

Nordens Konvertible Obligationer IV A/S

Strandboulevarden 89, 1., 2100 København Ø

CVR-nr. 33 75 48 25

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	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

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

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Nordens Konvertible Obligationer IV 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 IV A/S Strandboulevarden 89, 1. 2100 København Ø
	CVR-nr.: 33 75 48 25
	Stiftet: 1. juni 2011
	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 IV GmbH, Tyskland

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er, direkte eller indirekte at investere i fast ejendom, herunder ved ejerskab af aktier og/eller anpartar i andre selskaber og al virksomhed, som efter bestyrelsens skøn er beslægtet hermed, samt at udstede konvertible obligationer. Selskabets hovedaktivitet er investeringer i tyske udlejningsejendomme.

Selskabet ejer pt. ingen ejendomme.

Årets resultat

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et resultat på DKK -147.025, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK -1.354.575.

Resultatet er som forventet.

Ledelsesberetning

Markedsforhold

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

Selskabet er stadig positiv overfor det tyske ejendomsmarked, og ser fortsat gode muligheder for en langsigtet investering i tyske boligudlejningsejendomme.

Årets aktiviteter

Det primære fokus i året har været identifikation af attraktive investeringsejendomme, og de indledende forberedelser til de fremtidige investeringer. Der er i årets løb ligeledes arbejdet på, at øge likviditeten i selskabet således, at selskabet er i stand til at foretage investeringer, så snart selskabet har identificeret en ejendom som opfylder selskabets kriterier og krav.

Selskabet vurderer løbende markedet for attraktive investeringsejendomme for kommende køb til selskabets ejendomsportefølje.

Forventninger til året 2016

Fokus i året 2016 vil være de indledende forberedelser til erhvervelsen af en god og velbeliggende ejendom, og at sikre den langsigtede værditilvækst via aktiv udvikling af ejendommen og fremme udlejningen. Der vil blive udarbejdet en forretningsplan med detaljeret budget og likviditetsplan, optimering af lejen og lejestruktur. Forretningsplanens hovedformål er en optimering af ejendommen, og indeholder et overblik over hvilke områder, der skal holdes fokus på i den kommende periode.

Forretningsplanen vil blive udarbejdet i samarbejde med ejendomsadministrator, hvor hver enkelt kontrakt og rapport vedrørende ejendommen vil blive gennemgået til mindste detalje.

Fokus for 2016 vil fortsat være på at øge likviditetsberedskabet, og identificere attraktive investeringsejendomme for at kunne følge selskabets strategi om opkøb af attraktive ejendomme på det tyske marked.

Selskabets strategi vil fortsat være konservativ og langsigtet

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Selskabet har efter regnskabsårets afslutning forhandlet om købet af en ejendom, som vil blive erhvervet sammen med søsterselskabet Nordens Konvertible Obligationer V A/S. Selskabets forhandlinger og købsproces forventes at være afsluttet medio 2016.

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 IV 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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste 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>
Bruttofortjeneste	142.114	-539.490
Personaleomkostninger	0	0
Resultat før finansielle poster	142.114	-539.490
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	33.031	0
Andre finansielle indtægter	5.236	296.389
Øvrige finansielle omkostninger	-422.699	-510.568
Resultat før skat	-242.318	-753.669
Skat af årets resultat	95.293	0
Årets resultat	-147.025	-753.669
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-147.025	-753.669
Disponeret i alt	-147.025	-753.669

Balance 31. december

Aktiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
2	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	186.588	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.134.058	1.101.027
	Andre tilgodehavender	0	32.656
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.320.646</u>	<u>1.133.683</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.320.646</u>	<u>1.133.683</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	34.080	746.237
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	95.293	0
	Tilgodehavender i alt	<u>129.373</u>	<u>746.237</u>
	Likvide beholdninger	<u>13.081.609</u>	<u>12.979.957</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>13.210.982</u>	<u>13.726.194</u>
	Aktiver i alt	<u>14.531.628</u>	<u>14.859.877</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	500.000	500.000
4 Overført resultat	<u>-1.854.575</u>	<u>-1.707.550</u>
Egenkapital i alt	<u>-1.354.575</u>	<u>-1.207.550</u>
Gældsforpligtelser		
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve	14.090.000	14.820.000
Anden gæld	<u>1.592.615</u>	<u>1.169.915</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>15.682.615</u>	<u>15.989.915</u>
Anden gæld	<u>203.588</u>	<u>77.512</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>203.588</u>	<u>77.512</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>15.886.203</u>	<u>16.067.427</u>
Passiver i alt	<u>14.531.628</u>	<u>14.859.877</u>

6 Eventualposter

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Selskabets egenkapital er pr. 31. december 2015 negativ med DKK 1,4 mio. Det ligger i selskabets forretningsmodel, at regnskabsmæssige avancer først realiseres ved udlodninger fra kommende investeringsobjekter eller ved realisering af kommende investeringsobjekt.

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

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

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
2. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Tilgang i årets løb	186.588	0
Kostpris 31. december 2015	<u>186.588</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>186.588</u>	<u>0</u>

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

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Nordens Immobilien IV GmbH, Tyskland	100 %	-4.745	-4.745

3. Virksomhedskapital

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

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

4. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2015	-1.707.550	-953.881
Årets overførte overskud eller underskud	-147.025	-753.669
	<u>-1.854.575</u>	<u>-1.707.550</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	14.090.000	14.090.000	14.820.000
Anden langfristet gæld	0	1.592.615	1.592.615	1.169.915
	0	15.682.615	15.682.615	15.989.915

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.