

Nordens Konvertible Obligationer V A/S


Strandboulevarden 89, 1., 2100 København Ø

CVR-nr. 35 23 11 37

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. maj 2018.



Christian Simonsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Nordens Konvertible Obligationer V 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 27. marts 2018

Direktion



Michael Jeong-Il Lee
Adm.dir

Bestyrelse



Tomas O. Berg
Formand



Michael Jeong-Il Lee



Søren Brinkmann

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Nordens Konvertible Obligationer V A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Nordens Konvertible Obligationer V A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 27. marts 2018

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89



Pernille Normand Farup-Hansen

statsautoriseret revisor
MNE-nr. 35950

Selskabsoplysninger

Selskabet	Nordens Konvertible Obligationer V A/S Strandboulevarden 89, 1. 2100 København Ø CVR-nr.: 35 23 11 37 Stiftet: 22. april 2013 Hjemsted: København Ø Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Tomas O. Berg, Formand Michael Jeong-Il Lee Søren Brinkmann
Direktion	Michael Jeong-Il Lee, Adm.dir
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
Associeret virksomhed	Nordens Immobilien I GmbH, Tyskland

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er, direkte eller indirekte at investere i fast ejendom, herunder 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 investering i tyske udlejenignsejendomme.

Selskabet ejer ejendommen Pankstrasse 84-86, weddingstrasse 1, 1A, 9, 10 - 13353 Berlin gennem selskabets 50% ejede datterselskab Nordens Immobilien I GmbH.

Årets resultat

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på -248.129 kr., og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på DKK -2.320.558.

Markedsforhold

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.

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

Årets aktiviteter

2017 blev derved et positivt år for selskabet. Det forventes at datterselskabet Nordens Immobilien I GbmH gennem Grundstücksgesellschaft Pankstrasse GmbH bidrager til væksten. Der er udarbejdet en plan for 2017 som forventes at have en positiv indvirkning på datterselskabets aktiviteter. Grundlaget for planen er at forbedre og optimere ejendommens drift i 2017, og opretholde en tilfredsstillende likviditet og et positivt cashflow. Effekten af den udarbejdede plan bør kunne aflæses på resultatet i 2017.

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.

Selskabet fremstår på markedet med en stabil og attraktiv ejendom.

Selskabets ejendom

Selskabets 50 % ejede datterselskab Nordens Immobilien I GmbH ejer følgende ejendom:

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

Ledelsesberetning

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. 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 50 % 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.

Selskabets ejendom er skønsmæssigt værdiansat til en konservativ markedsværdi på EUR 15.000.000.

Forventninger til året 2018

Fokus for 2018 vil være på at udvikle og optimere ejendommen således at udviklingspotentialer bliver udnyttet. Den langsigtede værditilvækst skal sikres via aktiv udvikling af ejendommen og fremme udlejningen. Selskabet vil følge den udarbejdede forretningsplan med detaljeret budget og likviditetsplan, optimering af lejen og lejestructur. 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.

Selskabets strategi vil fortsat være konservativ og langsigtet

Ledelsesberetning

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 t.kr.
Bruttofortjeneste	286.645	-17
1 Øvrige finansielle omkostninger	-540.273	-543
Resultat før skat	-253.628	-560
2 Skat af årets resultat	5.499	26
Årets resultat	-248.129	-534
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-248.129	-534
Disponeret i alt	-248.129	-534

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		2017 kr.	2016 t.kr.
Anlægsaktiver			
3	Kapitalandele i associerede virksomheder	16.000.000	16.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	16.000.000	16.000
	Anlægsaktiver i alt	16.000.000	16.000
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	967.270	2.056
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	17.700	0
	Tilgodehavende selskabsskat	5.396	18
	Tilgodehavender i alt	990.366	2.074
	Likvide beholdninger	87.343	138
	Omsætningsaktiver i alt	1.077.709	2.212
	Aktiver i alt	17.077.709	18.212

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	2017 kr.	2016 t.kr.
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	500.000	500
5 Overført resultat	-2.820.558	-2.572
Egenkapital i alt	-2.320.558	-2.072
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	19.388.267	19.494
Langfristede gældsforpligtelser i alt	19.388.267	19.494
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	780
Anden gæld	10.000	10
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	10.000	790
Gældsforpligtelser i alt	19.398.267	20.284
Passiver i alt	17.077.709	18.212

6 Eventualposter

Noter

	2017 kr.	2016 t.kr.
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	11.223	29
Andre finansielle omkostninger	529.050	514
	540.273	543
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-5.396	-18
Regulering af tidligere års skat	-103	-8
	-5.499	-26
3. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2017	16.000.000	0
Tilgang i årets løb	0	16.000
Kostpris 31. december 2017	16.000.000	16.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	16.000.000	16.000
Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter		
	Egenkapital	Årets resultat
	kr.	kr.
Nordens Immobilien I GmbH, Tyskland	-773.958	-178.132
	-773.958	-178.132
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2017	500.000	500
	500.000	500

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

Noter

	31/12 2017 kr.	31/12 2016 t.kr.
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2017	-2.572.429	-2.038
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-248.129</u>	<u>-534</u>
	<u>-2.820.558</u>	<u>-2.572</u>

6. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Nordens A/S, CVR-nr. 29834903 som administrationsselskab 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 V A/S 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt 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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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 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).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder

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

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 og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Nordens Konvertible Obligationer V A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

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