

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

Dato 14. april 2016

## Årsrapport 2015

Årsrapporten for 2015 er nu offentliggjort og kan ses på [www.difko.dk](http://www.difko.dk). I årsrapporten kan du læse den detaljerede beretning om selskabets drift, resultat og forventninger til fremtiden.

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

### Årets resultat

Årets resultat blev et overskud på 25,8 mio. kr. mod budgetteret 30,2 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 ultimo april 2016.

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.

### Ejerstruktur/salgsmuligheder

Ledelsen har i 2015 fortsat undersøgelser af mulighederne for ændret ejerstruktur af herningCentret og herunder vurdering af salgsmuligheder. Der er endnu ikke endelig afklaring af mulighederne og undersøgelserne vil fortsætte i det kommende år.

### Handelspris på anparterne

Anparter i K/S Difko 57 handles p.t. til ca. 56.000 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.

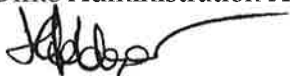
**Redegørelsen fra Deloitte er det eneste materiale, der udsendes til brug for selvangivelsen for 2015, hvorfor det er meget vigtigt, at du gemmer det til senere brug. Bilaget kan endvidere findes på [www.difko.dk](http://www.difko.dk).**

**Hjemmeside**

På Difkos hjemmeside – [www.difko.dk](http://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 2015	Regnskab 2015	Afvigelse	Budget 2016	Budget 2017
----------------	------------------	-----------	----------------	----------------

**SELSKABETS RESULTAT/BUDGET (TKR):**

Antal anparter	3.544				
Lejeindtægter	33.930	35.466	1.536	35.299	37.050
Driftsomkostninger	-5.384	-4.294	1.090	-5.506	-5.509
Nettoleje	28.546	31.171	2.626	29.793	31.541
Administration	-1.180	-1.540	-360	-1.373	-1.385
<b>RESULTAT FØR RENTER</b>	<b>27.366</b>	<b>29.632</b>	<b>2.266</b>	<b>28.420</b>	<b>30.156</b>
Renteudgifter:					
Prioritetsgæld	-7.069	-7.061	8	-7.163	-7.259
Låneomkostninger	0	0	0	0	0
Øvrige	-77	-163	-86	-77	0
I alt	-7.146	-7.224	-78	-7.240	-7.259
Renteindtægter:					
Kommanditisttilgodehavende	0	314	314	0	0
Bankrenter m.v.	-379	-326	53	-431	-196
I alt	-379	-12	367	-431	-196
<b>NETTORENTER</b>	<b>-7.525</b>	<b>-7.236</b>	<b>289</b>	<b>-7.670</b>	<b>-7.456</b>
<b>RESULTAT FØR VÆRDIREGULERING</b>	<b>19.841</b>	<b>22.396</b>	<b>2.555</b>	<b>20.750</b>	<b>22.700</b>
Værdiregulering/afskrivninger	10.400	3.397	-7.003	5.200	5.400
Ekstraordinære poster	0	0	0	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>30.241</b>	<b>25.793</b>	<b>-4.448</b>	<b>25.950</b>	<b>28.100</b>
Værdipapirer/likviditet ultimo	2.578	-5.756	-8.334	-1.952	9.995
Ejendom ultimo	539.492	524.513	-14.979	544.713	550.113
Prioritetsgæld og anlægslån ultimo	255.789	238.402	-17.387	246.777	242.347
Egenkapital ultimo	269.220	258.618	-10.602	278.096	299.724

**RESULTAT/BUDGET DKK PR. ANPART:**

Resultat før renter og afskrivninger	7.721	8.365	644	8.020	8.508
Renteindtægter	-107	-31	76	-122	-55
Renteudgifter	-2.016	-2.132	-116	-2.043	-2.048
Kursregulering prioritetsgæld m.v.	0	-32	-32	0	0
Straksfradrag/overført vedligeholdelse	-2.991	-2.602	389	-4.233	0
Underskudsfrømsel	140	-821	-961	1.125	-3.658
Resultat før afskrivninger	2.747	2.747	0	2.747	2.747
Skattemæssige afskrivninger	-2.747	-2.747	0	-2.747	-2.747
<b>SKATTEMÆSSIGT RESULTAT</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Tilbagebetaling</b>	<b>2.000</b>	<b>2.000</b>	<b>0</b>	<b>2.000</b>	<b>2.000</b>

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

07.04.2016

Nedenstående oversigt viser selskabets realiserede drift og likviditet pr. anpart til dato. I oversigten kan De også læse budgettal frem til 2017.

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 for 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	6.275	-2.747	0	52,2%	0	2.000	2.000	-16.184
2016	1.622	-2.747	0	52,2%	0	2.000	2.000	-14.184
2017	6.405	-2.747	0	52,2%	0	2.000	2.000	-12.184

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. 98.886 pr. 31. december 2017.

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

07.04.2016

Nedenstående oversigt viser selskabets realiserede drift og likviditet pr. anpart til dato. I oversigten kan De også læse budgettal frem til 2017.

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	6.275	-2.747	0	28,3%	0	2.000	2.000	-21.555
2016	1.622	-2.747	0	27,3%	0	2.000	2.000	-19.555
2017	6.405	-2.747	0	26,3%	0	2.000	2.000	-17.555

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. 98.886 pr. 31. december 2017.