

K/S Witham

CVR nr. 29 16 94 97

Årsrapport 2013 *Annual Report 2013*

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
1. april 2014

*The Annual Report was presented and adopted at the Annual
General Meeting of the Company the 1 April 2014*

Jens Hahn Nielsen
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.....	4-7
<i>Independent Auditor's Report</i>	

Ledelsesberetning *Management's Review*

Ledelsesberetning.....	8
<i>Management's Review</i>	

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

Anvendt regnskabspraksis.....	9-12
<i>Accounting Policies</i>	
Resultatopgørelse.....	13
<i>Income Statement</i>	
Balance.....	14-15
<i>Balance Sheet</i>	
Noter.....	16-23
<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
Rådhuspladsen 75,4
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
Rådhuspladsen 75,4
DK-1550 København

Revision *Auditor*

Ernst & Young
Godkendt revisionspartnerselskab
Gyngemose Parkvej 50
DK-2860 Søborg

Ledelsespåtegning

Management's Statement on the Annual Report

Ledelsen aflægger hermed årsrapporten for 2013 for K/S Witham. Ledelsen erklærer:

The Supervisory Board presents the Annual Report 2013 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 21. marts 2014
Copenhagen, 21 March 2014

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 2013, 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 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 2013, 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.

Responsibility for the Financial statements

The 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 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 afkræftende konklusion.

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 and board of executives, 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 adverse opinion.

Den uafhængige revisors erklæringer

The Independent Auditor's Report

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Selskabets ejendomme er sat til salg og aktiviteten er under afvikling. Selskabets ledelse har aflagt regnskabet under hensyntagen hertil. Indregning af aktiver er ændret til forventede realisationsværdier. Selskabets gæld kan ikke dækkes ved salg af ejendommene og realisation af andre aktiver. Gældsforpligtelserne er optaget til dagsværdi i regnskabet og overstiger aktiverne med tillæg af resthæftelse hos kommanditisterne med mere end 12,5 mio. kr.

Vi tager forbehold for going concern samt for opgørelsen af værdien af gældsforpligtelserne, idet en del af gælden er ydet på vilkår som medfører, at kreditor alene kan søge sig fyldestgjort i de belånte aktiver.

Selskabets ejendomme er i samråd med 1. prioritetsbanken sat til salg. Der er ikke indgået aftale med selskabets 2. prioritet omkring afvikling af deres engagement. Det er uvist om kommanditisterne har evnen til at opfylde deres betalingsforpligtelse over for selskabet. Som følge heraf er der betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften, hvorfor vi tager forbehold herfor.

Selskabets langfristede gældsforpligtelser pr. 31. december 2012 var efter vores opfattelse værdiansat TDKK 2.598 for lavt, hvorved resultat for 2012 og egenkapital pr. 31. december 2012 var opgjort TDKK 2.598 for højt, hvorfor vi tog forbehold for værdiansættelsen af selskabets langfristede gældsforpligtelser pr. 31. december 2012 i årsrapporten for 2012. Selskabets langfristede gældsforpligtelser er korrekt værdiansat pr. 31. december 2013, men eftersom fejlen i selskabets langfristede gældsforpligtelser ved regnskabsårets begyndelse påvirker opgørelsen af årets resultat, tager vi forbehold for dette forholds indvirkning på årets resultat og sammenligningstal for 2012.

Qualification

Basis for adverse opinion

The Company's properties have been put up for sale, and the activities are to be shut down. Management of the Company has presented the Annual Report in consideration hereof. Recognition of assets have been changed to expected realization values. The Company's debt cannot be paid by sale of the properties and realization of assets. The liabilities have been taken out at fair value in the Annual Report and exceed the assets, inclusive of the limited partners' remaining liability, by more than DKK 12.5m. We state our qualification to a going concern basis and to the calculation of the value of the liabilities as part of the debt has been provided on terms causing that creditor exclusively can be met in the mortgaged assets.

In consultation with the 1st mortgage lender, the Company's properties have been put up for sale. No agreement has been entered into with the Company's 2nd mortgage lender regarding reduction of the loan. It is uncertain whether the limited partners are able to meet their obligation to the investor payments of the Company. Consequently, there is considerable uncertainty about the Company's ability to continue operation on which ground we state our qualifications.

The Company's loan is recognised at fair value and is recognised in the balance sheet at DKK 30,376k. Settlement of the Company's loan at 31 December 2012 will result in breakage costs as a consequence of changes in level of interest rates and breakage costs. The Company has estimated the breakage costs at DKK 2,598k, cf. note 7 of the Annual Report, which amount has not been recognised in the fair value of the Company's loan. In our opinion, the Company's loan has been valued DKK 2,598k too low, by which the net profit and the equity for 2012 have been assessed DKK 2,598k too high, on which ground we state our qualification to the value of the Company's loan.

Den uafhængige revisors erklæringer

The Independent Auditor's Report

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af de forhold, der er beskrevet i grundlag for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Adverse opinion

In our opinion and as a result of the importance of the matters described in the foundation for the adverse opinion, the Annual Report does not give a true and fair view of the financial position as at 31 December 2013 and the results of operations of the Company for the financial year 1 January to 31 December 2013 in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act for enterprises in reporting class B.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 1, hvor ledelsen beskriver den betydelige usikkerhed der er forbundet med opgørelsen af ejendommenes dagsværdi. Dagsværdien er blandt andet opgjort på grundlag af en intern værdiansættelsesmodel, hvilket medfører en betydelig usikkerhed i forbindelse med værdiansættelsen.

Emphasis of matter in the financial statements

We refer to note 1 in which Management describes the substantial uncertainty about the calculation of the fair value of the properties. Inter alia, the fair value has been determined on the basis of an internal valuation model which results in a substantial uncertainty regarding the valuation.

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.

Søborg, den 21. marts 2014

Søborg, 21 March 2014

Ernst & Young
Godkendt revisionspartnerselskab

Henrik Reedtz
Statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant

Ledelsesberetning

Management's Review

Væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2013 er negativt påvirket af faldende lejeindtægt på grund af lejers konkurs.

Resultatet for 2013 er negativt påvirket af dagsværdiregulering af ejendom og lån på tkr. 4.740 ekskl. Valutakursregulering.

Ejendommenes regnskabsmæssige værdi er faldet med tkr. 710 og prioritetsgælden er faldet med tkr. 550 i 2013, som følge af valutakursregulering til balancedagens kurs. Nettoeffekten, tab tkr. 160 er indregnet i resultatopgørelsen.

Ejendommene forventes at blive solgt i det kommende år, og der forventes for regnskabsåret 2014 et negativt resultat.

Der henvises til note 1 for ledelsens vurdering af væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurdering.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er den ene af selskabets ejendomme solgt, bortset fra dette er der ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Principal activities

The activities of the limited partnership is to own and let out property.

Development in activities and financial position

The net profit for 2013 is negatively affected by dropping rent income due to bankruptcy of the tenant.

The net profit for 2013 is negatively affected by fair value impairment of the property and loan of DKK -666k, Excluding foreign exchange adjustment.

In addition, the property carrying amount is decreased by DKK 710k and the mortgage debt is decreased by DKK 550k in 2013 as a consequence of foreign exchange adjustment at the closing exchange rate. The net effect, loss DKK 160k, is recognised in the Income Statement.

It is expected that the properties will be sold in 2014 generates negative results for the 2014 financial year.

We refer to note 1 for estimates and evaluations of accounting.

Significant events after the end of the financial year

After the end of the financial year one of the Company's properties has been sold, besides this 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 2013 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.

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 2013 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.

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 indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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".

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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 include interest income and expenses, financial expenses of finance leases, realised and unrealised gains and losses arising from investments in financial assets, debt and transactions in foreign currencies, amortisation of financial assets and liabilities as well as charges and allowances. Financial income and expenses are recognised in the income statement by the amounts that relate to the financial year.

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".

The fair value is determined by using an external valuation performed by a valuation expert or alternatively, based on an accepted valuation method, based on a yield-based model.

When using a yield-based model, the value is calculated on the basis of the investment property's return from operations and an individually fixed requirement for interest.

Subsequent costs are recorded under acquisition costs of investment properties, if it is probable that the company will gain an economic benefit from them. The costs for repairs and current maintenance are recognized in the income statement as incurred.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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 til kreditinstitutter indregnes til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til kreditinstitutter vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi..

Gæld til kreditinstitutter indregnes til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til kreditinstitutter vedrørende investerings-ejendommen til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

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

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

Loans from credit institutions are recognised initially at cost at the date of raising the loan. Subsequently, the loans from credit institutions concerning investment properties are measured at fair value. The change in fair value is recognised in the income statement.

Loans from credit institutions are recognised initially at cost at the date of raising the loan. Subsequently, the loans from credit institutions concerning investment properties are measured at fair value. The change in fair value is recognised in the income statement.

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.

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

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.

Fixed assets acquired in foreign currencies are translated at the rate of exchange on the transaction date.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Bruttofortjeneste <i>Gross Profit</i>		436.232	1.483.496
Regulering til dagsværdi, netto..... <i>Net valuation gains</i>	2	-4.900.177	-12.050.033
Resultat før finansielle poster <i>Loss before financial income and expenses</i>		-4.463.945	-10.566.537
Andre finansielle indtægter..... <i>Other financial income</i>	3	12.538	24.777
Andre finansielle omkostninger..... <i>Other financial expenses</i>	4	-1.870.171	-1.840.498
Årets resultat <i>Profit for the year</i>		-6.321.578	-12.382.258
Forslag til resultatdisponering <i>Proposed distribution of profit</i>			
Overført resultat..... <i>Accumulated profit</i>		-6.321.578	-12.382.258
I alt <i>Total</i>		-6.321.578	-12.382.258

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Aktiver <i>Assets</i>	Note	2013 DKK	2012 DKK
Grunde og bygninger..... <i>Land and buildings</i>		11.595.347	15.250.441
Materielle anlægsaktiver <i>Tangible fixed assets</i>	5	11.595.347	15.250.441
Anlægsaktiver <i>Fixed Assets</i>		11.595.347	15.250.441
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... <i>Trade receivables</i>		173.930	0
Tilgodehavende investorindskud..... <i>Receivable investor deposit</i>		64.351	144.672
Andre tilgodehavender..... <i>Other receivables</i>		18.316	16.812
Tilgodehavender <i>Accounts receivable</i>		256.597	161.484
Likvider <i>Cash and cash equivalents</i>		100.367	528.293
Omsætningsaktiver <i>Current Assets</i>		356.964	689.777
Aktiver <i>Assets</i>		11.952.311	15.940.218

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Passiver <i>Equity and liabilities</i>	Note	2013 DKK	2012 DKK
Indskud kommanditister..... <i>Share capital</i>		12.076.000	11.840.000
Overført resultat..... <i>Retained profit</i>		-33.149.549	-26.827.971
Egenkapital..... <i>Equity</i>	6	-21.073.549	-14.987.971
Kortfristet del af langfristet gæld..... <i>Short-term portion of long-term liabilities</i>	7	31.420.787	30.375.704
Anden gæld..... <i>Other liabilities</i>		1.605.073	552.485
Kortfristede gældsforpligtelser..... <i>Current liabilities</i>		33.025.860	30.928.189
Gældsforpligtelser..... <i>Liabilities</i>		33.025.860	30.928.189
Passiver..... <i>Equity and Liabilities</i>		11.952.311	15.940.218
Eventualposter mv. <i>Contingencies etc.</i>	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Charges and securities</i>	9		

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. Den negative udvikling på finans- og ejendomsmarkederne medfører, at der fortsat er større end normal usikkerhed knyttet til værdiansættelse af aktiver og forpligtelser.

During the preparation of the Financial Statements, Management makes a number of accounting estimates to value and factor in the Company's assets and liabilities. The negative development of the financial market and the real estate market implies that the uncertainty related to valuation of assets and liabilities continues to be greater than normally.

Indregning og måling af langfristet gæld

I forbindelse med måling og indregning af selskabets langfristede gæld til dagsværdi, er visse forudsætninger og skøn i dagsværdiberegningen ændret, for at give en mere korrekt dagsværdi, hvilket har øget den langfristede gæld med TDKK 1.795. Effekten heraf er indregnet i resultatopgørelsen for 2013 og påvirker årets resultat negativt med TDKK 1.795.

Recognition and measurement of long-term debt

In relation to measurement and recognition of the Company's long-term debt at fair value, certain assumptions and estimates in the computation of fair value have altered in order to provide a more accurate fair value which increased the long-term debt with DKK 1.795k. The result hereof is recognised in the income statement for 2013 and has a negative influence on result for the year with DKK 1.795k.

Værdiansættelse af ejendomme

Selskabet har ikke som anført i årsrapporten for 2012 indhentet en ekstern og uafhængig vurdering af selskabets ejendomme i 2013, men har opgjort ejendommens dagsværdi på grundlag af dels mæglervurdering fra Allsop samt en intern værdiansættelsesmodel, som medfører en betydelig usikkerhed i forbindelse med værdiansættelsen, i forhold til en ekstern og uafhængig vurdering.

Property valuation

In 2013 the Company has not, as stated in the Annual Report 2012, procured an external and independent valuation of the Company's properties, but has recognised the fair value of the properties on the basis of a valuation market indications by Allsop and on the basis of an internal valuation model which results in a general uncertainty of the valuation compared to an external and independent valuation.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for det gældende markedsniveau.

Management estimates that the fixed fair value of the property is an expression of the current market level.

Ændring i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendommen, vil have en direkte indflydelse på værdiansættelsen af ejendommen. Der henvises til følsomhedsanalysen i anlægsnoten.

A change of preconditions primarily forming the basis at the valuation of the property will have direct influence on the valuation of the property. Reference is made to the sensitivity analysis of the fair value of the property in the property note.

Noter

Notes

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er opgørelse af ejendommens dagsværdi og finansielle risici, som generelt er påvirket af den usikkerhed, der er på ejendoms- og finansmarkederne.

The Company's activity is subject to a number of risk factors, the most material of which are a statement of the property's fair value and financial risks which are generally affected by the increased uncertainty relating to the properties and financial markets.

Eftersom det er vanskeligt at forudse de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, må det forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med målingen af ejendommens dagsværdi.

As it is difficult to predict the actual properties and market conditions over a number of years, it must be expected that the actual operation will in one or more respects proceed differently, both positively and negatively, from what is presupposed at the measurement of the fair value of the property.

Usikkerhed ved going concern

Selskabets finansielle risici knytter sig primært til finansiering af selskabets ejendom og dermed til risikoen for renteændringer mv., samt endvidere investorerne mulighed for at honorere indbetalingsforpligtelse i takt med at de forfalder.

Uncertainty with respect to going concern

The Company's financial risks primarily relate to financing of the Company's properties and consequently the risk of preliminary termination of the Company's loans, changes in interest rates etc. as well as the investors' ability to meet the payment obligations as they fall due.

Selskabets egenkapital inkl. den ikke indbetalte del af resthæftelsen er negativ pr. 31. december 2013. Det er endvidere uvist om kommanditisterne har evnen til at opfylde deres betalingsforpligtelse overfor selskabet. Som følge heraf er der betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Det er ledelsens og administrators forventning, at den nødvendige likviditet vil være til rådighed for at kunne fortsætte driften i 2014.

The Company's equity inclusive the not paid share capital is negative at 31 December 2013. Further, it is uncertain whether the limited partners are capable of meeting their payment obligations towards the Company. As a consequence, there is considerable uncertainty of the Company's ability of continuing the operation. The Management and the administrator expect that sufficient cash will be available to continue operation in 2014.

Noter

Notes

Selskabets lejer Travellodge er i året 2012 gået i rekonstruktion. Markedslejen ligger væsentligt under selskabets lejevilkår og vil ikke kunne servicere selskabets 1. prioritetslån. En rekonstruktion med en evt. ny lejer er således ikke muligt. Derfor samarbejdes der med selskabets 1. prioritet om at få solgt selskabets ejendomme, dette forventes at ske i 2014. Det er ledelsen og administrators forventning, at den nødvendige likviditet vil være til rådighed for at kunne fortsætte driften i 2014, hvorfor årsrapporten aflægges under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

Selskabets 2. prioritetslån i Landsbanki er opsagt og dermed forfalden til betaling. Banken vil igangsætte inddrivelse af de for engagementet stillede sikkerheder.

For at sikre likviditetsberedskabet og cash flow forventes en investorindbetaling i 2014 på TDKK 205.

The Company's tenant Travellodge has entered reconstruction in the year 2012. The fair market rent is significant below the earlier rent, and will therefore not be able to service the 1. lender loans. A reconstruction is therefore not an option at this point. Together with the 1. lender a sales process of the properties has been initiated, it is expected that the properties will be sold in 2014. Management and the administrator expect that the necessary funds are available to continue operations in 2014, and consequently, the Annual Report is presented on a going concern basis.

The Company's 2. lender mortgage at Landsbanki is in default, and therefore due for fully repayment. Landsbanki is about to initiate collection of the cash assignment and securities.

Investor payments for 2014 in the order of DKK 205k are a precondition for the continued operation of the Company.

Noter

Notes

	2013 DKK	2012 DKK
2 Regulering til dagsværdi, netto		
<i>Net valuation gains</i>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	-2.945.148	-12.224.652
<i>Fair value adjustment of investment properties</i>		
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.....	-1.795.087	0
<i>Fair value adjustment of debt, investment properti</i>		
Valutakursreguleringer af ejendomme.....	-709.945	775.093
<i>Foreign exchange adjustment of properties</i>		
Valutakursregulering af gæld.....	550.003	-600.474
<i>Foreign exchange adjustment of debt</i>		
	-4.900.177	-12.050.033
3 Andre finansielle indtægter		
<i>Other financial income</i>		
Renteindtægter i øvrigt.....	12.538	24.777
<i>Other interest income</i>		
	12.538	24.777
4 Andre finansielle omkostninger		
<i>Other financial expenses</i>		
Renteomkostninger i øvrigt.....	1.870.171	1.840.498
<i>Other interest expenses</i>		
	1.870.171	1.840.498

Noter

Notes

5 Investeringsejendomme

Investment properties

	Grunde og bygninger Land and buildings
Kostpris 1. januar 2013.....	43.037.532
<i>Cost 1 January 2013</i>	
Kostpris 31. december 2013.....	43.037.532
<i>Cost 31 December 2013</i>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2013.....	-21.506.831
<i>Value adjustment of fair value 1 January 2013</i>	
Årets værdireguleringer.....	-2.945.149
<i>Value adjustments of the year</i>	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2013.....	-24.451.980
<i>Value adjustment of fair value 31 December 2013</i>	
Valutakursregulering, netto 1. januar 2013.....	-6.280.260
<i>Foreign exchange adjustment net, at 1 January 2013</i>	
Årets regulering, netto.....	-709.945
<i>Adjustment for the year, net</i>	
Valutakursregulering, netto 31. december 2013.....	-6.990.205
<i>Foreign exchange adjustment net, at 31 December 2013</i>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	11.595.347
<i>Carrying amount at 31 December 2013</i>	

Nedenstående oversigt angiver det anvendte afkastkrav og påvirkningen på ejendommens dagsværdi ved ændringer i afkastkravet på henholdsvis +0,5% og -0,5%, hvor øvrige faktorer i dagsværdiberegningen er uændret.

The below survey shows the required rate of return applied and the effect on the fair value of the property in case of changes to the required rate of return of +0,5% and -0,5%, respectively, when other factors of the fair value calculation are unchanged.

	2013	2012
Anvendt afkastkrav i %.....	8,25	9,25
<i>Rate of return applied</i>		

Regulering af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2013 som følge af ændring af anvendt afkastkrav:

Fair value adjustment of the property at 31 December 2013 due to change of required rate of return applied:

+0,5%	-879
-0,5%	992

Noter

Notes

6 Egenkapital

Equity

	1/1-13 Årets resultat		31/12-13
	DKK	DKK	DKK
	<i>1 January 2013</i>	<i>Profit distribution</i>	<i>31 December 2013</i>
Kommanditkapital.....	20.300.000	0	20.300.000
<i>Share capital</i>			
Heraf ikke indbetalt.....	-8.460.000	311.000	-8.149.000
<i>Capital not paid in</i>			
Nedskrivning inv. opkrævning.....	0	-75.000	-75.000
<i>Additions and disposals, mergers and acquisitions</i>			
Indskud kommanditister.....	11.840.000	236.000	12.076.000
<i>Share capital</i>			
Overført resultat.....	-26.827.971	-6.321.578	-33.149.549
<i>Retained profit</i>			
I alt.....	-14.987.971	-6.085.578	-21.073.549
<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

	2013 DKK	2012 DKK
7 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.....	29.625.701	30.375.704
<i>Within 1 year</i>		
Regulering til kontantværdi, netto 1. januar 2013.....	0	0
<i>Adjustment to cash value, net, at 1 January 2013</i>		
Årets regulering, netto.....	1.795.087	0
<i>Adjustment for the year, net</i>		
Regulering til kontantværdi, netto 31. december 2013....	0	0
<i>Adjustment to cash value, net, at 31 December 2013</i>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013.....	31.420.787	30.375.704
<i>Carrying amount at 31 December 2013</i>		

I forbindelse med måling og indregning af selskabets langfristede gæld til dagsværdi pr. 31. december 2013, er visse forudsætninger og skøn i dagsværdiberegningen ændret, for at give en mere korrekt dagsværdi, hvilket har øget den langfristede gæld med TDKK 1.795. Effekten heraf er indregnet i resultatopgørelsen for 2013 via "Regulering til dagsværdi, netto - dagsværdiregulering af gæld".

Såfremt der sker indfrielse af ovenstående gæld pr. 31. december 2012 før udløb af låneaf tale, har långiver ret til førtidsindfrielsesomkostninger, som ikke er indregnet i ovenstående dagsværdi af gælden pr. 31. december 2012 og er estimeret til TDKK 2.598.

In relation to measurement and recognition of the Company's long-term debt to fair value as at 31 December 2013, certain assumptions and estimates in the computation of fair value have altered in order to provide a more accurate fair value which increased long-term debt with DKK 1,795k. The result hereof is recognised in the income statement for 2013 via "Adjustment to fair value, net – fair value adjustment of debt".

If repayment is made of the above debt as at 31 December 2012 before expiry of the loan agreement, the lender is entitled to early cost payable on redemption which is not recognised in the above fair value of the debt as at 31 December 2012 and which is estimated at DKK 2,598k.

8 Eventualposter mv.

Contingencies etc.

Kontraktlige forpligtelser

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med Kristensen Management A/S, der tidligst kan ophøre pr. 31. december 2014. Honoraret i opsigelsesperioden udgør TDKK 143.

Contractual obligations

The limited partnership has entered into a company administration agreement with Kristensen Management A/S which can at the earliest be cancelled at 31 December 2014. The fee in the period of notice is DKK 143k.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Charges and securities

Til sikkerhed for prioritetsgæld på tDKK 31.421 er der ved ejerpantebrev givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør i alt tDKK 15.386, samt transport i lejeindtægter.

Herudover har 2. prioriteten sikkerhed i kommanditisternes resthæftelse samt transport i likvide beholdninger og forsikringer.

As security for mortgage loans of DKK 31.421k mortgage has been granted through mortgage deed registered to the mortgagor in land and building, the carrying amount of which at 31 December 2013 amounts to DKK 15,386k as well as transfer in insurance.

Moreover, the 2nd mortgage has security in the remaining liability of the limited partners and assignment of cash funds and insurance.