

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/chr

Dato 12. december 2013

Årsrapport 2012/13

Vi fremsender hermed budget/regnskab, oversigt over drift og likviditet samt skatterede-gørelse for K/S Difko XXXIX (39).

For at mindske udgifterne til trykning og porto har selskabet besluttet ikke at udsende årsrapporten. Årsrapporten kan i stedet ses på Difkos hjemmeside, www.difko.dk, og deri kan du læse ledelsens beretning om selskabets drift, resultat samt forventninger til fremtiden.

Udlodning

Selskabet har besluttet at foretage en udlodning på 4.000 kr. pr. anpart. Udbetalingen er sket primo december 2013.

Resultat og likviditet pr. anpart

For 2012/13 udgør det skattemæssige resultat før afskrivninger 5.858 kr. pr. anpart mod budgetteret 5.141 kr.

Opkøb af anparter

Selskabet har besluttet at tilbyde kommanditisterne at sælge et vist antal anparter tilbage til selskabet. Nærmere fremgår af vedlagte skrivelse og tilbudsblanket.

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

Som nævnt ovenfor udsendes årsrapporten ikke fremover, men den kan i stedet 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 skrivelse 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 2013, 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 "Find dit selskab", 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

30.11.2013

Budget 2012/13	Regnskab 2012/13	Afvigelse	Budget 2013/14	Budget 2014/15
-------------------	---------------------	-----------	-------------------	-------------------

SELSKABETS RESULTAT/BUDGET (TKR):

Antal anparter - ekskl. egne	1.881				
Rentesats flexlån DKK excl. bidrag			0,33%	0,45%	
Rentesats likviditet			0,50%	0,50%	
Lejeindtægter	14.042	13.837	-205	14.062	14.343
Administration	-744	-789	-45	-773	-785
RESULTAT FØR RENTER	13.298	13.048	-250	13.289	13.558
Renteudgifter:					
Prioritetsgæld	-1.183	-1.134	49	-1.059	-1.197
Øvrige	0	-10	-10	0	0
I alt	-1.183	-1.144	39	-1.059	-1.197
Renteindtægter:					
Bankrenter m.v.	-35	0	35	20	25
Investortilgodehavende	0	0	0	0	0
Diverse	0	0	0	0	0
I alt	-35	0	35	20	25
NETTORENTER	-1.218	-1.144	74	-1.039	-1.172
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER	12.080	11.904	-176	12.250	12.386
Værdiregulering af ejendom	1.992	2.600	608	2.500	2.500
Kursregulering af prioritetsgæld m.v.	0	-205	-205	0	0
Ekstraordinære poster	0	0	0	0	0
ÅRETS RESULTAT	14.072	14.299	227	14.750	14.886
Ejendom ultimo	165.800	165.500	-300	168.000	170.500
Likviditet/KK ultimo	6.085	6.620	535	7.591	8.670
Prioritetsgæld ultimo	68.280	68.419	139	64.664	60.880
Egenkapital ultimo	100.148	97.590	-2.558	106.693	114.056

RESULTAT/BUDGET DKK PR. ANPART:

Resultat før renter og afskrivninger	5.659	5.553	-106	7.065	7.208
Renteindtægter	-15	792	807	11	13
Renteudgifter	-503	-487	16	-563	-636
SKATTEM. RESULTAT FØR AFSKR.	5.141	5.858	717	6.513	6.585
Udlodning (kalenderår)	4.000	4.000	0	4.000	4.000

Oversigt drift og likviditet

K/S Difko XXXIX (39)

Comwell Kolding

30.11.2013

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	5.594	-1.843	3.751	-2.101	12.000	9.899	12.773
*2013	5.858	-1.619	4.239	-2.375	4.000	1.625	14.398
2014	6.512	-1.619	4.893	-2.741	4.000	1.259	15.657
2015	6.585	-1.607	4.978	-2.789	4.000	1.211	16.867

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. 60.636 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