



## Villa Copenhagen A/S

Tietgensgade 37  
1704 København V  
CVR-nr. 38933620

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
09.09.2020

---

**Torgeir Silseth**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2019	8
Balance pr. 31.12.2019	9
Egenkapitalopgørelse for 2019	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Villa Copenhagen A/S  
Tietgensgade 37  
1704 København V

CVR-nr.: 38933620  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Bestyrelse

Torgeir Silseth, formand  
Trine Lise Marsdal  
Trond Bastiansen

## Direktion

Peter Høgh Pedersen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for Villa Copenhagen A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 09.09.2020

## Direktion

**Peter Høgh Pedersen**

direktør

## Bestyrelse

**Torgeir Silseth**

formand

**Trine Lise Marsdal**

**Trond Bastiansen**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Villa Copenhagen A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Villa Copenhagen A/S for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de

yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

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

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

### **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.

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 herudover 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 09.09.2020

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**Lars Andersen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne27762

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er drift af hotelvirksomhed og hermed beslægtet virksomhed.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Det er selskabets andet regnskabsår og resultatet er som forventet.

For at understøtte selskabet, har selskabets ejere bekræftet, at de vil yde den nødvendige finansielle støtte for at sikre selskabets fortsatte drift. Baseret på dette er det ledelsens vurdering, at der ikke er usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har tabt sin egenkapital og forventer et underskud for 2020. Selskabet er derfor afhængig af fortsat finansiering fra koncernen. Koncernens moderselskab, Strawberry Hospitality Group har for at understøtte selskabet bekræftet, at man vil støtte selskabet med nødvendig kapitaltilførsel og likviditet.

Det er vurderingen at moderselskabet har det nødvendige finansielle beredskab til at honorere støtteerklæringen.

Baseret på dette er det ledelsens vurdering, at der ikke er usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften og regnskabet er aflagt med fortsat drift for øje.

## Begivenheder efter balancedagen

Hotellet er åbnet pr. 1. juli 2020. Hotellet forventes herefter at begynde at generere indtægter.

I løbet af første kvartal førte spredningen af COVID-19 til ændringer i selskabets forretningssituation og åbningen af hotellet er blevet betydeligt påvirket af restriktioner og faldende turisme.

Nordic Choice Hospitality Group koncernen har ligeledes oplevet et væsentligt fald i omsætningen i forhold til det forventede, idet restriktionerne de facto medførte forbud mod at drive hoteller og restauranter på almindelige vilkår.

Omkostningsbesparelser har ikke kunnet dække den manglende omsætning, men vurderingen er disse besparelser og koncernens adgang til finansiering og statslige støtteordninger vil sikre den tilstrækkelige likviditet til at komme igennem krisen.

Det er usikkert hvor længe COVID-19 pandemien vil vare og hvordan denne vil påvirke selskabet

Herudover er der ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.



# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 t.kr.	2017/18 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(5.772)</b>	<b>(1.777)</b>
Personaleomkostninger	3	(9.556)	(3.888)
Af- og nedskrivninger		(5)	(5)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(15.333)</b>	<b>(5.670)</b>
Andre finansielle indtægter		18	10
Andre finansielle omkostninger	4	(406)	(28)
<b>Årets resultat</b>		<b>(15.721)</b>	<b>(5.688)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(15.721)	(5.688)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(15.721)</b>	<b>(5.688)</b>

# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 t.kr.	2017/18 t.kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		12.316	2.003
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>12.316</b>	<b>2.003</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>12.316</b>	<b>2.003</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		86	69
Andre tilgodehavender		614	147
Periodeafgrænsningsposter		1.876	42
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.576</b>	<b>258</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.576</b>	<b>258</b>
<b>Aktiver</b>		<b>14.892</b>	<b>2.261</b>

**Passiver**

	<b>Note</b>	<b>2019 t.kr.</b>	<b>2017/18 t.kr.</b>
Virksomhedskapital		500	500
Overført overskud eller underskud		(21.409)	(5.688)
<b>Egenkapital</b>		<b>(20.909)</b>	<b>(5.188)</b>
Anden gæld		333	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b>333</b>	<b>0</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		72	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.627	257
Gæld til tilknyttede virksomheder		32.074	7.026
Anden gæld		1.695	166
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>35.468</b>	<b>7.449</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>35.801</b>	<b>7.449</b>
<b>Passiver</b>		<b>14.892</b>	<b>2.261</b>
Going concern	1		
Begivenheder efter balancedagen	2		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	7		
Eventualaktiver	8		
Eventualforpligtelser	9		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	10		
Koncernforhold	11		

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	500	(5.688)	(5.188)
Årets resultat	0	(15.721)	(15.721)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500</b>	<b>(21.409)</b>	<b>(20.909)</b>

# Noter

## 1 Going concern

Selskabet har tabt sin egenkapital og forventer et underskud for 2020. Selskabet er derfor afhængig af fortsat finansiering fra koncernen. Koncernens moderselskab, Strawberry Hospitality Group har for at understøtte selskabet bekræftet, at man vil støtte selskabet med nødvendig kapitaltilførsel og likviditet.

Det er vurderingen at moderselskabet har det nødvendige finansielle beredskab til at honorere støtteerklæringen.

Baseret på dette er det ledelsens vurdering, at der ikke er usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften og regnskabet er aflagt med fortsat drift for øje.

## 2 Begivenheder efter balancedagen

Hotellet er åbnet pr. 1. juli 2020. Hotellet forventes herefter at begynde at generere indtægter.

I løbet af første kvartal førte spredningen af COVID-19 til ændringer i selskabets forretningssituation og åbningen

af hotellet er blevet betydeligt påvirket af restriktioner og faldende turisme.

Nordic Choice Hospitality Group koncernen har ligeledes oplevet et væsentligt fald i omsætningen i forhold til det forventede, idet restriktionerne de facto medførte forbud mod at drive hoteller og restauranter på almindelige vilkår.

Omkostningsbesparelser har ikke kunnet dække den manglende omsætning, men vurderingen er disse besparelser og koncernens adgang til finansiering og statslige støtteordninger vil sikre den tilstrækkelige likviditet til at komme igennem krisen.

Det er usikkert hvor længe COVID-19 pandemien vil vare og hvordan denne vil påvirke selskabet

Herudover er der ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## 3 Personaleomkostninger

	<b>2019</b>	<b>2017/18</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Gager og lønninger	8.712	2.539
Pensioner	628	189
Andre personaleomkostninger	216	1.160
	<b>9.556</b>	<b>3.888</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>11</b>	<b>3</b>

#### 4 Andre finansielle omkostninger

	2019 t.kr.	2017/18 t.kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	91	19
Valutakursreguleringer	301	7
Øvrige finansielle omkostninger	14	2
	<b>406</b>	<b>28</b>

#### 5 Materielle aktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar t.kr.
Kostpris primo	2.008
Tilgange	10.318
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>12.326</b>
Af- og nedskrivninger primo	(5)
Årets afskrivninger	(5)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(10)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>12.316</b>

#### 6 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2019 t.kr.
Anden gæld	333
	<b>333</b>

#### 7 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2019 t.kr.	2017/18 t.kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	<b>204</b>	<b>327</b>

#### 8 Eventualaktiver

Selskabet har et ikke-aktiveret skatteaktiv på 4.712 t.kr.

#### 9 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Choice Hotels & Resort A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i

sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

### **10 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse**

Følgende selskaber har bestemmende indflydelse over virksomheden, grundet direkte eller indirekte ejerskab:

- Nordic Hotels & Resorts A/S, København, Danmark
- Choice Hotels & Resort A/S, København, Danmark
- Choice Hotels & Resort AS, Oslo, Norge
- Nordic Choice Hospitality Group AS, Oslo, Norge
- Strawberry Hospitality Group AS, Oslo, Norge
- Strawberry Holding AS, Oslo, Norge

### **11 Koncernforhold**

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:

Nordic Choice Hospitality Group AS, Oslo, Norge

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.



**Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende transaktioner i fremmed valuta.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende transaktioner i fremmed valuta.

**Balancen****Materielle aktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

7 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.