



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68  
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15  
E-MAIL: CK@CK.DK  
WEB: WWW.CK.DK

# Ejerforeningen Club Diana

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

CVR-nr. 33 98 79 19

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2020

---

Flemming Johansen

Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

---

Undertegnede har dags dato aflagt årsregnskabet for 2020 for Ejerforeningen Club Diana.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i foreningens vedtægter og dansk regnskabspraksis for ejerforeninger.

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

Vi kan efter vores bedste overbevisning bekræfte følgende forhold:

- Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen. Disse er til stede og er forsvarligt værdiansat.
- Foreningens aktiver er ikke pantsat, behæftet med ejendomsforbehold eller lignende ud over det i årsregnskabet anførte.
- Samtlige aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser, der påhviler foreningen, er forsvarligt opgjort og indregnet eller oplyst i årsregnskabet.
- Der er ikke verserende eller truende erstatningskrav, retssager, skattesager m.v. ud over de i årsregnskabet anførte.
- Foreningen har tegnet forsikringer i et sådant omfang, at foreningens aktiver og hele foreningen skønnes rimeligt forsikringsdækket i skadessituationer.
- At der ikke indtil underskriftstidspunktet er afdækket besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen.
- Der er ikke i perioden fra regnskabsårets udløb og indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.
- Foreningens kapitalberedskab anses for tilstrækkeligt til dækning af foreningens fortsatte drift i det kommende regnskabsår 2020.

## **Ledelsespåtegning**

---

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nærum, den

### **K/S Bestyrelse**

Thomas Keller  
Formand

Carsten Richter Jensen  
Kasserer

Betty Søgaard

Jens Peder Sørensen

Flemming Johansen

Henrik Kudal

Andreas Færgemann

Ana Maria Demant

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til anpartshaverne i Ejerforeningen Club Diana**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Club Diana for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og dansk regnskabspraksis for foreninger.

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 regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og dansk regnskabspraksis for foreninger.

#### **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.

#### **Fremhævelse af forhold i regnskabet**

Vi skal henlede opmærksomheden på, at årsregnskabet er udarbejdet med det særlige formål at opfylde regnskabsbestemmelserne i foreningens vedtægter. Som følge heraf kan regnskabet være uegnet til andet formål.

#### **Bestyrelsens og administrators 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 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.

## 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 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 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.

## **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

### **Christensen Kjærulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

**John Mikkelsen**

statsautoriseret revisor  
mne26748

## Ejerforeningsoplysninger

---

### **Selskabet**

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

Hjemmeside: [www.villadiana.dk](http://www.villadiana.dk)

CVR-nr.: 33 98 79 19

Hjemsted: Rudersdal

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### **Bestyrelse**

Thomas Keller, Formand  
Carsten Richter Jensen, Kasserer  
Betty Søgaard  
Jens Peder Sørensen  
Flemming Johansen  
Henrik Kudal  
Andreas Færgemann  
Ana Maria Demant

### **Revision**

Christensen Kjerulff  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Store Kongensgade 68  
1264 København K



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Indtægter</b>		
Kontingenter, ejerafgifter	1.044.721	969.250
Ekstraordinære indtægter	<u>0</u>	<u>48.764</u>
	<u>1.044.721</u>	<u>1.018.014</u>
<b>Udgifter</b>		
Forsikring	- 10.828	- 13.631
Skatter og afgifter	- 31.097	- 36.812
Kontorudgifter, porto og gebyrer	- 41.748	- 12.122
Internet og edb	- 6.426	- 5.746
Rejser	- 15.872	- 38.954
Administration, Danmark	- 31.024	- 29.128
Administration, Italien	- 13.786	- 536
Revisor	- 14.188	- 13.000
Udgifter ved generalforsamling og bestyrelse	- 15.525	- 14.099
El, vand og gas	- 30.947	- 76.653
Restauration og repræsentation	- 2.311	- 3.107
Advokat	<u>- 34.952</u>	<u>- 210.377</u>
	<u>- 248.704</u>	<u>- 454.165</u>
<i>Serviceaftale</i>		
Rengøring og linnedvask	- 114.614	- 133.749
Tilsyn (vicevært)	- 102.490	- 107.855
Hovedrengøring	<u>- 9.732</u>	<u>- 7.179</u>
	<u>- 226.836</u>	<u>- 248.783</u>
<i>Anskaffelser</i>		
Anskaffelser og vedligeholdelse	<u>- 122.561</u>	<u>- 35.400</u>
<i>Reparationer og vedligeholdelse</i>		
Udvendig vedligeholdelse	- 89.349	- 113.003
Indvendig vedligeholdelse	- 88.596	- 71.654
Afskrivninger	<u>- 44.252</u>	<u>- 18.424</u>
	<u>- 222.197</u>	<u>- 203.081</u>
<b>Udgifter i alt</b>	<u><b>- 820.298</b></u>	<u><b>- 941.429</b></u>
<b>Årets resultat</b>	<u><b>224.423</b></u>	<u><b>76.585</b></u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overføres til overført resultat	<u>224.424</u>	<u>76.585</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<u><b>224.424</b></u>	<u><b>76.585</b></u>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		2020	2019
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>66.461</u>	<u>110.713</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>66.461</u>	<u>110.713</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>66.461</u></b>	<b><u>110.713</u></b>
 <b>Aktiver</b>			
	Indskud i Villa Diana S.A	19.000	19.000
	Timesharerettigheder	36.000	36.000
	Konto, Nykredit	271.318	49.750
	Konto, Unicredit	<u>35.223</u>	<u>14.391</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>428.002</u></b>	<b><u>229.854</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>	2020	2019
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	181.764	181.764
Overført resultat	<u>201.760</u>	<u>-22.664</u>
	<b><u>383.524</u></b>	<b><u>159.100</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.886	40.294
Skyldig revision	12.000	12.000
Periodeafgrænsningsposter	<u>1.592</u>	<u>18.460</u>
	<b><u>44.478</u></b>	<b><u>70.754</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>428.002</u></b>	<b><u>229.854</u></b>

## 2 Eventualposter

## Egenkapitalopgørelse

---

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2020	181.764	-22.664	159.100
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>224.424</u>	<u>224.424</u>
	<b><u>181.764</u></b>	<b><u>201.760</u></b>	<b><u>383.524</u></b>

## Noter

---

	31/12 2020	31/12 2019
	kr.	kr.
<b>1. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2020	129.137	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>129.137</u>
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b><u>129.137</u></b>	<b><u>129.137</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	-18.424	0
Årets afskrivninger	<u>-44.252</u>	<u>-18.424</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2020</b>	<b><u>-62.676</u></b>	<b><u>-18.424</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b><u>66.461</u></b>	<b><u>110.713</u></b>
<b>2. Eventualposter</b>		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
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 ved udgangen af 2020 uafklaret, ligesom beløbsstørrelsen på eventuelt tab af retssagen er ukendt.		

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Ejerforeningen Club Diana for 2020 er aflagt i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i foreningens vedtægter og dansk regnskabspraksis for foreninger.

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

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## **Resultatopgørelsen**

### **Indtægter og omkostninger**

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter og omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Nedskrivning på anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.