

EDC Mæglerne Westermann A/S

Tølløsevej 4

4340 Tølløse

CVR-nummer 26020379

Årsrapport

1. januar 2020 - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 8. april 2021

Thomas Westermann
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|----------|
| Selskabsoplysninger | 2 |
| Påtegning og erklæring | |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Årsregnskab | |
| 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

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2020 - 31. december 2020 for EDC Mæglerne Westermann A/S.

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

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tølløse, 8. april 2021

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 2020 - 31. december 2020 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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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, 8. april 2021

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 solgt en afdeling i årets løb, dette har påvirket årets resultat for perioden. Tillige har det bevirket at selskabets kapacitetsomkostninger er ændret væsentligt, hvorved selskabet kan navigere i høj- og lavkonjunktur.

Årets resultat er det bedste i selskabets historie, men er påvirket af ekstraordinær omkostninger, der ikke vedr. salg af driftsenheden på TDKK 420.

I årets løb er, der tillige arbejdet med gældssiden, hvorved den langfristede gæld er steget med TDKK 713 og den kortfristede gæld er nedbragt med TDKK 2.059.

Årets udvikling og resultat anses for værende yderst tilfredsstillende.

| | | 2020 | 2019 |
|--|--|------------------|---------------|
| Note | Resultatopgørelse | DKK | 1.000 DKK |
| Perioden 1. januar - 31. december | | | |
| | Bruttofortjeneste | 3.935.207 | 2.642 |
| 1 | Personaleomkostninger | -2.268.432 | -3.477 |
| | Afskrivninger, anlægsaktiver | -80.944 | -83 |
| | Nedskrivning af omsætningsaktiver | 275.224 | -525 |
| | Andre driftsomkostninger | 0 | -10 |
| | Resultat før finansielle poster | 1.861.055 | -1.453 |
| | Indtægter af andre kapitalandele | 0 | 249 |
| 2 | Finansielle indtægter | 74.784 | 20 |
| | Finansielle omkostninger | -120.781 | -370 |
| | Resultat før skat | 1.815.057 | -1.553 |
| 3 | Skat af årets resultat | -372.059 | 178 |
| | Årets resultat | 1.442.998 | -1.375 |
| Forslag til resultatdisponering: | | | |
| | Overført resultat | 1.442.998 | -1.375 |
| | Resultatdisponering i alt | 1.442.998 | -1.375 |

| Note | Balance | 2020 DKK | 2019 1.000 DKK |
|---------------------------------|--|------------------|-------------------|
| Aktiver pr. 31. december | | | |
| | Indretning af lejede lokaler | 172.769 | 52 |
| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 294.218 | 338 |
| | Materielle anlægsaktiver | 466.987 | 390 |
| | Andre værdipapirer og kapitalandele | 596.991 | 894 |
| | Deposita | 28.591 | 64 |
| | Finansielle anlægsaktiver | 625.582 | 957 |
| | Anlægsaktiver i alt | 1.092.569 | 1.347 |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 69.545 | 461 |
| 4 | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 148.861 | 0 |
| | Udskudte skatteaktiver | 0 | 280 |
| | Tilgodehavende skat | 0 | 38 |
| | Andre tilgodehavender | 632.273 | 15 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 61.136 | 3 |
| | Tilgodehavender | 911.815 | 797 |
| | Likvide beholdninger | 254.958 | 0 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 1.166.773 | 797 |
| | Aktiver i alt | 2.259.342 | 2.145 |

| Note | Balance | 2020 DKK | 2019 1.000 DKK |
|----------------------------------|--|------------------|-------------------|
| Passiver pr. 31. december | | | |
| 5 | Virksomhedskapital | 500.000 | 500 |
| | Overført resultat | -907.725 | -2.351 |
| | Egenkapital i alt | -407.725 | -1.851 |
| | Hensættelser til udskudt skat | 17.855 | 0 |
| | Hensatte forpligtelser | 17.855 | 0 |
| | Andre pengekreditorer | 955.842 | 272 |
| | Anden gæld | 52.775 | 23 |
| 6 | Langfristede gældsforpligtelser | 1.008.617 | 295 |
| | Kreditinstitutter | 0 | 1.491 |
| | Modtagne forudbetalinger fra kunder | 87.250 | 72 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 267.198 | 336 |
| | Selskabsskat | 97.132 | 0 |
| | Anden gæld | 1.189.015 | 1.802 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | 1.640.595 | 3.700 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 2.649.212 | 3.995 |
| | Passiver i alt | 2.259.342 | 2.145 |
| 7 | Eventualforpligtelser | | |
| 8 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

Egenkapitaloppgørelse

| Egenkapital | Virksom- hedskapi- tal | Overført resultat | I alt |
|-----------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|--------------|
| | 1.000 DKK | 1.000 DKK | 1.000 DKK |
| Perioden 1. januar - 31. december | | | |
| Saldo primo | 500 | -2.351 | -1.851 |
| Årets resultat | 0 | 1.443 | 1.443 |
| Egenkapital ultimo | 500 | -908 | -408 |

| Noter | 2020 | 2019 | |
|----------|---|------------------|--------------|
| | DKK | 1.000 DKK | |
| 1 | Personaleomkostninger | | |
| | Løn og gager | 1.986.803 | 2.980 |
| | Pensioner | 42.610 | 49 |
| | Andre omkostninger til social sikring | 50.832 | 67 |
| | Øvrige personaleomkostninger | 188.187 | 380 |
| | Personaleomkostninger i alt | 2.268.432 | 3.477 |
| | Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 9 beskæftigede (sidste år 9). | | |
| 2 | Finansielle indtægter | | |
| | Renteindtægter, tilknyttede virksomheder | 29.852 | 3 |
| | Andre finansielle indtægter | 44.932 | 17 |
| | Finansielle indtægter i alt | 74.784 | 20 |
| 3 | Skat af årets resultat | | |
| | Skat af årets resultat | 93.038 | 0 |
| | Regulering af udskudt skat | 279.021 | -178 |
| | Skat af årets resultat i alt | 372.059 | -178 |
| 4 | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | |
| | Westermann Holding ApS | 148.861 | 74 |
| | Hensat til forventet tab, tilknyttede virksomheder | 0 | -74 |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder i alt | 148.861 | 0 |
| | Af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder forfalder kr. 148.961 efter 1 år. | | |
| 5 | Virksomhedskapital | | |
| | Virksomhedskapital, primo | 500.000 | 500 |
| | Virksomhedskapital i alt | 500.000 | 500 |
| | Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier á DKK 1.000 eller multipla heraf. | | |

| | 2020 | 2019 |
|-------|------|-----------|
| Noter | DKK | 1.000 DKK |

Selskabskapitalen har ikke været ændret de seneste 5 regnskabsår.

6 Langfristede gældsforpligtelser

| | | |
|--|--------|----|
| Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år | 52.775 | 23 |
|--|--------|----|

7 Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået kontrakter på butikslokaler med henholdsvis opsigelsesfrister på 3 måneder og 6 måneder. Der påhviler selskabet en forpligtelse på samlet TDK 28. Herudover påhviler der selskabet en restforpligtelse på lejemålet der er i 2020 er frasolgt på TDK 67.

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.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til selskabets indtjeningskabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til omfattende omstrukturering af processer og grundlæggende strukurmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og –tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskaraktter.

Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af nedskrivning på mellemregninger. Dette forhold afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift, og er derfor med i denne note.

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 kontraktens 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 finansiel 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 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).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

| | | |
|---|------|-----|
| 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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.

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 registeret, og informationerne er listet herunder.

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

Jakob Juul Westermann

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-725183786966

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-04-08 15:06:46Z

NEM ID 

Michael Stounberg

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-948484211244

IP: 80.208.xxx.xxx

2021-04-10 13:40:17Z

NEM ID 

Thomas Westermann

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-021651583076

IP: 77.66.xxx.xxx

2021-04-12 10:03:08Z

NEM ID 

Thomas Westermann

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-021651583076

IP: 77.66.xxx.xxx

2021-04-12 10:03:08Z

NEM ID 

Kim Pilegaard Melin

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:28853343-RID:79532087

IP: 165.225.xxx.xxx

2021-04-15 20:29:09Z

NEM ID 

Thomas Westermann

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-021651583076

IP: 77.66.xxx.xxx

2021-04-16 06:57:16Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: KYLEP-1JVAY-UNBXG-800DA-YSDCF-ITK81

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>. 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>