

# K/S DIFKO LVII (57)

CVR-nr. 24 25 10 71

## Årsrapport 2009/10





## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors påtegning	6
Hoved- og nøgletaloversigt	8
Ledelsesberetning	9
Anvendt regnskabspraksis	15
Resultatopgørelse	18
Balance pr. 30.09	19
Pengestrømsopgørelse	20
Pantsætninger og eventualforpligtelser	21
Noter	22
Hovedtal pr. anpart	31

## Selskabsoplysninger

### Selskab

K/S Difko LVII

Sønderlandsgade 44

7500 Holstebro

CVR. nr.: 24 25 10 71

Hjemstedskommune: Holstebro

22. regnskabsår: 01.10.2009 - 30.09.2010

### Associeret virksomhed

herningCentret I/S, ejerandel 50%

### Selskabets komplementar

Kodif LVII ApS

### Komplementarens bestyrelse

Afdelingschef Gert W. Nielsen, formand

Konsulent Jørgen Kannerup

Direktør Jesper Larsen

Konfliktrådgiver Allan Peter Høj

Konsulent Preben Trier Thomasen

### Komplementarens direktion

Senior manager Henning Foldager

### Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

## Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2009 – 30. september 2010 for K/S Difko LVII (57).

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling, resultatet samt pengestrømme. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 24. november 2010

### Som komplementar

Kodif LVII (57) ApS

### Direktion

Henning Foldager

### Bestyrelse

Gert W. Nielsen  
formand

Jørgen Kannerup

Jesper Larsen

Allan Peter Høj

Preben Trier Thomasen

Godkendt på selskabets generalforsamling den 16. december 2010

### Dirigent

---

## Den uafhængige revisors påtegning

### Til kommanditisterne i K/S Difko LVII (57)

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Difko LVII (57) for regnskabsåret 1. oktober 2009 - 30. september 2010 omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter samt ledelsesberetningen. Årsregnskabet og ledelsesberetningen udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet og ledelsesberetningen

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, og en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab og en ledelsesberetning uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

### Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet og ledelsesberetningen på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet og ledelsesberetningen ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet og ledelsesberetningen. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet og ledelsesberetningen, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for selskabets udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, samt for udarbejdelse af en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet og ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors påtegning - fortsat

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2010 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2009 - 30. september 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, samt at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Århus, den 24. november 2010

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Per Buhl Nielsen

statsautoriseret revisor

Erling Brødbæk

statsautoriseret revisor

## Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

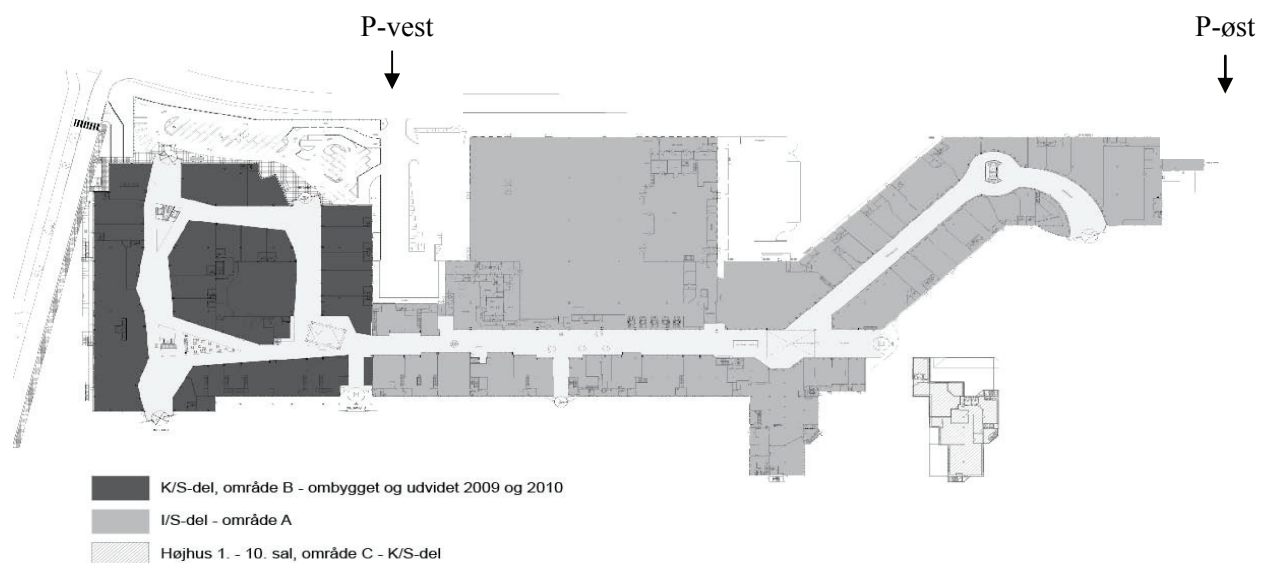
	2009/10	2008/09	2007/08	2006/07	2005/06
<b>Resultatopgørelse (t.kr.)</b>					
Nettoleje	22.486	10.778	14.453	14.499	11.876
Administrationsomkostninger	-1.271	-1.124	-1.643	-2.749	-1.281
Resultat før værdiregulering og finansiering	21.215	9.654	12.810	11.750	10.595
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	879	-53.709	3.404	41.939
Resultat før finansiering	21.215	10.533	-40.899	15.154	52.534
Renter, netto	0	-12.845	-3.052	-1.014	6.847
Kursreguleringer, netto	0	0	0	0	0
Ordinært resultat	21.215	-2.312	-43.951	14.140	59.381
Reguleringer og tab, kommanditisttilgodehavender	0	-795	-289	58	157
Årets resultat	21.215	-3.107	-44.240	14.198	59.538
	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
<b>Balance pr. 30.09. (t.kr.)</b>					
Investeringsejendomme	412.976	411.009	243.205	283.569	280.080
Tilgodehavender hos kommanditister	0	5.214	12.413	14.867	20.540
Likvide beholdninger / værdipapirer	0	7.045	7.046	17.338	17.631
Andre aktiver	548	7.488	1.319	1.852	2.496
Aktiver i alt	413.524	430.756	263.982	317.626	320.747
Egenkapital	154.434	171.668	174.868	218.824	211.175
Langfristede gældsforpligtelser	258.384	89.272	79.417	84.490	89.959
Kortfristede gældsforpligtelser	11.522	169.816	9.698	14.312	19.613
Passiver i alt	424.340	430.756	263.982	317.626	320.747
	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
<b>Nøgletal</b>					
Antal anparter	3.544	3.544	3.544	3.544	3.544
Egne anparter	-192	-145	-142	-142	-146
Faktisk antal anparter	3.352	3.399	3.402	3.402	3.398
Resultat pr. faktisk anpart (kr.)	6.329	-914	-13.004	4.173	17.521
Egenkapital pr. faktisk anpart (kr.)	46.072	50.506	51.401	64.322	62.147
Tilbagebetalinger pr. anpart (kr.)	0	0	0	2.000	2.000
Nettosalgspris pr. anpart (kr.) pr. 30.09. iflg. Difko Børs A/S	34.400	31.400	79.600	79.400	64.400



## Ledelsesberetning

### Aktivitet

Selskabets formål er at eje, udvikle og udleje herningCentret. Ejerlejlighed 1 ejes af herningCentret I/S, hvoraf K/S Difko 57 ejer 50%, medens den øvrige del af centret (ejerlejlighed 2, 3 og 4) ejes 100% af K/S Difko 57. Ejerlejlighederne udgør tilsammen hele herningCentret med butikker og kontorer.



Område A, som ejes af herningCentret I/S, omfatter ca. 23.700 m<sup>2</sup> fordelt på 21.100 m<sup>2</sup> butiksareal (inkl. fællesarealer) og 2.600 m<sup>2</sup> kontorareal.

Område B, som ejes af K/S Difko 57, omfatter ca. 11.500 m<sup>2</sup> butiksareal (inkl. fællesarealer).

Område C, som ejes af K/S Difko 57, omfatter ca. 5.300 m<sup>2</sup> kontorareal.

Totalt set omfatter herningCentret ca. 40.500 m<sup>2</sup> fordelt på 75 butikslejemål på i alt ca. 32.600 m<sup>2</sup> og 10 kontorlejemål på i alt ca. 7.900 m<sup>2</sup>. Pr. 30. september 2010 var alt disponibelt butiksareal udlejet, hvorimod der var ca. 1.600 m<sup>2</sup> ledige kontorarealer, svarende til ca. 20% af de samlede kontorarealer.

Område A udgør ca. 59% af centret, og område B og C udgør ca. 41%. K/S Difko 57 ejer således inkl. ejerandelen i herningCentret I/S ca. 70% af hele centret.

Herudover har herningCentret 1.250 p-pladser, hvoraf 210 er indendørs.

## Ledelsesberetning - fortsat

Der har i årets løb været stor aktivitet. Efter afslutning af første etape af om- og tilbygningen af centrets vestlige ende omfattende ombygning af ca. 4.000 m<sup>2</sup> butiksareal og fællesareal kunne 15 nye, spændende lejemål med specialbutikker, legeland og restaurant åbne den 8. oktober 2009.

Anden og sidste etape af om- og tilbygningen af den vestlige del, som omfattede indretning af ca. 1.000 m<sup>2</sup> butiksareal, åbnede med 3 nye spændende lejemål den 25. marts 2010.

Den samlede investeringssum for om- og tilbygning af centrets vestlige ende blev 183 mio. kr., hvortil kommer 30 mio. kr. til p-kælder, der er etableret fælles med herningCentret I/S.

Som omtalt i sidste års ledelsesberetning har ledelsen arbejdet med planer om en væsentlig opdatering af centrets ældste del i samarbejde med medinteressenterne i herningCentret I/S. Sideløbende med disse planer modtog selskabet henvendelse fra centrets største lejer, Kwickly, der i forbindelse med ændring af deres koncept – herunder nedlæggelse af Kwickly-Xtra navnet – ønskede genforhandling af deres lejeaftale.

Lejer ønskede dels en væsentlig lejenedsættelse, dels et mindre areal. Efter vurdering af andre alternativer besluttede ledelsen at indstille til godkendelse på en ekstraordinær generalforsamling, at selskabet accepterede lejerens ønsker, idet ledelsen finder det vigtigt at have et stort varehus som en del af tilbuddet til centrets kunder. Generalforsamlingen bemyndigede ledelsen at indgå en ny aftale med lejer.

Projektet omkring opdateringen af centergaden i den ældste del blev derfor suppleret med ombygning af ca. 1.600 m<sup>2</sup>, der frigives fra Kwicklys nuværende areal. Det frigivne areal vil blive ombygget til brug for 3-5 specialbutikker.

Det samlede projekt er igangsat og forventes afsluttet ultimo september 2011. Den totale byggeudgift til opdateringen af centergaden og ombygningen af det frigivne areal forventes at beløbe sig til ca. 65 mio. kr., der finansieres ved realkreditlån, som långiver har bevilget. Udgiften afholdes af herningCentret I/S, hvorfor Difko 57's andel udgør ca. 32,5 mio. kr. Den samlede lejeindtægt forventes samtidig formindsket med ca. 2 mio. kr.

## Ledelsesberetning - fortsat

herningCentret har i 2009/10 haft en stor fremgang på 14% i antal besøgende, hvilket kan tilskrives færdiggørelsen af centrets vestlige del. Omsætningen pr. kunde har ligeledes været højere end året før og har resulteret i, at den samlede omsætning i centret blev 21% højere end året før.

### Økonomisk udvikling

Årets resultat udviser et underskud på 15.197.000 kr. mod et budgetteret overskud på 19.117.000 kr.

Den negative afvigelse på 34.314.000 kr. skyldes væsentligst en negativ værdiregulering af ejendommen på 20.000.000 kr. mod en budgettet positiv regulering på 9.291.000 kr. og en negativ værdiregulering af prioritetsgælden på 8.020.000 kr. mod en budgetteret regulering på 0 kr.

Den negative værdiregulering på ejendommen skyldes følgende forhold:

Ombygning af det frigivne areal fra Kvicklys nuværende lejemål	-17.500.000 kr.
Nedgang i lejeindtægt som følge af genforhandlingen med Kvickly - omregnet med afkastkrav på 5,5%	-18.200.000 kr.
Højere leje end tidligere forventet – omregnet med afkastkrav på 5,5%	6.409.000 kr.

Driftsresultatet før værdiregulering og finansiering har udgjort 21.215.000 kr., hvilket er 1.436.000 kr. bedre end forventet.

Nettorenteudgiften har udgjort 7.838.000 kr. mod forventet 9.953.000 kr. Forbedringen på 2.115.000 kr. skyldes indtægtsførsel af rentetilskrivning på kommanditisttilgodehavender og af regulering af tabshensættelser på rentetilgodehavender hos kommanditister.

Ejendommen er værdiansat på baggrund af en uændret startforrentning på 5,5% for butiksdelen og 8,0% for kontordelen, der udgør ca. 9% af den samlede værdi. Beregningen giver en vægtet forrentning på 5,7% for hele ejendommen.

Værdireguleringen af ejendommen beror til en vis grad på skøn. Påvirkningen af værdien af ejendommen ved forskellige afkastkrav kan illustreres således:

## Ledelsesberetning - fortsat

Afkastkrav Butik/kontor	Værdi af centret (kr.)	Egenkapital pr. faktisk anpart (kr.)
6,5% / 8,0%	350.376.000	27.018
6,0% / 8,0%	379.076.000	35.462
<b>5,5% / 8,0%</b>	<b>412.976.000</b>	<b>46.072</b>
5,0% / 8,0%	453.676.000	57.409
4,5% / 8,0%	503.476.000	72.061

Det er bestyrelsens vurdering, at den nuværende værdiansættelse er en realistisk vurdering af handelsprisen blandt andet på grundlag af fremtidige indtjeningsmuligheder – herunder merleje potentiale i den ældre del af centret.

Den regnskabsmæssige værdi kan opgøres således på de forskellige ejerkredse:

herningCentret I/S – 50% heraf	175.000.000 kr.
K/S Difko 57	<u>237.976.000 kr.</u>
Total andel ejet af K/S Difko 57	<u>412.976.000 kr.</u>

Resultatet er ikke tilfredsstillende grundet den negative værdiregulering, men dog acceptabelt under de givne omstændigheder, idet opdateringen af den ældste del af centret og nye butikker i det frigivne areal fra Kvickly-lejålet på sigt forventes at medføre en bedre drift af centret.

Egenkapitalen udgør ved regnskabsårets udløb 154.434.464 kr., svarende til 46.072 kr. pr. anpart (reguleret for egne anparter).

Selskabet soliditet – dvs. egenkapital i procent af samlede aktiver – udgjorde pr. 30. september 2010 ca. 36%.

### Valuta og renterisici

Selskabet har pr. 30. september 2010 følgende låneforpligtelser:

## Ledelsesberetning - fortsat

### herningCentret I/S – hvoraf K/S Difko 57's andel udgør 50%

- To obligationslån med en samlet restgæld på 81,8 mio. kr.
- Et EUR-lån på 2,2 mio. svarende til 17,7 mio. kr. med variabel rente med aktuel rente på 3,1411%.

### K/S Difko 57

- Tre rentetilpasningslån på i alt EUR 10,9 mio. svarende til 81,6 mio. kr. med årlig rentetilpasning med aktuel rente på 3,141%.
- Et rentetilpasningslån på 67 mio. kr. med fast rente på 4,21% indtil 2020.
- Et variabelt forrentet anlægslån på EUR 6,8 mio. svarende til 50,8 mio. kr.

K/S Difko 57's andel af den samlede belåning udgør 255,8 mio. kr.

Til finansiering af det igangværende projekt omkring opdatering af den ældste del m.v. forventes optaget fastforentede obligationslån på i alt 70 mio. kr. Lånene optages i herningCentret I/S, hvoraf K/S Difko 57's andel udgør 50%.

Ændring af rentesatsen på selskabets variabelt forrentede lån med 1 procentpoint vil påvirke det årlige resultatet med ca. 1,6 mio. kr. efter optagelse af ovennævnte lån.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, der forrykker vurderingen af årsrapporten.

### **Fremtiden**

Ledelsen udarbejdede i 2008/09 en strategiplan, der de kommende år frem til 2020 skal danne grundlag for fortsat styrkelse af herningCentrets position.

Strategiplanen indeholder følgende væsentlige forhold:

## Ledelsesberetning - fortsat

**Mission:** At give ejerne det bedst opnåelige afkast i form af udbytter og værdistigning.

**Vision:** herningCentret er SHOPPINGCENTRET i det jyske.

**Mål:** Planen indeholder en række målsætninger, hvoraf her skal nævnes, at kundestrømmen skal øges fra de nuværende 2,7 mio. pr. år til 3,6 mio. pr. år i 2020, ligesom omsætningen tilstræbes øget med godt 50% i samme periode som følge af den øgede kundestrøm samt større omsætning pr. kunde.

De gennemførte investeringer i den vestlige ende med flere attraktive indkøbsmuligheder m.v. har givet centret et meget markant løft og styrket centrets position som det førende shoppingcenter i det midt- og vestjyske område. Den igangværende opdatering af centrets ældste del vil bidrage til, at den gode udvikling fortsætter, således at centret til stadighed kan være fuldt udlejet, og strategiplanens mål kan indfries.

Når den igangværende opdatering afsluttes i efteråret 2011, er hele centret blevet ombygget/opdateret inden for de seneste 5 år, hvorfor ledelsen ikke forventer større investeringer i de kommende 5 år.

Selskabets budgetter viser, at det trods de meget store investeringer sandsynligvis vil være muligt at genoptage årlige udlodninger i 2013. Belåningsgraden i den 100% K/S-ejede del af centret udgør ca. 87%. Ledelsen har som målsætning, at belåningsgraden skal være nedbragt til under 75%, før udlodningerne kan genoptages, og dette mål forventes opfyldt ultimo 2012.

Ledelsen forventer et resultat for 2010/11 på ca. 15 mio. kr. før værdireguleringer.

### Resultatdisponering

Bestyrelsen foreslår årets negative resultat, 15.196.658 kr., disponeret således:

	<u>2009/10</u> <u>kr.</u>
Kursreguleringskonto	-149.274
Overført resultat	<u>-15.047.384</u>
	<u><b>-15.196.658</b></u>

Resthæftelsen udgør 8.000 kr. pr. anpart eller i alt 28.352.000 kr.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B; dog er anvendt andre egenkapitalkonti end forudsat i årsregnskabsloven. Fra regnskabsklasse C er tilvalgt anvendelse af reglerne om en hoved- og nøgletaloversigt for de seneste fem år, beskrivelse af den forventede udvikling i ledelsesberetningen og udarbejdelse af pengestrømsopgørelse.

**De anvendte regnskabs- og vurderingsmetoder, der er uændrede fra sidste år, er som følger:**

### Pro-rata konsolidering

Årsrapporten omfatter K/S Difko LVII (57) og selskabets andel som interessent i herningCentret I/S med en ejerandel på 50%. I årsrapporten er samtlige andele i interessentskabets indtægter og udgifter, aktiver og passiver direkte sammenlagt med de tilsvarende poster i K/S Difko LVII (57), og mellemregningsforhold er elimineret.

Anvendelse af pro-rata konsolidering sker under henvisning til årsregnskabslovens § 11, stk. 3 og er begrundet i, at årsrapporten herved bedre giver et retvisende billede af selskabets aktiviteter.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### Investeringsejendom og den tilhørende finansiering

Ejendom og finansiering måles til dagsværdi, og værdireguleringer indgår i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme, netto". Ved disponering af årets resultat henføres værdiregulering over anskaffelsessum til reserve for dagsværdi af investeringsejendomme under egenkapitalen. Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen. Ejendommene måles på baggrund af en afkastbaseret dagsværdi.

Princippet i måling til dagsværdi indebærer, at ejendommens forventede nettoindtægt (mulige lejeindtægter fratrukket ordinære driftsomkostninger) for det kommende år kapitaliseres med et til ejendommen fastsat afkastkrav. Afkastkravet til ejendommen fremgår af noten til ejendommen.

### Investeringsejendomme under udførelse

Investeringsejendomme under udførelse måles til kostpris.

### Egne anparter

Køb og salg af egne anparter indregnes direkte på egenkapitalen.

### Tilgodehavende hos kommanditister

Tilgodehavende hos kommanditister optages til nominel værdi med fradrag af hensættelse til imødegåelse af tab. Ved beregning af hensættelse til tab foretages der modregning af nettohandelsværdien af anparter.

### Prioritetsgæld og anlægslån

Prioritetsgæld er indregnet til dagsværdi, og ændringer i målingen indgår i resultatopgørelsen under elementet "Værdiregulering af investeringsejendomme, netto".

### Forslag til tilbagebetaling af stamkapital for regnskabsåret

Forslag til tilbagebetaling af stamkapital for regnskabsåret indregnes som en gældsforpligtelse.

### Skat

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, idet selskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt.



## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen præsenteres efter den indirekte metode og viser pengestrømme vedrørende drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter opgøres som driftsresultatet før værdiregulering, reguleret for finansiering fra kommanditisterne og ændring i øvrige nettoaktiver.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter køb og salg af materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter køb og salg af egne anparter, optagelse af lån og afdrag på rentebærende gæld.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med ubetydelig kursrisiko med fradrag af kortfristet bankgæld.

## Resultatopgørelse

	<u>Note</u>	<u>2009/10</u> <u>kr.</u>	<u>2008/09</u> <u>t.kr.</u>
Lejeindtægter	1	28.372.376	18.860
Driftsomkostninger	2	-5.886.468	-8.082
<b>Nettoleje</b>		<b>22.485.908</b>	<b>10.778</b>
Administrationsomkostninger	3	-1.270.913	-1.124
<b>Resultat før værdiregulering og finansiering</b>		<b>21.214.995</b>	<b>9.654</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld, netto	4	-28.020.002	879
<b>Resultat før finansiering</b>		<b>-6.805.007</b>	<b>10.533</b>
Renter, netto	5	-7.838.348	-12.845
<b>Ordinært resultat</b>		<b>-14.643.355</b>	<b>-2.312</b>
Reguleringer og tab, kommanditisttilgodehavender	6	-553.303	-795
<b>Årets resultat</b>		<b>-15.196.658</b>	<b>-3.107</b>

**Resultatdisponeringen fremgår af ledelsesberetningen**

**Balance pr. 30.09.****Aktiver**

	Note	2010 kr.	2009 t.kr.
Investeringsejendomme	7	412.976.104	411.009
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>412.976.104</b>	<b>411.009</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>412.976.104</b>	<b>411.009</b>
Tilgodehavender hos kommanditister	8	4.566.925	5.214
Tilgodehavender i øvrigt	9	547.591	7.488
Likvide beholdninger	10	6.249.592	7.045
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>11.364.108</b>	<b>19.747</b>
<b>Aktiver</b>		<b>424.340.212</b>	<b>430.756</b>
<b>Passiver</b>			
Stamkapital	11	148.848.000	148.848
Kursreguleringskonto, netto	12	-10.690.221	-10.541
Overført resultat	13	16.276.685	33.361
<b>Egenkapital</b>		<b>154.434.464</b>	<b>171.668</b>
Prioritetsgæld	14	203.113.688	81.247
Anlægslån	15	45.723.866	0
Lejedeposita		9.546.246	8.025
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>258.383.800</b>	<b>89.272</b>
Kortfristet del af prioritetsgæld	14	1.916.574	2.719
Kortfristet del af anlægslån	15	5.080.430	0
Kassekredit - byggelån		0	130.940
Skyldig tilbagebetaling til kommanditisterne		0	0
Anden gæld	16	4.524.944	36.157
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>11.521.948</b>	<b>169.816</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>269.905.748</b>	<b>259.088</b>
<b>Passiver</b>		<b>424.340.212</b>	<b>430.756</b>

Pantsætninger er vist på side 21

Eventualforpligtelser er vist på side 21

## Pengestrømsopgørelse

	2009/10 kr.	2008/09 t.kr.
Resultat før værdiregulering og finansiering	21.214.995	9.654
Ændring i nettoaktiver	-24.690.892	24.914
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>	<b>-3.475.897</b>	<b>34.568</b>
Finansiering	-9.974.176	-6.804
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>	<b>-13.450.073</b>	<b>27.764</b>
<b>Investeringsaktiviteter</b>		
Køb af materielle anlægsaktiver	-21.966.892	-165.805
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>-21.966.892</b>	<b>-165.805</b>
<b>Finansieringsaktiviteter</b>		
Optagelse af / afdrag på lang gæld	165.369.851	6.828
Indbetaling fra kommanditister	2.229.461	363
Køb/salg af egne anparter	-2.037.100	-92
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>165.562.212</b>	<b>7.099</b>
Årets likviditetsvirkning	130.145.247	-130.942
Likvide midler 01.10.	-123.895.655	7.046
<b>Likvide midler 30.09.</b>	<b>6.249.592</b>	<b>-123.896</b>

## **Pantsætninger og eventualforpligtelser**

### **Pantsætninger**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen. Til sikkerhed for anlægslån i Nykredit Bank A/S er der tinglyst skadesløsbrev stort 35.000.000 kr. vedrørende ejerlejlighed II, III, og IV.

### **Eventualforpligtelser**

herningCentret I/S har optaget nyt prioritetslån på nom. kr. 31.660.000, som er udbetalt med valør 1. oktober 2010. Lånet er optaget til delvis finansiering af igangværende ombygning. Lånet og provent heraf er ikke indregnet i balancen pr. 30. september 2010. Omkostninger til tinglysning heraf, kr. 238.150, er omkostningsført under låneomkostninger og kurstab.

### **Kontraktlige forpligtelser**

Selskabet har indgået en ejendomsadministrationsaftale med Difko Administration A/S. Administrationsvederlaget udgør p.t. ca. 671.000 kr. pr. år.

Selskabet har indgået en selskabsadministrationsaftale med Difko Administration A/S. Administrationsvederlaget udgør p.t. ca. 398.000 kr. pr. år.

### **Kautions- og garantistillelser**

Selskabets forpligtelser som interessent i herningCentret I/S.

**Noter**

	2009/10 kr.	2008/09 t.kr.
<b>1. Lejeindtægter</b>		
Leje	26.856.776	18.035
Refunderede afskrivninger og fyrrumsleje	1.180.506	835
Andre indtægter	429.394	43
Tab på lejere	-94.300	-53
	<b>28.372.376</b>	<b>18.860</b>
<b>2. Driftsomkostninger</b>		
Vedligeholdelses- og indretningsomkostninger	2.327.074	3.638
Andel af varme og fællesomkostninger	770.614	1.191
Andel af centerforeningskontingent	0	225
Andel af centermanager	822.262	884
Konsulenthonorar	421.326	728
Vederlag til Difko Ejendomme A/S	671.419	469
Udlejnings- og markedsføringsomkostninger	873.773	947
	<b>5.886.468</b>	<b>8.082</b>
<b>3. Administrationsomkostninger</b>		
Bestyrelsesvederlag	372.000	315
Vederlag til Difko Administration A/S	397.599	390
Revision, K/S Difko LVII	111.300	102
Revision, herningCentret I/S	54.665	44
Revision, Ejerlejlighedsforeningen	7.290	6
Anden revisorassistance	39.500	0
Konsulenthonorar	13.000	0
Møder og rejser	113.330	118
Omkostninger vedrørende trykning af årsrapporter og udarbejdelse af skatteredeclarationer	12.812	14
Porto m.v.	29.812	28
Juridisk assistance	32.800	15
Inkassoomkostninger, kommanditister	38.312	
Regulering af hensættelse til tab	0	57
Diverse	48.493	35
	<b>1.270.913</b>	<b>1.124</b>

Selskabet har ingen ansatte.

## Noter

	2009/10 kr.	2008/09 t.kr.
<b>4. Værdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld, netto</b>		
Værdiregulering af investeringsejendomme	-20.000.000	2.000
Værdiregulering af prioritetsgæld	-7.240.597	-599
Valutakursregulering af prioritetsgæld	-149.274	-16
Kursgevinst/-tab ved indfrielse af prioritetsgæld	-617.479	-481
Kursgevinst/-tab ved afdrag på prioritetsgæld	-12.652	-25
	<b>-28.020.002</b>	<b>879</b>
<b>5. Renter, netto</b>		
Prioritetsgæld	-7.903.880	-3.827
Banker	-970.134	-2.902
Garantiprovision	-620.037	0
Låneomkostninger	-559.978	-238
Diverse	-12.290	-33
<b>Finansielle udgifter i alt</b>	<b>-10.066.319</b>	<b>-7.000</b>
Banker	92.143	194
Kommanditisttilgodehavender	752.890	
Regulering af hensættelse til tab	4.900.000	
Tab på investorrente	-3.517.062	2.135.828
Diverse	0	-6.041
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>2.227.971</b>	<b>-5.845</b>
	<b>-7.838.348</b>	<b>-12.845</b>
<b>6. Reguleringer og tab, kommanditisttilgodehavender</b>		
Reg. af hensættelse til tab på kommanditisttilgodehavender	-300.000	-500
Indgået på tidligere afskrevne kommanditisttilgodehavender	0	49
Tab på kommanditisttilgodehavender	-253.303	-344
	<b>-553.303</b>	<b>-795</b>

## Noter

	2010 kr.	2009 t.kr.
	<hr/>	<hr/>
<b>7. Materielle anlægsaktiver, ejendomme</b>		
<b>Butiks- og kontorejendom "herningCentret", matr. nr. 1 ar m.fl., omfattende ejerlejlighederne nr. 2-4 og 50% andel i ejerlejlighed nr. 1, Holtbjerg, Herning jorder</b>		
Kostpris 01.10.	416.905.501	251.101
Årets tilgang	21.966.892	165.804
<b>Kostpris 30.09.</b>	<hr/> <b>438.872.393</b>	<hr/> <b>416.905</b>
Værdiregulering til dagsværdi 01.10.	-5.896.289	-7.896
Årets værdiregulering	-20.000.000	2.000
<b>Værdiregulering til dagsværdi 30.09.</b>	<hr/> <b>-25.896.289</b>	<hr/> <b>-5.896</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30.09.</b>	<hr/> <b>412.976.104</b>	<hr/> <b>411.009</b>
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	5,7%	5,7%
Ejendomsværdi pr. 01.10.2008 udgør 263.500.000 kr. (kontant), heraf grundværdi 43.572.900 kr.		
<b>8. Tilgodehavende hos kommanditister</b>		
Indskud fra kommanditister (heraf er 11,8 mio. kr. rente)	16.766.925	22.014
Hensættelse til imødegåelse af tab	-12.200.000	-16.800
	<hr/> <b>4.566.925</b>	<hr/> <b>5.214</b>
Hele tilgodehavendet er forfaldent.		



## Noter

	2010 kr.	2009 t.kr.
<b>9. Tilgodehavender i øvrigt</b>		
Beregnete, ikke tilskrevne bankrenter	34.074	49
Mellemregning med lejere i forbindelse med forbrugsregnskaber og fællesomkostninger m.v., netto	0	68
Tilgodehavende merværdiafgift	0	7.332
Øvrige tilgodehavender	513.517	39
	<b>547.591</b>	<b>7.488</b>
<b>10. Likvide beholdninger</b>		
Indlånskonto	6.249.592	7.045
	<b>6.249.592</b>	<b>7.045</b>
<b>11. Stamkapital</b>		
3.544 kommanditanparter a 50.000 kr.	<b>177.200.000</b>	<b>177.200</b>
Tilbagebetalt kapital:		
Saldo 01.10.	-28.352.000	-28.352
Årets tilbagebetaling	0	0
	<b>-28.352.000</b>	<b>-28.352</b>
3.544 kommanditanparter a 42.000 kr.	<b>148.848.000</b>	<b>148.848</b>
Den hertil svarende stamkapital udgør:		
3.544 kommanditanparter a 50.000 kr.	<b>177.200.000</b>	

På grundlag af de foretagne nedskrivninger på tilgodehavende hos kommanditister på 12,2 mio. kr., jf. note 8, og egne anparter, kan en tilsvarende nedskrivning af resthæftelsen beregnes til ca. 2,3 mio. kr.

Selskabet har i årets løb erhvervet 47 anparter. Selskabets beholdning af egne anparter udgør 192 stk., svarende til 5,4% af stamkapitalen. Anparterne er erhvervet/tilbagetaget fra kommanditister, som har misligholdt indbetalingsforpligtelserne i henhold til tegningsaftalen.

**Noter**

	2010 kr.	2009 t.kr.
<b>12. Kursreguleringskonto, netto</b>		
Danske obligationer:		
Saldo 01.10.	-244.125	-244
Udenlandske obligationer:		
Saldo 01.10.	1.432.973	1.433
Finanslån:		
Saldo 01.10.	-11.737.385	-11.737
Prioritetsgæld (valutakursregulering):		
Saldo 01.10.	7.590	23
Årets regulering	-149.274	-16
	-141.684	7
	-10.690.221	-10.541

Kursreguleringer omfatter såvel realiserede som urealiserede gevinster og tab.

**13. Overført resultat**

Saldo 01.10.	33.361.169	36.544
Overført, jf. resultatdisponeringen	-15.047.384	-3.091
Køb/salg af egne anparter	-2.037.100	-92
	16.276.685	33.361

## Noter

	2010 kr.	2009 t.kr.
<b>14. Prioritetsgæld</b>		
<b>Butiks- og kontorejendom "herningCentret", matr. nr. 1 ar m.fl., omfattende ejerlejlighederne nr. 2-4 og 50% andel i ejerlejlighed nr. 1, Holtbjerg, Herning jorder</b>		
Nykredit, var. %, 12 mdr., opr. nom. EUR 4.361.900 (ejerlejlighed nr. 2-4)	32.504.443	32.471
Kursregulering	104.400	-166
	<u>32.608.843</u>	<u>32.305</u>
Nykredit, 4,21%, opr. 67.000.000 kr. (ejerlejlighed nr. 2-4)	67.000.000	0
Kursregulering	6.696.602	0
	<u>73.696.602</u>	<u>0</u>
Nykredit, var. %, 12 mdr., opr. nom. EUR 4.432.600 (ejerlejlighed nr. 2-4)	33.031.292	0
Kursregulering	0	0
	<u>33.031.292</u>	<u>0</u>
Nykredit, var. %, 12 mdr., opr. nom. EUR 2.144.400 (ejerlejlighed nr. 2-4)	15.979.854	0
Kursregulering	0	0
	<u>15.979.854</u>	<u>0</u>
Nykredit, 4,00%, opr. 18.669.000 kr. (ejerlejlighed nr. 1), 50%	11.900.055	13.056
Kursregulering	0	0
	<u>11.900.055</u>	<u>13.056</u>
Nykredit, 5,00%, opr. 33.095.500 kr. (ejerlejlighed nr. 1), 50%	0	29.661
Kursregulering	0	0
	<u>0</u>	<u>29.661</u>

**Noter**

	2010 kr.	2009 t.kr.
<b>14. Prioritetsgæld, fortsat</b>		
Nykredit, var. %, 12 mdr., opr. nom. EUR 1.208.000 (ejerlejlighed nr. 1), 50%	8.504.081	8.897
Kursregulering	333.520	47
	<u>8.837.601</u>	<u>8.944</u>
Nykredit, 4,00%, opr. 29.686.500 kr. (ejerlejlighed nr. 1), 50%	28.976.015	0
Kursregulering	0	0
	<u>28.976.015</u>	<u>0</u>
Ejerpantebrev nom. 35.000.000 kr. (ubelånt) (ejerlejlighed nr. 1)	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Prioritetsgæld i alt</b>	<b>205.030.262</b>	<b>83.966</b>
Heraf forfalder inden for 1 år	-1.916.574	-2.719
	<u>203.113.688</u>	<u>81.247</u>
Efter 5 år eller senere forfalder	182.515.006	69.224
	<u>182.515.006</u>	<u>69.224</u>
Nominel restgæld udgør	197.895.740	84.085
	<u>197.895.740</u>	<u>84.085</u>
<b>15. Anlægs lån</b>		
Nykredit Bank, opr. EUR 6.817.629,82., var.rente	50.804.296	0
Heraf forfalder inden for 1 år	-5.080.430	0
	<u>45.723.866</u>	<u>0</u>
Efter 5 år eller senere forfalder	30.482.577	0
	<u>30.482.577</u>	<u>0</u>
Nominel restgæld udgør	50.804.296	0
	<u>50.804.296</u>	<u>0</u>
<b>16. Anden gæld</b>		
Beregnete, ikke forfaldne renter	278.365	5
Øvrige kreditorer	4.246.579	36.152
	<u>4.524.944</u>	<u>36.157</u>





**Hovedtal pr. anpart (1/3544)**

	2009/10 kr.	2008/09 kr.
<b>Udvikling i egenkapital</b>		
Regnskabsmæssig egenkapital, primo	48.439	49.342
Årets resultat	-4.288	-877
Kontant tilbagebetaling	0	0
Køb/salg af egne anparter	-575	-26
Udlodning egne anparter	0	0
<b>Regnskabsmæssig egenkapital, ultimo</b>	<b>43.576</b>	<b>48.439</b>
<b>Regnskabsmæssig egenkapital, ultimo - reguleret for egne anparter</b>	<b>46.072</b>	<b>50.506</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi af ejendom</b>	<b>116.528</b>	<b>115.973</b>
<b>Skattemæssig opgørelse</b>		
Resultat før værdiregulering og finansiering	5.986	2.724
Resultat egne anparter	0	0
Vedligeholdelsesudgifter, skattemæssigt anset for forbedring	321	847
Ikke fradragsberettigede omkostninger	102	83
Renteindtægter	629	-1.649
Korrektion renter tilgodehavende hos kommanditister	-1.169	1.812
Renteudgifter	-2.840	-1.908
Valutakursregulering af prioritetsgæld	-42	-4
<b>Skattepligtigt resultat før skattemæssige afskrivninger</b>	<b>2.986</b>	<b>1.905</b>

Vedrørende opgørelsen af afskrivninger henvises til  
"Redegørelse til kommanditisterne til brug for selvangivelsen for 2009".

Akkumulerede, realiserede kurstab pr. 30.09.2010 på  
danske obligationer andrager kr. (69) pr. anpart (til brug for  
eventuel fradragsopgørelse).