
TGP VII 1 P/S

c/o CEJ Ejendomsadministration A/S, Meldahlsgade, 5,1.,
1613 København V

Årsrapport for 2024

CVR-nr. 42 39 80 12

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 8/4 2025

Michael Brichmann
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for TGP VII 1 P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 11. marts 2025

Direktion

Michael Brichmann
direktør

Bestyrelse

Lars Thylander
formand

Jarl Greve

Michael Brichmann

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til partnerne i TGP VII 1 P/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for TGP VII 1 P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 regnskabet 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 regnskabet 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.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Hellerup, den 11. marts 2025

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Ødegaard
statsautoriseret revisor
mne31489

Henrik Nyvang
statsautoriseret revisor
mne34355

Selskabsoplysninger

Partnerselskabet	TGP VII 1 P/S c/o CEJ Ejendomsadministration A/S Meldahlsvej, 5,1. 1613 København V CVR-nr: 42 39 80 12 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 18. maj 2021 Regnskabsår: 4. regnskabsår Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Lars Thylander, formand Jarl Greve Michael Brichmann
Direktion	Michael Brichmann
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024	2023
Bruttofortjeneste før værdiregulering		2.414.408	4.452.951
		DKK	DKK
Værdiregulering af investeringsaktiver		7.370.000	-4.844.288
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		9.784.408	-391.337
Finansielle indtægter		266.752	61.481
Finansielle omkostninger	2	-2.769.192	-2.583.324
Årets resultat		7.281.968	-2.913.180
Resultatdisponering			
		2024	2023
		DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		7.281.968	-2.913.180
		7.281.968	-2.913.180

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Investeringsjendomme		120.230.000	112.860.000
Materielle anlægsaktiver	3	120.230.000	112.860.000
Anlægsaktiver		120.230.000	112.860.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		585.003	402.209
Andre tilgodehavender		24.232	7.737
Tilgodehavender		609.235	409.946
Likvide beholdninger		2.964.524	4.542.070
Omsætningsaktiver		3.573.759	4.952.016
Aktiver		123.803.759	117.812.016

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Selskabskapital		5.500.000	5.500.000
Overført resultat		38.849.430	31.567.462
Egenkapital		44.349.430	37.067.462
Ansvarlig lånekapital		17.339.495	16.663.689
Gæld til realkreditinstitutter		58.121.681	59.141.808
Deposita		778.295	1.054.716
Langfristede gældsforpligtelser	4	76.239.471	76.860.213
Gæld til realkreditinstitutter	4	1.500.542	2.137.095
Leverandører af varer og tjenesteydelser		45.880	145.773
Gæld til tilknyttede virksomheder		529.345	448.703
Deposita	4	833.866	419.134
Anden gæld		305.225	733.636
Kortfristede gældsforpligtelser		3.214.858	3.884.341
Gældsforpligtelser		79.454.329	80.744.554
Passiver		123.803.759	117.812.016
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Anvendt regnskabspraksis	6		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	5.500.000	31.567.462	37.067.462
Årets resultat	0	7.281.968	7.281.968
Egenkapital 31. december	5.500.000	38.849.430	44.349.430

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at besidde kapitalandele i ejendomsselskaber og at investere i og drive ejendomme.

2. Finansielle omkostninger

	2024	2023
	DKK	DKK
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	675.805	642.623
Andre finansielle omkostninger	2.093.387	1.940.701
	<u>2.769.192</u>	<u>2.583.324</u>

3. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	112.014.214
Kostpris 31. december	<u>112.014.214</u>
Værdireguleringer 1. januar	845.786
Årets værdireguleringer	7.370.000
Værdireguleringer 31. december	<u>8.215.786</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>120.230.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en ekstern vurderingsrapport, hvor skønnet dagsværdien er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model (NOI) med fastlagt afkastkrav. 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 2 investeringsejendomme.

Noter til årsregnskabet

	2024	2023
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	120.230.000	112.860.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	7.370.000	-4.844.288
Beliggenhed	København	København
Antal kvadratmeter, erhverv	4.408	4.408
Afkastkrav	5,00 - 5,13%	4,88 - 5,13%
Strukturel tomgang	0%	0%

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen af pr. 31. december er der anvendt afkast procenter i intervallet 5,00 - 5,13%. Det kan vægtet opgøres til 5,06%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,25%	Basis	0,25%
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	4,81	5,06	5,31
Dagsværdi	126.220.000	120.230.000	114.810.000
Ændring i dagsværdi	5.990.000	0	-5.420.000

2024	2023
DKK	DKK

4. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Ansvarlig lånekapital		
Efter 5 år	17.339.495	16.663.689
Langfristet del	17.339.495	16.663.689
Inden for 1 år	0	0
	17.339.495	16.663.689

Noter til årsregnskabet

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK
4. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	49.350.683	47.222.866
Mellem 1 og 5 år	8.770.998	11.918.942
Langfristet del	58.121.681	59.141.808
Inden for 1 år	1.500.542	2.137.095
	<u>59.622.223</u>	<u>61.278.903</u>
Deposita		
Efter 5 år	778.295	685.765
Mellem 1 og 5 år	0	368.951
Langfristet del	778.295	1.054.716
Inden for 1 år	833.866	419.134
	<u>1.612.161</u>	<u>1.473.850</u>
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK
5. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på	120.230.000	112.860.000

Noter til årsregnskabet

6. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TGP VII 1 P/S for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2024 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Direkte omkostninger

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

I et P/S anses selskabets indkomst i skattemæssig henseende for indtjent af ejerkredsen. Der er derfor ikke indregnet aktuel skat eller udskudt skat.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Noter til årsregnskabet

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december vurderet af uafhængig valuarfirma.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2024 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.