

K/S Witham

Regnbuepladsen 5, 4, DK-1550 København V

CVR nr. 29 16 94 97

Årsrapport 2015

Annual Report 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
9. marts 2016

*The Annual Report was presented and adopted at the Annual
General Meeting of the Company the 9 March 2016*

Jens Hahn

Dirigent/Chairman

Indholdsfortegnelse

Contents

Side Page

Selskabsoplysninger *Company Details*

Selskabsoplysninger.....	2
<i>Company Details</i>	

Påtegninger *Statement and Report*

Ledelsespåtegning.....	3
<i>Management's Statement on the Annual Report</i>	

Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-6
<i>Independent Auditor's Report</i>	

Ledelsesberetning *Management's Review*

Ledelsesberetning.....	7
<i>Management's Review</i>	

Årsregnskab 1. januar - 31. december *Financial Statements 1 January - 31 December*

Anvendt regnskabspraksis.....	8-10
<i>Accounting Policies</i>	

Resultatopgørelse.....	11
<i>Income Statement</i>	

Balance.....	12-13
<i>Balance Sheet</i>	

Noter.....	14-16
<i>Notes</i>	

I tilfælde af uoverensstemmelse mellem den danske og den engelske tekst, er den danske tekst gældende.

In case of discrepancy between the Danish and the English text, the Danish text shall prevail.

Selskabsoplysninger

Company Information

Selskabet
Company

K/S Witham
c/o Kristensen Properties A/S
Regnbuepladsen 5, 4
DK-1550 København V

CVR-nr.: 29 16 94 97
CVR no.:
Stiftet: 2. november 2005
Established: 2 November 2005
Hjemsted: København
Registered Office:
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Financial Year: 1 January - 31 December

Bestyrelse
Supervisory Board

Mark Justin Shedel, formand/Chairman
Jens Erland Kristoffersen
Christian Brøgger Andreasen

Komplementar
General Partner

ApS Witham Komplementar
c/o Kristensen Properties A/S
Regnbuepladsen 5,4
DK-1550 København

Revision
Auditor

Ernst & Young
Godkendt revisionspartnerselskab
Osvald Helmuths Vej 4
DK-2000 Frederiksberg
CVR-nr. 30 70 02 28

Ledelsespåtegning

Management's Statement on the Annual Report

Ledelsen aflægger hermed årsrapporten for 2015 for K/S Witham. Ledelsen erklærer:

The Supervisory Board presents the Annual Report 2015 of K/S Witham . The Supervisory Board declares:

- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov.
 - At den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.
 - At årsrapporten giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.
 - Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.
- *That the Annual Report was prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.*
 - *That the accounting policies applied are considered appropriate and the estimates made reasonable.*
 - *That the Annual Report gives a true and fair view of the financial position and the results of operations of the Company.*
 - *In our opinion the Management's review includes a fair review of the matters the review dealt with.*

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

We recommend that the Annual Report be adopted at the Annual General Meeting.

København, den 12. februar 2016
Copenhagen, 12 February 2016

Bestyrelse
Supervisory Board

Mark Justin Shedel
Formand/*Chairman*

Jens Erland Kristoffersen

Christian Brøgger Andreasen

Den uafhængige revisors erklæringer

The Independent Auditor's Report

***Til komplementaren og kommanditisterne i
K/S Witham***

***To the general and limited partners of K/S
Witham***

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Witham 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 fejl-information, 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 vores revision 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.

REPORT ON THE FINANCIAL STATEMENTS

We have audited the financial statements of K/S Witham for the financial year 1 January to 31 December 2015, which comprise a summary of significant accounting policies, income statement, balance sheet and notes. The financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Board of Directors and management's Responsibility for the Financial statements

The board of directors are responsible for the preparation of financial statements that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act and for such internal control as the board of directors determine is necessary to enable the preparation of financial statements free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Auditor's Responsibility

Our responsibility is to express an opinion on the financial statements based on our audit. We have conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing and additional requirements under Danish Audit Legislation. This requires that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the financial statements are free from material misstatement.

Den uafhængige revisors erklæringer

The Independent Auditor's Report

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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the financial statements. The procedures selected depend on the auditor's judgement, including the assessment of the risks of material misstatements of the financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the entity's preparation of financial statements that give a true and fair view in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the entity's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by the board of directors, as well as the overall presentation of the financial statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

The audit has not resulted in any qualification.

Den uafhængige revisors erklæringer

The Independent Auditor's Report

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.

Opinion

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the Company's financial position at 31 December 2015 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January to 31 December 2015 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

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

STATEMENT ON THE MANAGEMENT'S REVIEW

Pursuant to the Danish Financial Statements Act, we have read the management's review. We have not performed any further procedures in addition to the audit of the financial statements. On this basis, it is our opinion that the information provided in the management's review is consistent with the financial statements.

København, den 12. februar 2016

Copenhagen, 12 February 2016

Ernst & Young
Godkendt revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz
Statsautoriseret revisor

State Authorised Public Accountant

Ledelsesberetning

Management's Review

Væsentligste aktiviteter

Selskabet er uden aktivitet efter salg af selskabets ejendomme primo 2014.

Principal activities

The activities of the limited partnership ceased after sale of their property in 2014.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2015 er positiv påvirket af gældseftergivelse fra selskabets 2. prioritet hos Landsbanki på TDKK 274.

Development in activities and financial position

The result for 2015 is positively affected by the remission of debt from the 2. lender with Landsbanki DKK 274K.

Selskabets 2. prioritetslån i Landsbanki har i året indvilget i en aftale om afvikling hvorved K/S`ets mellemværende med banken er ophørt.

The Company`s 2. lender mortgage Landsbanki has in 2015 agreed in a feasible repayment solution of the loan agreement.

Selskabet forventes afviklet så snart dette er muligt.

The Company is expected goin into liquidation as soon as possible.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Significant events after the end of the financial year

No events materially affecting the assessment of the Annual Report have occurred after the balance sheet date.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

Årsrapporten for K/S Witham for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Nettoomsætning

Resultatopgørelsen

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommen og administration.

The annual report of K/S Witham for 2015 has been presented in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act for enterprises in reporting class B.

The Annual Report is prepared consistently with the accounting principles used last year.

General about recognition and measurement

Income is recognised in the income statement as and when it is earned, including recognition of value adjustments of financial assets and liabilities. Any costs, including depreciation, amortisation and writedown, are also recognised in the income statement.

Assets are recognised in the balance sheet when it is likely that future economic benefits will flow to the company and the value of the asset can be measured reliably.

Liabilities are recognised in the balance sheet when it is likely that future economic benefits will flow from the company and the value of the liability can be measured reliably.

The initial recognition measures assets and liabilities at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described in the following for each item.

The recognition and measurement takes into account predictable losses and risks arising before the year-end reporting and which prove or disprove matters that existed at the balance sheet date.

Net revenue

Income Statement

General

Rental income and expenses have been accrued to cover the period up to the end of the financial year.

Other external costs

Other external costs comprise expenses for the property and for administration.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen, hvor positive nettoreguleringer, efter tillæg/fradrag af værdireguleringer på gæld, bindes/vises på egenkapitalen under "Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og regnskabet omfatter således ikke skat af selskabets driftsresultat.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Value adjustment of investments properties

The value adjustment of investments properties is recognised in the income statement. Improvements are added to the carrying amount of the investment assets and the basis for the value adjustments of the year is the fair value at beginning of the year with addition of improvements.

Financial income and expenses in general

Financial income and expenses are recognised in the income statement with the amounts relating to the financial year. Financial income and expenses include interest income and expenses, financial expenses, realized and unrealized gains and losses arising from debt and transactions in foreign currencies and amortization of financial assets and liabilities.

Balance Sheet

Tangible fixed assets

Investment properties are measured at fair value equal to the market value of the properties. Changes in fair value are recognised in the income statement, where positive net adjustments, after addition/deduction of changes in fair value from debt, are shown in equity under "Reserve for fair value of investment assets".

Accounts receivable

Accounts receivable are measured at amortised cost which usually corresponds to nominal value. The value is reduced by write-down to meet expected losses.

Tax payable and deferred tax

The Company is not an individual taxpayer, and therefore tax on the Company's operating profit is not included in the financial statements.

Liabilities

Other liabilities are measured at amortised cost usually equal to nominal value.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

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.

Hvis valutapositionen anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Foreign currency translation

Transactions in foreign currencies are translated at the rate of exchange on the transaction date. Exchange differences arising between the rate on the transaction date and the rate on the payment date are recognised in the income statement as a financial income or expense.

If the foreign exchange position is considered to hedge future cash flows, the unrealised exchange adjustments are recognised directly in the equity.

Accounts receivable, payable and other monetary items in foreign currencies that are not settled on the balance sheet date are translated at the exchange rate on the balance sheet date. The difference between the exchange rate on the balance sheet date and the exchange rate at the time of occurrence of the receivable or payable is recognised in the income statement as financial income or expenses.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttotab <i>Gross Loss</i>		-114.304	71.827
Regulering til dagsværdi, netto..... <i>Net valuation gains</i>	2	0	264.268
Resultat før finansielle poster <i>Loss before financial income and expenses</i>		-114.304	336.095
Andre finansielle indtægter..... <i>Other financial income</i>	3	291.293	14.648.624
Andre finansielle omkostninger..... <i>Other financial expenses</i>	4	-5.000	-1.451.595
Årets resultat <i>Profit for the year</i>		171.989	13.533.124
Forslag til resultatdisponering <i>Proposed distribution of profit</i>			
Overført resultat..... <i>Accumulated profit</i>		171.989	13.533.124
I alt <i>Total</i>		171.989	13.533.124

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Aktiver <i>Assets</i>	Note	2015 DKK	2014 DKK
Tilgodehavende investorindskud..... <i>Receivable investor deposit</i>		3.075	57.620
Andre tilgodehavender..... <i>Other receivables</i>		16.862	29.520
Tilgodehavender..... <i>Accounts receivable</i>		19.937	87.140
Likvider..... <i>Cash and cash equivalents</i>		456.488	2.002.428
Omsætningsaktiver..... <i>Current Assets</i>		476.425	2.089.568
Aktiver..... <i>Assets</i>		476.425	2.089.568

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Passiver	Note	2015	2014
<i>Equity and liabilities</i>		DKK	DKK
Indskud kommanditister.....		19.773.861	13.970.636
<i>Share capital</i>			
Overført resultat.....		-19.444.436	-19.616.425
<i>Retained profit</i>			
Egenkapital.....	5	329.425	-5.645.789
<i>Equity</i>			
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	0	6.539.805
<i>Short-term portion of long-term liabilities</i>			
Anden gæld.....		147.000	254.185
<i>Other liabilities</i>			
Periodeafgrænsningsposter.....		0	941.367
<i>Accruals and deferred income</i>			
Kortfristede gældsforpligtelser.....		147.000	7.735.357
<i>Current liabilities</i>			
Gældsforpligtelser.....		147.000	7.735.357
<i>Liabilities</i>			
Passiver.....		476.425	2.089.568
<i>Equity and Liabilities</i>			

Noter

Notes

1 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Information on uncertainty with respect to recognition and measurement

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Udviklingen på finans- og ejendomsmarkederne er præget af en stabilisering, ejendomsmarkedet bevæger sig generelt i en positiv retning, men også med stor diversitet og uforudsigelighed, hvilket medfører at der fortsat er en vis usikkerhed knyttet til værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser.

During the preparation of the Annual Report, Management makes a number of accounting estimates to value and factor in the Company's assets and liabilities. The development of the financial markets and the real estate markets reflects a stabilization; generally the real estate market moves towards a more positive trend. However, the development also reflects great diversity and unpredictability which implies that the uncertainty related to valuation of the Company's assets and liabilities.

	2015 DKK	2014 DKK
2 Regulering til dagsværdi, netto		
<i>Net valuation gains</i>		
Regnskabsmæssig tab ved salg ejendom.....	0	102.359
<i>Loss, property sale</i>		
Valutakursreguleringer af ejendomme.....	0	579.770
<i>Foreign exchange adjustment of properties</i>		
Valutakursregulering af gæld.....	0	-417.861
<i>Foreign exchange adjustment of debt</i>		
	0	264.268
3 Andre finansielle indtægter		
<i>Other financial income</i>		
Gældseftergivelse Bank of Ireland/Landsbanki.....	291.293	14.648.624
<i>Remission of debt, Bank of Ireland/Landsbanki</i>		
	291.293	14.648.624
4 Andre finansielle omkostninger		
<i>Other financial expenses</i>		
Renteomkostninger i øvrigt.....	5.000	1.451.595
<i>Other interest expenses</i>		
	5.000	1.451.595

Noter

Notes

5 Egenkapital

Equity

	1/1-15 Årets resultat		31/12-15
	DKK	DKK	DKK
	<i>1 January 2015</i>	<i>Profit distribution</i>	<i>31 December 2015</i>
Kommanditkapital.....	20.300.000	0	20.300.000
<i>Share capital</i>			
Heraf ikke indbetalt.....	-6.329.364	5.803.225	-526.139
<i>Capital not paid in</i>			
Indskud kommanditister.....	13.970.636	5.803.225	19.773.861
<i>Share capital</i>			
Overført resultat.....	-19.616.425	171.989	-19.444.436
<i>Retained profit</i>			
I alt.....	-5.645.789	5.975.214	329.425
<i>Total</i>			

Der er udstedt 200 andele af DKK 101.500.

200 shares of DKK 101.500.

Den eneste fuldt ansvarlige deltager i selskabet er selskabets komplementar ApS Witham Komplementar der som komplementar hæfter direkte og ubegrænset for alle selskabets forpligtelser med hele sin formue.

The only fully liable participant in the Company is the Company's general partner ApS Witham Komplementar , who as the general partner is directly and unlimited liable for all liabilities of the Company with its entire capital.

Noter

Notes

	2015 DKK	2014 DKK
6 Langfristede gældsforpligtelser		
<i>Long-term liabilities</i>		
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede forpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede forpligtelser.		
<i>Payments due within 1 year are recognised as short-term debt. Other debt is recognised as long-term debt.</i>		
Forpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
<i>The debt falls due for payment as specified below:</i>		
Efter 5 år.....	0	0
<i>After 5 years</i>		
Mellem 1 og 5 år.....	0	0
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del.....	0	0
<i>Long-term part</i>		
Indenfor 1 år.....	0	6.539.805
<i>Within 1 year</i>		
Regulering til kontantværdi, netto 1. januar 2015.....	0	1.795.087
<i>Adjustment to cash value, net, at 1 January 2015</i>		
Årets regulering, netto.....	0	-1.795.087
<i>Adjustment for the year, net</i>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	0	6.539.805
<i>Carrying amount at 31 December 2015</i>		