

Til investorerne i
K/S Difko XXXIX (39)
Hotel Comwell Kolding

Difko Administration A/S
Sønderlandsgade 44
7500 Holstebro

Tlf. +45 70 11 75 00
Fax +45 70 11 75 25

difko@difko.dk
www.difko.dk

CVR-nr. 84012416
Ref. HEF/suj

Dato 21. december 2011

Årsrapport 2010/11

Vi fremsender hermed årsrapporten for 2010/11, budget/regnskab samt oversigt over drift og likviditet for K/S Difko XXXIX (39). I årsrapporten kan du læse ledelsens beretning om selskabets drift, resultat samt forventninger til fremtiden.

Udlodning

I forbindelse med salget af teatersalen foretog selskabet en udlodning på 21.000 kr. pr. anpart ultimo maj 2011. Denne udlodning dækkede såvel provenu fra salget som årets driftsoverskud, hvorfor der ikke foretages yderligere udlodning i 2011.

De kommende år forventer ledelsen at kunne udlodde ca. 4.000 kr. pr. anpart årligt.

Resultat og likviditet pr. anpart

For 2010/11 udgør det skattemæssige resultat før afskrivninger 5.877 kr. pr. anpart mod budgetteret 5.460 kr.

Budget

Budgettet for de kommende år baseres på følgende væsentlige forudsætninger:

- * Lejeindtægten er budgetteret ud fra lejeaftalen med Comwell Kolding a-s.
- * Pristalsreguleringen er budgetteret til 2% p.a.

Offentliggørelse på Difkos hjemmeside

Grundet de stærkt stigende portoudgifter overvejer Difko 39 at ophøre med at udsende årsrapporter og skatteredeclarationer. De vil således fremover i lighed med halvårsmeddelelsen i stedet kunne hentes på Difkos hjemmeside, www.difko.dk.

På Difkos hjemmeside er det muligt at tilmelde sig en nyhedsmail, hvorefter man automatisk får besked, hvis der sker opdateringer i de selskaber, man er interesseret i.

Skatteredegørelse – oplysninger til selvangivelsen

Sammen med denne årsrapport udsendes en redegørelse med de nødvendige skattemæssige oplysninger for en standardanpart – dvs. en anpart, der er anskaffet på udbudstidspunktet, og hvor investor har anvendt maksimale skattemæssige afskrivninger.

Redegørelsen kan ligeledes anvendes, såfremt du ønsker at anvende kapitalafkast- eller virksomhedsordningen eller har foretaget individuelle afskrivninger.

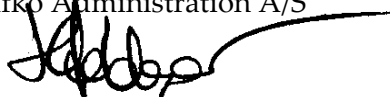
Dette bilag er det eneste materiale, der udsendes til brug for selvangivelsen for 2011, hvorfor det er meget vigtigt, at du gemmer det til senere brug. Bilaget kan endvidere findes på www.difko.dk under punktet skat, aktuelt vedr. skat, skattebilag ejendomme, K/S Difko 39.

Hjemmeside

På Difkos hjemmeside – www.difko.dk – kan du finde yderligere information om selskabet, herunder beskrivelse af selskabets ejendom. Gå ind under menupunktet "Ejendomme", vælg "reference- og selskabsliste" og vælg derefter "K/S Difko XXXIX (39)".

Med venlig hilsen

Difko Administration A/S



Henning Foldager

Budget/regnskab
K/S Difko XXXIX (39)
Comwell Kolding

09.12.2011

Budget 2010/11	Regnskab 2010/11	Afvigelse	Budget 2011/12	Budget 2012/13
-------------------	---------------------	-----------	-------------------	-------------------

SELSKABETS RESULTAT/BUDGET (TKR):

Antal anparter	2.350				
Rentesats flexlån DKK excl. bidrag			1,22%	1,70%	
Rentesats likviditet			0,50%	0,50%	
Lejeindtægter	14.599	14.636	37	13.495	13.765
Administration	-879	-945	-66	-841	-855
RESULTAT FØR RENTER	13.720	13.691	-29	12.654	12.910
Renteudgifter:					
Prioritetsgæld	-1.236	-1.536	-300	-1.154	-1.193
Øvrige	0	-228	-228	0	0
I alt	-1.236	-1.764	-528	-1.154	-1.193
Renteindtægter:					
Bankrenter m.v.	349	287	-62	-44	21
Investortilgodehavende	0	18	18	0	0
Diverse	0	0	0	0	0
I alt	349	305	-44	-44	21
NETTORENTER	-887	-1.459	-572	-1.198	-1.172
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER	12.833	12.232	-601	11.456	11.738
Værdiregulering af ejendom	5.800	5.816	16	3.100	3.100
Kursregulering af prioritetsgæld m.v.	0	213	213	0	0
Ekstraordinære poster	0	-56	-56	0	0
ÅRETS RESULTAT	18.633	18.205	-428	14.556	14.838
Ejendom ultimo	161.300	159.100	-2.200	162.200	165.300
Likviditet/KK ultimo	50.788	-6.979	-57.767	7.784	8.027
Prioritetsgæld ultimo	54.404	54.442	38	52.897	50.802
Egenkapital ultimo	144.978	101.869	-43.109	107.025	112.464

RESULTAT/BUDGET DKK PR. ANPART:

Resultat før renter og afskrivninger	5.838	6.041	203	5.385	5.494
Renteindtægter	148	259	111	-19	9
Renteudgifter	-526	-748	-222	-491	-508
SKATTEM. RESULTAT FØR AFSKR.	5.460	5.552	92	4.875	4.995
Genvundne afskrivninger - driftsmidler	4.372	4.372	0		
Udlodning (kalenderår)	5.000	21.000	16.000	4.000	4.000

Oversigt drift og likviditet

K/S Difko XXXIX (39)

Comwell Kolding

09.12.2011

Nedenstående oversigt viser selskabets realiserede drift og likviditet pr. anpart til dato. I oversigten kan De også læse budgettal frem til 2015.

Oversigten er baseret på en investor, der kun har 1 anpart i dette selskab, og som har benyttet den tilbudte afdragsordning.

Drift og likviditet pr. anpart (DKK):

*=realiseret	Andel af resultat før afskrivning	Skattemæssige afskrivninger	Skattemæssigt resultat	Skat besparelse/betaling (-)	Kontant indskud (-) /udbetalinger	Likviditet pr. år	Akkumuleret likviditet
*1984	-59	-6.753	-6.812	4.087	-1.300	2.787	2.787
*1985	-733	-6.753	-7.486	4.492	-4.000	492	3.279
*1986	-4.077	-2.821	-6.898	4.139	-4.000	139	3.418
*1987	1.095	-2.824	-1.729	1.037	-2.000	-963	2.455
*1988	3.531	-4.270	-739	443	1.000	1.443	3.898
*1989	-1.956	-1.764	-3.720	2.232	0	2.232	6.130
*1990	-7.086	-4.097	-11.183	6.710	0	6.710	12.840
*1991	-855	-4.048	-4.903	2.942	-18.000	-15.058	-2.218
*1992	615	-5.766	-5.151	3.091	-9.000	-5.909	-8.127
*1993	890	0	890	-534	-696	-1.230	-9.357
*1994	-1.229	0	-1.229	699	-11.975	-11.276	-20.633
*1995	612	0	612	-356	0	-356	-20.989
*1996	1.709	0	1.709	-1.010	0	-1.010	-21.999
*1997	2.154	-2.056	98	-56	0	-56	-22.055
*1998	1.403	-1.444	-41	22	0	22	-22.033
*1999	1.780	0	1.780	-1.092	0	-1.092	-23.126
*2000	1.863	0	1.863	-1.143	0	-1.143	-24.269
*2001	2.269	0	2.269	-1.414	0	-1.414	-25.682
*2002	2.908	-1.961	947	-590	0	-590	-26.272
*2003	3.071	-2.922	149	-93	2.000	1.907	-24.365
*2004	3.845	-3.216	629	-391	2.000	1.609	-22.756
*2005	4.438	-3.216	1.222	-761	2.000	1.239	-21.517
*2006	4.927	-3.216	1.711	-1.066	2.000	934	-20.583
*2007	3.542	-2.240	1.302	-811	2.000	1.189	-19.394
*2008	6.470	9.813	16.283	-10.141	10.000	-141	-19.535
*2009	5.552	-4.508	1.044	-651	3.000	2.349	-17.185
*2010	6.774	-1.843	4.931	-2.762	6.000	3.238	-13.948
*2011	5.551	2.529	8.081	-4.178	21.000	16.822	2.874
2012	4.875	-1.843	3.032	-1.699	4.000	2.301	5.176
2013	4.995	-1.619	3.376	-1.891	4.000	2.109	7.285
2014	5.098	-1.619	3.479	-1.949	4.000	2.051	9.335
2015	5.148	-1.607	3.541	-1.984	4.000	2.016	11.351

Til den akkumulerede likviditet skal der tillægges den indre værdi med fradrag af eventuel skat. Den indre værdi før skat udgør i henhold til budgettet kr. 52.742 pr. 30. september 2015.

Skatten beregnes fra 2001 med 59% og fra 2010 med 52,2%, samt arbejdsmarkedesbidrag med 8%.

Skattemæssige afskrivninger i 2008 indeholder genvundne afskrivninger og ejendomsavance kr. 11.656

Skattemæssige afskrivninger i 2011 indeholder genvundne afskrivninger kr. 4.372