

K/S DIFKO LVII (57)

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

Årsrapport 2017



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. maj 2018

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

30. regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

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 2017 - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 4. april 2018

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 01.01.2017 - 31.12.2017, 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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 4. april 2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Jens Lauridsen
statsautoriseret revisor
mne34223

Hoved- og nøgletal

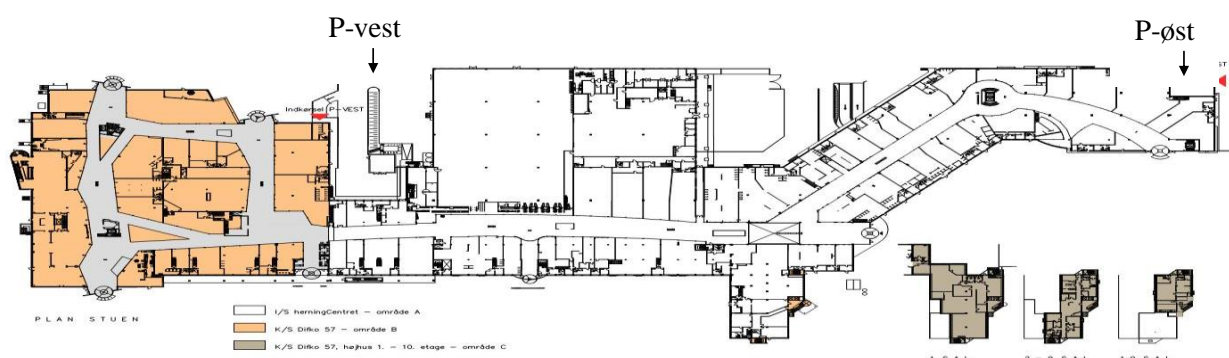
Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2017	2016	2015	2014	2013
Resultatopgørelse (t.kr.)					
Nettoleje	35.016	31.953	31.171	27.864	26.424
Administrationsomkostninger	-1.457	-1.174	-1.540	-1.203	-1.006
Resultat før værdiregulering og finansiering	33.559	30.779	29.632	26.661	25.418
Værdiregulering af investeringsejendomme	32.500	845	3.397	7.363	15.176
Resultat før finansiering	66.059	31.624	33.029	34.024	40.594
Renter, netto	-7.005	-7.027	-7.125	-8.101	-8.793
Ordinært resultat	59.054	24.597	25.904	25.923	31.802
Reguleringer og tab, kommanditisttilgodehavender	14	-85	-112	5	0
Årets resultat	59.068	24.512	25.792	25.928	31.802
	2017	2016	2015	2014	2013
Balance (t.kr.)					
Investeringsejendomme	584.037	541.390	524.513	518.492	495.175
Tilgodehavender hos kommanditister	4.124	3.806	3.885	3.902	3.621
Likvide beholdninger / værdipapirer	9.911	2.800	3.030	2.058	4.707
Andre aktiver	1.291	61	816	73	814
Aktiver i alt	599.363	548.056	532.243	524.525	504.317
Egenkapital	325.295	276.660	258.618	245.653	226.606
Langfristede gældsforpligtelser	250.094	245.419	244.099	253.555	247.355
Kortfristede gældsforpligtelser	23.974	25.977	29.526	25.317	30.356
Passiver i alt	599.363	548.056	532.243	524.525	504.317
	2017	2016	2015	2014	2013
Nøgletal					
Antal anparter	3.544	3.544	3.544	3.544	3.544
Egne anparter	-316	-309	-308	-207	-207
Faktisk antal anparter	3.228	3.235	3.236	3.337	3.337
Resultat pr. faktisk anpart (kr.)	18.299	7.577	7.970	7.770	9.530
Egenkapital pr. faktisk anpart (kr.)	100.773	85.521	79.919	73.615	67.907
Tilbagebetalinger pr. anpart (kr.)	3.000	2.000	2.000	2.000	1.000
Nettosalgpris pr. anpart (kr.) pr. 31.12.	58.125	58.125	54.125	52.125	48.125

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 m² fordelt på 21.400 m² butiksareal (inkl. fællesarealer) og 3.100 m² kontorareal.

Område B, som ejes af K/S Difko 57, omfatter ca. 11.200 m² butiksareal (inkl. fællesarealer).

Område C, som ejes af K/S Difko 57, omfatter ca. 5.300 m² kontorareal.

Totalt set omfatter herningCentret ca. 41.000 m² fordelt på ca. 80 butikslejemål på i alt ca. 32.600 m² og 10 kontorlejemål på i alt ca. 8.400 m².

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 2017 er der gennemført en større ombygning i forbindelse med udlejning til Power, der åbnede i oktober 2017.

herningCentret har i 2017 i forhold til sidste år haft en fremgang på 8% i omsætning med uændret antal besøgende. Fremgangen er meget tilfredsstillende sammenlignet med den gennemsnitlige udvikling i øvrige danske centre.

Udlejningssituationen for butiksdelen har været meget tilfredsstillende gennem 2017, og der var ved årets udgang ingen ledige lejemaal.

For kontordelen er markedsforholdene mere vanskelige, og ved årets udgang var ca. 2.000 m² 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 59.068.126 kr. mod et budgetteret overskud på 29.127.000 kr.

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

Værdireguleringen af ejendommen har været positiv med 32,5 mio.kr., der består af en positiv værdiregulering af butiksdelen med 38,5 mio.kr. og en negativ værdiregulering af kontordelen med -6,0 mio.kr.

Ledelsesberetning - fortsat

Økonomisk udvikling (fortsat)

Ledelsen betragter resultatet som tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør ved regnskabsårets udløb 325.294.524 kr., svarende til 100.773 kr. pr. faktisk anpart (reguleret for egne anparter).

Selskabets soliditet – dvs. egenkapital i procent af samlede aktiver – udgjorde pr. 31. december 2017 ca. 54%.

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 3.000 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

Bestyrelsen blev på generalforsamlingen den 6. april 2017 bemyndiget til at igangsætte en salgsproces, og centret er udbudt til salg i februar 2018. Det er forventningen af salgsprocessen kan afsluttes i løbet af 2018.

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 værdistigninger.

Ledelsesberetning - fortsat

Resultatdisponering

Bestyrelsen foreslår årets positive resultat, 59.068.126 kr., disponeret således:

	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Kursreguleringskonto	-78.799
Overført resultat	<u>59.146.925</u>
	<u>59.068.126</u>

Til kommanditisterne foreslås tilbagebetalt 3.000 kr. pr. anpart svarende til i alt 10.632.000 kr.

Resthæftelsen udgør herefter 18.000 kr. pr. anpart eller i alt 63.792.000 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.

Årsregnskabet er 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.

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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.

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>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Lejeindtægter	2	39.688.400	36.513
Driftsomkostninger	3	-4.672.188	-4.560
Nettoleje		35.016.212	31.953
Administrationsomkostninger	4	-1.457.620	-1.174
Resultat før værdiregulering og finansiering		33.558.592	30.779
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	5	32.500.000	845
Resultat før finansiering		66.058.592	31.624
Renter, netto	6	-7.004.466	-7.027
Ordinært resultat		59.054.126	24.597
Reguleringer og tab, kommanditisttilgodehavender	7	14.000	-84
Årets resultat		59.068.126	24.513
Resultatdisponering			

Resultatdisponeringen fremgår af ledelsesberetningen

Balance**Aktiver**

	Note	31.12.2017 kr.	31.12.2016 t.kr.
Investeringsjendomme	8	584.037.414	541.390
Materielle anlægsaktiver		584.037.414	541.390
Anlægsaktiver		584.037.414	541.390
Tilgodehavender hos kommanditister	9	4.123.848	3.806
Tilgodehavender i øvrigt		1.290.789	61
Likvide beholdninger	10	9.910.947	2.800
Omsætningsaktiver		15.325.584	6.667
Aktiver		599.362.998	548.057

Passiver

Stamkapital	11	113.408.000	124.040
Kursreguleringskonto, netto	12	-10.813.368	-10.734
Overført resultat	13	222.699.892	163.355
Egenkapital		325.294.524	276.661
Prioritetsgæld	14	246.476.756	241.627
Deposita, langfristede gældsforpligtelser		3.617.326	3.792
Langfristede gældsforpligtelser i alt		250.094.082	245.419
Kortfristet del af prioritetsgæld	14	4.995.145	4.668
Kassekredit		0	5.330
Skyldig tilbagebetaling til kommanditisterne		10.632.000	7.088
Deposita, kortfristede gældsforpligtelser		5.759.199	5.769
Leverandørgæld	15	2.588.048	3.122
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		23.974.392	25.977
Gældsforpligtelser		274.068.474	271.396
Passiver		599.362.998	548.057

Pantsætninger er vist på side 20

Eventualforpligtelser er vist på side 20

Pengestrømsopgørelse

	2017 kr.	2016 t.kr.
Resultat før værdiregulering og finansiering	33.558.592	30.779
Ændring i nettoaktiver	-1.764.442	-5.915
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	31.794.150	24.864
Finansiering	-7.514.683	-7.296
Pengestrømme fra ordinær drift	24.279.467	17.568
Investeringsaktiviteter		
Køb af materielle anlægsaktiver	-10.147.894	-16.032
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-10.147.894	-16.032
Finansieringsaktiviteter		
Optagelse af / afdrag på lang gæld	4.992.886	7.898
Indbetaling fra kommanditister	206.569	262
Udlodning til kommanditister	-6.470.000	-6.470
Køb/salg af egne anparter	-420.000	0
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter	-1.690.545	1.690
Årets likviditetsvirkning	12.441.028	3.226
Likvide midler 01.01.	-2.530.081	-5.756
Likvide midler 31.12.	9.910.947	-2.530
Likviditeten kan specificeres som følger:		
Likvider	9.910.947	2.800
Kassekredit	0	-5.330
	9.910.947	-2.530

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 og IV.

Eventualforpligtelser

Ingen.

Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har indgået en ejendomsadministrationsaftale med Difko Administration A/S. Administrationsvederlaget udgør p.t. ca. 933.000 kr. pr. år.

Selskabet har indgået en selskabsadministrationsaftale med Difko Administration A/S. Administrationsvederlaget udgør p.t. ca. 436.000 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:

Afkastkrav Butik/kontor	Værdi af centret (kr.)	Egenkapital pr. faktisk anpart (kr.)
6,5% / 8,0%	496.737.000	73.546
6,0% / 8,0%	536.837.000	85.938
5,5% / 8,0%	584.037.000	100.773
5,0% / 8,0%	640.937.000	118.107
4,5% / 8,0%	710.437.000	139.584

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	276.815.000 kr.
K/S Difko 57	<u>307.220.000 kr.</u>
Total andel ejet af K/S Difko 57	<u>584.035.000 kr.</u>

Valuta og renterisici

Selskabet har pr. 31. december 2017 følgende låneforpligtelser:

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

- Et 2% obligationslån med en restgæld på 136,7 mio. kr.
- Et 2,5% obligationslån med en restgæld på 23,4 mio. kr.
- Et 2% obligationslån med en restgæld på 19,5 mio. kr.
- Et EUR-lån på 1,4 mio. svarende til 10,5 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 75,7 mio. kr. med fast rente på 4,21% indtil 2020.
- Et 2% obligationslån med en restgæld på 31,6 mio. kr.
- En kreditaftale med Nykredit Bank med trækingsret op til 10,2 mio. kr.

K/S Difko 57's andel af den samlede belåning udgør 251,7 mio. kr.

Ændring af rentesatsen på selskabets lån med årlig rentetilpasning med restgæld på 54,0 mio. kr., med 1 procentpoint, vil påvirke det årlige resultat med ca. 0,5 mio. kr.

Noter

	2017 kr.	2016 t.kr.
2. Lejeindtægter		
Leje	37.307.129	34.708
Refunderede afskrivninger og fyrrumsleje	1.893.676	1.609
Andre indtægter	487.595	196
	39.688.400	36.513
3. Driftsomkostninger		
Vedligeholdelses- og indretningsomkostninger	575.900	581
Andel af varme og fællesomkostninger	1.095.074	847
Andel af centerforeningskontingent	76.139	11
Andel af centermanager	980.525	985
Konsulentonorar	268.865	280
Vederlag til Difko Administration A/S	932.678	868
Udlejnings- og markedsføringsomkostninger	743.007	988
	4.672.188	4.560
4. Administrationsomkostninger		
Bestyrelsesvederlag	367.000	379
Vederlag til Difko Administration A/S	436.176	434
Revision	99.300	101
Anden revisorassistance	1.000	1
Konsulentonorar	367.000	53
Møder og rejser	93.084	103
Diverse	94.060	103
	1.457.620	1.174

Selskabet har ingen ansatte.

Noter

	2017 kr.	2016 t.kr.
5. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering af investeringsejendomme	32.500.000	845
	32.500.000	845
6. Renter, netto		
Prioritetsgæld	-7.521.990	-7.359
Banker	-140.465	-238
Renter af mellemregning K/S og I/S	0	-135
Diverse	-9.528	-8
Finansielle udgifter i alt	-7.671.983	-7.740
Amortisering til kostpris	236.099	239
Valutakursregulering af prioritetsgæld	-78.799	206
Kommanditisttilgodehavender	49.083	
Regulering af hensættelse til tab	600.000	
Tab på investorrente	-138.866	268
Finansielle indtægter i alt	667.517	713
	-7.004.466	-7.027
7. Reguleringer og tab, kommanditisttilgodehavender		
Indgået på tidligere afskrevne kommanditisttilgodehavender	14.000	14
Tab på kommanditisttilgodehavender	0	-98
	14.000	-84

Noter

	31.12.2017 kr.	31.12.2016 t.kr.
8. Materielle anlægsaktiver, ejendomme		
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		
Kostpris 01.01.	525.840.966	509.809
Årets tilgang	10.147.894	16.032
Kostpris 31.12.	535.988.860	525.841
Værdiregulering til dagsværdi 01.01.	15.548.554	14.704
Årets værdiregulering	32.500.000	845
Værdiregulering til dagsværdi 31.12.	48.048.554	15.549
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	584.037.414	541.390
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	5,6%	5,6%
Ejendomsværdi pr. 01.10.2016 udgør 286.996.679 kr. (kontant), heraf grundværdi 50.405.150 kr.		
9. Tilgodehavender hos kommanditister		
Indskud fra kommanditister (heraf er 6,8 mio. kr. rente)	9.423.848	9.706
Hensættelse til imødegåelse af tab	-5.300.000	-5.900
	4.123.848	3.806
Hele tilgodehavendet er forfaldent.		

Noter

	31.12.2017 kr.	31.12.2016 t.kr.
10. Likvide beholdninger		
Indlånskonto	9.910.947	2.800
	<u>9.910.947</u>	<u>2.800</u>
11. Stamkapital		
3.544 kommanditanparter a 50.000 kr.	<u>177.200.000</u>	<u>177.200</u>
Tilbagebetalt kapital:		
Saldo 01.01.	-53.160.000	-46.072
Årets tilbagebetaling	-10.632.000	-7.088
	<u>-63.792.000</u>	<u>-53.160</u>
3.544 kommanditanparter a 32.000 kr.	<u>113.408.000</u>	<u>124.040</u>
Den hertil svarende stamkapital udgør:		
3.544 kommanditanparter a 50.000 kr.	<u>177.200.000</u>	

På grundlag af de foretagne nedskrivninger på tilgodehavende hos kommanditister på 5,3 mio. kr., jf. note 9, og egne anparter, kan en tilsvarende nedskrivning af resthæftelsen beregnes til ca. 7,0 mio. kr.

Selskabet har i årets løb erhvervet 7 anparter. Selskabets beholdning af egne anparter udgør 316 stk., svarende til 8,9% af stamkapitalen. Anparterne er erhvervet/tilbagetaget fra kommanditist, som har misligholdt indbetalingsforpligtelserne i henhold til tegningsaftalen.

Noter

	31.12.2017 kr.	31.12.2016 t.kr.
12. Kursreguleringskonto, netto		
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.	-186.032	-392
Årets regulering	-78.799	206
	-264.831	-186
	-10.813.368	-10.734

Kursreguleringer omfatter såvel realiserede som urealiserede gevinster og tab.

13. Overført resultat

Saldo 01.10.	163.354.967	138.431
Overført, jf. resultatdisponeringen	59.146.925	24.306
Køb/salg af egne anparter	-420.000	0
Udlodning egne anparter	618.000	618
	222.699.892	163.355

Noter

	31.12.2017 kr.	31.12.2016 t.kr.
14. Prioritetsgæld		
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		
Nykredit, 4,21%, opr. 67.000.000 kr.	75.658.176	76.052
Nykredit, var. 1,08%, 12 mdr., opr. nom. EUR 4.432.600	33.089.828	33.047
Nykredit, var. 1,08%, 12 mdr., opr. nom. EUR 2.144.400	16.008.174	15.987
Nykredit, 2,00%, opr. 34.743.000 kr.	31.643.497	31.530
Nykredit, var. 0,53%, 12 mdr., opr. nom. EUR 1.208.000	5.265.085	5.720
Nykredit, 2,00%, opr. 80.477.500 kr.	68.346.988	71.763
Nykredit, 2,50%, opr. 12.601.500 kr.	11.692.969	12.196
Nykredit, 2,00%, opr. 10.130.500 kr.	9.767.184	0
	251.471.901	246.295
Heraf forfalder inden for 1 år	-4.995.145	-4.668
	246.476.756	241.627
Efter 5 år eller senere forfalder	213.010.756	214.216
Nominel restgæld udgør	246.861.665	241.166
15. Leverandørgæld		
Skyldige håndværkere m.v. vedrørende ombygning	7.057	687
Skyldig merværdiafgift	149.626	1.506
Øvrige kreditorer	2.431.365	929
	2.588.048	3.122

Hovedtal pr. anpart (1/3544)

	2017	2016
	kr.	kr.
Udvikling i egenkapital		
Regnskabsmæssig egenkapital, primo	78.064	72.973
Årets resultat	16.667	6.917
Kontant tilbagebetaling	-3.000	-2.000
Køb/salg af egne anparter	-119	0
Udlodning egne anparter	174	174
Regnskabsmæssig egenkapital, ultimo	91.787	78.064
Regnskabsmæssig egenkapital, ultimo - reguleret for egne anparter	100.773	85.521
Regnskabsmæssig værdi af ejendom	164.796	152.762
Skattemæssig opgørelse		
Resultat før værdiregulering og finansiering	9.469	8.685
Vedligeholdelsesudgifter, skattemæssigt anset for forbedring	0	21
Overført fra ombygning til fradrag for vedligeholdelse	0	0
Ikke fradragsberettigede omkostninger	3	6
Renteindtægter	188	201
Tilbageførsel af amortisering af gæld	-67	-67
Tilbageførsel af valutakursregulering	-22	-58
Korrektion renter tilgodehavende hos kommanditister	-98	13
Renteudgifter	-2.165	-2.184
Valutakursregulering af prioritetsgæld	-20	59
Låneomkostninger	-2	-2
Skattepligtigt resultat før skattemæssige afskrivninger	7.286	6.674

Vedrørende opgørelsen af afskrivninger henvises til
"Redegørelse til kommanditisterne til brug for selvangivelsen for 2017".

Akkumulerede, realiserede kurstab pr. 31.12.2017 på
danske obligationer andrager kr. (69) pr. anpart (til brug for
eventuel fradragsopgørelse).