

TGP VII 2 P/S

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

Årsrapport for 2025

CVR-nr. 41 73 72 63

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 24/04/2026

Michael Brichmann
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	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

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for TGP VII 2 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 20. februar 2026

Direktion

Michael Brichmann
direktør

Bestyrelse

Lars Thylander
formand

Jarl Greve

Michael Brichmann

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til partnerne i TGP VII 2 P/S

Konklusion

Det er 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.

Vi har revideret årsregnskabet for TGP VII 2 P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, 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 20. februar 2026

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Ødegaard

statsautoriseret revisor

mne31489

Henrik Nyvang

statsautoriseret revisor

mne34355

Selskabsoplysninger

Partnerselskabet	TGP VII 2 P/S c/o CEJ Ejendomsadministration A/S Meldahlsvej 5, 1. 1613 København V CVR-nr: 41 73 72 63 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 28. september 2020 Regnskabsår: 5. 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

(DKK)	Note	2025	2024
Bruttofortjeneste før værdiregulering		6.438.064	8.562.519
Værdiregulering af investeringsaktiver	2	9.859.081	62.111.636
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		16.297.145	70.674.155
Finansielle indtægter		38.252	270.449
Finansielle omkostninger	4	-7.199.244	-10.335.506
Årets resultat		9.136.153	60.609.098

Resultatdisponering

(DKK)	2025	2024
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	9.136.153	60.609.098
	9.136.153	60.609.098

Balance 31. december

Aktiver

(DKK)	Note	2025	2024
Investeringsejendomme		457.550.000	431.060.000
Materielle anlægsaktiver	5	457.550.000	431.060.000
Anlægsaktiver		457.550.000	431.060.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		360.702	360.702
Andre tilgodehavender		5.011.830	6.253.179
Periodeafgrænsningsposter		479.973	323.438
Tilgodehavender		5.852.505	6.937.319
Likvide beholdninger		1.730.418	5.385.764
Omsætningsaktiver		7.582.923	12.323.083
Aktiver		465.132.923	443.383.083

Balance 31. december

Passiver

(DKK)	Note	2025	2024
Selskabskapital		127.500.000	127.500.000
Overført resultat		92.954.097	83.817.944
Egenkapital		220.454.097	211.317.944
Ansvarlig lånekapital		25.347.006	20.623.488
Gæld til realkreditinstitutter		191.687.921	195.781.413
Langfristede gældsforpligtelser	6	217.034.927	216.404.901
Gæld til realkreditinstitutter	6	4.013.790	2.606.568
Kreditinstitutter		7.031.674	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.125.769	229.056
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.162.755	3.291.300
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.439.277	382.068
Deposita		8.772.265	8.627.084
Anden gæld		98.369	524.162
Kortfristede gældsforpligtelser		27.643.899	15.660.238
Gældsforpligtelser		244.678.826	232.065.139
Passiver		465.132.923	443.383.083
Væsentligste aktiviteter	1		
Medarbejderforhold	3		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Egenkapitalopgørelse

(DKK)	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	127.500.000	83.817.944	211.317.944
Årets resultat	0	9.136.153	9.136.153
Egenkapital 31. december	127.500.000	92.954.097	220.454.097

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

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

2. Værdiregulering af investeringsaktiver

(DKK)	2025	2024
Dagsværdiregulering	7.714.401	62.111.636
Regnskabsmæssig avance ved salg af investeringsejendomme	2.144.680	0
	9.859.081	62.111.636

3. Medarbejderforhold

	2025	2024
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1

4. Finansielle omkostninger

(DKK)	2025	2024
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	723.518	3.708.230
Andre finansielle omkostninger	6.475.726	6.627.276
	7.199.244	10.335.506

5. Aktiver der måles til dagsværdi

(DKK)	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar	392.882.329
Tilgang i årets løb	26.785.919
Afgang i årets løb	-7.275.199
Kostpris 31. december	412.393.049
Værdireguleringer 1. januar	38.177.671
Årets værdireguleringer	7.714.401
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-735.121
Værdireguleringer 31. december	45.156.951
Regnskabsmæssig værdi 31. december	457.550.000

Noter til årsregnskabet

5. Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

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 enten en discounted cash flow model eller en afkastbaseret model 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 3 investeringsejendomme beliggende Bagsværd, København Ø. og Valby.

For en af selskabets investeringsejendomme, der er opdelt i 11 ejerlejligheder, har ledelsen igangsat salg af lejlighederne i 2025, og der er frem til 31. december 2025 solgt 4 lejligheder, hvoraf 3 regnskabsmæssigt er overdraget i 2025 og 1 overdrages i 2026. Lejlighed, som overdrages i 2026, er målt til den aftalte salgssum i den indgående salgssaftale med uafhængig tredjemand. De resterende 7 lejligheder forventes solgt inden for de kommende år. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurderingsrapport, hvor dagsværdien er opgjort til forventet gennemsnitlig tilbagediskonteret salgsværdi på DKK 26.751 pr. kvm. ved anvendelse af en discounted cashflow model.

Dagsværdien for investeringsejendom er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

(DKK)	2025	2024
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	457.550.000	431.060.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	7.714.401	62.111.636
Antal kvadratmeter, erhverv	16.877	16.923
Antal kvadratmeter, bolig	1.105	1.306
Afkastkrav (kapitalafkastmodel)	4,75-5,13%	4,75-5,12%
Vægtet afkastkrav ved værdiansættelse (DCF model)	5,39%	5,54%
Inflation	2%	2%
Diskonteringsrente	7,39%	7,54%
Strukturel tomgang	0%	0%

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen. Ved markedsværdi vurderingen af pr. 31. december er der anvendt afkast procenter i intervallet 4,75 - 5,39%. Ændres afkastkravet med +0,25 procentpoint vil dagsværdien af porteføljen ændres med TDKK -22.899.

Noter til årsregnskabet

6. 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:

(DKK)	2025	2024
Ansvarlig lånekapital		
Efter 5 år	105.347.006	100.623.488
Mellem 1 og 5 år	-80.000.000	-80.000.000
Langfristet del	25.347.006	20.623.488
Inden for 1 år	0	0
	25.347.006	20.623.488
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	179.992.925	186.109.364
Mellem 1 og 5 år	11.694.996	9.672.049
Langfristet del	191.687.921	195.781.413
Inden for 1 år	4.013.790	2.606.568
	195.701.711	198.387.981

7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

(DKK)	2025	2024
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringssejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	457.550.000	431.060.000

Noter til årsregnskabet

8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TGP VII 2 P/S for 2025 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 2025 er aflagt i DKK.

Rettelse af væsentlige fejl

Det er konstateret, at registreret kontant kapitalforhøjelse i januar 2024 på TDKK 80.000 ikke har været præsenteret korrekt som selskabskapital i årsrapporten for 2024, men fejlagtigt været tillagt ansvarligt lån. Forholdet er rettet som en væsentlig fejl via tilretning af sammenligningstal i balancen.

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

Løjeindtægter

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.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af løjeindtægter, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Finansielle poster

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

Noter til årsregnskabet

8. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Investeringsejendomme 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 2025 vurderet af det uafhængige valuarfirma.

Investeringsejendomme pr. balance dag er solgt til uafhængig tredjepart med overtagelse i nyt regnskabsår er indregnet til aftalt salgssum.

De anvendte skøn er baseret på 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.

Discounted Cash Flow model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2025 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i en salgscase af ejerlejligheder, der budgetteres solgt de kommende år.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2025 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 nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Noter til årsregnskabet

8. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, 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.