



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 APS, AMAGERBROGADE 34, 2300 KØBENHAVN S
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 7. juli 2022

Hong Nhat Than Frost

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

SELSKABSOPLYSNINGER

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

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. juli 2022

Direktion:

Hong Nhat Thanh Frost

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Hong Nhat Than Holding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Hong Nhat Than Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisorers 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

København, den 7. juli 2022

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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar - 31. december 2021 udviser et resultat på DKK 61.714 mod DKK 5.215.371 for 1. januar - 31. december 2020. Balancen viser en egenkapital på DKK 7.059.616.

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	2021 kr.	2020 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		109.721	141.380
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		124.650	1.975.350
DRIFTSRESULTAT		234.371	2.116.730
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....	1	0	3.500.000
Andre finansielle indtægter.....	2	5.245	50.054
Andre finansielle omkostninger.....	3	-60.393	-64.916
RESULTAT FØR SKAT		179.223	5.601.868
Skat af årets resultat.....	4	-117.509	-386.497
ÅRETS RESULTAT		61.714	5.215.371
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		61.714	5.215.371
I ALT		61.714	5.215.371

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		6.100.000	5.975.350
Materielle anlægsaktiver.....	5	6.100.000	5.975.350
ANLÆGSAKTIVER.....		6.100.000	5.975.350
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		6.382	0
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse.....	6	38.728	0
Andre tilgodehavender.....		3.878.244	3.601.227
Tilgodehavender.....		3.923.354	3.601.227
Likvide beholdninger.....		468.525	526.767
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		4.391.879	4.127.994
AKTIVER.....		10.491.879	10.103.344

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		6.934.616	6.872.902
EGENKAPITAL.....		7.059.616	6.997.902
Hensættelse til udskudt skat.....		560.453	456.397
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		560.453	456.397
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.463.528	1.497.480
Banklån.....		991.897	1.014.905
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	2.455.425	2.512.385
Gæld til realkreditinstitutter.....		33.953	26.180
Gæld til pengeinstitutter.....		22.988	22.759
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		42.600	23.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		7.500	7.500
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		266.116	0
Selskabsskat.....		43.228	28.553
Anden gæld.....		0	28.668
Kortfristede gældsforpligtelser.....		416.385	136.660
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		2.871.810	2.649.045
PASSIVER.....		10.491.879	10.103.344
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Medarbejderforhold	10		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	125.000	6.872.902	6.997.902
Forslag til resultatdisponering.....		61.714	61.714
Egenkapital 31. december 2021.....	125.000	6.934.616	7.059.616

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder			1
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....	0	3.500.000	
	0	3.500.000	
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	0	25.027	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	5.245	25.027	
	5.245	50.054	
Andre finansielle omkostninger			3
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	60.393	64.916	
	60.393	64.916	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	13.453	28.553	
Regulering af udskudt skat.....	104.056	357.944	
	117.509	386.497	
Materielle anlægsaktiver			5
		Investeringseje domme	
Kostpris 1. januar 2021.....		3.552.488	
Kostpris 31. december 2021.....		3.552.488	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....		2.422.862	
Årets værdireguleringer.....		124.650	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....		2.547.512	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....		6.100.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Ejendom Amager	
Dagsværdi 31. december 2021.....		6.100.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		124.650	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

Dagsværdi for danske ejendomme

Amager:

Boligejendommen er beliggende i Amager og blev anskaffet i 2017.

Dagsværdien er pr. 31. december 2021 opgjort ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommens normaliseret driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ejendommens driftsafkast er beregnet til 168 t.kr. ved anvendelse et afkast på 2,75 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 2,75 % er lavere end det generelle afkastkrav på Amager. Årsagen hertil er særlig god beliggenhed og god beskaffenhed.

Dagsværdien ultimo regnskabsåret er i alt opgjort til 6.100 t.kr., hvilket har medført en dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen på 125 t.kr.

Ved en ændring af afkastkravet med +/- 0,25 %-point, kan dagsværdien af investeringsejendommen opgøres til henholdsvis 5.593 t.DKK og 6.711 t.DKK

NOTER

	Note																				
<p>Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse</p> <p>Tilgodehavender hos direktionen med i alt 38.728 kr. Udlånet forrentes med Nationalbankens udlånsrente med tillæg af 10 %, p.t. svarende til 9,65 %.</p> <p>Saldo pr. 01.01.2021: kr. -28.668 Hævning kr. 67.538 Rente kr. 770 Saldo pr. 31.12.2021 kr. 38.728</p> <p>Lånet efterangives som løn efter statusdagen.</p>	6																				
<p>Langfristede gældsforpligtelser</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: right;">31/12 2021 gæld i alt</th> <th style="text-align: right;">Afdrag næste år</th> <th style="text-align: right;">Restgæld efter 5 år</th> <th style="text-align: right;">31/12 2020 gæld i alt</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gæld til realkreditinstitutter.....</td> <td style="text-align: right;">1.497.481</td> <td style="text-align: right;">33.953</td> <td style="text-align: right;">1.233.244</td> <td style="text-align: right;">1.523.660</td> </tr> <tr> <td>Banklån.....</td> <td style="text-align: right;">1.014.885</td> <td style="text-align: right;">22.988</td> <td style="text-align: right;">899.945</td> <td style="text-align: right;">1.037.664</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">2.512.366</td> <td style="text-align: right;">56.941</td> <td style="text-align: right;">2.133.189</td> <td style="text-align: right;">2.561.324</td> </tr> </tbody> </table>		31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt	Gæld til realkreditinstitutter.....	1.497.481	33.953	1.233.244	1.523.660	Banklån.....	1.014.885	22.988	899.945	1.037.664		2.512.366	56.941	2.133.189	2.561.324	7
	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt																	
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.497.481	33.953	1.233.244	1.523.660																	
Banklån.....	1.014.885	22.988	899.945	1.037.664																	
	2.512.366	56.941	2.133.189	2.561.324																	
<p>Eventualposter mv.</p> <p>Hæftelse i sambeskatningen</p> <p>Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.</p> <p>Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Hong Nhat Than Frost Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.</p>	8																				
<p>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</p> <p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.497 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 6.100 tkr.</p> <p>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.</p> <p>Der er tinglyst anden hæftelse for i alt 55 t.kr. med sikkerhed i investeringsejendomme.</p>	9																				
<p>Medarbejderforhold</p> <p>Antal personer beskæftiget i gennemsnit:</p>	<table border="0"> <tr> <td style="text-align: right;">1</td> <td style="text-align: right;">1</td> </tr> </table>	1	1																		
1	1																				
	10																				

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Hong Nhat Than Holding ApS for 2021 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, ejendommens 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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

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.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

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.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

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.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.