

## **EDC Mæglerne Westermann A/S**

**Tølløsevej 4  
4340 Tølløse**

**CVR-nummer 26020379**

### **Årsrapport**

**1. januar 2021 - 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 10. maj 2022

---

Thomas Westermann  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

EDC Mæglerne Westermann A/S  
Tølløsevej 4  
4340 Tølløse

CVR-nummer: 26020379

### Bestyrelse

Michael Stounberg  
Jakob Juul Westermann  
Thomas Westermann

### Direktion

Thomas Westermann

### Revisor

Dansk Revision Holbæk  
Godkendt revisionspartnerselskab  
Havnepladsen 6  
4300 Holbæk

### Kontaktpersoner:

Kim Pilegaard Melin  
Michael Hjorth Danielsen

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2021 - 31. december 2021 for EDC Mæglerne Westermann A/S.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen og direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tølløse, 10. maj 2022

### Direktionen:

Thomas Westermann

### Bestyrelsen:

Michael Stounberg  
Formand

Jakob Juul Westermann

Thomas Westermann

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i EDC Mæglerne Westermann A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for EDC Mæglerne Westermann A/S for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, selskabets ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holbæk, 10. maj 2022

### Dansk Revision Holbæk

Godkendt revisionspartnerselskab, CVR-nr. 28853343

Kim Pilegaard Melin

Partner, statsautoriseret revisor

mne34580

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at drive ejendomsmæglerforretning.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Selskabets drift har været negativt påvirket af en ekstraordinær engangsomkostning på t.kr. 285 i forbindelse med ophævelse af en leasingaftale.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

		2021	2020
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>4.059.981</b>	<b>3.935</b>
1	Personaleomkostninger	-3.121.570	-2.268
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-104.195	-81
	Nedskrivning af omsætningsaktiver	-50.000	275
	Andre driftsomkostninger	-15.898	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>768.318</b>	<b>1.861</b>
	Indtægter af andre kapitalandele	86.925	0
2	Finansielle indtægter	71.964	75
3	Finansielle omkostninger	-48.622	-121
	<b>Resultat før skat</b>	<b>878.586</b>	<b>1.815</b>
4	Skat af årets resultat	-217.493	-372
	<b>Årets resultat</b>	<b>661.093</b>	<b>1.443</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat	661.093	1.443
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>661.093</b>	<b>1.443</b>

Note	Balance	2021 DKK	2020 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
	Indretning af lejede lokaler	127.170	173
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	211.724	294
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>338.894</b>	<b>467</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	610.815	597
	Deposita	29.157	29
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>639.972</b>	<b>626</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>978.865</b>	<b>1.093</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	70
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	33.837	149
	Andre tilgodehavender	1.274.241	632
	Periodeafgrænsningsposter	54.137	61
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>1.362.215</b>	<b>912</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>403.808</b>	<b>255</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.766.024</b>	<b>1.167</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.744.889</b>	<b>2.259</b>



Note	Balance	2021 DKK	2020 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
5	Virksomhedskapital	500.000	500
	Overført resultat	-246.632	-908
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>253.368</b>	<b>-408</b>
	Hensættelser til udskudt skat	16.096	18
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>16.096</b>	<b>18</b>
	Andre pengekreditorer	794.718	956
	Anden gæld	53.829	53
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>848.547</b>	<b>1.009</b>
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	56.207	87
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	469.639	267
	Selskabsskat	214.732	97
	Anden gæld	886.300	1.189
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.626.878</b>	<b>1.641</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.475.425</b>	<b>2.649</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>2.744.889</b>	<b>2.259</b>
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitaloppgørelse**

---

<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	500	-908	-408
Årets resultat	0	661	661
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500</b>	<b>-247</b>	<b>253</b>

Noter	2021	2020	
	DKK	1.000 DKK	
<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>		
	Løn og gager	2.748.534	1.987
	Pensioner	90.579	43
	Andre omkostninger til social sikring	70.959	51
	Øvrige personaleomkostninger	211.499	188
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>3.121.570</b>	<b>2.268</b>
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 6 beskæftigede (sidste år 5).		
<b>2</b>	<b>Finansielle indtægter</b>		
	Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	5.789	30
	Andre finansielle indtægter	66.176	45
	<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>71.964</b>	<b>75</b>
<b>3</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>		
	Renter tilknyttede virksomheder	0	14
	Andre finansielle omkostninger	48.622	107
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>48.622</b>	<b>121</b>
<b>4</b>	<b>Skat af årets resultat</b>		
	Skat af årets resultat	219.252	93
	Regulering af udskudt skat	-1.759	279
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>217.493</b>	<b>372</b>
<b>5</b>	<b>Virksomhedskapital</b>		
	Virksomhedskapital, primo	500.000	500
	<b>Virksomhedskapital i alt</b>	<b>500.000</b>	<b>500</b>

Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier á DKK 1.000 eller multipla heraf.

Selskabskapitalen har ikke været ændret de seneste 5 regnskabsår.

		2021	2020
<b>Noter</b>		DKK	1.000 DKK
<b>6</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	53.829	53
<b>7</b>	<b>Eventualforpligtelser</b>		
	Selskabet har indgået kontrakter på butikslokaler med henholdsvis opsigelsesfrister på 3 måneder og 6 måneder. Der påhviler selskabet en forpligtelse på samlet TDK 28.		
	Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Westermann Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.		
<b>8</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
	Ingen.		

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

### 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 tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, operationelle leasingomkostninger mv.

#### Leasingkontrakter

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

#### 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, samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

#### 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 poster 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).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Indretning af lejede lokaler	5 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

#### Finansielle anlægsaktiver

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

Deposita måles til kostpris.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger samt let realisable værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

#### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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.



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Thomas Westermann

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-021651583076

IP: 77.66.xxx.xxx

2022-05-11 06:38:16 UTC

NEM ID 

## Thomas Westermann

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-021651583076

IP: 77.66.xxx.xxx

2022-05-11 06:38:16 UTC

NEM ID 

## Michael Stounberg

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-948484211244

IP: 194.255.xxx.xxx

2022-05-11 08:47:06 UTC

NEM ID 

## Jakob Juul Westermann

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-725183786966

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-05-11 08:47:37 UTC

NEM ID 

## Kim Pilegaard Melin

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:28853343-RID:79532087

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-05-11 12:03:53 UTC

NEM ID 

## Thomas Westermann

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-021651583076

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-05-11 12:21:15 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: OCOKF-DQCM8-HKPIA-J0HQY-AAGDL-UNTD8

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>