

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/mbb

Dato 15. april 2015

Årsrapport 2014

Årsrapporten for 2014 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 25,9 mio. kr. mod budgetteret 26,2 mio. kr. I øvrigt henvises til ledelsesberetningen i årsrapporten.

Tilbagebetaling af stamkapital til kommanditisterne

På baggrund af selskabets gode driftssituation har selskabet besluttet at foretage tilbagebetaling på 2.000 kr. pr. anpart medio april 2015.

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 – 3.000 kr. pr. anpart.

Ejerstruktur/salgsmuligheder

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

Opkøb af anparter

Ledelsen planlægger at opkøbe op til 100 anparter til en pris svarende til ca. 80% af indre værdi svarende til ca. 59.000 kr. pr. anpart p.t. Der vil senere tilgå nærmere information herom.

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

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.

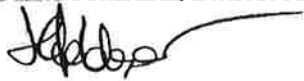
Redegørelsen fra Deloitte er det eneste materiale, der udsendes til brug for selvangivelsen for 2014, hvorfor det er meget vigtigt, at du gemmer det til senere brug. Bilaget kan endvidere findes på www.difko.dk.

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Henning Foldager".

Henning Foldager

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

09.04.2015

Nedenstående oversigt viser selskabets realiserede drift og likviditet pr. anpart til dato. I oversigten kan De også læse budgettal frem til 2016.

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	5.272	-2.747	0	52,2%	0	2.000	2.000	-18.184
2015	2.608	-2.747	0	52,2%	0	2.000	2.000	-16.184
2016	4.804	-2.747	0	52,2%	0	2.000	2.000	-14.184

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. 90.604 pr. 31. december 2016.

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

09.04.2015

Nedenstående oversigt viser selskabets realiserede drift og likviditet pr. anpart til dato. I oversigten kan De også læse budgettal frem til 2016.

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	Andel af resultat før afskrivning	Skattemæssige afskrivninger	Skattemæssigt resultat	Min. skattesatser	Skat besparelse/betaling (-)	Kontant indskud (-)/udbetalinger	Likviditet pr. år	Akkumuleret likviditet
*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	5.272	-2.747	0	29,3%	0	2.000	2.000	-23.555
2015	2.608	-2.747	0	28,3%	0	2.000	2.000	-21.555
2016	4.804	-2.747	0	27,3%	0	2.000	2.000	-19.555

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. 90.604 pr. 31. december 2016.

Budget 2014	Regnskab 2014	Afvigelse	Budget 2015	Budget 2016
----------------	------------------	-----------	----------------	----------------

SELSKABETS RESULTAT/BUDGET (TKR):

Antal anpartar		3.544			
Lejeindtægter	32.106	32.822	716	33.930	35.629
Driftsomkostninger	-5.756	-4.958	798	-5.384	-5.029
Nettoleje	26.350	27.864	1.514	28.546	30.600
Administration	-1.128	-1.203	-75	-1.180	-1.187
RESULTAT FØR RENTER	25.222	26.661	1.439	27.366	29.413
Renteudgifter:					
Prioritetsgæld	-8.053	-8.010	43	-7.069	-7.206
Låneomkostninger	0	0	0	0	0
Øvrige	-154	-162	-8	-77	0
I alt	-8.207	-8.171	35	-7.146	-7.206
Renteindtægter:					
Kommanditisttilgodehavende	0	443	443	0	0
Bankrenter m.v.	-714	-368	346	-379	-183
I alt	-714	75	789	-379	-183
NETTORENTER	-8.921	-8.096	824	-7.525	-7.389
RESULTAT FØR VÆRDIREGULERING	16.301	18.565	2.264	19.841	22.024
Værdiregulering/afskrivninger	9.900	7.363	-2.537	10.400	10.800
Ekstraordinære poster	0	0	0	0	0
ÅRETS RESULTAT	26.201	25.928	-273	30.241	32.824
Værdipapirer/likviditet ultimo	-8.669	-4.633	4.036	2.578	8.791
Ejendom ultimo	511.075	518.492	7.417	539.492	555.292
Prioritetsgæld og anlægslån ultimo	237.977	247.299	9.322	255.789	251.499
Egenkapital ultimo	245.926	245.653	-273	269.220	295.369

RESULTAT/BUDGET DKK PR. ANPART:

Resultat før renter og afskrivninger	7.117	7.638	521	7.721	8.300
Renteindtægter	-201	19	220	-107	-52
Renteudgifter	-2.316	-2.418	-102	-2.016	-2.033
Kursregulering prioritetsgæld m.v.	0	33	33	0	0
Straksfradrag/overført vedligeholdelse	-1.693	-3.096	-1.403	-2.991	-1.411
Underskudsfremførsel	-160	571	731	140	-2.057
Resultat før afskrivninger	2.747	2.747	0	2.747	2.747
Skattemæssige afskrivninger	-2.747	-2.747	0	-2.747	-2.747
SKATTEMÆSSIGT RESULTAT	0	0	0	0	0
Tilbagebetaling	2.000	2.000	0	2.000	2.000