

K/S DIFKO LVII (57)

CVR-nr. 24 25 10 71

Årsrapport 2014





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

27. regnskabsår: 01.01.2014 - 31.12.2014

Associeret virksomhed

herningCentret I/S, ejerandel 50%

Selskabets komplementar

Kodif LVII ApS

Komplementarens bestyrelse

Projektchef Gert W. Nielsen, formand

Direktør Hasse Kjærsgaard Larsen

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 2014 - 31. december 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 4. marts 2015

Som komplementar

Kodif LVII (57) ApS

Direktion

Henning Foldager

Bestyrelse

Gert W. Nielsen
formand

Hasse Kjærsgaard Larsen

Jesper Larsen

Allan Peter Høj

Preben Trier Thomasen

Ledespåtegning - fortsat

Godkendt på selskabets generalforsamling den 9. april 2015

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 01.01.2014 - 31.12.2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 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 4. marts 2015

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Torben Aunbøl

statsautoriseret revisor

Jens Lauridsen

statsautoriseret revisor

Hoved- og nøgletal

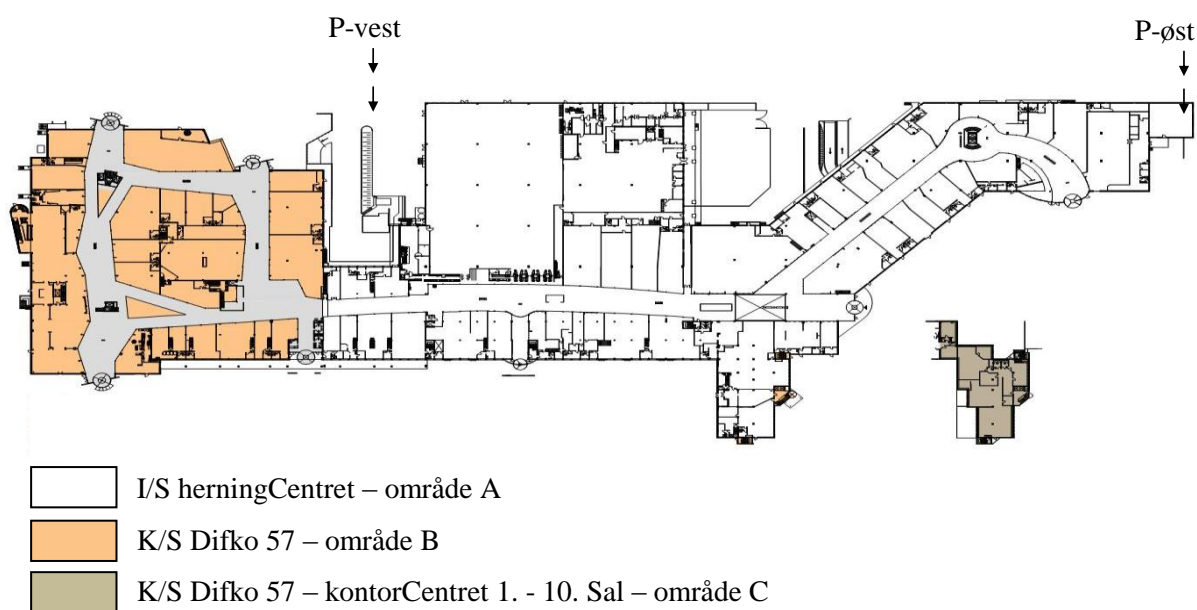
Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal, (2012 alene 3 mdr.):

	2014 (12 mdr.)	2013 (12 mdr.)	2012 (3 mdr.)	2011/12 (12 mdr.)	2010/11 (12 mdr.)
Resultatopgørelse (t.kr.)					
Nettoleje	27.865	26.424	6.181	24.890	23.988
Administrationsomkostninger	-1.203	-1.006	-388	-1.368	-1.215
Resultat før værdiregulering og finansiering	26.661	25.418	5.793	23.522	22.773
Værdiregulering af investeringsejendomme	7.363	15.176	-1.095	10.114	6.860
Resultat før finansiering	34.024	40.594	4.698	33.636	29.633
Renter, netto	-8.101	-8.793	-2.489	-10.327	-10.359
Ordinært resultat	25.923	31.802	2.209	23.309	19.274
Reguleringer og tab, kommanditisttilgodehavender	5	0	-17	300	-440
Årets resultat	25.928	31.802	2.192	23.609	18.835
	2014 31.12.	2013 31.12.	2012 31.12.	2012 30.09.	2011 30.09.
Balance pr. 31.12. (t.kr.)					
Investeringsejendomme	518.492	495.175	472.941	473.122	453.936
Tilgodehavender hos kommanditister	3.902	3.621	4.092	4.116	3.322
Likvide beholdninger / værdipapirer	2.058	4.707	15.642	13.250	16.933
Andre aktiver	73	814	555	376	1.028
Aktiver i alt	524.525	504.317	493.229	490.864	475.219
Egenkapital	245.653	226.606	199.070	196.878	173.269
Langfristede gældsforpligtelser	253.555	247.355	283.711	282.738	286.273
Kortfristede gældsforpligtelser	25.317	30.356	10.448	11.248	15.677
Passiver i alt	524.525	504.317	493.229	490.864	475.219
	2014	2013	2012	2012	2011
Nøgletal					
Antal anparter	3.544	3.544	3.544	3.544	3.544
Egne anparter	-207	-207	-192	-192	-192
Faktisk antal anparter	3.337	3.337	3.352	3.352	3.352
Resultat pr. faktisk anpart (kr.)	7.770	9.530	654	7.043	5.619
Egenkapital pr. faktisk anpart (kr.)	73.615	67.907	59.389	58.735	51.691
Tilbagebetalinger pr. anpart (kr.)	2.000	1.000	0	0	0
Nettosalgpris pr. anpart (kr.) pr. 31.12. iflg. Dansk OTC A/S	52.125	48.125	41.125	41.125	33.400

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 75 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

Der er i 2014 installeret nyt ventilationsanlæg i kontorcentret og i dele af butiksområdet, ligesom der er påbegyndt udskiftning af køleanlæg til dele af butiksområdet.

herningCentret har i 2014 haft en fremgang i såvel omsætning pr. kunde som i antal besøgende på 2% i forhold til sidste år. Fremgangen er tilfredsstillende sammenlignet med den gennemsnitlige udvikling i øvrige danske centre.

Udlejningssituationen for butiksdelen har været tilfredsstillende gennem 2014 med meget få perioder med tomme lejemål, og ved årets udgang var der et ledigt lejemål på ca. 800 m². For kontordelen er markedsforholdene meget vanskelige, og ved årets udgang var ca. 3.300 m² ledige. Efter regnskabsårets udløb er der udlejet yderligere ca. 800 m². Der er fortsat ekstra stor fokus på udlejning af de ledige kontorarealer, men der må fortsat forventes længere perioder med tomgang.

Økonomisk udvikling

Årets resultat udviser et overskud på 25.928.000 kr. mod et budgetteret overskud på 26.200.000 kr.

Resultatet før værdiregulering og finansiering har været 1,4 mio. kr. bedre end budgetteret.

Der har været en positiv værdiregulering af ejendommen på 12,7 mio. kr. mod forventet 9,9 mio. kr. Værdiregulering m.v. af prioritetsgælden har derimod som følge af fortsat fald i renteniveau været negativ med 5,3 mio. kr.

Ledelsen betragter resultatet som tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør ved regnskabsårets udløb 245.653.329 kr., svarende til 73.615 kr. pr. faktisk anpart (reguleret for egne anparter).

Selskabets soliditet – dvs. egenkapital i procent af samlede aktiver – udgjorde pr. 31. december 2014 ca. 47%.

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 tilfredsstillende resultat har ledelsen besluttet at indstille til godkendelse på selskabets generalforsamling, at der tilbagebetales stamkapital på 2.000 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

Ledelsen har i 2014 indledt undersøgelse af mulighederne for ændret ejerstruktur og herunder vurdering af salgsmuligheder. Disse undersøgelser fortsætter i det kommende år.

Det er fortsat ledelsens mission at give ejerne det bedst opnåelige afkast i form af udbytter og værdistigning.

Der arbejdes på et projekt omfattende ombygning af det ledige butiksareal samt en tilbygning, der samlet giver mulighed for etablering af yderligere 4 -5 nye detailbutikker. Selskabets andel af byggesummen forventes at udgøre ca. 15 mio.kr.

Ledelsen forventer et resultat for 2015 på ca. 30 mio. kr., hvoraf ca. 20 mio. kr. kommer fra driften og ca. 10 mio. kr. fra værdireguleringer.

Ledelsesberetning - fortsat

Resultatdisponering

Bestyrelsen foreslår årets positive resultat, 25.928.257 kr., disponeret således:

	<u>2014</u> <u>kr.</u>
Kursreguleringskonto	124.123
Overført resultat	<u>25.804.134</u>
	<u>25.928.257</u>

Til kommanditisterne foreslås tilbagebetalt 2.000 kr. pr. anpart svarende til i alt 7.088.000 kr.

Resthæftelsen udgør herefter 11.000 kr. pr. anpart eller i alt 38.984.000 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 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.

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 anlægslån

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

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 t.kr.</u>
Lejeindtægter	2	32.822.480	31.240
Driftsomkostninger	3	-4.957.918	-4.816
Nettoleje		27.864.562	26.424
Administrationsomkostninger	4	-1.203.428	-1.006
Resultat før værdiregulering og finansiering		26.661.134	25.418
Værdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld, netto	5	7.363.140	15.176
Resultat før finansiering		34.024.274	40.594
Renter, netto	6	-8.101.017	-8.792
Ordinært resultat		25.923.257	31.802
Reguleringer og tab, kommanditisttilgodehavender	7	5.000	0
Årets resultat		25.928.257	31.802

Resultatdisponeringen fremgår af ledelsesberetningen

Balance**Aktiver**

	Note	31.12.2014 kr.	31.12.2013 t.kr.
Investeringsejendomme	8	518.491.870	495.175
Materielle anlægsaktiver		518.491.870	495.175
Anlægsaktiver		518.491.870	495.175
Tilgodehavender hos kommanditister	9	3.902.183	3.621
Tilgodehavender i øvrigt	10	73.153	814
Likvide beholdninger	11	2.058.272	4.707
Omsætningsaktiver		6.033.608	9.142
Aktiver		524.525.478	504.317
Passiver			
Stamkapital	12	138.216.000	145.304
Kursreguleringskonto, netto	13	-10.799.252	-10.923
Overført resultat	14	118.236.581	92.225
Egenkapital		245.653.329	226.606
Prioritetsgæld	15	243.509.339	238.017
Lejedesposita		10.045.601	9.338
Langfristede gældsforpligtelser i alt		253.554.940	247.355
Kortfristet del af prioritetsgæld	15	3.790.156	3.638
Udlån mellem K/S Difko LVII og herningCentret I/S		4.000.000	4.000
Kassekredit		6.690.514	13.239
Skyldig tilbagebetaling til kommanditisterne		7.088.000	3.544
Anden gæld	16	3.748.539	5.935
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		25.317.209	30.356
Gældsforpligtelser		278.872.149	277.711
Passiver		524.525.478	504.317

Pantsætninger er vist på side 20

Eventualforpligtelser er vist på side 20

Pengestrømsopgørelse

	2014 kr.	2013 t.kr.
Resultat før værdiregulering og finansiering	26.661.134	25.418
Ændring i nettoaktiver	-1.445.823	7.617
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	25.215.311	33.035
Finansiering	-8.539.007	-9.119
Pengestrømme fra ordinær drift	16.676.304	23.916
Investeringsaktiviteter		
Køb af materielle anlægsaktiver	-10.616.930	-11.734
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-10.616.930	-11.734
Finansieringsaktiviteter		
Optagelse af / afdrag på lang gæld	1.015.046	-36.431
Indbetaling fra kommanditister	161.825	797
Udlodning til kommanditister	-3.337.000	0
Køb/salg af egne anparter	0	-722
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter	-2.160.129	-36.356
Årets likviditetsvirkning	3.899.246	-24.174
Likvide midler 01.01.	-8.531.488	15.642
Likvide midler 31.12.	-4.632.242	-8.532
Likviditeten kan specificeres som følger:		
Likvider	2.058.272	4.707
Kassekredit	-6.690.514	-13.239
	-4.632.242	-8.532

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. 782.000 kr. pr. år.

Selskabet har indgået en selskabsadministrationsaftale med Difko Administration A/S. Administrationsvederlaget udgør p.t. ca. 428.000 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.

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. 5% af den samlede værdi. Beregningen giver en vægtet forrentning på 5,6% 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%	443.192.000	51.050
6,0% / 8,0%	477.692.000	61.388
5,5% / 8,0%	518.492.000	73.615
5,0% / 8,0%	567.392.000	88.269
4,5% / 8,0%	627.292.000	106.219

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	237.927.000 kr.
K/S Difko 57	<u>280.565.000 kr.</u>
Total andel ejet af K/S Difko 57	<u>518.492.000 kr.</u>

Valuta og renterisici

Selskabet har pr. 31. december 2014 følgende låneforpligtelser:

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

- Et 2% obligationslån med en restgæld på 158,7 mio. kr.
- Et EUR-lån på 1,8 mio. svarende til 13,3 mio. kr. med variabel rente med aktuel rente på 0,36%.

K/S Difko 57

- To rentetilpasningslån på i alt EUR 6,6 mio. svarende til 49,0 mio. kr. med årlig rentetilpasning med aktuel rente på 0,58%.
- Et rentetilpasningslån på 67 mio. kr. svarende til kursværdi på 79,1 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 30,5 mio. kr.

K/S Difko 57's andel af den samlede belåning udgør 247,3 mio. kr.

Ændring af rentesatsen på selskabets variabelt forrentede lån, nom. 129,3 mio. kr., med 1 procentpoint, vil påvirke det årlige resultat med ca. 1,3 mio. kr.

Noter

	2014 kr.	2013 t.kr.
2. Lejeindtægter		
Leje	31.296.836	29.723
Refunderede afskrivninger og fyrrumsleje	1.378.624	1.337
Andre indtægter	152.149	185
Tab på lejere	-5.129	-5
	32.822.480	31.240
3. Driftsomkostninger		
Vedligeholdelses- og indretningsomkostninger	1.312.859	835
Andel af varme og fællesomkostninger	814.300	1.384
Andel af centerforeningskontingent	2.933	23
Andel af centermanager	967.948	854
Konsulentonorar	276.915	216
Vederlag til Difko Administration A/S	782.421	743
Udlejnings- og markedsføringsomkostninger	800.542	761
	4.957.918	4.816
4. Administrationsomkostninger		
Bestyrelsesvederlag	411.000	292
Vederlag til Difko Administration A/S	427.624	424
Revision, K/S Difko LVII	74.000	67
Revision, herningCentret I/S	27.300	29
Revision, Ejerlejlighedsforeningen	4.100	0
Anden revisorassistance	1.000	26
Møder og rejser	118.350	48
Omkostninger vedrørende trykning af årsrapporter og udarbejdelse af skatteredegørelser	0	1
Porto m.v.	19.661	24
Juridisk assistance	39.750	12
Inkassoomkostninger, kommanditister	11.383	
Regulering af hensættelse til tab	0	12
Diverse	69.260	71
	1.203.428	1.006

Selskabet har ingen ansatte.

Noter

	2014 kr.	2013 t.kr.
5. Værdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld, netto		
Værdiregulering af investeringsejendomme	12.700.000	10.500
Værdiregulering af prioritetsgæld	-4.444.765	4.731
Valutakursregulering af prioritetsgæld	124.123	-54
Kursgevinst/-tab ved afdrag på prioritetsgæld	-1.016.218	-1
	7.363.140	15.176
6. Renter, netto		
Prioritetsgæld	-8.407.152	-8.905
Renter af mellemregning K/S og I/S	-154.000	-11
Låneomkostninger	0	-219
Diverse	-7.562	-6
Finansielle udgifter i alt	-8.568.714	-9.141
Banker	29.698	22
Kommanditisttilgodehavender	99.840	
Regulering af hensættelse til tab	400.000	
Tab på investorrente	-61.850	327
Diverse	9	0
Finansielle indtægter i alt	467.697	349
	-8.101.017	-8.792
7. Reguleringer og tab, kommanditisttilgodehavender		
Indgået på tidligere afskrevne kommanditisttilgodehavender	5.000	0
	5.000	0

Noter

	31.12.2014 kr.	31.12.2013 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.	489.971.230	478.237
Årets tilgang	10.616.929	11.734
Kostpris 31.12.	500.588.159	489.971
Værdiregulering til dagsværdi 01.01.	5.203.711	-5.296
Årets værdiregulering	12.700.000	10.500
Værdiregulering til dagsværdi 31.12.	17.903.711	5.204
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	518.491.870	495.175
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	5,6%	5,6%
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 7,7 mio. kr. rente)	10.502.183	10.621
Hensættelse til imødegåelse af tab	-6.600.000	-7.000
	3.902.183	3.621
Hele tilgodehavendet er forfaldent.		

Noter

	31.12.2014	31.12.2013
	kr.	t.kr.
10. Tilgodehavender i øvrigt		
Tilgodehavende merværdiafgift	0	399
Øvrige tilgodehavender	73.153	415
	73.153	814
11. Likvide beholdninger		
Indlånskonto	2.058.272	4.707
	2.058.272	4.707
12. Stamkapital		
3.544 kommanditanparter a 50.000 kr.	177.200.000	177.200
Tilbagebetalt kapital:		
Saldo 01.01.	-31.896.000	-28.352
Årets tilbagebetaling	-7.088.000	-3.544
	-38.984.000	-31.896
3.544 kommanditanparter a 39.000 kr.	138.216.000	145.304
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 6,6 mio. kr., jf. note 9, og egne anparter, kan en tilsvarende nedskrivning af resthæftelsen beregnes til ca. 3,1 mio. kr.

Selskabets beholdning af egne anparter er uforandret. 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

	31.12.2014 kr.	31.12.2013 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.	-374.838	-320
Årets regulering	124.123	-55
	-250.715	-375
	-10.799.252	-10.923

Kursreguleringer omfatter såvel realiserede som urealiserede gevinster og tab.

14. Overført resultat

Saldo 01.10.	92.225.447	61.091
Overført, jf. resultatdisponeringen	25.804.134	31.856
Køb/salg af egne anparter	0	-722
Udlodning egne anparter	207.000	0
	118.236.581	92.225

Noter

	31.12.2014	31.12.2013
	kr.	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	12.076.369	9.107
	<u>79.076.369</u>	<u>76.107</u>
Nykredit, var. 1,18%, 12 mdr., opr. nom. EUR 4.432.600 (ejerlejlighed nr. 2-4)	32.994.501	33.069
Kursregulering	11.501	-323
	<u>33.006.002</u>	<u>32.745</u>
Nykredit, var. 1,18%, 12 mdr., opr. nom. EUR 2.144.400 (ejerlejlighed nr. 2-4)	15.962.056	15.998
Kursregulering	5.563	-156
	<u>15.967.619</u>	<u>15.842</u>
Nykredit, 3,50%, opr. 33.252.000 kr. (ejerlejlighed nr. 2-4)	33.252.000	33.252
Kursregulering	0	-1.007
	<u>33.252.000</u>	<u>32.245</u>
Nykredit, var. 0,91%, 12 mdr., opr. nom. EUR 1.208.000 (ejerlejlighed nr. 1), 50%	6.629.676	7.106
Kursregulering	6.895	4
	<u>6.636.571</u>	<u>7.110</u>
Nykredit, 3,00%, opr. 75.381.500 kr. (ejerlejlighed nr. 1), 50%	0	70.959
Kursregulering	0	-890
	<u>0</u>	<u>70.069</u>

Noter

	31.12.2014 kr.	31.12.2013 t.kr.
15. Prioritetsgæld, fortsat		
Nykredit, 3,00%, opr. 7.682.500 kr. (ejerlejlighed nr. 1), 50%	0	7.633
Kursregulering	0	-96
	<u>0</u>	<u>7.537</u>
Nykredit, 2,00%, opr. 80.477.500 kr. (ejerlejlighed nr. 1), 50%	79.360.934	0
Kursregulering	0	0
	<u>79.360.934</u>	<u>0</u>
Prioritetsgæld i alt	247.299.495	241.655
Heraf forfalder inden for 1 år	-3.790.156	-3.638
	<u>243.509.339</u>	<u>238.017</u>
Efter 5 år eller senere forfalder	227.643.152	222.454
	<u>235.199.167</u>	<u>235.016</u>
Nominel restgæld udgør		
16. Anden gæld		
Beregne, ikke forfaldne renter	0	12
Øvrige kreditorer	3.748.539	5.923
	<u>3.748.539</u>	<u>5.935</u>

Hovedtal pr. anpart (1/3544)

	2014 kr.	2013 kr.
Udvikling i egenkapital		
Regnskabsmæssig egenkapital, primo	63.941	56.171
Årets resultat	7.316	8.974
Kontant tilbagebetaling	-2.000	-1.000
Køb/salg af egne anparter	0	-204
Udlodning egne anparter	58	0
Regnskabsmæssig egenkapital, ultimo	69.316	63.941
Regnskabsmæssig egenkapital, ultimo - reguleret for egne anparter		
	73.615	67.907
Regnskabsmæssig værdi af ejendom	146.301	139.722
Skattemæssig opgørelse		
Resultat før værdiregulering og finansiering	7.523	7.172
Resultat egne anparter	0	0
Vedligeholdelsesudgifter, skattemæssigt anset for forbedring	101	47
Overført fra ombygning til fradrag for vedligeholdelse	0	0
Ikke fradragsberettigede omkostninger	14	7
Renteindtægter	132	98
Korrektion renter tilgodehavende hos kommanditister	-113	-5
Renteudgifter	-2.418	-2.579
Tilbageførte låneomkostninger	0	62
Valutakursregulering af prioritetsgæld	35	-15
Låneomkostninger	-2	-6
Skattepligtigt resultat før skattemæssige afskrivninger	5.272	4.781

Vedrørende opgørelsen af afskrivninger henvises til
"Redegørelse til kommanditisterne til brug for selvangivelsen for 2014".

Akkumulerede, realiserede kurstab pr. 31.12.2014 på
danske obligationer andrager kr. (69) pr. anpart (til brug for
eventuel fradragsopgørelse).