

K/S DIFKO LVII

Årsrapport

1. januar 2014 - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

09/04/2015

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: 01/01/2014 - 31/12/2014

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Værkmestergade 2
8000 Aarhus C
DK Danmark
CVR-nr: 33963556
P-enhed: 1017194999

Ledelsespåtegning

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Som komplementar

Kodif LVII(57) ApS

Herning, den 04/03/2015

Direktion

Henning Foldager

Bestyrelse

Gert W. Nielsen
formand

Hasse Kjærsgaard Larsen

Jesper Larsen

Allan Peter Høj

Preben Trier Thomasen

Den uafhængige revisors erklæringer

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Difko LVII (57) for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014, 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 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, 04/03/2015

Torben Aunbøl
statsautoriseret revisor
Deloitte Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Jens Lauridsen
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 75 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).

Der er i 2014 installeret nyt ventilationsanlæg i kontorcentret og i dele af butiksområdet, ligesom der er påbegyndt udskiftning af køleanlæg til dele af butiksområdet.

herningCentret har i 2014 haft en fremgang i såvel omsætning pr. kunde som i antal besøgende på 2% i forhold til sidste år. Fremgangen er tilfredsstillende sammenlignet med den gennemsnitlige udvikling i øvrige danske centre.

Udlejningssituationen for butiksdelen har været tilfredsstillende gennem 2014 med meget få perioder med tomme lejemål, og ved årets udgang var der et ledigt lejemål på ca. 800 m². For kontordelen er markedsforholdene meget vanskelige, og ved årets udgang var ca. 3.300 m² ledige. Efter regnskabsårets udløb er der udlejet yderligere ca. 800 m². Der er fortsat ekstra stor fokus på udlejning af de ledige kontorarealer, men der må fortsat forventes længere perioder med tomgang.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 25.928.000 kr. mod et budgetteret overskud på 26.200.000 kr.

Resultatet før værdiregulering og finansiering har været 1,4 mio. kr. bedre end budgetteret.

Der har været en positiv værdiregulering af ejendommen på 12,7 mio. kr. mod forventet 9,9 mio. kr. Værdiregulering m.v. af prioritetsgælden har derimod som følge af fortsat fald i renteniveau været negativ med 5,3 mio. kr.

Ledelsen betragter resultatet som tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør ved regnskabsårets udløb 245.653.329 kr., svarende til 73.615 kr. pr. faktisk anpart (reguleret for egne anparter).

Selskabets soliditet – dvs. egenkapital i procent af samlede aktiver – udgjorde pr. 31. december 2014 ca. 47%.

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

Tilbage betaling af stamkapital

Som følge af det tilfredsstillende resultat har ledelsen besluttet at indstille til godkendelse på selskabets generalforsamling, at der tilbagebetales stamkapital på 2.000 kr. pr. anpart.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

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

Fremtiden

Ledelsen har i 2014 indledt undersøgelse af mulighederne for ændret ejerstruktur og herunder vurdering af salgsmuligheder. Disse undersøgelser fortsætter i det kommende år.

Det er fortsat ledelsens mission at give ejerne det bedst opnåelige afkast i form af udbytter og værdistigning.

Der er arbejdet på et projekt omfattende ombygning af det ledige butiksareal samt en tilbygning, der samlet giver mulighed for etablering af yderligere 4 -5 nye detailbutikker. Selskabets andel af byggesummen forventes at udgøre ca. 15 mio.kr.

Ledelsen forventer et resultat for 2015 på ca. 30 mio. kr., hvoraf ca. 20 mio. kr. kommer fra driften og ca. 10 mio. kr. fra værdireguleringer.

Resultatdisponering

Bestyrelsen foreslår årets positive resultat, 25.928.257 kr., disponeret således:

2014

kr.

Kursreguleringskonto
124.123
Overført resultat
25.804.134

25.928.257

Til kommanditisterne foreslås tilbagebetalt 2.000 kr. pr. anpart svarende til i alt 7.088.000 kr.

Resthæftelsen udgør herefter 11.000 kr. pr. anpart eller i alt 38.984.000 kr.

Hoved- og nøgletal

	2014 kr. (12 mdr.)	2013 kr. (12 mdr.)	2012 kr. (3 mdr.)	2011/12 kr. (12 mdr.)	2010/2011 kr. (12 mdr.)
Resultatopgørelse (t.kr.)					
Nettoleje	27.865	26.424	6.181	24.890	23.988
Administrationsomkostninger	-1.203	-1.006	-388	-1.368	-1.215
Resultat før værdiregulering og finansiering	26.661	25.418	5.793	23.522	22.773
Værdiregulering af investeringsejendomme	7.363	15.176	-1095	10.114	6.860
Resultat før finansiering	34.024	40.594	4.698	33.636	29.633
Renter, netto	-8.101	-8.793	-2.489	-10.327	-10.359
Ordinært resultat	25.923	31.802	2.209	23.309	19.274
Reguleringer og tab, kommanditisttilgodehavender	5	0	-17	300	-440
Årets resultat	25.928	31.802	2.192	23.609	18.835
Balance pr. 31.12. (t.kr.)					
Investeringsejendomme	518.492	495.175	472.941	473.122	453.936
Tilgodehavender hos kommanditister	3.902	3.621	4.092	4.116	3.322
Likvide beholdninger / værdipapirer	2.058	4.707	15.642	13.250	16.933
Andre aktiver	73	814	555	376	1.028
Aktiver i alt	524.525	504.317	493.229	490.864	475.219
Egenkapital	245.653	226.606	199.070	196.878	173.269
Langfristede gældsforpligtelser	253.555	247.355	283.711	282.738	286.273
Kortfristede gældsforpligtelser	25.317	30.356	10.448	11.248	15.677
Passiver i alt	524.525	504.317	493.229	490.864	475.219
	2014	2013	2012	2012	2011
Nøgletal					
Antal anparter	3.544	3.544	3.544	3.544	3.544
Egne anparter	-207	-207	-192	-192	-192
Faktisk antal anparter	3.337	3.337	3.352	3.352	3.352
Resultat pr. faktisk anpart (kr.)	7.770	9.530	654	7.043	5.619
Egenkapital pr. faktisk anpart (kr.)	73.615	67.907	59.389	58.735	51.691
Tilbagebetalinger pr. anpart (kr.)	2.000	1.000	0	0	0
Nettosalgspriser pr. anpart (kr.) pr. 31.12. iflg. Difko Børs A/S	52.125	48.125	41.125	41.125	33.400

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B; dog er anvendt andre egenkapitalkonti end forudsat i årsregnskabsloven. Fra regnskabsklasse C er tilvalgt anvendelse af reglerne om en hoved- og nøgletaloversigt for de seneste fem år, beskrivelse af den forventede udvikling i ledelsesberetningen og udarbejdelse af pengestrømsopgørelse.

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 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 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 1. jan 2014 - 31. dec 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Nettoomsætning	1	32.822.480	31.240.370
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	7.363.140	15.176.224
Bruttoresultat		40.185.620	31.240.370
Administrationsomkostninger	3	-1.203.428	-1.006.414
Andre driftsomkostninger	4	-4.957.918	-4.815.926
Resultat af ordinær primær drift		34.024.274	25.418.030
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme			15.176.224
Øvrige finansielle omkostninger	5	-8.101.017	-8.792.715
Ordinært resultat før skat		25.923.257	31.801.539
Ekstraordinære omkostninger	6	5.000	0
Ekstraordinært resultat før skat		25.928.257	31.801.539
Årets resultat		25.928.257	31.801.539
Forslag til resultatdisponering			
Øvrige reserver			-54.409
Overført resultat			31.855.948
I alt			31.801.539

Balance 31. december 2014

Aktiver

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Investeringsejendomme		518.491.870	495.174.941
Materielle anlægsaktiver i alt	7	518.491.870	495.174.941
Anlægsaktiver i alt		518.491.870	495.174.941
Andre tilgodehavender	8	73.153	813.580
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	9	3.902.183	3.621.018
Tilgodehavender i alt		3.975.336	4.434.598
Likvide beholdninger	10	2.058.272	
Omsætningsaktiver i alt		6.033.608	9.141.830
Aktiver i alt		524.525.478	504.316.771

Balance 31. december 2014

Passiver

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Registreret kapital mv.	11	138.216.000	145.304.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-10.799.252	-10.923.375
Overført resultat		118.236.581	92.225.447
Egenkapital i alt	12	245.653.329	226.606.072
Gæld til realkreditinstitutter		243.509.339	238.017.325
Kreditinstitutter i øvrigt		0	0
Anden gæld		10.045.601	9.337.503
Langfristede gældsforpligtelser i alt	13	253.554.940	247.354.828
Gæld til realkreditinstitutter		3.790.156	3.638.362
Gæld til banker		6.690.514	13.238.720
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt			0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		4.000.000	4.000.000
Anden gæld		3.748.539	5.934.789
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		7.088.000	3.544.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		25.317.209	30.355.871
Gældsforpligtelser i alt		278.872.149	277.710.699
Passiver i alt		524.525.478	504.316.771

Pengestrøm

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Årets resultat		25.928.257	-31.801.539
Reguleringer			
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-7.363.140	-15.176.224
Andre reguleringer		8.101.017	8.792.715
Ændring i driftskapital			
Ændring i tilgodehavender		-1.450.822	7.617.567
<i>Pengestrøm fra primær drift før finansielle poster</i>		25.215.312	33.035.597
Betalte finansielle omkostninger		-8.539.007	-9.119.372
<i>Pengestrøm fra ordinær drift</i>		16.676.305	23.916.225
Pengestrømme vedrørende driftsaktivitet		16.676.305	23.916.225
Køb af materielle anlægsaktiver		-10.616.930	-11.733.960
Pengestrømme vedrørende investeringsaktivitet		-10.616.930	-11.733.960
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser		1.015.046	-36.430.828
Køb af egne aktier		0	-721.875
Betalt udbytte		-3.337.000	
Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet		161.825	797.244
Pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet		-2.160.129	-36.355.459
Ændring i likvider		3.899.246	-24.173.194
Likvide beholdninger (primo)		-8.531.488	15.641.706
Likvider primo		-8.531.488	15.641.706
Likvider ultimo		-4.632.242	-8.531.488
<i>Specifikation af likvider ultimo</i>			
Likvide beholdninger (ultimo)		2.058.272	
Kortfristet bankgæld (ultimo)		-6.690.514	-13.238.720
Likvider (ultimo)		-4.632.242	-8.531.488

Noter

1. Nettoomsætning

	2014 (12 mdr.) kr.	2013 (12 mdr.) kr.
Lejeindtægter		
Leje	31.296.836	29.723
Refunderede afskrivninger og fyrrumsleje	1.378.624	1.337
Andre indtægter	152.14	185
Tab på lejere	-5.129	-5
	32.822.480	31.240

2. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

	2014 (12 mdr.) kr.	2013 (12 mdr.) kr.
Værdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld, netto		
Værdiregulering af investeringsejendomme	12.700.000	10.500
Værdiregulering af prioritetsgæld	-4.444.765	4.731
Valutakursregulering af prioritetsgæld	124.123	-54
Kursgevinst/-tab ved afdrag på prioritetsgæld	-1.016.218	-1
	7.363.140	15.176

3. Administrationsomkostninger

	2014 (12 mdr.)	2013 (12 mdr.)
Administrationsomkostninger	kr.	kr.
Bestyrelsesvederlag	411.000	292
Vederlag til Difko Administration A/S	427.624	424
Revision, K/S Difko LVII	74.000	67
Revision, herningCentret I/S	27.300	29
Anden revisorassistance	4.100	0
Møder og rejser	1.000	26
"Omkostninger vedrørende trykning af årsrapporter og udarbejdelse af skatterede gørelser"	118.350	48
Porto m.v.	0	1
Juridisk assistance	19.661	24
Inkassoomkostninger, kommanditister	39.750	12
Regulering af hensættelse til tab	11.383	12
Diverse	11.383	12
	69.260	70
	<hr/>	<hr/>
	1.203.428	1.006

Selskabet har ingen ansatte.

4. Andre driftsomkostninger

	2014 (12 mdr.)	2013 (12 mdr.)
Driftsomkostninger	kr.	tkr.
Vedligeholdelses- og indretningsomkostninger	1.32.859	835
Andel af varme og fællesomkostninger	814.300	1.384
Andel af centerforeningskontingent	2.933	23
Andel af centermanager	967.948	854
Konsulentonorar	279.915	216
Vederlag til Difko Administration A/S	782.421	743
Udlejnings- og markedsføringsomkostninger	800.542	761
	<hr/>	<hr/>
	4.957.918	4.816

5. Øvrige finansielle omkostninger

	2014 (12 mdr.) kr.	2013 (12 mdr.) tkr.
Renter, netto		
Prioritetsgæld	-8.407.152	-8.905
Renter af mellemregning K/S og I/S	-154.000	-11
Låneomkostninger	0	-219
Diverse	-7.562	-6
Finansielle udgifter i alt	-8.568.714	-9.141
Banker	29.698	22
Kommanditisttilgodehavender	99.840	
Regulering af hensættelse til tab	400.000	
Tab på investorrente	-61.850	327
Diverse	9	0
Finansielle indtægter i alt	467.697	349
	-8.101.017	-8.792

6. Ekstraordinære omkostninger

	2014 (12 mdr.) kr.	2013 (12 mdr.) tkr.
Reguleringer og tab, kommanditisttilgodehavender		
Indgået på tidligere afskrevne kommanditisttilgodehavende	5000	0
	5000	0

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

	2014 kr.	2013 kr.
Kostpris 01.10.	489.971.230	478.237
Årets tilgang	10.616.929	11.734
Kostpris 31.12.	500.588.159	489.971
Værdiregulering til dagsværdi 01.10.	5.203.711	-5.296
Årets værdiregulering	12.700.000	10.500
Værdiregulering til dagsværdi 31.12.	17.903.711	5.204
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	518.491.870	495.175
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	5,6%	5,6%

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

8. Andre tilgodehavender

	2014 kr.	2013 t.kr.
Tilgodehavender i øvrigt		
Tilgodehavende merværdiafgift	0	399
Øvrige tilgodehavender	73.153	415
	73.153	814

9. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

	2014 kr.	2013 tkr.
Tilgodehavender hos kommanditister		
Indskud fra kommanditister	10.502.183	10.621
(heraf er 7,7 mio. kr. rente)		
Hensættelse til imødegåelse af tab	-6.600.000	-7.000
	3.902.183	3.621

Hele tilgodehavendet er forfaldent.

10. Likvide beholdninger

	2014	2013
	kr.	t.kr.
11. Likvidebeholdning		
Indlånskonto	2.058.272	4.707
	2.058.272	4.707

11. Registreret kapital mv.

Stamkapital	kr.	t.kr.
3.544 kommanditanparter a 50.000 kr.	177.200.000	177.200
Tilbagebetalt kapital:		
Saldo 01.10.	-31.896.000	-28.352
Årets tilbagebetaling	-7.088.000	-3.544
	-38.984.000	-31.896
3.544 kommanditanparter a 39.000 kr.	138.216.000	145.304

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 6,6 mio. kr., jf. note 9, og egne anparter, kan en tilsvarende nedskrivning af resthæftelsen beregnes til ca. 3,1 mio. kr.

Selskabets beholdning af egne anparter er uforandret. 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

	2014	2013
	kr.	tkr.
Kursreguleringskonto, netto		
Danske obligationer:		
Saldo 01.01.	-244.125	-244
Udenlandske obligationer:		
Saldo 01.01.	1.432.973	1.433
Finanslån:		
Saldo 01.01.	-11.737.385	-11.737
Prioritetsgæld (valutakursregulering):		
Saldo 01.01.	-374.838	-320
Årets regulering	124.123	-55
	-250.715	-375
	-10.799.252	-10.923

Kursreguleringer omfatter såvel realiserede som urealiserede gevinster og tab.

	2014	2013
	kr.	tkr.
Overført resultat		
Saldo 01.10.	92.225.447	61.091
Overført, jf. resultatdisponeringen	25.804.134	31.856
Køb/ salg af egne anparter	0	-722
Udlodninger egne anparter	207.000	0
	118.236.581	92.225

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

Prioritetsgæld	2014 kr.	2013 tkr.
Nykredit, 4,21%, opr. 67.000.000 kr. (ejerlejlighed nr. 2-4)	67.000.000	67.000
Kursregulering	12.076.369	9.107
	79.076.369	76.107
Nykredit, var. 1,18%, 12 mdr., opr. nom. EUR 4.432.600 (ejerlejlighed nr. 2-4)	32.994.501	33.069
Kursregulering	11.501	-323
	33.006.002	32.745
Nykredit, var. 1,18%, 12 mdr., opr. nom. EUR 2.144.400 (ejerlejlighed nr. 2-4)	15.962.056	15.998
Kursregulering	5.563	-156
	15.967.619	15.842
Nykredit, 3,50%, opr. 33.252.000 kr. (ejerlejlighed nr. 2-4)	33.252.000	33.252
Kursregulering	0	-1.007
	33.252.000	32.245
Nykredit, var. 0,91%, 12 mdr., opr. nom. EUR 1.208.000 (ejerlejlighed nr. 1), 50%	6.629.676	7.106
Kursregulering	6.895	4
	6.636.571	7.110
Nykredit, 3,00%, opr. 75.381.500 kr. (ejerlejlighed nr. 1), 50%	0	70.959
Kursregulering	0	-890
	0	70.069
Nykredit, 3,00%, opr. 7.682.500 kr. (ejerlejlighed nr. 1), 50%	0	7.633
Kursregulering	0	-96
	0	7.537
Nykredit, 2,00%, opr. 80477.500 kr. (ejerlejlighed nr. 1), 50%	79.360.934	0
Kursregulering	0	0
	79.360.934	0
Prioritetsgæld i alt	247.299.495	241.655
Heraf forfalder inden for 1 år	-3.790.156	-3.638
	243.509.339	238.017
Efter 5 år eller senere forfalder	227.643.152	224.454
Nominel restgæld udgør	235.199.167	235.016

14. 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 ejendomsmarkederne 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. 5% af den samlede værdi. Beregningen giver en vægтет forrentning på 5,6% for hele ejendommen.

Værdireguleringen af ejendommen beror til en vis grad på skøn. Påvirkningen af værdien af ejendommen ved forskellige afkastkrav kan illustreres således:

Afkastkrav Butik/kontor	Værdi af centeret (kr.)	Egenkapital pr. faktisk anpart (kr.)
6,5% / 8,0%	443.192.000	51.050
6,0% / 8,0%	477.692.000	61.388
5,5% / 8,0%	518.492.000	73.615
5,0% / 8,0%	567.392.000	88.269
4,5% / 8,0%	627.292.000	106.219

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	237.927.000kr.
K/S Difko 57	280.565.000 kr.
Total andel ejet af K/S Difko 57	518.492.000 kr.

Valuta og renterisici

Selskabet har pr. 31. december 2014 følgende låneforpligtelser:

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

- Et 2% obligationslån med en restgæld på 158,7 mio. kr.
- Et EUR-lån på 1,8 mio. svarende til 13,3 mio. kr. med variabel rente med aktuel rente på 0,36%.

K/S Difko 57

- To rentetilpasningslån på i alt EUR 6,6 mio. svarende til 49 mio. kr. med årlig rentetilpasning med aktuel rente på 0,58%.
- Et rentetilpasningslån på 67 mio. kr. svarende til kursværdi på 79,1 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 30,5 mio. kr.

K/S Difko 57's andel af den samlede belåning udgør 247,3mio. kr.

Ændring af rentesatsen på selskabets variabelt forrentede lån, nom 129,3. kr, med 1 procentpoint vil påvirke det årlige resultat med ca. 1,3 mio. kr.

15. 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.

Administra-tionsvederlaget udgør p.t. ca. 782.000 kr. pr. år.

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

Administra-tionsvederlaget udgør p.t. ca. 428.000 kr. pr. år.

Kautions- og garantistillelser

Selskabets forpligtelser som interessent i herningCentret I/S.

16. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Associeret virksomhed

herningCenteret I/S, ejerandel 50%

Selskabets komplementar

Kodif LVII ApS

Komplementarens bestyrelse

Projektchef Gert W. Nielsen, formand

Direktør Hasse Kjærgaard Larsen

Direktør Jesper Larsen

Koordinator Allan Peter Høj

Konsulent Preben Trier Thomasen

Komplementarens direktion

Senior manager Henning Foldager

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab