

K/S DIFKO LVII (57)

CVR-nr. 24 25 10 71

Årsrapport 2011/12

ORIGINAL





Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors erklæringer	7
Hoved- og nøgletaloversigt	9
Ledelsesberetning	10
Anvendt regnskabspraksis	14
Resultatopgørelse	17
Balance pr. 30.09	18
Pengestrømsopgørelse	19
Pantsætninger og eventualforpligtelser	20
Noter	21
Hovedtal pr. anpart	31

Selskabsoplysninger

Selskab

K/S Difko LVII

Sønderlandsgade 44

7500 Holstebro

CVR. nr.: 24 25 10 71

Hjemstedskommune: Holstebro

24. regnskabsår: 01.10.2011 - 30.09.2012

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 Revisionspartnerselskab

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012 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, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 28. november 2012

Som komplementar

Kodif LVII (57) ApS

Direktion



Henning Foldager

Bestyrelse




Gert W. Nielsen
formand



Allan Peter Høj



Jørgen Kannerup



Preben Trier Thomsen



Jesper Larsen

Ledespåtegning - fortsat

Godkendt på selskabets generalforsamling den 13. december 2012

Dirigent



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Difko LVII (57)

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Difko LVII (57) for regnskabsåret 01.10.2011 - 30.09.2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse 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 for 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 revisionen 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.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Den uafhængige revisors erklæringer - fortsat

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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 28. november 2012

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Erling Brødbæk

statsautoriseret revisor



Jacob Nørmark

statsautoriseret revisor

Hoved- og nøgletal

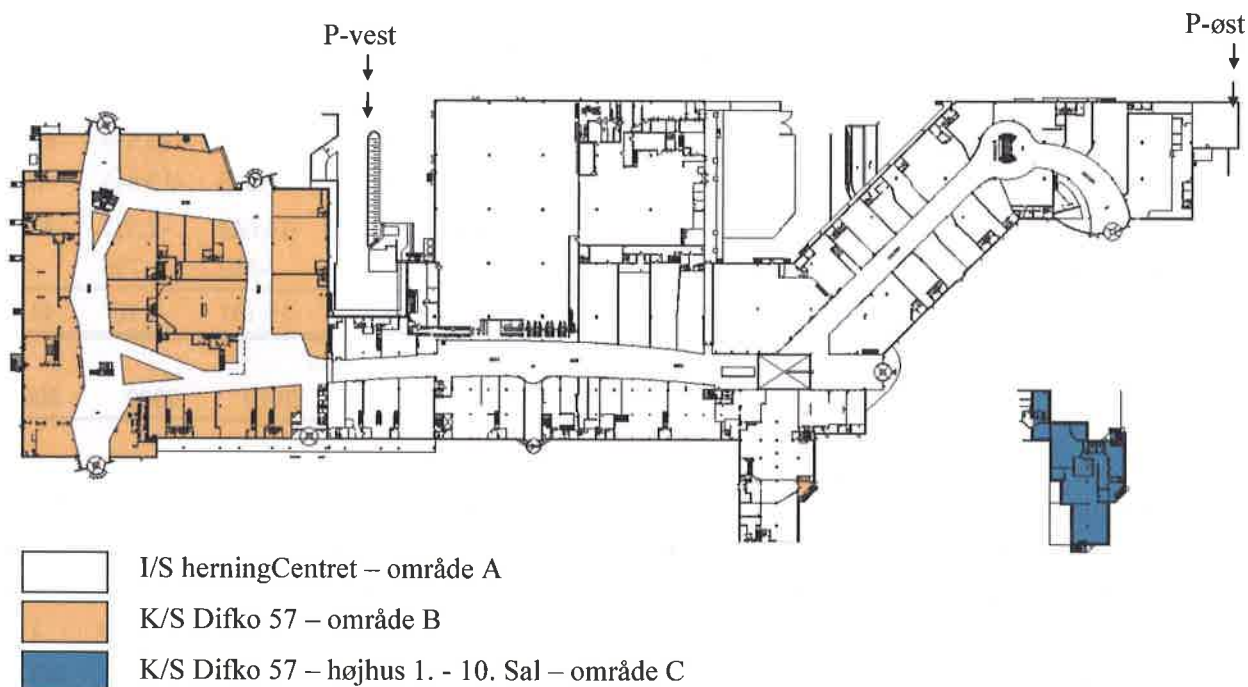
Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2011/12	2010/11	2009/10	2008/09	2007/08
Resultatopgørelse (t.kr.)					
Nettoleje	24.890	23.988	22.486	10.778	14.453
Administrationsomkostninger	-1.368	-1.215	-1.271	-1.124	-1.643
Resultat før værdiregulering og finansiering	23.522	22.773	21.215	9.654	12.810
Værdiregulering af investeringsejendomme	10.114	6.860	-28.020	879	-53.709
Resultat før finansiering	33.636	29.633	-6.805	10.533	-40.899
Renter, netto	-10.327	-10.359	-7.838	-12.845	-3.052
Ordinært resultat	23.309	19.274	-14.643	-2.312	-43.951
Reguleringer og tab, kommanditisttilgodehavender	300	-440	-553	-795	-289
Årets resultat	23.609	18.835	-15.197	-3.107	-44.240
	2012	2011	2010	2009	2008
Balance pr. 30.09. (t.kr.)					
Investeringsejendomme	473.122	453.936	412.976	411.009	243.205
Tilgodehavender hos kommanditister	4.116	3.322	4.567	5.214	12.413
Likvide beholdninger / værdipapirer	13.250	16.933	6.250	7.045	7.046
Andre aktiver	376	1.028	548	7.488	1.319
Aktiver i alt	490.864	475.219	424.340	430.756	263.982
Egenkapital	196.878	173.269	154.434	171.668	174.868
Langfristede gældsforpligtelser	282.738	286.273	258.384	89.272	79.417
Kortfristede gældsforpligtelser	11.248	15.677	11.522	169.816	9.698
Passiver i alt	490.864	475.219	424.340	430.756	263.982
	2012	2011	2010	2009	2008
Nøgletal					
Antal anparter	3.544	3.544	3.544	3.544	3.544
Egne anparter	-192	-192	-192	-145	-142
Faktisk antal anparter	3.352	3.352	3.352	3.399	3.402
Resultat pr. faktisk anpart (kr.)	7.043	5.619	-4.534	-914	-13.004
Egenkapital pr. faktisk anpart (kr.)	58.735	51.691	46.072	50.506	51.401
Nettosalgpris pr. anpart (kr.) pr. 30.09. iflg. Difko Børs A/S	41.125	33.400	34.400	31.400	79.600

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 m² fordelt på 21.100 m² butiksareal (inkl. fællesarealer) og 2.800 m² kontorareal.

Område B, som ejes af K/S Difko 57, omfatter ca. 11.500 m² butiksareal (inkl. fællesarealer).

Område C, som ejes af K/S Difko 57, omfatter ca. 5.300 m² kontorareal.

Totalt set omfatter herningCentret ca. 40.500 m² fordelt på 80 butikslejemål på i alt ca. 32.600 m² og 10 kontorlejemål på i alt ca. 7.900 m². Pr. 30. september 2012 var alt disponibelt butiksareal udlejet, hvorimod der var ca. 2.000 m² ledige kontorarealer, svarende til ca. 25% 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 (P-vest og P-øst)..

Ledelsesberetning - fortsat

I 2012 er den ældste del af facaden mod Silkeborgvej blevet renoveret, hvorefter herningCentret fremstår som et meget opdateret og nyt center.

herningCentret har i 2011/12 haft en fremgang i omsætning pr. kunde på 8% og på 3% i antal besøgende. Fremgangen har været bedre end gennemsnittet af øvrige danske centre.

herningCentret har i 2012 gennemført en analyse omkring indbyggerne i centrets primære og sekundære markedsområder for bl.a. at klarlægge indbyggernes købemønstre og kendskab til centret. Analysen viser, at herningCentret står stærkt i markedsområderne, og analysens data vil fremover blive anvendt til at sikre et yderligere kendskab til herningCentret.

Udlejningssituationen for butiksdelen har været tilfredsstillende gennem 2011/12 med meget få perioder med tomme lejemaal. For kontordelen er markedsforholdene meget vanskelige, og ved årets udgang vil ca. 3.500 m² være ledige, idet yderligere ca. 1.500 m² fraflyttes ultimo 2012..

I herningCentret I/S er lån på ca. 150 mio. kr. omlagt fra 4%-obligationslån til 3%-obligationslån, og efter regnskabsårets udløb har K/S Difko 57 omlagt variabel forrentet lån på EUR 4,4 mio. til nyt 3,5%-obligationslån i DKK.

Økonomisk udvikling

Årets resultat udviser et overskud på 23.609.000 kr. mod et budgetteret overskud på 21.266.000 kr.

Den positive afvigelse på 2.343.000 kr. skyldes væsentligst en større positiv værdiregulering af ejendommen end budgetteret.

Ledelsen betragter resultatet som tilfredsstillende.

Ledelsesberetning - fortsat

Økonomisk udvikling (fortsat)

Egenkapitalen udgør ved regnskabsårets udløb 196.878.119 kr., svarende til 58.735 kr. pr. anpart (reguleret for egne anparter).

Selskabets soliditet – dvs. egenkapital i procent af samlede aktiver – udgjorde pr. 30. september 2012 ca. 40%.

Ledelsen henviser i øvrigt til note 1 med omtale af ejendommens værdiansættelse samt valuta og renterisici.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Fremtiden

Ledelsen har i 2011/12 foretaget tilretning af strategiplanen fra 2008/09, der frem til 2020 skal danne grundlag for fortsat styrkelse af herningCentrets position.

Strategiplanen indeholder følgende væsentlige forhold:

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

Vision: Vi vil være Danmarks bedste shoppingcenter.

Mål: Planen indeholder en række målsætninger, hvoraf her skal nævnes, at kundestrømmen skal øges fra de nuværende 2,9 mio. pr. år til 3,6 mio. pr. år i 2020, ligesom omsætningen tilstræbes øget med godt 45% i samme periode.

De senere års gennemførte investeringer i centret med flere attraktive indkøbsmuligheder m.v. har givet centret et meget markant løft og medvirket til centrets position som et af de førende shoppingcentre. Ledelsen vil tilstræbe, at den gode udvikling kan fortsætte, således at centret til stadighed kan være fuldt udlejet, og strategiplanens mål kan indfries.

Ledelsesberetning - fortsat

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. 79%. Ledelsen har som målsætning, at belåningsgraden skal være nedbragt til under 75%, før udlodningerne kan genoptages, og dette mål forventes opfyldt ultimo 2013.

Ledelsen forventer et resultat for 2012/13 på ca. 23 mio. kr., hvoraf ca. 14 mio. kr. kommer fra driften og ca. 9 mio. kr. fra værdireguleringer.

Resultatdisponering

Bestyrelsen foreslår årets positive resultat, 23.608.987 kr., disponeret således:

	<u>2011/12</u> <u>kr.</u>
Kursreguleringskonto	-252.649
Overført resultat	<u>23.861.636</u>
	<u>23.608.987</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

Investeringsjendom og den tilhørende finansiering

Ejendom og finansiering måles til dagsværdi, og værdireguleringer indgår i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsjendomme, netto". 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.

Investeringsjendomme under udførelse

Investeringsjendomme 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 anlægs lån

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

	Note	2011/12 kr.	2010/11 t.kr.
Lejeindtægter	2	29.675.707	28.786
Driftsomkostninger	3	-4.786.105	-4.798
Nettoleje		24.889.602	23.988
Administrationsomkostninger	4	-1.367.670	-1.215
Resultat før værdiregulering og finansiering		23.521.932	22.773
Værdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld, netto	5	10.114.297	6.860
Resultat før finansiering		33.636.229	29.633
Renter, netto	6	-10.327.242	-10.359
Ordinært resultat		23.308.987	19.274
Reguleringer og tab, kommanditisttilgodehavender	7	300.000	-440
Årets resultat		23.608.987	18.834

Resultatdisponeringen fremgår af ledelsesberetningen

Balance pr. 30.09.**Aktiver**

	Note	2012 kr.	2011 t.kr.
Investeringsjendomme	8	473.121.764	453.936
Materielle anlægsaktiver		473.121.764	453.936
Anlægsaktiver		473.121.764	453.936
Tilgodehavender hos kommanditister	9	4.115.959	3.322
Tilgodehavender i øvrigt	10	376.216	1.028
Likvide beholdninger	11	13.250.240	16.933
Omsætningsaktiver		17.742.415	21.283
Aktiver		490.864.179	475.219
Passiver			
Stamkapital	12	148.848.000	148.848
Kursreguleringskonto, netto	13	-10.763.484	-10.511
Overført resultat	14	58.793.603	34.932
Egenkapital		196.878.119	173.269
Prioritetsgæld	15	238.137.809	236.719
Anlægslån	16	35.580.187	40.588
Lejedesposita		9.019.812	8.966
Langfristede gældsforpligtelser i alt		282.737.808	286.273
Kortfristet del af prioritetsgæld	15	3.273.555	2.987
Kortfristet del af anlægslån	16	5.082.884	5.073
Anden gæld	17	2.891.813	7.617
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		11.248.252	15.677
Gældsforpligtelser		293.986.060	301.950
Passiver		490.864.179	475.219

Pantsætninger er vist på side 21

Eventualforpligtelser er vist på side 21

Pengestrømsopgørelse

	2011/12 kr.	2010/11 t.kr.
Resultat før værdiregulering og finansiering	23.521.932	22.773
Ændring i nettoaktiver	-4.072.744	2.611
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	19.449.188	25.384
Finansiering	-10.946.830	-9.807
Pengestrømme fra ordinær drift	8.502.358	15.577
Investeringsaktiviteter		
Køb af materielle anlægsaktiver	-6.786.021	-32.760
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-6.786.021	-32.760
Finansieringsaktiviteter		
Optagelse af / afdrag på lang gæld	-5.524.538	27.612
Indbetaling fra kommanditister	125.551	254
Køb/salg af egne anparter	0	0
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter	-5.398.987	27.866
Årets likviditetsvirkning	-3.682.650	10.683
Likvide midler 01.10.	16.932.890	6.250
Likvide midler 30.09.	13.250.240	16.933

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. og ejerpantebrev stort kr. 45.000.000 vedrørende ejerlejlighed II, III, og IV.

Eventualforpligtelser

Ingen.

Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har indgået en ejendomsadministrationsaftale med Difko Administration A/S. Administrationsvederlaget udgør p.t. ca. 702.000 kr. pr. år.

Selskabet har indgået en selskabsadministrationsaftale med Difko Administration A/S. Administrationsvederlaget udgør p.t. ca. 416.000 kr. pr. år.

Kautions- og garantistillelser

Selskabets forpligtelser som interessent i herningCentret I/S.

Noter

1. Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen sammen med selskabets administrator en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger 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.

Vurderingen af ejendommens dagsværdi er fastlagt af selskabets ledelse sammen med selskabets administrator ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.";" Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

Ejendommen er værdiansat på baggrund af en uændret startforrentning på 5,5% for butiksdelen og 8,0% for kontordelen, der udgør ca. 6% 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:

Afkastkrav Butik/kontor	Værdi af centret (kr.)	Egenkapital pr. faktisk anpart (kr.)
6,5% / 8,0%	406.022.000	38.717
6,0% / 8,0%	436.822.000	47.905
5,5% / 8,0%	473.122.000	58.735
5,0% / 8,0%	516.722.000	71.742
4,5% / 8,0%	570.122.000	87.672

Det er bestyrelsens vurdering, at den nuværende værdiansættelse er en realistisk vurdering af handelsprisen blandt andet på grundlag af fremtidige indtjeningsmuligheder.

Noter

1. Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger, fortsat

Den regnskabsmæssige værdi kan opgøres således på de forskellige ejerkredse:

herningCentret I/S – 50% heraf	228.500.000 kr.
K/S Difko 57	<u>244.622.000 kr.</u>
Total andel ejet af K/S Difko 57	<u>473.122.000 kr.</u>

Valuta og renterisici

Selskabet har pr. 30. september 2012 følgende låneforpligtelser:

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

- Et 3% obligationslån med en samlet restgæld på 149,0 mio. kr.
- Et EUR-lån på 2,1 mio. svarende til 15,9 mio. kr. med variabel rente med aktuel rente på 1,0299%.

K/S Difko 57

- Tre rentetilpasningslån på i alt EUR 10,9 mio. svarende til 81,4 mio. kr. med årlig rentetilpasning med aktuel rente på 1,0091% til 1,4400%. Heraf er EUR 4,3 mio. svarende til 32,1 mio. kr. efter regnskabsårets udløb omlagt til 3,5%-obligationslån i DKK med 10 års afdragsfrihed.
- Et rentetilpasningslån på 67 mio. kr. svarende til kursværdi på 77,6 mio. kr. med fast rente på 4,21% indtil 2020.
- Et variabelt forrentet anlægslån på EUR 5,5 mio. svarende til 40,7 mio. kr.

K/S Difko 57's andel af den samlede belåning udgør 282,1 mio. kr.

Ændring af rentesatsen på selskabets variabelt forrentede lån med 1 procentpoint vil påvirke det årlige resultat med ca. 1,1 mio. kr.

Noter

2. Lejeindtægter

Leje	28.115.678	27.517
Refunderede afskrivninger og fyrrumsleje	1.262.406	1.212
Andre indtægter	297.623	337
Tab på lejere	0	-280
	<u>29.675.707</u>	<u>28.786</u>

3. Driftsomkostninger

Vedligeholdelses- og indretningsomkostninger	1.395.498	1.224
Andel af varme og fællesomkostninger	932.984	549
Andel af centerforeningskontingent	22.005	15
Andel af centermanager	944.309	927
Konsulenthonorar	260.925	429
Vederlag til Difko Administration A/S	701.829	688
Udlejnings- og markedsføringsomkostninger	528.555	966
	<u>4.786.105</u>	<u>4.798</u>

4. Administrationsomkostninger

Bestyrelsesvederlag	443.000	363
Vederlag til Difko Administration A/S	415.772	406
Revision, K/S Difko LVII	75.000	111
Revision, herningCentret I/S	56.951	39
Revision, Ejerlejlighedsforeningen	328	7
Anden revisorassistance	18.500	16
Konsulenthonorar	0	8
Møder og rejser	149.643	107
Omkostninger vedrørende trykning af årsrapporter og udarbejdelse af skatteredeclarationer	14.555	11
Porto m.v.	25.265	32
Juridisk assistance	75.000	0
Inkassoomkostninger, kommanditister	29.134	
Regulering af hensættelse til tab	<u>0</u>	52
Diverse	64.522	63
	<u>1.367.670</u>	<u>1.215</u>

Selskabet har ingen ansatte.

Noter

	2011/12 kr.	2010/11 t.kr.
5. Værdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld, netto		
Værdiregulering af investeringsejendomme	12.400.000	8.200
Værdiregulering af prioritetsgæld	-2.050.204	-1.523
Valutakursregulering af prioritetsgæld	-252.649	179
Kursgevinst/-tab ved afdrag på prioritetsgæld	17.150	4
	10.114.297	6.860
6. Renter, netto		
Prioritetsgæld	-10.888.778	-9.995
Garantiprovision	0	-12
Låneomkostninger	-146.672	-1
Diverse	-11.925	-18
Finansielle udgifter i alt	-11.047.375	-10.026
Banker	100.545	216
Kommanditisttilgodehavender	-20.489	
Regulering af hensættelse til tab	600.000	
Gevinst på investorrente	40.077	-552
Diverse	0	3
Finansielle indtægter i alt	720.133	-333
	-10.327.242	-10.359
7. Reguleringer og tab, kommanditisttilgodehavender		
Reg. af hensættelse til tab på kommanditisttilgodehavender	300.000	800
Indgået på tidligere afskrevne kommanditisttilgodehavender	0	-12
Tab på kommanditisttilgodehavender	0	-1.228
	300.000	-440

Noter

	2012 kr.	2011 t.kr.
8. Materielle anlægsaktiver, ejendomme		
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		
Kostpris 01.10.	471.632.032	438.872
Årets tilgang	6.786.021	32.760
Kostpris 30.09.	478.418.053	471.632
Værdiregulering til dagsværdi 01.10.	-17.696.289	-25.896
Årets værdiregulering	12.400.000	8.200
Værdiregulering til dagsværdi 30.09.	-5.296.289	-17.696
Regnskabsmæssig værdi 30.09.	473.121.764	453.936
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	5,7%	5,7%
Ejendomsværdi pr. 01.10.2010 udgør 273.500.000 kr. (kontant), heraf grundværdi 49.797.600 kr.		
9. Tilgodehavender hos kommanditister		
Indskud fra kommanditister (heraf er 9,3 mio. kr. rente)	13.515.959	13.622
Hensættelse til imødegåelse af tab	-9.400.000	-10.300
	4.115.959	3.322
Hele tilgodehavendet er forfaldent.		

Noter

	2012 kr.	2011 t.kr.
10. Tilgodehavender i øvrigt		
Beregne, ikke tilskrevne bankrenter	8.353	65
Mellemregning med lejere i forbindelse med forbrugsregnskaber og fællesomkostninger m.v., netto	139.145	166
Tilgodehavende merværdiafgift	111.611	607
Øvrige tilgodehavender	117.107	190
	376.216	1.028
11. Likvide beholdninger		
Indlånskonto	13.250.240	16.933
	13.250.240	16.933
12. Stamkapital		
3.544 kommanditanparter a 50.000 kr.	177.200.000	177.200
Tilbagebetalt kapital:		
Saldo 01.10.	-28.352.000	-28.352
	-28.352.000	-28.352
3.544 kommanditanparter a 42.000 kr.	148.848.000	148.848
Den hertil svarende stamkapital udgør:		
3.544 kommanditanparter a 50.000 kr.	177.200.000	

På grundlag af de foretagne nedskrivninger på tilgodehavende hos kommanditister på 9,4 mio. kr., jf. note 8, og egne anparter, kan en tilsvarende nedskrivning af resthæftelsen beregnes til ca. 2,3 mio. kr.

Selskabets beholdning af egne anparter er uforandret. 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

	2012 kr.	2011 t.kr.
13. Kursreguleringskonto, netto		
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.	37.702	-142
Årets regulering	-252.649	179
	-214.947	37
	-10.763.484	-10.511

Kursreguleringer omfatter såvel realiserede som urealiserede gevinster og tab.

14. Overført resultat

Saldo 01.10.	34.931.967	16.277
Overført, jf. resultatdisponeringen	23.861.636	18.655
	58.793.603	34.932

Noter

	2012 kr.	2011 t.kr.
15. Prioritetsgæld		
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		
Nykredit, var. %, 12 mdr., opr. nom. EUR 4.361.900 (ejerlejlighed nr. 2-4)	32.520.145	32.460
Kursregulering	-182.276	96
	<u>32.337.869</u>	<u>32.556</u>
Nykredit, 4,21%, opr. 67.000.000 kr. (ejerlejlighed nr. 2-4)	67.000.000	67.000
Kursregulering	10.611.791	7.868
	<u>77.611.791</u>	<u>74.868</u>
Nykredit, var. %, 12 mdr., opr. nom. EUR 4.432.600 (ejerlejlighed nr. 2-4)	33.047.249	32.986
Kursregulering	-657	241
	<u>33.046.592</u>	<u>33.227</u>
Nykredit, var. %, 12 mdr., opr. nom. EUR 2.144.400 (ejerlejlighed nr. 2-4)	15.987.574	15.958
Kursregulering	-318	116
	<u>15.987.256</u>	<u>16.074</u>
Nykredit, var. %, 12 mdr., opr. nom. EUR 1.208.000 (ejerlejlighed nr. 1), 50%	7.669.124	8.082
Kursregulering	279.148	333
	<u>7.948.272</u>	<u>8.415</u>
Nykredit, 4,00%, opr. 15.830.000 kr. (ejerlejlighed nr. 1), 50%	0	15.302
	<u>0</u>	<u>15.302</u>
Nykredit, 4,00%, opr. 20.026.000 kr. (ejerlejlighed nr. 1), 50%	0	19.790
	<u>0</u>	<u>19.790</u>

Noter

	2012 kr.	2011 t.kr.
15. Prioritetsgæld, fortsat		
Nykredit, 4,00%, opr. 39.587.500 kr. (ejerlejlighed nr. 1), 50%	0	39.474
	<u>0</u>	<u>39.474</u>
Nykredit, 3,00%, opr. 75.381.500 kr. (ejerlejlighed nr. 1), 50%	74.500.444	0
Kursregulering	-20.860	0
	<u>74.479.584</u>	<u>0</u>
Prioritetsgæld i alt	241.411.364	239.706
Heraf forfalder inden for 1 år	-3.273.555	-2.987
	<u>238.137.809</u>	<u>236.719</u>
Efter 5 år eller senere forfalder	224.114.344	223.630
Nominel restgæld udgør	<u>230.724.537</u>	<u>231.052</u>
16. Anlægs lån		
Nykredit Bank, opr. EUR 6.817.629,82., var.rente	40.663.071	45.661
Heraf forfalder inden for 1 år	-5.082.884	-5.073
	<u>35.580.187</u>	<u>40.588</u>
Efter 5 år eller senere forfalder	20.331.536	25.367
Nominel restgæld udgør	<u>40.663.071</u>	<u>45.661</u>
17. Anden gæld		
Beregnete, ikke forfaldne renter	130.579	1.141
Øvrige kreditorer	2.761.234	6.476
	<u>2.891.813</u>	<u>7.617</u>

Hovedtal pr. anpart (1/3544)

	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Udvikling i egenkapital		
Regnskabsmæssig egenkapital, primo	48.891	43.576
Årets resultat	6.662	5.315
Kontant tilbagebetaling	0	0
Køb/salg af egne anparter	0	0
Udlodning egne anparter	0	0
Regnskabsmæssig egenkapital, ultimo	55.553	48.891
Regnskabsmæssig egenkapital, ultimo - reguleret for egne anparter	58.735	51.691
Regnskabsmæssig værdi af ejendom	133.499	128.086
Skattemæssig opgørelse		
Resultat før værdiregulering og finansiering	6.637	6.426
Resultat egne anparter	0	0
Vedligeholdelsesudgifter, skattemæssigt anset for forbedring	76	0
Overført fra ombygning til fradrag for vedligeholdelse	0	-5.129
Ikke fradragsberettigede omkostninger	29	15
Renteindtægter	203	-94
Korrektion renter tilgodehavende hos kommanditister	-179	1.197
Renteudgifter	-3.117	-2.829
Tilbageførte låneomkostninger	41	0
Valutakursregulering af prioritetsgæld	-69	51
Låneomkostninger	-3	-2
Skattepligtigt resultat før skattemæssige afskrivninger	3.618	-365

Vedrørende opgørelsen af afskrivninger henvises til
"Redegørelse til kommanditisterne til brug for selvangivelsen for 2012".

Akkumulerede, realiserede kurstab pr. 30.09.2012 på
danske obligationer andrager kr. (69) pr. anpart (til brug for
eventuel fradragsopgørelse).

