

Til investorerne i
K/S Difko LVII (57)
herningCentret

Difko Administration A/S
Sønderlandsgade 44
7500 Holstebro

Tlf. +45 70 11 75 00
Fax +45 70 11 75 25

difko@difko.dk
www.difko.dk

CVR-nr. 84012416
Ref. HEF/suj

Dato 28. december 2011

Årsrapport 2010/11

Vi sender hermed årsrapporten for 2010/11, budget/regnskab samt oversigt over drift og likviditet for K/S Difko LVII (57). I årsrapporten kan du læse den detaljerede beretning om selskabets drift, resultat, forventninger til fremtiden samt omtale af selskabets strategiplan.

Årets resultat

Årets resultat blev et overskud på 18,8 mio. kr. mod budgetteret 14,8 mio. kr. Forbedringen skyldes væsentligst en positiv værdiregulering af ejendommen på 8,2 mio. kr.

Opdateringen af centergaden og indretning af 4 nye butikker blev afsluttet i september 2011, og den samlede investering beløb sig til ca. 69 mio. kr., hvoraf K/S Difko 57's andel udgør 34,5 mio. kr.

Resultat og likviditet pr. anpart

For 2010/11 udgør det skattemæssige resultat før afskrivninger og fremførsel af underskud -365 kr. pr. anpart mod budgetteret 865 kr.

Tilbagebetaling af stamkapital til kommanditisterne

Selskabets budgetter viser, at det trods de meget store investeringer, der er foretaget i centret de senere år, sandsynligvis vil være muligt at genoptage årlige udlodninger i 2013.

Handelspris på anparterne

Anparter i K/S Difko 57 kan p.t. sælges til ca. 34.000 kr. pr. anpart.

Det er bestyrelsens vurdering at den aktuelle handelspris er for lav set i lyset af den regnskabsmæssige egenkapital pr. 30. september 2011, som udgjorde 51.691 kr. pr. anpart, samt forventningerne til de kommende års driftsresultater.

Budget

Budgettet for det kommende år baseres på følgende væsentlige forudsætninger:

- Lejeindtægterne er budgetteret med udgangspunkt i de eksisterende lejekontrakter.
- Driftsomkostninger er budgetteret på baggrund af en konkret vurdering.

Skatteredegørelse – oplysninger til selvangivelsen

Sammen med denne årsrapport udsendes en redegørelse fra Deloitte med de nødvendige skattemæssige oplysninger for en standardanpart – dvs. en anpart, der er anskaffet på udbudstidspunktet, og hvor investor har anvendt maksimale skattemæssige afskrivninger.

Redegørelsen kan ligeledes anvendes, såfremt du har mulighed for at foretage individuelle afskrivninger.

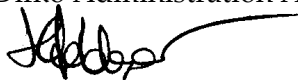
Dette bilag er det eneste materiale, der udsendes til brug for selvangivelsen for år 2011, hvorfor det er meget vigtigt, at du gemmer det til senere brug. Bilaget kan endvidere findes på www.difko.dk.

Hjemmeside

På Difkos hjemmeside – www.difko.dk – kan du finde yderligere information om selskabet, herunder beskrivelse af selskabets ejendom. Gå ind under menupunktet "Ejendomme", vælg "reference- og selskabsliste", og vælg derefter "K/S Difko LVII (57)".

Med venlig hilsen

Difko Administration A/S



Henning Foldager

Budget/regnskab
K/S Difko LVII (57)
herningCentret

15.12.2011

Budget	Regnskab		Budget	Budget
2010/11	2010/11	Afvigelse	2011/12	2012/13

SELSKABETS RESULTAT/BUDGET (TKR):

Antal anparter	3.544				
Lejeindtægter	29.622	28.786	-836	29.676	30.752
Driftsomkostninger	-5.576	-4.798	778	-4.724	-4.449
Nettoleje	24.046	23.988	-58	24.952	26.303
Administration	-1.219	-1.215	4	-1.210	-1.228
RESULTAT FØR RENTER	22.827	22.773	-54	23.742	25.075
Renteudgifter:					
Prioritetsgæld	-8.256	-9.995	-1.739	-10.509	-9.749
Finanslån	0	0	0	0	0
Øvrige	-11	-31	-20	-11	-11
I alt	-8.267	-10.026	-1.759	-10.520	-9.760
Renteindtægter:					
Kommanditisttilgodehavende	0	-552	-552	0	0
Bankrenter m.v.	200	219	19	42	34
I alt	200	-333	-533	42	34
NETTORENTER	-8.067	-10.359	-2.292	-10.477	-9.726
RESULTAT FØR VÆRDIREGULERING	14.760	12.414	-2.346	13.265	15.349
Værdiregulering/afskrivninger	0	6.860	6.860	8.000	8.000
Ekstraordinære poster	0	-440	-440	0	0
ÅRETS RESULTAT	14.760	18.834	4.074	21.265	23.349
Værdipapirer/likviditet ultimo	10.476	16.933	6.457	7.439	7.673
Ejendom ultimo	440.476	453.936	13.460	467.936	475.936
Prioritetsgæld og anlægslån ultimo	272.801	285.367	12.566	272.359	257.241
Egenkapital ultimo	169.195	173.269	4.074	194.534	214.340

RESULTAT/BUDGET DKK PR. ANPART:

Resultat før renter og afskrivninger	6.441	6.441	0	6.699	7.075
Renteindtægter	57	1.103	1.046	12	10
Renteudgifter	-2.333	-2.829	-496	-2.968	-2.754
Kursregulering prioritetsgæld m.v.	0	49	49	0	0
Straksfradrag/overført vedligeholdelse	-3.300	-5.129	-1.829	-1.693	0
Underskudsremførsel	1.984	3.202	1.218	771	-1.510
Resultat før afskrivninger	2.849	2.837	-12	2.821	2.821
Skattemæssige afskrivninger	-2.849	-2.837	12	-2.821	-2.821
SKATTEMÆSSIGT RESULTAT	0	0	0	0	0
Tilbagebetaling	0	0	0	0	1.000

Oversigt drift og likviditet
K/S Difko LVII (57)
herningCentret

15.12.2011

Nedenstående oversigt viser selskabets realiserede drift og likviditet pr. anpart til dato. I oversigten kan De også læse budgettal frem til 2015.

Oversigten er baseret på en investor, der kun har 1 anpart i dette selskab.

Skatten er beregnet under forudsætning af højeste skattesats for personlig indkomst samt arbejdsmarkedsbidrag.

Opgørelsen pr. anpart er opgjort uden afdragsordning.

Drift og likviditet pr. anpart (DKK):

*=realiseret	Andel af resultat før afskrivning	Skattemæssige afskrivninger	Skattemæssigt resultat	Max. skattesatser	Skat besparelse/betaling (-)	Kontant indskud (-)/udbetalinger	Likviditet pr. år	Akkumuleret likviditet
*1988	0	-1.105	-1.105	68,7%	759	0	759	759
*1989	-1.501	-1.534	-3.035	68,7%	2.085	-900	1.185	1.944
*1990	-4.533	-1.886	-6.419	68,7%	4.410	-1.100	3.310	5.254
*1991	-4.735	-1.893	-6.628	68,7%	4.553	-1.100	3.453	8.707
*1992	-5.233	-2.103	-7.336	68,7%	5.040	-5.100	-60	8.647
*1993	-2.429	-2.145	-4.574	68,7%	3.142	-21.100	-17.958	-9.310
*1994	-702	-2.133	-2.835	67,4%	1.911	-1.600	311	-9.000
*1995	-1.227	-1.931	-3.158	66,4%	2.097	-19.100	-17.003	-26.003
*1996	2.469	-1.931	538	65,3%	-351	0	-351	-26.354
*1997	1.274	-1.955	-681	63,9%	435	0	435	-25.919
*1998	2.614	-743	1.871	62,0%	-1.160	0	-1.160	-27.079
*1999	1.549	-1.855	-306	63,3%	194	0	194	-26.885
*2000	568	-1.883	-1.315	63,4%	834	0	834	-26.052
*2001	2.149	-1.932	217	63,4%	-138	0	-138	-26.189
*2002	2.112	-1.786	326	63,0%	-205	0	-205	-26.394
*2003	1.851	-1.556	295	63,0%	-186	0	-186	-26.580
*2004	2.725	-1.556	1.169	63,0%	-736	2.000	1.264	-25.316
*2005	2.798	-2.013	785	63,0%	-494	2.000	1.506	-23.811
*2006	2.003	-2.003	0	59,7%	0	2.000	2.000	-21.811
*2007	2.578	-997	1.581	59,7%	-944	2.000	1.056	-20.754
*2008	1.518	-799	719	59,7%	-429	0	-429	-21.184
*2009	-4.381	-2.579	0	59,7%	0	0	0	-21.184
*2010	-1.199	-2.672	0	52,2%	0	0	0	-21.184
*2011	-365	-2.837	0	52,2%	0	0	0	-21.184
2012	2.050	-2.821	0	52,2%	0	0	0	-21.184
2013	4.331	-2.821	0	52,2%	0	1.000	1.000	-20.184
2014	4.580	-2.747	0	52,2%	0	2.000	2.000	-18.184
2015	4.612	-2.747	0	52,2%	0	2.000	2.000	-16.184

Til den akkumulerede likviditet skal der tillægges den indre værdi med fradrag af eventuel skat. Den indre værdi før skat udgør i henhold til budgettet kr. 76.314 pr. 30. september 2015.

Oversigt drift og likviditet
K/S Difko LVII (57)
herningCentret

15.12.2011

Nedenstående oversigt viser selskabets realiserede drift og likviditet pr. anpart til dato. I oversigten kan De også læse budgettal frem til 2015.

Oversigten er baseret på en investor, der kun har 1 anpart i dette selskab.

Skatten er beregnet under forudsætning af laveste skattesats for personlig indkomst samt arbejdsmarkedsbidrag.

Opgørelsen pr. anpart er opgjort uden afdragsordning.

Drift og likviditet pr. anpart (DKK):

*=realiseret	Andel af resultat før afskrivning	Skattemæssige afskrivninger	Skattemæssigt resultat	Min. skattesatser	Skat besparelse/betaling (-)	Kontant indskud (-)/udbetalinger	Likviditet pr. år	Akkumuleret likviditet
*1988	0	-1.105	-1.105	50,1%	554	0	554	554
*1989	-1.501	-1.534	-3.035	50,1%	1.521	-900	621	1.174
*1990	-4.533	-1.886	-6.419	50,0%	3.210	-1.100	2.110	3.284
*1991	-4.735	-1.893	-6.628	50,3%	3.334	-1.100	2.234	5.518
*1992	-5.233	-2.103	-7.336	50,5%	3.705	-5.100	-1.395	4.122
*1993	-2.429	-2.145	-4.574	50,6%	2.314	-21.100	-18.786	-14.663
*1994	-702	-2.133	-2.835	47,5%	1.347	-1.600	-253	-14.917
*1995	-1.227	-1.931	-3.158	47,0%	1.484	-19.100	-17.616	-32.532
*1996	2.469	-1.931	538	47,1%	-253	0	-253	-32.786
*1997	1.274	-1.955	-681	46,5%	317	0	317	-32.469
*1998	2.614	-743	1.871	45,2%	-846	0	-846	-33.315
*1999	1.549	-1.855	-306	45,5%	139	0	139	-33.176
*2000	568	-1.883	-1.315	45,2%	594	0	594	-32.581
*2001	2.149	-1.932	217	44,9%	-98	0	-98	-32.679
*2002	2.112	-1.786	326	43,7%	-142	0	-142	-32.821
*2003	1.851	-1.556	295	43,7%	-129	0	-129	-32.950
*2004	2.725	-1.556	1.169	42,9%	-501	2.000	1.499	-31.451
*2005	2.798	-2.013	785	43,0%	-337	2.000	1.663	-29.789
*2006	2.003	-2.003	0	33,3%	0	2.000	2.000	-27.789
*2007	2.578	-997	1.581	33,3%	-526	2.000	1.474	-26.315
*2008	1.518	-799	719	33,3%	-239	0	-239	-26.555
*2009	-4.381	-2.579	0	33,3%	0	0	0	-26.555
*2010	-1.199	-2.672	0	33,3%	0	0	0	-26.555
*2011	-365	-2.837	0	33,3%	0	0	0	-26.555
2012	2.050	-2.821	0	32,3%	0	0	0	-26.555
2013	4.331	-2.821	0	31,3%	0	1.000	1.000	-25.555
2014	4.580	-2.747	0	30,3%	0	2.000	2.000	-23.555
2015	4.612	-2.747	0	29,3%	0	2.000	2.000	-21.555

Til den akkumulerede likviditet skal der tillægges den indre værdi med fradrag af eventuel skat. Den indre værdi før skat udgør i henhold til budgettet kr. 76.314 pr. 30. september 2015.