



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

TLF: 33 30 15 15

ØSTBANEGADE 123
2100 KØBENHAVN Ø

E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

Ejerforeningen Club Diana

Villa Diana, Via Nemorense 4, I-0040 Nemi, Italien

CVR-nr. 33 98 79 19

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på ejerforeningens ordinære generalforsamling den 16. marts 2024.

Palle Bjørnsten
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger og oplysninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11



Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for Ejerforeningen Club Diana.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med god regnskabsskik samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af ejerforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af ejerforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke ejerforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af ejerforeningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nærum, den 16. marts 2024

Bestyrelse

Thomas Keller
Formand

Carsten Richter Jensen
Kasserer

Betty Søgaard

Jens Peder Sørensen

Palle Bjørnsten

Henrik Kudal

Jesper Søgaard

Kim Hvidkjær



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Ejerforeningen Club Diana

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Club Diana for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for Ejerforeningen Club Diana for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabsskik for ejerlejlighedsforeninger som præciseret i afsnittet om anvendt regnskabspraksis.

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 foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henviser til årsregnskabets afsnit om anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet er udarbejdet med det særlige formål at opfylde regnskabsbestemmelserne i foreningens vedtægter og god regnskabsskik for ejerlejlighedsforeninger. Som følge heraf kan regnskabet være uegnet til andet formål.

Vores konklusion er ikke modificeret som følge af dette forhold.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabsskik for ejerlejlighedsforeninger som præciseret i afsnittet om anvendt regnskabspraksis. 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 foreningens 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 foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 regnskabsbrugerne 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 foreningens 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, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens 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 foreningen ikke længere kan fortsætte driften.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

København, den 16. marts 2024

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

John Mikkelsen

statsautoriseret revisor
mne26748



Foreningsoplysninger

Ejerforeningen

Ejerforeningen Club Diana

Villa Diana

Via Nemorense 4

I-0040 Nemi, Italien

Hjemmeside: www.villadiana.dk

E-mail: thomas.keller@mail.dk

CVR-nr.: 33 98 79 19

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Thomas Keller, Formand

Carsten Richter Jensen, Kasserer

Betty Søgaard

Jens Peder Sørensen

Palle Bjørnsten

Henrik Kudal

Jesper Søgaard

Kim Hvidkjær

Revisor

Christensen Kjærulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Østbanegade 123

2100 København Ø



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejerforeningen Club Diana er aflagt i overensstemmelse med god regnskabsskik samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om de budgetterede og hos ejerne opkrævede fællesbidrag er tilstrækkelige.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser ejerforeningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

Indtægter

Fællesbidrag og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Ikke indbetalte fællesbidrag samt forudmodtagne fællesbidrag er medtaget i årsrapporten som henholdsvis tilgodehavende eller forudmodtaget fællesbidrag.

Indtægter fra vaskeri m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renter af bankgæld.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Der afskrives ikke på ejerforeningens ejendom.

Ejerforeningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v.

5 år



Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

Egenkapital

Mellemregning med ejerforeningens medlemmer indeholder årets resultat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2023	2022
1 Boligafgift	1.058.820	1.056.988
2 Lejeindtægter	4.500	0
3 Øvrige indtægter	4.200	500
Indtægter i alt	1.067.520	1.057.488
4 Ejendomsskat og forsikringer	-53.851	-75.549
5 Forbrugsafgifter	-69.402	-84.853
6 Renholdelse	-229.772	-182.229
7 Vedligeholdelse, løbende	-175.669	-172.064
8 Administrationsomkostninger	-265.004	-317.412
9 Reparationer og vedligeholdelse	-80.723	-558.489
Afskrivninger	-145.753	-25.827
Omkostninger i alt	-1.020.174	-1.416.423
Resultat før finansielle poster	47.346	-358.935
Finansielle omkostninger	-1.472	-2.282
Finansielle poster netto	-1.472	-2.282
Årets resultat	45.874	-361.217
Årets resultat fordeles således:		
Overført restandel af årets resultat	45.874	-361.217
Overført til "Overført resultat"	45.874	-361.217
I alt	45.874	-361.217



Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver			
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>622.801</u>	<u>14.807</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>622.801</u>	<u>14.807</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>622.801</u>	<u>14.807</u>
Omsætningsaktiver			
10	Andre tilgodehavender	55.000	55.000
	Periodeafgrænsningsposter	<u>7.229</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>62.229</u>	<u>55.000</u>
	Likvide beholdninger	<u>850.286</u>	<u>186.980</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>912.515</u>	<u>241.980</u>
	Aktiver i alt	<u>1.535.316</u>	<u>256.787</u>



Balance 31. december

Passiver

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Egenkapital		
11 Overført resultat	274.711	228.837
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	274.711	228.837
Andre reserver	0	0
Egenkapital i alt	274.711	228.837
Gældsforpligtelser		
Forudbetalt leje	1.206.130	0
Anden gæld	54.475	15.862
Periodeafgrænsningsposter	0	12.088
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.260.605	27.950
Gældsforpligtelser i alt	1.260.605	27.950
Passiver i alt	1.535.316	256.787

12 Eventualforpligtelser



Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1. Boligafgift		
Kontingenter, ejerafgifter	1.058.820	1.056.988
	1.058.820	1.056.988
2. Lejeindtægter		
Lejeindtægter	4.500	0
	4.500	0
3. Øvrige indtægter		
Ekstraordinære indtægter	4.200	500
	4.200	500
4. Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskatter	41.567	63.979
Forsikringer	12.284	11.570
	53.851	75.549
5. Forbrugsafgifter		
Vand	11.117	4.480
Elektricitet	29.100	43.034
Gas	28.131	37.339
Brænde	1.054	0
	69.402	84.853
6. Renholdelse		
Vicevært og lign.	59.835	30.581
Renholdelse af pool	27.605	25.285
Rengøring af lejligheder	81.157	74.571
Rådighedsvagt	9.162	8.943
Hovedrengøring	9.174	8.950
Vaskeri	42.839	33.899
	229.772	182.229



Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
7. Vedligeholdelse, løbende		
VVS - løbende tilsyn mv.	87.868	113.024
Småanskaffelser	50.638	25.885
Have mv.	37.163	33.155
	<u>175.669</u>	<u>172.064</u>
8. Administrationsomkostninger		
Udarbejdelse og revision af årsrapport	17.300	15.625
Revisorhonorar, rest sidste år	4.406	0
Advokathonorar	118.006	141.847
Porto og gebyrer m.v.	13.699	8.652
Kontorartikler	289	712
Generalforsamling	22.925	17.213
Internet og EDB	7.480	19.815
Administration, Danmark	31.600	31.600
Administration, Italien	6.590	6.016
Administrationsomkostninger, øvrige	3.382	1.212
Annoncer og reklamer	0	12.587
Restauration og repræsentation	3.562	3.986
Rejser	35.765	58.147
	<u>265.004</u>	<u>317.412</u>
9. Reparationer og vedligeholdelse		
Udvendig vedligeholdelse	47.422	376.019
Indvendig vedligeholdelse	33.301	182.470
	<u>80.723</u>	<u>558.489</u>
10. Andre tilgodehavender		
Komanditandel Villa Diana	19.000	19.000
Timeshare rettigheder	36.000	36.000
	<u>55.000</u>	<u>55.000</u>



Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>1/1 2023</u>
11. Overført resultat		
Overført resultat primo	228.837	590.054
Årets overførte overskud eller underskud	<u>45.874</u>	<u>-361.217</u>
	<u>274.711</u>	<u>228.837</u>

12. Eventualforpligtelser

Club Diana er involveret i en retssag på foranledning af Raniero Bernardini, forpagter af Restauranten Il Ramo d'Oro i underetagen af Villa Diana.

Retssagen er på underskriftstidspunktet uafklaret, ligesom beløbsstørrelsen på eventuelt tab af retssagen er ukendt.

Thomas Keller

Navnet returneret af dansk MitID var:
Thomas Kastrup Keller
Bestyrelsesformand
ID: 388b0e8f-ef6f-438a-b40c-12659a3205ca
Tidspunkt for underskrift: 08-03-2024 kl.: 22:43:14
Underskrevet med MitID



Carsten Richter Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Carsten Richter Jensen
Bestyrelsesmedlem
ID: 63582a61-c108-4fa5-aaf3-f7550c417841
Tidspunkt for underskrift: 11-03-2024 kl.: 17:56:05
Underskrevet med MitID



Betty Søgaard

Navnet returneret af dansk MitID var:
Betty Søgaard
Bestyrelsesmedlem
ID: 622a38e9-526d-4f09-af36-7c380dedd121
Tidspunkt for underskrift: 10-03-2024 kl.: 09:00:00
Underskrevet med MitID



Jens Peder Sørensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jens Peder Sørensen
Bestyrelsesmedlem
ID: 83b401a1-48a1-4639-84ce-d969ecf62694
Tidspunkt for underskrift: 11-03-2024 kl.: 08:34:36
Underskrevet med MitID



Palle Bjørnsten

Navnet returneret af dansk MitID var:
Palle Bjørnsten
Bestyrelsesmedlem
ID: b86dcbfd-8a6b-4232-abea-5012dc3f1358
Tidspunkt for underskrift: 08-03-2024 kl.: 11:39:46
Underskrevet med MitID



Henrik Kudal

Navnet returneret af dansk MitID var:
Per Henrik Kudal
Bestyrelsesmedlem
ID: 20822099-df71-4af5-8f2c-0f9d01154bde
Tidspunkt for underskrift: 16-03-2024 kl.: 21:44:38
Underskrevet med MitID



Jesper Søgaard

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jesper Arne Søgaard
Bestyrelsesmedlem
ID: 4546bccb-f64e-412f-b404-d2b8e66b6a0e
Tidspunkt for underskrift: 10-03-2024 kl.: 09:23:34
Underskrevet med MitID



Kim Hvidkjær

Navnet returneret af dansk MitID var:
NAVNE & ADRESSEBESKYTTET
Bestyrelsesmedlem
ID: 94bb53bf-a6a7-4dec-ac46-27da180e31c4
Tidspunkt for underskrift: 16-03-2024 kl.: 17:44:08
Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

John Mikkelsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

John Mikkelsen

Revisor

ID: 2ec69a04-c717-4c43-85a9-7461b51426aa

Tidspunkt for underskrift: 17-03-2024 kl.: 09:49:37

Underskrevet med MitID



Palle Bjørnsten

Navnet returneret af dansk MitID var:

Palle Bjørnsten

Dirigent

ID: b86dcbfd-8a6b-4232-abea-5012dc3f1358

Tidspunkt for underskrift: 19-03-2024 kl.: 20:39:27

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 617e9dKhzYX251618630

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.