

Ejendomsselskabet Geminivej 60 ApS

Geminivej 60, 2670 Greve

CVR-nr. 42 90 56 07

Årsrapport

2024/25

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. september 2025.

Jesper Mortensen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024/25 for Ejendomsselskabet Geminivej 60 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024/25 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 4. september 2025

Direktion

Jesper Mortensen

Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Geminivej 60 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Geminivej 60 ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Brøndby, den 4. september 2025

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 38 28 79

Michel Laursen

statsautoriseret revisor

mne34138

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Geminivej 60 ApS
Geminivej 60
2670 Greve

CVR-nr.: 42 90 56 07

Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion

Jesper Mortensen, Direktør

Revisor

ALBJERG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ringager 4C, 2. th.
2605 Brøndby

Bankforbindelse

Spar Nord Bank, Københavnsvej 65, 4000 Roskilde

Modervirksomhed

Tvillingernes Holding 2 ApS

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af af udlejning af erhvervsejendomme.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste	243.349	295.790
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-69.666</u>	<u>-73.828</u>
Driftsresultat	173.683	221.962
Andre finansielle indtægter	6.391	4.398
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-65.297</u>	<u>-68.292</u>
Resultat før skat	114.777	158.068
3 Skat af årets resultat	<u>-26.652</u>	<u>-34.757</u>
Årets resultat	<u>88.125</u>	<u>123.311</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	250.000	0
Overføres til overført resultat	0	123.311
Disponeret fra overført resultat	<u>-161.875</u>	<u>0</u>
Disponeret i alt	<u>88.125</u>	<u>123.311</u>

Balance 30. juni

Aktiver

<u>Note</u>	2025 kr.	2024 kr.
Anlægsaktiver		
4 Grunde og bygninger	<u>3.204.629</u>	<u>3.274.295</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.204.629</u>	<u>3.274.295</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>3.204.629</u>	<u>3.274.295</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	75.596	145.394
Andre tilgodehavender	75.698	0
Periodeafgrænsningsposter	<u>9.562</u>	<u>9.241</u>
Tilgodehavender i alt	<u>160.856</u>	<u>154.635</u>
Likvide beholdninger	<u>284.695</u>	<u>242.643</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>445.551</u>	<u>397.278</u>
Aktiver i alt	<u>3.650.180</u>	<u>3.671.573</u>

Balance 30. juni

Passiver

Note	2025 kr.	2024 kr.
Egenkapital		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	1.038.701	1.200.576
Foreslået udbytte for regnskabsåret	250.000	0
Egenkapital i alt	1.328.701	1.240.576
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	245.671	232.813
Hensatte forpligtelser i alt	245.671	232.813
Gældsforpligtelser		
5 Gæld til realkreditinstitutter	1.798.984	1.936.859
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.798.984	1.936.859
Kortfristet del af langfristet gæld	137.868	135.350
Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.099	30.002
Selskabsskat	22.902	0
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	13.794	22.902
Anden gæld	85.161	73.071
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	276.824	261.325
Gældsforpligtelser i alt	2.075.808	2.198.184
Passiver i alt	3.650.180	3.671.573

1 Medarbejderforhold

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Overført re- sultat kr.	Foreslået ud- bytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. juli 2023	40.000	1.077.265	0	1.117.265
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>123.311</u>	<u>0</u>	<u>123.311</u>
Egenkapital 1. juli 2024	40.000	1.200.576	0	1.240.576
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-161.875</u>	<u>250.000</u>	<u>88.125</u>
	<u>40.000</u>	<u>1.038.701</u>	<u>250.000</u>	<u>1.328.701</u>

Noter

	2024/25	2023/24
	kr.	kr.
1. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	700	543
Andre finansielle omkostninger	<u>64.597</u>	<u>67.749</u>
	<u>65.297</u>	<u>68.292</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	13.794	22.902
Årets regulering af udskudt skat	<u>12.858</u>	<u>11.855</u>
	<u>26.652</u>	<u>34.757</u>
4. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juli 2024	<u>4.111.018</u>	<u>4.111.018</u>
Kostpris 30. juni 2025	<u>4.111.018</u>	<u>4.111.018</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2024	-836.723	-762.895
Årets afskrivninger	<u>-69.666</u>	<u>-73.828</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2025	<u>-906.389</u>	<u>-836.723</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025	<u>3.204.629</u>	<u>3.274.295</u>
5. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.936.852	2.072.209
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-137.868</u>	<u>-135.350</u>
	<u>1.798.984</u>	<u>1.936.859</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.221.456</u>	<u>1.369.844</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.937 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør 3.207 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 900 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

7. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Tvillingernes Holding 2 ApS, CVR-nr. 45119602, som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Geminivej 60 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, direkte omkostninger samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Lejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Lejeindtægterne måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Ejendomsomkostninger omfatter direkte og inddirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skat, som afholdelse i forbindelse med ejendomsudlejning.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Af- og nedskrivninger

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

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 ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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.

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

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

	Brugstid
Bygninger	50 år

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.

Nedskrivning på anlægsaktiver

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationværdi.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Geminivej 60 ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.