

# Årsredovisning

för

## Niam VII Denmark Hotel Holding AB

559214-7432

Räkenskapsåret

2024

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Niam VII Denmark Hotel Holding AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-06-04. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2025-06-05



Erik Rydström

ank=20250618:2025061900234

# Årsredovisning

för

## **Niam VII Denmark Hotel Holding AB**

559214-7432

Räkenskapsåret

2024

Niam VII Denmark Hotel Holding AB  
Org.nr 559214-7432

1 (9)

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Niam VII Denmark Hotel Holding AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

### Information om verksamheten

Bolagets verksamhet består i att äga och förvalta fastigheter direkt eller genom dotterbolag samt att anskaffa och tillföra kapital till sina dotterbolag.

Bolaget har ingen anställd personal. Löner och andra ersättningar har ej utgått.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Niam VII Holding AB (559163-1022), med säte i Stockholm. Moderföretaget i den koncern som bolaget ingår i och som upprättar koncernredovisning är Niam Nordic VII AB (559396-7440), med säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Rörelseresultat	-25	-24	-22	-20
Resultat efter finansiella poster	-27	-21	-27	-21
Balansomslutning	174 237	174 311	174 286	174 181
Soliditet (%)	100,0	99,9	100,0	100,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året bedrivit verksamhet med oförändrad riktning.

### Förväntad framtida utveckling

Räkenskaperna är upprättade baserat på antagande om bolagets fortlevnad, då inga väsentliga osäkerheter anses föreligga rörande händelser eller förutsättningar som skulle utgöra ett hot mot detta.

Niam VII Denmark Hotel Holding AB  
Org.nr 559214-7432

2 (9)

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat Resultat	Årets Resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	174 168 123	2 361	174 220 484
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		2 361	-2 361	0
Årets resultat			-26 727	-26 727
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>174 170 484</b>	<b>-26 727</b>	<b>174 193 757</b>

Aktiekapitalet består av 50 000 aktier med ett kvotvärde om 1.

Aktieägarna har lämnat aktieägartillskott om totalt 174 206 907 SEK (174 206 907 SEK)

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	174 170 484
årets förlust	-26 727
	<b>174 143 757</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	174 143 757
	<b>174 143 757</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Niam VII Denmark Hotel Holding AB  
Org.nr 559214-7432

3 (9)

**Resultaträkning**

Not

2024-01-01  
-2024-12-312023-01-01  
-2023-12-31**Rörelsens kostnader**

Övriga externa kostnader

-25 333

-23 777

-25 333

-23 777

**Rörelseresultat**

-25 333

-23 777

**Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

2

482

2 658

Räntekostnader och liknande resultatposter

3

-1 876

0

-1 394

2 658

**Resultat efter finansiella poster**

-26 727

-21 119

Bokslutsdispositioner

0

23 480

**Resultat före skatt**

-26 727

2 361

**Årets resultat**

-26 727

2 361

ank=20250618:2025061900237

Niam VII Denmark Hotel Holding AB  
Org.nr 559214-7432

4 (9)

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	4, 5	174 169 379	174 169 379
		<b>174 169 379</b>	<b>174 169 379</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>174 169 379</b>	<b>174 169 379</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		32 466	59 234
		<b>32 466</b>	<b>59 234</b>
<i>Kassa och bank</i>			
		35 035	82 511
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>67 501</b>	<b>141 745</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>174 236 880</b>	<b>174 311 124</b>

ank=20250618:2025061900238

Niam VII Denmark Hotel Holding AB  
Org.nr 559214-7432

5 (9)

**Balansräkning**

Not

2024-12-31

2023-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital*****Bundet eget kapital***

Aktiekapital

50 000

50 000

**50 000****50 000*****Fritt eget kapital***

Balanserad vinst eller förlust

174 170 484

174 168 123

Årets resultat

-26 727

2 361

**174 143 757****174 170 484****Summa eget kapital****174 193 757****174 220 484****Kortfristiga skulder**

Skulder till koncernföretag

43 124

90 641

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

-1

-1

**Summa kortfristiga skulder****43 123****90 640****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****174 236 880****174 311 124**

Niam VII Denmark Hotel Holding AB  
Org.nr 559214-7432

6 (9)

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Niam VII Denmark Hotel Holding ABs redovisningsvaluta är i SEK. Monetära tillgångs- och skuldposter i utländsk valuta värderas till balansdagens kurs. Transaktioner i utländsk valuta omräknas enligt transaktionsdagens avistakurs. Skillnaden mellan anskaffningsvärde och balansdagens värde har redovisats i resultaträkningen.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Finansiella instrument

##### *Andelar i dotterföretag*

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

##### *Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar*

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

#### Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Fordringar och skulder netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning. Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt mot eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

#### Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Niam VII Denmark Hotel Holding AB  
Org.nr 559214-7432

7 (9)

### Nyckeltalsdefinitioner

Rörelseresultat

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter	482	2 361
Valutakursvinster		297
	482	2 658

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Valutakursförluster	-1 876	0
	-1 876	0

### Not 4 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	174 169 379	174 169 379
- Förändring under året	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>174 169 379</b>	<b>174 169 379</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>174 169 379</b>	<b>174 169 379</b>

### Not 5 Specifikation andelar i koncernföretag

Dotterföretag	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Copenhagen Towers Hotel ApS	100%	100%	50 000	174 169 379
				<b>174 169 379</b>

	Org.nr	Säte
Copenhagen Towers Hotel ApS	40 43 03 93	Köpenhamn

Niam VII Denmark Hotel Holding AB  
Org.nr 559214-7432

8 (9)

**Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**  
Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

**Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**  
Bolaget har inte några ställda säkerheter eller eventalförpliktelser per balansdagen.

ank=20250618:2025061900242


Niam VII Denmark Hotel Holding AB  
Org.nr 559214-7432

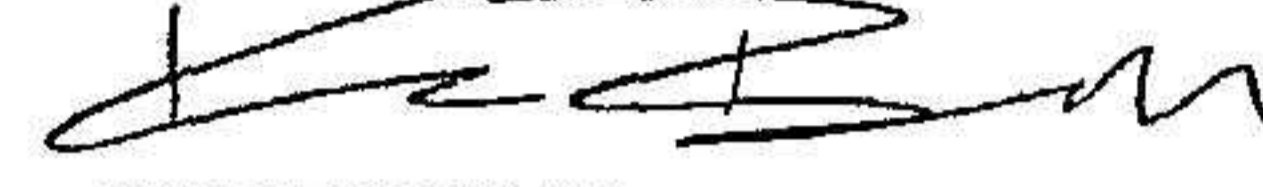
9 (9)


## Underskrifter

Resultat-och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman för fastställelse.

Stockholm, den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

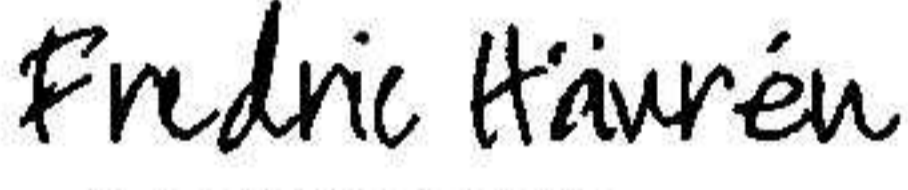
DocuSigned by:  
  
42E92A978F4A45E...  
Erik Rydström  
Ordförande

DocuSigned by:  
  
833545D1202C43A...  
Karina Bernsell  
Styrelseledamot

DocuSigned by:  
  
006895D174C8490...  
Fredrik Pappila  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

DocuSigned by:  
  
A7F36D79583843D...  
Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor

ank=20250618:2025061900243

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Niam VII Denmark Hotel Holding AB, org.nr 559214-7432

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Niam VII Denmark Hotel Holding AB för år 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Niam VII Denmark Hotel Holding ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Niam VII Denmark Hotel Holding AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Niam VII Denmark Hotel Holding AB för år 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Niam VII Denmark Hotel Holding AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Ernst & Young AB

Serienummer: 6d50d5ca29a2f2[...]b5a9868d49b12

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-22 15:24:29 UTC



ank=20250618:2025061900246

Penneo dokumentnyckel: 23T6A-NBQT0-EZFIN-NQDM4-8GP5R-JOMLC

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.