

Athena Københavnsvej 26-28 ApS

Marievej 2, 1, th,

2900 Hellerup

CVR-nr. 43274554

Årsrapport

1. oktober 2023 - 31. december 2023

2. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 7. juni 2024

Christopher Leo Rossel
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 31. december 2023 for Athena Københavnsvej 26-28 ApS.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 7. juni 2024

Direktion

Christopher Leo Rossel
Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Athena Københavnsvej 26-28 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Athena Københavnsvej 26-28 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er afgivet støtteerklæring fra selskabets kapitalejer ifm selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note 4 i regnskabet, hvor det fremgår, at der er opnået tilsagn om støtte fra kapitalejer til finansiering af driften og de nødvendige investeringer i det førstkommende år, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

Hørsholm, den 7. juni 2024

Revisorkompagniet
Godkendt Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 34045607

Bjarne Bastved
Registreret revisor
mne110

Athena Københavnsvej 26-28 ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden Athena Københavnsvej 26-28 ApS
Marievej 2, 1, th,
2900 Hellerup
CVR-nr. 43274554
Stiftelsesdato 19. maj 2022
Regnskabsår 1. oktober 2023 - 31. december 2023

Direktion Christopher Leo Rossel

**Kapitalejere iht
selskabsloven** Athena Partners ApS

Revisor Revisorkompagniet
Godkendt Revisionsanpartsselskab
Hovedgaden 28
2970 Hørsholm
Telefon 45166400
CVR-nr. 34045607

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejningsvirksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på kr. 602.182, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på kr. 12.612.206, og en egenkapital på kr. 465.075.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Athena Københavnsvej 26-28 ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Omlægning af regnskabsår

Selskabet har omlagt regnskabet fra 1. oktober-30. september til kalenderår. Balancedagen er herefter 31. december. Grundet omlægningen dækker nærværende årsrapport udelukkende perioden 1. oktober til 31. december 2023. Sammenligningstallene dækker selskabets 1. regnskabsår for perioden 19. maj 2022 til 30. september 2023.

Omlægningen af regnskabsåret skyldes tilpasning til koncernens regnskabsår.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, omkostninger i forbindelse med udlejningsaktivet samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

Anvendt regnskabspraksis

Eksterne omkostninger

Omkostninger i forbindelse med udlejningsaktivitet

Omkostninger i forbindelse med udlejning omfatter ejendomskatter, forsikringer, renovation, reparationer, omkostninger til forbrugsudgifter mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 5 og 7%, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem

Anvendt regnskabspraksis

regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022/23 kr.
Bruttofortjeneste		157.696	522.355
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		841.605	68.886
Driftsresultat		999.301	591.241
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-32.474	-67.346
Andre finansielle omkostninger		-174.985	-770.386
Resultat før skat		791.843	-246.490
Skat af årets resultat		-189.661	69.383
Årets resultat		602.182	-177.107
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		602.182	-177.107
Resultatdisponering		602.182	-177.107

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	12.501.605	11.660.000
Materielle anlægsaktiver		12.501.605	11.660.000
Anlægsaktiver		12.501.605	11.660.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		53.900	0
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		56.498	69.383
Periodeafgrænsningsposter		203	0
Tilgodehavender		110.601	69.383
Omsætningsaktiver		110.601	69.383
Aktiver		12.612.206	11.729.383

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		425.075	-177.107
Egenkapital		465.075	-137.107
Hensættelser til udskudt skat		176.776	0
Hensatte forpligtelser		176.776	0
Gæld til banker		5.308.308	5.561.557
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		4.000.000	4.000.000
Langfristede gældsforpligtelser	3	9.308.308	9.561.557
Modtagne forudbetalinger fra kunder		322.851	312.151
Leverandører af varer og tjenesteydelser		31.600	24.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.908.733	1.610.260
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		398.864	358.523
Kortfristede gældsforpligtelser		2.662.048	2.304.933
Gældsforpligtelser		11.970.355	11.866.490
Passiver		12.612.206	11.729.383
Usikkerhed om going concern	4		
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2023	40.000	-177.107	-137.107
Årets resultat	0	602.182	602.182
Egenkapital 31. december 2023	40.000	425.075	465.075

Virksomhedskapitalen har været uændret siden stiftelsen 19. maj 2022.

Noter

	2023	2022/23	
1. Finansielle omkostninger			
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	32.474	67.346	
Andre finansielle omkostninger	174.985	770.386	
	207.459	837.732	
2. Investeringsejendomme			
Kostpris primo	11.591.114	0	
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	11.591.114	
Kostpris ultimo	11.591.114	11.591.114	
Dagsværdireguleringer primo	68.886	0	
Årets reguleringer	841.605	68.886	
Dagsværdireguleringer ultimo	910.491	68.886	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	12.501.605	11.660.000	
3. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til banker	5.308.308	0	0
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	4.000.000	0	0
	9.308.308	0	0

4. Usikkerhed om going concern

Ledelsen har aflagt årsregnskabet med fortsat drift for øje og har indhentet støtteerklæring fra administrationsselskab Athena Partners ApS, som har tiltrådt at yde økonomisk assistance for selskabets forpligtelser i de kommende 12 måneder i den takt de forfaldet til betaling.

5. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Athena Partners ApS, der er administrationsselskab i sambeskatningskredsen.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er stillet sikkerhed for selskabets bank- og øvrige kreditengagementer i form af ejerpantebrev kr. 5.625.000 i ejendommen Københavnsvej 26-28.