

# **K/S DIFKO LVII**

Sønderlandsgade 44  
7500 Holstebro

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**24/05/2018**

**Henning Foldager**  
**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

Hoved- og nøgletal .....	8
--------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	10
--------------------------------	----

Resultatopgørelse .....	12
-------------------------	----

Balance .....	13
---------------	----

Pengestrøm .....	15
------------------	----

Noter .....	16
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

K/S DIFKO LVII  
Sønderlandsgade 44  
7500 Holstebro

Telefonnummer: 70117500

Fax: 70117525

CVR-nr: 24251071

Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

**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 2017 - 31. december 2017 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 fi-nansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 04/04/2018

## Direktion

Henning Foldager

## Bestyrelse

Allan Peter Høj

Hasse Kjærsgaard Larsen

Jesper Larsen

Bent Hansen

Preben Trier Thomasen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S DIFKO LVII

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S DIFKO LVII for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 fejlinformation, 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 fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer 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 fejlinformation 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 fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation 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 blandt andet 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, 04/04/2018

Jens Lauridsen , mne34323  
Statsautoriseret revisor  
Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR: 33963556

# Ledelsesberetning

## Aktivitet

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 m<sup>2</sup> fordelt på 21.400 m<sup>2</sup> butiksareal (inkl. fællesarealer) og 3.100 m<sup>2</sup> kontorareal.

Område B, som ejes af K/S Difko 57, omfatter ca. 11.200 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. 41.000 m<sup>2</sup> fordelt på ca. 80 butikslejemål på i alt ca. 32.600 m<sup>2</sup> og 10 kontorlejemål på i alt ca. 8.400 m<sup>2</sup>.

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 2017 er der gennemført en større ombygning i forbindelse med udlejning til Power, der åbnede i oktober 2017.

herningCentret har i 2017 i forhold til sidste år haft en fremgang på 8% i omsætning med uændret antal besøgende. Fremgangen er meget tilfredsstillende sammenlignet med den gennemsnitlige udvikling i øvrige danske centre.

Udlejningssituationen for butiksdelen har været meget tilfredsstillende gennem 2017, og der var ved årets udgang ingen ledige lejemål.

For kontordelen er markedsforholdene mere vanskelige, og ved årets udgang var ca. 2.000 m<sup>2</sup> ledige. Der er derfor fortsat ekstra stor fokus på udlejning af de ledige kontorarealer, og der må fortsat forventes længere perioder med tomgang.

## Økonomisk udvikling

Årets resultat udviser et overskud på 59.068.126 kr. mod et budgetteret overskud på 29.127.000 kr.

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

Værdireguleringen af ejendommen har været positiv med 32,5 mio.kr., der består af en positiv værdiregulering af butiksdelen med 38,5 mio.kr. og en negativ værdiregulering af kontordelen med -6,0 mio.kr.

Ledelsen betragter resultatet som tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør ved regnskabsårets udløb 325.294.524 kr., svarende til 100.773 kr. pr. faktisk anpart (reguleret for egne anparter).

Selskabets soliditet – dvs. egenkapital i procent af samlede aktiver – udgjorde pr. 31. december 2017 ca. 54%.

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

## Tilbagebetaling af stamkapital

Som følge af det tilfredsstillende resultat har ledelsen besluttet at indstille til godkendelse på selskabets

generalforsamling, at der tilbagebetales stamkapital på 3.000 kr. pr. anpart.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

### Fremtiden

Bestyrelsen blev på generalforsamlingen den 6. april 2017 bemyndiget til at igangsætte en salgsproces, og centret er udbudt til salg i februar 2018. Det er forventningen af salgsprocessen kan afsluttes i løbet af 2018.

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 værdistigninger.

### Resultatdisponering

Bestyrelsen foreslår årets positive resultat, 59.068.126 kr., disponeret således:

Kursreguleringskonto -78.799

Overført resultat 59.146.925

Til kommanditisterne foreslås tilbagebetalt 3.000 kr. pr. anpart svarende til i alt 10.632.000 kr.

Resthæftelsen udgør herefter 18.000 kr. pr. anpart eller i alt 63.792.000 kr.

## Hoved- og nøgletal

	2017	2016	2015	2014	2013
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
<b>Hovedtal</b>					
Nettoleje	35.016	31.953	31.171	27.864	26.424
Administrationsomkostninger	-1.457	-1.174	-1.540	-1.203	-1.006
Resultat før værdiregulering og finansiering	33.559	30.779	29.632	26.661	25.418
Værdiregulering af investeringsejendomme	32.500	845	3.397	7.363	15.176
Resultat før finansiering	66.059	31.624	33.029	34.024	40.594
Renter, netto	-7.005	-7.027	-7.125	-8.101	-8.793
Ordinært resultat	59.054	24.597	25.904	25.923	31.802
Regl. og tab kommanditisttilgodehavender	14	-85	-112	5	0
<b>Årets resultat</b>	<b>59.068</b>	<b>24.512</b>	<b>25.792</b>	<b>25.928</b>	<b>31.802</b>
Investeringsejendomme	584.037	541.390	524.513	518.492	495.175
Tilgodehavender hos kommanditister	4.124	3.806	3.885	3.902	3.621
Likvide beholdninger / værdipapirer	9.911	2.800	3.030	2.058	4.707
Andre aktiver	1.291	61	816	73	814
<b>Aktiver i alt</b>	<b>599.363</b>	<b>548.056</b>	<b>532.243</b>	<b>524.525</b>	<b>504.317</b>
Egenkapital	325.295	276.660	258.618	245.653	226.606



Langfristede gældsforpligtelser	250.094	245.419	244.099	253.555	247.355
Kortfristede gældsforpligtelser	23.974	25.977	29.526	25.317	30.356
<b>Passiver i alt</b>	<b>599.363</b>	<b>548.056</b>	<b>532.243</b>	<b>524.525</b>	<b>504.317</b>

### Nøgletal

Antal anparter	3.544	3.544	3.544	3.544	3.544
Egne anparter	-316	-309	-308	-207	-207
Faktisk antal anparter	3.228	3.235	3.236	3.337	3.337
Resultat pr. faktisk anpart (kr.)	18.299	7.577	7.970	7.770	9.530
Egenkapital pr. faktisk anpart (kr.)	100.773	85.521	79.919	73.615	67.907
Tilbagebetalinger pr. anpart (kr.)	3.000	2.000	2.000	2.000	1.000
Nettosalgpris pr. anpart (kr.) pr. 31.12.	58.125	58.125	54.125	52.125	48.125

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

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.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Pro-rata konsolidering

Årsrapporten omfatter K/S Difko LVII (57) og selskabets andel som interessent i herning-Centret I/S med en ejerandel på 50%. I årsrapporten er samtlige andele i interessentskabets indtægter og udgifter, aktiver og passiver direkte sammenlagt med de tilsvarende poster i K/S Difko LVII (57), og mellemregningsforhold er elimineret.

Anvendelse af pro-rata konsolidering sker under henvisning til årsregnskabslovens § 11, stk. 3 og er begrundet i, at årsrapporten herved bedre giver et retvisende billede af selskabets aktiviteter.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes 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.

## 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. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning .....	1	39.688.400	36.513.581
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	2	32.500.000	844.843
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>72.188.400</b>	<b>37.358.424</b>
Administrationsomkostninger .....	3	-1.457.620	-1.174.221
Andre driftsomkostninger .....	4	-4.672.188	-4.560.208
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>66.058.592</b>	<b>31.623.995</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....	5	-6.990.466	-7.111.667
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>59.068.126</b>	<b>24.512.328</b>
<b>Årets resultat .....</b>		<b>59.068.126</b>	<b>24.512.328</b>

# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme .....		584.037.414	541.389.520
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>6</b>	<b>584.037.414</b>	<b>541.389.520</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>584.037.414</b>	<b>541.389.520</b>
Andre tilgodehavender .....		1.290.789	60.673
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse .....	7	4.123.848	3.806.200
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>5.414.637</b>	<b>3.866.873</b>
Likvide beholdninger .....	8	9.910.947	2.799.613
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>15.325.584</b>	<b>6.666.486</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>599.362.998</b>	<b>548.056.006</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....	9	113.408.000	124.040.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-10.813.368	-10.734.569
Overført resultat .....		222.699.892	163.354.967
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>325.294.524</b>	<b>276.660.398</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		246.476.756	241.627.169
Deposita .....		3.617.326	3.791.730
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>10</b>	<b>250.094.082</b>	<b>245.418.899</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		4.995.145	4.668.098
Gæld til banker .....		0	5.329.694
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....	11	2.588.048	3.122.374
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		10.632.000	7.088.000
Deposita .....		5.759.199	5.768.543
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>23.974.392</b>	<b>20.208.166</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>274.068.474</b>	<b>271.395.608</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>599.362.998</b>	<b>548.056.006</b>

# Pengestrøm

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Årets resultat .....	59.068.126	-24.512.328
Reguleringer		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-32.500.000	-844.843
Andre reguleringer .....	7.004.466	7.027.116
Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender .....	-1.764.442	-5.830.574
<i>Pengestrøm fra primær drift før finansielle poster</i> .....	<i>31.808.150</i>	<i>24.864.027</i>
Betalte finansielle omkostninger .....	-7.528.683	-7.295.542
<i>Pengestrøm fra ordinær drift</i> .....	<i>24.279.467</i>	<i>17.568.485</i>
<b>Pengestrømme vedrørende driftsaktivitet</b> .....	<b>24.279.467</b>	<b>17.568.485</b>
Køb af materielle anlægsaktiver .....	-10.147.894	-16.032.128
<b>Pengestrømme vedrørende investeringsaktivitet</b> .....	<b>-10.147.894</b>	<b>-16.032.128</b>
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser .....	4.992.886	7.897.278
Køb af egne aktier .....	-420.000	0
Betalt udbytte .....	-6.470.000	-6.470.000
Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet .....	206.569	262.332
<b>Pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet</b> .....	<b>-1.690.545</b>	<b>1.689.610</b>
<b>Ændring i likvider</b> .....	<b>12.441.028</b>	<b>3.225.967</b>
Likvide beholdninger (primo) .....	-2.530.081	-5.756.048
<b>Likvider primo</b> .....	<b>-2.530.081</b>	<b>-5.756.048</b>
<b>Likvider ultimo</b> .....	<b>9.910.947</b>	<b>-2.530.081</b>
<i>Specifikation af likvider ultimo</i>		
Likvide beholdninger (ultimo) .....	9.910.947	2.799.613
Kortfristet bankgæld (ultimo) .....	0	-5.329.694
<b>Likvider (ultimo)</b> .....	<b>9.910.947</b>	<b>-2.530.081</b>

# Noter

## 1. Nettoomsætning

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Leje	37.307.129	34.708
Refunderede afskrivninger og fyrrumsleje	1.893.676	1.609
Andre indtægter	487.595	196
	<b>39.688.400</b>	<b>36.513</b>

## 2. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	32.500.000	845
	<b>32.500.000</b>	<b>845</b>

## 3. Administrationsomkostninger

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Bestyrelsesvederlag	367.000	379
Vederlag Difko Administration A/S	436.176	434
Revision	99.300	101
Anden revisorassistance	1.000	1
Konsulentonorar	367.000	53
Møder og rejser	93.084	103
Diverse	94.060	103
	<b>1.457.620</b>	<b>1.174</b>

Selskabet har ingen ansatte.



**4. Andre driftsomkostninger**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Vedligeholdelses- og indretningsomkostninger	575.900	581
Andel af varme- og fællesomkostninger	1.095.074	847
Andel af centerforeningskontingent	76.139	11
Andel af centermanager	980.525	985
Konsulenthonorar	268.865	280
Vederlag til Difko Administration A/S	932.678	868
Udlejnings- og markedsføringsomkostninger	743.007	988
	<b>4.672.188</b>	<b>4.560</b>

**5. Øvrige finansielle omkostninger**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Prioritetsgæld	-7.521.990	-7.359
Banker	-140.465	-238
Renter af mellemregning K/S og I/S	0	-135
Tab på kommanditisttilgodehavender	0	-98
Diverse	-9.528	-8
Finansielle udgifter i alt	<b>7.671.983</b>	<b>7.838</b>
Amortisering til kostpris	236.099	239
Valutakursregulering af prioritetsgæld	-78.799	206
Kommanditisttilgodehavender	49.083	68
Regulering af hensættelse til tab	600.000	200
Indgået tidligere afskrevne kommanditisttilgodehavender	14.000	14
Tab på investorrente	-138.866	0
Finansielle indtægter i alt	<b>681.517</b>	<b>727</b>
Netto	<b>-6.990.466</b>	<b>-7.111</b>

## 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

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Kostpris 01.01.	525.840.944	509.809
Årets tilgang	10.147.894	16.032
Kostpris 31.12.	<b>525.840.966</b>	<b>525.841</b>
Værdiregulering til dagsværdi 01.01.	15.548.554	14.704
Årets værdiregulering	32.500.000	845
Værdiregulering til dagsværdi 31.12.	<b>48.048.554</b>	<b>15.549</b>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	<b>584.037.414</b>	<b>541.390</b>
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	5,6%	5,6%

Ejendomsværdi pr. 01.10.2016 udgør 286.996.679 kr. (kontant), heraf grundværdi 50.405.150 kr.

## 7. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>Tilgodehavender hos kommanditister</b>		
Indskud fra kommanditister	9.423.848	9.706
(heraf er 6,8 mio. kr. rente)		
Hensættelse til imødegåelse af tab	-5.300.000	-5.900
	<b>4.123.848</b>	<b>3.806</b>
Hele tilgodehavendet er forfaldent.		

## 8. Likvide beholdninger

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Indlånskonto	9.910.947	2.800
	<b>9.910.947</b>	<b>2.800</b>

## 9. Registreret kapital mv.

	2017 kr.	2016 t.kr.
3.544 kommanditanparter a 50.000 kr.	177.200.000	177.200
Tilbagebetalt kapital:		
Saldo 01.01.	-53.160.000	-46.072
Årets tilbagebetaling	-10.632.000	-7.088
	<b>-63.792.000</b>	<b>-53.160</b>
3.544 kommanditanparter a 32.000 kr.	<b>113.408.000</b>	<b>124.040</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 5,3 mio. kr., jf. note 9, og egne anparter, kan en tilsvarende nedskrivning af resthæftelsen beregnes til ca. 7,0 mio. kr.

Selskabet har i årets løb erhvervet 7 anparter. Selskabets beholdning af egne anparter udgør 316 stk., svarende til 8,9% 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

	2017 kr.	2016 tkr.
Nykredit, 4,21%, opr. 67.000.000 kr.	75.658.176	76.052
Nykredit, var. 1,08%, 12 mdr., opr. nom. EUR 4.432.600	33.089.828	33.047
Nykredit, var. 1,08%, 12 mdr., opr. nom. EUR 2.144.400	16.008.174	15.987
Nykredit, 2,00%, opr. 34.743.000 kr.	31.643.497	31.530
Nykredit, var. 0,53%, 12 mdr., opr. nom. EUR 1.208.000	5.265.085	5.720
Nykredit, 2,00%, opr. 80.477.500 kr.	68.346.988	71.763
Nykredit, 2,50%, opr. 12.601.500 kr.	11.692.969	12.196
Nykredit, 2,00%, opr. 10.130.500 kr.	9.767.184	0
Prioritetsgæld i alt	251.471.901	246.295
Heraf forfalder inden for 1 år	-4.995.145	-4.668
	<b>246.476.756</b>	<b>241.627</b>
Efter 5 år eller senere forfalder	213.010.756	214.216
Nominel restgæld udgør	<b>246.861.665</b>	<b>241.166</b>

## 11. Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring

	2017 kr.	2016 kr.
Skyldige håndværkere m.v. vedrørende ombygning	7.057	687
Skyldig merværdiafgift	149.626	1.506
Øvrige kreditorer	2.431.365	929
	<u>2.588.048</u>	<u>3.122</u>

## 12. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

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 en-keltstående begivenheder.

Ejendommen er værdiansat på baggrund af en uændret startforrentning på 5,5% for butiksdelene og 8,0% for kontordelen, der udgør ca. 4% af den samlede værdi. Beregningen giver en vægtet 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% 496.737.000 73.546

6,0% / 8,0% 536.837.000 85.938

5,5% / 8,0% 584.037.000 100.773

5,0% / 8,0% 640.937.000 118.107

4,5% / 8,0% 710.437.000 139.584

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 276.815.000 kr.

K/S Difko 57 307.220.000 kr.

Total andel ejet af K/S Difko 57 584.035.000 kr.

### Valuta og renterisici

Selskabet har pr. 31. december 2017 følgende låneforpligtelser:

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

- Et 2% obligationslån med en restgæld på 136,7 mio. kr.
- Et 2,5% obligationslån med en restgæld på 23,4 mio. kr.
- Et 2% obligationslån med en restgæld på 19,5 mio. kr.
- Et EUR-lån på 1,4 mio. svarende til 10,5 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 75,7 mio. kr. med fast rente på 4,21% indtil 2020.
- Et 2% obligationslån med en restgæld på 31,6 mio. kr.
- En kreditaftale med Nykredit Bank med trækingsret op til 10,2 mio. kr.

K/S Difko 57's andel af den samlede belåning udgør 251,7 mio. kr.

Ændring af rentesatsen på selskabets lån med årlig rentetilpasning med restgæld på 54,0 mio. kr., med 1 procentpoint, vil påvirke det årlige resultat med ca. 0,5 mio. kr.

**13. 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. Administrationsvederlaget udgør p.t. ca. 933.000 kr. pr. år.

Selskabet har indgået en selskabsadministrationsaftale med Difko Administration A/S. Administrationsvederlaget udgør p.t. ca. 436.000 kr. pr. år.

**Kautions- og garantistillelser**

Selskabets forpligtelser som interessent i herningCentret I/S.

## 14. 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