

---

## **EDC Teis Graver - Dianalund ApS**

Dr Sells Vej 16, 4293 Dianalund

**CVR-nr. 26 67 12 05**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2025**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. marts 2026

---

Peter Jæger Nielsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

## Side

### Påtegninger

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2

### Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

### Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for EDC Teis Graver - Dianalund ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dianalund, den 5. marts 2026

### Direktion

Teis Henrik Graver

Peter Jæger Nielsen

 **bakertilly**

1

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## *Til kapitalejerne i EDC Teis Graver - Dianalund ApS*

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EDC Teis Graver - Dianalund ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

### 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.

Sorø, den 5. marts 2026

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Anne Cathrine Nielsen  
statsautoriseret revisor  
mne41368



## Selskabsoplysninger

Selskabet EDC Teis Graver - Dianalund ApS  
Dr Sells Vej 16  
4293 Dianalund  
CVR-nr.: 26 67 12 05  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025  
Stiftet: 27. juni 2002  
Hjemsted: Sorø

Direktion Teis Henrik Graver  
Peter Jæger Nielsen

Revisor Baker Tilly Denmark  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Storgade 24A  
4180 Sorø

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at drive ejendomsformidlingsvirksomhed og hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på kr. 355.890, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 397.846.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.639.770</b>	<b>1.327.066</b>
Personaleomkostninger	1	-1.210.486	-1.155.797
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>429.284</b>	<b>171.269</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-25.029	-19.800
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>404.255</b>	<b>151.469</b>
Finansielle indtægter	2	59.921	3.755
Finansielle omkostninger	3	-6.467	-5.394
<b>Resultat før skat</b>		<b>457.709</b>	<b>149.830</b>
Skat af årets resultat	4	-101.819	-34.394
<b>Årets resultat</b>		<b>355.890</b>	<b>115.436</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		350.000	118.000
Overført resultat		5.890	-2.564
		<b>355.890</b>	<b>115.436</b>

**Balance 31. december**

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0	0
Indretning af lejede lokaler	5	179.043	204.072
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>179.043</b>	<b>204.072</b>
Kapitalandele i kapitalinteresser	6	37.864	37.864
Deposita	7	10.000	10.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>47.864</b>	<b>47.864</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>226.907</b>	<b>251.936</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		76.007	25.548
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		125.680	140.794
Andre tilgodehavender		500	0
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		0	6.970
Periodeafgrænsningsposter		22.084	6.579
<b>Tilgodehavender</b>		<b>224.271</b>	<b>179.891</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>764.409</b>	<b>422.844</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>988.680</b>	<b>602.735</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>1.215.587</b>	<b>854.671</b>

## Balance 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		7.846	1.957
Foreslået udbytte for regnskabsåret		350.000	118.000
<b>Egenkapital</b>		<b>397.846</b>	<b>159.957</b>
Hensættelse til udskudt skat		38.760	23.181
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>38.760</b>	<b>23.181</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		229.557	169.381
Gæld til tilknyttede virksomheder		166.103	153.068
Selskabsskat		77.897	20.702
Anden gæld		294.313	232.086
Periodeafgrænsningsposter		11.111	96.296
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>778.981</b>	<b>671.533</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>778.981</b>	<b>671.533</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.215.587</b>	<b>854.671</b>
Leje- og leasingforpligtelser	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	40.000	1.956	118.000	159.956
Betalt ordinært udbytte	0	0	-118.000	-118.000
Årets resultat	0	5.890	350.000	355.890
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>40.000</b>	<b>7.846</b>	<b>350.000</b>	<b>397.846</b>

## Noter

	2025	2024
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.036.621	965.439
Pensioner	80.332	80.267
Andre omkostninger til social sikring	22.942	21.858
Andre personaleomkostninger	70.591	88.233
	<b>1.210.486</b>	<b>1.155.797</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	5.588	2.724
Andre finansielle indtægter	54.333	1.031
	<b>59.921</b>	<b>3.755</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	6.467	5.028
Andre finansielle omkostninger	0	366
	<b>6.467</b>	<b>5.394</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	86.240	20.702
Årets udskudte skat	15.579	13.692
	<b>101.819</b>	<b>34.394</b>

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af le- jede lokaler
	kr.	kr.
Kostpris 1. januar	<u>530.489</u>	<u>478.065</u>
Kostpris 31. december	<u>530.489</u>	<u>478.065</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	530.489	273.993
Årets afskrivninger	<u>0</u>	<u>25.029</u>
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>530.489</u>	<u>299.022</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>179.043</u></b>

<u>2025</u>	<u>2024</u>
kr.	kr.

### 6 Kapitalandele i kapitalinteresser

Kostpris 1. januar	37.864	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>37.864</u>
Kostpris 31. december	<u>37.864</u>	<u>37.864</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>37.864</u></b>	<b><u>37.864</u></b>

## Noter

### 7 Finansielle anlægsaktiver

	<u>Deposita</u> kr.
Kostpris 1. januar	<u>10.000</u>
Kostpris 31. december	<u>10.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u><u>10.000</u></u></b>

### 8 Leje- og leasingforpligtelser

Selskabet har indgået leje- og leasingaftaler, hvor forpligtelsen i hhv. restløbetiden og opsigelsesperioden udgør i alt 216 t.kr.

### 9 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet THG 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.

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen

**Noter**

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EDC Teis Graver - Dianalund ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2025 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 fordele 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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen i takt med levering af tjenesteydelserne (leveringsmetoden). Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver samt lønrefusioner.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter direkte omkostninger knyttet ejendomsmæglerdriften, herunder andre variable omkostninger, omkostninger til distribution. Regnskabsposten omfatter endvidere omkostninger til salg og reklame, bilomkostninger, administration og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

## Anvendt regnskabspraksis

### Brugstid Restværdi

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5-10 år 0 %

Indretning af lejede lokaler 10 år 0 %

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Kapitalandele i kapitalinteresser

Kapitalandele i kapitalinteresser måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### Andre finansielle anlægsaktiver

Andre finansielle anlægsaktiver, der består af deposita, måles til amortiseret kostpris på balancedagen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### 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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.