

K/S Difko LVII (57)
Merkurvej 1 K, 7. sal
7400 Herning

Redegørelse til kommanditisterne til brug for selvangivelsen for 2018

Efterfølgende redegørelse er udarbejdet til brug for opgørelsen af det skattemæssige resultat for perioden 01.01.2018 - 31.12.2018. Det forudsættes i lighed med tidligere år, 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 7.

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 butiksentret 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 assistance med opstilling af skatteredegørelse

Til kommanditisterne i K/S Difko LVII (57)

Vi har assisteret med opstilling af skatteredegørelsen for indkomståret 2018 på grundlag af virksomhedens regnskab for 2018 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 assistance med opstilling af 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 18.03.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jens Lauridsen
statsautoriseret revisor
MNE.nr. mne34323

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 for værdiregulering og finansiering 25.249.053 kr.	*	7.124	x
b. Ikke-fradragsberettigede omkostninger, netto 17.326 kr.	*	5	x
c. Vedligeholdelse anset som forbedring 62.870 kr.	*	18	x
d. Genvundne afskrivninger	*	x	x
e. Ejendomsavance	*	x	x
f. Kommanditistens øvrige udgifter:			
1. Deltagelse i kommanditistforsamlinger		x	x
2. Assistance ved udarbejdelse af anpartsindkomst		x	x
g. Resultat af selvstændig virksomhed før renter (1a+1b+1c+1d+1e÷1f1÷1f2)		<u>xx</u>	<u>xx</u>
2. Renteindtægter mv.			
a. Renteindtægter 4.251.255 kr.	*	1.200	x
b. Korrektion af renteindtægter af tilgodehavende investorindskud netto, 1.025.378 kr.	*	289	x
c. Tilbageførsel, amortisering af gæld, netto, ÷171.770 kr.	*	÷48	x
d. Kurstab ved indfrielse af lån i euro, ÷1.159.343 kr.	*	÷327	x
e. Renteindtægter mv. i alt (2a+2b+2c+2d)		<u>1.114</u>	<u>xx</u>
3. Renteudgifter mv.			
a. Renteudgifter ÷7.809.063 kr.	*	÷2.203	x
b. Regnskabsmæssige låneomkostninger, 776.466 kr.	*	219	x
c. Skattemæssige låneomkostninger, ÷240.338 kr.	*	÷68	x
d. Renteudgifter mv. i alt (3a+3b+3c)		<u>÷2.052</u>	<u>xx</u>
4. Anparter ejet af K/S Difko LVII (57)			
a. Skattemæssigt resultat, 36.045.252 kr.	*	11.173	x
b. Fremført skattemæssigt underskud, ÷1.313.510 kr.		÷407	x
c. Resultat af anparter ejet af Difko LVII (57) i alt (4a+4b)		<u>10.766</u>	<u>xx</u>
5. Samlet skattemæssigt resultat (1h+2e+3d+4c)		xx	xx
6.			
a. Underskud, fremført fra tidligere år, jf. punkt 8b, dog maksimalt beløb svarende til positivt beløb i punkt 5, anføres med positivt fortegn eller		x	x
b. Underskud til fremførsel, svarende til evt. negativt beløb i punkt 5, anføres med positivt fortegn		x	x
7. Skattemæssig indkomst (5÷6a+6b) (kan ikke være negativ)		<u>xx</u>	<u>xx</u>

Den skattemæssige indkomst ekskl. ejendomsavance skal indtastes i rubrik 35 i selvangivelsen og ejendomsavancen skal indtastes i rubrik 36.

8. **Skattemæssigt underskud til fremførsel**

a. Skattemæssigt underskud til fremførsel, jf. skatteredegørelse
2017, punkt A7, side 3

x

x

b. Heraf anvendt i indkomstår 2018, jf. punkt 7a

x

x

c. Underskud til fremførsel, jf. punkt 7b

x

x

Skattemæssigt underskud til fremførsel (7a÷7b+7c)

(kan ikke være negativt)

xx

xx

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

B. Skattemæssige afskrivninger

Selskabet har i 2018 afholdt til- og ombygningsudgifter for i alt 1.452.052 kr., jf. årsrapporten, svarende til 410 kr. pr. anpart. Herudover er der udgiftsført omkostninger til vedligeholdelse, der skattemæssigt anses for forbedringer, for 62.870 kr., svarende til 18 kr. pr. anpart. Den samlede skattemæssige tilgang til bygninger udgør 1.514.922 kr.

Der kan ikke afskrives på bygninger og installationer i 2018 som følge af, at ejerlejlighederne er solgt i 2018.

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.

Valutakursreguleringer af prioritetsgæld i K/S Difko LVII (57) 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.

	Valutakurs- regulering (netto)	Pr. anpart		Antal anparter (b)	I alt kr.(axb)
		brøk	kr. (a)		
Valutakursreguleringer:					
K/S Difko LVII	÷135.694 kr.	1/3544	÷38	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	x
Gevinst og tab i alt, netto					xx

Såfremt der i alt er en nettogevinst (+) på under 2.000 kr., angives beløbet i **selvangivelsen, rubrik 39 med minusfortegn**, og såfremt der i alt er et nettotab (÷) på under 2.000 kr., angives beløbet i **selvangivelsen, rubrik 39 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 2018

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 saldo værdi 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.

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

Antal anparter: 3544	Total	Pr. anpart (1/3544)	For stk. anparter
Skattemæssig indkomst			
Resultat før afskrivninger og finansiering	25.249.053	7.124	
Resultat egne anparter	34.731.742	10.766	
Vedligeholdelse anset for forbedring	62.870	18	
Ikke-fradragsberettigede omkostninger, netto	17.326	5	
Renteindtægter	4.251.255	1.200	
Tilbageførsel af amortisering af gæld	(171.770)	(48)	
Kurstab ved infrielse af lån i euro	(1.159.343)	(327)	
Korrektion, renteindtægter investortilgodehavender, netto	1.025.378	289	
Renteudgifter	(7.809.063)	(2.203)	
Regnskabsmæssige låneomkostninger tilbageført	776.466	219	
Skattemæssige låneomkostninger	(240.338)	(68)	
	56.733.576	16.975 *)	
Genvundne afskrivning, bygninger og installationer		58.668	*)
Ejendomsavance		72.175	*)
Skattepligtig indkomst		147.818 *)	
Fremført underskud		(14.025)	*)
Skattepligtig indkomst til beskatning		133.793 *)	
Skattepligtig indkomst til beskatning opdeles således:			
Skattemæssig indkomst, anføres i rubrik 35		61.618	
Ejendomsavance, anføres i rubrik 36		72.175	
Skattepligtig indkomst til beskatning		133.793 *)	

Vedrørende beskatningsforholdene for personer henvises til omtalen, side 1. De med ”*”) markerede beløb vil blive indberettet til SKAT.

Reglerne om beskatning af kursgevinster og kurstab er forskellige for personer og selskaber. Som følge heraf, kan aktie- og anpartsselskaber i visse tilfælde fratække yderligere kurstab ved infrielse af realkreditlån, der ikke indgår i opgørelsen ovenfor. Nærmere oplysninger herom kan fås hos Difko.

Fremførte skattemæssige underskud		(1/3544)	For stk. anpart
Fremført underskud fra 2017		14.025	
Anvendt underskud i 2018		(14.025)	
		0	
Genvundne afskrivninger			
Antal anpart: 3544	Total	Pr. anpart (1/3544)	For stk. anpart
Salgssum	690.875.000		
Handelsomkostninger	(7.856.221)		
Salgssum, netto	<u>683.018.779</u>		
Fordeling af salgssum			
Grund	42.792.074		
Installationer	63.508.293		
Bygninger	<u>576.718.412</u>		
Salgssum, netto	<u>683.018.779</u>		
Genvundne afskrivninger - bygninger:			
Salgssum	576.718.412		
Afskrivningsgrundlag	315.997.911		
Foretagne afskrivninger 1988-2017	<u>(180.743.880)</u>		
Avance	<u>441.464.381</u>		
Til beskatning som genvundne afskrivninger	<u>180.743.880</u>	<u>51.000</u>	<u>x</u>
Genvundne afskrivninger - installationer:			
Salgssum	63.508.293		
Afskrivningsgrundlag	27.175.392		
Foretagne afskrivninger 1988-2017	<u>(27.175.392)</u>	<u>0</u>	
Avance	<u>63.508.293</u>		
Til beskatning som genvundne afskrivninger	<u>27.175.392</u>	<u>7.668</u>	<u>x</u>
Genvundne afskrivninger i alt	<u>207.919.272</u>	<u>58.668 *)</u>	<u>xx</u>

Ejendomsavance

Antal anparter: 3544		Total	Pr. anpart (1/3544)	For stk. anparter
Salgssum		683.018.779	192.725	
Kontant købssum	161.420.664			
Tillæg EBL § 4A, 18,1%	29.217.140			
Tillæg EBL § 5, stk. 1	840.000			
Tilgang 1989, reduceret med 10.000 kr.	1.212.488			
Tilgang 1997, reduceret med 10.000 kr.	150.140			
Afgang 1988	(5.903.357)			
Tilgang 1999, reduceret med 10.000 kr.	13.950.490			
Tilgang 2000, reduceret med 10.000 kr.	18.815.614			
Tilgang 2006, reduceret med 10.000 kr.	31.681.393			
Tilgang 2008, reduceret med 10.000 kr.	8.371.853			
Tilgang 2009, reduceret med 10.000 kr.	142.742.709			
Tilgang 2010, reduceret med 10.000 kr.	8.267.005			
Tilgang 2011, reduceret med 10.000 kr.	14.573.599			
Tilgang 2016, reduceret med 10.000 kr.	384.809			
Tilgang 2018, reduceret med 10.000 kr.	1.504.922			
Reguleret købssum	427.229.469	(427.229.469)	(120.550)	
Ejendomsavance		255.789.310	72.175 *)	

Opgørelse af skattemæssig egenkapital

		Total	Pr. anpart (1/3544)	For stk. anparter
Aktiver		77.137.593	21.765	
Gæld		(46.676.194)	(13.170)	
Heraf skyldig udlodning		44.300.000	12.500	
Skattemæssig egenkapital		74.761.399	21.095 *)	

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

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