.349.447	3.560

Gennemsnitlig antal beskæftigede medarbejdere 9.

2 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: TDKK 271.

3 Usikkerheder om going concern

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på TDKK 135 og en negativ egenkapital på TDKK 294.

Årets udvikling og resultat anses for værende mindre tilfredsstillende.

Trods det positive resultat er ledelsen opmærksom på, at selskabet til stadighed skal tilføres likviditet, samt at kapacitetsomkostningerne skal tilpasses selskabets omsætning.

Selskabet har positive forventninger til ejendomsmarkedet i 2017, hvorved der forventes et forbedret resultat for 2017.

Trods de positive tendenser på boligmarkedet stiller nuværende aftaler om afvikling af gæld fortsat store krav til indtjening og likviditetsfrembringelse, hvilket har stor opmærksomhed for de kommende år, hvorfor en tæt og åben dialog med vore finansielle samarbejdspartner er planlagt og nødvendig for en anderledes fremtidigt mindre belastende gældsafvikling.

Ledelsen er endvidere opmærksom på, at selskabet i tidligere år har tabt hele selskabskapitalen. Det vurderes på basis af den nuværende kundemasse, personalesammensætning, indtjening og opdaterede økonomiske plan for virksomheden, at kapitalen kan reetableres gennem fremtidig drift. Det er ledelsens forventning, at selskabet fremover vil forbedre indtjeningen og realisere større overskud fremadrettet, således at kapitalen forventes reetableret inden for 2-3 år.

De nuværende kreditfaciliteter forventes opretholdt og den nødvendige likviditet forventes stillet til rådighed.

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

Noter	2016	2015
	DKK	1.000 DKK
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
	Ingen.	
5	Kontraktlige forpligtelser	
	Selskabet har indgået operationelle leje- og leasingaftaler for samlet TDKK 405 med en restløbetid på 6-15 måneder.	
6	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 administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.	