

# **TGP VIII Feeder 1 A/S**

Philip Heymans Allé 29, 2, 2900 Hellerup  
CVR-nr. 44 41 18 81

## **Årsrapport for regnskabsåret 26.10.23 - 31.12.24**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 04.06.25

Jacob Grosen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 16

---

---

**Selskabet**

---

TGP VIII Feeder 1 A/S  
c/o Assure A/S  
Philip Heymans Allé 29, 2  
2900 Hellerup  
Hjemsted: Hellerup  
CVR-nr.: 44 41 18 81  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Michael Brichmann

---

**Bestyrelse**

---

Lars Leo Thylander  
Lars Bigom  
Bjarke Mikkelsen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 26.10.23 - 31.12.24 for TGP VIII Feeder 1 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 26.10.23 - 31.12.24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 4. juni 2025

### **Direktionen**

Michael Brichmann

### **Bestyrelsen**

Lars Leo Thylander  
Formand

Lars Bigom

Bjarke Mikkelsen

**Til kapitalejerne i TGP VIII Feeder 1 A/S****Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for TGP VIII Feeder 1 A/S for regnskabsåret 26.10.23 - 31.12.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 26.10.23 - 31.12.24 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hobro, den 4. juni 2025

### **Beierholm**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jakob Wraae Kastor

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne34512

	26.10.23	31.12.24
Note	DKK	
<b>Bruttotab</b>		<b>-521.079</b>
2 Indtægter af kapitalinteresser	116.538	
Andre finansielle indtægter	9.386	
Andre finansielle omkostninger	-72.135	
<b>Resultat før skat</b>		<b>-467.290</b>
Skat af årets resultat	40.498	
<b>Årets resultat</b>		<b>-426.792</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Øvrige lovpligtige reserver	116.538	
Overført resultat	-543.330	
<b>I alt</b>		<b>-426.792</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.24
		DKK
Note		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	2.377.418
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.377.418</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.377.418</b>
	Udskudt skatteaktiv	41.801
	Krav på indbetaling af selskabskapital og overkurs	18.937.500
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>18.979.301</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>4.388.495</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>23.367.796</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>25.745.214</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.24
		DKK
Note		
Selskabskapital		25.250.000
Reserve for ikke indbetalt selskabskapital og overkurs		18.937.500
Øvrige lovpligtige reserver		116.538
Overført resultat		-19.480.830
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>24.823.208</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		520.703
Selskabsskat		1.303
Anden gæld		400.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>922.006</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>922.006</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>25.745.214</b>

3 Oplysninger om dagsværdi

4 Eventualforpligtelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for ikke indbetalt selskabs- kapital og overkurs	Øvrige lovpligtige reserve	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 26.10.23 - 31.12.24					
Indskudskapital i forbindelse med stiftelse	25.250.000	18.937.500	0	-18.937.500	25.250.000
Forslag til resultat- disponering	0	0	116.538	-543.330	-426.792
Saldo pr. 31.12.24	25.250.000	18.937.500	116.538	-19.480.830	24.823.208

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i virksomheder inden for fast ejendom.

26.10.23

31.12.24

DKK

## 2. Indtægter af kapitalinteresser

Resultatandele fra kapitalinteresser	116.538
I alt	116.538

## 3. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Unoterede værdipapirer og kapitalandele
Dagsværdi pr. 31.12.24	2.377.418
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	116.538

Unoterede kapitalandele indregnes til dagsværdi.

Selskabet ejer 2,54% af det underliggende holdingselskab TG Partners VIII Holding K/S, hvis formål er at eje 100% af kapitalandelene i TGP VIII 1 K/S. Aktiviteten i TGP VIII 1 K/S består i at eje og drive udlejningsejendomme.

Dagsværdien af ejerandelen i TG Partners VIII Holding K/S er opgjort på baggrund af en korrigeret indre værdi af virksomheden, som udgør t.DKK 2.377 pr. 31.12.24.

Da eneste aktivitet i TG Partners VIII Holding K/S er at eje TGP VIII 1 K/S, er virksomhedens indre værdi direkte påvirket af dagsværdien af investeringsejendommene i TGP VIII 1 K/S, der er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

### 3. Oplysninger om dagsværdi - fortsat -

Fastlæggelsen af dagsværdien af investeringsejendommene i TGP VIII 1 K/S er baseret på en ekstern vurderingsrapport, hvor skønnet dagsværdi er opgjort ved anvendelse af en afkast-baseret model (NOI). Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor.

- Selskabet ejer 88 ejerlejligheder i Albertslund.
- Antal kvadratmeter bolig: 8.210
- Antal parkeringspladser: 15
- Vægtet afkastkrav ved værdiansættelse: 4,63%
- Dagsværdien af investeringsejendommene udgør t.DKK 229.170 pr. 31.12.24.
- Årets urealiserede ændringer af dagsværdien af investeringsejendommene indregnet i resultatopgørelsen udgør t.DKK 16.565.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

**Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendommene vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommene i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen i TGP VIII 1 K/S.**

Ændringer i afkastkrav	-0,25%	Basis	0,25%
Afkastprocent	4,38%	4,63%	4,88%
Dagsværdi af ejendomme	242.037.953	229.170.000	217.620.995
Ændring i dagsværdi af ejendomme	12.867.953	0	-11.549.005
2,54% heraf svarende til TGP VIII Feeder			
1 A/S' ejerandel	326.846	0	-293.345

### 4. Eventualforpligtelser

#### Andre eventualforpligtelser

Selskabet har tegnet kapitalandele i et kommanditselskab for i alt t.DKK 24.232. Selskabet har indbetalt t.DKK 2.330 af den tegnede kapital, og den samlede resthæftelse udgør på balancen dagen således t.DKK 21.902.

## 5. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Der er ikke angivet sammenligningstal, da der er tale om selskabets første regnskabsår.

### Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Indtægter af kapitalinteresser

Indtægter af kapitalinteresser omfatter gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## BALANCE

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre kapitalandele måles til dagsværdi i balancen. For kapitalandele, som handles på et aktivt marked, svarer dagsværdien til kursværdien på balancedagen. Andre kapitalandele, hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Egenkapital

Ikke indbetalt selskabskapital indregnes efter bruttometoden, hvorefter den ikke indbetalte selskabskapital indregnes og behandles som et tilgodehavende i balancen. Et beløb svarende til den ikke indbetalte selskabskapital omklassificeres fra posten "Overført resultat" til "Reserve for ikke indbetalt selskabskapital".

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.