

K/S DIFKO LVII

Årsrapport

1. oktober 2012 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

19/03/2013

Henning Foldager

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: 01/10/2012 - 31/12/2012

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

P-enhed: 1017194999

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 31. december 2012 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 20/02/2013

Direktion

Henning 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

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S DIFKO LVII for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 31. december 2012, 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 overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 handlinger 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 31. december 2012 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.

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

Aarhus, 20/02/2013

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 2.800 m² kontorareal.

Område B, som ejes af K/S Difko 57, omfatter ca. 11.500 m² butiksareal (inkl. fællesarealer).

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

Totalt set omfatter herningCentret ca. 40.500 m² fordelt på 80 butiksejemål på i alt ca. 32.600 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 2012 er den ældste del af facaden mod Silkeborgvej blevet renoveret, hvorefter herningCentret fremstår som et meget opdateret og nyt center.

herningCentret har i 2012 haft en fremgang i omsætning pr. kunde på 6% og på 2% i antal besøgende i forhold til sidste år. Fremgangen har været bedre end gennemsnittet af øvrige danske centre.

herningCentret har i 2012 gennemført en analyse omkring indbyggerne i centrets primære og sekundære markedsområder for bl.a. at klarlægge indbyggernes købemønstre og kendskab til centret. Analysen viser, at herningCentret står stærkt i markedsområderne, og analysens data vil fremover blive anvendt til at sikre et yderligere kendskab til herningCentret.

Udlejningssituationen for butiksdelene har været tilfredsstillende gennem 2012 med meget få perioder med tomme lejemål. For kontordelen er markedsforholdene meget vanskelige, og ved årets udgang var ca. 3.500 m² være ledige.

Selskabet har omlagt variabel forrentet lån på EUR 4,4 mio. til nyt 3,5%-obligationslån i DKK.

Selskabet har besluttet at omlægge regnskabsåret, så det fremover følger kalenderåret, hvorfor denne årsrapport kun vedrører omlægningsåret 1. oktober – 31. december 2012 – svarende til tre måneder.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 2.192.000 kr. mod et budgetteret overskud på 3.406.000 kr.

Den negative afvigelse på 1.214.000 kr. skyldes væsentligst en negativ værdiregulering af prioritets-gælden.

Ledelsen betragter resultatet som tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør ved regnskabsårets udløb 199.070.408 kr., svarende til 59.389 kr. pr. faktisk anpart (reguleret for egne anparter).

Selskabets soliditet – dvs. egenkapital i procent af samlede aktiver – udgjorde pr. 31. december 2012 ca. 40%.

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

Begivenheder efter regnskabsafslutning

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

Fremtiden

Ledelsen har i 2011/12 foretaget tilretning af strategiplanen fra 2008/09, der 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 udlejnet, og strategiplanens mål kan indfries.

Selskabets budgetter viser, at det trods de meget store investeringer sandsynligvis vil være muligt at genoptage årlige udlodninger i 2013. Belåningsgraden i den 100% K/S-ejede del af centret udgør ca. 79%. Ledelsen har som målsætning, at belåningsgraden skal være nedbragt til under 75%, før udlodningerne kan genoptages, og dette mål forventes opfyldt ultimo 2013.

Ledelsen forventer et resultat for 2013 på ca. 23 mio. kr., hvoraf ca. 14 mio. kr. kommer fra driften og ca. 9 mio. kr. fra værdireguleringer.

Resultatdisponering

Bestyrelsen foreslår årets positive resultat, 2.192.289 kr., disponeret således:

Kursreguleringskonto	-105.482
Overført resultat	2.297.771
	2.192.289

Resthæftelsen udgør 8.000 kr. pr. anpart eller i alt 28.352.000 kr.

Hoved- og nøgletal

	2012 kr. (3 mdr.)	2011/12 kr. (12 mdr.)	2010/11 kr. (12 mdr.)	2009/10 kr. (12 mdr.)	2008/09 kr. (12 mdr.)
Resultatopgørelse (t.kr.)					
Nettoleje	6.181	24.890	23.988	22.486	10.778
Administrationsomkostninger	-388	-1.368	-1.215	-1.271	-1.124
Resultat før værdiregulering og finansiering	5.793	23.522	22.773	21.215	9.654
Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.095	10.114	6.860	-28.020	879
Resultat før finansiering	4.698	33.636	29.633	-6.805	10.533
Renter, netto	-2.489	-10.327	-10.359	-7.838	-12.845
Ordinært resultat	2.209	23.309	19.274	-14.643	-2.312
Reguleringer og tab, kommanditisttilgodehavender	-17	300	-440	-553	-795
Årets resultat	2.192	23.609	18.835	-15.197	-3.107
	2012	2012	2011	2010	2009
Balance pr. 31.12. (t.kr.)	31.12.	30.09.	30.09.	30.09.	30.09.
Investeringsejendomme	472.941	473.122	453.936	412.976	411.099
Tilgodehavender hos kommanditister	4.092	4.116	3.322	4.567	5.214
Likvide beholdninger / værdipapirer	15.642	13.250	16.933	6.250	7.045
Andre aktiver	555	376	1.028	548	7.488
Aktiver i alt	493.229	490.864	475.219	424.340	430.756
Egenkapital	199.070	196.878	173.269	154.434	171.668
Langfristede gældsforpligtelser	283.711	282.738	286.273	258.384	89.272
Kortfristede gældsforpligtelser	10.448	11.248	15.677	11.522	169.816
Passiver i alt	493.229	490.864	475.219	424.340	430.756
	2012	2012	2011	2010	2009
Nøgletal					
Antal anparter	3.544	3.544	3.544	3.544	3.544
Egen anparter	-192	-192	-192	-192	-145
Faktisk antal anparter	3.352	3.352	3.352	3.352	3.399
Resultat pr. faktisk anpart (kr.)	654	7.043	5.619	-4.534	-914
Egenkapital pr. faktisk anpart (kr.)	59.389	58.735	51.691	46.072	50.506

Nettosalgspriser pr. anpart (kr.) pr. 31.12. iflg. Difko Børs A/S	41.125	41.125	33.400	34.400	31.400
--	--------	--------	--------	--------	--------

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 nøgletaloversigt for de seneste fem år, beskrivelse af den forventede udvikling i ledelsesberetningen 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 herning-Centret 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 mellem-regningsforhold 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 for-pligtelsens 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 nominel værdi med fradrag af hensættelse til imøde-gåelse af tab. Ved beregning af hensættelse til tab foretages der modregning af nettohandelsværdien af anparter.

Prioritetsgæld og anlægs lån

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 regnskabsåret indregnes som en gældsforpligtelse.

Skat

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, idet selskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt.

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 an-lægsaktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter køb og salg af egne anpartar, 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. okt 2012 - 31. dec 2012

	Note	2012 kr.	2011/12 kr.
Nettoomsætning	1	7.341.381	29.675.707
Bruttoresultat		7.341.381	29.675.707
Administrationsomkostninger	2	-387.752	-1.367.670
Andre driftsomkostninger	3	-1.160.875	-4.786.105
Resultat af ordinær primær drift		5.792.754	23.521.932
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4	-1.095.189	10.114.297
Øvrige finansielle omkostninger	5	-2.488.576	-10.327.242
Ordinært resultat før skat		2.208.989	23.308.987
Ekstraordinære omkostninger	6	-16.700	300.000
Ekstraordinært resultat før skat		2.192.289	23.608.987
Årets resultat		2.192.289	23.608.987
Forslag til resultatdisponering			
Øvrige reserver		-105.482	-252.649
Overført resultat		2.297.771	23.861.636
I alt		2.192.289	23.608.987

Balance 31. december 2012

Aktiver

	Note	2012 kr.	2011/12 kr.
Investeringsejendomme		472.940.981	473.121.764
Materielle anlægsaktiver i alt	7	472.940.981	473.121.764
Anlægsaktiver i alt		472.940.981	473.121.764
Andre tilgodehavender	8	554.896	376.216
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	9	4.091.605	4.115.959
Tilgodehavender i alt		4.646.501	4.492.175
Likvide beholdninger	10	15.641.706	13.250.240
Omsætningsaktiver i alt		20.288.207	17.742.415
AKTIVER I ALT		493.229.188	490.864.179

Balance 31. december 2012

Passiver

	Note	2012 kr.	2011/12 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)	11	148.848.000	148.848.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-10.868.966	-10.763.484
Overført resultat		61.091.374	58.793.603
Egenkapital i alt	12	199.070.408	196.878.119
Gæld til realkreditinstitutter		238.753.914	238.137.809
Kreditinstitutter i øvrigt		35.603.571	35.580.187
Anden gæld		9.353.201	9.019.812
Langfristede gældsforpligtelser i alt	13	283.710.686	282.737.808
Gæld til realkreditinstitutter		3.303.331	3.273.555
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		5.086.225	5.082.884
Anden gæld	14	2.058.538	2.891.813
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		10.448.094	11.248.252
Gældsforpligtelser i alt		294.158.780	293.986.060
PASSIVER I ALT		493.229.188	490.864.179

Pengestrøm

	Note	2012 kr.	2011/12 kr.
Årets resultat		2.192.289	23.608.987
Reguleringer			
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		1.095.189	-10.114.297
Ekstraordinær post		16.700	-300.000
Andre reguleringer		-2.488.576	-10.327.242
Ændring i driftskapital			
Ændring i tilgodehavender		-1.011.955	-4.072.744
<i>Pengestrøm fra primær drift før finansielle poster</i>		-196.353	9.121.946
Betalte finansielle omkostninger		2.485.180	10.946.830
<i>Pengestrøm fra ordinær drift</i>		2.288.827	8.502.358
Pengestrømme vedrørende driftsaktivitet		2.288.827	8.502.358
Køb af materielle anlægsaktiver		180.783	-6.786.021
Pengestrømme vedrørende investeringsaktivitet		180.783	-6.786.021
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser		-89.194	-5.524.538
Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet		11.050	125.551
Pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet		-78.144	-5.398.987
Ændring i likvider		2.391.466	-3.682.650
Likvide beholdninger (primo)		13.250.240	16.932.890
Likvider primo		13.250.240	16.932.890
Likvider ultimo		15.641.706	13.250.240
<i>Specifikation af likvider ultimo</i>			
Likvide beholdninger (ultimo)		15.641.706	13.250.240
Likvider (ultimo)		15.641.706	13.250.240

Noter

1. Nettoomsætning

	2012	2011/12
	kr.	tkr.
Lejeindtægter		
Leje	6.992.806	28.116
Refunderede afskrivninger og fyrrumsleje	320.193	1.262
Andre indtægter	28.382	298
	<u>7.341.381</u>	<u>29.676</u>

2. Administrationsomkostninger

	2012	2011/12
	kr.	tkr.
Administrationsomkostninger		
Bestyrelsesvederlag	110.750	443
Vederlag til Difko Administration A/S	105.887	416
Revision, K/S Difko LVII	37.500	75
Revision, herningCentret I/S	7.800	57
Anden revisorassistance	5.000	19
Møder og rejser	58.193	150
"Omkostninger vedrørende trykning af årsrapporter og udarbejdelse af skatteredegeørelser"	1.733	15
Porto m.v.	7.824	25
Juridisk assistance	15.510	75
Inkassoomkostninger, kommanditister		
Regulering af hensættelse til tab	2.670	29
Diverse	34.885	65
	<u>387.752</u>	<u>1.368</u>

Selskabet har ingen ansatte.

3. Andre driftsomkostninger

	2012	2011/12
	kr.	tkr.
Driftsomkostninger		
Vedligeholdelses- og indretningsomkostninger	409.039	1.395
Andel af varme og fællesomkostninger	245.384	933
Andel af centerforeningskontingent	4.318	22
Andel af centermanager	194.866	944
Konsulentonorar	45.897	261
Vederlag til Difko Administration A/S	174.742	702
Udlejnings- og markedsføringsomkostninger	86.629	529
	<u>1.160.875</u>	<u>4.786</u>

4. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

	2012	2011/12
	kr.	tkr.
Værdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld, netto		
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	12.400
Værdiregulering af prioritetsgæld	-463.113	-2.050
Valutakursregulering af prioritetsgæld	-105.482	-253
Kursgevinst/-tab ved afdrag på prioritetsgæld	-526.594	17
	-1.095.189	10.114

5. Øvrige finansielle omkostninger

	2012	2011/12
	kr.	tkr.
Renter, netto		
Prioritetsgæld	-2.418.408	-10.889
Garantiprovision	0	0
Låneomkostninger	-76.948	-146
Diverse	-2.368	-12
Finansielle udgifter i alt	-2.497.724	-11.047
Banker	5.752	100
Kommanditisttilgodehavender	-13.886	
Regulering af hensættelse til tab	500.000	
Tab på investorrente	-482.718	620
Finansielle indtægter i alt	9.148	720
	-2.488.576	-10.327

6. Ekstraordinære omkostninger

	2012	2011/12
	kr.	tkr.
Reguleringer og tab, kommanditisttilgodehavender		
Reg. af hensættelse til tab på kommanditisttilgodehavender	100.000	300
Tab på kommanditisttilgodehavender	-116.700	0
	-16.700	300

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	211/12
kr.	tkr.

Kostpris 01.10.	478.418.053	471.632
Årets tilgang	-180.783	6.786
Kostpris 31.12.	478.237.270	478.418
Værdiregulering til dagsværdi 01.10.	-5.296.289	-17.696
Årets værdiregulering	0	12.400
Værdiregulering til dagsværdi 31.12.	-5.296.289	-5.296
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	472.940.981	473.122
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	5,7%	5,7%

Ejendomsværdi pr. 01.10.2010 udgør 273.500.000 kr. (kontant), heraf grundværdi 49.797.600 kr.

8. Andre tilgodehavender

	2012 kr.	2011/12 tkr.
Tilgodehavender i øvrigt		
Beregne, ikke tilskrevne bankrenter	0	8
"Mellemsgning med lejere i forbindelse med forbrugsregnskaber og fællesomkostninger m.v., netto"	139.497	139
Tilgodehavende merværdiafgift	296.870	112
Øvrige tilgodehavender	118.529	117
	554.896	376

9. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

	2012 kr.	2011/12 tkr.
Tilgodehavender hos kommanditister		
Indskud fra kommanditister (heraf er 9,3 mio. kr. rente)	12.891.605	13.516
Hensættelse til imødegåelse af tab	-8.800.000	-9.400
	4.091.605	4.116

Hele tilgodehavendet er forfaldent.

10. Likvide beholdninger

	2012 kr.	2011/12 tkr.
Likvide beholdninger		
Indlånskonto	15.641.706	13.250
	15.641.706	13.250

11. Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)

Stamkapital	kr.	tkr.
3.544 kommanditanparter a 50.000 kr.	177.200.000	177.200
Tilbagebetalt kapital:		
Saldo 01.10.	-28.352.000	-28.352
	-28.352.000	-28.352
3.544 kommanditanparter a 42.000 kr.	148.848.000	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 8,8 mio. kr., jf. note 9, og egne anparter, kan en tilsvarende nedskrivning af resthæftelsen beregnes til ca. 2,3 mio. kr.

Selskabet beholdning af egne anparter er uforandret. Selskabets beholdning af egne anparter udgør 192 stk., svarende til 5,4% 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.	-214.947	38
Årets regulering	-105.482	-253
	-320.429	-215
	-10.868.966	-10.763

Kursreguleringer omfatter såvel realiserede som urealiserede gevinster og tab.

	2012	2011/12
	kr.	tkr.
Overført resultat		
Saldo 01.10.	58.793.603	34.932
Overført, jf. resultatdisponeringen	2.297.771	23.861
	61.091.374	58.793

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, var. %, 12 mdr., opr. nom. EUR 4.361.900 (ejerlejlighed nr. 2-4)	0	32.520
Kursregulering	0	-182
	<u>0</u>	<u>32.338</u>
Nykredit, 4,21%, opr. 67.000.000 kr. (ejerlejlighed nr. 2-4)	67.000.000	67.000
Kursregulering	11.583.508	10.612
	<u>78.583.508</u>	<u>77.612</u>
Nykredit, var. %, 12 mdr., opr. nom. EUR 4.432.600 (ejerlejlighed nr. 2-4)	33.068.969	33.047
Kursregulering	-148.651	-1
	<u>32.920.318</u>	<u>33.046</u>
Nykredit, var. %, 12 mdr., opr. nom. EUR 2.144.400 (ejerlejlighed nr. 2-4)	15.998.082	15.988
Kursregulering	-71.915	0
	<u>15.926.167</u>	<u>15.988</u>
Nykredit, 3,50%, opr. 33.252.000 kr. (ejerlejlighed nr. 2-4)	33.252.000	0
	<u>33.252.000</u>	<u>0</u>
Nykredit, var. %, 12 mdr., opr. nom. EUR 1.208.000 (ejerlejlighed nr. 1), 50%	7.565.553	7.669
Kursregulering	7.036	279
	<u>7.572.589</u>	<u>7.948</u>
Nykredit, 3,00%, opr. 75.381.500 kr. (ejerlejlighed nr. 1), 50%	73.802.663	74.500
Kursregulering	0	-20
	<u>73.802.663</u>	<u>74.480</u>
Prioritetsgæld i alt	242.057.245	241.411
Heraf forfalder inden for 1 år	-3.303.331	-3.273
	<u>238.753.914</u>	<u>238.138</u>
Efter 5 år eller senere forfalder	224.633.255	224.114
Nominel restgæld udgør	<u>230.687.267</u>	<u>230.725</u>

	2012	2011/12
	kr.	tkr.
Anlægs lån		
Nykredit Bank, opr. EUR 6.817.629,82, var.rente	40.689.796	40.663
Heraf forfalder inden for 1 år	-5.086.225	-5.083
	<u>35.603.571</u>	<u>35.580</u>
Efter 5 år eller senere forfalder	20.344.898	20.332
Nominel restgæld udgør	<u>40.689.796</u>	<u>40.663</u>

14. Anden gæld

	2012	2011
	kr.	tkr.
Anden gæld		
Beregnete, ikke forfaldne renter	126.195	131
Øvrige kreditorer	1.932.343	2.761
	<u>2.058.538</u>	<u>2.892</u>

15. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

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 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. 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 centret (kr.)	Egenkapital pr. faktisk anpart (kr.)
6,5% / 8,0%	405.941.000	39.400
6,0% / 8,0%	436.741.000	48.589
5,5% / 8,0%	472.941.000	59.389
5,0% / 8,0%	516.641.000	72.426
4,5% / 8,0%	570.041.000	88.356

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	228.500.000 kr.
K/S Difko 57	244.441.000 kr.
Total andel ejet af K/S Difko 57	472.941.000 kr.

Valuta og renterisici

Selskabet har pr. 31. december 2012 følgende låneforpligtelser:

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

- Et 3% obligationslån med en restgæld på 147,6 mio. kr.
- Et EUR-lån på 2,0 mio. svarende til 15,1 mio. kr. med variabel rente med aktuel rente på 1,0299%.

K/S Difko 57

- To rentetilpasningslån på i alt EUR 6,6 mio. svarende til 48,8 mio. kr. med årlig rentetilpasning med aktuel rente på 1,4400%.
- Et rentetilpasningslån på 67 mio. kr. svarende til kursværdi på 78,6 mio. kr. med fast rente på 4,21% indtil 2020.
- Et 3,5% obligationslån med en restgæld på 33,3 mio. kr.
- Et variabelt forrentet anlægslån på EUR 5,5 mio. svarende til 40,7 mio. kr.

K/S Difko 57's andel af den samlede belåning udgør 282,7 mio. kr.

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

Hovedtal pr. anpart (1/3544)

	1/10-31/12 2012 (3 mdr.) kr.	2011/12 (12 mdr.) kr.
Udvikling i egenkapital		
Regnskabsmæssig egenkapital, primo	55.553	48.891
Årets resultat	618	6.662
Kontant tilbagebetaling	0	0
Køb/salg af egne anparter	0	0
Udlodning egne anparter	0	0
Regnskabsmæssig egenkapital, ultimo	<u>56.171</u>	<u>55.553</u>
Regnskabsmæssig egenkapital, ultimo - reguleret for egne anparter	<u>59.389</u>	<u>58.735</u>
Regnskabsmæssig værdi af ejendom	<u>133.448</u>	<u>133.499</u>
Skattemæssig opgørelse		
Resultat for værdiregulering og finansiering	1.635	6.637
Resultat egne anparter	0	0
Vedligeholdelsesudgifter, skattemæssigt anset for forbedringer	0	76
Overført fra ombygning til fradrag for vedligeholdelse	0	0
Ikke fradragsberettigede omkostninger	5	29
Renteindtægter	3	203

Korrektion renter tilgodehavende hos kommanditister	0	-179
Renteudgifter	-705	-3117
Tilbageførte låneomkostninger	22	41
Valutakursregulering af prioritetsgæld	-30	-69
Låneomkostninger	-24	-3
Skattepligtigt resultat for skattemæssige afskrivninger	905	3.618

Vedrørende opgørelsen af afskrivninger henvises til "Redegørelse til kommanditisterne til brug for selvangivelse for 2012".

Akkumulerede, realiserede kurstab pr. 31.12.2012 på danske obligationer andrager kr. (69) pr. anpart (til brug for evt. fradragsopgørelse).

16. Oplysning om eventualforpligtelser

Eventualforpligtelser
Ingen.

Kontraktlige forpligtelser
Selskabet har indgået en ejendomsadministrationsaftale med Difko Administration A/S. Administrationsvederlaget udgør p.t. ca. 702.000 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 pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantsætninger
Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen. Til sikkerhed for anlægslån 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.

18. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Associeret virksomhed:

herningCenteret I/S, ejerandel 50%

Selskabets komplementar:

Kodif LVII ApS