

# **K/S DIFKO LVII**

Sønderlandsgade 44  
7500 Holstebro

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**07/04/2016**

---

**Henning Foldager**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Virksomhedsoplysninger ..... | 3 |
|------------------------------|---|

**Påtegninger**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Ledelsespåtegning ..... | 4 |
|-------------------------|---|

**Erklæringer**

|   |   |
|---|---|
| Den uafhængige revisors erklæringer ..... | 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: 70117500

Fax: 70117525

CVR-nr: 24251071

Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

**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 2015 - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 08/03/2016

## Direktion

Henning Foldager  
Senior manager

## Bestyrelse

Allan Peter Høj  
Koordinator

Hasse Kjærsgaard Larsen  
Direktør

Jesper Larsen  
Direktør

Preben Trier Thomasen  
Konsulent

Bent Hansen  
Økonomichef

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Difko LVII (57)

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Difko LVII (57) for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## Revisors ansvar

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

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 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, 08/03/2016

Torben Aunbøl  
statsautoriseret revisor  
Deloitte Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab  
CVR: 33963556

Jens Lauridsen  
statsautoriseret revisor  
Deloitte Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab  
CVR: 33963556

# Ledelsesberetning

**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 m<sup>2</sup> fordelt på 21.100 m<sup>2</sup> butiksareal (inkl. fællesarealer) og 2.600 m<sup>2</sup> kontorareal.

Område B, som ejes af K/S Difko 57, omfatter ca. 11.700 m<sup>2</sup> butiksareal (inkl. fællesarealer).

Område C, som ejes af K/S Difko 57, omfatter ca. 5.300 m<sup>2</sup> kontorareal.

Totalt set omfatter herningCentret ca. 40.700 m<sup>2</sup> fordelt på 75 butiksejemål på i alt ca. 32.800 m<sup>2</sup> og 10 kontorlejemål på i alt ca. 7.900 m<sup>2</sup>.

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 2015 er der sket udskiftning af køleanlæg til dele af butiksområdet samt indrettet yderligere kontorlokaler til en bestående lejer.

I 2015 er der sket udskiftning af køleanlæg til dele af butiksområdet samt indrettet yderligere kontor-lokaler til en bestående lejer.

Endvidere er der igangsat om- og tilbygning af centrets østlige ende, der giver mulighed for etablering af fem nye detailbutikker/restauranter. Det samlede udlejningsareal udgør 1.100 m<sup>2</sup>, hvoraf 75% er udlejet på nuværende tidspunkt. Åbningen forventes at ske ultimo september 2016. I forbindelse med byggeriet sker der også en mindre udvidelse af parkeringskælder ligesom tilkørselsvejen forbedres. Selskabets andel af det samlede projekt udgør ca. 18 mio.kr.

herningCentret har i 2015 haft en fremgang i såvel omsætning pr. kunde som i antal besøgende på 4,4% i forhold til sidste år. Fremgangen er tilfredsstillende sammenlignet med den gennemsnitlige udvikling i øvrige danske centre.

Udlejningssituationen for butiksdelen har været meget tilfredsstillende gennem 2015 med få perioder med tomme lejemål, og ved årets udgang var der ingen ledige lejemål. Markedsituationen er vanskelig for en del af detail- og daglivarehandlen, hvilket kan medføre at kravet til investeringer stiger.

For kontordelen er markedsforholdene fortsat vanskelige, men det er trods det lykket at udleje yderligere arealer, således at der ved årets udgang kun var ca. 2.000 m<sup>2</sup> ledige. Efter regnskabsårets udløb er der udlejet yderligere ca.300 m<sup>2</sup>. En del af nyudlejningen er korte opsigelsesvarsler, og der er derfor fortsat ekstra stor fokus på udlejning af de ledige kontorarealer, og der må fortsat forventes længere perioder med tomgang.

Selskabet har i 2015 opkøbt 101 egne anparter for i alt 6,2 mio.kr., således at selskabets beholdning af egne anparter udgør 308 anparter.

## Økonomisk udvikling

Årets resultat udviser et overskud på 25.792.741 kr. mod et budgetteret overskud på 30.241.000 kr.

Resultatet før værdiregulering og finansiering har været 2,1 mio. kr. bedre end budgetteret. Der har været en positiv værdiregulering af ejendommen/prioritetsgælden på 3,4 mio. kr., mod en forventet positiv værdiregulering på 10,4 mio. kr.

Ledelsen betragter resultatet som tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør ved regnskabsårets udløb 258.618.070 kr., svarende til 79.919 kr. pr. faktisk anpart (reguleret for egne anparter).

Selskabets soliditet – dvs. egenkapital i procent af samlede aktiver – udgjorde pr. 31. december 2015 ca. 49%.

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 regnskabsårets udløb

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

Fremtiden

Ledelsen har i 2015 fortsat undersøgelsen af mulighederne for ændret ejerstruktur og herunder vurdering af salgsmuligheder. Disse undersøgelser fortsætter i det kommende år.

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 2016 på ca. 26 mio. kr., hvoraf ca. 21 mio. kr. kommer fra driften og ca. 5 mio. kr. fra værdireguleringer

Resultatdisponering

Bestyrelsen foreslår årets positive resultat, 25.792.741 kr., disponeret således:

2015

kr.

\_\_\_\_\_

Kursreguleringskonto -141.767

Overført resultat 25.934.508

\_\_\_\_\_

25.792.741

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

Resthæftelsen udgør herefter 13.000 kr. pr. anpart eller i alt 46.072.000 kr.



# Anvendt regnskabspraksis

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

## 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 leje-indtægter 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 anlægslån

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

## Forslag til tilbagebetaling af stamkapital for regnskabsåret

Forslag til tilbagebetaling af stamkapital for regnskabåret indregnes som en gældsforpligtelse.

## Skat

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

## Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen præsenteres efter den indirekte metode og viser pengestrømme vedrørende drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter opgøres som driftsresultatet før værdiregulering, reguleret for finansiering fra kommanditisterne og ændring i øvrige nettoaktiver.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter køb og salg af materielle og finansielle an-lægsaktiver.

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 2015 - 31. dec 2015

|  | Note | 2015<br>kr.       | 2014<br>kr.       |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Nettoomsætning .....                               | 1    | 35.465.541        | 32.822.480        |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme ..... | 2    | 3.397.159         | 7.363.140         |
| <b>Bruttoresultat .....</b>                        |      | <b>38.862.700</b> | <b>40.185.620</b> |
| Administrationsomkostninger .....                  | 3    | -1.539.581        | -1.203.428        |
| Andre driftsomkostninger .....                     | 4    | -4.294.073        | -4.957.918        |
| <b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>      |      | <b>33.029.046</b> | <b>34.024.274</b> |
| Øvrige finansielle omkostninger .....              | 5    | -7.124.764        | -8.101.017        |
| <b>Ordinært resultat før skat .....</b>            |      | <b>25.904.282</b> | <b>25.923.257</b> |
| Ekstraordinære omkostninger .....                  | 6    | -111.541          | 5.000             |
| <b>Ekstraordinært resultat før skat .....</b>      |      | <b>25.792.741</b> | <b>25.928.257</b> |
| <b>Årets resultat .....</b>                        |      | <b>25.792.741</b> | <b>25.928.257</b> |

# Balance 31. december 2015

## Aktiver

|   | Note     | 2015<br>kr.        | 2014<br>kr.        |
|---|----------|--------------------|--------------------|
| Investeringsejendomme .....                               |          | 524.512.549        | 518.491.870        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>               | <b>7</b> | <b>524.512.549</b> | <b>518.491.870</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt .....</b>                          |          | <b>524.512.549</b> | <b>518.491.870</b> |
| Andre tilgodehavender .....                               | 8        | 816.161            | 73.153             |
| Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse ..... | 9        | 3.884.657          | 3.902.183          |
| <b>Tilgodehavender i alt .....</b>                        |          | <b>4.700.818</b>   | <b>3.975.336</b>   |
| Likvide beholdninger .....                                | 10       | 3.029.999          | 2.058.272          |
| <b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>                      |          | <b>7.730.817</b>   | <b>6.033.608</b>   |
| <b>Aktiver i alt .....</b>                                |          | <b>532.243.366</b> | <b>524.525.478</b> |

# Balance 31. december 2015

## Passiver

|  | Note      | 2015<br>kr.        | 2014<br>kr.        |
|--|-----------|--------------------|--------------------|
| Registreret kapital mv. ....   | 11        | 131.128.000        | 138.216.000        |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode                           |           | -10.941.019        | -10.799.252        |
| Overført resultat .....  |           | 138.431.089        | 118.236.581        |
| <b>Egenkapital i alt .....</b>   |           | <b>258.618.070</b> | <b>245.653.329</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter .....   |           | 234.542.557        | 243.509.339        |
| Kreditinstitutter i øvrigt .....   |           |                    | 0                  |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til<br>social sikring ..... |           | 9.556.400          | 10.045.601         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>                                   | <b>12</b> | <b>244.098.957</b> | <b>253.554.940</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter .....   |           | 3.859.305          | 3.790.156          |
| Gæld til banker .....  |           | 8.786.047          | 6.690.514          |
| Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....                                |           | 4.000.000          | 4.000.000          |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til<br>social sikring ..... |           | 5.792.987          | 3.748.539          |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....  |           | 7.088.000          | 7.088.000          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>                                   |           | <b>29.526.339</b>  | <b>25.317.209</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>  |           | <b>273.625.296</b> | <b>278.872.149</b> |
| <b>Passiver i alt .....</b>  |           | <b>532.243.366</b> | <b>524.525.478</b> |

# Pengestrøm

|  | <b>2015</b>        | <b>2014</b>        |
|--|--------------------|--------------------|
|  | <b>kr.</b>         | <b>kr.</b>         |
| Årets resultat .....   | 25.792.741         | 25.928.257         |
| Reguleringer   |                    |                    |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle<br>anlægsaktiver ..... | -3.397.159         | -7.363.140         |
| Andre reguleringer .....   | 7.124.764          | 8.101.017          |
| Ændring i driftskapital  |                    |                    |
| Ændring i tilgodehavender .....  | 1.412.981          | -1.450.822         |
| <i>Pengestrøm fra primær drift før finansielle poster</i> .....            | <i>30.933.327</i>  | <i>25.215.312</i>  |
| Betalte finansielle omkostninger .....                                     | -7.550.065         | -8.539.007         |
| <i>Pengestrøm fra ordinær drift</i> .....                                  | <i>23.383.262</i>  | <i>16.676.305</i>  |
| <b>Pengestrømme vedrørende driftsaktivitet</b> .....                       | <b>23.383.262</b>  | <b>16.676.305</b>  |
| Køb af materielle anlægsaktiver .....                                      | -9.220.679         | -10.616.930        |
| <b>Pengestrømme vedrørende investeringsaktivitet</b> .....                 | <b>-9.220.679</b>  | <b>-10.616.930</b> |
| Afdrag på langfristede gældsforpligtelser .....                            | -2.789.675         | 1.015.046          |
| Køb af egne aktier .....   | -6.154.000         | 0                  |
| Betalt udbytte .....   | -6.674.000         | -3.337.000         |
| Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet .....                 | 331.286            | 161.825            |
| <b>Pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet</b> .....                | <b>-15.286.389</b> | <b>-2.160.129</b>  |
| <b>Ændring i likvider</b> .....  | <b>-1.123.806</b>  | <b>3.899.246</b>   |
| Likvide beholdninger (primo) .....   | -4.632.242         | -8.531.488         |
| <b>Likvider primo</b> .....  | <b>-4.632.242</b>  | <b>-8.531.488</b>  |
| <b>Likvider ultimo</b> .....   | <b>-5.756.048</b>  | <b>-4.632.242</b>  |
| <i>Specifikation af likvider ultimo</i>                                    |                    |                    |
| Likvide beholdninger (ultimo) .....  | 3.029.999          | 2.058.272          |
| Kortfristet bankgæld (ultimo) .....  | -8.786.047         | -6.690.514         |
| <b>Likvider (ultimo)</b> .....   | <b>-5.756.048</b>  | <b>-4.632.242</b>  |

# Noter

## 1. Nettoomsætning

| <b>Lejeindtægter</b>                     | <b>2015<br/>kr.</b> | <b>2014<br/>t.kr.</b> |
|--|---------------------|-----------------------|
| Leje                                     | 32.961.555          | 31.297                |
| Refunderede afskrivninger og fyrrumsleje | 1.625.107           | 1.378                 |
| Andre indtægter                          | 878.879             | 152                   |
| Tab på lejere                            | 0                   | -5                    |
|  | <b>35.465.541</b>   | <b>32.822</b>         |

## 2. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

| <b>Værdiregulering af investeringsejendomme og<br/>prioritetsgæld, netto</b> | <b>2015<br/>kr.</b> | <b>2014<br/>t.kr.</b> |
|--|---------------------|-----------------------|
| Værdiregulering af investeringsejendomme                                     | -3.200.000          | 12.700                |
| Værdiregulering af prioritetsgæld  | 6.737.465           | -4.445                |
| Valutakursregulering af prioritetsgæld                                       | -141.767            | 124                   |
| Kursgevinst/-tab ved afdrag på prioritetsgæld                                | 461                 | -1.016                |
|  | <b>3.397.159</b>    | <b>7.363</b>          |

## 3. Administrationsomkostninger

| <b>Administrationsomkostninger</b>   | <b>2015<br/>kr.</b> | <b>2015<br/>t.kr.</b> |
|--|---------------------|-----------------------|
| Bestyrelsesvederlag  | 459.000             | 411                   |
| Vederlag Difko Administration A/S  | 430.436             | 428                   |
| Revision, K/S Difko LVII   | 78.600              | 74                    |
| Revision, herningCentret I/S   | 20.550              | 27                    |
| Revision, Ejerlejlighedsforeningen herningCentret  | 7.050               | 4                     |
| Anden revisorassistance  | 1.000               | 1                     |
| Konsulenthonorar   | 188.478             | 0                     |
| Møder og rejser  | 241.192             | 118                   |
| Omkostninger vedrørende trykning af årsrapporter og<br>udarbejdelse af skatterede gørelser | 4.679               | 0                     |
| Porto m.v.   | 28.226              | 20                    |
| Juridisk assistance  | 0                   | 40                    |
| Inkassoomkostninger, kommanditister  | 13.813              | 0                     |
| Diverse  | 66.557              | 69                    |
|  | <b>1.539.581</b>    | <b>1.203</b>          |

Selskabet har ingen ansatte.

#### 4. Andre driftsomkostninger

| <b>Driftsomkostninger</b>                    | <b>2015</b>      | <b>2014</b>  |
|--|------------------|--------------|
|  | <b>kr.</b>       | <b>t.kr.</b> |
| Vedligeholdelses- og indretningsomkostninger | 348.136          | 1.313        |
| Andel af varme- og fællesomkostninger        | 1.059.011        | 814          |
| Andel af centerforeningskontingent           | 8.800            | 3            |
| Andel af centermanager                       | 945.387          | 968          |
| Konsulentonorar                              | 276.680          | 277          |
| Vederlag til Difko Administration A/S        | 824.039          | 782          |
| Udlejnings- og markedsføringsomkostninger    | 832.020          | 801          |
|  | <b>4.294.073</b> | <b>4.958</b> |

#### 5. Øvrige finansielle omkostninger

| <b>Renter, netto</b>               | <b>2015</b>       | <b>2014</b>   |
|------------------------------------|-------------------|---------------|
|                                    | <b>kr.</b>        | <b>t.kr.</b>  |
| Prioritetsgæld                     | -7.060.829        | -8.010        |
| Banker                             | -332.385          | -397          |
| Renter af mellemregning K/S og I/S | -154.000          | -154          |
| Låneomkostninger                   | -374              | 0             |
| Diverse                            | -8.935            | -8            |
| Finansielle udgifter i alt         | <b>-7.556.523</b> | <b>-8.569</b> |
| Banker                             | 6.458             | 30            |
| Kommanditisttilgodehavender        | 46.197            | 100           |
| Regulering af hensættelse til tab  | 500.000           | 400           |
| Tab på investorrente               | -120.896          | -62           |
| Finansielle indtægter i alt        | <b>431.759</b>    | <b>468</b>    |
| Netto                              | <b>-7.124.764</b> | <b>-8.101</b> |

#### 6. Ekstraordinære omkostninger

| <b>Regulering og tab, kommanditisttilgodehavender</b>      | <b>2015</b>     | <b>2014</b>  |
|--|-----------------|--------------|
|  | <b>kr.</b>      | <b>t.kr.</b> |
| Indgået på tidligere afskrevne kommanditisttilgodehavender | 14.000          | 5            |
| Tab på kommanditisttilgodehavender                         | -125.541        | 0            |
|  | <b>-111.541</b> | <b>5</b>     |



## 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

|  | 2015<br>kr.        | 2014<br>t.kr.  |
|--|--------------------|----------------|
| Kostpris 01.10.                          | 500.588.159        | 489.971        |
| Årets tilgang                            | 9.220.679          | 10.617         |
| Kostpris 31.12.                          | <b>509.808.838</b> | <b>500.588</b> |
| Værdiregulering til dagsværdi 01.10.     | 17.903.711         | 5.204          |
| Årets værdiregulering                    | -3.200.000         | 12.700         |
| Værdiregulering til dagsværdi 31.12.     | <b>14.703.711</b>  | <b>17.904</b>  |
| Regnskabsmæssig værdi 31.12.             | <b>524.512.549</b> | <b>518.492</b> |
| Anvendt afkastprocent ved værdiberegning | 5,6%               | 5,6%           |

Ejendomsværdi pr. 01.10.2014 udgør 258.500.000 kr. (kontant), heraf grundværdi 49.797.600 kr.

## 8. Andre tilgodehavender

| Andre tilgodehavender  | 2015<br>kr.    | 2014<br>t.kr. |
|------------------------|----------------|---------------|
| Øvrige tilgodehavender | 816.161        | 73            |
|                        | <b>816.161</b> | <b>73</b>     |

## 9. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

| Tilgodehavender hos kommanditister                          | 2015<br>kr.      | 2014<br>t.kr. |
|---|------------------|---------------|
| Indskud fra kommanditister<br>(heraf er 7,3 mio. kr. rente) | 9.984.657        | 10.502        |
| Hensættelse til imødegåelse af tab                          | -6.100.000       | -6.600        |
|   | <b>3.884.657</b> | <b>3.902</b>  |

Hele tilgodehavendet er forfaldent.

## 10. Likvide beholdninger

| 11. Likvidebeholdning | 2015<br>kr.      | 2014<br>t.kr. |
|-----------------------|------------------|---------------|
| Indlånskonto          | 3.029.999        | 2.058         |
|                       | <b>3.029.999</b> | <b>2.058</b>  |

**11. Registreret kapital mv.**

| <b>Stamkapital</b>                   | <b>2015</b>        | <b>2014</b>    |
|--------------------------------------|--------------------|----------------|
|                                      | <b>kr.</b>         | <b>t.kr.</b>   |
| 3.544 kommanditanparter a 50.000 kr. | 177.200.000        | 177.200        |
| Tilbagebetalt kapital:               |                    |                |
| Saldo 01.10.                         | -38.984.000        | -31.896        |
| Årets tilbagebetaling                | -7.088.000         | -7.088         |
|                                      | <b>-46.072.000</b> | <b>-38.984</b> |
| 3.544 kommanditanparter a 39.000 kr. | <b>131.128.000</b> | <b>138.216</b> |

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 6,1 mio. kr., jf. note 9, og egne anparter, kan en tilsvarende nedskrivning af resthæftelsen beregnes til ca. 5,0 mio. kr.

Selskabet har i årets løb erhvervet 101 anparter. Selskabets beholdning af egne anparter udgør 308 stk., svarende til 8,7% af stamkapitalen. Én anpart er erhvervet/tilbagetaget fra kommanditist, som har misligholdt indbetalingsforpligtelserne i henhold til tegningsaftalen. Resten 100 anparter er tilbagekøbt af selskabet, jf. købstilbud fremsendt til investorerne.

## 12. 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

|   | 2015               | 2014           |
|---|--------------------|----------------|
|   | kr.                | tkr.           |
| <b>Prioritetsgæld</b>   |                    |                |
| Nykredit, 4,21%, opr. 67.000.000 kr.<br>(ejerlejlighed nr. 2-4)                         | 67.000.000         | 67.000         |
| Kursregulering  | 9.445.283          | 12.076         |
|   | <b>76.445.283</b>  | <b>79.076</b>  |
| Nykredit, var. 1,18%, 12 mdr., opr. nom.<br>EUR 4.432.600<br>(ejerlejlighed nr. 2-4)    | 33.078.277         | 32.995         |
| Kursregulering  | 96.890             | 12             |
|   | <b>33.175.167</b>  | <b>33.006</b>  |
| Nykredit, var. 1,18%, 12 mdr., opr. nom.<br>EUR 2.144.400<br>(ejerlejlighed nr. 2-4)    | 16.002.585         | 15.962         |
| Kursregulering  | 46.874             | 6              |
|   | <b>16.049.459</b>  | <b>15.968</b>  |
| Nykredit, 3,50%, opr. 34.743.000 kr.<br>(ejerlejlighed nr. 2-4)                         | 34.743.000         | 33.252         |
| Kursregulering  | -3.326.989         | 0              |
|   | <b>31.416.011</b>  | <b>33.252</b>  |
| Nykredit, var. 0,91%, 12 mdr., opr. nom.<br>EUR 1.208.000<br>(ejerlejlighed nr. 1), 50% | 6.185.706          | 6.629          |
| Kursregulering  | 18.557             | 7              |
|   | <b>6.204.263</b>   | <b>6.636</b>   |
| Nykredit, 2,00%, opr. 80.477.500 kr.<br>(ejerlejlighed nr. 1), 50%                      | 76.030.892         | 79.361         |
| Kursregulering  | -919.213           | 0              |
|   | <b>75.111.679</b>  | <b>79.361</b>  |
| Prioritetsgæld i alt  | 238.401.862        | 247.299        |
| Heraf forfalder inden for 1 år  | -3.859.305         | -3.790         |
|   | <b>234.542.557</b> | <b>243.509</b> |
| Efter 5 år eller senere forfalder   | 215.660.110        | 227.643        |
| Nominel restgæld udgør  | 233.040.461        | 235.199        |

### 13. 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% 448.112.000 56.310

6,0% / 8,0% 483.112.000 67.125

5,5% / 8,0% 524.512.000 79.919

5,0% / 8,0% 574.012.000 95.216

4,5% / 8,0% 634.712.000 113.973

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 234.534.000 kr.

K/S Difko 57 289.978.000 kr.

Total andel ejet af K/S Difko 57 524.512.000 kr.

Valuta og renterisici

Selskabet har pr. 31. december 2015 følgende låneforpligtelser:

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

- Et 2% obligationslån med en restgæld på 152,1 mio. kr.
- Et EUR-lån på 1,7 mio. svarende til 12,4 mio. kr. med variabel rente med aktuel rente på 0,46%.

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 76,4 mio. kr. med fast rente på 4,21% indtil 2020.

- Et 2% obligationslån med en restgæld på 34,7 mio. kr.

- En kreditaftale med Nykredit Bank med trækingsret op til 25,5 mio. kr.

K/S Difko 57's andel af den samlede belåning udgør 238,4 mio. kr.

Ændring af rentesatsen på selskabets lån med årlig rentetilpasning med restgæld på 61,4 mio. kr., med 1 procentpoint, vil påvirke det årlige resultat med ca. 0,6 mio. kr.

## 14. 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. 824.000 kr. pr. år.

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

Administra-tionsvederlaget udgør p.t. ca. 430.000 kr. pr. år.

Kautions- og garantistillelser

Selskabets forpligtelser som interessent i herningCentret I/S.

## 15. 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