

K/S DIFKO LVII

Sønderlandsgade 44
7500 Holstebro

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

06/04/2017

Henning Foldager
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	9
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Pengestrøm	14
------------------	----

Noter	15
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

K/S DIFKO LVII
Sønderlandsgade 44
7500 Holstebro

Telefonnummer: 96105337

Fax: 70117525

e-mailadresse: pel@difko.dk

CVR-nr: 24251071

Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Værkmestergade 2, 18
8000 Aarhus C
DK Danmark

CVR-nr: 33963556

P-enhed: 1017194999

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse

Herning, den 06/04/2017

Direktion

Henning Foldager

Bestyrelse

Allan Peter Høj

Hasse Kjærsgaard larsen

Jesper Larsen

Bent Hansen

Preben Trier Thomasen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i K/S DIFKO LVII

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Difko LVII for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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 regnskabet

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.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl information, 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 fejl information, når sådan findes. Fejl information 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 fejl information i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger 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 fejl information forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejl information 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 revisionshandlinger, 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 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, 08/03/2017

Torben Aunbøl
Statsautoriseret revisor
Deloitte Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR: 33963556

Jens Lauridsen
Statsautoriseret revisor
Deloitte Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR: 33963556

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. 24.500 m² fordelt på 21.400 m² butiksareal (inkl. fællesarealer) og 3.100 m² kontorareal.

Område B, som ejes af K/S Difko 57, omfatter ca. 11.200 m² butiksareal (inkl. fællesarealer).

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

Totalt set omfatter herningCentret ca. 41.000 m² fordelt på ca. 80 butikslejemål på i alt ca. 32.600 m² og 10 kontorlejemål på i alt ca. 8.400 m².

Område A udgør ca. 60% af centret, og område B og C udgør ca. 40%. K/S Difko 57 ejer således inkl. ejerandelen i herningCentret I/S ca. 70% af hele centret.

Herudover har herningCentret 1.300 p-pladser, hvoraf 250 er indendørs (P-vest og P-øst).

I 2016 er der gennemført om- og tilbygning af centrets østlige ende, hvorved der er etableret fem nye detailbutikker/restauranter. I forbindelse med byggeriet er der også sket en mindre udvidelse af parkeringskælder ligesom tilkørselsforhold til p-pladser er forbedret. Selskabets andel af det samlede projekt udgør ca. 18 mio.kr.

herningCentret har i 2016 i forhold til sidste år haft en fremgang på 1% i omsætning og på 7% i antal besøgende. Fremgangen er tilfredsstillende sammenlignet med den gennemsnitlige udvikling i øvrige danske centre.

Udlejningssituationen for butiksdelen har været meget tilfredsstillende gennem 2016. Ved årets udgang var der ét ledigt lejemål på ca. 400 m², som har afventet afslutning af forhandling med mulig lejer, hvilket er sket i marts 2017.

For kontordelen er markedsforholdene mere vanskelige, og ved årets udgang var ca. 2.000 m² ledige. Der er derfor fortsat ekstra stor fokus på udlejning af de ledige kontorarealer, og der må fortsat forventes længere perioder med tomgang.

....

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 24.512.328 kr. mod et budgetteret overskud på 25.950.000 kr.

Resultatet før værdiregulering og finansiering har været 2,3 mio. kr. bedre end budgetteret.

Værdireguleringen af ejendommen har været positiv med 0,8 mio.kr., der består af en positiv værdi-regulering af butiksdelen med 9,1 mio.kr. og en negativ værdiregulering af kontordelen med -8,3 mio.kr.

Ledelsen betragter resultatet som tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør ved regnskabsårets udløb 276.660.398 kr., svarende til 85.521 kr. pr. faktisk an-part (reguleret for egne anparter).

Selskabets soliditet – dvs. egenkapital i procent af samlede aktiver – udgjorde pr. 31. december 2016 ca. 51%.

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

Tilbagebetaling 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 2016 fortsat undersøgt og vurderet salgsmulighederne. Bestyrelsen blev på general-forsamlingen den 6. april 2017 bemyndiget til at igangsætte salgsprocessen. Det er forventningen af salgsprocessen kan afsluttes ultimo 2018 eller i løbet af 2019.

Uanset disse undersøgelser, vil ledelsen stadig have fokus på at udvikle og holde centret up to date, for også derigennem at være med til at sikre ejerne det bedst opnåelige afkast, herunder værdistigning.

Ledelsen forventer et resultat for 2017 på ca. 29 mio. kr., hvoraf ca. 23,7 mio. kr. kommer fra driften og ca.

5,4 mio. kr. fra værdireguleringer.

Resultatdisponering

Bestyrelsen foreslår årets positive resultat, 24.512.328 kr., disponeret således:

2016 kr.

Kursreguleringskonto 206.450

Overført resultat 24.305.878

24.512.328

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

Resthæftelsen udgør herefter 15.000 kr. pr. anpart eller i alt 53.160.000 kr.

.....

Anvendt regnskabspraksis

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

Generelt

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.

Virksomheden har som følge af ændring af årsregnskabsloven ændret anvendt regnskabspraksis på måling af gældsforpligtelsen vedrørende investeringsejendomme. Gælden vedrørende investeringsejendomme er hidtil målt til dagsværdi, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris. Ved ændringen har virksomheden anvendt lempelsesbekendtgørelser til årsregnskabsloven og anvendt dagsværdien primo som amortiseret kostpris. Der er derfor ikke ændret sammenligningstal.

Årsregnskabet er bortset herfra 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.

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.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme 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.

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 andre finansielle forpligtelser

Prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal 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 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning	1	36.513.581	35.465.541
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	844.843	3.397.159
Bruttoresultat		37.358.424	38.862.700
Administrationsomkostninger	3	-1.174.221	-1.539.581
Andre driftsomkostninger	4	-4.560.208	-4.294.073
Resultat af ordinær primær drift		31.623.995	33.029.046
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2		3.397.159
Øvrige finansielle omkostninger	5	-7.111.667	-7.236.305
Ordinært resultat før skat		24.512.328	25.792.741
Årets resultat		24.512.328	25.792.741

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme		541.389.520	524.512.549
Materielle anlægsaktiver i alt	6	541.389.520	524.512.549
Anlægsaktiver i alt		541.389.520	524.512.549
Andre tilgodehavender		60.673	816.161
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	7	3.806.200	3.884.657
Tilgodehavender i alt		3.866.873	4.700.818
Likvide beholdninger	8	2.799.613	3.029.999
Omsætningsaktiver i alt		6.666.486	7.730.817
Aktiver i alt		548.056.006	532.243.366

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.	9	124.040.000	131.128.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-10.734.569	-10.941.019
Overført resultat		163.354.967	138.431.089
Egenkapital i alt		276.660.398	258.618.070
Gæld til realkreditinstitutter		241.627.169	234.542.557
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		9.560.273	9.556.400
Langfristede gældsforpligtelser i alt	10	251.187.442	244.098.957
Gæld til realkreditinstitutter		4.668.098	3.859.305
Gæld til banker		5.329.694	8.786.047
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder			4.000.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		3.122.374	5.792.987
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		7.088.000	7.088.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		20.208.166	29.526.339
Gældsforpligtelser i alt		271.395.608	273.625.296
Passiver i alt		548.056.006	532.243.366

Pengestrøm

	2016	2015
	kr.	kr.
Årets resultat	24.512.328	
Reguleringer		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-844.843	-3.397.159
Andre reguleringer	7.027.116	7.124.764
Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-5.830.574	1.412.981
<i>Pengestrøm fra primær drift før finansielle poster</i>	<i>24.864.027</i>	<i>30.933.327</i>
Betalte finansielle omkostninger	-7.295.542	-7.550.065
<i>Pengestrøm fra ordinær drift</i>	<i>17.568.485</i>	<i>23.383.262</i>
Pengestrømme vedrørende driftsaktivitet	17.568.485	23.383.262
Køb af materielle anlægsaktiver	-16.032.128	-9.220.679
Pengestrømme vedrørende investeringsaktivitet	-16.032.128	-9.220.679
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	7.897.278	-2.789.675
Køb af egne aktier		-6.154.000
Betalt udbytte	-6.470.000	-6.674.000
Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet	262.332	331.286
Pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet	1.689.610	-15.286.389
Ændring i likvider	3.225.967	-1.123.806
Likvide beholdninger (primo)	-5.756.048	-4.632.242
Likvider primo	-5.756.048	-4.632.242
Likvider ultimo	-2.530.081	-5.756.048
<i>Specifikation af likvider ultimo</i>		
Likvide beholdninger (ultimo)	2.799.613	3.029.999
Kortfristet bankgæld (ultimo)	-5.329.694	-8.786.047
Likvider (ultimo)	-2.530.081	-5.756.048

Noter

1. Nettoomsætning

Lejeindtægter	2016 kr.	2015 t.kr.
Leje	34.707.953	32.962
Refunderede afskrivninger og fyrrumsleje	1.608.980	1.625
Andre indtægter	196.648	879
Tab på lejere	0	0
	36.513.581	35.466

2. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld, netto	2016 kr.	2015 t.kr.
Værdiregulering af investeringsejendomme	844.843	-3.200
Værdiregulering af prioritetsgæld	0	6.738
Valutakursregulering af prioritetsgæld	0	-142
Kursgevinst/-tab ved afdrag på prioritetsgæld	0	1
	844.843	3.397

3. Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger	2016 kr.	2015 t.kr.
Bestyrelsesvederlag	379.000	459
Vederlag Difko Administration A/S	433.474	430
Revision, K/S Difko LVII	101.050	107
Revision, herningCentret I/S		
Revision, Ejerlejlighedsforeningen herningCentret	1.000	1
Anden revisorassistance		
Konsulenthonorar	52.877	188
Møder og rejser	103.274	241
Omkostninger vedrørende trykning af årsrapporter og udarbejdelse af skatterede gørelser	0	0
Porto m.v.	0	0
Juridisk assistance	0	0
Inkassoomkostninger, kommanditister	0	0
Diverse	103.546	114
	1.174.221	1.540

Selskabet har ingen ansatte.

4. Andre driftsomkostninger

Driftsomkostninger	2016 kr.	2015 t.kr.
Vedligeholdelses- og indretningsomkostninger	581.324	348
Andel af varme- og fællesomkostninger	847.267	1.059
Andel af centerforeningskontingent	11.519	9
Andel af centermanager	984.516	945
Konsulenthonorar	279.701	277
Vederlag til Difko Administration A/S	867.699	824
Udlejnings- og markedsføringsomkostninger	988.182	832
	4.560.208	4.294

5. Øvrige finansielle omkostninger

Renter, netto	2016 kr.	2015 t.kr.
Prioritetsgæld	-7.359.657	-7.061
Banker	-238.067	-332
Renter af mellemregning K/S og I/S	-134.750	-154
Låneomkostninger	0	0
Tab på kommanditisttilgodehavender	-98.551	-126
Diverse	-7.974	-9
Finansielle udgifter i alt	-7.838.999	-7.682
Banker	0	6
Amortisering til kostpris	238.456	0
Valutakursregulering af prioritetsgæld	206.450	0
Kommanditisttilgodehavender	68.426	
Regulering af hensættelse til tab	200.000	0
Indgået tidligere afskrevne kommanditisttilgodehavender	14.000	14
Tab på investorrente	0	425
Finansielle indtægter i alt	727.332	445
Netto	-7.111.667	-7.237

6. 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

	2016	2015
	kr.	t.kr.
Kostpris 01.01.	509.808.838	500.588
Årets tilgang	16.032.128	9.220
Kostpris 31.12.	525.840.966	509.808
Værdiregulering til dagsværdi 01.01.	14.703.711	17.904
Årets værdiregulering	844.843	-3.200
Værdiregulering til dagsværdi 31.12.	15.548.554	14.704
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	541.389.520	524.512
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	5,6%	5,6%

Ejendomsværdi pr. 01.10.2015 udgør 205.061.509 kr. (kontant), heraf grundværdi 50.405.150 kr.

7. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

	2016	2015
	kr.	t.kr.
Tilgodehavender hos kommanditister		
Indskud fra kommanditister	9.706.200	9.985
(heraf er 7,1 mio. kr. rente)		
Hensættelse til imødegåelse af tab	-5.900.000	-6.100
	3.806.200	3.885
Hele tilgodehavendet er forfaldent.		

8. Likvide beholdninger

	2016	2015
	kr.	t.kr.
11. Likvidebeholdning		
Indlånskonto	2.799.613	3.030
	2.799.613	3.030

9. Registreret kapital mv.

	2016	2015
	kr.	t.kr.
Stamkapital		
3.544 kommanditanparter a 50.000 kr.	177.200.000	177.200
Tilbagebetalt kapital:		
Saldo 01.01.	-46.072.000	-38.984
Årets tilbagebetaling	-7.088.000	-7.088
	-53.160.000	-46.072
3.544 kommanditanparter a 35.000 kr.	124.040.000	131.128

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 5,9 mio. kr., jf. note 9, og egne anparter, kan en tilsvarende nedskrivning af resthæftelsen beregnes til ca. 5,7 mio. kr.

Selskabet har i årets løb erhvervet 1 anpart. Selskabets beholdning af egne anparter udgør 309 stk., svarende til 8,7% af stamkapitalen. Anparten er erhvervet/tilbagetaget fra kommanditist, som har misligholdt indbetalingsforpligtelserne i henhold til tegningsaftalen.

10. 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

	2016	2015
	kr.	tkr.
Prioritetsgæld		
Nykredit, 4,21%, opr. 67.000.000 kr. (ejerlejlighed nr. 2-4)	76.051.730	76.445
Kursregulering	0	0
	<u>76.051.730</u>	<u>76.445</u>
Nykredit, var. 1,08%, 12 mdr., opr. nom. EUR 4.432.600 (ejerlejlighed nr. 2-4)	33.046.616	33.175
Kursregulering	0	0
	<u>33.046.616</u>	<u>33.175</u>
Nykredit, var. 1,08%, 12 mdr., opr. nom. EUR 2.144.400 (ejerlejlighed nr. 2-4)	15.987.269	16.049
Kursregulering	0	0
	<u>15.987.269</u>	<u>16.049</u>
Nykredit, 2,00%, opr. 34.743.000 kr. (ejerlejlighed nr. 2-4)	31.529.753	31.416
Kursregulering	0	0
	<u>31.529.753</u>	<u>31.416</u>
Nykredit, var. 0,53%, 12 mdr., opr. nom. EUR 1.208.000 (ejerlejlighed nr. 1), 50%	5.720.498	6.204
Kursregulering	0	0
	<u>5.720.498</u>	<u>6.204</u>
Nykredit, 2,00%, opr. 80.477.500 kr. (ejerlejlighed nr. 1), 50%	71.763.561	75.112
Kursregulering	0	0
	<u>71.763.561</u>	<u>75.112</u>
Nykredit, 2,50%, opr. 12.601.500 kr. (ejerlejlighed nr. 1), 50%	12.195.840	0
	<u>12.195.840</u>	<u>0</u>
Prioritetsgæld i alt	246.295.267	238.401
Heraf forfalder inden for 1 år	-4.668.098	-3.859
	<u>241.627.169</u>	<u>234.542</u>
Efter 5 år eller senere forfalder	214.215.834	215.660
Nominal restgæld udgør	<u>241.166.021</u>	<u>233.040</u>

11. 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.

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. 4% 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 centret

(kr.) Egenkapital pr. faktisk anpart (kr.)

6,5% / 8,0% 459.790.000 60.278

6,0% / 8,0% 497.190.000 71.836

5,5% / 8,0% 541.390.000 85.521

5,0% / 8,0% 594.490.000 101.904

4,5% / 8,0% 659.390.000 121.959

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 269.095.000 kr.

K/S Difko 57 272.295.000 kr.

Total andel ejret af K/S Difko 57 541.390.000 kr.

Valuta og renterisici

Selskabet har pr. 31. december 2016 følgende låneforpligtelser:

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

- Et 2% obligationslån med en restgæld på 143,5 mio. kr.
Et 2,5% obligationslån med en restgæld på 24,4 mio. kr.
- Et EUR-lån på 1,5 mio. svarende til 11,4 mio. kr. med variabel rente med aktuel rente på 0,53%.

K/S Difko 57

- To rentetilpasningslån på i alt EUR 6,6 mio. svarende til 49,0 mio. kr. med årlig rentetilpasning med aktuel rente på 1,08%.

- Et rentetilpasningslån på 67 mio. kr. svarende til kursværdi på 76,0 mio. kr. med fast rente på 4,21% indtil 2020.

- Et 2% obligationslån med en restgæld på 31,5 mio. kr.

- En kreditaftale med Nykredit Bank med trækingsret op til 15,3 mio. kr.

K/S Difko 57's andel af den samlede belåning udgør 246,3 mio. kr.

Ændring af rentesatsen på selskabets lån med årlig rentetilpasning med restgæld på 60,0 mio. kr., med 1 procentpoint, vil påvirke det årlige resultat med ca. 0,6 mio. kr.

12. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Oplysninger 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. 868.000 kr. pr. år.

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

Administra-tionsvederlaget udgør p.t. ca. 433.000 kr. pr. år.

Kautions- og garantistillelser

Selskabets forpligtelser som interessent i herningCentret I/S.

13. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

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