

Til investorerne i  
K/S Difko XXXIX (39)  
Hotel Comwell Kolding

**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 20. december 2012

## Årsrapport 2011/12

Vi fremsender hermed årsrapporten for 2011/12, budget/regnskab samt oversigt over drift og likviditet for K/S Difko XXXIX (39). I årsrapporten kan du læse ledelsens beretning om selskabets drift, resultat samt forventninger til fremtiden.

### Udlodning

I forbindelse med optagelse af yderligere realkreditlån i juni 2012 foretog selskabet en udlodning på 12.000 kr. pr. anpart medio juli 2012. Denne udlodning dækkede såvel provenu fra låneoptagelsen som årets driftsoverskud, hvorfor der ikke foretages yderligere udlodning i 2012.

### Resultat og likviditet pr. anpart

For 2011/12 udgør det skattemæssige resultat før afskrivninger 5.594 kr. pr. anpart mod budgetteret 4.875 kr.

### Budget

Budgettet for de kommende år baseres på følgende væsentlige forudsætninger:

- \* Lejeindtægten er budgetteret ud fra lejeaftalen med Comwell Kolding a-s.
- \* Pristalsreguleringen er budgetteret til 2% p.a.

### Offentliggørelse på Difkos hjemmeside

Grundet de stærkt stigende portoudgifter overvejer Difko 39 at ophøre med at udsende årsrapporter og skatteredeclarationer. De vil således fremover i lighed med halvårsmeddelelsen i stedet kunne hentes på Difkos hjemmeside, [www.difko.dk](http://www.difko.dk).

På Difkos hjemmeside er det muligt at tilmelde sig en nyhedsmail, hvorefter man automatisk får besked, hvis der sker opdateringer i de selskaber, man er interesseret i.

### **Skatteredegørelse – oplysninger til selvangivelsen**

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

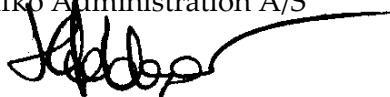
Redegørelsen kan ligeledes anvendes, såfremt du ønsker at anvende kapitalafkast- eller virksomhedsordningen eller har foretaget individuelle afskrivninger.

**Dette bilag er det eneste materiale, der udsendes til brug for selvangivelsen for 2012, hvorfor det er meget vigtigt, at du gemmer det til senere brug. Bilaget kan endvidere findes på [www.difko.dk](http://www.difko.dk) under punktet skat, aktuelt vedr. skat, skattebilag ejendomme, K/S Difko 39.**

### **Hjemmeside**

På Difkos hjemmeside – [www.difko.dk](http://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 XXXIX (39)".

Med venlig hilsen  
Difko Administration A/S



Henning Foldager

**Budget/regnskab**  
**K/S Difko XXXIX (39)**  
**Comwell Kolding**

30.11.2012

Budget	Regnskab		Budget	Budget
2011/12	2011/12	Afvigelse	2012/13	2013/14

**SELSKABETS RESULTAT/BUDGET (TKR):**

Antal anparter	2.350			
Rentesats flexlån DKK excl. bidrag			0,33%	0,79%
Rentesats likviditet			0,50%	0,50%

Lejeindtægter	13.495	13.567	72	14.042	14.299
Administration	-841	-730	111	-744	-758
<b>RESULTAT FØR RENTER</b>	<b>12.654</b>	<b>12.837</b>	<b>183</b>	<b>13.298</b>	<b>13.541</b>
Renteudgifter:					
Prioritetsgæld	-1.154	-1.284	-130	-1.183	-1.203
Øvrige	0	-145	-145	0	0
I alt	-1.154	-1.429	-275	-1.183	-1.203
Renteindtægter:					
Bankrenter m.v.	-44	0	44	-35	18
Investortilgodehavende	0	-6	-6	0	0
Diverse	0	0	0	0	0
I alt	-44	-6	38	-35	18
<b>NETTORENTER</b>	<b>-1.198</b>	<b>-1.435</b>	<b>-237</b>	<b>-1.218</b>	<b>-1.185</b>
<b>RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER</b>	<b>11.456</b>	<b>11.402</b>	<b>-54</b>	<b>12.080</b>	<b>12.356</b>
Værdiregulering af ejendom	3.100	3.800	700	1.992	2.900
Kursregulering af prioritetsgæld m.v.	0	-1.808	-1.808	0	0
Ekstraordinære poster	0	0	0	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>14.556</b>	<b>13.394</b>	<b>-1.162</b>	<b>14.072</b>	<b>15.256</b>
Ejendom ultimo	162.200	162.900	700	165.800	168.700
Likviditet/KK ultimo	7.784	-2.380	-10.164	6.085	7.260
Prioritetsgæld ultimo	52.897	71.897	19.000	68.280	64.624
Egenkapital ultimo	107.025	92.691	-14.334	100.148	107.880

**RESULTAT/BUDGET DKK PR. ANPART:**

Resultat før renter og afskrivninger	5.838	6.204	366	5.659	5.762
Renteindtægter	148	-2	-150	-15	7
Renteudgifter	-526	-608	-82	-503	-512
<b>SKATTEM. RESULTAT FØR AFSKR.</b>	<b>5.460</b>	<b>5.594</b>	<b>134</b>	<b>5.141</b>	<b>5.257</b>
<b>Udlodning (kalenderår)</b>	<b>4.000</b>	<b>12.000</b>	<b>8.000</b>	<b>4.000</b>	<b>4.000</b>

## Oversigt drift og likviditet

K/S Difko XXXIX (39)

Comwell Kolding

30.11.2012

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, og som har benyttet den tilbudte afdragsordning.

### Drift og likviditet pr. anpart (DKK):

*=realiseret	Andel af resultat før afskrivning	Skattemæssige afskrivninger	Skattemæssigt resultat	Skat besparelse/betaling (-)	Kontant indskud (-) /udbetalinger	Likviditet pr. år	Akkumuleret likviditet
*1984	-59	-6.753	-6.812	4.087	-1.300	2.787	2.787
*1985	-733	-6.753	-7.486	4.492	-4.000	492	3.279
*1986	-4.077	-2.821	-6.898	4.139	-4.000	139	3.418
*1987	1.095	-2.824	-1.729	1.037	-2.000	-963	2.455
*1988	3.531	-4.270	-739	443	1.000	1.443	3.898
*1989	-1.956	-1.764	-3.720	2.232	0	2.232	6.130
*1990	-7.086	-4.097	-11.183	6.710	0	6.710	12.840
*1991	-855	-4.048	-4.903	2.942	-18.000	-15.058	-2.218
*1992	615	-5.766	-5.151	3.091	-9.000	-5.909	-8.127
*1993	890	0	890	-534	-696	-1.230	-9.357
*1994	-1.229	0	-1.229	699	-11.975	-11.276	-20.633
*1995	612	0	612	-356	0	-356	-20.989
*1996	1.709	0	1.709	-1.010	0	-1.010	-21.999
*1997	2.154	-2.056	98	-56	0	-56	-22.055
*1998	1.403	-1.444	-41	22	0	22	-22.033
*1999	1.780	0	1.780	-1.092	0	-1.092	-23.126
*2000	1.863	0	1.863	-1.143	0	-1.143	-24.269
*2001	2.269	0	2.269	-1.414	0	-1.414	-25.682
*2002	2.908	-1.961	947	-590	0	-590	-26.272
*2003	3.071	-2.922	149	-93	2.000	1.907	-24.365
*2004	3.845	-3.216	629	-391	2.000	1.609	-22.756
*2005	4.438	-3.216	1.222	-761	2.000	1.239	-21.517
*2006	4.927	-3.216	1.711	-1.066	2.000	934	-20.583
*2007	3.542	-2.240	1.302	-811	2.000	1.189	-19.394
*2008	6.470	9.813	16.283	-10.141	10.000	-141	-19.535
*2009	5.552	-4.508	1.044	-651	3.000	2.349	-17.185
*2010	6.774	-1.843	4.931	-2.762	6.000	3.238	-13.948
*2011	5.551	2.529	8.081	-4.178	21.000	16.822	2.874
*2012	5.594	-1.843	3.751	-2.101	12.000	9.899	12.773
2013	5.140	-1.619	3.521	-1.973	4.000	2.027	14.801
2014	5.258	-1.619	3.639	-2.039	4.000	1.961	16.761
2015	5.340	-1.607	3.733	-2.092	4.000	1.908	18.670

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. 61.565 pr. 30. september 2015.

Skatten beregnes fra 2001 med 59% og fra 2010 med 52,2%, samt arbejdsmarkedesbidrag med 8%.

Skattemæssige afskrivninger i 2008 indeholder genvundne afskrivninger og ejendomsavance kr. 11.656

Skattemæssige afskrivninger i 2011 indeholder genvundne afskrivninger kr. 4.372