

# K/S DIFKO LVII (57)

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

## Årsrapport 2016



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. april 2017

---

Henning Foldager  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors erklæringer	6
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	29

## Selskabsoplysninger

### Selskab

K/S Difko LVII (57)

Sønderlandsgade 44

7500 Holstebro

CVR. nr.: 24 25 10 71

Hjemstedskommune: Holstebro

29. regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### 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

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 8. marts 2017

### Som komplementar

Kodif LVII (57) ApS

### Direktion

Henning Foldager

### Bestyrelse

Allan Peter Høj  
formand

Hasse Kjærsgaard Larsen

Jesper Larsen

Bent Hansen

Preben Trier Thomasen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Difko LVII (57)

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Difko LVII for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning, fortsat

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning, fortsat

revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 8. marts 2017

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

Torben Aunbøl  
statsautoriseret revisor

Jens Lauridsen  
statsautoriseret revisor



## Hoved- og nøgletal

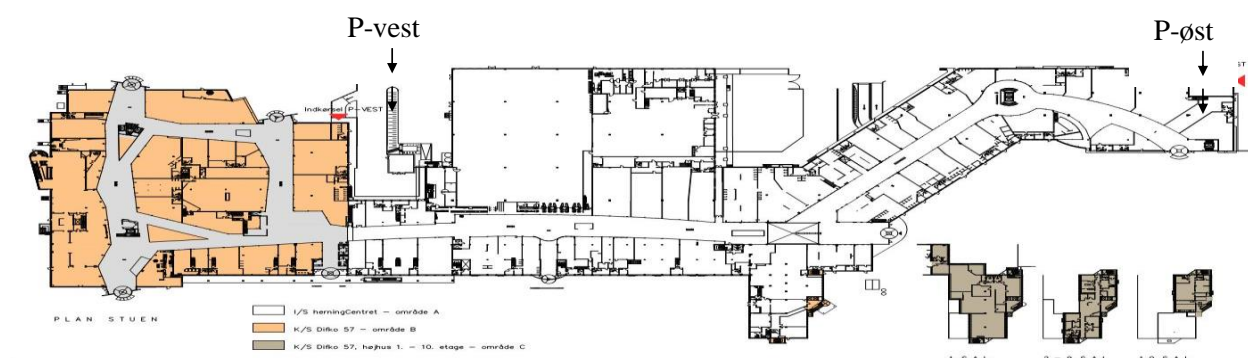
Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal, (2012 alene 3 mdr.):




	2016 (12 mdr.)	2015 (12 mdr.)	2014 (12 mdr.)	2013 (12 mdr.)	2012 (3 mdr.)
<b>Resultatopgørelse (t.kr.)</b>					
Nettoleje	31.953	31.171	27.864	26.424	6.181
Administrationsomkostninger	-1.174	-1.540	-1.203	-1.006	-388
Resultat før værdiregulering og finansiering	30.779	29.632	26.661	25.418	5.793
Værdiregulering af investeringsejendomme	845	3.397	7.363	15.176	-1.095
Resultat før finansiering	31.624	33.029	34.024	40.594	4.698
Renter, netto	-7.027	-7.125	-8.101	-8.793	-2.489
Ordinært resultat	24.597	25.904	25.923	31.802	2.209
Reguleringer og tab, kommanditisttilgodehavender	-85	-112	5	0	-17
Årets resultat	24.512	25.792	25.928	31.802	2.192
	<b>2016 31.12.</b>	<b>2015 31.12.</b>	<b>2014 31.12.</b>	<b>2013 31.12.</b>	<b>2012 31.12.</b>
<b>Balance pr. 31.12. (t.kr.)</b>					
Investeringsejendomme	541.390	524.513	518.492	495.175	472.941
Tilgodehavender hos kommanditister	3.806	3.885	3.902	3.621	4.092
Likvide beholdninger / værdipapirer	2.800	3.030	2.058	4.707	15.642
Andre aktiver	61	816	73	814	555
Aktiver i alt	548.056	532.243	524.525	504.317	493.229
Egenkapital	276.660	258.618	245.653	226.606	199.070
Langfristede gældsforpligtelser	245.419	244.099	253.555	247.355	283.711
Kortfristede gældsforpligtelser	25.977	29.526	25.317	30.356	10.448
Passiver i alt	548.056	532.243	524.525	504.317	493.229
	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Nøgletal</b>					
Antal anparter	3.544	3.544	3.544	3.544	3.544
Egne anparter	-309	-308	-207	-207	-192
Faktisk antal anparter	3.235	3.236	3.337	3.337	3.352
Resultat pr. faktisk anpart (kr.)	7.577	7.970	7.770	9.530	654
Egenkapital pr. faktisk anpart (kr.)	85.521	79.919	73.615	67.907	59.389
Tilbagebetalinger pr. anpart (kr.)	2.000	2.000	2.000	1.000	0
Nettosalgpris pr. anpart (kr.) pr. 31.12. iflg. Dansk OTC A/S	58.125	54.125	52.125	48.125	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.



-  I/S herningCentret – område A
-  K/S Difko 57 – område B
-  K/S Difko 57 – kontorCentret 1. - 10. Sal – område C

Område A, som ejes af herningCentret I/S, omfatter ca. 24.500 m<sup>2</sup> fordelt på 21.400 m<sup>2</sup> butiksareal (inkl. fællesarealer) og 3.100 m<sup>2</sup> kontorareal.

Område B, som ejes af K/S Difko 57, omfatter ca. 11.200 m<sup>2</sup> butiksareal (inkl. fællesarealer).

Område C, som ejes af K/S Difko 57, omfatter ca. 5.300 m<sup>2</sup> kontorareal.

Totalt set omfatter herningCentret ca. 41.000 m<sup>2</sup> fordelt på ca. 80 butikslejemål på i alt ca. 32.600 m<sup>2</sup> og 10 kontorlejemål på i alt ca. 8.400 m<sup>2</sup>.

Område A udgør ca. 60% af centret, og område B og C udgør ca. 40%. K/S Difko 57 ejer således inkl. ejerandelen i herningCentret I/S ca. 70% af hele centret.

Herudover har herningCentret 1.300 p-pladser, hvoraf 250 er indendørs (P-vest og P-øst).

## Ledelsesberetning - fortsat

I 2016 er der gennemført om- og tilbygning af centrets østlige ende, hvorved der er etableret fem nye detailbutikker/restauranter. I forbindelse med byggeriet er der også sket en mindre udvidelse af parkeringskælder ligesom tilkørselsforhold til p-pladser er forbedret. Selskabets andel af det samlede projekt udgør ca. 18 mio.kr.

herningCentret har i 2016 i forhold til sidste år haft en fremgang på 1% i omsætning og på 7% i antal besøgende. Fremgangen er tilfredsstillende sammenlignet med den gennemsnitlige udvikling i øvrige danske centre.

Udlejningssituationen for butiksdelen har været meget tilfredsstillende gennem 2016. Ved årets udgang var der ét ledigt lejemål på ca. 400 m<sup>2</sup>, som har afventet afslutning af forhandling med mulig lejer, hvilket er sket i marts 2017.

For kontordelen er markedsforholdene mere vanskelige, og ved årets udgang var ca. 2.000 m<sup>2</sup> ledige. Der er derfor fortsat ekstra stor fokus på udlejning af de ledige kontorarealer, og der må fortsat forventes længere perioder med tomgang.

### Økonomisk udvikling

Årets resultat udviser et overskud på 24.512.328 kr. mod et budgetteret overskud på 25.950.000 kr.

Resultatet før værdiregulering og finansiering har været 2,3 mio. kr. bedre end budgetteret.

Værdireguleringen af ejendommen har været positiv med 0,8 mio.kr., der består af en positiv værdiregulering af butiksdelen med 9,1 mio.kr. og en negativ værdiregulering af kontordelen med -8,3 mio.kr.

## Ledelsesberetning - fortsat

### Økonomisk udvikling (fortsat)

Ledelsen betragter resultatet som tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør ved regnskabsårets udløb 276.660.398 kr., svarende til 85.521 kr. pr. faktisk anpart (reguleret for egne anparter).

Selskabets soliditet – dvs. egenkapital i procent af samlede aktiver – udgjorde pr. 31. december 2016 ca. 51%.

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 2016 fortsat undersøgt og vurdereret salgsmulighederne. Bestyrelsen blev på generalforsamlingen den 6. april 2017 bemyndiget til at igangsætte salgsprocessen. Det er forventningen af salgsprocessen kan afsluttes ultimo 2018 eller i løbet af 2019.

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 2017 på ca. 29 mio. kr., hvoraf ca. 23,7 mio. kr. kommer fra driften og ca. 5,4 mio. kr. fra værdireguleringer.

## Ledelsesberetning - fortsat

### Resultatdisponering

Bestyrelsen foreslår årets positive resultat, 24.512.328 kr., disponeret således:

	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Kursreguleringskonto	206.450
Overført resultat	<u>24.305.878</u>
	<u><b>24.512.328</b></u>

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

Resthæftelsen udgør herefter 15.000 kr. pr. anpart eller i alt 53.160.000 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.

Virksomheden har som følge af ændring af årsregnskabsloven ændret anvendt regnskabspraksis på måling af gældsforpligtelsen vedrørende investeringsejendomme. Gælden vedrørende investerings-ejendomme er hidtil målt til dagsværdi, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris. Ved ændringen har virksomheden anvendt lempelsesbekendtgørelser til årsregnskabsloven og anvendt dagsværdien primo som amortiseret kostpris. Der er derfor ikke ændret sammenligningstal.

Årsregnskabet er bortset herfra aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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.

## **Anvendt regnskabspraksis - fortsat**

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.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renovationsarbejder o.l.

### **Investeringsejendomme under udførelse**

Investeringsejendomme 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 andre finansielle forpligtelser**

Prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

## **Anvendt regnskabspraksis - fortsat**

### **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.

### **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>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Lejeindtægter	2	36.513.581	35.466
Driftsomkostninger	3	-4.560.208	-4.294
<b>Nettoleje</b>		<b>31.953.373</b>	<b>31.172</b>
Administrationsomkostninger	4	-1.174.221	-1.540
<b>Resultat før værdiregulering og finansiering</b>		<b>30.779.152</b>	<b>29.632</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	5	844.843	3.397
<b>Resultat før finansiering</b>		<b>31.623.995</b>	<b>33.029</b>
Renter, netto	6	-7.027.116	-7.125
<b>Ordinært resultat</b>		<b>24.596.879</b>	<b>25.904</b>
Reguleringer og tab, kommanditisttilgodehavender	7	-84.551	-112
<b>Årets resultat</b>		<b>24.512.328</b>	<b>25.792</b>

Resultatdisponering

**Resultatdisponeringen fremgår af ledelsesberetningen**

**Balance****Aktiver**

	Note	31.12.2016 kr.	31.12.2015 t.kr.
Investeringsjendomme	8	541.389.520	524.512
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>541.389.520</b>	<b>524.512</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>541.389.520</b>	<b>524.512</b>
Tilgodehavender hos kommanditister	9	3.806.200	3.885
Tilgodehavender i øvrigt		60.673	816
Likvide beholdninger	10	2.799.613	3.030
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>6.666.486</b>	<b>7.731</b>
<b>Aktiver</b>		<b>548.056.006</b>	<b>532.243</b>

**Passiver**

Stamkapital	11	124.040.000	131.128
Kursreguleringskonto, netto	12	-10.734.569	-10.941
Overført resultat	13	163.354.967	138.431
<b>Egenkapital</b>		<b>276.660.398</b>	<b>258.618</b>
Prioritetsgæld	14	241.627.169	234.542
Deposita, langfristede gældsforpligtelser		3.791.730	3.823
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>245.418.899</b>	<b>238.365</b>
Kortfristet del af prioritetsgæld	14	4.668.098	3.859
Udlån mellem K/S Difko LVII og herningCentret I/S		0	4.000
Kassekredit		5.329.694	8.786
Skyldig tilbagebetaling til kommanditisterne		7.088.000	7.088
Deposita, kortfristede gældsforpligtelser		5.768.543	5.734
Anden gæld	15	3.122.374	5.793
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>25.976.709</b>	<b>35.260</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>271.395.608</b>	<b>273.625</b>
<b>Passiver</b>		<b>548.056.006</b>	<b>532.243</b>

Pantsætninger er vist på side 20

Eventualforpligtelser er vist på side 20

## Pengestrømsopgørelse

	2016 kr.	2015 t.kr.
Resultat før værdiregulering og finansiering	30.779.152	29.632
Ændring i nettoaktiver	-5.915.125	1.301
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>	<b>24.864.027</b>	<b>30.933</b>
Finansiering	-7.295.542	-7.550
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>	<b>17.568.485</b>	<b>23.383</b>
<b>Investeringsaktiviteter</b>		
Køb af materielle anlægsaktiver	-16.032.128	-9.221
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>-16.032.128</b>	<b>-9.221</b>
<b>Finansieringsaktiviteter</b>		
Optagelse af / afdrag på lang gæld	7.897.278	-2.789
Indbetaling fra kommanditister	262.332	331
Udlodning til kommanditister	-6.470.000	-6.674
Køb/salg af egne anparter	0	-6.154
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>1.689.610</b>	<b>-15.286</b>
Årets likviditetsvirkning	3.225.967	-1.124
Likvide midler 01.01.	-5.756.048	-4.632
<b>Likvide midler 31.12.</b>	<b>-2.530.081</b>	<b>-5.756</b>
Likviditeten kan specificeres som følger:		
Likvider	2.799.613	3.030
Kassekredit	-5.329.694	-8.786
	<b>-2.530.081</b>	<b>-5.756</b>

## **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. 868.000 kr. pr. år.

Selskabet har indgået en selskabsadministrationsaftale med Difko Administration A/S. Administrationsvederlaget udgør p.t. ca. 433.000 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:

<b>Afkastkrav Butik/kontor</b>	<b>Værdi af centret (kr.)</b>	<b>Egenkapital pr. faktisk anpart (kr.)</b>
6,5% / 8,0%	459.790.000	60.278
6,0% / 8,0%	497.190.000	71.836
<b>5,5% / 8,0%</b>	<b>541.390.000</b>	<b>85.521</b>
5,0% / 8,0%	594.490.000	101.904
4,5% / 8,0%	659.390.000	121.959

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	269.095.000 kr.
K/S Difko 57	<u>272.295.000 kr.</u>
Total andel ejet af K/S Difko 57	<u>541.390.000 kr.</u>

### Valuta og renterisici

Selskabet har pr. 31. december 2016 følgende låneforpligtelser:

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

- Et 2% obligationslån med en restgæld på 143,5 mio. kr.
- Et 2,5% obligationslån med en restgæld på 24,4 mio. kr.
- Et EUR-lån på 1,5 mio. svarende til 11,4 mio. kr. med variabel rente med aktuel rente på 0,53%.

#### 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 76,0 mio. kr. med fast rente på 4,21% indtil 2020.
- Et 2% obligationslån med en restgæld på 31,5 mio. kr.
- En kreditaftale med Nykredit Bank med trækingsret op til 15,3 mio. kr.

K/S Difko 57's andel af den samlede belåning udgør 246,3 mio. kr.

Ændring af rentesatsen på selskabets lån med årlig rentetilpasning med restgæld på 60,0 mio. kr., med 1 procentpoint, vil påvirke det årlige resultat med ca. 0,6 mio. kr.

## Noter

	2016 kr.	2015 t.kr.
<b>2. Lejeindtægter</b>		
Leje	34.707.953	32.962
Refunderede afskrivninger og fyrrumsleje	1.608.980	1.625
Andre indtægter	196.648	879
Tab på lejere	0	0
	<b>36.513.581</b>	<b>35.466</b>
<b>3. Driftsomkostninger</b>		
Vedligeholdelses- og indretningsomkostninger	581.324	348
Andel af varme og fællesomkostninger	847.267	1.059
Andel af centerforeningskontingent	11.519	9
Andel af centermanager	984.516	945
Konsulentonorar	279.701	277
Vederlag til Difko Administration A/S	867.699	824
Udlejnings- og markedsføringsomkostninger	988.182	832
	<b>4.560.208</b>	<b>4.294</b>
<b>4. Administrationsomkostninger</b>		
Bestyrelsesvederlag	379.000	459
Vederlag til Difko Administration A/S	433.474	430
Revision	101.050	107
Anden revisorassistance	1.000	1
Konsulentonorar	52.877	188
Møder og rejser	103.274	241
Diverse	103.546	114
	<b>1.174.221</b>	<b>1.540</b>

Selskabet har ingen ansatte.

## Noter

	2016 kr.	2015 t.kr.
<b>5. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering af investeringsejendomme	844.843	-3.200
Værdiregulering af prioritetsgæld	0	6.738
Valutakursregulering af prioritetsgæld	0	-142
Kursgevinst/-tab ved afdrag på prioritetsgæld	0	1
	<b>844.843</b>	<b>3.397</b>
<b>6. Renter, netto</b>		
Prioritetsgæld	-7.359.657	-7.061
Banker	-238.067	-332
Renter af mellemregning K/S og I/S	-134.750	-154
Diverse	-7.974	-9
<b>Finansielle udgifter i alt</b>	<b>-7.740.448</b>	<b>-7.556</b>
Banker	0	6
Amortisering til kostpris	238.456	0
Valutakursregulering af prioritetsgæld	206.450	0
Kommanditisttilgodehavender	68.426	
Regulering af hensættelse til tab	200.000	
Tab på investorrente	0	425
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>713.332</b>	<b>431</b>
	<b>-7.027.116</b>	<b>-7.125</b>
<b>7. Reguleringer og tab, kommanditisttilgodehavender</b>		
Indgået på tidligere afskrevne kommanditisttilgodehavender	14.000	14
Tab på kommanditisttilgodehavender	-98.551	-126
	<b>-84.551</b>	<b>-112</b>



## Noter

	31.12.2016 kr.	31.12.2015 t.kr.
<b>8. Materielle anlægsaktiver, ejendomme</b>		
<b>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</b>		
Kostpris 01.01.	509.808.838	500.588
Årets tilgang	16.032.128	9.220
<b>Kostpris 31.12.</b>	<b>525.840.966</b>	<b>509.808</b>
Værdiregulering til dagsværdi 01.01.	14.703.711	17.904
Årets værdiregulering	844.843	-3.200
<b>Værdiregulering til dagsværdi 31.12.</b>	<b>15.548.554</b>	<b>14.704</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.</b>	<b>541.389.520</b>	<b>524.512</b>
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	5,6%	5,6%
Ejendomsværdi pr. 01.10.2015 udgør 205.061.509 kr. (kontant), heraf grundværdi 50.405.150 kr.		
<b>9. Tilgodehavender hos kommanditister</b>		
Indskud fra kommanditister (heraf er 7,1 mio. kr. rente)	9.706.200	9.985
Hensættelse til imødegåelse af tab	-5.900.000	-6.100
	<b>3.806.200</b>	<b>3.885</b>
Hele tilgodehavendet er forfaldent.		

## Noter

	31.12.2016 kr.	31.12.2015 t.kr.
<b>10. Likvide beholdninger</b>		
Indlånskonto	2.799.613	3.030
	<b>2.799.613</b>	<b>3.030</b>
<b>11. Stamkapital</b>		
3.544 kommanditanparter a 50.000 kr.	<b>177.200.000</b>	<b>177.200</b>
Tilbagebetalt kapital:		
Saldo 01.01.	-46.072.000	-38.984
Årets tilbagebetaling	-7.088.000	-7.088
	<b>-53.160.000</b>	<b>-46.072</b>
3.544 kommanditanparter a 35.000 kr.	<b>124.040.000</b>	<b>131.128</b>
Den hertil svarende stamkapital udgør:		
3.544 kommanditanparter a 50.000 kr.	<b>177.200.000</b>	

På grundlag af de foretagne nedskrivninger på tilgodehavende hos kommanditister på 5,9 mio. kr., jf. note 9, og egne anparter, kan en tilsvarende nedskrivning af resthæftelsen beregnes til ca. 5,7 mio. kr.

Selskabet har i årets løb erhvervet 1 anpart. Selskabets beholdning af egne anparter udgør 309 stk., svarende til 8,7% af stamkapitalen. Anparten er erhvervet/tilbagetaget fra kommanditist, som har misligholdt indbetalingsforpligtelserne i henhold til tegningsaftalen.

## Noter

	31.12.2016 kr.	31.12.2015 t.kr.
<b>12. Kursreguleringskonto, netto</b>		
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.	-392.482	-251
Årets regulering	206.450	-142
	<b>-186.032</b>	<b>-393</b>
	<b>-10.734.569</b>	<b>-10.941</b>

Kursreguleringer omfatter såvel realiserede som urealiserede gevinster og tab.

### 13. Overført resultat

Saldo 01.10.	138.431.089	118.236
Overført, jf. resultatdisponeringen	24.305.878	25.935
Køb/salg af egne anparter	0	-6.154
Udlodning egne anparter	618.000	414
	<b>163.354.967</b>	<b>138.431</b>

## Noter

	31.12.2016 kr.	31.12.2015 t.kr.
<b>14. Prioritetsgæld</b>		
<b>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</b>		
Nykredit, 4,21%, opr. 67.000.000 kr.	76.051.730	76.445
Nykredit, var. 1,08%, 12 mdr., opr. nom. EUR 4.432.600	33.046.616	33.175
Nykredit, var. 1,08%, 12 mdr., opr. nom. EUR 2.144.400	15.987.269	16.049
Nykredit, 2,00%, opr. 34.743.000 kr.	31.529.753	31.416
Nykredit, var. 0,53%, 12 mdr., opr. nom. EUR 1.208.000	5.720.498	6.204
Nykredit, 2,00%, opr. 80.477.500 kr.	71.763.561	75.112
Nykredit, 2,50%, opr. 12.601.500 kr.	12.195.840	0
	<u>246.295.267</u>	<u>238.401</u>
Heraf forfalder inden for 1 år	-4.668.098	-3.859
	<u><b>241.627.169</b></u>	<u><b>234.542</b></u>
Efter 5 år eller senere forfalder	<u>214.215.834</u>	<u>215.660</u>
Nominel restgæld udgør	<u>241.166.021</u>	<u>233.040</u>
<b>15. Anden gæld</b>		
Skyldige håndværkere m.v. vedrørende ombygning	687.439	2.649
Skyldig merværdiafgift	1.506.099	1.288
Øvrige kreditorer	928.836	1.856
	<u><b>3.122.374</b></u>	<u><b>5.793</b></u>

**Hovedtal pr. anpart (1/3544)**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Udvikling i egenkapital</b>		
Regnskabsmæssig egenkapital, primo	72.973	69.315
Årets resultat	6.917	7.278
Kontant tilbagebetaling	-2.000	-2.000
Køb/salg af egne anparter	0	-1.737
Udlodning egne anparter	174	117
<b>Regnskabsmæssig egenkapital, ultimo</b>	<b>78.064</b>	<b>72.973</b>
<b>Regnskabsmæssig egenkapital, ultimo - reguleret for egne anparter</b>	<b>85.521</b>	<b>79.919</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi af ejendom</b>	<b>152.762</b>	<b>148.000</b>
<b>Skattemæssig opgørelse</b>		
Resultat før værdiregulering og finansiering	8.685	8.361
Vedligeholdelsesudgifter, skattemæssigt anset for forbedring	21	-16
Overført fra ombygning til fradrag for vedligeholdelse	0	0
Ikke fradragsberettigede omkostninger	6	4
Renteindtægter	201	122
Tilbageførsel af amortisering af gæld	-67	0
Tilbageførsel af valutakursregulering	-58	0
Korrektion renter tilgodehavende hos kommanditister	13	-12
Renteudgifter	-2.184	-2.132
Valutakursregulering af prioritetsgæld	59	-30
Låneomkostninger	-2	-2
<b>Skattepligtigt resultat før skattemæssige afskrivninger</b>	<b>6.674</b>	<b>6.295</b>

Vedrørende opgørelsen af afskrivninger henvises til "Redegørelse til kommanditisterne til brug for selvangivelsen for 2016".

Akkumulerede, realiserede kurstab pr. 31.12.2016 på danske obligationer andrager kr. (69) pr. anpart (til brug for eventuel fradragsopgørelse).