

Til kommanditisterne i  
K/S Difko LVII (57)

**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 25.05.2018

## Årsrapport 2017

Årsrapporten for 2017 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. Det skal bemærkes, at budgettet ikke tager højde for eventuel salg af herningCentret.

### Årets resultat

Årets resultat blev et overskud på 59,1 mio. kr. mod budgetteret 29,1 mio. kr. Den væsentligste ændring er positiv værdiregulering af ejendommen med 32,5 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 3.000 kr. pr. anpart primo juni 2018.

I forbindelse med tilbagebetalingen vil hæftelsen blive genetableret tilsvarende.

### Salgsprocessen

Der er p.t. forhandlinger med potentiel køber, og det er forventningen at salget kan afsluttes i løbet af 3. kvartal 2018, hvor efter der vil komme nærmere information om betydningen for anparternes værdi og skattebetaling som følge af salg.

Bestyrelsen anbefaler, at kommanditisterne **ikke** sælger deres anparter, før der er kommet nærmere information om det forventede salg.

### Skatteredegeving – 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 af-skrivninger.

**Redegørelsen fra Deloitte er det eneste materiale, der udsendes til brug for selvangivelsen for 2017, hvorfor det er meget vigtigt, at du gemmer det til senere brug. Bilaget kan endvi-dere 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.

Med venlig hilsen  
Difko Administration A/S



Henning Foldager  
Senior Manager  
Dir. tlf.: +45 96 10 53 22  
E-mail: hef@difko.dk

Budget 2017	Regnskab 2017	Afvigelse	Budget 2018	Budget 2019
----------------	------------------	-----------	----------------	----------------

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

Antal anparter		3.544			
Lejeindtægter	38.225	39.688	1.463	40.114	40.959
Driftsomkostninger	-5.290	-4.672	618	-5.312	-5.391
Nettoleje	32.935	35.016	2.081	34.802	35.568
Administration	-1.196	-1.458	-262	-1.146	-1.158
<b>RESULTAT FØR RENTER</b>	<b>31.739</b>	<b>33.559</b>	<b>1.819</b>	<b>33.656</b>	<b>34.410</b>
Renteudgifter:					
Prioritetsgæld	-7.728	-7.522	206	-7.868	-7.992
Låneomkostninger	0	0	0	0	0
Øvrige	0	-10	-10	0	0
I alt	-7.728	-7.532	196	-7.868	-7.992
Renteindtægter:					
Kommanditisttilgodehavende	0	-90	-90	0	0
Bankrenter m.v.	-284	-140	144	-68	-43
I alt	-284	-230	54	-68	-43
<b>NETTORENTER</b>	<b>-8.012</b>	<b>-7.762</b>	<b>250</b>	<b>-7.936</b>	<b>-8.034</b>
<b>RESULTAT FØR VÆRDIREGULERING</b>	<b>23.727</b>	<b>25.797</b>	<b>2.070</b>	<b>25.720</b>	<b>26.376</b>
Værdiregulering/afskrivninger	5.400	32.657	27.257	5.800	5.900
Ekstraordinære poster	0	614	614	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>29.127</b>	<b>59.068</b>	<b>29.941</b>	<b>31.520</b>	<b>32.276</b>
Værdipapirer/likviditet ultimo	8.151	9.911	1.760	21.290	33.337
Ejendom ultimo	556.790	584.037	27.247	589.837	595.737
Prioritetsgæld og anlægslån ultimo	251.574	251.472	-102	246.989	242.131
Egenkapital ultimo	299.317	325.295	25.978	346.815	369.406

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

Resultat før renter og afskrivninger	8.957	9.472	515	9.496	9.709
Renteindtægter	-80	90	170	-19	-12
Renteudgifter	-2.181	-2.256	-75	-2.220	-2.255
Kursregulering prioritetsgæld m.v.	0	-20	-20	0	0
Straksfradrag/overført vedligeholdelse	-2.822	-2.863	-41	0	0
Underskudsfrørsel	-1.126	-1.676	-550	-4.510	-4.695
Resultat før afskrivninger	2.748	2.747	-1	2.747	2.747
Skattemæssige afskrivninger	-2.748	-2.747	1	-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>3.000</b>	<b>3.000</b>

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

24.05.2018

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	Andel af resultat før 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	0	0	0	52,2%	0	0	0	-21.184
*2012	2.586	-2.821	0	52,2%	0	0	0	-21.184
*2013	1.423	-2.821	0	52,2%	0	1.000	1.000	-20.184
*2014	2.176	-2.747	0	52,2%	0	2.000	2.000	-18.184
*2015	3.693	-2.747	0	52,2%	0	2.000	2.000	-16.184
*2016	2.338	-2.747	0	52,2%	0	2.000	2.000	-14.184
*2017	4.423	-2.747	0	52,2%	0	2.000	2.000	-12.184
2018	7.257	-2.747	0	52,2%	0	3.000	3.000	-9.184
2019	7.442	-2.747	0	52,2%	0	3.000	3.000	-6.184

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. 117.000 pr. 31. december 2019.

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

24.05.2018

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	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	0	0	0	32,3%	0	0	0	-26.555
*2012	2.586	-2.821	0	31,3%	0	0	0	-26.555
*2013	1.423	-2.821	0	30,3%	0	1.000	1.000	-25.555
*2014	2.176	-2.747	0	29,3%	0	2.000	2.000	-23.555
*2015	3.693	-2.747	0	28,3%	0	2.000	2.000	-21.555
*2016	2.338	-2.747	0	27,3%	0	2.000	2.000	-19.555
*2017	4.423	-2.747	0	26,3%	0	2.000	2.000	-17.555
2018	7.257	-2.747	0	25,3%	0	3.000	3.000	-14.555
2019	7.442	-2.747	0	25,5%	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. 117.000 pr. 31. december 2019.