



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 DANBOLIG SØBORG APS, SØBORG HOVEDGADE 92, 2860 SØBORG

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 28. juni 2024

Hong Nhat Than Frost

CVR-NR. 32 06 31 01

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.....	14-16

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

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 28. juni 2024

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 2023 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 28. juni 2024

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 2023 udviser et resultat på DKK 65.397 mod DKK -30.421 for 1. januar - 31. december 2022. Balancen viser en egenkapital på DKK 7.094.592.

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	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		155.685	90.129
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		50.000	-50.000
DRIFTSRESULTAT		205.685	40.129
Andre finansielle indtægter.....	2	10.889	6.694
Andre finansielle omkostninger.....	3	-118.739	-81.839
RESULTAT FØR SKAT		97.835	-35.016
Skat af årets resultat.....	4	-32.438	4.595
ÅRETS RESULTAT		65.397	-30.421
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		65.397	-30.421
I ALT		65.397	-30.421

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		6.100.000	6.050.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	6.100.000	6.050.000
ANLÆGSAKTIVER.....		6.100.000	6.050.000
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse.....	6	97.447	86.558
Andre tilgodehavender.....		3.834.109	3.834.109
Tilgodehavender.....		3.931.556	3.920.667
Likvide beholdninger.....		415.035	429.837
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		4.346.591	4.350.504
AKTIVER.....		10.446.591	10.400.504

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		6.969.592	6.904.195
EGENKAPITAL.....		7.094.592	7.029.195
Hensættelse til udskudt skat.....		571.356	549.453
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		571.356	549.453
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.379.393	1.424.140
Banklån.....		1.000.505	973.037
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	2.379.898	2.397.177
Gæld til realkreditinstitutter.....		44.745	43.058
Gæld til pengeinstitutter.....		0	21.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		9.844	7.500
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		293.021	274.341
Selskabsskat.....		10.535	36.180
Deposita.....		42.600	42.600
Kortfristede gældsforpligtelser.....		400.745	424.679
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		2.780.643	2.821.856
PASSIVER.....		10.446.591	10.400.504
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	125.000	6.904.195	7.029.195
Forslag til resultatdisponering.....		65.397	65.397
Egenkapital 31. december 2023.....	125.000	6.969.592	7.094.592

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
	2023 kr.	2022 kr.	
Andre finansielle indtægter			2
Finansielle indtægter i øvrigt.....	10.889	6.694	
	10.889	6.694	
Andre finansielle omkostninger			3
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	118.739	81.839	
	118.739	81.839	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	10.535	6.405	
Regulering af udskudt skat.....	21.903	-11.000	
	32.438	-4.595	
Materielle anlægsaktiver			5
		Investeringseje domme	
kr.			
Kostpris 1. januar 2023.....		3.552.488	
Kostpris 31. december 2023.....		3.552.488	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....		2.497.512	
Årets værdireguleringer.....		50.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....		2.547.512	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		6.100.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Ejendom Amager	
kr.			
Dagsværdi 31. december 2023.....		6.100.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-50.000	

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 2023 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 254 t.DKK ved anvendelse et afkast på 4,25 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, 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 6.100 t.DKK, hvilket har medført en dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen på -50 t.DKK.

Ved en ændring af afkastkravet med +/- 0,25 %-point, kan dagsværdien af investeringsejendommen opgøres til henholdsvis 5.650 t.DKK og 6.357 t.DKK

NOTER

Note

Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse

6

Tilgodehavender hos direktionen med i alt 97.446,92 kr. Udlånet forrentes med Nationalbankens udlånsrente med tillæg af 10 %, svarende til 11,9 % for 1. halvår 2023 og 13,25% for 2. halvår 2023.

Saldo pr. 01.01.2023: kr. 86.557,51

Hævning kr. 0

Rente kr. 10.889,41 Saldo pr. 31.12.2023 kr. 97.446,92

Lånet efterangives som udbytte.

Langfristede gældsforpligtelser

7

kr.	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.424.138	44.745	1.258.669	1.467.198
Banklån.....	1.000.505	0	1.000.505	994.037
	2.424.643	44.745	2.259.174	2.461.235

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, 1.424 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 6.100 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 2023 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.

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 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.

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 diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.