

# Niam VII Denmark Hotel Holding ApS

c/o Cobblestone A/S  
Gammel Køge Landevej 57, 3., 2500 Valby

CVR-nr./CVR no. 40 43 03 93

## Årsrapport 2020

Annual report 2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. maj 2021  
Approved at the Company's annual general meeting on 27 May 2021

Dirigent:  
Chair of the meeting:

.....  
Michael Visby Berthelsen

Dette dokument indeholder en oversættelse af den originale danske tekst. I tilfælde af uoverensstemmelse mellem den originale danske tekst og oversættelsen er den originale danske tekst gældende.

The English text is a translation of the original Danish text. The original Danish text is the governing text for all purposes, and in case of any discrepancy, the Danish wording will be applicable.





## Indhold

Contents

<b>Ledespåtegning</b>	<b>2</b>
Statement by the Board of Directors and the Executive Board	
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	<b>3</b>
Independent auditor's report	
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>7</b>
Management's review	
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	<b>10</b>
Financial statements 1 January - 31 December	
<b>Resultatopgørelse</b>	<b>10</b>
Income statement	
<b>Balance</b>	<b>11</b>
Balance sheet	
<b>Egenkapitalopgørelse</b>	<b>13</b>
Statement of changes in equity	
<b>Noter</b>	<b>14</b>
Notes to the financial statements	

## Ledelsespåtegning

Statement by the Board of Directors and the Executive Board

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Niam VII Denmark Hotel Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. maj 2021

Copenhagen, 27 May 2021

Direktion:/ Executive Board:

.....  
Michael Visby Berthelsen  
direktør

Bestyrelse/ Board of Directors:

.....  
Michael Visby Berthelsen  
formand/ Chair

.....  
Jens Skovlunde Pedersen

.....  
Merete Kjær Buchgreitz

Today, the Board of Directors and the Executive Board have discussed and approved the annual report of Niam VII Denmark Hotel Holding ApS for the financial year 1 January - 31 December 2020.

The annual report is prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2020 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2020.

Further, in our opinion, the Management's review gives a fair review of the matters discussed in the Management's review.

We recommend that the annual report be approved at the annual general meeting.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

### Til kapitalejerne i Niam VII Denmark Hotel Holding ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Niam VII Denmark Hotel Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

#### 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.

### To the shareholders of Niam VII Denmark Hotel Holding ApS

#### Opinion

We have audited the financial statements of Niam VII Denmark Hotel Holding ApS for the financial year 1 January - 31 December 2020, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including accounting policies. The financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2020 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2020 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

#### Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements" section of our report. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

#### Independence

We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these rules and requirements.

#### Management's responsibilities for the financial statements

Management is responsible for the preparation of financial statements that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act and for such internal control as Management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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 regnskabsbrugere 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.

In preparing the financial statements, Management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting in preparing the financial statements unless Management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

### Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance as to whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of the financial statements.

As part of an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional judgement and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- ▶ Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations or the override of internal control.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

- ▶ 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 konklusion 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- ▶ Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- ▶ Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.
- ▶ Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the financial statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- ▶ Evaluate the overall presentation, structure and contents of the financial statements, including the note disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

### 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.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

### Statement on the Management's review

Management is responsible for the Management's review.

Our opinion on the financial statements does not cover the Management's review, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

København, den 27. maj 2021

Copenhagen, 27 May 2021

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz

statsaut. revisor

State Authorised Public Accountant

mne24830

Kaare K. Lendorf

statsaut. revisor

State Authorised Public Accountant

mne33819

In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read the Management's review and, in doing so, consider whether the Management's review is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge obtained during the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

Moreover, it is our responsibility to consider whether the Management's review provides the information required under the Danish Financial Statements Act.

Based on the work we have performed, we conclude that the Management's review is in accordance with the financial statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statement Act. We did not identify any material misstatement of the Management's review.



## Ledelsesberetning

Management's review

## Oplysninger om selskabet

Company details

Navn/Name

Niam VII Denmark Hotel Holding ApS

Adresse, postnr., by/Address, Postal code, City

c/o Cobblestone A/S  
Gammel Køge Landevej 57, 3., 2500 Valby

CVR-nr./CVR no.

40 43 03 93

Stiftet/Established

8. april 2019/8 April 2019

Hjemstedskommune/Registered office

København

Regnskabsår/Financial year

1. januar - 31. december/1 January - 31 December

Bestyrelse/Board of Directors

Michael Visby Berthelsen, formand/Chair  
Jens Skovlunde Pedersen  
Merete Kjær Buchgreitz

Direktion/Executive Board

Michael Visby Berthelsen, Direktør

Revision/Auditors

EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg



## Ledelsesberetning

Management's review

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er direkte eller indirekte at drive virksomhed med hotel og konferencelokaler samt eje, udvikle og udleje fast ejendom og al virksomhed, som efter bestyrelsens skøn har forbindelse hermed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Da selskabets formål er at investere i ejendomme, påvirkes selskabet af ændringer i ejendomsmarkedet, herunder det generelle renteniveau og økonomiske forhold.

Den igangværende COVID-19-pandemi, og usikkerheden omkring dens omfang og varigheden, medfører usikkerhed omkring de økonomiske og forretningsmæssige konsekvenser. Regeringer fortsætter med at vurdere og gennemføre foranstaltninger som reaktion på pandemien.

Investeringsejendommen anvendes til hotel og konferencedrift. Covid-19 pandemien har medført væsentlig nedgang i hotellets aktivitetsniveau, og pandemien påvirker fortsat aktivitetsniveauet negativt i 2021, hvilket har haft væsentlig effekt på lejers økonomi. Selskabet har som konsekvens heraf valgt, at genforhandle eksisterende lejevilkår, og selskabet har måtte acceptere reducerede lejebetalinger frem til 31. december 2023. Selskabet har endvidere accepteret at lejen delvist afregnes via modregning i deposita.

I Danmark ses et højt antal af transaktioner på markedet, hvilket demonstrerer, at der ikke er nogen væsentlig indflydelse på interessen for allokering af kapital til investeringsejendomme på grund af COVID-19. Som følge af markedsaktiviteten og vores vurdering af de vigtigste forudsætninger og skøn, der er anvendt i forbindelse med værdiansættelsen, har vi ikke konstateret væsentlig værdiansættelses usikkerhed i forbindelse med måling af investeringsejendomme.

### Business review

The object of the company is, direct or indirect, to conduct business with hotel and conference rooms and to own, develop and lease real estate as well as and any business, which in the board of the directors' opinion is in relation hereto

### Recognition and measurement uncertainties

As the company's purpose is investment in properties, the Company is affected by changes in the property market, including the general level of interest rates and economic conditions.

As the COVID-19 pandemic is ongoing, uncertainties remain over its extent, duration and consequential economic and business impacts, and governments continue to assess and implement measures in response to the pandemic.

The investment property is used for hotel and conference operations. The Covid-19 pandemic have resulted in a significant reduction in the hotel activity, and the pandemic continues to impact the activity level negatively in 2021, which have significantly impacted the tenants economic. The Company has as a consequence hereof chosen to renegotiate the existing lease terms, and the Company have had to accept reduced lease payment until 31 December 2023. In addition the Company have accepted partly to set-off the lease against deposits.

Within Denmark, we can see a high number of transactions in the market that demonstrate there is not a significant impact on interest in or allocation of capital to investment properties due to COVID-19. From these transactions and our assessment of the key judgements and estimates used in the property valuations, we do not note any significant valuation uncertainty relating to the investment properties.

## Ledelsesberetning

Management's review

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2020 udviser et underskud på 22.854.743 kr. mod et overskud på 3.723.137 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på 89.558.228 kr.

Med ikrafttrædelsesdatoen den 3. marts 2020 gennemførte selskabet en vertikal fusion med Ejendomsselskabet Copenhagen Towers 1 ApS og Niam VII Denmark Hotel Holding ApS med selskabet som den efterfølgende enhed. Ved præsentationen i selskabets årsregnskab anses en sådan fusion for at gælde for ved tidspunktet for overtagelsestidspunktet, hvilket betyder at aktiver og forpligtelser til regnskabsmæssige værdier, korrigeret for eventuelle forskelle i anvendt regnskabspraksis og regnskabsmæssige skøn. Forskellen mellem det aftalte vederlag og den erhvervede virksomheds regnskabsmæssige værdi indregnes på egenkapitalen.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

### Financial review

The income statement for 2020 shows a loss of DKK 22,854,743 against a profit of DKK 3,723,137 last year, and the balance sheet at 31 December 2020 shows equity of DKK 89,558,228.

With the effective date of 3 March 2020 the Company carried out a vertical merger with Ejendomsselskabet Copenhagen Towers 1 ApS and Niam VII Denmark Hotel Holding ApS, with the Company as the successor entity. For the presentation in the Company's financial statements, such a merger is considered to apply at the time of the acquisition, which means that assets and liabilities at carrying values, adjusted for any differences in accounting policies and accounting estimates. The difference between the agreed remuneration and the accounting value of the acquired entity is recognised in equity.

### Events after the balance sheet date

No events materially affecting the Company's financial position have occurred subsequent to the financial year-end.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Resultatopgørelse

Income statement

Note	DKK	2020	2019
		12 mdr. (months)	9 mdr. (months)
	<b>Bruttofortjeneste/ bruttotab</b>	26.614.379	-100.000
	<b>Gross profit/ loss</b>		
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
	Amortisation/ depreciation and impairment of intangible assets and property, plant and equipment	-502.153	0
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	26.112.226	-100.000
	<b>Operating profit/ loss before fair value adjustments</b>		
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-31.443.714	0
	Fair value adjustment of investment property		
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	-5.331.488	-100.000
	<b>Profit/ loss before net financials</b>		
4	Finansielle indtægter	0	6.733.333
	Financial income		
5	Finansielle omkostninger	-24.382.814	-1.860.081
	Financial expenses		
	<b>Resultat før skat</b>	-29.714.302	4.773.252
	<b>Profit/ loss before tax</b>		
6	Skat af årets resultat	6.859.559	-1.050.115
	Tax for the year		
	<b>Årets resultat</b>	-22.854.743	3.723.137
	<b>Profit/ loss for the year</b>		
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	<b>Recommended appropriation of profit/ loss</b>		
	Overført resultat	-22.854.743	3.723.137
	Retained earnings/ accumulated loss		
		-22.854.743	3.723.137

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

## Balance

Balance sheet

Note	DKK	2020	2019
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>ASSETS</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<b>Fixed assets</b>		
7	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	<b>Property, plant and equipment</b>		
8	Investeringsejendomme	518.801.457	0
	Investment property		
		<u>518.801.457</u>	<u>0</u>
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	<b>Investments</b>		
	Kapitalandele i dattervirksomheder	0	93.718.620
	Investments in group enterprises		
	Tilgodehavender hos dattervirksomheder	0	300.000.000
	Receivables from group enterprises		
		<u>0</u>	<u>393.718.620</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>518.801.457</u>	<u>393.718.620</u>
	<b>Total fixed assets</b>		
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Non-fixed assets</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	<b>Receivables</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	373.842	0
	Trade receivables		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	25.733.333
	Receivables from group enterprises		
	Udskudte skatteaktiver	6.247.442	16.500
	Deferred tax assets		
	Andre tilgodehavender	550.694	0
	Other receivables		
	Markedsværdi finansielle instrumenter	0	1.086.492
	Fair value financial instruments		
		<u>7.171.978</u>	<u>26.836.325</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>7.420.846</u>	<u>1.096.370</u>
	<b>Cash</b>		
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>14.592.824</u>	<u>27.932.695</u>
	<b>Total non-fixed assets</b>		
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>533.394.281</u>	<u>421.651.315</u>
	<b>TOTAL ASSETS</b>		

**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

Financial statements 1 January - 31 December

**Balance**

Balance sheet

Note	DKK	2020	2019
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>EQUITY AND LIABILITIES</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	<b>Equity</b>		
9	Anpartskapital Share capital	40.001	40.001
	Overkurs ved emission Share premium account	111.999.999	111.999.999
	Overført resultat Retained earnings	-22.481.772	3.723.137
	<b>Egenkapital i alt</b> <b>Total equity</b>	<b>89.558.228</b>	<b>115.763.137</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Liabilities other than provisions</b>		
10	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	<b>Non-current liabilities other than provisions</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter Mortgage debt	289.191.909	295.157.842
	Ansvarlig lånekapital Subordinate loan capital	125.501.102	0
		<b>414.693.011</b>	<b>295.157.842</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	<b>Current liabilities other than provisions</b>		
10	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser Short-term part of long-term liabilities other than provisions	6.000.000	3.000.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group enterprises	12.400.040	3.195.570
	Skyldig selskabsskat Corporation tax payable	0	1.066.615
	Deposita Deposits	4.266.423	0
	Anden gæld Other payables	3.169.541	3.468.151
	Periodeafgrænsningsposter Deferred income	3.307.038	0
		<b>29.143.042</b>	<b>10.730.336</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b> <b>Total liabilities other than provisions</b>	<b>443.836.053</b>	<b>305.888.178</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b> <b>TOTAL EQUITY AND LIABILITIES</b>	<b>533.394.281</b>	<b>421.651.315</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
Accounting policies
- 2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift  
Going concern uncertainties
- 3 Personalemkostninger  
Staff costs
- 12 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
Contractual obligations and contingencies, etc.
- 13 Sikkerhedsstillelser  
Collateral
- 14 Nærtstående parter  
Related parties

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Egenkapitalopgørelse

Statement of changes in equity

DKK	Anpartskapital Share capital	Overkurs ved emission Share premium account	Overført resultat Retained earnings	I alt Total
<b>Egenkapital 1. januar 2020</b> Equity at 1 January 2020	40.001	111.999.999	3.723.137	115.763.137
Afgang af egenkapital ved fusion af virksomhed Additions on merger acquisition	0	0	-3.350.166	-3.350.166
Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of loss	0	0	-22.854.743	-22.854.743
<b>Egenkapital</b> <b>31. december 2020</b> Equity at 31 December 2020	40.001	111.999.999	-22.481.772	89.558.228

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis Accounting policies

Årsrapporten for Niam VII Denmark Hotel Holding ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Selskabet er en vertikal fusion med Ejendomsselskabet Copenhagen Towers 1 ApS og Niam VII Denmark Hotel Holding ApS med selskabet som den efterfølgende enhed. Ved præsentationen i selskabets årsregnskab anses en sådan fusion for at gælde for ved tidspunktet for overtagelsestidspunktet, hvilket betyder at aktiver og forpligtelser til regnskabsmæssige værdier, korrigeret for eventuelle forskelle i anvendt regnskabspraksis og regnskabsmæssige skøn. Forskellen mellem det aftalte vederlag og den erhvervede virksomheds regnskabsmæssige værdi indregnes på egenkapitalen. Bortset fra fusionen som beskrevet ovenfor er der ikke sket ændringer i anvendelsen af regnskabspraksis.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (DKK).

#### Koncerninterne virksomhedssammenlægninger

Ved virksomhedssammenslutninger som køb og salg af kapitalandele, fusioner, spaltninger, tilførsel af aktiver og aktieombytninger m.v. ved deltagelse af virksomheder under moder-virksomhedens bestemmende indflydelse anvendes book value-metoden, hvor sammenlægningen anses for gennemført på det regnskabsmæssige erhvervelsestidspunkt uden tilpasning af sammenligningstal. Forskelle mellem det aftalte vederlag og den overtagne virksomheds regnskabsmæssige værdi indregnes direkte på egenkapitalen.

The annual report of Niam VII Denmark Hotel Holding ApS for 2020 has been prepared in accordance with the provisions in the Danish Financial Statements Act applying to reporting class B entities and elective choice of certain provisions applying to reporting class C entities.

The Company carried out a vertical merger with Ejendomsselskabet Copenhagen Towers 1 ApS and Niam VII Denmark Hotel Holding ApS, with the Company as the successor entity. For the presentation in the Company's financial statements, such a merger is considered to apply at the time of the acquisition, which means that assets and liabilities at carrying values, adjusted for any differences in accounting policies and accounting estimates. The difference between the agreed remuneration and the accounting value of the acquired entity is recognised in equity. Except for the merger as described above, there has been no changes in application of accounting policies.

#### Reporting currency

The financial statements are presented in Danish kroner (DKK).

#### Intra-group business combinations

The book value method is applied to business combinations such as acquisition and disposal of investments, mergers, demergers, contributions of assets and share conversions, etc. in which entities controlled by the parent company are involved, provided that the combination is considered completed at the time of acquisition without any restatement of comparative figures. Differences between the agreed consideration and the carrying amount of the acquiree are recognised directly in equity.

**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

Financial statements 1 January - 31 December

**Noter**

Notes to the financial statements

**1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**  
Accounting policies (continued)**Afledte finansielle instrumenter**

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter præsenteres som særskilte regnskabsposter i balancen.

**Resultatopgørelsen****Nettoomsætning**

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

Lejeindtægter fra operationelle leasingkontrakter indregnes lineært over leasingkontraktens løbetid, bortset fra betingede lejeindtægter, som indregnes i takt med, at de indtjenes

Omkostninger, forbundet med incitament for lejer til indgåelse af leasingkontrakter, indregnes lineært over leasingperioden, uanset om betalingerne foretages på tilsvarende vis.

Leasingperioden udgøres af uopsigelsesperioden med tillæg af en eventuel yderligere periode, hvor lejer har option på at fortsætte kontrakten, hvis ledelsen på tidspunktet for kontraktens indgåelse med rimelig sikkerhed forventer, at lejer vil udnytte denne option.

Indtægter, der modtages fra lejere i forbindelse med ophør af leasingkontrakter eller forringelser af det lejede, indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de modtages.

Serviceindtægter og udgifter som kan genindvindes fra lejere:

Indtægter fra viderefakturering af udgifter til lejer indregnes i den periode, hvor udgifterne kontraktuelt kan genindvindes.

Serviceindtægter og lignende indtægter indregnes brutto, når ledelsen anser koncernen for at agere som principal og netto, når ledelsen anser koncernen som agent.

**Derivative financial instruments**

On initial recognition, derivative financial instruments are recognised at cost in the balance sheet and are subsequently measured at fair value. Positive and negative fair values of derivative financial instruments are presented as separate items in the balance sheet.

**Income statement****Revenue**

The Company has chosen IAS 11/IAS 18 as interpretation for revenue recognition.

Rental income receivable from operating leases is recognised on a straight line basis over the term of the lease, except for contingent rental income, which is recognised as earned.

Costs relating to incentives for lessees to enter into lease agreements are spread evenly over the lease term, even if the payments are not made on such a basis.

The lease term is the non cancellable period of the lease together with any further term for which the lessee has the option to continue the lease, where, at the inception of the lease, Management is reasonably certain that the lessee will exercise this option.

Amounts received from lessees to terminate leases or to compensate for dilapidations are recognised in the income statement as received.

Service charges and expenses recoverable from tenants:

Income arising from expenses recharged to lessees is recognised in the period in which the expenses can be contractually recovered.

Service charges and other such receipts are included gross of the related costs in revenue when Management considers that the Group acts as principal and net when Management considers that the Group acts as agent.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

##### Bruttofortjeneste/ bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste/bruttotab.

##### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investerings-ejendomme.

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

##### 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 m.v.

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

##### Gross profit/ loss

The items revenue, expenses, property and external expenses have been aggregated into one item in the income statement called gross profit/loss in accordance with section 32 of the Danish Financial Statements Act.

##### Property expenses

Property expenses include expenses relating to renting out the Company's investment property, including expenses relating to running and maintaining such property.

##### Other external expenses

Other external expenses include the year's expenses relating to the Company's core activities, including expenses relating to distribution, sale, advertising, administration, premises, bad debts, payments under operating leases, etc.

##### Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statements at the amounts that concern the financial year. Net financials include interest income and expenses as well as allowances and surcharges under the advance-payment-of-tax scheme, etc.

##### Tax

Tax for the year includes current tax on the year's expected taxable income and the year's deferred tax adjustments. The portion of the tax for the year that relates to the profit/loss for the year is recognised in the income statement, whereas the portion that relates to transactions taken to equity is recognised in equity.

The entity is jointly taxed with other group entities. The total Danish income tax charge is allocated between profit/loss-making Danish entities in proportion to their taxable income (full absorption).

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Jointly taxed entities entitled to a tax refund are reimbursed by the management company based on the rates applicable to interest allowances, and jointly taxed entities which have paid too little tax pay a surcharge according to the rates applicable to interest surcharges to the management company.

#### Balancen

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

#### Balance sheet

##### Investment property

On initial recognition, investment property is measured at cost. Investment property is subsequently measured at fair value, and the value adjustment for the year is recognised in the income statement under the item "Fair value adjustment of investment property". The fair value is based on the expected future cash flows for the investment property.

##### 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.

##### Receivables

Receivables are measured at amortised cost.

An impairment loss is recognised if there is objective evidence that a receivable or a group of receivables is impaired. If there is objective evidence that an individual receivable has been impaired, an impairment loss is recognised on an individual basis.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### Prepayments

Prepayments recognised under "Assets" comprise prepaid expenses regarding subsequent financial reporting years.

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

##### Cash

Cash comprise cash and short term securities which are readily convertible into cash and subject only to minor risks of changes in value.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi 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 indvirkning 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatte-regler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

##### Income taxes

Current tax payables and receivables are recognised in the balance sheet as the estimated income tax charge for the year, adjusted for prior-year taxes and tax paid on account.

Deferred tax is measured according to the liability method on all temporary differences between the carrying amount and the tax base of assets and liabilities. However, deferred tax is not recognised on temporary differences relating to goodwill which is not deductible for tax purposes and other items where temporary differences, apart from business combinations, arise at the date of acquisition without affecting either profit/loss for the year or taxable income. Where alternative tax rules can be applied to determine the tax base, deferred tax is measured based on Management's intended use of the asset or settlement of the liability, respectively.

Deferred tax is measured according to the tax rules and at the tax rates applicable at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Deferred tax assets are recognised at the expected value of their utilisation; either as a set-off against tax on future income or as a set-off against deferred tax liabilities in the same legal tax entity. Changes in deferred tax due to changes in the tax rate are recognised in the income statement.

##### Liabilities

Financial liabilities are recognised at the date of borrowing at the net proceeds received less transaction costs paid. On subsequent recognition, financial liabilities are measured at amortised cost, corresponding to the capitalised value, using the effective interest rate. Accordingly, the difference between the proceeds and the nominal value is recognised in the income statement over the term of the loan. Financial liabilities also include the capitalised residual lease liability in respect of finance leases.

**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

Financial statements 1 January - 31 December

**Noter**

Notes to the financial statements

**1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**  
**Accounting policies (continued)**

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Other liabilities are measured at net realisable value.

**Ansvarlig lånekapital**

Gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle virksomhedens andre kreditorer, præsenteres som ansvarlig lånekapital. Indregningen foretages efter samme metode som gældsforpligtelser.

**Subordinate loan capital**

Liabilities where the creditors have stated they are willing to subordinate their claim to rank after all the entity's other creditors are presented as subordinate loan capital. Subordinate loan capital is recognised using the same method as applies to liabilities.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

**Deferred income**

Deferred income recognised as a liability comprises payments received concerning income in subsequent financial reporting years.

**Dagsværdi**

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

**Fair value**

The fair value measurement is based on the principal market. If no principal market exists, the measurement is based on the most advantageous market, i.e. the market that maximises the price of the asset or liability less transaction and/or transport costs.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

All assets and liabilities which are measured at fair value, or whose fair value is disclosed, are classified based on the fair value hierarchy, see below:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Level 1: Value in an active market for similar assets/liabilities

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Level 2: Value based on recognised valuation methods on the basis of observable market information

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Level 3: Value based on recognised valuation methods and reasonable estimates (non-observable market information).

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift Going concern uncertainties

Moderselskabet, Niam VII Denmark Hotel Holding AB har underskrevet et støttebrev for en periode af 18 måneder fra balancedagen af årsregnskabet, som dækker nødvendig finansiel og ikke-finansiel støtte med maksimalt 10 mio. kr. for at selskabet kan opfylde deres økonomiske forpligtelser efterhånden som de forfalder til betaling.

The parent company, Niam VII Denmark Hotel Holding AB has issued a support letter for a 18-month period from the balance sheet date of the financial statement, covering necessary financial and non-financial support with a maximum of DKK 10 million in order for the Company to satisfy their financial obligations.

#### 3 Personalemkostninger Staff costs

Virksomheden har ingen ansatte.

The Company has no employees.

DKK	2020 12 mdr. (months)	2019 9 mdr. (months)
<b>4 Finansielle indtægter</b> Financial income		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder Interest receivable, group entities	0	6.733.333
	0	6.733.333
<b>5 Finansielle omkostninger</b> Financial expenses		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder Interest expenses, group entities	13.023.416	0
Dagsværdireguleringer af finansielle instrumenter Fair value adjustments of financial instruments	746.180	226.008
Andre finansielle omkostninger Other financial expenses	10.613.218	1.634.073
	24.382.814	1.860.081
<b>6 Skat af årets resultat</b> Tax for the year		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst Estimated tax charge for the year	0	1.066.615
Årets regulering af udskudt skat Deferred tax adjustments in the year	-6.859.559	-16.500
	-6.859.559	1.050.115

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 7 Materielle anlægsaktiver Property, plant and equipment

DKK	Investerings- ejendomme Investment property
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed Additions on merger/corporate acquisition	552.734.729
Kostpris 31. december 2020 Cost at 31 December 2020	552.734.729
Opskrivninger 1. januar 2020 Revaluations at 1 January 2020	0
Årets værdireguleringer Value adjustments for the year	-33.933.272
Opskrivninger 31. december 2020 Revaluations at 31 December 2020	-33.933.272
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b> Carrying amount at 31 December 2020	<b>518.801.457</b>

Dagsværdien af investeringsejendommen er 519 mio. kr. pr. 31. december 2020. Aktiverede lejrabater udgør 0,2 mio. kr., som er indregnet under periodeafgrænsningsposter.

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note .

The fair value of the investment property is DKK 519 million as of 31 December 2020. Lease incentives with the value of DKK 0.2 million has been recognised in prepayments.

Note provides more details on security for loans, etc. as regards property, plant and equipment.

#### 8 Investeringsejendomme Investment property

##### Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdi af investeringsejendomme er beregnet for hver enkelt ejendom ved tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme med en relevant diskonteringsfaktor. Forventede fremtidige pengestrømme er baseret på ledelsesgodkendte budgetter for de kommende 10 år og en beregnet terminalværdi for ejendommens resterende levetid. Diskonteringsfaktoren udgør den risikofrie rente og et risikotillæg for den enkelte ejendom.

Der anvendes ikke uafhængige vurderingsmænd ved opgørelsen af dagsværdierne.

##### Fair value estimation

The fair value of investment property has been estimated for every single property by discounting the expected, future cash flows, using a relevant discount factor. Expected future cash flows are based on budgets, approved by management, for the coming 10 year period and an estimated terminal value for the remaining life of the property concerned. The discount factor comprises the risk-free interest rate and a risk premium for the property concerned.

No independent valuers are consulted for purposes of estimating the fair values.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

De væsentligste forudsætninger anvendt ved opgørelse af dagsværdien er:

Diskonteringsfaktor; 7,4%  
Inflationsrate; 1,75 %  
Langsigtet tomgang; 0 %  
Deposita; 0 mio. kr.  
Terminalværdien udgør 671 mio. kr.

#### Significant fair value assumptions

The most significant fair value assumptions are:

Discount rate; 7,4 %  
Inflation; 1,75%  
Long-term vacancies; 0 %  
Deposits; DKK 0 million  
Value of the terminal period DKK 671 million

DKK	2020	2019
<b>9 Anpartskapital</b>		
<b>Share capital</b>		
Anpartskapitalen er fordelt således: Analysis of the share capital:		
A anparter, 40.001 stk. a nom. 1,00 kr. 40,001 A shares of DKK 1,00 nominal value each	40.001	40.001
	40.001	40.001
 Anpartskapitalen har udviklet sig således de seneste 2 år: Analysis of changes in the share capital over the past 2 years:		
<b>DKK</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Saldo primo Opening balance	40.001	40.000
Kapitalforhøjelse Capital increase	0	1
	40.001	40.001

#### 10 Langfristede gældsforpligtelser

Non-current liabilities other than provisions

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 267 mio. kr. senere end 5 år fra balancedagen.

Of the long-term liabilities, DKK mio. 267 falls due for payment after more than 5 years after the balance sheet date.

**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

Financial statements 1 January - 31 December

**Noter**

Notes to the financial statements

**11 Afledte finansielle instrumenter**

Derivative financial instruments

**Dagsværdier**

Virksomheden har indgået en renteoption med Aareal Bank.

Renteoptionen er indgået med henblik på at afdække renterisikoen forbundet med prioritetsgælden med en nominal værdi på 267 mio. kr. med slutdag 20. september 2024.

Der er indgået renteoption mod den variable rente DKK-CIBOR2-DKNA13 med den faste rentecap på 0,5%

Dagsværdien beregnes af Aareal Bank efter aftalens diskonterede cash-flow ved anvendelse af markedsrenten pr 31. december 2020.

Dagsværdien af rentecappen beløber sig til 340 t. kr. pr 31. december 2020

Dagsværdien af rentecappen er indregnet som andre tilgodehavender.

**Fair values**

The Company has entered an interest rate option with Aareal bank.

The interest rate option has been entered into to hedge the interest rate risk associated with the mortgage debt of a nominal value of DKK 267 million maturing on 20. September 2024.

The interest rate option was entered into against the variable interest rate DKK-CIBOR2-DKNA13 with a fixed interest rate cap of 0,5%

The fair value calculated by Aareal Bank based on the agreements discounted cash flow using the market rate at 31 December 2020.

The fair value of the interest rate cap amounted to DKK 340 thousand at 31 December 2020.

The fair value of the interest rate cap has been recognized in other receivables.

**12 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

Contractual obligations and contingencies, etc.

**Andre eventualforpligtelser**

Other contingent liabilities

Selskabet er sambeskattet med N7 Commercial ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter og udbytter, som forfalder til betaling den 20. september 2019 eller senere.

The Company is jointly taxed with N7 Commercial ApS, which acts as management company, and is jointly and severally liable with other jointly taxed group entities for payment of income taxes as well as withholding taxes on interest and dividends falling due for payment on or after 20 September 2019.

**13 Sikkerhedsstillelser**

Collateral

Til sikkerhed for gæld overfor kreditinstitutter har virksomheden stillet sikkerhed i grund og bygning med regnskabsmæssig værdi pr 31. december på 519 mio. kr

As securities for the Company's debt to the credit institutions assets worth a total of DKK 519 million have been pledge as collateral or otherwise charged.



**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

Financial statements 1 January - 31 December

**Noter**

Notes to the financial statements

**14 Nærtstående parter**

Related parties

Niam VII Denmark Hotel Holding ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Niam VII Denmark Hotel Holding ApS' related parties comprise the following:

**Bestemmende indflydelse**

Parties exercising control

<b>Nærtstående part</b> <b>Related party</b>	<b>Bopæl/ Hjemsted</b> <b>Domicile</b>	<b>Grundlag for</b> <b>bestemmende indflydelse</b> <b>Basis for control</b>
Niam VII Denmark Hotel Holding AB	Stockholm, Sverige Stockholm, Sweden	Kapitalbesiddelse Participating interest

**Oplysning om koncernregnskaber**

Information about consolidated financial statements

<b>Modervirksomhed</b> <b>Parent</b>	<b>Hjemsted</b> <b>Domicile</b>	<b>Rekvirering af modervirksom-</b> <b>hedens koncernregnskab</b> <b>Requisitioning of the parent</b> <b>company's consolidated financial</b> <b>statements</b>
Niam VII Holding AB	Stockholm, SverigeStockholm, Sweden	<a href="http://www.niam.se">www.niam.se</a>

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Michael Visby Berthelsen

### Direktion

På vegne af: selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-926777628845

IP: 217.151.xxx.xxx

2021-05-27 13:52:31Z

NEM ID 

## Michael Visby Berthelsen

### Dirigent

På vegne af: selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-926777628845

IP: 217.151.xxx.xxx

2021-05-27 13:52:31Z

NEM ID 

## Michael Visby Berthelsen

### Bestyrelse

På vegne af: selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-926777628845

IP: 217.151.xxx.xxx

2021-05-27 13:58:40Z

NEM ID 

## Merete Kjær Buchgreitz

### Bestyrelse

På vegne af: selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-310036683736

IP: 217.151.xxx.xxx

2021-05-27 14:05:02Z

NEM ID 

## Jens Skovlunde Pedersen

### Bestyrelse

På vegne af: selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-830508152425

IP: 217.151.xxx.xxx

2021-05-28 07:17:51Z

NEM ID 

## Henrik Reedt

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:67854501

IP: 188.183.xxx.xxx

2021-05-30 11:15:28Z

NEM ID 

## Kaare Kristensen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:73827337

IP: 145.62.xxx.xxx

2021-05-31 09:01:41Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: YDIEA-L000Z-1DM8L-3AHMW-KCSPZ-WDJLP

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>