

Til investorerne i
K/S Difko LVII (57)
herningCentret

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 2012

Årsrapport 2011/12

Årsrapporten for 2011/12 er nu offentliggjort og kan ses på www.difko.dk. I årsrapporten kan du læse den detaljerede beretning om selskabets drift, resultat, forventninger til fremtiden samt omtale af selskabets strategiplan.

Budget/regnskab samt oversigt over drift og likviditet vedlægges denne skrivelse.

Årets resultat

Årets resultat blev et overskud på 23,6 mio. kr. mod budgetteret 21,3 mio. kr. Forbedringen skyldes væsentligst en større positiv værdiregulering af ejendommen end forventet.

Renovering af centrets facade mod syd blev afsluttet i september 2012. Difko 57's andel af udgiften har udgjort ca. 5,5 mio. kr.

Tilbagebetaling af stamkapital til kommanditisterne

Selskabets budgetter viser, at det trods de meget store investeringer, der er foretaget i centret de senere år, sandsynligvis vil være muligt at genoptage årlige udlodninger i 2013.

Handelspris på anparterne

Anparter i K/S Difko 57 handles p.t. til ca. 47.000 kr. pr. anpart, hvorfra går handelsomkostninger.

Budget

Budgettet for det kommende år baseres på følgende væsentlige forudsætninger:

- Lejeindtægterne er budgetteret med udgangspunkt i de eksisterende lejekontrakter.
- Driftsomkostninger er budgetteret på baggrund af en konkret vurdering.
- Investering på 7 mio. kr. til udvidelse af eksisterende lejemål mod en forøgelse af årlig leje med 0,5 mio. kr., samt investering på 3,5 mio. kr. til forbedring af ventilation i kontorhøjhuset.

Ændring af regnskabsår

Generalforsamlingen har besluttet at ændre selskabets regnskabsår, så det fremover følger kalenderåret. Beslutningen er truffet for at der derved opnås samme regnskabsår som herningCentret I/S, hvorfra Difko 57 ejer 50%. Ændringen medfører fremover en omkostningsbesparelse

til revision. Ændringen medfører, at der i år skal udarbejdes et regnskab for perioden 1. oktober – 31. december 2012.

Skatteredegørelse – oplysninger til selvangivelsen

Som følge af beslutningen om ændring af regnskabsår udsendes den sædvanlige redegørelse fra Deloitte først i marts/april 2013, idet redegørelsen skal omfatte perioden 1. oktober 2011 – 31. december 2012 – altså 15 måneder.

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 LVII (57)".

Med venlig hilsen

Difko Administration A/S



Henning Foldager

Budget	Regnskab		Budget	Budget
2011/12	2011/12	Afvigelse	2012/13	2013/14

SELSKABETS RESULTAT/BUDGET (TKR):

Antal anparter	3.544				
Lejeindtægter	29.676	29.676	0	29.914	30.968
Driftsomkostninger	-4.724	-4.786	-62	-5.294	-5.614
Nettoleje	24.952	24.890	-62	24.620	25.354
Administration	-1.210	-1.368	-158	-1.291	-1.268
RESULTAT FØR RENTER	23.742	23.522	-220	23.329	24.086
Renteudgifter:					
Prioritetsgæld	-10.509	-10.889	-380	-9.556	-9.267
Låneomkostninger	0	-147	-147	0	0
Øvrige	-11	-12	-1	-3	-3
I alt	-10.520	-11.047	-528	-9.559	-9.269
Renteindtægter:					
Kommanditisttilgodehavende	0	620	620	0	0
Bankrenter m.v.	42	101	59	42	31
I alt	42	721	679	42	31
NETTORENTER	-10.477	-10.327	151	-9.517	-9.238
RESULTAT FØR VÆRDIREGULERING	13.265	13.195	-70	13.812	14.848
Værdiregulering/afskrivninger	8.000	10.114	2.114	9.500	9.900
Ekstraordinære poster	0	300	300	0	0
ÅRETS RESULTAT	21.265	23.609	2.344	23.312	24.748
Værdipapirer/likviditet ultimo	7.439	13.250	5.811	8.974	12.144
Ejendom ultimo	467.936	473.122	5.186	493.122	503.022
Prioritetsgæld og anlægslån ultimo	272.359	282.074	9.715	274.486	266.076
Egenkapital ultimo	194.534	196.878	2.344	216.645	234.497

RESULTAT/BUDGET DKK PR. ANPART:

Resultat før renter og afskrivninger	6.699	6.666	-33	6.583	6.796
Renteindtægter	12	24	12	12	9
Renteudgifter	-2.968	-3.117	-149	-2.697	-2.615
Kursregulering prioritetsgæld m.v.	0	-31	-31	0	0
Straksfradrag/overført vedligeholdelse	-1.693	76	1.769	-2.963	0
Underskudsfrømsel	771	1.210	439	1.887	-1.443
Resultat før afskrivninger	2.821	4.828	2.007	2.822	2.747
Skattemæssige afskrivninger	-2.821	-4.828	-2.007	-2.822	-2.747
SKATTEMÆSSIGT RESULTAT	0	0	0	0	0
Tilbagebetaling	0	0	0	1.000	2.000

Oversigt drift og likviditet
K/S Difko LVII (57)
herningCentret

13.12.2012

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.

Skatten er beregnet under forudsætning af højeste skattesats for personlig indkomst samt arbejdsmarkedsbidrag.

Opgørelsen pr. anpart er opgjort uden afdragsordning.

Drift og likviditet pr. anpart (DKK):

*=realiseret	Andel af resultat før afskrivning	Skattemæssige afskrivninger	Skattemæssigt resultat	Max. skattesatser	Skat besparelse/betaling (-)	Kontant indskud (-)/udbetalinger	Likviditet pr. år	Akkumuleret likviditet
*1988	0	-1.105	-1.105	68,7%	759	0	759	759
*1989	-1.501	-1.534	-3.035	68,7%	2.085	-900	1.185	1.944
*1990	-4.533	-1.886	-6.419	68,7%	4.410	-1.100	3.310	5.254
*1991	-4.735	-1.893	-6.628	68,7%	4.553	-1.100	3.453	8.707
*1992	-5.233	-2.103	-7.336	68,7%	5.040	-5.100	-60	8.647
*1993	-2.429	-2.145	-4.574	68,7%	3.142	-21.100	-17.958	-9.310
*1994	-702	-2.133	-2.835	67,4%	1.911	-1.600	311	-9.000
*1995	-1.227	-1.931	-3.158	66,4%	2.097	-19.100	-17.003	-26.003
*1996	2.469	-1.931	538	65,3%	-351	0	-351	-26.354
*1997	1.274	-1.955	-681	63,9%	435	0	435	-25.919
*1998	2.614	-743	1.871	62,0%	-1.160	0	-1.160	-27.079
*1999	1.549	-1.855	-306	63,3%	194	0	194	-26.885
*2000	568	-1.883	-1.315	63,4%	834	0	834	-26.052
*2001	2.149	-1.932	217	63,4%	-138	0	-138	-26.189
*2002	2.112	-1.786	326	63,0%	-205	0	-205	-26.394
*2003	1.851	-1.556	295	63,0%	-186	0	-186	-26.580
*2004	2.725	-1.556	1.169	63,0%	-736	2.000	1.264	-25.316
*2005	2.798	-2.013	785	63,0%	-494	2.000	1.506	-23.811
*2006	2.003	-2.003	0	59,7%	0	2.000	2.000	-21.811
*2007	2.578	-997	1.581	59,7%	-944	2.000	1.056	-20.754
*2008	1.518	-799	719	59,7%	-429	0	-429	-21.184
*2009	-4.381	-2.579	0	59,7%	0	0	0	-21.184
*2010	-1.199	-2.672	0	52,2%	0	0	0	-21.184
*2011	-365	-2.837	0	52,2%	0	0	0	-21.184
*2012	3.597	-2.821	0	52,2%	0	0	0	-21.184
2013	935	-2.821	0	52,2%	0	1.000	1.000	-20.184
2014	4.190	-2.747	0	52,2%	0	2.000	2.000	-18.184
2015	4.433	-2.747	0	52,2%	0	2.000	2.000	-16.184

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. 77.351 pr. 30. september 2015.

Oversigt drift og likviditet
K/S Difko LVII (57)
herningCentret

13.12.2012

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.

Skatten er beregnet under forudsætning af laveste skattesats for personlig indkomst samt arbejdsmarkedsbidrag.

Opgørelsen pr. anpart er opgjort uden afdragsordning.

Drift og likviditet pr. anpart (DKK):

*=realiseret	Andel af resultat før afskrivning	Skattemæssige afskrivninger	Skattemæssigt resultat	Min. skattesatser	Skat besparelse/betaling (-)	Kontant indskud (-)/udbetalinger	Likviditet pr. år	Akkumuleret likviditet
*1988	0	-1.105	-1.105	50,1%	554	0	554	554
*1989	-1.501	-1.534	-3.035	50,1%	1.521	-900	621	1.174
*1990	-4.533	-1.886	-6.419	50,0%	3.210	-1.100	2.110	3.284
*1991	-4.735	-1.893	-6.628	50,3%	3.334	-1.100	2.234	5.518
*1992	-5.233	-2.103	-7.336	50,5%	3.705	-5.100	-1.395	4.122
*1993	-2.429	-2.145	-4.574	50,6%	2.314	-21.100	-18.786	-14.663
*1994	-702	-2.133	-2.835	47,5%	1.347	-1.600	-253	-14.917
*1995	-1.227	-1.931	-3.158	47,0%	1.484	-19.100	-17.616	-32.532
*1996	2.469	-1.931	538	47,1%	-253	0	-253	-32.786
*1997	1.274	-1.955	-681	46,5%	317	0	317	-32.469
*1998	2.614	-743	1.871	45,2%	-846	0	-846	-33.315
*1999	1.549	-1.855	-306	45,5%	139	0	139	-33.176
*2000	568	-1.883	-1.315	45,2%	594	0	594	-32.581
*2001	2.149	-1.932	217	44,9%	-98	0	-98	-32.679
*2002	2.112	-1.786	326	43,7%	-142	0	-142	-32.821
*2003	1.851	-1.556	295	43,7%	-129	0	-129	-32.950
*2004	2.725	-1.556	1.169	42,9%	-501	2.000	1.499	-31.451
*2005	2.798	-2.013	785	43,0%	-337	2.000	1.663	-29.789
*2006	2.003	-2.003	0	33,3%	0	2.000	2.000	-27.789
*2007	2.578	-997	1.581	33,3%	-526	2.000	1.474	-26.315
*2008	1.518	-799	719	33,3%	-239	0	-239	-26.555
*2009	-4.381	-2.579	0	33,3%	0	0	0	-26.555
*2010	-1.199	-2.672	0	33,3%	0	0	0	-26.555
*2011	-365	-2.837	0	33,3%	0	0	0	-26.555
2012	3.597	-2.821	0	32,3%	0	0	0	-26.555
2013	935	-2.821	0	31,3%	0	1.000	1.000	-25.555
2014	4.190	-2.747	0	30,3%	0	2.000	2.000	-23.555
2015	4.433	-2.747	0	29,3%	0	2.000	2.000	-21.555

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. 77.351 pr. 30. september 2015.