

K/S DIFKO LVII (57)

CVR-nr. 24 25 10 71

Årsrapport 2013





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

26. regnskabsår: 01.01.2013 - 31.12.2013

Associeret virksomhed

herningCentret I/S, ejerandel 50%

Selskabets komplementar

Kodif LVII ApS

Komplementarens bestyrelse

Projektchef Gert W. Nielsen, formand

Konsulent Jørgen Kannerup

Direktør Jesper Larsen

Koordinator 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. januar 2013 - 31. december 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 5. marts 2014

Som komplementar

Kodif LVII (57) ApS

Direktion

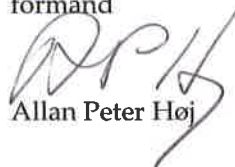


Henning Foldager

Bestyrelse



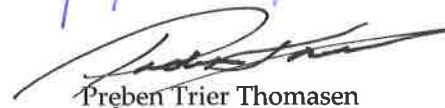
Gert W. Nielsen
formand



Allan Peter Høj



Jørgen Kannerup



Preben Trier Thomasen



Jesper Larsen

Ledespåtegning - fortsat

Godkendt på selskabets generalforsamling den 27. marts 2014

Dirigent



A handwritten signature in blue ink, written over a horizontal line. The signature is cursive and appears to read 'H. P. Kammerling'.

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 01.01.2013 - 31.12.2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 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 5. marts 2014

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Erling Brødbæk

statsautoriseret revisor

Hoved- og nøgletal

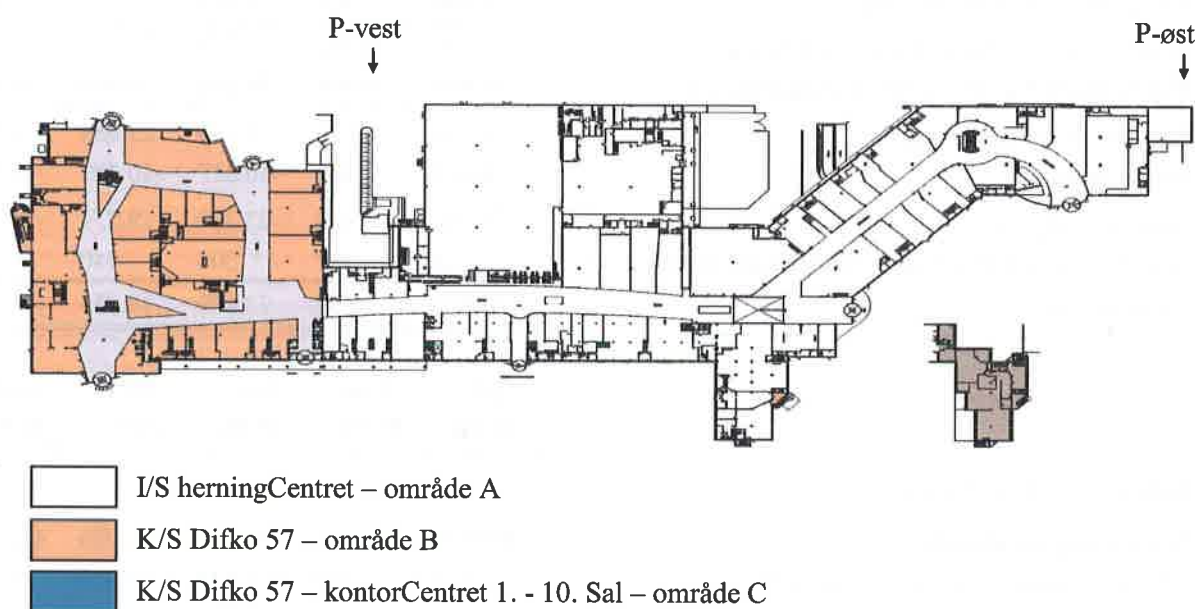
Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal, (2012 alene 3 mdr.):

| | 2013 (12 mdr.) | 2012 (3 mdr.) | 2011/12 (12 mdr.) | 2010/11 (12 mdr.) | 2009/10 (12 mdr.) |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Resultatopgørelse (t.kr.) | | | | | |
| Nettoleje | 26.424 | 6.181 | 24.890 | 23.988 | 22.486 |
| Administrationsomkostninger | -1.006 | -388 | -1.368 | -1.215 | -1.271 |
| Resultat før værdiregulering og finansiering | 25.418 | 5.793 | 23.522 | 22.773 | 21.215 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 15.176 | -1.095 | 10.114 | 6.860 | -28.020 |
| Resultat før finansiering | 40.594 | 4.698 | 33.636 | 29.633 | -6.805 |
| Renter, netto | -8.793 | -2.489 | -10.327 | -10.359 | -7.838 |
| Ordinært resultat | 31.802 | 2.209 | 23.309 | 19.274 | -14.643 |
| Reguleringer og tab, kommanditisttilgodehavender | 0 | -17 | 300 | -440 | -553 |
| Årets resultat | 31.802 | 2.192 | 23.609 | 18.835 | -15.197 |
| | 2013 31.12. | 2012 31.12. | 2012 30.09. | 2011 30.09. | 2010 30.09. |
| Balance pr. 31.12. (t.kr.) | | | | | |
| Investeringsejendomme | 495.175 | 472.941 | 473.122 | 453.936 | 412.976 |
| Tilgodehavender hos kommanditister | 3.621 | 4.092 | 4.116 | 3.322 | 4.567 |
| Likvide beholdninger / værdipapirer | 4.707 | 15.642 | 13.250 | 16.933 | 6.250 |
| Andre aktiver | 814 | 555 | 376 | 1.028 | 548 |
| Aktiver i alt | 504.317 | 493.229 | 490.864 | 475.219 | 424.340 |
| Egenkapital | 226.606 | 199.070 | 196.878 | 173.269 | 154.434 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 247.355 | 283.711 | 282.738 | 286.273 | 258.384 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | 30.356 | 10.448 | 11.248 | 15.677 | 11.522 |
| Passiver i alt | 504.317 | 493.229 | 490.864 | 475.219 | 424.340 |
| | 2013 | 2012 | 2012 | 2011 | 2010 |
| Nøgletal | | | | | |
| Antal anparter | 3.544 | 3.544 | 3.544 | 3.544 | 3.544 |
| Egne anparter | -207 | -192 | -192 | -192 | -192 |
| Faktisk antal anparter | 3.337 | 3.352 | 3.352 | 3.352 | 3.352 |
| Resultat pr. faktisk anpart (kr.) | 9.530 | 654 | 7.043 | 5.619 | -4.534 |
| Egenkapital pr. faktisk anpart (kr.) | 67.907 | 59.389 | 58.735 | 51.691 | 46.072 |
| Tilbagebetalinger pr. anpart (kr.) | 1.000 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Nettosalgpris pr. anpart (kr.) pr. 31.12. iflg. Difko Børs A/S | 48.125 | 41.125 | 41.125 | 33.400 | 34.400 |

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 m² fordelt på 21.100 m² butiksareal (inkl. fællesarealer) og 2.600 m² kontorareal.

Område B, som ejes af K/S Difko 57, omfatter ca. 11.700 m² butiksareal (inkl. fællesarealer).

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

Totalt set omfatter herningCentret ca. 40.700 m² fordelt på 80 butikslejemål på i alt ca. 32.800 m² og 10 kontorlejemål på i alt ca. 7.900 m².

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 2013 er der i forbindelse med udvidelse af eksisterende lejers lejemål med ca. 700 m² sket en tilbygning på ca. 200 m² samt sket nyindretning af ca. 500 m² på 1. sal i ejerlejlighed 2, der ikke tidligere har været udlejet som butiksareal.

Endvidere er der i 2013 pågyndt installering af nyt ventilationsanlæg i kontorcentret.

herringCentret har i 2013 haft en fremgang i omsætning pr. kunde på 1% og på 4% i antal besøgende i forhold til sidste år. Fremgangen er tilfredsstillende sammenlignet med den gennemsnitlige udvikling i øvrige danske centre.

Udlejningssituationen for butiksdelen har været meget tilfredsstillende gennem 2013 med meget få perioder med tomme lejemål. For kontordelen er markedsforholdene meget vanskelige, og ved årets udgang var ca. 3.800 m² ledige. Der er fortsat ekstra stor fokus på udlejning af de ledige kontorarealer, men der må fortsat forventes længere perioder med tomgang.

Hvert andet år kåres Danmarks bedste shoppingcenter af brancheorganisationer. Kåringen sker på baggrund af kundeinterviews og bedømmelse af en jury. I september 2013 opnåede herringCentret en flot 3. plads blandt Danmarks største shoppingcentre med butiksareal over 25.000 m².

Økonomisk udvikling

Årets resultat udviser et overskud på 31.802.000 kr. mod et budgetteret overskud på 23.312.000 kr.

Den positive afvigelse på 8.490.000 kr. skyldes væsentligst en stigning i lejeindtægter på 1,3 mio.kr., en positiv værdiregulering af prioritetsgælden med 4,7 mio.kr. mod budgetteret 0 kr., og en positiv værdiregulering af ejendommen med 10,5 mio.kr. mod budgetteret 9,5 mio.kr..

Ledelsen betragter resultatet som tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør ved regnskabsårets udløb 226.606.072 kr., svarende til 67.907 kr. pr. faktisk anpart (reguleret for egne anparter).

Selskabets soliditet – dvs. egenkapital i procent af samlede aktiver – udgjorde pr. 31. december 2013 ca. 45%.

Ledelsesberetning - fortsat

Økonomisk udvikling (fortsat)

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

Tilbagebetaling af stamkapital

Som følge af det gode resultat har ledelsen besluttet at indstille til godkendelse på selskabets generalforsamling, at der tilbagebetales stamkapital på 1.000 kr. pr. anpart.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Fremtiden

Selskabets strategiplan 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

Ledelsen forventer et resultat for 2014 på ca. 26 mio. kr., hvoraf ca. 16 mio. kr. kommer fra driften og ca. 10 mio. kr. fra værdireguleringer.

Resultatdisponering

Bestyrelsen foreslår årets positive resultat, 31.801.539 kr., disponeret således:

| | <u>2013</u> <u>kr.</u> |
|----------------------|---------------------------|
| Kursreguleringskonto | -54.409 |
| Overført resultat | <u>31.855.948</u> |
| | <u>31.801.539</u> |

Til kommanditisterne foreslås tilbagebetalt 1.000 kr. pr. anpart svarende til i alt 3.544.000 kr.

Resthæftelsen udgør herefter 9.000 kr. pr. anpart eller i alt 31.896.000 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.

Investeringsejendom og den tilhørende finansiering

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

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 anlægs lån

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

| | Note | 2013 (12 mdr.) kr. | 1/10-31/12 2012 (3 mdr.) t.kr. |
|---|------|--------------------------|--------------------------------------|
| Lejeindtægter | 2 | 31.240.370 | 7.341 |
| Driftsomkostninger | 3 | -4.815.926 | -1.160 |
| Nettoleje | | 26.424.444 | 6.181 |
| Administrationsomkostninger | 4 | -1.006.414 | -388 |
| Resultat før værdiregulering og finansiering | | 25.418.030 | 5.793 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld, netto | 5 | 15.176.224 | -1.095 |
| Resultat før finansiering | | 40.594.254 | 4.698 |
| Renter, netto | 6 | -8.792.715 | -2.489 |
| Ordinært resultat | | 31.801.539 | 2.209 |
| Reguleringer og tab, kommanditisttilgodehavender | 7 | 0 | -17 |
| Årets resultat | | 31.801.539 | 2.192 |

Resultatdisponeringen fremgår af ledelsesberetningen

Balance**Aktiver**

| | Note | 31.12.2013 kr. | 31.12.2012 t.kr. |
|---|------|--------------------|---------------------|
| Investeringsejendomme | 8 | 495.174.941 | 472.941 |
| Materielle anlægsaktiver | | 495.174.941 | 472.941 |
| Anlægsaktiver | | 495.174.941 | 472.941 |
| Tilgodehavender hos kommanditister | 9 | 3.621.018 | 4.091 |
| Tilgodehavender i øvrigt | 10 | 813.580 | 555 |
| Likvide beholdninger | 11 | 4.707.232 | 15.642 |
| Omsætningsaktiver | | 9.141.830 | 20.288 |
| Aktiver | | 504.316.771 | 493.229 |
| Passiver | | | |
| Stamkapital | 12 | 145.304.000 | 148.848 |
| Kursreguleringskonto, netto | 13 | -10.923.375 | -10.868 |
| Overført resultat | 14 | 92.225.447 | 61.091 |
| Egenkapital | | 226.606.072 | 199.070 |
| Prioritetsgæld | 15 | 238.017.325 | 238.754 |
| Anlægslån | 16 | 0 | 35.604 |
| Lejedeposita | | 9.337.503 | 9.353 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | | 247.354.828 | 283.711 |
| Kortfristet del af prioritetsgæld | 15 | 3.638.362 | 3.303 |
| Kortfristet del af anlægslån | 16 | 0 | 5.086 |
| Udlån mellem K/S Difko LVII og herningCentret I/S | | 4.000.000 | 0 |
| Kassekredit | | 13.238.720 | 0 |
| Skyldig tilbagebetaling til kommanditisterne | | 3.544.000 | 0 |
| Anden gæld | 17 | 5.934.789 | 2.059 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 30.355.871 | 10.448 |
| Gældsforpligtelser | | 277.710.699 | 294.159 |
| Passiver | | 504.316.771 | 493.229 |

Pantsætninger er vist på side 20

Eventualforpligtelser er vist på side 20

Pengestrømsopgørelse

| | 2013 (12 mdr.) kr. | 1/10-31/12 2012 (3 mdr.) t.kr. |
|--|--------------------------|--------------------------------------|
| Resultat før værdiregulering og finansiering | 25.418.030 | 5.793 |
| Ændring i nettoaktiver | 7.617.567 | -1.012 |
| Pengestrømme fra drift før finansielle poster | 33.035.597 | 4.781 |
| Finansiering | -9.119.372 | -2.492 |
| Pengestrømme fra ordinær drift | 23.916.225 | 2.289 |
| Investeringsaktiviteter | | |
| Køb af materielle anlægsaktiver | -11.733.960 | 181 |
| Pengestrømme fra investeringsaktivitet | -11.733.960 | 181 |
| Finansieringsaktiviteter | | |
| Optagelse af / afdrag på lang gæld | -36.430.828 | -89 |
| Indbetaling fra kommanditister | 797.244 | 11 |
| Køb/salg af egne anpartar | -721.875 | 0 |
| Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter | -36.355.459 | -78 |
| Årets likviditetsvirkning | -24.173.194 | 2.392 |
| Likvide midler 01.01. | 15.641.706 | 13.250 |
| Likvide midler 31.12. | -8.531.488 | 15.642 |
| Likviditeten kan specificeres som følger: | | |
| Likvider | 4.707.232 | 15.642 |
| Kassekredit | -13.238.720 | 0 |
| | -8.531.488 | 15.642 |

Pantsætninger og eventualforpligtelser

Pantsætninger

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen. Til sikkerhed for kassekredit 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. 743.000 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 ejendomsmarkedene 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% | 422.775.000 | 46.211 |
| 6,0% / 8,0% | 455.975.000 | 56.160 |
| 5,5% / 8,0% | 495.175.000 | 67.907 |
| 5,0% / 8,0% | 542.375.000 | 82.052 |
| 4,5% / 8,0% | 599.975.000 | 99.313 |

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 | 235.946.500 kr. |
| K/S Difko 57 | <u>259.228.500 kr.</u> |
| Total andel ejet af K/S Difko 57 | <u>495.175.000 kr.</u> |

Valuta og renterisici

Selskabet har pr. 31. december 2013 følgende låneforpligtelser:

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

- Et 3% obligationslån med en restgæld på 140,1 mio. kr.
- Et 3% obligationslån med en restgæld på 15,1 mio. kr.
- Et EUR-lån på 1,9 mio. svarende til 14,2 mio. kr. med variabel rente med aktuel rente på 0,39%.

K/S Difko 57

- To rentetilpasningslån på i alt EUR 6,6 mio. svarende til 48,6 mio. kr. med årlig rentetilpasning med aktuel rente på 0,59%.
- Et rentetilpasningslån på 67 mio. kr. svarende til kursværdi på 76,1 mio. kr. med fast rente på 4,21% indtil 2020.
- Et 3,5% obligationslån med en restgæld på 33,3 mio. kr.
- En kreditaftale med Nykredit Bank med trækingsret op til 35,6 mio. kr.

K/S Difko 57's andel af den samlede belåning udgør 241,7 mio. kr.

Ændring af rentesatsen på selskabets variabelt forrentede lån med 1 procentpoint vil påvirke det årlige resultat med ca. 1,4 mio. kr.

Noter

| | 2013 (12 mdr.) kr. | 1/10-31/12 2012 (3 mdr.) t.kr. |
|---|--------------------------|--------------------------------------|
| 2. Lejeindtægter | | |
| Leje | 29.722.811 | 6.993 |
| Refunderede afskrivninger og fyrrumsleje | 1.337.212 | 320 |
| Andre indtægter | 185.093 | 28 |
| Tab på lejere | -4.746 | 0 |
| | 31.240.370 | 7.341 |
| 3. Driftsomkostninger | | |
| Vedligeholdelses- og indretningsomkostninger | 834.621 | 409 |
| Andel af varme og fællesomkostninger | 1.384.142 | 245 |
| Andel af centerforeningskontingent | 23.033 | 4 |
| Andel af centermanager | 853.702 | 195 |
| Konsulentonorar | 216.329 | 46 |
| Vederlag til Difko Administration A/S | 742.836 | 175 |
| Udlejnings- og markedsføringsomkostninger | 761.263 | 86 |
| | 4.815.926 | 1.160 |
| 4. Administrationsomkostninger | | |
| Bestyrelsesvederlag | 292.250 | 111 |
| Vederlag til Difko Administration A/S | 423.547 | 106 |
| Revision, K/S Difko LVII | 66.514 | 38 |
| Revision, herningCentret I/S | 29.293 | 8 |
| Anden revisorassistance | 26.000 | 5 |
| Møder og rejser | 48.187 | 58 |
| Omkostninger vedrørende trykning af årsrapporter og udarbejdelse af skatterede gørelser | 1.476 | 2 |
| Porto m.v. | 24.288 | 8 |
| Juridisk assistance | 12.460 | 16 |
| Inkassoomkostninger, kommanditister | 11.911 | |
| Regulering af hensættelse til tab | 0 | 3 |
| Diverse | 70.488 | 35 |
| | 1.006.414 | 388 |

Selskabet har ingen ansatte.

Noter

| | 2013 (12 mdr.) kr. | 1/10-31/12 2012 (3 mdr.) t.kr. |
|---|--------------------------|--------------------------------------|
| 5. Værdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld, netto | | |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 10.500.000 | 0 |
| Værdiregulering af prioritetsgæld | 4.730.941 | -463 |
| Valutakursregulering af prioritetsgæld | -54.409 | -105 |
| Kursgevinst/-tab ved afdrag på prioritetsgæld | -308 | -527 |
| | 15.176.224 | -1.095 |
| 6. Renter, netto | | |
| Prioritetsgæld | -8.905.311 | -2.418 |
| Renter af mellemregning K/S og I/S | -11.550 | 0 |
| Låneomkostninger | -218.807 | -77 |
| Diverse | -5.760 | -2 |
| Finansielle udgifter i alt | -9.141.428 | -2.498 |
| Banker | 22.056 | 6 |
| Kommanditisttilgodehavender 8.629 | | |
| Regulering af hensættelse til tab 1.800.000 | | |
| Tab på investorrente -1.481.972 | 326.657 | 3 |
| Finansielle indtægter i alt | 348.713 | 9 |
| | -8.792.715 | -2.489 |
| 7. Reguleringer og tab, kommanditisttilgodehavender | | |
| Reg. af hensættelse til tab på kommanditisttilgodehavender | 0 | 100 |
| Tab på kommanditisttilgodehavender | 0 | -117 |
| | 0 | -17 |

Noter

| | 31.12.2013 kr. | 31.12.2012 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 01.01. | 478.237.270 | 478.418 |
| Årets tilgang | 11.733.960 | -181 |
| Kostpris 31.12. | 489.971.230 | 478.237 |
| Værdiregulering til dagsværdi 01.01. | -5.296.289 | -5.296 |
| Årets værdiregulering | 10.500.000 | 0 |
| Værdiregulering til dagsværdi 31.12. | 5.203.711 | -5.296 |
| Regnskabsmæssig værdi 31.12. | 495.174.941 | 472.941 |
| Anvendt afkastprocent ved værdiberegning | 5,7% | 5,7% |
| Ejendomsværdi pr. 01.10.2012 udgør 258.500.000 kr. (kontant), heraf grundværdi 49.797.600 kr. | | |
| 9. Tilgodehavender hos kommanditister | | |
| Indskud fra kommanditister (heraf er 7,8 mio. kr. rente) | 10.621.018 | 12.891 |
| Hensættelse til imødegåelse af tab | -7.000.000 | -8.800 |
| | 3.621.018 | 4.091 |
| Hele tilgodehavendet er forfaldent. | | |

Noter

| | 31.12.2013 kr. | 31.12.2012 t.kr. |
|---|--------------------|---------------------|
| 10. Tilgodehavender i øvrigt | | |
| Mellemregning med lejere i forbindelse med forbrugsregnskaber og fællesomkostninger m.v., netto | 0 | 139 |
| Tilgodehavende merværdiafgift | 398.852 | 297 |
| Øvrige tilgodehavender | 414.728 | 119 |
| | 813.580 | 555 |
| 11. Likvide beholdninger | | |
| Indlånskonto | 4.707.232 | 15.642 |
| | 4.707.232 | 15.642 |
| 12. Stamkapital | | |
| 3.544 kommanditanparter a 50.000 kr. | 177.200.000 | 177.200 |
| Tilbagebetalt kapital: | | |
| Saldo 01.01. | -28.352.000 | -28.352 |
| Årets tilbagebetaling | -3.544.000 | 0 |
| | -31.896.000 | -28.352 |
| 3.544 kommanditanparter a 41.000 kr. | 145.304.000 | 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 7,0 mio. kr., jf. note 9, og egne anparter, kan en tilsvarende nedskrivning af resthæftelsen beregnes til ca. 2,5 mio. kr.

Selskabet har i årets løb erhvervet 15 anparter. Selskabets beholdning af egne anparter udgør 207 stk., svarende til 5,8% af stamkapitalen. Anparterne er erhvervet/tilbagetaget fra kommanditister, som har misligholdt indbetalingsforpligtelserne i henhold til tegningsaftalen.

Noter

| | 31.12.2013 kr. | 31.12.2012 t.kr. |
|--|-------------------|---------------------|
| 13. Kursreguleringskonto, netto | | |
| Danske obligationer: | | |
| Saldo 01.01. | -244.125 | -244 |
| Udenlandske obligationer: | | |
| Saldo 01.01. | 1.432.973 | 1.433 |
| Finanslån: | | |
| Saldo 01.01. | -11.737.385 | -11.737 |
| Prioritetsgæld (valutakursregulering): | | |
| Saldo 01.01. | -320.429 | -215 |
| Årets regulering | -54.409 | -105 |
| | -374.838 | -320 |
| | -10.923.375 | -10.868 |

Kursreguleringer omfatter såvel realiserede som urealiserede gevinster og tab.

14. Overført resultat

| | | |
|-------------------------------------|------------|--------|
| Saldo 01.10. | 61.091.374 | 58.794 |
| Overført, jf. resultatdisponeringen | 31.855.948 | 2.298 |
| Køb/salg af egne anparter | -721.875 | 0 |
| | 92.225.447 | 61.091 |

Noter

| | 31.12.2013 kr. | 31.12.2012 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, 4,21%, opr. 67.000.000 kr. (ejerlejlighed nr. 2-4) | 67.000.000 | 67.000 |
| Kursregulering | 9.107.375 | 11.584 |
| | <u>76.107.375</u> | <u>78.584</u> |
| | | |
| Nykredit, var. 1,19%, 12 mdr., opr. nom. EUR 4.432.600 (ejerlejlighed nr. 2-4) | 33.068.526 | 33.069 |
| Kursregulering | -323.181 | -149 |
| | <u>32.745.345</u> | <u>32.919</u> |
| | | |
| Nykredit, var. 1,19%, 12 mdr., opr. nom. EUR 2.144.400 (ejerlejlighed nr. 2-4) | 15.997.867 | 15.998 |
| Kursregulering | -156.348 | -72 |
| | <u>15.841.519</u> | <u>15.927</u> |
| | | |
| Nykredit, 3,50%, opr. 33.252.000 kr. (ejerlejlighed nr. 2-4) | 33.252.000 | 33.252 |
| Kursregulering | -1.006.871 | 0 |
| | <u>32.245.129</u> | <u>33.252</u> |
| | | |
| Nykredit, var. 0,94%, 12 mdr., opr. nom. EUR 1.208.000 (ejerlejlighed nr. 1), 50% | 7.106.404 | 7.566 |
| Kursregulering | 3.909 | 7 |
| | <u>7.110.313</u> | <u>7.573</u> |
| | | |
| Nykredit, 3,00%, opr. 75.381.500 kr. (ejerlejlighed nr. 1), 50% | 70.958.812 | 73.803 |
| Kursregulering | -889.824 | 0 |
| | <u>70.068.988</u> | <u>73.803</u> |

Noter

| | 31.12.2013 kr. | 31.12.2012 t.kr. |
|---|--------------------|---------------------|
| 15. Prioritetsgæld, fortsat | | |
| Nykredit, 3,00%, opr. 7.682.500 kr. (ejerlejlighed nr. 1), 50% | 7.632.732 | 0 |
| Kursregulering | -95.714 | 0 |
| | <u>7.537.018</u> | <u>0</u> |
| Prioritetsgæld i alt | 241.655.687 | 242.057 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | -3.638.362 | -3.303 |
| | <u>238.017.325</u> | <u>238.754</u> |
| Efter 5 år eller senere forfalder | 222.453.913 | 224.633 |
| Nominel restgæld udgør | <u>235.016.342</u> | <u>230.687</u> |
| 16. Anlægs lån | | |
| Nykredit Bank, opr. EUR 6.817.629,82, var.rente | 0 | 40.690 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | 0 | -5.086 |
| | <u>0</u> | <u>35.604</u> |
| Efter 5 år eller senere forfalder | 0 | 20.345 |
| Nominel restgæld udgør | <u>0</u> | <u>40.690</u> |
| 17. Anden gæld | | |
| Beregne, ikke forfaldne renter | 11.550 | 126 |
| Øvrige kreditorer | 5.923.239 | 1.932 |
| | <u>5.934.789</u> | <u>2.059</u> |

Hovedtal pr. anpart (1/3544)

| | 2013 (12 mdr.) kr. | 1/10-31/12 2012 (3 mdr.) kr. |
|--|--------------------------|------------------------------------|
| Udvikling i egenkapital | | |
| Regnskabsmæssig egenkapital, primo | 56.171 | 55.553 |
| Årets resultat | 8.974 | 618 |
| Kontant tilbagebetaling | -1.000 | 0 |
| Køb/salg af egne anparter | -204 | 0 |
| Udlodning egne anparter | 0 | 0 |
| Regnskabsmæssig egenkapital, ultimo | 63.941 | 56.171 |
| Regnskabsmæssig egenkapital, ultimo - reguleret for egne anparter | 67.907 | 59.389 |
| Regnskabsmæssig værdi af ejendom | 139.722 | 133.448 |
| Skattemæssig opgørelse | | |
| Resultat før værdiregulering og finansiering | 7.172 | 1.635 |
| Resultat egne anparter | 0 | 0 |
| Vedligeholdelsesudgifter, skattemæssigt anset for forbedring | 47 | 0 |
| Overført fra ombygning til fradrag for vedligeholdelse | 0 | 0 |
| Ikke fradragsberettigede omkostninger | 7 | 5 |
| Renteindtægter | 98 | 3 |
| Korrektion renter tilgodehavende hos kommanditister | -5 | 0 |
| Renteudgifter | -2.579 | -705 |
| Tilbageførte låneomkostninger | 62 | 22 |
| Valutakursregulering af prioritetsgæld | -15 | -30 |
| Låneomkostninger | -6 | -24 |
| Skattepligtigt resultat før skattemæssige afskrivninger | 4.781 | 905 |

Vedrørende opgørelsen af afskrivninger henvises til "Redegørelse til kommanditisterne til brug for selvangivelsen for 2013".

Akkumulerede, realiserede kurstab pr. 31.12.2013 på danske obligationer andrager kr. (69) pr. anpart (til brug for eventuel fradragsopgørelse).

