

HONG NHAT THAN HOLDING APS
C/O ESTATE AMAGER APS, AMAGERBROGADE 34, 2300 KØBENHAVN S
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 8. juli 2021

Hong Nhat Than Frost

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-14
Anvendt regnskabspraksis.....	15-17

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
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Hong Nhat Thanh 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 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. januar - 31. december 2021 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. juli 2021

Direktion:

Hong Nhat Thanh Frost

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Hong Nhat Than Holding ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Hong Nhat Than Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 virksomheden, 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.

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 ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 8. juli 2021

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 2020 udviser et resultat på DKK 5.215.371 mod DKK -58.371 for 1. januar - 31. december 2019. Balancen viser en egenkapital på DKK 6.997.902.

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	2020 kr.	2019 kr.
DRIFT AF INVESTERINGSEJENDOMME		141.380	104.527
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.975.350	0
AFKAST AF INVESTERINGSEJENDOMME		2.116.730	104.527
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	1	3.500.000	-589.743
Andre finansielle indtægter.....	2	50.054	129.590
Op- og nedskrivning af finansielle aktiver.....		0	399.362
Andre finansielle omkostninger.....	3	-64.916	-63.670
RESULTAT FØR SKAT		5.601.868	-19.934
Skat af årets resultat.....	4	-386.497	-38.437
ÅRETS RESULTAT		5.215.371	-58.371
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	3.500.000
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		0	-589.743
Overført resultat.....		5.215.371	-2.968.628
I ALT		5.215.371	-58.371

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		5.975.350	4.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	5.975.350	4.000.000
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		0	0
Finansielle anlægsaktiver.....	6	0	0
ANLÆGSAKTIVER.....		5.975.350	4.000.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	1.528.738
Andre tilgodehavender.....		3.601.227	2.423.601
Tilgodehavender.....		3.601.227	3.952.339
Likvide beholdninger.....		526.767	203.497
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		4.127.994	4.155.836
AKTIVER.....		10.103.344	8.155.836

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		6.872.902	1.657.531
Forslag til udbytte.....		0	3.500.000
EGENKAPITAL.....		6.997.902	5.282.531
Hensættelse til udskudt skat.....		456.397	98.453
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		456.397	98.453
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.497.480	1.521.091
Banklån.....		1.014.905	1.059.606
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	2.512.385	2.580.697
Gæld til realkreditinstitutter.....		26.180	0
Gæld til pengeinstitutter.....		22.759	27.500
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		23.000	13.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		7.500	7.500
Selskabsskat.....		28.553	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		0	1.659
Anden gæld.....		28.668	143.996
Kortfristede gældsforpligtelser.....		136.660	194.155
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		2.649.045	2.774.852
PASSIVER.....		10.103.344	8.155.836
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Medarbejderforhold	10		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	125.000	1.657.531	3.500.000	5.282.531
Forslag til resultatdisponering.....		5.215.371		5.215.371
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte.....			-3.500.000	-3.500.000
Egenkapital 31. december 2020.....	125.000	6.872.902	0	6.997.902

NOTER

			Note
	2020 kr.	2019 kr.	
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder			1
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....	3.500.000	-589.743	
	3.500.000	-589.743	
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	25.027	129.352	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	25.027	238	
	50.054	129.590	
Andre finansielle omkostninger			3
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	64.916	63.670	
	64.916	63.670	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	28.553	1.659	
Regulering af udskudt skat.....	357.944	36.778	
	386.497	38.437	
Materielle anlægsaktiver			5
		Investeringssejendomme	
Kostpris 1. januar 2020.....		3.552.488	
Kostpris 31. december 2020.....		3.552.488	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2020.....		447.512	
Årets værdireguleringer.....		1.975.350	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020.....		2.422.862	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....		5.975.350	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Ejendom Amager	
Dagsværdi 31. december 2020.....		5.975.350	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		1.975.350	

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 2020 opgjort ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommenes normaliseret driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ejendommenes driftsafkast er beregnet til 164 t.kr. ved anvendelse et afkast på 2,75 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, 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 5.975 t.kr., hvilket har medført en dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen på 1.975 t.kr.

Ved en ændring af afkastkravet med +/- 0,25 %-point, kan dagsværdien af investeringsejendommen opgøres til henholdsvis 6.573 t.DKK og 5.477 t.DKK

Finansielle anlægsaktiver

6

	Kapitalandele i datter- virksomheder
Kostpris 1. januar 2020.....	3.237.118
Afgang.....	-3.237.118
Kostpris 31. december 2020.....	0
Værdireguleringer 1. januar 2020.....	-3.090.265
Nedskrivninger 31. december 2018.....	3.090.265
Værdireguleringer 31. december 2020.....	0
Af- og nedskrivninger på merværdier og goodwill 1. januar 2020.....	146.852
Tilbageførte afskrivninger på goodwill.....	-146.852
Af- og nedskrivninger på merværdier og goodwill 31. december 2020.....	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....	0

Langfristede gældsforpligtelser

7

	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.523.660	26.180	1.280.686	1.548.591
Banklån.....	1.037.664	22.759	915.176	1.059.606
	2.561.324	48.939	2.195.862	2.608.197

NOTER

Note

Eventualposter mv.

8

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 administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.524 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 5.975 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.

Medarbejderforhold

10

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Hong Nhat Than Holding ApS for 2020 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.

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

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

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

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsjendommene, 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.

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

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.