



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 A  
4300 Holbæk  
CVR-nr. 26020379

### Årsrapport 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2016

Thomas Westermann  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Ledespåtegning .....	2
Den uafhængige revisors erklæringer .....	3
Selskabsoplysninger.....	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 2015 - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 31. maj 2016

Direktionen



Thomas Westermann

Bestyrelsen



Thomas Westermann

Lone Albrechtsen  
Lone Albrechtsen



Winnie 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 2015 - 31. december 2015. 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

### 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Supplerende oplysninger vedrørende 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 4 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, aftale og øvrig regulering

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

Holbæk, den 31. maj 2016

### Revision & Rådgivningsgruppen

Registreret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33771177



Carsten Thomsen  
Partner, registreret revisor

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

EDC Mæglerne Westermann A/S

Labæk 10 A

4300 Holbæk

CVR-nummer:

26020379

Regnskabsperiode:

1. januar 2015 - 31. december 2015

### Bestyrelse

Thomas Westermann

Winnie Westermann

Lone Albrechtsen

### 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 2015 udviser et overskud på TDKK 102 og en negativ egenkapital på TDKK 429.

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 2016, hvorved der forventes et positivt resultat for 2016.

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.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for EDC Mæglerne Westermann A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder og er aflagt i danske kroner.

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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, 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 årsrapporten 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.

## 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 kontrakternes løbetid. Virksomhedens samlede forpligtelser vedrørende leasing- og lejeaftaler oplyses under kontraktlige forpligtelser.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

### 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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

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 i balancen til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### 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 gældsmetode 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

Gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Note	Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.764.140</b>	<b>3.063</b>
1	Personaleomkostninger	3.560.183	2.596
	Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	55.526	140
	<b>Ordinært resultat før finansielle poster</b>	<b>148.431</b>	<b>328</b>
	Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	112.800	77
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	11.405	4
	Andre finansielle indtægter	0	1
	Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	2.719	0
	Andre finansielle omkostninger	210.093	239
	<b>Resultat før skat</b>	<b>59.824</b>	<b>170</b>
	Skat af årets resultat	-42.308	29
	<b>Årets resultat</b>	<b>102.132</b>	<b>141</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført fra tidligere år	-1.031.254	-1.173
	Årets resultat	102.132	141
	<b>Til disposition</b>	<b>-929.121</b>	<b>-1.031</b>
	Overført til næste år	-929.121	-1.031
	<b>Disponeret i alt</b>	<b>-929.121</b>	<b>-1.031</b>

Note	Balance 31. december	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	<b>Aktiver</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Indretning af lejede lokaler	94.803	140
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	30.924	18
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>125.727</b>	<b>158</b>
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	811.000	698
	Deposita	84.302	84
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>895.302</b>	<b>783</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.021.029</b>	<b>941</b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.101.042	1.566
	Andre tilgodehavender	329.987	79
	Udskudt skatteaktiv	65.843	59
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>1.496.872</b>	<b>1.705</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.496.872</b>	<b>1.705</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.517.901</b>	<b>2.645</b>

Note	Balance 31. december	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	<b>Passiver</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Virksomhedskapital	500.000	500
	Overført resultat	-929.121	-1.031
2	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-429.121</b>	<b>-531</b>
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Kreditinstitutter i øvrigt	1.183.674	0
3	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.183.674</b>	<b>0</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Kortfristet del af langfristet gæld	144.650	1.415
	Kreditinstitutter i øvrigt	774.267	816
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	155.189	191
	Gæld til tilknyttede virksomheder	32.295	75
	Anden gæld	656.948	679
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.763.348</b>	<b>3.177</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.947.022</b>	<b>3.177</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>2.517.901</b>	<b>2.645</b>
4	Usikkerheder om going concern		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6	Kontraktlige forpligtelser		
7	Eventualposter m.v.		



Noter	2015	2014	
	DKK	1.000 DKK	
<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	3.258.423	2.395	
Pensioner	89.842	49	
Andre udgifter til social sikring	211.918	153	
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>3.560.183</b>	<b>2.596</b>	
<b>2</b>	<b>Egenkapital</b>		
	Virksomheds- kapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Saldo primo	500.000	-1.031.254	-531.254
Årets resultat	0	102.132	102.132
<b>Saldo ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>-929.121</b>	<b>-429.121</b>

Virksomhedskapitalen er sammensat af 500 aktier á DKK 1.000

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: TDKK 483.

#### 4 Usikkerheder om going concern

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på TDKK 102 og en negativ egenkapital på TDKK 429.

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 2016, hvorved der forventes et positivt resultat for 2016.

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 aflægges derfor årsrapporten med fortsat drift for øje

#### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

#### 6 Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har indgået operationelle leje- og leasingaftaler for samlet TDKK 452 med en restløbetid på 6-27 måneder.

#### 7 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.