

Global Center ApS

Pottemagervej 4, 7100 Vejle
CVR-nr. 45 36 95 44

Årsrapport for regnskabsåret 24.01.25 - 31.12.25

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 23.04.26

Shah Mahmood Mirzad
Dirigent

GODKENDT
REVISIONSPARTNERSELSKAB



Vi er et uafhængigt medlem af
det globale rådgivnings- og revisionsnetværk

Fredericia
Karetmagervej 11, 2.th
7000 Fredericia

www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 89 54 68

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 16

Selskabet

Global Center ApS
Pottemagervej 4
7100 Vejle
Hjemsted: Vejle
CVR-nr.: 45 36 95 44
Stiftet: 24.01.2025
Regnskabsår: 01.01 - 31.12
1. regnskabsår

Direktion

Shah Mahmood Mirzad

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 24.01.25 - 31.12.25 for Global Center ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.25 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 24.01.25 - 31.12.25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 23. april 2026

Direktionen

Shah Mahmood Mirzad

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Global Center ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Global Center ApS for regnskabsåret 24.01.25 - 31.12.25 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 revisorerets 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fredericia, den 23. april 2026

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Kasper Toftegaard Winkler

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne34083

	24.01.25	31.12.25
Note	DKK	
Bruttofortjeneste	436.458	
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-49.877	
Resultat af primær drift	386.581	
Finansielle indtægter	908	
² Finansielle omkostninger	-293.519	
Resultat før skat	93.970	
Skat af årets resultat	-22.569	
Årets resultat	71.401	
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	71.401	
I alt	71.401	

AKTIVER

	31.12.25
Note	DKK
Investeringsejendomme	5.980.798
3 Materielle anlægsaktiver i alt	5.980.798
Anlægsaktiver i alt	5.980.798
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	12.500
Tilgodehavender i alt	12.500
Omsætningsaktiver i alt	12.500
Aktiver i alt	5.993.298

PASSIVER

	31.12.25
	DKK
Note	
Selskabskapital	40.000
Overført resultat	71.401
Egenkapital i alt	111.401
Hensættelser til udskudt skat	21.946
Hensatte forpligtelser i alt	21.946
4 Gæld til realkreditinstitutter	3.354.235
4 Gæld til tilknyttede virksomheder	420.944
4 Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	602.031
4 Deposita	300.000
4 Anden gæld	905.723
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.582.933
4 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	125.060
Gæld til øvrige kreditinstitutter	58.854
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.357
Deposita	30.000
Selskabsskat	623
Anden gæld	42.124
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	277.018
Gældsforpligtelser i alt	5.859.951
Passiver i alt	5.993.298
5 Eventualforpligtelser	
6 Sikkerhedsstillelser	
7 Antal medarbejdere	

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 24.01.25 - 31.12.25			
Indskudskapital i forbindelse med stiftelse	40.000	0	40.000
Forslag til resultatdisponering	0	71.401	71.401
Saldo pr. 31.12.25	40.000	71.401	111.401

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af erhvervsejendom.

2. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	20.944
Renteomkostninger i øvrigt	185.448
Øvrige finansielle omkostninger	87.127
Øvrige finansielle omkostninger	272.575
I alt	293.519

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Tilgang i året	6.030.675
Kostpris pr. 31.12.25	6.030.675
Afskrivninger i året	-49.877
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.25	-49.877
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.25	5.980.798

4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.25
Gæld til realkreditinstitutter	125.060	2.828.000	3.479.295
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	400.000	420.944
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	575.000	602.031
Deposita	0	300.000	300.000
Anden gæld	0	825.000	905.723
I alt	125.060	4.928.000	5.707.993

5. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Den samlede kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber fremgår af årsrapport for administrationselskabet EM Invest Holding ApS, CVR-nr. 44375486. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

6. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der tinglyst pant med t.DKK 3.597 investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 5.981.

24.01.25

31.12.25

7. Antal medarbejdere

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året

0

8. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Der er ikke angivet sammenligningstal, da der er tale om selskabets første regnskabsår.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Bygninger	50	2.290.000

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen for investeringsejendomme opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Investeringsejendomme afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.