

K/S DIFKO LVII (57)

Merkurvej 1K, 7. sal, 7400 Herning
CVR-nr. 24 25 10 71

Årsrapport 2018



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. april 2019

Henning Foldager
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Hoved- og nøgletaloversigt	8
Ledelsesberetning	9
Anvendt regnskabspraksis	11
Resultatopgørelse	14
Balance pr. 31.12	15
Pengestrømsopgørelse	16
Pantsætninger og eventualforpligtelser	17
Noter	18
Hovedtal pr. anpart	24

Selskabsoplysninger

Selskab

K/S Difko LVII (57)

Merkurvej 1K, 7. sal

7400 Herning

CVR. nr.: 24 25 10 71

Hjemstedskommune: Holstebro

31. regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

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 2018 - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 8. marts 2019

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 01.01.2018 - 31.12.2018, 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. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning, fortsat

sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det 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 8. marts 2019

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:

	2018	2017	2016	2015	2014
Resultatopgørelse (t.kr.)					
Nettoleje	26.491	35.016	31.953	31.171	27.864
Administrationsomkostninger	-1.242	-1.457	-1.174	-1.540	-1.203
Resultat før værdiregulering og finansiering	25.249	33.559	30.779	29.632	26.661
Værdiregulering af investeringsejendomme	97.529	32.500	845	3.397	7.363
Resultat før finansiering	122.778	66.059	31.624	33.029	34.024
Renter, netto	-3.558	-7.005	-7.027	-7.125	-8.101
Ordinært resultat	119.221	59.054	24.597	25.904	25.923
Reguleringer og tab, kommanditisttilgodehavender	347	14	-85	-112	5
Årets resultat	119.568	59.068	24.512	25.792	25.928
Balance (t.kr.)					
Investeringsejendomme	0	584.037	541.390	524.513	518.492
Tilgodehavender hos kommanditister	508	4.124	3.806	3.885	3.902
Likvide beholdninger / værdipapirer	76.555	9.911	2.800	3.030	2.058
Andre aktiver	75	1.291	61	816	73
Aktiver i alt	77.138	599.363	548.056	532.243	524.525
Egenkapital	30.461	325.295	276.660	258.618	245.653
Langfristede gældsforpligtelser	0	250.094	245.419	244.099	253.555
Kortfristede gældsforpligtelser	46.676	23.974	25.977	29.526	25.317
Passiver i alt	77.138	599.363	548.056	532.243	524.525
Nøgletal					
Antal anparter	3.544	3.544	3.544	3.544	3.544
Egne anparter	-318	-316	-309	-308	-207
Faktisk antal anparter	3.226	3.228	3.235	3.236	3.337
Resultat pr. faktisk anpart (kr.)	37.064	18.299	7.577	7.970	7.770
Egenkapital pr. faktisk anpart (kr.)	9.442	100.773	85.521	79.919	73.615
Tilbagebetalinger pr. anpart (kr.)	127.500	3.000	2.000	2.000	2.000
Nettosalgpris pr. anpart (kr.) pr. 31.12.	12.500	58.125	58.125	54.125	52.125

Ledelsesberetning

Aktivitet

Selskabet igangsatte primo 2018 salgsprocessen af herningCentret. Salgsprocessen blev succesfuldt afsluttet med et salg til Danske Shoppingcentre P/S (ATP/Danica), der overtog herningCentret den 1. oktober 2018.

Efter salget er der iværksat en afvikling af K/S Difko LVII (57), der forventes at træde i likvidation medio april 2019.

Der henvises i øvrigt til den løbende orientering, som kan findes på www.difko.dk.

Organisation

I forbindelse med likvidationen forventes advokat Søren Damgaard fra advokatfirmaet Bruun & Hjejle valgt til likvidator, ligesom der forventes nedsat et likvidationsudvalg bestående af bestyrelsesmedlemmerne Allan Høj og Jesper Larsen med henblik på afvikling af de sidste forhold i forbindelse med salget.

Økonomisk udvikling

Årets resultat er primært påvirket af salget af herningCentret og udviser et overskud på 120 mio.kr., hvoraf den regnskabsmæssige fortjeneste ved salget udgør 97,5 mio.kr. Sekundært er resultatet påvirket af, at driften i 2018, som følge af salget, kun omfatter 9 måneder.

Ledelsen betragter resultatet som meget tilfredsstillende.

Der er i oktober 2018 udloddet 115.000 kr. pr. anpart, og der forventes udlodddet yderligere 12.500 kr. pr. anpart i april 2019.

Egenkapitalen udgør ved regnskabsårets udløb efter den forventede udlodning i april 2019 30 mio.kr., svarende til 9.442 kr. pr. faktisk anpart (reguleret for egne anparter).

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, der forrykker vurderingen af årsrapporten.

Ledelsesberetning - fortsat

Fremtiden

I forbindelse med salget af herningCentret er der afgivet en række indeståelser og garantier. Inden selskabet endeligt kan afvikles skal disse garantier udløbe, hvilket sker medio 2020. Garantierne er maksimeret til 20,3 mio.kr., der er indsat på deponeringskonti og indeholdt i likvide beholdninger i årsrapporten. Der kan således ikke fra købers side blive stillet krav om større beløb end det anførte, hvilket svarer til ca. 6.300 kr. pr. anpart.

Resultatdisponering

Bestyrelsen foreslår årets positive resultat, 119.567.750 kr., disponeret således:

	<u>2018</u> <u>kr.</u>
Kursreguleringskonto	-135.694
Overført resultat	<u>119.703.444</u>
	<u>119.567.750</u>

Til kommanditisterne foreslås tilbagebetalt 12.500 kr. pr. anpart svarende til i alt 44.300.000 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 nøgletalsoversigt 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.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under fortjeneste ved salg af ejendom.

Egne anparter

Køb og salg af egne anparter indregnes direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavende hos kommanditister

Tilgodehavende hos kommanditister optages til nominal værdi med fradrag af hensættelse til imødegåelse af tab. Ved beregning af hensættelse til tab foretages der modregning af nettohandelsværdien af anparter.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser

Prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

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>2018 kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Lejeindtægter	2	30.414.796	39.688
Driftsomkostninger	3	-3.923.949	-4.672
Nettoleje		26.490.847	35.016
Administrationsomkostninger	4	-1.241.794	-1.458
Resultat før værdiregulering og finansiering		25.249.053	33.558
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	5	97.529.313	32.500
Resultat før finansiering		122.778.366	66.058
Renter, netto	6	-3.557.808	-7.004
Ordinært resultat		119.220.558	59.054
Reguleringer og tab, kommanditisttilgodehavender	7	347.192	14
Årets resultat		119.567.750	59.068

Resultatdisponeringen fremgår af ledelsesberetningen

Balance**Aktiver**

	Note	31.12.2018 kr.	31.12.2017 t.kr.
Investeringsejendomme	8	0	584.037
Materielle anlægsaktiver		0	584.037
Anlægsaktiver		0	584.037
Tilgodehavender hos kommanditister	9	507.593	4.124
Tilgodehavender i øvrigt		74.541	1.291
Likvide beholdninger	10	76.555.459	9.911
Omsætningsaktiver		77.137.593	15.326
Aktiver		77.137.593	599.363

Passiver

Stamkapital	11	30.124.000	113.408
Kursreguleringskonto, netto	12	0	-10.813
Overført resultat	13	337.399	222.700
Egenkapital		30.461.399	325.295
Prioritetsgæld	14	0	246.477
Deposita, langfristede gældsforpligtelser		0	3.617
Langfristede gældsforpligtelser i alt		0	250.094
Kortfristet del af prioritetsgæld	14	0	4.995
Skyldig tilbagebetaling til kommanditisterne		44.300.000	10.632
Deposita, kortfristede gældsforpligtelser		0	5.759
Anden gæld	15	2.376.194	2.588
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		46.676.194	23.974
Gældsforpligtelser		46.676.194	274.068
Passiver		77.137.593	599.363

Pantsætninger er vist på side 17

Eventualforpligtelser er vist på side 17

Pengestrømsopgørelse

	2018 kr.	2017 t.kr.
Resultat før værdiregulering og finansiering	25.149.053	33.558
Ændring i nettoaktiver	1.004.394	-1.764
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	26.153.447	31.794
Finansiering	-7.637.293	-7.515
Pengestrømme fra ordinær drift	18.516.154	24.279
Investeringsaktiviteter		
Tilgang ejendomme	-1.452.052	-10.148
Afgang ejendomme	683.018.779	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	681.566.727	-10.148
Finansieringsaktiviteter		
Optagelse af / afdrag på lang gæld	-260.848.426	4.993
Indbetaling fra kommanditister	8.142.932	207
Udlodning til kommanditister	-380.671.000	-6.470
Køb/salg af egne anparter	-61.875	-420
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter	-633.438.369	-1.690
Årets likviditetsvirkning	66.644.512	12.441
Likvide midler 01.01.	9.910.947	-2.530
Likvide midler 31.12.	76.555.459	9.911
Likviditeten kan specificeres som følger:		
Likvider	76.555.459	9.911
	76.555.459	9.911

Pantsætninger og eventualforpligtelser

Pantsætninger

Af de likvide beholdninger på kr. 76.555.459, er kr. 20.299.925 deponeret som garantistillelse i forbindelse med salg af centret.

Eventualforpligtelser

Ingen.

Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har indgået en selskabsadministrationsaftale med Difko Administration A/S. Administrationsvederlaget udgør p.t. ca. 442.000 kr. pr. år.

Kautions- og garantistillelser

Selskabets forpligtelser som interessent i herningCentret I/S.

Noter

1. Særlige poster

Årets resultat er betydeligt påvirket af en stor gevinst ved salg af selskabets ejendom. Fortjenesten herved er opgjort til kr. 97.529.313, og indgår i særskilt post.

	2018 kr.	2017 t.kr.
2. Lejeindtægter		
Leje	28.933.347	37.307
Refunderede afskrivninger og fyrrumsleje	1.485.114	1.894
Andre indtægter	107.374	487
Tab på lejere	-111.039	0
	30.414.796	39.688

3. Driftsomkostninger

Vedligeholdelses- og indretningsomkostninger	277.878	576
Andel af varme og fællesomkostninger	859.424	1.095
Andel af centerforeningskontingent	103.211	76
Andel af centermanager	1.273.114	980
Konsulenthonorar	200.494	269
Vederlag til Difko Administration A/S	730.834	933
Udlejnings- og markedsføringsomkostninger	478.994	743
	3.923.949	4.672

4. Administrationsomkostninger

Bestyrelsesvederlag	566.000	367
Vederlag til Difko Administration A/S	442.216	436
Revision	116.750	100
Anden revisorassistance	1.000	1
Konsulenthonorar	0	367
Møder og rejser	112.829	93
Inkassoomkostninger, kommanditister	6.287	
Regulering af hensættelse til tab	-100.000	0
Diverse	96.712	94
	1.241.794	1.458

Selskabet har ingen ansatte.

Noter

	2018 kr.	2017 t.kr.
5. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	32.500
Fortjeneste/tab ved salg af investeringsejendom	97.529.313	0
	97.529.313	32.500
6. Renter, netto		
Prioritetsgæld	-6.678.292	-7.522
Banker	-203.957	-140
Låneomkostninger/kurstab m.v.	-776.466	0
Valutakursregulering af prioritetsgæld	-135.694	-79
Diverse	-14.654	-9
Finansielle udgifter i alt	-7.809.063	-7.750
Amortisering til kostpris	171.770	236
Kommanditisttilgodehavender	145.022	
Regulering af hensættelse til tab	4.000.000	
Tab på investorrente	-65.537	
Finansielle indtægter i alt	4.251.255	746
	-3.557.808	-7.004
7. Reguleringer og tab, kommanditisttilgodehavender		
Indgået på tidligere afskrevne kommanditisttilgodehavender	368.992	14
Tab på kommanditisttilgodehavender	-21.800	0
	347.192	14

Noter

	31.12.2018 kr.	31.12.2017 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.	535.988.860	525.841
Årets tilgang	1.452.052	10.148
Årets afgang	-537.440.912	0
Kostpris 31.12.	0	535.989
Værdiregulering til dagsværdi 01.01.	48.048.554	15.548
Årets værdiregulering	0	32.500
Årets afgang	-48.048.554	0
Værdiregulering til dagsværdi 31.12.	0	48.048
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	0	584.037
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning		5,6%
9. Tilgodehavender hos kommanditister		
Indskud fra kommanditister (heraf er 1,7 mio. kr. rente)	1.707.593	9.424
Hensættelse til imødegåelse af tab	-1.200.000	-5.300
	507.593	4.124

Hele tilgodehavendet er forfaldent.

Noter

	31.12.2018 kr.	31.12.2017 t.kr.
10. Likvide beholdninger		
Indlånskonto	56.255.534	9.911
Deponeringskonto	20.299.925	0
	<u>76.555.459</u>	<u>9.911</u>
11. Stamkapital		
3.544 kommanditanparter a 50.000 kr.	<u>177.200.000</u>	<u>177.200</u>
Tilbagebetalt kapital:		
Saldo 01.01.	-63.792.000	-53.160
Årets tilbagebetaling	-83.284.000	-10.632
	<u>-147.076.000</u>	<u>-63.792</u>
3.544 kommanditanparter a 11.000 kr.	<u>30.124.000</u>	<u>113.408</u>
Den hertil svarende stamkapital udgør:		
3.544 kommanditanparter a 50.000 kr.	<u>177.200.000</u>	

Selskabet har i årets løb erhvervet 2 anparter. Selskabets beholdning af egne anparter udgør 318 stk., svarende til 9,0% af stamkapitalen. Anparterne er erhvervet/tilbagetaget fra kommanditist, som har misligholdt indbetalingsforpligtelserne i henhold til tegningsaftalen.

Noter

	31.12.2018 kr.	31.12.2017 t.kr.
12. Kursreguleringskonto, netto		
Danske obligationer:		
Saldo 01.01.	-244.125	-244
Overført til overført resultat	244.125	0
Saldo 31.12.	0	-244
Udenlandske obligationer:		
Saldo 01.01.	1.432.973	1.433
Overført til overført resultat	-1.432.973	0
Saldo 31.12.	0	1.433
Finanslån:		
Saldo 01.01.	-11.737.385	-11.737
Overført til overført resultat	11.737.385	0
Saldo 31.12.	0	-11.737
Prioritetsgæld (valutakursregulering):		
Saldo 01.01.	-264.831	-186
Årets regulering	-135.694	-79
Overført til overført resultat	400.525	0
Saldo 31.12.	0	-265
	0	-10.813

Kursreguleringer omfatter såvel realiserede som urealiserede gevinster og tab.

13. Overført resultat

Saldo 01.10.	222.699.892	163.355
Overført, jf. resultatdisponeringen	119.703.444	59.147
Overført fra kursreguleringskonto	-10.949.062	0
Årets tilbagebetaling	-368.576.000	0
Køb/salg af egne anparter	-61.875	-420
Udlodning egne anparter	37.521.000	618
	337.399	222.700

Noter

	31.12.2018 kr.	31.12.2017 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.	0	75.658
Nykredit, var. 1,08%, 12 mdr., opr. nom. EUR 4.432.600	0	33.090
Nykredit, var. 1,08%, 12 mdr., opr. nom. EUR 2.144.400	0	16.008
Nykredit, 2,00%, opr. 34.743.000 kr.	0	31.644
Nykredit, var. 0,53%, 12 mdr., opr. nom. EUR 1.208.000	0	5.265
Nykredit, 2,00%, opr. 80.477.500 kr.	0	68.347
Nykredit, 2,50%, opr. 12.601.500 kr.	0	11.693
Nykredit, 2,00%, opr. 10.130.500 kr.	0	9.767
	<u>0</u>	<u>251.472</u>
Heraf forfalder inden for 1 år	0	-4.995
	<u>0</u>	<u>246.477</u>
Efter 5 år eller senere forfalder	0	213.011
Nominel restgæld udgør	0	246.862
15. Anden gæld		
Skyldige håndværkere m.v. vedrørende ombygning	7.057	7
Skyldig merværdiafgift	1.507.025	150
Øvrige kreditorer	862.112	2.431
	<u>2.376.194</u>	<u>2.588</u>

Hovedtal pr. anpart (1/3544)

	2018	2017
	kr.	kr.
Udvikling i egenkapital		
Regnskabsmæssig egenkapital, primo	91.786	78.064
Årets resultat	33.738	16.667
Kontant tilbagebetaling	-127.500	-3.000
Køb/salg af egne anparter	-17	-119
Udlodning egne anparter	10.587	174
Regnskabsmæssig egenkapital, ultimo	8.594	91.786
Regnskabsmæssig egenkapital, ultimo - reguleret for egne anparter	9.442	100.773
Regnskabsmæssig værdi af ejendom	0	164.796
Skattemæssig opgørelse		
Resultat før værdiregulering og finansiering	7.124	9.469
Tilbageførsel af tab på lejere - hensættelse	31	0
Vedligeholdelsesudgifter, skattemæssigt anset for forbedring	18	0
Egne anparter	10.766	0
Ikke fradragsberettigede omkostninger/skattepl. indtægt	-26	3
Renteindtægter	1.200	188
Tilbageførsel af amortisering af gæld	-48	-67
Tilbageførsel af valutakursregulering	0	-22
Korrektion renter tilgodehavende hos kommanditister	289	-98
Renteudgifter	-2.203	-2.165
Tilbageførte låneomkostninger	219	0
Valutakursregulering af prioritetsgæld	0	-20
Kurstab ifm. indfrielse af EUR-lån	-327	0
Låneomkostninger	-68	-2
Skattepligtigt resultat før skattemæssige afskrivninger	16.975	7.286

Vedrørende opgørelsen af afskrivninger henvises til
"Redegørelse til kommanditisterne til brug for selvangivelsen for 2018".

Akkumulerede, realiserede kurstab pr. 31.12.2018 på
danske obligationer andrager kr. (69) pr. anpart (til brug for
eventuel fradragsopgørelse).