



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

Difko Administration A/S
 Sønderlandsgade 44
 7500 Holstebro

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

difko@difko.dk
 www.difko.dk

CVR-nr. 84012416
 Ref. HEF/CHR

Dato 7. april 2014

Årsrapport 2013

Årsrapporten for 2013 er nu offentliggjort og kan ses på www.difko.dk. I årsrapporten kan du læse den detaljerede beretning om selskabets drift, resultat, forventninger til fremtiden samt omtale af selskabets strategiplan.

Budget/regnskab samt oversigt over drift og likviditet vedlægges dette brev.

Årets resultat

Årets resultat blev et overskud på 31,8 mio. kr. mod budgetteret 23,3 mio. kr. Årsagerne til det forbedrede resultat er nærmere beskrevet i ledelsesberetningen i årsrapporten.

Tilbagebetaling af stamkapital til kommanditisterne

På baggrund af selskabets gode driftssituation har selskabet besluttet at foretage tilbagebetaling på 1.000 kr. pr. anpart primo april 2014.

I forbindelse med tilbagebetalingen vil hæftelsen blive genetableret tilsvarende.

Selskabet forventer også de kommende år at foretage udbetaling til kommanditisterne af en andel af det årlige driftsoverskud. De årlige udbetalinger forventes at udgøre ca. 2.000 kr. pr. anpart.

Handelspris på anparterne

Anparter i K/S Difko 57 handles p.t. til ca. 58.000 kr. pr. anpart, hvorfra går handelsomkostninger.

Budget

Budgettet for det kommende år baseres på følgende væsentlige forudsætninger:

- Lejeindtægterne er budgetteret med udgangspunkt i de eksisterende lejekontrakter
- Driftsomkostninger er budgetteret på baggrund af en konkret vurdering
- Investering på 6 mio. kr. til forbedring af ventilation i kontorhøjhuset

Skatteredegørelse – oplysninger til selvangivelsen

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

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

Redegørelsen fra Deloitte er det eneste materiale, der udsendes til brug for selvangivelsen for 2013, hvorfor det er meget vigtigt, at du gemmer det til senere brug. Bilaget kan endvidere findes på www.difko.dk.

Hjemmeside

På Difkos hjemmeside – www.difko.dk – kan du finde yderligere information om selskabet, herunder beskrivelse af selskabets ejendom.

Med venlig hilsen

Difko Administration A/S



Henning Foldager

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

07.04.2014

Budget 2013	Regnskab 2013	Afvigelse	Budget 2014	Budget 2015
----------------	------------------	-----------	----------------	----------------

SELSKABETS RESULTAT/BUDGET (TKR):

Antal anparter	3.544				
Lejeindtægter	29.914	31.240	1.326	32.106	33.246
Driftsomkostninger	-5.294	-4.816	478	-5.756	-5.510
Nettoleje	24.620	26.424	1.804	26.350	27.736
Administration	-1.291	-1.006	285	-1.128	-1.141
RESULTAT FØR RENTER	23.329	25.418	2.089	25.222	26.595
Renteudgifter:					
Prioritetsgæld	-9.556	-8.905	651	-8.053	-8.009
Låneomkostninger	0	-219	-219	0	0
Øvrige	-3	-17	-14	-154	-154
I alt	-9.559	-9.140	418	-8.207	-8.163
Renteindtægter:					
Kommanditisttilgodehavende	0	9	9	0	0
Bankrenter m.v.	42	22	-20	-714	-529
I alt	42	31	-11	-714	-529
NETTORENTER	-9.516	-9.111	407	-8.921	-8.692
RESULTAT FØR VÆRDIREGULERING	13.812	16.307	2.495	16.301	17.903
Værdiregulering/afskrivninger	9.500	15.176	5.676	9.900	10.100
Ekstraordinære poster	0	318	318	0	0
ÅRETS RESULTAT	23.312	31.802	8.489	26.201	28.003
Værdipapirer/likviditet ultimo	8.974	-8.532	-17.506	-8.669	-1.064
Ejendom ultimo	493.122	495.175	2.053	511.075	521.175
Prioritetsgæld og anlægslån ultimo	274.486	241.656	-32.830	237.977	234.200
Egenkapital ultimo	216.645	226.606	9.961	245.926	267.255

RESULTAT/BUDGET DKK PR. ANPART:

Resultat før renter og afskrivninger	6.583	7.226	643	7.117	7.504
Renteindtægter	12	93	81	-201	-149
Renteudgifter	-2.697	-2.579	118	-2.316	-2.303
Kursregulering prioritetsgæld m.v.	0	41	41	0	0
Straksfradrag/overført vedligeholdelse	-2.963	-3.096	-133	-1.693	0
Underskudsforeførsel	1.887	1.136	-751	-160	-2.305
Resultat før afskrivninger	2.821	2.821	0	2.747	2.747
Skattemæssige afskrivninger	-2.821	-2.821	0	-2.747	-2.747
SKATTEMÆSSIGT RESULTAT	0	0	0	0	0
Tilbagebetaling	1.000	1.000	0	2.000	2.000

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

07.04.2014

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

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

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

Opgørelsen pr. anpart er opgjort uden afdragsordning.

Drift og likviditet pr. anpart (DKK):

*=realiseret	Andel af resultat før afskrivning	Skattemæssige afskrivninger	Skattemæssigt resultat	Max. skattesatser	Skat besparelse/betaling (-)	Kontant indskud (-) /udbetalinger	Likviditet pr. år	Akkumuleret likviditet
*1988	0	-1.105	-1.105	68,7%	759	0	759	759
*1989	-1.501	-1.534	-3.035	68,7%	2.085	-900	1.185	1.944
*1990	-4.533	-1.886	-6.419	68,7%	4.410	-1.100	3.310	5.254
*1991	-4.735	-1.893	-6.628	68,7%	4.553	-1.100	3.453	8.707
*1992	-5.233	-2.103	-7.336	68,7%	5.040	-5.100	-60	8.647
*1993	-2.429	-2.145	-4.574	68,7%	3.142	-21.100	-17.958	-9.310
*1994	-702	-2.133	-2.835	67,4%	1.911	-1.600	311	-9.000
*1995	-1.227	-1.931	-3.158	66,4%	2.097	-19.100	-17.003	-26.003
*1996	2.469	-1.931	538	65,3%	-351	0	-351	-26.354
*1997	1.274	-1.955	-681	63,9%	435	0	435	-25.919
*1998	2.614	-743	1.871	62,0%	-1.160	0	-1.160	-27.079
*1999	1.549	-1.855	-306	63,3%	194	0	194	-26.885
*2000	568	-1.883	-1.315	63,4%	834	0	834	-26.052
*2001	2.149	-1.932	217	63,4%	-138	0	-138	-26.189
*2002	2.112	-1.786	326	63,0%	-205	0	-205	-26.394
*2003	1.851	-1.556	295	63,0%	-186	0	-186	-26.580
*2004	2.725	-1.556	1.169	63,0%	-736	2.000	1.264	-25.316
*2005	2.798	-2.013	785	63,0%	-494	2.000	1.506	-23.811
*2006	2.003	-2.003	0	59,7%	0	2.000	2.000	-21.811
*2007	2.578	-997	1.581	59,7%	-944	2.000	1.056	-20.754
*2008	1.518	-799	719	59,7%	-429	0	-429	-21.184
*2009	-4.381	-2.579	0	59,7%	0	0	0	-21.184
*2010	-1.199	-2.672	0	52,2%	0	0	0	-21.184
*2011	-365	-2.837	0	52,2%	0	0	0	-21.184
*2012	3.618	-2.821	0	52,2%	0	0	0	-21.184
*2012	905	-2.821	0	52,2%	0	0	0	-21.184
*2013	4.781	-2.821	0	52,2%	0	1.000	1.000	-20.184
2014	2.907	-2.747	0	52,2%	0	2.000	2.000	-18.184
2015	5.052	-2.747	0	52,2%	0	2.000	2.000	-16.184

Til den akkumulerede likviditet skal der tillægges den indre værdi med fradrag af eventuel skat. Den indre værdi før skat udgør i henhold til budgettet kr. 81.980 pr. 31. december 2015.

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

07.04.2014

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

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

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

Opgørelsen pr. anpart er opgjort uden afdragsordning.

Drift og likviditet pr. anpart (DKK):

*=realiseret Kalen- derår	Andel af resultat før af- skrivning	Skatte- mæssige afskriv- ninger	Skatte- mæssigt resultat	Min. skatte- satser	Skat bespa- relse/ betaling (-)	Kontant indskud (-) /udbe- talinger	Likvi- ditet pr. år	Akku- muleret likvi- ditet
*1988	0	-1.105	-1.105	50,1%	554	0	554	554
*1989	-1.501	-1.534	-3.035	50,1%	1.521	-900	621	1.174
*1990	-4.533	-1.886	-6.419	50,0%	3.210	-1.100	2.110	3.284
*1991	-4.735	-1.893	-6.628	50,3%	3.334	-1.100	2.234	5.518
*1992	-5.233	-2.103	-7.336	50,5%	3.705	-5.100	-1.395	4.122
*1993	-2.429	-2.145	-4.574	50,6%	2.314	-21.100	-18.786	-14.663
*1994	-702	-2.133	-2.835	47,5%	1.347	-1.600	-253	-14.917
*1995	-1.227	-1.931	-3.158	47,0%	1.484	-19.100	-17.616	-32.532
*1996	2.469	-1.931	538	47,1%	-253	0	-253	-32.786
*1997	1.274	-1.955	-681	46,5%	317	0	317	-32.469
*1998	2.614	-743	1.871	45,2%	-846	0	-846	-33.315
*1999	1.549	-1.855	-306	45,5%	139	0	139	-33.176
*2000	568	-1.883	-1.315	45,2%	594	0	594	-32.581
*2001	2.149	-1.932	217	44,9%	-98	0	-98	-32.679
*2002	2.112	-1.786	326	43,7%	-142	0	-142	-32.821
*2003	1.851	-1.556	295	43,7%	-129	0	-129	-32.950
*2004	2.725	-1.556	1.169	42,9%	-501	2.000	1.499	-31.451
*2005	2.798	-2.013	785	43,0%	-337	2.000	1.663	-29.789
*2006	2.003	-2.003	0	33,3%	0	2.000	2.000	-27.789
*2007	2.578	-997	1.581	33,3%	-526	2.000	1.474	-26.315
*2008	1.518	-799	719	33,3%	-239	0	-239	-26.555
*2009	-4.381	-2.579	0	33,3%	0	0	0	-26.555
*2010	-1.199	-2.672	0	33,3%	0	0	0	-26.555
*2011	-365	-2.837	0	33,3%	0	0	0	-26.555
*2012	3.618	-2.821	0	32,3%	0	0	0	-26.555
*2012	905	-2.821	0	31,3%	0	0	0	-26.555
*2013	4.781	-2.821	0	30,3%	0	1.000	1.000	-25.555
2014	2.907	-2.747	0	29,3%	0	2.000	2.000	-24.555
2015	5.052	-2.747	0	28,3%	0	2.000	2.000	-22.555

Til den akkumulerede likviditet skal der tillægges den indre værdi med fradrag af eventuel skat. Den indre værdi før skat udgør i henhold til budgettet kr. 81.980 pr. 31. december 2015.