

Nordens Konvertible Obligationer III A/S

Strandboulevarden 89, 1., 2100 København Ø

CVR-nr. 32 14 53 88

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 III 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-III Lee

Bestyrelse

Tomas O. Berg
Formand

Michael Jeong-III Lee

Søren Brinkmann

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Nordens Konvertible Obligationer III A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Nordens Konvertible Obligationer III 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 III A/S Strandboulevarden 89, 1. 2100 København Ø
	CVR-nr.: 32 14 53 88
	Stiftet: 29. april 2009
	Hjemsted: København Ø
	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 III GmbH, Tyskland

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investeringer i tyske udlejningsejendomme. Selskabets nuværende aktiv består af 1 ejendom. Det er fortsat målsætningen at erhverve yderligere ejendomme, som selskabet kan udvikle og optimere for at skabe yderligere værditilvækst

Selskabet ejer ejendommen Kurfürstenstrasse 148-149, 10785 Berlin gennem selskabets 100 procent ejede datterselskab Nordens Immobilien III GmbH.

Årets resultat

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et resultat på DKK 57.731, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK -2.160.667.

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 et positivt år for selskabet. Datterselskabet Nordens Immobilien III GbmH har 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.

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.

Nordens Immobilien III GbmH har gennem hele året arbejdet målrettet for at øge indtjeningen via en forbedring af lejestruktur. En væsentlig forudsætning for at forbedre den fremtidige drift har været, at gennemføre en række moderniseringer og renoveringer.

Lejeindtægter

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 ejendomme 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.

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.

Finansiering

Finansieringen består af et 1. prioritets 5 år fastforrentet 2,33 % 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

Ledelsesberetning

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.

Ejendommens drift vurderes løbende ud fra en detaljeret rapportering. En rapport som danner udgangspunktet for et bedre beslutningsgrundlag til at vurdere handlinger, der skal iværksættes.

Selskabets ejendom

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

- Kurfürstenstrasse 148-149, 10785 Berlin

Ejendommen udgør 4.666 kvm. udlejningsareal. Udlejningsarealet er fordelt på 123 boliglejemål og 2 erhvervslejemål, samt 14 parkeringspladser.

Ejendommen er beliggende i området Schöneberg, som ligger i det gamle Vestberlin. Schöneberg strækker sig fra Mitte til Berlins sydligste punkt, og ligger tæt på bydelene Mitte, Tiergarten, Kreuzberg og Wilmersdorf.

Schöneberg er et område som er utrolig grønt. I næsten alle gader, for ikke at sige alle, findes der træer. Rigtig mange steder i området findes der flere små pladser med springvand og et væld af blomster, hvor man kan sidde og nyde tilværelsen samt mærke den ro, der er i området, selvom man sidder midt inde i en storby.

Som flere af Berlins andre ydre områder består Schöneberg i dag af en blanding af højhuskvarterer med lejeboliger, parcelhuskvarterer, parker samt et byliv med teatre, restauranter og barer. Herudover har området flere kolonihaveanlæg, en naturpark og en travbane. I området er der mange gamle huse, der er med til at skabe en rigtig dejlig atmosfære og stemning. Af en eller anden grund gik anden verdenskrig ikke så hårdt ud over Schöneberg, som andre dele af Berlin. På enkelte gader kan man næste tro, at man er 100 år tilbage i verdenshistorien - selv gadeskiltene er i gammel stil.

Schöneberg er måske mest kendt for, at det var her den amerikanske præsident John F. Kennedy sagde de legendariske ord "Ich bin ein Berliner" fra rådhusets balkon.

Skønnet dagsværdien for ejendommen.

Selskabets væsentligste aktiv er ejendommen ejet gennem det 100 % ejede datterselskab Nordens Immobilien III 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 reovering af lejemål, og ses om en investering, da istandsættelsen har været medvirkende til bedre lejekontrakter og større indtjeningspotentiale pr. lejemål.

Ledelsesberetning

Fastlæggelse af en skønnet dagsværdi for ejendommen sker ved anvendelse af aktuelle priser i markedet for tilsvarende investeringsejendomme, forventede fremtidige løbende afkast, vedligeholdelsesstand og afkastkrav.

Ved en skønnet værdiansættelse er der anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 3,5 % til 4,5 %. Afkastkravet er fastsat på basis af tilgængelige oplysninger for sammenlignelige investeringsejendomme. Ejendommens skønnede dagsværdi med udgangspunkt i markedsforholdene, som væsentligt omfatter forventninger til leje- og omkostningsniveau, herunder nuværende markedsniveau, skøn over udgifter til fremtidig vedligeholdelse og planlagte investeringer, samt forventet tomgang, udviser en skønnet dagsværdi på ca. € 11.850.000 til ca. € 9.200.000, hvilket er ca. € 1.780.000 til ca. € 4.400.000 højere end den bogførte værdi.

Det er en generel opfattelse, at det i dagens marked ikke er muligt, at fastlægge ejendommens værdi med stor præcision. Afkastkravet er som følge af ovenstående behæftet med usikkerhed i såvel opadgående som nedadgående retning. Dog tyder markedsforholdene på at værdierne er i klar opadgående retning. Ændringer i skøn over afkastkravet vil påvirke dagsværdien.

Forventninger til året 2016

Fokus for 2016 vil fortsat være på at udvikle og optimere ejendommen således at udviklingspotentialer bliver udnyttet yderligere. Selskabets væsentligste aktivitet bliver fortsat optimering af den eksisterende ejendom samt at øge værditilvæksten. For 2016 forventer selskabet en netto indtjening fra udlejning af ejendommen på højere niveau end 2015, dog forventer selskabet et resultat på lavere niveau end forrige år, da selskabet forventes at igangsætte yderligere istandsættelsesopgaver. Det er dog ledelsens forventning, at datterselskabets værdi vil være stigende som følge af en værdistigning på selskabets ejendom.

Selskabets strategi vil fortsat være konservativ og langsigtet

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nordens Konvertible Obligationer III 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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter ikke-børsnoterede obligationer og anparter, der måles til kostpris på balancedagen.

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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttotab	-2.317	-358.202
Personaleomkostninger	0	0
Resultat før finansielle poster	-2.317	-358.202
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	427.624	343.489
Andre finansielle indtægter	133	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-469.800	-641.792
Resultat før skat	-44.360	-656.505
Skat af årets resultat	102.091	0
Årets resultat	57.731	-656.505
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	57.731	0
Disponeret fra overført resultat	0	-656.505
Disponeret i alt	57.731	-656.505

Balance 31. december

Aktiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
3	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	186.930	186.930
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	15.004.205	14.576.581
	Andre værdipapirer og kapitalandele	240.150	328.150
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>11.100</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>15.431.285</u>	<u>15.102.761</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>15.431.285</u>	<u>15.102.761</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	466.855
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	83.000	0
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	<u>102.091</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>185.091</u>	<u>466.855</u>
	Likvide beholdninger	<u>302.855</u>	<u>272.217</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>487.946</u>	<u>739.072</u>
	Aktiver i alt	<u>15.919.231</u>	<u>15.841.833</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	500.000	500.000
5 Overført resultat	-2.660.667	-2.718.398
Egenkapital i alt	-2.160.667	-2.218.398
Gældsforpligtelser		
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve	15.660.000	16.115.000
Anden gæld	2.392.218	1.922.418
Langfristede gældsforpligtelser i alt	18.052.218	18.037.418
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	5.000
Anden gæld	27.680	17.813
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	27.680	22.813
Gældsforpligtelser i alt	18.079.898	18.060.231
Passiver i alt	15.919.231	15.841.833

7 Eventualposter

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Selskabets egenkapital er pr. 31. december 2015 negativ med DKK 2,2 mio. Det er selskabets aktivitet at investere i en tysk udlejningsejendom via et 100 procent ejet tysk datterselskab. Det tyske datterselskab indregnes til kostprisen på tDKK 187, hvorved en værdistigning i datterselskabet ikke vil have indvirkning på egenkapitalen i Nordens Konvertible Obligationer III A/S før end den tyske udlejningsejendom afhændes eller ved udlodninger fra datterselskabet. Det er således en del af selskabets forretningsmodel, at den regnskabsmæssige egenkapital vil være negativ indtil eventuel afhændelse af datterselskabets ejendom.

Selskabets udstedte obligationer, og de påløbne renter herpå, forfalder tilsvarende ikke før selskabets investering realiseres, hvorved det er ledelsens vurdering, at selskabets kapitalberedskab er tilstrækkeligt.

Baseret herpå aflægges årsregnskabet efter principperne for fortsat drift (going concern).

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	93.330
Andre finansielle omkostninger	<u>469.800</u>	<u>548.462</u>
	<u>469.800</u>	<u>641.792</u>

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2015	<u>186.930</u>	<u>186.930</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>186.930</u>	<u>186.930</u>

Hovedtallene for virksomheden ifølge den senest godkendte årsrapport, i kr.

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Nordens Immobilien III GmbH, Tyskland	100 %	-1.175.102	-440.340

4. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2015	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

Aktiekapitalen består af 500.000 aktier á 1 kr. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	-2.718.398	-2.061.893
Årets overførte overskud eller underskud	<u>57.731</u>	<u>-656.505</u>
	<u>-2.660.667</u>	<u>-2.718.398</u>

6. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve	0	15.660.000	15.660.000	16.115.000
Anden langfristet gæld	<u>0</u>	<u>2.392.218</u>	<u>2.392.218</u>	<u>1.922.418</u>
	<u>0</u>	<u>18.052.218</u>	<u>18.052.218</u>	<u>18.037.418</u>

7. 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.