Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

HONG NHAT THAN HOLDING APS

C/O ESTATE AMAGER, AMAGERBROGADE 34, 2300 KØBENHAVN S

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 20. juni 2018

_____
Hong Nhat Than Frost

CVR-NR. 32 06 31 01

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse	8
Balance	9-10
Noter	11-13
Anvendt regnskabspraksis	14-16

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Hong Nhat Than Holding ApS c/o Estate Amager Amagerbrogade 34 2300 København S	
	CVR-nr.:	32 06 31 01
	Stiftet:	18. februar 2009
	Hjemsted:	København
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Direktion	Hong Nhat Than Frost	
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V	

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Hong Nhat Than Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. juni 2018

Direktion:

_____

Hong Nhat Than Frost

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Hong Nhat Than Holding ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Hong Nhat Than Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar
Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorers Etiske regler samt 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 selskabet, 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.

Konklusion
På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

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.

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

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.

København, den 20. juni 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Kim K. Sørensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34483

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter
Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje kapitalandele i andre selskaber.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i virksomhedens aktivitet
Investeringsejendomme måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringer indregnes direkte i resultatopgørelsen. De ejendomme som er udlejet og omfattet af lejelovens bestemmelser omkring opsigelse og fraflytning, indregnes til forsigtig dagsværdi, som for disse ejendomme vurderes at være lig med kostprisen tillagt renoveringsudgifter.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Resultatopgørelsen for perioden 1. januar - 31. december 2017 udviser et resultat på DKK 395.238 mod DKK 949.695 for 1. januar - 31. december 2016. Balancen viser en egenkapital på DKK 5.884.223.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2017 kr.	2016 kr.
DRIFT AF INVESTERINGSEJENDOMME		**105.414**	**-2.891**
AFKAST AF INVESTERINGSEJENDOMME		**105.414**	**-2.891**
Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder	2	719.596	989.951
Nedskrivning af finansielle aktiver		-365.141	0
Andre finansielle omkostninger	3	-53.147	-49.574
RESULTAT FØR SKAT		**406.722**	**937.486**
Skat af årets resultat	4	-11.484	12.209
ÅRETS RESULTAT		**395.238**	**949.695**
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		105.800	103.400
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode		14.455	349.951
Overført resultat		274.983	496.344
I ALT		**395.238**	**949.695**

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme		3.552.488	0
Materielle anlægsaktiver	5	**3.552.488**	**0**
Kapitalandele i dattervirksomheder		5.982.258	4.464.494
Kapitalandele i associerede virksomheder		10.000	874.151
Finansielle anlægsaktiver	6	**5.992.258**	**5.338.645**
ANLÆGSAKTIVER		**9.544.746**	**5.338.645**
Andre tilgodehavender		300.000	300.000
Tilgodehavende selskabsskat		50.460	452.209
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		212.056	0
Tilgodehavender		**562.516**	**752.209**
Likvide beholdninger		**23.219**	**914.476**
OMSÆTNINGSAKTIVER		**585.735**	**1.666.685**
AKTIVER		**10.130.481**	**7.005.330**

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Anpartskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode		2.735.140	2.720.685
Overført overskud		2.918.283	2.643.300
Forslag til udbytte		105.800	103.400
EGENKAPITAL	7	**5.884.223**	**5.592.385**
Gæld til realkreditinstitutter		1.602.962	0
Banklån		1.080.780	0
Langfristede gældsforpligtelser	8	**2.683.742**	**0**
Kortfristet del af langfristet gæld	8	20.350	0
Gæld til pengeinstitutter		280.547	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.500	5.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.090.240	332.023
Anden gæld		165.879	1.075.422
Kortfristede gældsforpligtelser		**1.562.516**	**1.412.945**
GÆLDSFORPLIGTELSER		**4.246.258**	**1.412.945**
PASSIVER		**10.130.481**	**7.005.330**
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			
1 (2016: 1)			
Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder			2
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder	726.302	1.014.313	
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	-6.706	-24.362	
	719.596	**989.951**	
Andre finansielle omkostninger			3
Tilknyttede virksomheder	27.495	15.531	
Finansielle omkostninger i øvrigt	25.652	34.043	
	53.147	**49.574**	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	11.484	-12.209	
	11.484	**-12.209**	

Materielle anlægsaktiver 5

	Investeringsejendomme
Tilgang	3.552.488
Kostpris 31. december 2017	**3.552.488**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	**3.552.488**

Investeringsejendomme består af 3 boligudlejningsejendomme i København, som fastsættes individuelt.

Investeringsejendomme måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringer indregnes direkte i resultatopgørelsen. De ejendomme som er udlejet og omfattet af lejelovens bestemmelser omkring opsigelse og fraflytning, indregnes til forsigtig dagsværdi, som for disse ejendomme vurderes at være lig med kostprisen tillagt renoveringsudgifter.

NOTER

Note

Finansielle anlægsaktiver 6

	Kapitalandele i datter-virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris 1. januar 2017	2.597.960	20.000
Tilgang	639.158	0
Kostpris 31. december 2017	**3.237.118**	**20.000**
Opskrivninger 1. januar 2017	2.358.838	361.847
Udloddet resultat	-340.000	0
Årets resultat	775.253	-6.706
Årets nedskrivninger	0	-365.141
Opskrivninger 31. december 2017	**2.794.091**	**-10.000**
Afskrivninger på goodwill	48.951	0
Af- og nedskrivninger på goodwill 31. december 2017	**48.951**	**0**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	**5.982.258**	**10.000**

Egenkapital 7

	Anpartskapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	125.000	2.720.685	2.643.300	103.400	5.592.385
Betalt udbytte				-103.400	-103.400
Forslag til årets resultatdisponering		14.455	274.983	105.800	395.238
Egenkapital 31. december 2017	**125.000**	**2.735.140**	**2.918.283**	**105.800**	**5.884.223**

Langfristede gældsforpligtelser 8

	1/1 2017 gæld i alt	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	1.602.962	0	0
Banklån	0	1.101.130	20.350	991.577
	0	**2.704.092**	**20.350**	**991.577**

Eventualposter mv. 9

Hæftelse i sambeskatningen
Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 0 tkr. pr. balancedagen.

NOTER

	Note
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	**10**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.603 tkr., er der givet pant i investeringsejendommme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 4.100 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 1.100 tkr., der giver pant i investeringsejendomme. Ejerpantebrevet på i alt 1.100 tkr. er deponeret til sikkerhed for banklån.

Der er tinglyst anden hæftelse for i alt 55 t.kr. med sikkerhed i investeringsejendomme.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Hong Nhat Than Holding ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt
Drift af investeringsejendomme indeholder lejeindtægter, ejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskat, forsikringer, vdligeholdelse samt andre ejendomsrelaterede udgifter, som ikke afholdes af lejer.

Andre eksterne omkostninger indeholder administrationsomkostninger.

Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder
I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

I ejerselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme
Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver
Boligudlejningsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

De ejendomme som er udlejet og omfattet af lejelovens bestemmelser omkring opsigelse og fraflytning, indregnes til forsigtig, som for disse ejendomme vurderes at være lig med kostprisen tillagt renoveringsudgifter.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle anlægsaktiver
Kapitalandele i datter- og associerede virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i datter- og associerede 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 og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill.

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

Datter- og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække datter- og associerede virksomheders underbalance.

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat 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 samt 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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien 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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser
Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.