



BUY A HARBOUR HOLDING ApS

Søndervangs Allé 24
2500 Valby

CVR.nr.: 32 09 87 70

Årsrapport 2024/2025
Regnskabsperiode: 1/7 2024 - 30/6 2025

(17. regnskabsår)

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

Michel Testmann Samucha
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledespåtegning	4.
Ledelsesberetning	5.
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6.
Resultatopgørelse 1/7 2024 - 30/6 2025	11.
Balance pr. 30/6 2025	12.
Egenkapitalopgørelse	14.
Noter	15.

Selskabsoplysninger

Selskab

BUY A HARBOUR HOLDING ApS

Søndervangs Allé 24
2500 Valby

CVR.nr.: 32 09 87 70

Regnskabsperiode: 1/7 2024 - 30/6 2025

Stiftelsesdato: 6. april 2009

Direktion

Michel Testmann Samucha

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for BUY A HARBOUR HOLDING ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver 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.

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

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 4. december 2025

Direktion

.....
Michel Testmann Samucha

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og administrere aktier og anparter i andre danske og udenlandske selskaber samt enhver aktivitet, der efter direktionens skøn står i forbindelse hermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et tilsvarende resultat.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2024/2025 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter fra udlejning af ejendomme. Lejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejeperioderne forløber, og når indtægten kan opgøres pålideligt. Indtægterne måles ekskl. moms og efter fradrag af eventuelle rabatter og afgifter.

Bruttotab

Ledelsen har valgt ikke at vise nettoomsætningen i resultatopgørelsen, hvorfor omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder tab ved salg af anlægsaktiver.

Finansielle poster

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 -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Udbytte fra andre kapitalandele og værdipapirer indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat

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

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi og beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

Sambeskatning

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning med danske datterselskaber. Selskabet er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne. Den del af skatten, der endnu ikke er betalt, indregnes i posten Anden gæld.

BALANCEN

Immaterielle anlægsaktiver

De immaterielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af aktivernes forventede brugstid og restværdier.

Immaterielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabs-

Anvendt regnskabspraksis

mæssige værdi.

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

Erhvervede immaterielle rettigheder i form af patenter måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Patenter afskrives lineært over den resterende patentperiode.

De immaterielle anlægsaktiver afskrives lineært på baggrund af følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Erhvervede patenter mv.

5 år

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige dagsværdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver, der ikke indregnes som kapitalandele, indregnes til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Kapitalandele Tilknyttede Virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i moderselskabets balance efter indre værdis metode.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Goodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der er foretaget ud fra en vurdering af erhvervede virksomheders markedsposition og indtjeningsprofil samt branchemæssige forhold.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Anvendt regnskabspraksis

Tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække tilknyttede virksomheders underbalance.

Tilgodehavender

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

Udskudt skatteaktiv

Ved beregning af skatteværdien af fremførselsberettigede underskud mv. anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdien (børskursen) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter samt kontantbeholdninger omregnet til balancedagens valutakurs.

Udbytte

Forslag til udbytte indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. I posten medregnes eventuelle ekstraordinære udbytter, der er udloddet i regnskabsåret.

Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder værdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte netto-skatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Anvendt regnskabspraksis

Sambeskatning

Administrationselskabet afregner skat med datterselskaberne. Ikke-afregnede forhold indregnes i balancen som sambeskatningsbidrag under Andre tilgodehavender eller Anden gæld.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1/7 2024 - 30/6 2025

Note	<u>2024/2025</u>	<u>2023/2024</u>
BRUTTOTAB	-80.842	70.822
1 Personalemkostninger	0	0
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	0	0
Andre driftsomkostninger	0	-1.358.428
ORDINÆRT RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	-80.842	-1.287.606
3 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-40.000	-128.511
Andre finansielle indtægter	3.992.305	12.376
Andre finansielle omkostninger	-107.689	-21.445
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	3.763.774	-1.425.186
4 Skat af årets resultat	1.428.866	0
ÅRETS RESULTAT	5.192.640	-1.425.186
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Ekstraordinært udbytte	135.000	0
Overført resultat	5.057.640	-1.425.186
I ALT	5.192.640	-1.425.186

Balance pr. 30/6 2025
Aktiver

<u>Note</u>		<u>2024/2025</u>	<u>2023/2024</u>
2	Erhvervede patenter	0	0
	Immaterielle anlægsaktiver i alt	0	0
5	Investeringsejendomme	3.396.480	3.396.480
	Materielle anlægsaktiver i alt	3.396.480	3.396.480
3	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	40.000
	Øvrige finansielle anlægsaktiver	1.150.000	30.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	1.150.000	70.000
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	4.546.480	3.466.480
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	15.293
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.584.529	1.480.029
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	673.182	673.182
	Udskudt skatteaktiv	256.909	9.709
	Tilgodehavende selskabsskat	39.672	244.088
	Tilgodehavender i alt	2.554.292	2.422.301
	Andre værdipapirer og kapitalandele	4.934.886	1.973.683
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	4.934.886	1.973.683
	Likvide beholdninger	28.540	452.631
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	7.517.718	4.848.615
	AKTIVER I ALT	12.064.198	8.315.095

Balance pr. 30/6 2025
Passiver

<u>Note</u>	<u>2024/2025</u>	<u>2023/2024</u>
Virksomhedskapital	181.193	181.193
Overført resultat	10.471.219	5.413.579
EGENKAPITAL I ALT	10.652.412	5.594.772
Andre hensatte forpligtelser	0	1.388.979
Hensatte forpligtelser i alt	0	1.388.979
Gæld til kreditinstitutter	1.316.463	1.276.655
Leverandører af varer og tjenesteydelser	64.841	52.751
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.938	1.938
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	28.544	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.411.786	1.331.344
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	1.411.786	1.331.344
PASSIVER I ALT	12.064.198	8.315.095
6 Aktiver indregnet til dagsværdi efter § 37 og § 38		
7 Eventualforpligtelser		
8 Nærtstående parter		

EGENKAPITALOPGØRELSE

Egenkapitalbevægelser 2024/2025

	<u>Registreret kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Alle klasser af egenkapital</u>
2024/2025			
Egenkapital 1. juli	181.193	5.413.579	5.594.772
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-135.000	-135.000
Årets resultat	0	5.192.640	5.192.640
Egenkapital 30. juni	<u>181.193</u>	<u>10.471.219</u>	<u>10.652.412</u>

NOTER

Note 1 - Personaleomkostninger

Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret

2024/2025	2023/2024
1	1

Der er ikke udbetalt løn i året.

Note 2 - Anlægsaktiver

Immaterielle anlægsaktiver

Kostpris 1. juli

Tilgang

Afgang

Kostpris 30. juni

Afskrivninger 1. juli

Afskrivninger vedrørende afgang

Årets afskrivninger

Afskrivninger 30. juni

Regnskabsmæssig værdi 30. juni

2024/2025	Erhvervede patenter
	44.119
	0
	0
	44.119
	44.119
	0
	0
	44.119
	0

Note 3 - Kapitalandele

Tilknyttede virksomheder

Selskab

Smcha ApS, Valby

Kostpris primo

Tilgang i året

Afgang i året

Kostpris ultimo

Resultatandel i året

Opskrivninger ultimo

Regnskabsmæssig værdi ultimo

(Egenkapitalen i selskabet udgør 0 kr.)

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt

Andel	2024/2025	2023/2024
Pct.		
100,00%	40.000	40.000
	0	0
	0	0
	40.000	40.000
	-40.000	0
	-40.000	0
100,00%	0	40.000
	0	40.000

NOTER

Note 4 - Skat	2024/2025	2023/2024
Skat af årets resultat:		
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering af skatter for tidligere år	-1.181.666	0
Regulering af udskudt skat (indtægt)	-247.200	0
	-1.428.866	0

Note 5 - Investeringsjendomme	2024/2025	2023/2024
Investeringsjendomme		
Anskaffelsessum primo	3.396.480	3.396.480
Tilgang i året	0	0
Afgang i året	0	0
Samlet anskaffelsessum ultimo	3.396.480	3.396.480
Bogført værdi investeringsejendomme ultimo	3.396.480	3.396.480

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige dagsværdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Note 6 - Aktiver indregnet til dagsværdi efter § 37 og § 38

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealiserede gevinster indregnet i resultat- opgørelsen	Årets urealiserede tab indregnet i resultat- opgørelsen
Investeringsjendomme, beboelse	3.396.480	0	0
Børsnoterede aktier	3.557.410	0	210.567
Børsnoterede obligationer	1.377.477	51.172	0
	8.331.367	51.172	210.567

NOTER

Note 7 - Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter, ligesom det sambeskattede datterselskab Smcha ApS hæfter, ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede danske indkomst.

Note 8 - Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Michel Testmann Samucha

Ejerforhold

Følgende ejer mindst 5 % af selskabets kapital:

Michel Testmann Samucha, Søndervangs Allé 24, 2500 Valby