



# Nordens Konvertible Obligationer II ApS

Strandboulevarden 89, 1., 2100 København Ø

CVR-nr. 31 26 58 43

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. juni 2024.

---

Christian Simonsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Nordens Konvertible Obligationer II ApS.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 6. juni 2024

### Direktion

Michael Jeong-Il Lee

### Bestyrelse

Tomas O. Berg  
Formand

Michael Jeong-Il Lee

Malene Ehrenskjöld

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejeren i Nordens Konvertible Obligationer II ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nordens Konvertible Obligationer II ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisors 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 Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De 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 6. juni 2024

### **Redmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Rasmus Sværke  
statsautoriseret revisor  
mne42871

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Nordens Konvertible Obligationer II ApS Strandboulevarden 89, 1. 2100 København Ø
	CVR-nr.: 31 26 58 43
	Stiftet: 13. februar 2008
	Hjemsted: København Ø
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Tomas O. Berg, Formand Michael Jeong-III Lee Malene Ehrenskjöld
<b>Direktion</b>	Michael Jeong-III Lee
<b>Revisor</b>	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
<b>Bankforbindelse</b>	Nykredit Bank A/S
<b>Modervirksomhed</b>	Nordens A/S
<b>Dattervirksomhed</b>	Nordens Immobilien II GmbH, Berlin (Tyskland)

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i udlejningsejendomme og dertil tilknyttet virksomhed via ejerskab i kapitalandele.

### Kapitalberedskab

Selskabets kortfristede forpligtelser overstiger selskabets kortfristede aktiver pr. 31. december 2023.

Der er på baggrund heraf afgivet tilbagetrædelseserklæring overfor øvrige kreditorer vedrørende gæld til tilknyttet virksomhed svarende til 1.454.832 kr. pr. 31. december 2023.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør -99.291 kr. mod -55.759 kr. sidste år. Selskabets udvikling følger ledelsens planer.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Bruttotab</b>	<b>-59.812</b>	<b>-9.638</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	188
Andre finansielle indtægter	2.782	0
3 Øvrige finansielle omkostninger	-42.261	-47.670
<b>Resultat før skat</b>	<b>-99.291</b>	<b>-57.120</b>
4 Skat af årets resultat	0	1.361
<b>Årets resultat</b>	<b>-99.291</b>	<b>-55.759</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-99.291	-55.759
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-99.291</b>	<b>-55.759</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	191.445	191.445
6 Andre værdipapirer og kapitalandele	1.743.000	1.743.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.934.445</u>	<u>1.934.445</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.934.445</u></b>	<b><u>1.934.445</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	6.376
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	1.361
Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>7.737</u>
Likvide beholdninger	<u>895.478</u>	<u>952.507</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>895.478</u></b>	<b><u>960.244</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.829.923</u></b>	<b><u>2.894.689</u></b>



## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	55.000	55.000
Overført resultat	1.193.216	1.292.508
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.248.216</u></b>	<b><u>1.347.508</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.875	6.875
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.454.832	1.420.306
Anden gæld	120.000	120.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.581.707</u>	<u>1.547.181</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.581.707</u></b>	<b><u>1.547.181</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>2.829.923</u></b>	<b><u>2.894.689</u></b>
<b>1 Kapitalberedskab</b>		
<b>7 Eventualposter</b>		

## Egenkapitaloppgørelse

---

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2023	55.000	1.292.507	1.347.507
Årets overførte overskud eller underskud	0	-99.291	-99.291
	<b>55.000</b>	<b>1.193.216</b>	<b>1.248.216</b>

## Noter

---

### 1. Kapitalberedskab

Selskabets kortfristede forpligtelser overstiger selskabets kortfristede aktiver pr. 31. december 2023.

Der er på baggrund heraf afgivet tilbagetrædelseserklæring overfor øvrige kreditorer vedrørende gæld til tilknyttet virksomhed svarende til 1.454.832 kr. pr. 31. december 2023.

	2023 kr.	2022 kr.
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	0	0
	<u>          </u>	<u>          </u>
	<b>0</b>	<b>0</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	42.261	41.258
Andre finansielle omkostninger	0	6.412
	<u>          </u>	<u>          </u>
	<b>42.261</b>	<b>47.670</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	-1.361
	<u>          </u>	<u>          </u>
	<b>0</b>	<b>-1.361</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>

## Noter

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 kr.
<b>5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2023	191.445	191.445
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>191.445</b>	<b>191.445</b>

### Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital kr.	Årets resultat kr.	Regnskabs- mæssig værdi hos Nordens Konvertible Obligationer II ApS kr.
Nordens Immobilien II GmbH, Berlin (Tyskland)	100 %	-224.618	-7.701	191.445
		<b>-224.618</b>	<b>-7.701</b>	<b>191.445</b>

Ledelsen vurderer, at Nordens Immobilien II GmbH indeholder en ejendom i Berlin med en væsentligt større markedsværdi end det som indgår i selskabets bogførte egenkapital pr. 31. december 2023 i henhold til seneste regnskab hvor ejendommen måles til kostpris med fradrag for afskrivninger.

På baggrund heraf vurderer ledelsen ikke noget behov for nedskrivning til under regnskabsmæssig kostpris.

## Noter

---

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 kr.
<b>6. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Kostpris 1. januar 2023	1.743.000	0
Tilgang ved fusion	<u>0</u>	<u>1.743.000</u>
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b><u>1.743.000</u></b>	<b><u>1.743.000</u></b>
Nedskrivninger 1. januar 2023	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Nedskrivninger 31. december 2023</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>1.743.000</u></b>	<b><u>1.743.000</u></b>

Andre værdipapirer og kapitalandele består af kapitalandele i VPF Holding ApS med en ejerandel på samlet 18,31 % pr. 31. december 2023.

## 7. Eventualposter

### Eventualaktiver

Der er i selskabet skattemæssige underskud svarende til et ikke indregnet skatteaktiv på 10,1 mio. kr. pr. 31. december 2023. Skatteaktivet er ikke indregnet på grund af en væsentlig skønsmæssig usikkerhed.

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Nordens A/S, CVR-nr. 29834903, som er 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 mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Nordens Konvertible Obligationer II ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta måles til kursen på transaktionsdagen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttotab**

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

#### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Udbytte fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

#### **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 i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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

#### **Nedskrivning på anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

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

#### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter unoterede kapitalandele og måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

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 og koncernens 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 realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Selskabsskat 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 og 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Nordens Konvertible Obligationer II ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.