

Athena Københavnsvej 26-28 ApS

Rådhusvej 13,
2920 Charlottenlund
CVR-nr. 43274554

Årsrapport

1. januar 2024 - 31. december 2024

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 19. juni 2025

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. januar 2024 - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 19. juni 2025

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. januar 2024 - 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 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 note 7, hvoraf fremgår eventuel usikkerhed er afdækket i form af støtteerklæring fra kapitalejer Athena Partners ApS.

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.

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

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 19. juni 2025

Revisorkompagniet
Godkendt Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 34045607

Bjarne Bastved
Registreret revisor
mne110

Athena Københavnsvej 26-28 ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Athena Københavnsvej 26-28 ApS Rådhusvej 13, 2920 Charlottenlund
Telefon	52600600
E-mail	jbj@athenapartners.dk
CVR-nr.	43274554
Stiftelsesdato	19. maj 2022
Regnskabsår	1. januar 2024 - 31. december 2024
Direktion	Christopher Leo Rossel
Kapitalejere iht selskabsloven	Athena Partners ApS
Revisor	Revisorkompagniet Godkendt Revisionsanpartsselskab Hovedgaden 28 2970 Hørsholm
Telefon	45166400
CVR-nr.	34045607

Athena Københavnsvej 26-28 ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at foretage investering i samt udlejning af fast ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Athena Københavnsvej 26-28 ApS for 2024 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 1.10-30.09 til kalenderår. 1. januar - 31. december 2024 er således 1. regnskabsår med kalenderår. Balancedagen er herefter 31. december.

Omlægningen af regnskabsåret skyldes tilpasning til koncernens regnskabsår.

Grundet omlægningen udgør sammenligningstallene udelukkende perioden 1. oktober -31. december 2023, som er senest aflagte årsregnskab.

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, samt modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Eksterne omkostninger

Omkostninger i forbindelse med udlejningsaktivitet

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentlige aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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

Anvendt regnskabspraksis

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 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, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

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	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste	1	506.270	157.696
Andre driftsomkostninger		57.500	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-50.868	841.605
Driftsresultat		512.902	999.301
Andre finansielle indtægter	2	2.916	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	3	-100.557	-32.474
Andre finansielle omkostninger	3	-668.496	-174.985
Resultat før skat		-253.235	791.843
Skat af årets resultat		-905	-189.661
Årets resultat		-254.140	602.182
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-254.140	602.182
Resultatdisponering		-254.140	602.182

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	12.450.737	12.501.605
Materielle anlægsaktiver		12.450.737	12.501.605
Anlægsaktiver		12.450.737	12.501.605
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	53.900
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		94.154	0
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		0	56.498
Periodeafgrænsningsposter		8.984	203
Tilgodehavender		103.139	110.601
Omsætningsaktiver		103.139	110.601
Aktiver		12.553.876	12.612.206

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		170.935	425.075
Egenkapital		210.935	465.075
Hensættelser til udskudt skat		121.183	176.776
Hensatte forpligtelser		121.183	176.776
Gæld til banker		5.606.819	5.308.308
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		0	4.000.000
Langfristede gældsforpligtelser	5	5.606.819	9.308.308
Modtagne forudbetalinger fra kunder		168.000	166.775
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	31.600
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.632.291	1.908.733
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		4.597.348	398.864
Deposita		197.300	156.075
Kortfristede gældsforpligtelser		6.614.939	2.662.048
Gældsforpligtelser		12.221.758	11.970.355
Passiver		12.553.876	12.612.206
Gennemsnitligt antal ansatte	6		
Usikkerhed om going concern	7		
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	425.075	465.075
Årets resultat	0	-254.140	-254.140
Egenkapital 31. december 2024	40.000	170.935	210.935

Virksomhedskapitalen har været uændret siden stiftelsen 19. maj 2022.

Noter

	2024	2023	
1. Bruttoresultat			
Andre driftsindtægter u/moms	-50.149	0	
	-50.149	0	
2. Andre finansielle indtægter			
Andre finansielle indtægter	2.916	0	
	2.916	0	
3. Finansielle omkostninger			
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	100.557	32.474	
Andre finansielle omkostninger	668.496	174.985	
	769.053	207.459	
4. Investeringsejendomme			
Kostpris primo	11.591.114	11.591.114	
Kostpris ultimo	11.591.114	11.591.114	
Dagsværdireguleringer primo	910.491	68.886	
Årets reguleringer	-50.868	841.605	
Dagsværdireguleringer ultimo	859.623	910.491	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	12.450.737	12.501.605	
5. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til banker	5.606.819	0	0
	5.606.819	0	0
6. Gennemsnitligt antal ansatte			
Gennemsnitligt antal beskæftigede		1	1

7. Usikkerhed om going concern

Ledelsen har aflagt årsregnskabet med fortsat drift for øje.

Eventuel usikkerhed om going concern er afdækket i form af støtteerklæring fra kapitalejer Athena Partners, som erklærer, at selskabet ikke vil kræve tilgodehavende tilbagebetalt inden 30. juni 2026 med mindre Athena Københavnsvej 26-28 ApS har fået tilstrækkelig fri likviditet til at hele eller dele af gælden kan tilbagebetales uden risiko for Athena Københavnsvej 26-28 ApS fortsatte drift. Ligeledes er kapitalejer villig til at stille yderligere kapital til rådighed, hvis Athena Københavnsvej 26-28 ApS måtte have behov herfor af hensyn til selskabets fortsatte drift.

8. 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 administrationselskab i sambeskatningskredsen.

Noter

2024

2023

9. 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.