

Nordens Konvertible Obligationer I A/S

Strandboulevarden 89, 1., 2100 København Ø

CVR-nr. 30 24 36 68

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. maj 2016.

Christian Simonsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Nordens Konvertible Obligationer I A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 26. maj 2016

Direktion

Michael Jeong-Il Lee

Bestyrelse

Tomas O. Berg
Formand

Michael Jeong-Il Lee

Søren Brinkmann

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Nordens Konvertible Obligationer I A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Nordens Konvertible Obligationer I A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 26. maj 2016

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Michael Ankjær-Jensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Nordens Konvertible Obligationer I A/S Strandboulevarden 89, 1. 2100 København Ø
	CVR-nr.: 30 24 36 68
	Stiftet: 7. februar 2007
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Tomas O. Berg, Formand Michael Jeong-III Lee Søren Brinkmann
Direktion	Michael Jeong-III Lee
Revision	Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
Bankforbindelse	Nykredit Bank A/S, Ny Østergade 25, 1101 København K
Advokatforbindelse	Brinkmann Kronborg Henriksen, Amaliegade 15, 1256 København K
Modervirksomhed	Nordens A/S
Dattervirksomhed	Nordens Immobilien I GmbH, Tyskland

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investeringer i tyske udlejningsejendomme. Selskabets nuværende aktiv består af 1 ejendom, som blev erhvervet i 2009.

Selskabet ejer ejendommen Pankstrasse 84-86, Weddingstrasse 1, 1A, 9, 10 - 13353 Berlin gennem selskabets 100 procent ejede datterselskab Nordens Immobilien I GmbH.

Årets resultat

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 21.934, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 721.697.

Ledelsesberetning

Årets aktiviteter

Det tyske ejendomsmarked udvikler sig til stadighed positivt, og den generelle efterspørgsel af investeringsejendomme på det tyske marked har gennem de seneste år været stigende. Den positive udvikling vedrører primært boligejendomme, hvor både priserne og lejeniveauet er stigende.

2015 blev endnu et positivt år for selskabet. Datterselskabet Nordens Immobilien I GbmH har gennem Grundstücksgesellschaft Pankstrasse GmbH fortsat væksten fra tidligere år, og er igen i år kommet styrket gennem et regnskabsår. Den udarbejdede plan for 2015 har haft en positiv indvirkning på datterselskabets aktiviteter. Grundlaget for planen var at forbedre og optimere ejendommens drift i 2015, og opretholde en tilfredsstillende likviditet og et positivt cashflow. Effekten af den udarbejdede plan kan allerede aflæses. Planen har således allerede haft den ønskede effekt, da ejendommens drift er blevet forbedret.

Den langsigtede værditilvækst sikres via aktiv udvikling af ejendommen gennem istandsættelse og ved at fremme udlejningen generelt. Gennem aktivt ejerskab er der sat ekstra fokus på at opnå lavere tomgang, bedre lejekontrakter samt en højere leje pr. kvadratmeter. Værdien af aktivt ejerskab er ikke uden betydning, da værdien som bliver tilført ejendommen i modningsfasen sker gennem aktivt ejerskab. Det er et centralt element i selskabets strategi til sikring og udnyttelse af potentialet for værditilvækst. Derved forbedres afkastet løbende, og alt andet lige, er grundlaget for en væsentlig værdistigning skabt.

Grundstücksgesellschaft Pankstrasse GmbH har gennem hele året arbejdet målrettet for at forbedre lejestrukturen. En væsentlig forudsætning for at forbedre den fremtidige drift har været, at gennemføre en række moderniseringer og renoveringer.

Selskabet fremstår på markedet med en stabil og attraktiv ejendom, hvor der år efter år ses fremgang.

Hovedfokus

Årets fokus har primært været baseret på at udvikle og optimere den eksisterende ejendom, gennem et tæt samarbejde mellem asset management, administrator og rådgivere. Forventningerne for 2015 var en nettoomsætning fra udlejning af ejendommen på samme niveau som 2014. Nettoresultatet har dog udvist et markant bedre resultat i forhold til forrige år, og dette bygger primært på et betydelig lavere omkostningsniveau.

Lejeindtægter

Selskabet har bibeholdt ejendommens lave tomgangsniveau og lejeindtægterne fra udlejning af ejendommen ligger på samme niveau som forrige år og udviser et indtægtsgrundlag på € 508.597.

Årets huslejeindtægter anses som tilfredsstillende.

Ledelsesberetning

Ejendomsudgifter

Det har for selskabet været yderst væsentlig, at have fokus på omkostningsbesparelser, og dermed sikre den bedst mulige drift. Omkostningsbesparelser er en langsigtet proces, hvor der konstant arbejdes på at optimere og forbedre processerne vedr. ejendommens løbende drift. Dette gør sig gældende for både selskabets og lejernes omkostninger. Manglende fokus på ejendomsomkostningerne kan medføre, at ejendommen mister sin konkurrenceevne i området og dermed øget tomgang. Derfor analyseres og vurderes omkostningerne løbende med henblik på optimering af driften i ejendommen.

Selskabets omkostningsniveau er forbedret markant i 2015, og skyldes lavere vedligeholdelsesomkostninger og finansieringsomkostninger.

Finansiering

Bankfinansieringen består af 2 lån. Finansieringen består af et 1. prioritets 5 år fastforrentet 2,51 % lån med 1,5 % afdrag, og et 2. prioritets 5 år fastforrentet 1,74 % lån med 1,75 % afdrag. Derudover er ejendommen finansieret med et koncernforbundet lån baseret på obligationsudstedelsen.

Administration

Datterselskabet har som målsætning at skabe resultatmæssig vækst år for år, og have en lønsom drift (EBIT), der løbende optimeres som følge af fokus på ejendommen. For konstant at udvikle og forbedre resultaterne, og samtidig få nye input, har ledelsen et tæt samarbejde med ejendomsadministrationen. Dette har bidraget til at føre selskabet tættere på selskabets målsætning.

Selskabet er nået til et niveau, hvor det er små justeringer, der skal foretages for at optimere driften. Derfor vurderes ejendommens drift løbende ud fra en detaljeret rapportering. En rapport som danner udgangspunktet for et bedre beslutningsgrundlag til at vurdere handlinger, der skal iværksættes. Faktorer der skal bidrage til at føre selskabet tættere på selskabets målsætning.

Selskabets ejendom

Selskabets 100 % ejede datterselskab Nordens Immobilien I GmbH ejer følgende ejendom:

- Pankstrasse 84-85A og Weddingstrasse 1-1A og 9-10, 13353 Berlin

Ejendommen udgør 6.700 kvm. boligudlejningsareal. Udlejningsarealet er fordelt på 94 boliglejemål og 54 parkering/garage.

Wedding er et område i bydelen Mitte i Berlin, Tyskland. Tidligere udgjorde Wedding sin egen bydel, der også omfattede området Gesundbrunnen men i 2001 blev Wedding sammenlagt med Tiergarten og Mitte. Under Tysklands deling lå Wedding i Vestberlin. Bydelen har Prenzlauer Berg og Mitte som umiddelbare naboer, og det får stadigt flere prisbevidste tilflyttere til at slå sig ned et par hundrede meter nordvest fra de trendy kvarterer.

Wedding er et gammelt arbejderkvarter, der udviklede sig i slutningen af 1800-tallet. Under Weimarrepublikken blev området kaldt *Roter Wedding*, idet arbejderpartierne havde sin højborg her. Fra 1945-1990 tilhørte Wedding sammen med nabobydelen Reinickendorf den franske sektor i Berlin.

Ledelsesberetning

Bydelen slap relativt nådigt gennem krigens hærgen.

Området er samtidig karakteriseret ved et lavt huslejeniveau, hvilket betyder at der er et levende kunstnerisk miljø med mange gallerier. Weddings originale arbejderklassepræg er i høj grad blevet bevaret.

Området har to grønne oaser – Volkspark Humboldthain i den østlige del og Plötzensee i det sydvestlige Wedding.

Skønnet dagsværdien for ejendommen.

Selskabets væsentligste aktiv er ejendommen ejet gennem det 100 % ejede datterselskab Nordens Immobilien I GmbH. Ejendommen er målt til kostpris inkl. omkostninger og efterfølgende fradrag af afskrivninger. Valget har betydning for resultatopgørelsen, idet årets resultat bliver påvirket af afskrivningerne på ejendommen.

Istandsættelserne har alle været medvirkende til at forbedre ejendommens udseende, således at den fremstår attraktiv. Størstedelen af beløbet til istandsættelsen er gået til renovering af lejemål, og ses om en investering, da istandsættelsen har været medvirkende til bedre lejekontrakter og større indtjeningspotentiale pr. lejemål.

Selskabet har fået forespørgsler om salg af ejendommen, og i den forbindelse er selskabets ejendom blevet værdiansat af både en ekstern valuar og en ekstern tysk ejendomsmægler. Fastlæggelsen af markedsværdi for ejendommen er sket ved anvendelse af aktuelle priser i markedet for tilsvarende investeringsejendomme, forventede fremtidige løbende afkast, vedligeholdelsesstand og afkastkrav.

Selskabets ejendom er blevet værdiansat til en markedsværdi på EUR 11.500.000, hvilket er EUR 6.350.000 højere end den bogførte værdi.

Forventninger til året 2016

Fokus for 2016 vil være salget af datterselskabet Nordens Immobilien I GmbH, og en efterfølgende førtidig indfrielse af de udstedte obligationer.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Ledelsen er i dialog om et eventuelt salg af det underliggende tyske selskabs ejendom. Der er på tidspunktet for årsregnskabs aflæggelse ikke indgået endelig aftale om salg.

Herudover er der efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nordens Konvertible Obligationer I A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatoppgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttotab	-18.736	-173.750
Personaleomkostninger	0	0
Resultat før finansielle poster	-18.736	-173.750
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	570.226	582.455
Andre finansielle indtægter	271	1.201
1 Øvrige finansielle omkostninger	-563.888	-565.502
Resultat før skat	-12.127	-155.596
Skat af årets resultat	34.061	0
Årets resultat	21.934	-155.596
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	21.934	0
Disponeret fra overført resultat	0	-155.596
Disponeret i alt	21.934	-155.596

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	190.874	190.874
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>19.577.774</u>	<u>19.007.548</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>19.768.648</u>	<u>19.198.422</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>19.768.648</u>	<u>19.198.422</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	18.440	141.840
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	85.623	90.623
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	34.061	0
	Andre tilgodehavender	<u>30.300</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>168.424</u>	<u>232.463</u>
	Likvide beholdninger	<u>40.279</u>	<u>668.980</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>208.703</u>	<u>901.443</u>
	Aktiver i alt	<u>19.977.351</u>	<u>20.099.865</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	2.000.000	2.000.000
4	Overført resultat	<u>-1.278.303</u>	<u>-1.300.237</u>
	Egenkapital i alt	<u>721.697</u>	<u>699.763</u>
Gældsforpligtelser			
	Konvertible og udbyttegivende gældsbreve	16.770.000	17.440.000
	Anden gæld	<u>2.413.654</u>	<u>1.934.854</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>19.183.654</u>	<u>19.374.854</u>
	Gæld til tilknyttede virksomheder	55.000	0
	Anden gæld	<u>17.000</u>	<u>25.248</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>72.000</u>	<u>25.248</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>19.255.654</u>	<u>19.400.102</u>
	Passiver i alt	<u>19.977.351</u>	<u>20.099.865</u>

6 Eventualposter

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	
1. Øvrige finansielle omkostninger			
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	97.321	
Andre finansielle omkostninger	<u>563.888</u>	<u>468.181</u>	
	<u>563.888</u>	<u>565.502</u>	
	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>	
2. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder			
Kostpris 1. januar 2015	<u>190.874</u>	<u>190.874</u>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>190.874</u>	<u>190.874</u>	
Hovedtallene for virksomheden ifølge den senest godkendte årsrapport, i kr.			
	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Nordens Immobilien I GmbH, Tyskland	100 %	-404.544	-147.249
3. Virksomhedskapital			
Virksomhedskapital 1. januar 2015	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>	
	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>	
Aktiekapitalen består af 2.000.000 aktier á 1 kr. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.			
4. Overført resultat			
Overført resultat 1. januar 2015	-1.300.237	-1.144.641	
Årets overførte overskud eller underskud	<u>21.934</u>	<u>-155.596</u>	
	<u>-1.278.303</u>	<u>-1.300.237</u>	

Noter

			<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
5. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2015	Gæld i alt 31/12 2014
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve	0	16.770.000	16.770.000	17.440.000
Anden langfristet gæld	0	2.413.654	2.413.654	1.934.854
	0	19.183.654	19.183.654	19.374.854

6. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Nordens A/S, CVR-nr. 29834903 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.