

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 7. april 2017

## Årsrapport 2016

Årsrapporten for 2016 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 24,5 mio. kr. mod budgetteret 26,0 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 2017.

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. Udbetalingen i 2018 forventes at udgøre ca. 3.000 kr. pr. anpart.

### Salgsmuligheder

Ledelsen har i 2016 fortsat undersøgt og vurderet mulighederne for salgsmuligheder af herningCentret. På selskabets generalforsamling den 6. april 2017 fik bestyrelsen mandat til at sætte en aktiv salgsproces i gang med henblik på at sælge selskabets andel af herningCentret.

Der vil nu blive udarbejdet markedsføringsmateriale og prospekt, hvorefter potentielle købere vil blive kontaktet. Det tidligst forventede tidspunkt for gennemførelse af salget er i 2. halvår 2018.

Det er ikke muligt at informere nærmere om den forventede salgspris på nuværende tidspunkt. Det er imidlertid bestyrelsen vurdering, at den bogførte indre værdi pr. anpart pr. 31. december 2016 som minimum kan realiseres.

### Handelspris på anparterne

Anparter i K/S Difko 57 er senest handlet til ca. 60.000 kr. pr. anpart, hvorfra går handelsomkostninger.

Dansk OTC har desværre besluttet at stoppe med handel med anparter kommanditselskaber, hvorfor der p.t. ikke er en officiel handelssted.

Der arbejdes på en løsning herpå, men såfremt du måtte ønske at sælge din anpart, er velkommen til at kontakte undertegnede i egenskab af direktør for K/S Difko 57.

### **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.

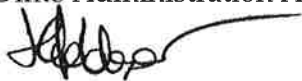
Redegørelsen kan ligeledes anvendes, såfremt du har mulighed for at foretage individuelle afskrivninger.

**Redegørelsen fra Deloitte er det eneste materiale, der udsendes til brug for selvangivelsen for 2016, 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 2016	Regnskab 2016	Afvigelse	Budget 2017	Budget 2018
----------------	------------------	-----------	----------------	----------------

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

Antal anparter		3.544			
Lejeindtægter	35.299	36.514	1.215	38.225	39.633
Driftsomkostninger	-5.506	-4.560	946	-5.290	-5.049
Nettoleje	29.793	31.953	2.161	32.935	34.584
Administration	-1.373	-1.174	199	-1.196	-1.206
<b>RESULTAT FØR RENTER</b>	<b>28.420</b>	<b>30.779</b>	<b>2.360</b>	<b>31.739</b>	<b>33.378</b>
Renteudgifter:					
Prioritetsgæld	-7.163	-7.360	-197	-7.728	-7.903
Låneomkostninger	0	0	0	0	0
Øvrige	-77	-143	-66	0	0
I alt	-7.240	-7.502	-263	-7.728	-7.903
Renteindtægter:					
Kommanditisttilgodehavende	0	68	68	0	0
Bankrenter m.v.	-431	-238	193	-284	-68
I alt	-431	-170	261	-284	-68
<b>NETTORENTER</b>	<b>-7.670</b>	<b>-7.672</b>	<b>-2</b>	<b>-8.012</b>	<b>-7.971</b>
<b>RESULTAT FØR VÆRDIREGULERING</b>	<b>20.750</b>	<b>23.107</b>	<b>2.357</b>	<b>23.727</b>	<b>25.407</b>
Værdiregulering/afskrivninger	5.200	1.290	-3.910	5.400	5.500
Ekstraordinære poster	0	115	115	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>25.950</b>	<b>24.512</b>	<b>-1.438</b>	<b>29.127</b>	<b>30.907</b>
Værdipapirer/likviditet ultimo	-1.952	-2.530	-578	8.151	22.321
Ejendom ultimo	544.713	541.390	-3.323	556.790	562.290
Prioritetsgæld og anlægs lån ultimo	246.777	246.295	-482	251.574	246.661
Egenkapital ultimo	278.096	276.660	-1.436	299.317	320.209

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

Resultat før renter og afskrivninger	8.020	8.712	692	8.957	9.417
Renteindtægter	-122	214	336	-80	-19
Renteudgifter	-2.043	-2.311	-268	-2.181	-2.230
Kursregulering prioritetsgæld m.v.	0	59	59	0	0
Straksfradrag/overført vedligeholdelse	-4.233	-4.336	-103	-2.822	0
Underskudsfrførsel	1.125	409	-716	-1.126	-4.422
Resultat før afskrivninger	2.747	2.747	0	2.748	2.746
Skattemæssige afskrivninger	-2.747	-2.747	0	-2.748	-2.746
<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>3.000</b>

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

06.04.2017

Nedenstående oversigt viser selskabets realiserede drift og likviditet pr. anpart til dato. I oversigten kan De også læse budgettal frem til 2018.

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 Kalen- derår	Andel af resultat før af- skrivning	Skatte- mæssige afskriv- ninger	Skatte- mæssigt resultat	Max. skatte- satser	Skat bespa- relse/ betaling (-)	Kontant indskud (-) /udbe- talinger	Likvi- ditet pr. år	Akku- muleret likvi- ditet
*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	2.346	-2.747	0	52,2%	0	2.000	2.000	-14.184
2017	3.873	-2.747	0	52,2%	0	2.000	2.000	-12.184
2018	7.169	-2.747	0	52,2%	0	3.000	3.000	-9.184

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. 86.000 pr. 31. december 2018.

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

06.04.2017

Nedenstående oversigt viser selskabets realiserede drift og likviditet pr. anpart til dato. I oversigten kan De også læse budgettal frem til 2018.

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 Kalen- derår	Andel af resultat før af- skrivning	Skatte- mæssige afskriv- ninger	Skatte- mæssigt resultat	Min. skatte- satser	Skat bespa- relse/ betaling (-)	Kontant indskud (-) /udbe- talinger	Likvi- ditet pr. år	Akku- muleret likvi- ditet
*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	2.346	-2.747	0	27,3%	0	2.000	2.000	-19.555
2017	3.873	-2.747	0	26,3%	0	2.000	2.000	-17.555
2018	7.169	-2.747	0	25,3%	0	3.000	3.000	-14.555

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. 86.000 pr. 31. december 2018.