

# K/S DIFKO LVII (57)

CVR-nr. 24 25 10 71

## Årsrapport for perioden 01.10.2012-31.12.2012





## 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. 31.12	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

25. regnskabsår: 01.10.2012 - 31.12.2012

### 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

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 31. december 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. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 20. februar 2013

### Som komplementar

Kodif LVII (57) ApS

### Direktion

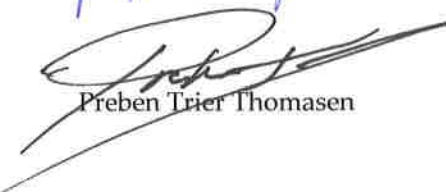
  
Henning Foldager

### Bestyrelse

  
Gert W. Nielsen  
formand

  
Allan Peter Høj

  
Jørgen Kannerup

  
Preben Trier Thomasen

  
Jesper Larsen

## Ledespåtegning - fortsat

Godkendt på selskabets generalforsamling den 19. marts 2013

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 01.10.2012 - 31.12.2012, 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. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 31. december 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 20. februar 2013

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Erling Brødbæk

statsautoriseret revisor



## Hoved- og nøgletal

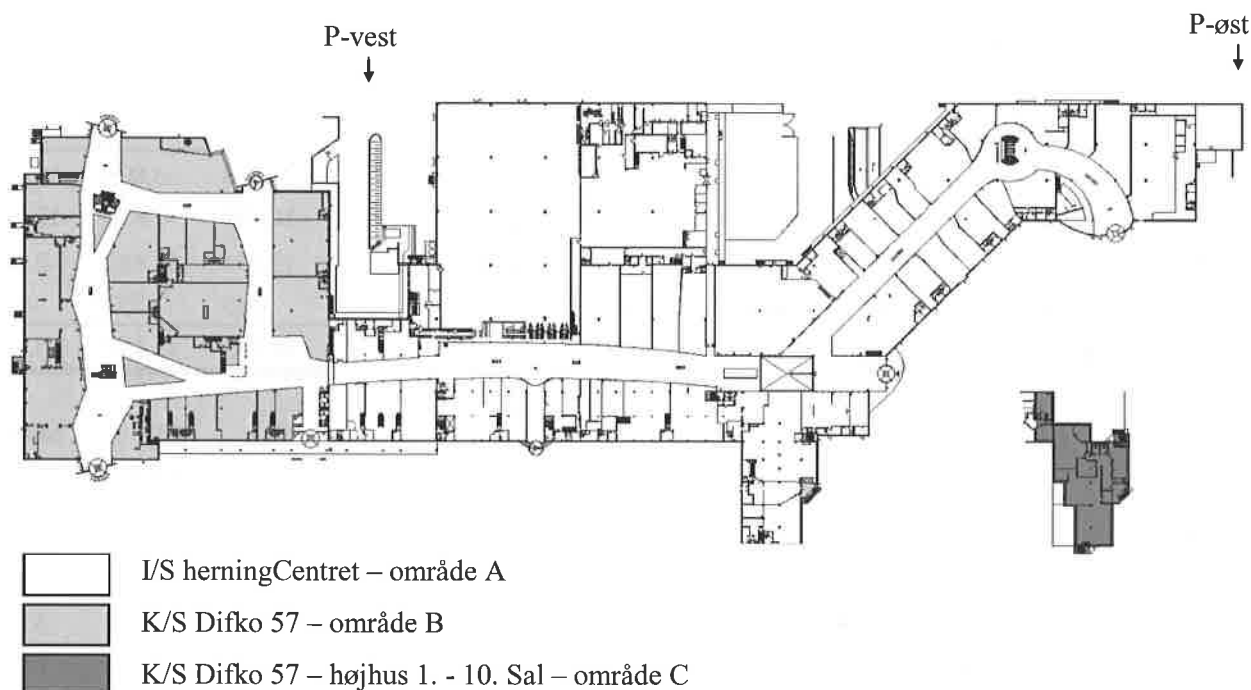
Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal, (2012 alene 3 mdr.):

	2012 (3 mdr.)	2011/12 (12 mdr.)	2010/11 (12 mdr.)	2009/10 (12 mdr.)	2008/09 (12 mdr.)
<b>Resultatopgørelse (t.kr.)</b>					
Nettoleje	6.181	24.890	23.988	22.486	10.778
Administrationsomkostninger	-388	-1.368	-1.215	-1.271	-1.124
Resultat før værdiregulering og finansiering	5.793	23.522	22.773	21.215	9.654
Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.095	10.114	6.860	-28.020	879
Resultat før finansiering	4.698	33.636	29.633	-6.805	10.533
Renter, netto	-2.489	-10.327	-10.359	-7.838	-12.845
Ordinært resultat	2.209	23.309	19.274	-14.643	-2.312
Reguleringer og tab, kommanditisttilgodehavender	-17	300	-440	-553	-795
Årets resultat	2.192	23.609	18.835	-15.197	-3.107
<b>Balance pr. 31.12. (t.kr.)</b>					
Investeringsejendomme	472.941	473.122	453.936	412.976	411.009
Tilgodehavender hos kommanditister	4.092	4.116	3.322	4.567	5.214
Likvide beholdninger / værdipapirer	15.642	13.250	16.933	6.250	7.045
Andre aktiver	555	376	1.028	548	7.488
Aktiver i alt	493.229	490.864	475.219	424.340	430.756
Egenkapital	199.070	196.878	173.269	154.434	171.668
Langfristede gældsforpligtelser	283.711	282.738	286.273	258.384	89.272
Kortfristede gældsforpligtelser	10.448	11.248	15.677	11.522	169.816
Passiver i alt	493.229	490.864	475.219	424.340	430.756
<b>Nøgletal</b>					
Antal anparter	3.544	3.544	3.544	3.544	3.544
Egne anparter	-192	-192	-192	-192	-145
Faktisk antal anparter	3.352	3.352	3.352	3.352	3.399
Resultat pr. faktisk anpart (kr.)	654	7.043	5.619	-4.534	-914
Egenkapital pr. faktisk anpart (kr.)	59.389	58.735	51.691	46.072	50.506
Nettosalgsspris pr. anpart (kr.) pr. 31.12. iflg. Difko Børs A/S	41.125	41.125	33.400	34.400	31.400

## 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 2.800 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 80 butikslejemål på i alt ca. 32.600 m<sup>2</sup> og 10 kontorlejemål på i alt ca. 7.900 m<sup>2</sup>.

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 2012 haft en fremgang i omsætning pr. kunde på 6% og på 2% i antal besøgende i forhold til sidste år. 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 2012 med meget få perioder med tomme lejemaal. For kontordelen er markedsforholdene meget vanskelige, og ved årets udgang var ca. 3.500 m<sup>2</sup> være ledige.

Selskabet har omlagt variabel forrentet lån på EUR 4,4 mio. til nyt 3,5%-obligationslån i DKK.

Selskabet har besluttet at omlægge regnskabsåret, så det fremover følger kalenderåret, hvorfor denne årsrapport kun vedrører omlægningsåret 1. oktober – 31. december 2012 – svarende til tre måneder.

### Økonomisk udvikling

Årets resultat udviser et overskud på 2.192.000 kr. mod et budgetteret overskud på 3.406.000 kr.

Den negative afvigelse på 1.214.000 kr. skyldes væsentligst en negativ værdiregulering af prioritetsgælden.

Ledelsen betragter resultatet som tilfredsstillende.

## Ledelsesberetning - fortsat

### Økonomisk udvikling (fortsat)

Egenkapitalen udgør ved regnskabsårets udløb 199.070.408 kr., svarende til 59.389 kr. pr. faktisk anpart (reguleret for egne anparter).

Selskabets soliditet – dvs. egenkapital i procent af samlede aktiver – udgjorde pr. 31. december 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 2013 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, 2.192.289 kr., disponeret således:

	<u>2012</u> <u>kr.</u>
Kursreguleringskonto	-105.482
Overført resultat	<u>2.297.771</u>
	<u><b>2.192.289</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.

Selskabet har omlagt regnskabsåret, hvorfor sidste års tal ikke er direkte sammenlignelige.

**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.

## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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

### 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	1/10-31/12 2012 (3 mdr.) kr.	2011/12 (12 mdr.) t.kr.
Lejeindtægter	2	7.341.381	29.676
Driftsomkostninger	3	-1.160.875	-4.786
<b>Nettoleje</b>		<b>6.180.506</b>	<b>24.890</b>
Administrationsomkostninger	4	-387.752	-1.368
<b>Resultat før værdiregulering og finansiering</b>		<b>5.792.754</b>	<b>23.522</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld, netto	5	-1.095.189	10.114
<b>Resultat før finansiering</b>		<b>4.697.565</b>	<b>33.636</b>
Renter, netto	6	-2.488.576	-10.327
<b>Ordinært resultat</b>		<b>2.208.989</b>	<b>23.308</b>
Reguleringer og tab, kommanditisttilgodehavender	7	-16.700	300
<b>Årets resultat</b>		<b>2.192.289</b>	<b>23.608</b>

Resultatdisponeringen fremgår af ledelsesberetningen

**Balance****Aktiver**

	Note	31.12.2012 kr.	30.09.2012 t.kr.
Investeringsejendomme	8	472.940.981	473.122
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>472.940.981</b>	<b>473.122</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>472.940.981</b>	<b>473.122</b>
Tilgodehavender hos kommanditister	9	4.091.605	4.116
Tilgodehavender i øvrigt	10	554.896	376
Likvide beholdninger	11	15.641.706	13.250
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>20.288.207</b>	<b>17.742</b>
<b>Aktiver</b>		<b>493.229.188</b>	<b>490.864</b>

**Passiver**

Stamkapital	12	148.848.000	148.848
Kursreguleringskonto, netto	13	-10.868.966	-10.763
Overført resultat	14	61.091.374	58.793
<b>Egenkapital</b>		<b>199.070.408</b>	<b>196.878</b>
Prioritetsgæld	15	238.753.914	238.138
Anlægslån	16	35.603.571	35.580
Lejedesposita		9.353.201	9.020
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>283.710.686</b>	<b>282.738</b>
Kortfristet del af prioritetsgæld	15	3.303.331	3.273
Kortfristet del af anlægslån	16	5.086.225	5.083
Anden gæld	17	2.058.538	2.892
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>10.448.094</b>	<b>11.248</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>294.158.780</b>	<b>293.986</b>
<b>Passiver</b>		<b>493.229.188</b>	<b>490.864</b>

Pantsætninger er vist på side 21

Eventualforpligtelser er vist på side 21

## Pengestrømsopgørelse

	1/10-31/12 2012 (3 mdr.) kr.	2011/12 (12 mdr.) t.kr.
Resultat før værdiregulering og finansiering	5.792.754	23.522
Ændring i nettoaktiver	-1.011.955	-4.073
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>	<b>4.780.799</b>	<b>19.449</b>
Finansiering	-2.491.972	-10.947
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>	<b>2.288.827</b>	<b>8.502</b>
<b>Investeringsaktiviteter</b>		
Køb af materielle anlægsaktiver	180.783	-6.786
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>180.783</b>	<b>-6.786</b>
<b>Finansieringsaktiviteter</b>		
Optagelse af / afdrag på lang gæld	-89.194	-5.525
Indbetaling fra kommanditister	11.050	126
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-78.144</b>	<b>-5.399</b>
Årets likviditetsvirkning	2.391.466	-3.683
Likvide midler 01.10.	13.250.240	16.933
<b>Likvide midler 30.09.</b>	<b>15.641.706</b>	<b>13.250</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. 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. 424.000 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:

<b>Afkastkrav Butik/kontor</b>	<b>Værdi af centret (kr.)</b>	<b>Egenkapital pr. faktisk anpart (kr.)</b>
6,5% / 8,0%	405.941.000	39.400
6,0% / 8,0%	436.741.000	48.589
<b>5,5% / 8,0%</b>	<b>472.941.000</b>	<b>59.389</b>
5,0% / 8,0%	516.641.000	72.426
4,5% / 8,0%	570.041.000	88.356

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>244.441.000 kr.</u>
Total andel ejet af K/S Difko 57	<u>472.941.000 kr.</u>

### Valuta og renterisici

Selskabet har pr. 31. december 2012 følgende låneforpligtelser:

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

- Et 3% obligationslån med en restgæld på 147,6 mio. kr.
- Et EUR-lån på 2,0 mio. svarende til 15,1 mio. kr. med variabel rente med aktuel rente på 1,0299%.

#### K/S Difko 57

- To rentetilpasningslån på i alt EUR 6,6 mio. svarende til 48,8 mio. kr. med årlig rentetilpasning med aktuel rente på 1,4400%.
- Et rentetilpasningslån på 67 mio. kr. svarende til kursværdi på 78,6 mio. kr. med fast rente på 4,21% indtil 2020.
- Et 3,5% obligationslån med en restgæld på 33,3 mio. kr.
- 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 282,7 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

	1/10-31/12 2012 (3 mdr.) kr.	2011/12 (12 mdr.) t.kr.
<b>2. Lejeindtægter</b>		
Leje	6.992.806	28.116
Refunderede afskrivninger og fyrrumsleje	320.193	1.262
Andre indtægter	28.382	298
	<b>7.341.381</b>	<b>29.676</b>
<b>3. Driftsomkostninger</b>		
Vedligeholdelses- og indretningsomkostninger	409.039	1.395
Andel af varme og fællesomkostninger	245.384	933
Andel af centerforeningskontingent	4.318	22
Andel af centermanager	194.866	944
Konsulenthonorar	45.897	261
Vederlag til Difko Administration A/S	174.742	702
Udlejnings- og markedsføringsomkostninger	86.629	529
	<b>1.160.875</b>	<b>4.786</b>
<b>4. Administrationsomkostninger</b>		
Bestyrelsesvederlag	110.750	443
Vederlag til Difko Administration A/S	105.887	416
Revision, K/S Difko LVII	37.500	75
Revision, herningCentret I/S	7.800	57
Anden revisorassistance	5.000	19
Møder og rejser	58.193	150
Omkostninger vedrørende trykning af årsrapporter og udarbejdelse af skatteredeclarationer	1.733	15
Porto m.v.	7.824	25
Juridisk assistance	15.510	75
Inkassoomkostninger, kommanditister	2.670	
Regulering af hensættelse til tab	0	29
Diverse	34.885	65
	<b>387.752</b>	<b>1.368</b>

Selskabet har ingen ansatte.

## Noter

	1/10-31/12 2012 (3 mdr.) kr.	2011/12 (12 mdr.) t.kr.
<b>5. Værdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld, netto</b>		
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	12.400
Værdiregulering af prioritetsgæld	-463.113	-2.050
Valutakursregulering af prioritetsgæld	-105.482	-253
Kursgevinst/-tab ved afdrag på prioritetsgæld	-526.594	17
	<b>-1.095.189</b>	<b>10.114</b>
<b>6. Renter, netto</b>		
Prioritetsgæld	-2.418.408	-10.889
Garantiprovision	0	0
Låneomkostninger	-76.948	-146
Diverse	-2.368	-12
<b>Finansielle udgifter i alt</b>	<b>-2.497.724</b>	<b>-11.047</b>
Banker	5.752	100
Kommanditisttilgodehavender	-13.886	
Regulering af hensættelse til tab	500.000	
Tab på investorrente	-482.718	620
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>9.148</b>	<b>720</b>
	<b>-2.488.576</b>	<b>-10.327</b>
<b>7. Reguleringer og tab, kommanditisttilgodehavender</b>		
Reg. af hensættelse til tab på kommanditisttilgodehavender	100.000	300
Tab på kommanditisttilgodehavender	-116.700	0
	<b>-16.700</b>	<b>300</b>



## Noter

	31.12.2012 kr.	30.09.2012 t.kr.
<b>8. 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.	478.418.053	471.632
Årets tilgang	-180.783	6.786
<b>Kostpris 31.12.</b>	<b>478.237.270</b>	<b>478.418</b>
Værdiregulering til dagsværdi 01.10.	-5.296.289	-17.696
Årets værdiregulering	0	12.400
<b>Værdiregulering til dagsværdi 31.12.</b>	<b>-5.296.289</b>	<b>-5.296</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.</b>	<b>472.940.981</b>	<b>473.122</b>
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.		
<b>9. Tilgodehavender hos kommanditister</b>		
Indskud fra kommanditister (heraf er 9,3 mio. kr. rente)	12.891.605	13.516
Hensættelse til imødegåelse af tab	-8.800.000	-9.400
	<b>4.091.605</b>	<b>4.116</b>
Hele tilgodehavendet er forfaldent.		

## Noter

	31.12.2012	30.09.2012
	kr.	t.kr.
<b>10. Tilgodehavender i øvrigt</b>		
Beregnete, ikke tilskrevne bankrenter	0	8
Mellemregning med lejere i forbindelse med forbrugsregnskaber og fællesomkostninger m.v., netto	139.497	139
Tilgodehavende merværdiafgift	296.870	112
Øvrige tilgodehavender	118.529	117
	<b>554.896</b>	<b>376</b>
<b>11. Likvide beholdninger</b>		
Indlånskonto	15.641.706	13.250
	<b>15.641.706</b>	<b>13.250</b>
<b>12. 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
	<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 8,8 mio. kr., jf. note 9, og egne anparter, kan en tilsvarende nedskrivning af resthæftelsen beregnes til ca. 2,3 mio. kr.

Selskabet 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

	31.12.2012 kr.	30.09.2012 t.kr.
<b>13. 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.	-214.947	38
Årets regulering	-105.482	-253
	<b>-320.429</b>	<b>-215</b>
	<b>-10.868.966</b>	<b>-10.763</b>

Kursreguleringer omfatter såvel realiserede som urealiserede gevinster og tab.

## 14. Overført resultat

Saldo 01.10.	58.793.603	34.932
Overført, jf. resultatdisponeringen	2.297.771	23.861
	<b>61.091.374</b>	<b>58.793</b>

## Noter

	31.12.2012	30.09.2012
	kr.	t.kr.
<b>15. 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)	0	32.520
Kursregulering	0	-182
	<u>0</u>	<u>32.338</u>
Nykredit, 4,21%, opr. 67.000.000 kr. (ejerlejlighed nr. 2-4)	67.000.000	67.000
Kursregulering	11.583.508	10.612
	<u>78.583.508</u>	<u>77.612</u>
Nykredit, var. %, 12 mdr., opr. nom. EUR 4.432.600 (ejerlejlighed nr. 2-4)	33.068.969	33.047
Kursregulering	-148.651	-1
	<u>32.920.318</u>	<u>33.046</u>
Nykredit, var. %, 12 mdr., opr. nom. EUR 2.144.400 (ejerlejlighed nr. 2-4)	15.998.082	15.988
Kursregulering	-71.915	0
	<u>15.926.167</u>	<u>15.988</u>
Nykredit, 3,50%, opr. 33.252.000 kr. (ejerlejlighed nr. 2-4)	33.252.000	0
	<u>33.252.000</u>	<u>0</u>
Nykredit, var. %, 12 mdr., opr. nom. EUR 1.208.000 (ejerlejlighed nr. 1), 50%	7.565.553	7.669
Kursregulering	7.036	279
	<u>7.572.589</u>	<u>7.948</u>

## Noter

	31.12.2012 kr.	30.09.2012 t.kr.
<b>15. Prioritetsgæld, fortsat</b>		
Nykredit, 3,00%, opr. 75.381.500 kr. (ejerlejlighed nr. 1), 50%	73.802.663	74.500
Kursregulering	0	-20
	<u>73.802.663</u>	<u>74.480</u>
<b>Prioritetsgæld i alt</b>	<b>242.057.245</b>	<b>241.411</b>
Heraf forfalder inden for 1 år	-3.303.331	-3.273
	<u>238.753.914</u>	<u>238.138</u>
Efter 5 år eller senere forfalder	224.633.255	224.114
Nominel restgæld udgør	<u>230.687.267</u>	<u>230.725</u>
<b>16. Anlægs lån</b>		
Nykredit Bank, opr. EUR 6.817.629,82, var.rente	40.689.796	40.663
Heraf forfalder inden for 1 år	-5.086.225	-5.083
	<u>35.603.571</u>	<u>35.580</u>
Efter 5 år eller senere forfalder	20.344.898	20.332
Nominel restgæld udgør	<u>40.689.796</u>	<u>40.663</u>
<b>17. Anden gæld</b>		
Beregnete, ikke forfaldne renter	126.195	131
Øvrige kreditorer	1.932.343	2.761
	<u>2.058.538</u>	<u>2.892</u>



## Hovedtal pr. anpart (1/3544)

	1/10-31/12 2012 (3 mdr.) kr.	2011/12 (12 mdr.) kr.
<b>Udvikling i egenkapital</b>		
Regnskabsmæssig egenkapital, primo	55.553	48.891
Årets resultat	618	6.662
Kontant tilbagebetaling	0	0
Køb/salg af egne anparter	0	0
Udlodning egne anparter	0	0
<b>Regnskabsmæssig egenkapital, ultimo</b>	<b>56.171</b>	<b>55.553</b>
<b>Regnskabsmæssig egenkapital, ultimo - reguleret for egne anparter</b>	<b>59.389</b>	<b>58.735</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi af ejendom</b>	<b>133.448</b>	<b>133.499</b>
<b>Skattemæssig opgørelse</b>		
Resultat før værdiregulering og finansiering	1.635	6.637
Resultat egne anparter	0	0
Vedligeholdelsesudgifter, skattemæssigt anset for forbedring	0	76
Overført fra ombygning til fradrag for vedligeholdelse	0	0
Ikke fradragsberettigede omkostninger	5	29
Renteindtægter	3	203
Korrektion renter tilgodehavende hos kommanditister	0	-179
Renteudgifter	-705	-3.117
Tilbageførte låneomkostninger	22	41
Valutakursregulering af prioritetsgæld	-30	-69
Låneomkostninger	-24	-3
<b>Skattepligtigt resultat før skattemæssige afskrivninger</b>	<b>905</b>	<b>3.618</b>

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

Akkumulerede, realiserede kurstab pr. 31.12.2012 på  
danske obligationer andrager kr. (69) pr. anpart (til brug for  
eventuel fradragsopgørelse).

