

# Hong Nhat Than Holding ApS

c/o Danbolig Søborg ApS, Søborg Hovedgade 92, 2860 Søborg  
CVR-nr. 32 06 31 01

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 30. juni 2025

---

Hong Nhat Thanh Frost

# Indholdsfortegnelse

## 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 14-16

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** Hong Nhat Than Holding ApS  
c/o Danbolig Søborg ApS  
Søborg Hovedgade 92  
2860 Søborg

CVR-nr.: 32 06 31 01  
Stiftet: 18. februar 2009  
Kommune: Gladsaxe  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion** Hong Nhat Thanh Frost

**Revisor** BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
1561 København V

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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 30. juni 2025

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 2024 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 30. juni 2025

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 2024 udviser et resultat på DKK -169.162 mod DKK 65.397 for 1. januar - 31. december 2023. Balancen viser en egenkapital på DKK 6.925.430.

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	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-442.153</b>	<b>155.685</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		400.000	50.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>-42.153</b>	<b>205.685</b>
Andre finansielle indtægter	2	12.389	10.889
Andre finansielle omkostninger	3	-130.010	-118.739
<b>Resultat før skat</b>		<b>-159.774</b>	<b>97.835</b>
Skat af årets resultat	4	-9.388	-32.438
<b>Årets resultat</b>		<b>-169.162</b>	<b>65.397</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-169.162	65.397
<b>I alt</b>		<b>-169.162</b>	<b>65.397</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		6.500.000	6.100.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>6.500.000</b>	<b>6.100.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.500.000</b>	<b>6.100.000</b>
<hr/>			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		17.699	0
Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	6	108.347	97.447
Andre tilgodehavender		2.964.131	3.834.109
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.090.177</b>	<b>3.931.556</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>421.346</b>	<b>415.035</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.511.523</b>	<b>4.346.591</b>
<hr/>			
<b>Aktiver</b>		<b>10.011.523</b>	<b>10.446.591</b>
<hr/>			

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		6.800.430	6.969.592
<b>Egenkapital</b>		<b>6.925.430</b>	<b>7.094.592</b>
<hr/>			
Hensættelser til udskudt skat		571.828	571.356
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>571.828</b>	<b>571.356</b>
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		1.334.095	1.379.393
Banklån		1.018.194	1.000.505
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>2.352.289</b>	<b>2.379.898</b>
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		45.902	44.745
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.335	9.844
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	293.021
Selskabsskat		38.691	10.535
Anden gæld		9.448	0
Deposita		57.600	42.600
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>161.976</b>	<b>400.745</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.514.265</b>	<b>2.780.643</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>10.011.523</b>	<b>10.446.591</b>
<hr/>			
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	125.000	6.969.592	7.094.592
Forslag til resultatdisponering		-169.162	-169.162
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>125.000</b>	<b>6.800.430</b>	<b>6.925.430</b>

---

## Noter

	2024 kr.	2023 kr.
<b>1   Personalemkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
<b>2   Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter i øvrigt	12.389	10.889
	<b>12.389</b>	<b>10.889</b>
<b>3   Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger i øvrigt	130.010	118.739
	<b>130.010</b>	<b>118.739</b>
<b>4   Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	8.916	10.535
Regulering af udskudt skat	472	21.903
	<b>9.388</b>	<b>32.438</b>
<b>5   Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024		3.552.488
<b>Kostpris 31. december 2024</b>		<b>3.552.488</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024		2.547.512
Årets værdireguleringer		400.000
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024</b>		<b>2.947.512</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>		<b>6.500.000</b>
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:		
kr.		Ejendom Amager
Dagsværdi 31. december 2024		6.500.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen		400.000

# Noter

## 5 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

### Dagsværdi for danske ejendomme

Amager:

Boligejendommen er beliggende i Amager og blev anskaffet i 2017.

Dagsværdien er pr. 31. december 2024 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 294 t.DKK ved anvendelse et afkast på 4,25 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,25 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for boligejendomme på Amager.

Dagsværdien ultimo regnskabsåret er i alt opgjort til 6.500 t.DKK, hvilket har medført en dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen på 400 t.DKK.

Ved en ændring af afkastkravet med +/- 0,25 %-point, kan dagsværdien af investeringsejendommen opgøres til henholdsvis 6.136 t.DKK og 6.904 t.DKK

## Noter

### 6 | Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Tilgodehavender hos direktionen med i alt 108.346,86 kr. Udlånet forrentes med Nationalbankens udlånsrente med tillæg af 10 %, svarende til 13,50 - 13,75 for 2024.

Saldo pr. 01.01.2024: kr. 97.446,92

Hævning kr. 0

Rente kr. 10.899,94 Saldo pr. 31.12.2024 kr. 108.346,86

Lånet efterangives som udbytte.

### 7 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	1.379.997	45.902	1.209.383	1.424.138
Banklån	1.018.194	0	1.018.194	1.000.505
	<b>2.398.191</b>	<b>45.902</b>	<b>2.227.577</b>	<b>2.424.643</b>

### 8 | Eventualposter mv.

#### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Hong Nhat Than Frost Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

### 9 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.380 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 6.500 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 2024 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.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

#### 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.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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

#### Skat af årets resultat

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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

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

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen 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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### 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 nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der 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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### 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

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 nominal værdi.