

K/S Difko LVII (57)
Sønderlandsgade 44
7500 Holstebro

Redegørelse til kommanditisterne til brug for selvangivelsen for 2016

Efterfølgende redegørelse er udarbejdet til brug for opgørelsen af det skattemæssige resultat for perioden 01.01.2016 - 31.12.2016. Det forudsættes i lighed med tidligere, at kommanditisten har tegnet anparten på udbudstidspunktet.

I de følgende opstillinger er kun vist de beløb, som gælder for samtlige kommanditister, medens der er afsat plads (markeret ved et efterfølgende x) til de beløb, der er individuelle for den enkelte kommanditist.

I lighed med tidligere år er der medtaget en opstilling af det fælles skatteregnskab, som kan anvendes af kommanditister med anparter, der opfylder bestemte forudsætninger. Der henvises til opstillingen på side 8.

Særlige skatteregler for anparter i K/S Difko LVII (57)

De væsentligste særlige skattemæssige forhold er følgende:

- a. Positiv indkomst beskattes som kapitalindkomst. Underskud fra anparter, der er ejet af personer, kan fra og med 2006 ikke fratrækkes i anden indkomst, men skal fremføres til modregning i følgende års positive indkomst i **samme** selskab. Endvidere kan virksomhedsordning og kapitalafkastordning ikke anvendes. Den ændrede beskatning er en følge af udvidelsen af butikscentret i Herning i 2006.
- b. Selskabet udarbejder et fælles skatteregnskab, som kommanditisterne har pligt til at følge. K/S Difko LVII har i skatteregnskabet besluttet at anvende maksimale afskrivningssatser samt kursregulering af tilgodehavende og gæld i fremmed valuta efter lagerprincippet. Kommanditister, der har anvendt etableringskonto/investeringsfond eller af anden grund, f.eks. ved køb af "brugte" anparter har et afvigende afskrivningsgrundlag, skal dog fortsat foretage individuelle afskrivninger.
- c. Selskabet er pålagt en indberetningspligt til skattemyndighederne. Indberetningen oplyser om kommanditisternes andel i skattepligtig indkomst samt ejerandel og ejerperiode.

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af skatteredegørelse

Til kommanditisterne i K/S Difko LVII (57)

Vi har opstillet skatteredegørelsen for indkomståret 2016 på grundlag af virksomhedens regnskab for 2016 og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt. Skatteredegørelsen omfatter tilhørende specifikationer.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere skatteredegørelsen efter gældende skattelovgivning. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Skatteredegørelsen samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af skatteredegørelsen, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille skatteredegørelsen. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt skatteredegørelsen er udarbejdet i overensstemmelse med gældende skattelovgivning.

Skatteredegørelsen er udarbejdet og præsenteret på det grundlag, der er foreskrevet i gældende skattelovgivning med henblik på selskabets overholdelse af lovgivningen. Skatteredegørelsen er således udarbejdet udelukkende med henblik herpå og kan være uegnet til andre formål.

Aarhus, den 08.03.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Torben Aunbøl
statsautoriseret revisor

Jens Lauridsen
statsautoriseret revisor

Underskriftsblad

Nærværende redegørelse for K/S Difko LVII (57) er udfyldt af:

Navn:..... Dato:.....

A. Opgørelse af det skattemæssige driftsresultat

		<u>Pr. anpart (1/3544)</u>	<u>For stk. anparter</u>
1. Resultat af selvstændig virksomhed før renter			
a. Regnskabsmæssigt resultat før værdiregulering og finansiering 30.779.152 kr.	*	8.685	x
b. Ikke-fradragsberettigede omkostninger 22.866 kr.		6	x
c. Vedligeholdelse anset som forbedring 73.964 kr. jf. punkt B2, side 4	*	21	x
d. Skattemæssige afskrivninger, jf. punkt Bc, side 6		x	x
e. Straksfradrag ombygning, jf. punkt B5, side 4	*	4.336	x
f. Ombygningsomkostninger, anset for vedligeholdelse, jf. punkt B3, side 4	*	0	x
g. Kommanditistens øvrige udgifter:			
1. Deltagelse i kommanditistforsamlinger		x	x
2. Assistance ved udarbejdelse af anpartsindkomst		x	x
h. Resultat af selvstændig virksomhed før renter (1a+1b+1c+1d+1e+1f+1g1+1g2)		<u>xx</u>	<u>xx</u>
2. Renteindtægter mv.			
a. Renteindtægter 713.332 kr.	*	201	x
b. Korrektion af renteindtægter af tilgodehavende investorindskud, 45.682 kr.	*	13	x
c. Amortisering af gæld, ÷238.456 kr.		67	x
d. Valutakursregulering, ÷206.450 kr.		58	x
e. Renteindtægter mv. i alt (2a+2b+2c+2d)		<u>89</u>	<u>xx</u>
3. Renteudgifter mv.			
a. Renteudgifter ekskl. låneomkostninger 7.740.448 kr.	*	2.184	x
b. Låneomkostninger, 7.729 kr.	*	2	x
c. Valutakursregulering, ÷207.511 kr.		÷59	x
d. Renteudgifter mv. i alt (3a+3b+3c)		<u>2.127</u>	<u>xx</u>
4. Samlet skattemæssigt resultat (1h+2d+3d)		xx	xx
5.			
a. Underskud, fremført fra tidligere år, jf. punkt 7b, dog maksimalt beløb svarende til positivt beløb i punkt 4, anføres med positivt fortegn eller		x	x
b. Underskud til fremførsel, svarende til evt. negativt beløb i punkt 4, anføres med positivt fortegn		x	x
6. Skattemæssig indkomst (4+5a+5b) (kan ikke være negativ)		<u>xx</u>	<u>xx</u>
Den skattemæssige indkomst skal anføres i selvangivelsen i rubrik 35/felt 217.			
7. Skattemæssigt underskud til fremførsel			
a. Skattemæssigt underskud til fremførsel, jf. skatterede-gørelse 2015, punkt A7, side 3		x	x
b. Heraf anvendt i indkomstår 2016, jf. punkt 5a		x	x
c. Underskud til fremførsel, jf. punkt 5b		x	x
Skattemæssigt underskud til fremførsel (7a+7b+7c) (kan ikke være negativ)		<u>xx</u>	<u>xx</u>

De med “*” markerede beløb vil blive indberettet til SKAT.

B. Skattemæssige afskrivninger

Selskabet har afholdt til- og ombygningsudgifter for i alt 16.032.128 kr., jf. årsrapporten, svarende til 4.524 kr. pr. anpart. Heraf er 739.583 kr. ikke-afskrivningsberettiget, svarende til 209 kr. pr. anpart. Herudover er der udgiftsført omkostninger til vedligeholdelse, der skattemæssigt anses for forbedringer, for 73.964 kr., svarende til 21 kr. pr. anpart. Beløbene for 2016 fordeles som følger:

	<u>Total</u>	<u>Pr. anpart (1/3544)</u>
1. Bygninger/installationer	15.292.545	4.315
2. Forbedringer, skattemæssigt	73.964	21
3. Vedligeholdelse, skattemæssigt	0	0
4. Overført til straksfradrag	<u>(15.366.509)</u>	<u>(4.336)</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
5. Straksfradrag bygninger/installationer		<u>4.336</u>

a. Afskrivningsgrundlag før pristalsregulering (pr. anpart 1/3544)

	<u>Bygninger (§ 18a) kr.</u>	<u>Bygninger (§ 18 b) kr.</u>	<u>Installa- tioner kr.</u>	<u>Total kr.</u>
Butiks- og kontorejendom "herningCentret" - anskaffet 08.12.1988				
Anskaffelsessum:				
Ejerlejlighed nr. 1 (50%)	9.658	357	2.780	12.795
Ejerlejlighed nr. 2	4.971	-	1.545	6.516
Ejerlejlighed nr. 3	3.788	-	918	4.706
Ejerlejlighed nr. 4	-	-	1.778	1.778
Ændret anvendelse 1999 (kontor > sprogskole)	1.452	-	-	1.452
Tilgang 1999	3.939	-	-	3.939
Tilgang 2000	5.102	-	-	5.102
Tilgang 2006 (bygninger/installationer)	8.942	-	-	8.942
Tilgang 2008 (bygninger/installationer)	2.365	-	-	2.365
Tilgang 2009 (bygninger/installationer)	40.280	-	-	40.280
Tilgang 2010 (bygninger/installationer)	2.336	-	-	2.336
Tilgang 2011 (bygninger/installationer)	4.115	-	-	4.115
	<u>86.948</u>	<u>357</u>	<u>7.021</u>	<u>94.326</u>

b. Skattemæssige afskrivninger for bygninger og installationer

Bygninger	Pr. anpart (1/3544)	For stk. anparter
1. Skattemæssigt afskrivningsgrundlag (jf. punkt Bb1, side 5 i redegørelsen for 2015)	20.111	x
2. Skattemæssige afskrivninger i 2016 - maks. 4% af punkt 1 Summen af anvendte procenter i tidligere og indeværende år kan maksimalt udgøre i alt 100%. Anvendte procenter i 1988-2016: _____ x, maks. 100%	x	x
3. Skattemæssigt afskrivningsgrundlag (jf. punkt Bb3, side 5 i redegørelse for 2015)	5.525	x
4. Skattemæssige afskrivninger i 2016 - maks. 4% af punkt 3 Anvendte procenter i alt 1999-2016: _____ x, maks. 77%	x	x
5. Skattemæssigt afskrivningsgrundlag (jf. punkt Bb5, side 5 i redegørelse for 2015)	5.102	x
6. Skattemæssige afskrivninger i 2016, maks. 4% af punkt 5 Anvendte procenter i alt 2000-2016: _____ x, maks. 72%	x	x
7. Skattemæssigt afskrivningsgrundlag (jf. punkt Bb7, side 5 i redegørelse for 2015)	8.942	x
8. Skattemæssige afskrivninger i 2016, maks. 4% af punkt 7 Anvendte procenter i alt 2006-2016: _____ x, maks. 42%	x	xx
9. Skattemæssigt afskrivningsgrundlag (jf. punkt Bb9 side 5 i redegørelse for 2015)	2.365	x
10. Skattemæssige afskrivninger i 2016 maks. 4% af punkt 9 Anvendte procenter i alt 2009-2016: _____ x, maks. 28%	x	x
11. Skattemæssigt afskrivningsgrundlag (jf. punkt Bb11, side 5 i redegørelse for 2015)	40.280	x
12. Skattemæssige afskrivninger i 2016, maks. 4% af punkt 11 Anvendte procenter i alt 2009-2016: _____ x, maks. 28%	x	x
13. Skattemæssigt afskrivningsgrundlag (jf. punkt Bb13, side 5 i redegørelse for 2015)	2.336	x
14. Skattemæssige afskrivninger i 2016, maks. 4% af punkt 13 Anvendte procenter i alt 2010-2016: _____ x, maks. 24%	x	x
15. Skattemæssigt afskrivningsgrundlag (jf. punkt Bb15, side 5 i redegørelse for 2015)	4.115	x
16. Skattemæssige afskrivninger i 2016, maks. 4% af punkt 15 Anvendte procenter i alt 2011-2016: _____ x, maks. 20%	x	x

b. Skattemæssige afskrivninger for bygninger og installationer, fortsat

	<u>Pr. anpart (1/3544)</u>	<u>For stk. anparter</u>
Bygninger		
Ejerlejlighed nr. 1 (tidligere § 18 b):		
17. Skattemæssigt afskrivningsgrundlag, (jf. punkt Bb17, side 6 i redegørelsen for 2015)	388	x
18. Skattemæssige afskrivninger i 2016 - maks. 4% af punkt 17	x	x
Anvendte procenter i alt for 1988-2016: _____ x, maks. 100%		
Installationer		
19. Skattemæssigt afskrivningsgrundlag, (jf. punkt Bb19, side 6 i redegørelsen for 2015)	7.668	x
20. Skattemæssige afskrivninger i 2016 - maks. 4% af punkt 19	x	x
Summen af anvendte procenter i tidligere og indeværende år kan maksimalt udgøre i alt 100%. Anvendte procenter i alt 1988-2016: _____ x, maks. 100%		
Driftsmidler		
21. Skattemæssig saldo værdi 2014, (jf. punkt Bb25, side 6 i redegørelse for 2015)	x	x
22. Tilgang 2016, jf. punkt B, side 4	0	x
23. Afskrivningsberettiget saldo (21+22)	xx	xx
24. Skattemæssige afskrivninger:		
a. Såfremt det samlede beløb i punkt 23, højre kolonne er på 12.900 kr. eller derunder, kan dette beløb vælges straksafskrevet i 2016. Vælges dette ikke, anføres 0 kr.	x	x
b. Maks. 25% af punkt 23, forudsat at der er anført 0 kr. i punkt 24a	x	x
c. I alt (a+b)	xx	xx
25. Skattemæssig saldo værdi (23÷24c)	xx	xx
Tilslutningsafgifter - el		
26. Anskaffelsessum, (jf. punkt Bb26, side 6 i skatteredegørelsen for 2015)	371	x
27. Skattemæssige afskrivninger, maks. 20% af punkt 26	x	x
Summen af anvendte afskrivningsprocenter i tidligere og indeværende år: _____ x, (maks. 100%)		
c. Samlede skattemæssige afskrivninger i 2016 i alt (b2+b4+b6+b8+b10+b12+b14+b16+b18+b20+b24c+b27) (overføres til punkt A1d, side 3)	<u>xx</u>	<u>xx</u>

C. Valutakursregulering på udenlandske fordringer/gæld

Der er i skattelovgivningen en bagatelgrænse, der gør, at summen af investors valutakursindtægter og -udgifter sammenlagt med gevinst og tab på fordringer og på investeringsforeningsbeviser i udloddende obligationsbaserede investeringsforeninger ikke skal medregnes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst, såfremt den ligger i intervallet +2.000 kr. til -2.000 kr.

Det skal pointeres, at disse kursreguleringer er medtaget i det fælles skatteregnskab uanset beløbenes størrelse. Dette skyldes, at investors samlede valutakursreguleringer ikke er kendte.

Såfremt nedenstående skema viser en nettoregulering i intervallet +2.000 kr. til -2.000 kr., skal dette beløb således reguleres tilbage i selvangivelsen.

	<u>Valutakurs- regulering (netto)</u>	<u>Pr. anpart</u>		<u>Antal anparter (b)</u>	<u>I alt kr.(axb)</u>
		<u>brøk</u>	<u>kr. (a)</u>		
Valutakursreguleringer:					
K/S Difko LVII	207.511 kr.	1/3544	59	x	x
_____	kr.	x	x	x	x
_____	kr.	x	x	x	x
Gevinst og tab på fordringer	kr.	x	x	x	x
Gevinst og tab på fordringer og på investeringsforeningsbeviser i udloddende obligationsbaserede investeringsforeninger	kr.	x	x	x	<u>x</u>
Gevinst og tab i alt, netto					<u>xx</u>

Såfremt der i alt er en nettogevinst (+) på under 2.000 kr., angives beløbet i **selvangivelsen, rubrik 39/felt 214 med minusfortegn**, og såfremt der i alt er et nettotab (÷) på under 2.000 kr., angives beløbet i **selvangivelsen, rubrik 39/felt 214 uden fortegn**.

Såfremt der i alt er en **nettogevinst eller nettokurstab på over +/- 2.000 kr.**, skal der ikke anføres noget beløb i selvangivelsen.

D. Fælles skatteregnskab for 2016

De anførte beløb for skattemæssig indkomst er opgjort under forudsætning af,

- at opgørelsen omfatter en anpart
- at anparten er erhvervet ved projektets start
- at anparten ikke ejes af et aktie-/anpartsselskab o.l.
- at der er foretaget maksimale skattemæssige afskrivninger i alle årene
- at saldoværdi under visse beløbsgrænser er restafskrevet efter reglerne herom
- at der er anvendt lagerprincip ved kursregulering af finanslån mv.
- at der ikke skal ske valutakursregulering efter ”2.000 kr.’s reglen”, jf. omtalen på foregående side.

Rentetilleg og eventuelle morarenter af kommanditistens eventuelle ikke indbetalte indskud er ikke medtaget i opgørelsen.

<u>Antal anparter: 3544</u>	<u>Total</u>	<u>Pr. anpart (1/3544)</u>	<u>For stk. anparter</u>
Skattemæssig indkomst			
Resultat før afskrivninger og finansiering	30.779.152	8.685	
Resultat egne anparter	0	0	
Vedligeholdelse anset for forbedring	73.964	21	
Ikke-fradragsberettigede omkostninger	22.866	6	
Renteindtægter	713.332	201	
Tilbageførsel af amortisering af gæld	(238.456)	(67)	
Tilbageførsel af valutakursregulering	(206.450)	(58)	
Korrektion, renteindtægter, investortilgodehavender	45.682	13	
Renteudgifter	(7.740.448)	(2.184)	
Valutakursregulering	207.511	59	
Låneomkostninger	(7.729)	(2)	
	<u>23.649.424</u>	<u>6.674 *)</u>	
Ombygningsudgifter, skattemæssigt anset som vedligeholdelse		0 *)	
Straksfradrag, driftsmidler (**)		0 *)	
Straksafskrivning, bygninger og installationer		(4.336) *)	
Skattemæssige afskrivninger, bygninger og installationer		(2.747) *)	
Skattepligtig indkomst		<u>(409) *)</u>	
Fremført underskud		409 *)	
Skattepligtig indkomst til beskatning		<u>0 *)</u>	

Vedrørende beskatningsforholdene for personer henvises til omtalen, side 1.

De med ”**” markerede beløb vil blive indberettet til SKAT.

**) Bemærk, at såfremt årets tilgang til den afskrivningsberettigede saldo på driftsmidler overstiger 12.900 kr. for kommanditistens samlede antal andele, eller kommanditisten har en skattemæssig saldoværdi ultimo 2015, skal kommanditisten i stedet udarbejde en opstilling over driftsmiddelsaldoen, som anført i punkt Bb 21-25, side 6, og foretage skattemæssige afskrivninger i overensstemmelse hermed.

Underskudskonto	(1/3544)			For stk. anparter
Fremført underskud fra 2015			15.292	
Fremført underskud i 2016			409	
			15.701	
 Skattemæssige afskrivninger				
	Pr. anpart (1/3544)			For stk. anparter
	Afskrivnings- grundlag	Afskrivnings- procent	Afskriv- ninger	
Bygninger (tidligere § 18a)				
Tilgang 1988	20.111	0	0	
Tilgang 1999	5.525	4	221	
Tilgang 2000	5.102	4	204	
Tilgang 2006 (bygninger/installationer)	8.942	4	358	
Tilgang 2008 (bygninger/installationer)	2.365	4	95	
Tilgang 2009 (bygninger/installationer)	40.280	4	1.611	
Tilgang 2010 (bygninger/installationer)	2.336	4	93	
Tilgang 2011 (bygninger/installationer)	4.115	4	165	
Bygninger (tidligere § 18b)				
Tilgang 1988, ejerlejlighed nr. 1	388	0	0	
Installationer				
Tilgang 1988	7.668	0	0	
Tilslutningsafgifter - el				
Tilgang 2009, jf. punkt B3, side 4	371	0	0	
Driftsmidler				
Skattemæssig saldo værdi, primo	0			
Tilgang, jf. punkt B2, side 4	0			
Afskrivningsberettiget saldo (**)	0			
Afskrivninger, 25% eller straks- fradrag (**)	0		0	
Skattemæssig saldo værdi, ultimo	0			
Afskrivninger i alt			2.747	

**) Bemærk, at såfremt årets tilgang til den afskrivningsberettigede saldo på driftsmidler overstiger 12.900 kr. for kommanditistens samlede antal andele, eller kommanditisten har en skattemæssig saldo værdi ultimo 2015, skal kommanditisten i stedet udarbejde en opstilling over driftsmiddelsaldoen, som anført i punkt Bb 21-25, side 6, og foretage skattemæssige afskrivninger i overensstemmelse hermed.

Opgørelse af skattemæssig egenkapital

	<u>Total</u>	<u>Pr. anpart (1/3544)</u>	<u>For stk. anparter</u>
Ejendomme til ejendomsvurdering 01.10.2015	215.000.000	60.666	
Øvrige aktiver	<u>6.666.486</u>	<u>1.881</u>	
Skattemæssige aktiver i alt	<u>221.666.486</u>	<u>62.547</u> *	
Prioritetsgæld til kontantværdi	246.295.267	69.496	
Øvrig gæld	<u>18.012.341</u>	<u>5.083</u>	
Skattemæssige passiver i alt	<u>264.307.608</u>	<u>74.579</u> *	
Skattemæssig egenkapital	<u>(42.641.122)</u>	<u>(12.032)</u>	

De med "*" markerede beløb vil blive indberettet til SKAT.

Øvrige skattemæssige specifikationer mv.:

Såfremt anparten er anskaffet "brugt", eller kommanditisten i øvrigt ikke opfylder ovennævnte forudsætninger i det fælles skatteregnskab, henvises til de øvrige opstillinger i redegørelsen.