

K/S DIFKO LVII (57)

Sønderlandsgade 44, 7500 Holstebro
CVR-nr. 24 25 10 71

Årsrapport 2015



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 7. april 2016


Henning Foldager
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors erklæringer	6
Hoved- og nøgletaloversigt	8
Ledelsesberetning	9
Anvendt regnskabspraksis	13
Resultatopgørelse	16
Balance pr. 31.12	17
Pengestrømsopgørelse	18
Pantsætninger og eventualforpligtelser	19
Noter	20
Hovedtal pr. anpart	29

Selskabsoplysninger

Selskab

K/S Difko LVII

Sønderlandsgade 44

7500 Holstebro

CVR. nr.: 24 25 10 71

Hjemstedskommune: Holstebro

28. regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Associeret virksomhed

herningCentret I/S, ejerandel 50%

Selskabets komplementar

Kodif LVII ApS

Komplementarens bestyrelse

Koordinator Allan Peter Høj, formand

Direktør Hasse Kjærsgaard Larsen

Direktør Jesper Larsen

Konsulent Preben Trier Thomasen

Økonomichef Bent Hansen

Komplementarens direktion

Senior manager Henning Foldager

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr. 33 96 35 56

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 8. marts 2016

Som komplementar


Kodif LVII (57) ApS

Direktion



Henning Foldager

Bestyrelse



Allan Peter Høj
formand



Bent Hansen



Hasse Kjærsgaard Larsen



Jesper Larsen



Preben Trier Thomasen

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 01.01.2015 - 31.12.2015, 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 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 8. marts 2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33 96 35 56



Torben Aunbøl

statsautoriseret revisor



Jens Lauridsen

statsautoriseret revisor

Hoved- og nøgletal

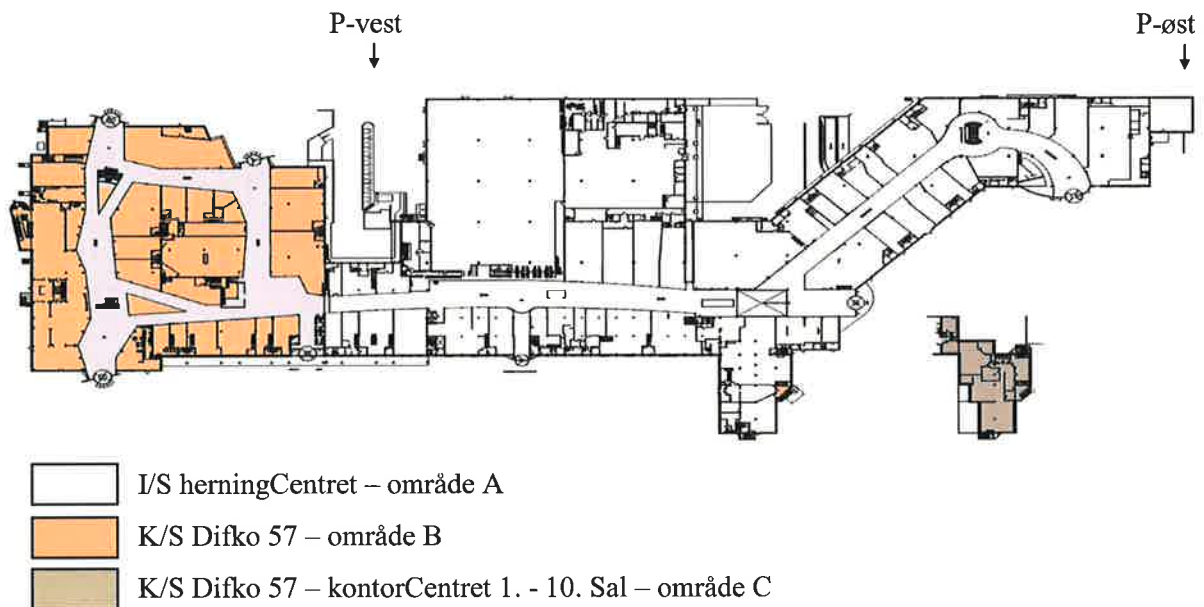
Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal, (2012 alene 3 mdr.):

	2015 (12 mdr.)	2014 (12 mdr.)	2013 (12 mdr.)	2012 (3 mdr.)	2011/12 (12 mdr.)
Resultatopgørelse (t.kr.)					
Nettoleje	31.171	27.864	26.424	6.181	24.890
Administrationsomkostninger	-1.540	-1.203	-1.006	-388	-1.368
Resultat før værdiregulering og finansiering	29.632	26.661	25.418	5.793	23.522
Værdiregulering af investeringsejendomme	3.397	7.363	15.176	-1.095	10.114
Resultat før finansiering	33.029	34.024	40.594	4.698	33.636
Renter, netto	-7.125	-8.101	-8.793	-2.489	-10.327
Ordinært resultat	25.904	25.923	31.802	2.209	23.309
Reguleringer og tab, kommanditisttilgodehavender	-112	5	0	-17	300
Årets resultat	25.793	25.928	31.802	2.192	23.609
	2015 31.12.	2014 31.12.	2013 31.12.	2012 31.12.	2012 30.09.
Balance pr. 31.12. (t.kr.)					
Investeringsejendomme	524.513	518.492	495.175	472.941	473.122
Tilgodehavender hos kommanditister	3.885	3.902	3.621	4.092	4.116
Likvide beholdninger / værdipapirer	3.030	2.058	4.707	15.642	13.250
Andre aktiver	816	73	814	555	376
Aktiver i alt	532.243	524.525	504.317	493.229	490.864
Egenkapital	258.618	245.653	226.606	199.070	196.878
Langfristede gældsforpligtelser	244.099	253.555	247.355	283.711	282.738
Kortfristede gældsforpligtelser	29.526	25.317	30.356	10.448	11.248
Passiver i alt	532.243	524.525	504.317	493.229	490.864
	2015	2014	2013	2012	2012
Nøgletal					
Antal anparter	3.544	3.544	3.544	3.544	3.544
Egne anparter	-308	-207	-207	-192	-192
Faktisk antal anparter	3.236	3.337	3.337	3.352	3.352
Resultat pr. faktisk anpart (kr.)	7.971	7.770	9.530	654	7.043
Egenkapital pr. faktisk anpart (kr.)	79.919	73.615	67.907	59.389	58.735
Tilbagebetalinger pr. anpart (kr.)	2.000	2.000	1.000	0	0
Nettosalgpris pr. anpart (kr.) pr. 31.12. iflg. Dansk OTC A/S	54.125	52.125	48.125	41.125	41.125

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

I 2015 er der sket udskiftning af køleanlæg til dele af butiksområdet samt indrettet yderligere kontorlokaler til en bestående lejer.

Endvidere er der igangsat om- og tilbygning af centrets østlige ende, der giver mulighed for etablering af fem nye detailbutikker/restauranter. Det samlede udlejningsareal udgør 1.100 m², hvoraf 75% er udlejet på nuværende tidspunkt. Åbningen forventes at ske ultimo september 2016. I forbindelse med byggeriet sker der også en mindre udvidelse af parkeringskælder ligesom tilkørselsvejen forbedres. Selskabets andel af det samlede projekt udgør ca. 18 mio.kr.

heningCentret har i 2015 haft en fremgang i såvel omsætning pr. kunde som i antal besøgende på 4,4% 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 2015 med få perioder med tomme lejemål, og ved årets udgang var der ingen ledige lejemål. Markedssituationen er vanskelig for en del af detail- og daglivarehandlen, hvilket kan medføre at kravet til investeringer stiger.

For kontordelen er markedsforholdene fortsat vanskelige, men det er trods det lykket at udleje yderligere arealer, således at der ved årets udgang kun var ca. 2.000 m² ledige. Efter regnskabsårets udløb er der udlejet yderligere ca.300 m². En del af nyudlejningen er korte opsigelsesvarsler, og der er derfor fortsat ekstra stor fokus på udlejning af de ledige kontorarealer, og der må fortsat forventes længere perioder med tomgang.

Selskabet har i 2015 opkøbt 101 egne anparter for i alt 6,2 mio.kr., således at selskabets beholdning af egne anparter udgør 308 anparter.

Økonomisk udvikling

Årets resultat udviser et overskud på 25.792.741 kr. mod et budgetteret overskud på 30.241.000 kr.

Resultatet før værdiregulering og finansiering har været 2,1 mio. kr. bedre end budgetteret. Der har været en positiv værdiregulering af ejendommen/prioritetsgælden på 3,4 mio. kr., mod en forventet positiv værdiregulering på 10,4 mio. kr.

Ledelsesberetning - fortsat

Økonomisk udvikling (fortsat)

Ledelsen betragter resultatet som tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør ved regnskabsårets udløb 258.618.070 kr., svarende til 79.919 kr. pr. faktisk anpart (reguleret for egne anparter).

Selskabets soliditet – dvs. egenkapital i procent af samlede aktiver – udgjorde pr. 31. december 2015 ca. 49%.

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 2015 fortsat undersøgelsen af mulighederne for ændret ejerstruktur og herunder vurdering af salgsmuligheder. Disse undersøgelser fortsætter i det kommende år.

Uanset disse undersøgelser, vil ledelsen stadig have fokus på at udvikle og holde centret up to date, for også derigennem at være med til at sikre ejerne det bedst opnåelige afkast, herunder værdistigning.

Ledelsen forventer et resultat for 2016 på ca. 26 mio. kr., hvoraf ca. 21 mio. kr. kommer fra driften og ca. 5 mio. kr. fra værdireguleringer.

Ledelsesberetning - fortsat

Resultatdisponering

Bestyrelsen foreslår årets positive resultat, 25.792.741 kr., disponeret således:

	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Kursreguleringskonto	-141.767
Overført resultat	<u>25.934.508</u>
	<u>25.792.741</u>

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

Resthæftelsen udgør herefter 13.000 kr. pr. anpart eller i alt 46.072.000 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.

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 anlægslån

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	2015 kr.	2014 t.kr.
Lejeindtægter	2	35.465.541	32.822
Driftsomkostninger	3	-4.294.073	-4.958
Nettoleje		31.171.468	27.864
Administrationsomkostninger	4	-1.539.581	-1.203
Resultat før værdiregulering og finansiering		29.631.887	26.661
Værdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld, netto	5	3.397.159	7.363
Resultat før finansiering		33.029.046	34.024
Renter, netto	6	-7.124.764	-8.101
Ordinært resultat		25.904.282	25.923
Reguleringer og tab, kommanditisttilgodehavender	7	-111.541	5
Årets resultat		25.792.741	25.928

Resultatdisponeringen fremgår af ledelsesberetningen

Balance**Aktiver**

	Note	31.12.2015 kr.	31.12.2014 t.kr.
Investeringsejendomme	8	524.512.549	518.492
Materielle anlægsaktiver		524.512.549	518.492
Anlægsaktiver		524.512.549	518.492
Tilgodehavender hos kommanditister	9	3.884.657	3.902
Tilgodehavender i øvrigt		816.161	73
Likvide beholdninger	10	3.029.999	2.058
Omsætningsaktiver		7.730.817	6.033
Aktiver		532.243.366	524.525

Passiver

Stamkapital	11	131.128.000	138.216
Kursreguleringskonto, netto	12	-10.941.019	-10.799
Overført resultat	13	138.431.089	118.236
Egenkapital		258.618.070	245.653
Prioritetsgæld	14	234.542.557	243.509
Lejedeposita		9.556.400	10.046
Langfristede gældsforpligtelser i alt		244.098.957	253.555
Kortfristet del af prioritetsgæld	14	3.859.305	3.790
Udlån mellem K/S Difko LVII og herningCentret I/S		4.000.000	4.000
Kassekredit		8.786.047	6.690
Skyldig tilbagebetaling til kommanditisterne		7.088.000	7.088
Anden gæld	15	5.792.987	3.749
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		29.526.339	25.317
Gældsforpligtelser		273.625.296	278.872
Passiver		532.243.366	524.525

Pantsætninger er vist på side 19

Eventualforpligtelser er vist på side 19

Pengestrømsopgørelse

	2015 kr.	2014 t.kr.
Resultat før værdiregulering og finansiering	29.631.887	26.661
Ændring i nettoaktiver	1.301.440	-1.446
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	30.933.327	25.215
Finansiering	-7.550.065	-8.539
Pengestrømme fra ordinær drift	23.383.262	16.676
Investeringsaktiviteter		
Køb af materielle anlægsaktiver	-9.220.679	-10.617
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-9.220.679	-10.617
Finansieringsaktiviteter		
Optagelse af / afdrag på lang gæld	-2.789.675	1.015
Indbetaling fra kommanditister	331.286	162
Udlodning til kommanditister	-6.674.000	-3.337
Køb/salg af egne anparter	-6.154.000	0
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter	-15.286.389	-2.160
Årets likviditetsvirkning	-1.123.806	3.899
Likvide midler 01.01.	-4.632.242	-8.531
Likvide midler 31.12.	-5.756.048	-4.632
Likviditeten kan specificeres som følger:		
Likvider	3.029.999	2.058
Kassekredit	-8.786.047	-6.690
	-5.756.048	-4.632

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. 824.000 kr. pr. år.

Selskabet har indgået en selskabsadministrationsaftale med Difko Administration A/S. Administrationsvederlaget udgør p.t. ca. 430.000 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. 4% 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%	448.112.000	56.310
6,0% / 8,0%	483.112.000	67.125
5,5% / 8,0%	524.512.000	79.919
5,0% / 8,0%	574.012.000	95.216
4,5% / 8,0%	634.712.000	113.973

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	234.534.000 kr.
K/S Difko 57	<u>289.978.000 kr.</u>
Total andel ejet af K/S Difko 57	<u>524.512.000 kr.</u>

Valuta og renterisici

Selskabet har pr. 31. december 2015 følgende låneforpligtelser:

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

- Et 2% obligationslån med en restgæld på 152,1 mio. kr.
- Et EUR-lån på 1,7 mio. svarende til 12,4 mio. kr. med variabel rente med aktuel rente på 0,46%.

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 1,08%.
- Et rentetilpasningslån på 67 mio. kr. svarende til kursværdi på 76,4 mio. kr. med fast rente på 4,21% indtil 2020.
- Et 2% obligationslån med en restgæld på 34,7 mio. kr.
- En kreditaftale med Nykredit Bank med trækingsret op til 25,5 mio. kr.

K/S Difko 57's andel af den samlede belåning udgør 238,4 mio. kr.

Ændring af rentesatsen på selskabets lån med årlig rentetilpasning med restgæld på 61,4 mio. kr., med 1 procentpoint, vil påvirke det årlige resultat med ca. 0,6 mio. kr.

Noter

	2015	2014
	kr.	t.kr.
2. Lejeindtægter		
Leje	32.961.555	31.297
Refunderede afskrivninger og fyrrumsleje	1.625.107	1.378
Andre indtægter	878.879	152
Tab på lejere	0	-5
	35.465.541	32.822
3. Driftsomkostninger		
Vedligeholdelses- og indretningsomkostninger	348.136	1.313
Andel af varme og fællesomkostninger	1.059.011	814
Andel af centerforeningskontingent	8.800	3
Andel af centermanager	945.387	968
Konsulenthonorar	276.680	277
Vederlag til Difko Administration A/S	824.039	782
Udlejnings- og markedsføringsomkostninger	832.020	801
	4.294.073	4.958
4. Administrationsomkostninger		
Bestyrelsesvederlag	459.000	411
Vederlag til Difko Administration A/S	430.436	428
Revision, K/S Difko LVII	78.600	74
Revision, herningCentret I/S	20.550	27
Revision, Ejerlejlighedsforeningen	7.050	4
Anden revisorassistance	1.000	1
Konsulenthonorar	188.478	0
Møder og rejser	241.192	118
Omkostninger vedrørende trykning af årsrapporter og udarbejdelse af skatteredeclarationer	4.679	0
Porto m.v.	28.226	20
Juridisk assistance	0	40
Inkassoomkostninger, kommanditister	13.813	
Regulering af hensættelse til tab	0	11
Diverse	66.557	69
	1.539.581	1.203

Selskabet har ingen ansatte.

Noter

	2015 kr.	2014 t.kr.
5. Værdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld, netto		
Værdiregulering af investeringsejendomme	-3.200.000	12.700
Værdiregulering af prioritetsgæld	6.738.465	-4.445
Valutakursregulering af prioritetsgæld	-141.767	124
Kursgevinst/-tab ved afdrag på prioritetsgæld	461	-1.016
	3.397.159	7.363
6. Renter, netto		
Prioritetsgæld	-7.060.829	-8.010
Banker	-332.385	-397
Renter af mellemregning K/S og I/S	-154.000	-154
Låneomkostninger	-374	0
Diverse	-8.935	-8
Finansielle udgifter i alt	-7.556.523	-8.569
Banker	6.458	30
Kommanditisttilgodehavender	46.197	
Regulering af hensættelse til tab	500.000	
Tab på investorrente	-120.896	438
Finansielle indtægter i alt	431.759	468
	-7.124.764	-8.101
7. Reguleringer og tab, kommanditisttilgodehavender		
Indgået på tidligere afskrevne kommanditisttilgodehavender	14.000	5
Tab på kommanditisttilgodehavender	-125.541	0
	-111.541	5

Noter

	31.12.2015 kr.	31.12.2014 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.	500.588.159	489.971
Årets tilgang	9.220.679	10.617
Kostpris 31.12.	509.808.838	500.588
Værdiregulering til dagsværdi 01.01.	17.903.711	5.204
Årets værdiregulering	-3.200.000	12.700
Værdiregulering til dagsværdi 31.12.	14.703.711	17.904
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	524.512.549	518.492
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	5,6%	5,6%
Ejendomsværdi pr. 01.10.2014 udgør 258.500.000 kr. (kontant), heraf grundværdi 49.797.600 kr.		
9. Tilgodehavender hos kommanditister		
Indskud fra kommanditister (heraf er 7,3 mio. kr. rente)	9.984.657	10.502
Hensættelse til imødegåelse af tab	-6.100.000	-6.600
	3.884.657	3.902
Hele tilgodehavendet er forfaldent.		

Noter

	31.12.2015	31.12.2014
	kr.	t.kr.
	<u> </u>	<u> </u>
10. Likvide beholdninger		
Indlånskonto	3.029.999	2.058
	<u>3.029.999</u>	<u>2.058</u>
11. Stamkapital		
3.544 kommanditanparter a 50.000 kr.	<u>177.200.000</u>	<u>177.200</u>
Tilbagebetalt kapital:		
Saldo 01.01.	-38.984.000	-31.896
Årets tilbagebetaling	-7.088.000	-7.088
	<u>-46.072.000</u>	<u>-38.984</u>
3.544 kommanditanparter a 37.000 kr.	<u>131.128.000</u>	<u>138.216</u>
Den hertil svarende stamkapital udgør:		
3.544 kommanditanparter a 50.000 kr.	<u>177.200.000</u>	

På grundlag af de foretagne nedskrivninger på tilgodehavende hos kommanditister på 6,1 mio. kr., jf. note 9, og egne anparter, kan en tilsvarende nedskrivning af resthæftelsen beregnes til ca. 5,0 mio. kr.

Selskabet har i årets løb erhvervet 101 anparter. Selskabets beholdning af egne anparter udgør 308 stk., svarende til 8,7% af stamkapitalen. Én anpart er erhvervet/tilbagetaget fra kommanditist, som har misligholdt indbetalingsforpligtelserne i henhold til tegningsaftalen. Resten 100 anparter er tilbagekøbt af selskabet, jf. købstilbud fremsendt til investorerne.

Noter

	31.12.2015 kr.	31.12.2014 t.kr.
12. 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.	-250.715	-375
Årets regulering	-141.767	124
	-392.482	-251
	-10.941.019	-10.799
Kursreguleringer omfatter såvel realiserede som urealiserede gevinster og tab.		
13. Overført resultat		
Saldo 01.10.	118.236.581	92.225
Overført, jf. resultatdisponeringen	25.934.508	25.804
Køb/salg af egne anparter	-6.154.000	0
Udlodning egne anparter	414.000	207
	138.431.089	118.236

Noter

	31.12.2015 kr.	31.12.2014 t.kr.
14. 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	9.445.283	12.076
	<u>76.445.283</u>	<u>79.076</u>
Nykredit, var. 1,18%, 12 mdr., opr. nom. EUR 4.432.600 (ejerlejlighed nr. 2-4)	33.078.277	32.995
Kursregulering	96.890	12
	<u>33.175.167</u>	<u>33.006</u>
Nykredit, var. 1,18%, 12 mdr., opr. nom. EUR 2.144.400 (ejerlejlighed nr. 2-4)	16.002.585	15.962
Kursregulering	46.874	6
	<u>16.049.459</u>	<u>15.968</u>
Nykredit, 2,00%, opr. 34.743.000 kr. (ejerlejlighed nr. 2-4)	34.743.000	33.252
Kursregulering	-3.326.989	0
	<u>31.416.011</u>	<u>33.252</u>
Nykredit, var. 0,91%, 12 mdr., opr. nom. EUR 1.208.000 (ejerlejlighed nr. 1), 50%	6.185.706	6.629
Kursregulering	18.557	7
	<u>6.204.263</u>	<u>6.636</u>
Nykredit, 2,00%, opr. 80.477.500 kr. (ejerlejlighed nr. 1), 50%	76.030.892	79.361
Kursregulering	-919.213	0
	<u>75.111.679</u>	<u>79.361</u>

Noter

	31.12.2015	31.12.2014
	kr.	t.kr.
	<u> </u>	<u> </u>
14. Prioritetsgæld, fortsat		
Prioritetsgæld i alt	238.401.862	247.299
Heraf forfalder inden for 1 år	-3.859.305	-3.790
	<u>234.542.557</u>	<u>243.509</u>
Efter 5 år eller senere forfalder	<u>215.660.110</u>	<u>227.643</u>
Nominel restgæld udgør	<u>233.040.461</u>	<u>235.199</u>
15. Anden gæld		
Skyldige håndværkere m.v. vedrørende ombygning	2.648.750	934
Skyldig merværdiafgift	1.288.491	957
Øvrige kreditorer	1.855.746	1.858
	<u>5.792.987</u>	<u>3.749</u>

Hovedtal pr. anpart (1/3544)

	2015 kr.	2014 kr.
Udvikling i egenkapital		
Regnskabsmæssig egenkapital, primo	69.315	63.941
Årets resultat	7.278	7.316
Kontant tilbagebetaling	-2.000	-2.000
Køb/salg af egne anparter	-1.736	0
Udlodning egne anparter	117	58
Regnskabsmæssig egenkapital, ultimo	72.973	69.315
Regnskabsmæssig egenkapital, ultimo - reguleret for egne anparter	79.919	73.615
Regnskabsmæssig værdi af ejendom	148.000	146.301
Skattemæssig opgørelse		
Resultat før værdiregulering og finansiering	8.361	7.523
Vedligeholdelsesudgifter, skattemæssigt anset for forbedring	-16	101
Overført fra ombygning til fradrag for vedligeholdelse	0	0
Ikke fradragsberettigede omkostninger	4	14
Renteindtægter	122	132
Korrektion renter tilgodehavende hos kommanditister	-12	-113
Renteudgifter	-2.132	-2.418
Valutakursregulering af prioritetsgæld	-30	35
Låneomkostninger	-2	-2
Skattepligtigt resultat før skattemæssige afskrivninger	6.295	5.272

Vedrørende opgørelsen af afskrivninger henvises til
"Redegørelse til kommanditisterne til brug for selvangivelsen for 2015".

Akkumulerede, realiserede kurstab pr. 31.12.2015 på
danske obligationer andrager kr. (69) pr. anpart (til brug for
eventuel fradragsopgørelse).