

K/S DIFKO LVII

Årsrapport

1. januar 2013 - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

27/03/2014

Jørgen Kannerup
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Hoved- og nøgletal	8
--------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	10
--------------------------------	----

Resultatopgørelse	12
-------------------------	----

Balance	13
---------------	----

Pengestrøm	15
------------------	----

Noter	16
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

K/S DIFKO LVII
Sønderlandsgade 44
7500 Holstebro

Telefonnummer: 70117500

Fax: 70117525

CVR-nr: 24251071

Regnskabsår: 01/01/2013 - 31/12/2013

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

P-enhed: 1017194999

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 05/03/2014

Direktion

Hening Foldager

Bestyrelse

Gert W. Nielsen
Formand

Jørgen Kannerup

Jesper Larsen

Allan Peter Høj

Preben Trier Thomasen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Difko LVII (57)

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Difko LVII (57) for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overens-stemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som le-delsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, 05/03/2014

Erling Brødbæk
statsautoriseret revisor
Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

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.

Område A, som ejes af herningCentret I/S, omfatter ca. 23.700 m² fordelt på 21.100 m² butiksareal (inkl. fællesarealer) og 2.600 m² kontorareal.

Område B, som ejes af K/S Difko 57, omfatter ca. 11.700 m² butiksareal (inkl. fællesarealer).

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

Totalt set omfatter herningCentret ca. 40.700 m² fordelt på 80 butiksejemål på i alt ca. 32.800 m² og 10 kontorlejemål på i alt ca. 7.900 m².

Område A udgør ca. 59% af centret, og område B og C udgør ca. 41%. K/S Difko 57 ejer således inkl. ejerandelen i herningCentret I/S ca. 70% af hele centret.

Herudover har herningCentret 1.250 p-pladser, hvoraf 210 er indendørs (P-vest og P-øst).

I 2013 er der i forbindelse med udvidelse af eksisterende lejers lejemål med ca. 700 m² sket en tilbygning på ca. 200 m² samt sket nyindretning af ca. 500 m² på 1. sal i ejerlejlighed 2, der ikke tidligere har været udlejet som butiksareal.

Endvidere er der i 2013 pågyndt installering af nyt ventilationsanlæg i kontorcentret.

herningCentret har i 2013 haft en fremgang i omsætning pr. kunde på 1% og på 4% i antal besøgende i forhold til sidste år. Fremgangen er tilfredsstillende sammenlignet med den gennemsnitlige udvikling i øvrige danske centre.

Udlejningssituationen for butiksdelen har været meget tilfredsstillende gennem 2013 med meget få pe-rioder med tomme lejemål. For kontordelen er markedsforholdene meget vanskelige, og ved årets udgang var ca. 3.800 m² ledige. Der er fortsat ekstra stor fokus på udlejning af de ledige kontorarealer, men der må fortsat forventes længere perioder med tomgang.

Hvert andet år kåres Danmarks bedste shoppingcenter af brancheorganisationer. Kåringen sker på baggrund af kundeinterviews og bedømmelse af en jury. I september 2013 opnåede herningCentret en flot 3. plads blandt Danmarks største shoppingcentre med butiksareal over 25.000 m².

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 31.802.000 kr. mod et budgetteret overskud på 23.312.000 kr.

Den positive afvigelse på 8.490.000 kr. skyldes væsentligst en stigning i lejeindtægter på 1,3 mio.kr., en positiv værdiregulering af prioritetsgælden med 4,7 mio.kr. mod budgetteret 0 kr., og en positiv værdiregulering af ejendommen med 10,5 mio.kr. mod budgetteret 9,5 mio.kr..

Ledelsen betragter resultatet som tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør ved regnskabsårets udløb 226.606.072 kr., svarende til 67.907 kr. pr. faktisk anpart (reguleret for egne anparter).

Selskabets soliditet – dvs. egenkapital i procent af samlede aktiver – udgjorde pr. 31. december 2013 ca. 45%.

Ledelsen henviser i øvrigt til note 1 med omtale af ejendommens værdiansættelse samt valuta og renterisici.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

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

Fremtiden

Selskabets strategiplan frem til 2020 skal danne grundlag for fortsat styrkelse af herningCentrets position.

Strategiplanen indeholder følgende væsentlige forhold:

Mission: At give ejerne det bedst opnåelige afkast i form af udbytter og værdistigning.

Vision: Vi vil være Danmarks bedste shoppingcenter

Mål: Planen indeholder en række målsætninger, hvoraf her skal nævnes, at kundestrømmen skal øges fra de nuværende 2,9 mio. pr. år til 3,6 mio. pr. år i 2020, ligesom omsætningen tilstræbes øget med godt 45% i samme periode.

De senere års gennemførte investeringer i centret med flere attraktive indkøbsmuligheder m.v. har givet centret et meget markant løft og medvirket til centrets position som et af de førende shoppingcentre. Ledelsen vil tilstræbe, at den gode udvikling kan fortsætte, således at centret til stadighed kan være fuldt udlejet, og strategiplanens mål kan indfries.

Ledelsen forventer et resultat for 2014 på ca. 26 mio. kr., hvoraf ca. 16 mio. kr. kommer fra driften og ca. 10 mio. kr. fra værdireguleringer.

Resultatdisponering

Bestyrelsen foreslår årets positive resultat, 31.801.539 kr., disponeret således:

Kursreguleringskonto	-54.409
Overført resultat	31.855.948
	31.801.539

Til kommanditisterne foreslås tilbagebetalt 1.000 kr. pr. anpart svarende til i alt 3.544.000 kr. Resthæftelsen udgør herefter 9.000 kr. pr. anpart eller i alt 31.896.000 kr.

Hoved- og nøgletal

	2013 kr. (12 mdr.)	2012 kr. (3 mdr.)	2011/12 kr. (12 mdr.)	2010/2011 kr. (12 mdr.)	2009/2010 kr. (12 mdr.)
Resultatopgørelse (t.kr.)					
Nettoleje	26.424	6.181	24.890	23.988	22.486
Administrationsomkostninger	-1.006	-388	-1.368	-1.215	-1.271
Resultat før værdiregulering og finansiering	25.418	5.793	23.522	22.773	21.215
Værdiregulering af investeringsejendomme	15.176	-1095	10.114	6.860	28.020
Resultat før finansiering	40.594	4.698	33.636	29.633	6.805
Renter, netto	-8.793	-2.489	-10.327	-10.359	-7.838
Ordinært resultat	31.802	2.209	23.309	19.274	-14.643
Reguleringer og tab, kommanditisttilgodehavender	0	-17	300	-440	-553
Årets resultat	31.802	2.192	23.609	18.835	-15.197
Balance pr. 31.12. (t.kr.)					
Investeringsejendomme	495.175	472.941	473.122	453.936	412.976
Tilgodehavender hos kommanditister	3.621	4.092	4.116	3.322	4.567
Likvide beholdninger / værdipapirer	4.707	15.642	13.250	16.933	6.250
Andre aktiver	814	555	376	1.028	548

Aktiver i alt	504.317	493.229	490.864	475.219	424.340
Egenkapital	226.606	199.070	196.878	173.269	154.434
Langfristede gældsforpligtelser	247.355	283.711	282.738	286.273	258.384
Kortfristede gældsforpligtelser	30.356	10.448	11.248	15.677	11.522
Passiver i alt	504.317	493.229	490.864	475.219	424.340
	2013	2012	2012	2011	2010
Nøgletal					
Antal anparter	3.544	3.544	3.544	3.544	3.544
Egen anparter	-207	-192	-192	-192	-192
Faktisk antal anparter	3.337	3.352	3.352	3.352	3.352
Resultat pr. faktisk anpart (kr.)	9.530	654	7.043	5.619	-4.534
Egenkapital pr. faktisk anpart (kr.)	67.907	59.389	78.735	51.691	46.072
Nettosalgspriser pr. anpart (kr.)	1.000	0	0	0	0
pr. 31.12. iflg. Difko Børs A/S	48.125	41.125	41.125	33.400	34.400

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B; dog er anvendt andre egenkapi-talkonti 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 ledel-sesberetningen og udarbejdelse af pengestrømsopgørelse.

Selskabet har omlagt regnskabsåret, hvorfor sidste års tal ikke er direkte sammenlignelige.

De anvendte regnskabs- og vurderingsmetoder, der er uændrede fra sidste år, er som følger:

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.

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.

Investeringsejendom og den tilhørende finansiering

Ejendom og finansiering måles til dagsværdi, og værdireguleringer indgår i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme, netto". Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen.

Ejendommene måles på baggrund af en afkastbaseret dagsværdi.

Princippet i måling til dagsværdi indebærer, at ejendommens forventede nettoindtægt (mulige lejeindtægter fratrukket ordinære driftsomkostninger) for det kommende år kapitaliseres med et til ejendommen fastsat afkastkrav. Afkastkravet til ejendommen fremgår af noten til ejendommen.

Investeringsejendomme under udførelse

Investeringsejendomme under udførelse måles til kostpris.

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.

Prioritetsgæld og anlægslån

Prioritetsgæld er indregnet til dagsværdi, og ændringer i målingen indgår i resultatopgørelsen under elementet "Værdiregulering af investeringsejendomme, netto".

Forslag til tilbagebetaling af stamkapital for regnskabsåret

Forslag til tilbagebetaling af stamkapital for regnskabåret 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 1. jan 2013 - 31. dec 2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Nettoomsætning	1	31.240.370	7.341.381
Bruttoresultat		31.240.370	7.341.381
Administrationsomkostninger	2	-1.006.414	-387.752
Andre driftsomkostninger	3	-4.815.926	-1.160.875
Resultat af ordinær primær drift		25.418.030	5.792.754
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4	15.176.224	-1.095.189
Øvrige finansielle omkostninger	5	-8.792.715	-2.488.576
Ordinært resultat før skat		31.801.539	2.208.989
Ekstraordinære omkostninger	6	0	-16.700
Ekstraordinært resultat før skat		31.801.539	2.192.289
Årets resultat		31.801.539	2.192.289
Forslag til resultatdisponering			
Øvrige reserver		-54.409	-105.482
Overført resultat		31.855.948	2.297.771
I alt		31.801.539	2.192.289

Balance 31. december 2013

Aktiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Investeringsejendomme		495.174.941	472.940.981
Materielle anlægsaktiver i alt	7	495.174.941	472.940.981
Anlægsaktiver i alt		495.174.941	472.940.981
Andre tilgodehavender	8	813.580	554.896
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	9	3.621.018	4.091.605
Tilgodehavender i alt		4.434.598	4.646.501
Likvide beholdninger	10	4.707.232	15.641.706
Omsætningsaktiver i alt		9.141.830	20.288.207
AKTIVER I ALT		504.316.771	493.229.188

Balance 31. december 2013

Passiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Registreret kapital mv.	11	145.304.000	148.848.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-10.923.375	-10.868.966
Overført resultat		92.225.447	61.091.374
Egenkapital i alt	12	226.606.072	199.070.408
Gæld til realkreditinstitutter		238.017.325	238.753.914
Kreditinstitutter i øvrigt		0	35.603.571
Anden gæld		9.337.503	9.353.201
Langfristede gældsforpligtelser i alt	13	247.354.828	283.710.686
Gæld til realkreditinstitutter		3.638.362	3.303.331
Gæld til banker		13.238.720	
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		0	5.086.225
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		4.000.000	
Anden gæld	14	5.934.789	2.058.538
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.544.000	
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		30.355.871	10.448.094
Gældsforpligtelser i alt		277.710.699	294.158.780
PASSIVER I ALT		504.316.771	493.229.188

Pengestrøm

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Årets resultat		31.801.539	2.192.289
Reguleringer			
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-15.176.224	1.095.189
Ekstraordinær post			16.700
Andre reguleringer		8.792.715	-2.488.576
Ændring i driftskapital			
Ændring i tilgodehavender		7.617.567	-1.011.955
<i>Pengestrøm fra primær drift før finansielle poster</i>		33.035.597	-196.353
Betalte finansielle omkostninger		-9.119.372	2.485.180
<i>Pengestrøm fra ordinær drift</i>		23.916.225	2.288.827
Pengestrømme vedrørende driftsaktivitet		23.916.225	2.288.827
Køb af materielle anlægsaktiver		-11.733.960	180.783
Pengestrømme vedrørende investeringsaktivitet		-11.733.960	180.783
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser		-36.430.828	-89.194
Køb af egne aktier		-721.875	
Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet		797.244	11.050
Pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet		-36.355.459	-78.144
Ændring i likvider		-24.173.194	2.391.466
Likvide beholdninger (primo)		15.641.706	13.250.240
Likvider primo		15.641.706	13.250.240
Likvider ultimo		-8.531.488	15.641.706
<i>Specifikation af likvider ultimo</i>			
Likvide beholdninger (ultimo)		-8.531.488	15.641.706
Likvider (ultimo)		-8.531.488	15.641.706

Noter

1. Nettoomsætning

	2013 (12 mdr.)	1/10- 31/12 2012 (3 mdr.)
	kr.	kr.
Lejeindtægter		
Leje	29.722.811	6.992.806
Refunderede afskrivninger og fyrrumsleje	1.337.212	320.193
Andre indtægter	185.093	28.382
Tab på lejere	-4.746	0
	31.240.370	7.341.381

2. Administrationsomkostninger

	2013 (12 mdr.)	1/10- 31/12 2012 (3 mdr.)
	kr.	kr.
Administrationsomkostninger		
Bestyrelsesvederlag	292.250	110.750
Vederlag til Difko Administration A/S	423.547	105.887
Revision, K/S Difko LVII	66.514	37.500
Revision, herningCentret I/S	29.293	7.800
Anden revisorassistance	26.000	5.000
Møder og rejser	48.187	58.193
"Omkostninger vedrørende trykning af årsrapporter og udarbejdelse af skatteredegørelser"	1.476	1.733
Porto m.v.	24.288	7.824
Juridisk assistance	12.460	15.510
Inkassoomkostninger, kommanditister		
Regulering af hensættelse til tab	11.911	2.670
Diverse	70.488	34.885
	1.006.414	388.000

Selskabet har ingen ansatte.

3. Andre driftsomkostninger

	2013 (12 mdr.)	1/10- 31/12 2012 (3 mdr.)
	kr.	tkr.
Driftsomkostninger		
Vedligeholdelses- og indretningsomkostninger	834.621	409.039
Andel af varme og fællesomkostninger	1.384.142	245.384
Andel af centerforeningskontingent	23.033	4.318
Andel af centermanager	853.702	194.866
Konsulenthonorar	216.329	45.897
Vederlag til Difko Administration A/S	742.836	174.742
Udlejnings- og markedsføringsomkostninger	761.263	86.629
	4.815.926	1.160.875

4. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

	2013 (12 mdr.)	1/10- 31/12 2012 (3 mdr.)
	kr.	kr.
Værdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld, netto		
Værdiregulering af investeringsejendomme	10.500.000	0
Værdiregulering af prioritetsgæld	4.730.941	-463.113
Valutakursregulering af prioritetsgæld	-54.409	-105.482
Kursgevinst/-tab ved afdrag på prioritetsgæld	-308	-526.594
	15.176.224	-1.095.189

5. Øvrige finansielle omkostninger

	2013 (12 mdr.)	1/10- 31/12 2012 (3 mdr.)
	kr.	tkr.
Renter, netto		
Prioritetsgæld	-8.905.311	-2.418.408
Renter af mellemregning K/S og I/S	-11.550	0
Låneomkostninger	-218.807	-76.948
Diverse	-5.760	-2.368
Finansielle udgifter i alt	-9.141.428	-2.497.724
Banker	22.056	5.752
Kommanditisttilgodehavender	8.629	-13.886
Regulering af hensættelse til tab	1.800.000	500.000
Tab på investorrente	-1.481.972	-482.718
Finansielle indtægter i alt	348.713	9.148
	-8.792.715	-2.488.576

6. Ekstraordinære omkostninger

	2013 (12 mdr.)	1/10- 31/12 2012 (3 mdr.)
	kr.	tkr.
Reguleringer og tab, kommanditisttilgodehavender		
Reg. af hensættelse til tab på kommanditisttilgodehavender	0	100.000
Tab på kommanditisttilgodehavender	0	-116.700
	<u>0</u>	<u>-16.700</u>

7. Materielle anlægsaktiver i alt

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

	2012 kr.	2011/12 kr.
Kostpris 01.10.	478.237.270	478.418.053
Årets tilgang	11.733.960	-180.783
Kostpris 31.12.	<u>489.971.230</u>	<u>478.237.270</u>
Værdiregulering til dagsværdi 01.10.	-5.296.289	-5.296.289
Årets værdiregulering	10.500.000	0
Værdiregulering til dagsværdi 31.12.	<u>5.203.711</u>	<u>-5.296.289</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	<u>495.174.941</u>	<u>472.940.981</u>
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	<u>5,7%</u>	<u>5,7%</u>

Ejendomsværdi pr. 01.10.2012 udgør 258.500.000 kr. (kontant), heraf grundværdi 49.797.600 kr.

8. Andre tilgodehavender

	2012 kr.	2011/12 tkr.
Tilgodehavender i øvrigt		
"Mellemregning med lejere i forbindelse med forbrugsregnskaber og fællesomkostninger m.v., netto"	0	139
Tilgodehavende merværdiafgift	398.852	297
Øvrige tilgodehavender	414.728	119
	<u>813.580</u>	<u>555</u>

9. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

2012	2011/12
------	---------

Tilgodehavender hos kommanditister

	kr.	tkr.
Indskud fra kommanditister (heraf er 9,3 mio. kr. rente)	10.621.018	12.891.605
Hensættelse til imødegåelse af tab	-7.000.000	-8.800.000
	3.621.018	4.091.605

Hele tilgodehavendet er forfaldent.

10. Likvide beholdninger

	2012	2011/12
	kr.	tkr.
Likvide beholdninger		
Indlånskonto	4.707.232	15.641.706
	4.707.232	15.641.706

11. Registreret kapital mv.

	kr.	tkr.
Stamkapital		
3.544 kommanditanparter a 50.000 kr.	177.200.000	177.200
Tilbagebetalt kapital:		
Saldo 01.10.	-28.352.000	-28.352
Årets tilbagebetaling	-3.544.000	0
	-31.896.000	-28.352
3.544 kommanditanparter a 42.000 kr.	145.304.000	148.848

Den hertil svarende stamkapital udgør:

3.544 kommanditanparter a 50.000 kr. **177.200.000**

På grundlag af de foretagne nedskrivninger på tilgodehavende hos kommanditister på 7,0 mio. kr., jf. note 9, og egne anparter, kan en tilsvarende nedskrivning af resthæftelsen beregnes til ca. 2,5 mio. kr.

Selskabet har i årets løb erhvervet 15 anparter. Selskabets beholdning af egne anparter udgør 207 stk., svarende til 5,8% af stamkapitalen. Anparterne er erhvervet/tilbagetaget fra kommanditister, som har misligholdt indbetalingsforpligtelserne i henhold til tegningsaftalen.

12. Egenkapital i alt

	2012	2011/12
	kr.	tkr.
Kursreguleringskonto, netto		
Danske obligationer:		
Saldo 01.10.	-244.125	-244
Udenlandske obligationer:		
Saldo 01.10.	1.432.973	1.433
Finanslån:		

Saldo 01.10.	-11.737.385	-11.737
Prioritetsgæld (valutakursregulering):		
Saldo 01.10.	-320.429	-215
Årets regulering	-54.409	-105
	-374.838	-320
	-10.923.375	-10.868

Kursreguleringer omfatter såvel realiserede som urealiserede gevinster og tab.

	2012 kr.	2011/12 tkr.
Overført resultat		
Saldo 01.10.	61.091.374	58.794
Overført, jf. resultatdisponeringen	31.855.948	2.298
Køb/ salg af egne anparter	-721.875	0
	92.225.447	61.091

13. Langfristede gældsforpligtelser i alt

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

	2012 kr.	2011/12 tkr.
Prioritetsgæld		
Nykredit, 4,21%, opr. 67.000.000 kr. (ejerlejlighed nr. 2-4)	67.000.000	67.000
Kursregulering	9.107.375	11.584
	76.107.375	78.584
Nykredit, var. 1,19%, 12 mdr., opr. nom. EUR 4.432.600 (ejerlejlighed nr. 2-4)	33.068.526	33.069
Kursregulering	-323.181	-149
	32.745.345	77.612
Nykredit, var. 1,19%, 12 mdr., opr. nom. EUR 2.144.400 (ejerlejlighed nr. 2-4)	15.997.867	15.998
Kursregulering	-156.348	-72
	15.841.519	15.927
Nykredit, 3,50%, opr. 33.252.000 kr. (ejerlejlighed nr. 2-4)	33.252.000	33.252
Kursregulering	-1.006.871	0
	15.926.167	33.252
Nykredit, var. 0,94%, 12 mdr., opr. nom. EUR 1.208.000 (ejerlejlighed nr. 1), 50%	7.106.404	7.566
Kursregulering	3.909	7
	7.110.313	7.573

Nykredit, 3,00%, opr. 75.381.500 kr. (ejerlejlighed nr. 1), 50%	70.958.812	73.803
Kursregulering	-889.824	0
	<u>70.068.988</u>	<u>73.803</u>
Nykredit, 3,00%, opr. 7.682.500 kr. (ejerlejlighed nr. 1), 50%	7.632.732	0
Kursregulering	-95.714	0
	<u>7.537.018</u>	<u>0</u>
Prioritetsgæld i alt	241.655.687	242.057
Heraf forfalder inden for 1 år	-3.638.362	-3.303
	<u>238.017.325</u>	<u>238.754</u>
Efter 5 år eller senere forfalder	222.453.913	224.633
Nominel restgæld udgør	235.016.342	230.687
	2012	2011/12
Anlægs lån	kr.	tkr.
Nykredit Bank, opr. EUR 6.817.629,82, var.rente	0	40.690
Heraf forfalder inden for 1 år	0	-5.086
	<u>0</u>	<u>35.604</u>
Efter 5 år eller senere forfalder	0	20.345
Nominel restgæld udgør	0	40.690

14. Anden gæld

	2012	2011
	kr.	tkr.
Anden gæld		
Beregnete, ikke forfaldne renter	11.550	126
Øvrige kreditorer	5.923.239	1.932
	<u>5.934.789</u>	<u>2.059</u>

15. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

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. Den negative udvikling på finans- og ejendomsmarkedene medfører, at der fortsat er større end normal usikkerhed knyttet til værdiansættelse af aktiver.

Vurderingen af ejendommens dagsværdi er fastlagt af selskabets ledelse sammen med selskabets ad-ministrator ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager

udgangs-punkt 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. 6% af den samlede værdi. Beregningen giver en vægtet forrentning på 5,7% 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 centeret (kr.)	Egenkapital pr. faktisk anpart (kr.)
6,5% / 8,0%	422.775.000	46.211
6,0% / 8,0%	455.975.000	56.160
5,5% / 8,0%	495.175.000	67.907
5,0% / 8,0%	542.375.000	82.052
4,5% / 8,0%	599.975.000	99.313

Det er bestyrelsens vurdering, at den nuværende værdiansættelse er en realistisk vurdering af handelsprisen blandt andet på grundlag af fremtidige indtjeningsmuligheder.

Den regnskabsmæssige værdi kan opgøres således på de forskellige ejerkredse:

herningCentret I/S – 50% heraf	235.946.500 kr.
K/S Difko 57	259.228.500 kr.
Total andel ejt af K/S Difko 57	495.175.000 kr.

Valuta og renterisici

Selskabet har pr. 31. december 2013 følgende låneforpligtelser:

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

- Et 3% obligationslån med en restgæld på 140,1 mio. kr.
- Et 3% obligationslån med en restgæld på 15,1 mio. kr.
- Et EUR-lån på 1,9 mio. svarende til 14,2 mio. kr. med variabel rente med aktuel rente på 0,39%.

K/S Difko 57

- To rentetilpasningslån på i alt EUR 6,6 mio. svarende til 48,6 mio. kr. med årlig rentetilpasning med aktuel rente på 0,59%.
- Et rentetilpasningslån på 67 mio. kr. svarende til kursværdi på 76,1 mio. kr. med fast rente på 4,21% indtil 2020.
- Et 3,5% obligationslån med en restgæld på 33,3 mio. kr.
- En kreditaftale med Nykredit Bank med trækingsret op til 35,6 mio. kr.

K/S Difko 57's andel af den samlede belåning udgør 241,7 mio. kr.

Ændring af rentesatsen på selskabets variabelt forrentede lån med 1 procentpoint vil påvirke det årlige resultat med ca. 1,4 mio. kr.

16. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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, III, og IV.

Eventualforpligtelser

Ingen.

Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har indgået en ejendomsadministrationsaftale med Difko Administration A/S.

Administrationsvederlaget udgør p.t. ca. 743.000 kr. pr. år.

Selskabet har indgået en selskabsadministrationsaftale med Difko Administration A/S.

Administrationsvederlaget udgør p.t. ca. 424.000 kr. pr. år.

Kautions- og garantistillelser

Selskabets forpligtelser som interessent i herningCentret I/S.

17. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Associeret virksomhed

herningCenteret I/S, ejerandel 50%

Selskabets komplementar

Kodif LVII ApS

Komplementarens bestyrelse

Projektchef Gert W. Nielsen, formand

Konsulent Jørgen Kannerup

Direktør Jesper Larsen

Koordinator Allan Peter Høj

Konsulent Preben Trier Thomasen

Komplementarens direktion

Senior manager Henning Foldager