

K/S DIFKO LVII

Årsrapport

1. oktober 2011 - 30. september 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

13/12/2012

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: 01/10/2011 - 30/09/2012

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

P-enhed: 1017194999

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2011- 30. september 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. 30. september 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 28/11/2012

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 2011 - 30. september 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 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. 30. september 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 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.

Aarhus, 28/11/2012

Erling Brødbæk
Statsautoriseret revisor
Deloitte Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Jacob Nørmark
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. Pr. 30. september 2012 var alt disponibelt butiksareal udlejet, hvorimod der var ca. 2.000 m² ledige kontorarealer, svarende til ca. 25% af de samlede kontorarealer.

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.

h herningCentret har i 2011/12 haft en fremgang i omsætning pr. kunde på 8% og på 3% i antal besøgende. Fremgangen har været bedre end gennemsnittet af øvrige danske centre.

h herningCentret har i 2012 gennemført en analyse omkring indbyggerne i centrets primære og sekundære markedsområder for bl.a. at klarlægge indbyggernes købmønstre 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 butiksdelen har været tilfredsstillende gennem 2011/12 med meget få perioder med tomme lejemål. For kontordelen er markedsforholdene meget vanskelige, og ved årets udgang vil ca. 3.500 m² være ledige, idet yderligere ca. 1.500 m² fraflyttes ultimo 2012..

I herningCentret I/S er lån på ca. 150 mio. kr. omlagt fra 4%-obligationslån til 3%-obligationslån, og efter regnskabsårets udløb har K/S Difko 57 omlagt variabel forrentet lån på EUR 4,4 mio. til nyt 3,5%-obligationslån i DKK.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 23.609.000 kr. mod et budgetteret overskud på 21.266.000 kr.

Den positive afvigelse på 2.343.000 kr. skyldes væsentligst en større positiv værdiregulering af ejendommen end budgetteret.

Ledelsen betragter resultatet som tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør ved regnskabsårets udløb 196.878.119 kr., svarende til 58.735 kr. pr. anpart (reguleret for egne anparter).

Selskabets soliditet – dvs. egenkapital i procent af samlede aktiver – udgjorde pr. 30. september 2012 ca. 40%.

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

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, der forrykker vurderingen af årsrap-porten.
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 udlejret, 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 2012/13 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, 23.608.987 kr., disponeret således:

2011/12

kr.

Kursreguleringskonto -252.649

Overført resultat 23.861.636

23.608.987

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

Hoved- og nøgletal

	2011/12 t.kr.	2011/10 t.kr.	2009/10 t.kr.	2008/09 t.kr.	2007/08 t.kr.
Resultatopgørelse (t.kr.)					
Nettoleje	24.980	23.988	22.486	10.778	14.453
Administrationsomkostninger	-1.368	-1.215	-1.271	-1.124	-1.643
Resultat før værdiregulering og finansiering	23.522	22.773	21.215	9.654	12.810
Værdiregulering af investeringsejendomme	10.114	6.860	-28.020	879	-53.709
Resultat før finansiering	33.636	29.633	-6.805	10.533	-40.899
Renter, netto	-10.327	-10.359	-7.838	-12.845	-3.052
Ordinært resultat	23.309	19.274	-14.643	-2.312	-43.951
Reguleringer og tab, kommanditisttilgodehavender	300	-440	-553	-795	-289
Årets resultat	23.609	18.835	-15.197	-3.107	-44.240
Balance pr. 30.09. (t.kr.)	2012	2011	2010	2009	2008
Investeringsejendomme	473.122	453.936	412.976	411.009	243.205
Tilgodehavender hos kommanditister	4.116	3.322	4.567	5.214	12.413
Likvide beholdninger / værdipapirer	13.250	16.933	6.250	7.045	7.046
Andre aktiver	376	1.028	548	7.488	1.319
Aktiver i alt	490.864	475.219	424.340	430.756	263.982
Egenkapital	196.878	173.269	154.434	171.668	174.868
Langfristede gældsforpligtelser	282.738	286.273	258.384	89.272	79.417
Kortfristede gældsforpligtelser	11.248	15.677	11.522	169.816	9.698
Passiver i alt	490.864	475.219	242.340	430.756	263.982
Nøgletal					
Antal anparter	3.544	3.544	3.544	3.544	3.544
Egne anparter	-192	-192	-192	-145	-142
Faktisk antal anparter	3.352	3.352	3.352	3.399	3.402

Resultat pr. faktisk anpart (kr.)	7.043	5.619	-4.534	-914	-13.004
Egenkapital pr. faktisk anpart (kr.)	58.735	51.691	46.072	50.506	51.401
Nettosalgpris pr. anpart (kr.) pr. 30.09. iflg. Difko Børs A/S	41.125	33.400	34.400	31.400	79.600

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 ledel-sesberetningen og udarbejdelse af pengestrømsopgørelse.

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.

Balance

Investeringsjendom 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 leje-indtægter fratrukket ordinære driftsomkostninger) for det kommende år kapitaliseres med et til ejendommen fastsat afkastkrav. Afkastkravet til ejendommen fremgår af noten til ejendommen.

Investeringsjendomme under udførelse

Investeringsjendomme 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 imøde-gåelse 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. okt 2011 - 30. sep 2012

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Nettoomsætning	1	29.675.707	28.786.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2		
Bruttoresultat		29.675.707	28.786.000
Administrationsomkostninger	3	-1.367.670	-1.215.000
Andre driftsomkostninger	4	-4.786.105	-4.798.000
Resultat af ordinær primær drift		23.521.932	22.773.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		10.114.297	6.860.000
Øvrige finansielle omkostninger	5	-10.327.242	-10.359.000
Ordinært resultat før skat		23.308.987	19.274.000
Ekstraordinære omkostninger	6	300.000	-440.000
Ekstraordinært resultat før skat		23.608.987	18.834.000
Årets resultat		23.608.987	18.834.000
Forslag til resultatdisponering			
Øvrige reserver		-252.649	179.000
Overført resultat		23.861.636	18.655.000
I alt		23.608.987	18.834.000

Balance 30. september 2012

Aktiver

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Investeringsejendomme		473.121.764	453.936.000
Materielle anlægsaktiver i alt	7	473.121.764	453.936.000
Anlægsaktiver i alt		473.121.764	453.936.000
Andre tilgodehavender	8	376.216	1.028.000
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	9	4.115.959	3.322.000
Tilgodehavender i alt		4.492.175	4.350.000
Likvide beholdninger	10	13.250.240	16.933.000
Omsætningsaktiver i alt		17.742.415	21.283.000
AKTIVER I ALT		490.864.179	475.219.000

Balance 30. september 2012

Passiver

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)	11	148.848.000	148.848.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-10.763.484	-10.511.000
Overført resultat		58.793.603	34.932.000
Egenkapital i alt	12	196.878.119	173.269.000
Gæld til realkreditinstitutter		238.137.809	236.719.000
Kreditinstitutter i øvrigt		35.580.187	40.588.000
Anden gæld		9.019.812	8.966.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	13	282.737.808	286.273.000
Gæld til realkreditinstitutter		3.273.555	2.987.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		5.082.884	5.073.000
Anden gæld	14	2.891.813	7.617.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		11.248.252	15.677.000
Gældsforpligtelser i alt		293.986.060	301.950.000
PASSIVER I ALT		490.864.179	475.219.000

Pengestrøm

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Årets resultat		23.608.987	18.834.000
Reguleringer			
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-10.114.297	-6.860.000
Ekstraordinær post		-300.000	440.000
Ændring i driftskapital			
Ændring i tilgodehavender		-4.072.744	2.611.000
<i>Pengestrøm fra primær drift før finansielle poster</i>		<i>9.121.946</i>	<i>15.025.000</i>
Betalte finansielle omkostninger		-619.588	552.000
<i>Pengestrøm fra ordinær drift</i>		<i>8.502.358</i>	<i>15.577.000</i>
Pengestrømme vedrørende driftsaktivitet		8.502.358	15.577.000
Køb af materielle anlægsaktiver		-6.786.021	-32.760.000
Pengestrømme vedrørende investeringsaktivitet		-6.786.021	-32.760.000
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser		-5.524.538	27.612.000
Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet		125.551	254.000
Pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet		-5.398.987	27.866.000
Ændring i likvider		-3.682.650	10.683.000
Likvide beholdninger (primo)		16.932.890	6.250.000
Likvider primo		16.932.890	6.250.000
Likvider ultimo		13.250.240	16.933.000
<i>Specifikation af likvider ultimo</i>			
Likvide beholdninger (ultimo)		13.250.240	16.933.000
Likvider (ultimo)		13.250.240	16.933.000

Noter

1. Nettoomsætning

	2011/12 kr.	2010/11 t.kr.
Leje	28.115.678	27.517
Refunderede afskrivninger og fyrrumsleje	1.262.406	1.212
Andre indtægter	297.623	337
Tab på lejere	0	-280
	29.675.707	28.786

2. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

	2011/12 kr.	2010/11 t.kr.
Værdiregulering af investeringsejendomme	12.400.000	8.200
Værdiregulering af prioritetsgæld	-2.050.204	-1.523
Valutakursregulering af prioritetsgæld	-252.649	179
Kursgevinst/-tab ved afdrag på prioritetsgæld	17.150	4
	10.114.297	6.860

3. Administrationsomkostninger

	2011/12 kr.	2010/11 t.kr.
Bestyrelsesvederlag	443.000	363
Vederlag til Difko Administration A/S	415.772	406
Revision, K/S Difko LVII	75.000	111
Revision, herningCentret I/S	56.951	39
Revision, Ejerlejlighedsforeningen	328	7
Anden revisorassistance	18.500	16
Konsulentonorar	0	8
Møder og rejser	149.643	107
"Omkostninger vedrørende trykning af årsrapporter og udarbejdelse af skatteredegørelser"	14.555	11
Porto m.v.	25.265	32
Juridisk assistance	75.000	0
Inkassoomkostninger, kommanditister	29.134	52
Regulering af hensættelse til tab	0	52
Diverse	64.522	63

	1.367.670	1.215
--	-----------	-------

4. Andre driftsomkostninger

	2011/12 kr.	2010/11 t.kr.
Vedligeholdelses- og indretningsomkostninger	1.395.498	1.224
Andel af varme og fællesomkostninger	932.984	549
Andel af centerforeningskontingent	22.005	15
Andel af centermanager	944.309	927
Konsulentonorar	260.925	429
Vederlag til Difko Administration	701.829	688
Udlejnings- og markedsføringsomkostninger	528.555	966
	4.786.105	4.798

5. Øvrige finansielle omkostninger

	2011/12 kr.	2010/11 t.kr.
Prioritetsgæld	-10.888.778	-9.995
Garantiprovision	0	-12
Låneomkostninger	-146.672	-1
Diverse	-11.925	-18
Finansielle udgifter i alt	-11.047.375	-10.026
Banker	100.545	216
Kommanditistilgodehavender	-20.489	
Regulering af hensættelse til tab	600.000	
Gevinst på investorrente	40.077	619.588
Diverse	0	-552
Finansielle indtægter i alt	720.133	-333
	-10.327.242	-10.359

6. Ekstraordinære omkostninger

	2011/12 kr.	2010/11 t.kr.
Reg. af hensættelse til tab på kommanditistilgodehavender	300.000	800

Indgået på tidligere afskrevne kommanditisttilgodehavender	0	-12
Tab på kommanditisttilgodehavender	0	-1.228
	<u>300.000</u>	<u>-440</u>

7. Materielle anlægsaktiver i alt

	2012	2011
	kr.	t.kr.
Butiks- og kontorejendom "herningCentret", matr. nr. 1 ar m.fl., omfattende ejerlejlighederne nr. 2-4 og 50% andel i ejerlejlighed nr. 1, Holtbjerg, Herning		
Kostpris 01.10	471.632.032	438.872
Årets tilgang	6.786.021	32.760
Kostpris ultimo	478.418.053	471.632
Værdiregulering til dagsværdi 01.10	-17.696.289	-25.896
Årets værdiregulering	12.400.000	8.200
Værdiregulering til dagsværdi 30.09.	-5.296.289	-17.696
Regnskabsmæssig værdi 30.09.	473.121.764	453.936
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

	2011/12	2010/11
	kr.	t.kr.
Beregnete, ikke tilskrevne bankrenter	8.353	65
Mellemregning med lejere i forbindelse med forbrugsregnskaber og fællesomkostninger m.v., netto	139.145	166
Tilgodehavende merværdiafgift	111.611	607
Øvrige tilgodehavender	117.107	190
	<u>376.216</u>	<u>1.028</u>

9. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

	2011/12	2010/11
	kr.	t.kr.
Indskud fra kommanditister (heraf er 9,3 mio. kr. rente)	13.515.959	13.622

Hensættelse til imødegåelse af tab	-9.400.000	-10.300
	<u>4.115.959</u>	<u>3.322</u>

10. Likvide beholdninger

	2011/12 kr.	2010/11 t.kr.
Indlånskonto	13.250.240	16.933
	<u>13.250.240</u>	<u>16.933</u>

11. Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)

Stamkapitalen består af 3.544 kommanditanparter a 50.000 kr. Aktierne/anparterne er ikke opdelt i klasser.

	kr.
Ændringer i aktiekapitalen de seneste fem regnskabsår:	
3.544 kommanditanparter a 50.000 kr.	177.200.000
Tilbagebetalt kapital: Saldo 01.10	-28.352.000
3.544 kommanditanparter a 42.000 kr.	<u>148.848.000</u>

12. Egenkapital i alt

	Virksomhedskapital kr.	Kursreguleringskonto kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte kr.	Ialt kr.
Saldo primo	177.200.000	-10.510.835	34.931.967	0	201.621.132
Tilbagebetalt kapital	-28.352.000	0	0	0	-28.352.000
Årets resultat	0	-252.649	23.861.636	0	23.608.987
Egenkapital ultimo	148.848.000	-10.763.484	58.793.603	0	196.878.119

13. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	241.411.364	3.273.555	238.137.809	224.114.344
Kreditinstitutter	40.663.071	5.082.884	35.580.187	20.331.536

Lejedesposita	9.019.812			
	291.094.247	8.356.439	282.737.808	244.445.880

14. Anden gæld

	2011/12 kr.	2010/11 t.kr.
Beregnete, ikke forfaldne renter	130.579	1.141
Øvrige kreditorer	2.761.234	6.476
	2.891.813	7.617

15. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

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 centeret (kr.)	Egenkapital pr. faktisk anpart (kr.)
6,5% / 8,0%	406.022.000	38.717
6,0% / 8,0%	436.822.000	47.905
5,5% / 8,0%	473.122.000	58.735
5,0% / 8,0%	516.722.000	71.742
4,5% / 8,0%	570.122.000	87.672

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	244.622.000 kr.
Total andel ejet af K/S Difko 57	473.122.000 kr.

Valuta og renterisici

Selskabet har pr. 30. september 2012 følgende låneforpligtelser:

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

ζ Et 3% obligationslån med en samlet restgæld på 149,0 mio. kr.

ζ Et EUR-lån på 2,1 mio. svarende til 15,9 mio. kr. med variabel rente med aktuel rente på 1,0299%.

K/S Difko 57

ζ Tre rentetilpasningslån på i alt EUR 10,9 mio. svarende til 81,4 mio. kr. med årlig rentetilpasning med aktuel rente på 1,0091% til 1,4400%. Heraf er EUR 4,3 mio. svarende til 32,1 mio. kr. efter regnskabsårets udløb omlagt til 3,5%-obligationslån i DKK med 10 års afdragsfrihed.

ζ Et rentetilpasningslån på 67 mio. kr. svarende til kursværdi på 77,6 mio. kr. med fast rente på 4,21% indtil 2020.

ζ Et variabelt forrentet anlægslån på EUR 5,5 mio. svarende til 40,7 mio. kr.

K/S Difko 57 ζ s andel af den samlede belåning udgør 282,1 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)

	2011/12	2010/11
	kr.	t.kr.
Udvikling i egenkapital		
Regnskabsmæssig egenkapital, primo	48.891	43.576
Årets resultat	6.662	5.315
Kontant tilbagebetaling	0	0
Køb/salg af egne anparter	0	0
Udlodning egne anparter	0	0
Regnskabsmæssig egenkapital, ultimo	55.553	48.891
Regnskabsmæssig egenkapital, ultime - reguleret for egne anparter	58.735	51.691
Regnskabsmæssig værdi af ejendom	133.499	128.086
Skattemæssig opgørelse		
Resultat før værdiregulering og finansiering	6.637	6.426
Resultat egne anparter	0	0
Vedligeholdelsesudgifter, skattemæssigt anset for forbedring	76	0
Overført fra ombygning til fradrag for vedligeholdelse	0	-5.129
Ikke fradragsberettigede omkostninger	29	15
Renteindtægter	203	-94
Korrektion renter tilgodehavende hos kommanditister	-179	1.197
Renteudgifter	-3.117	-2.829
Tilbageførte låneomkostninger	41	0
Valutakursregulering af prioritetsgæld	-69	51
Låneomkostninger	-3	-2
Skattepligtigt resultat før skattemæssige afskrivninger	3.618	-365

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

Akkumulerede, realiserede kurstab pr. 30.09.2012 på danske obligationer andrager kr. (69) pr. anpart (til brug for eventuel fradragsopgørelse).

16. Oplysning om eventualaktiver

Ingen

17. Oplysning om andre arrangementer som ikke er indregnet i balancen

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. 416.000 kr. pr. år.

Kautions- og garantistillelser

Selskabets forpligtelser som interessent i herningCentret I/S.

18. 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.

19. Oplysning om ejerskab

Associeret virksomhed

herningCenteret I/S, ejerandel 50%

Selskabets komplementar

Kodif LVII ApS

Denne side er ikke en del af årsrapporten, men indeholder information om indsendelsesmetoden

Denne årsrapport er afleveret ved hjælp af Digital Signatur.

Årsrapporten, som er modtaget digitalt, indeholder således ikke underskrift fra dirigent eller revisor.

I henhold til indsendelsesbekendtgørelsen § 5, stk. 4 indestår indsenderen over for styrelsen for, at årsrapporten er underskrevet som minimum af dirigenten for generalforsamling eller det tilsvarende godkendelsesorgan og af revisor, hvis årsrapporten er forsynet med en af revisor underskrevet erklæring.

Årsrapporten er modtaget den 11. apr 2013.