

K/S DIFKO LVII (57)

CVR-nr. 24 25 10 71

Årsrapport 2010/11



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors påtegning	7
Hoved- og nøgletaloversigt	9
Ledelsesberetning	10
Anvendt regnskabspraksis	15
Resultatopgørelse	18
Balance pr. 30.09	19
Pengestrømsopgørelse	20
Pantsætninger og eventualforpligtelser	21
Noter	22
Hovedtal pr. anpart	31

Selskabsoplysninger

Selskab

K/S Difko LVII

Sønderlandsgade 44

7500 Holstebro

CVR. nr.: 24 25 10 71

Hjemstedskommune: Holstebro

23. regnskabsår: 01.10.2010 - 30.09.2011

Associeret virksomhed

herningCentret I/S, ejerandel 50%

Selskabets komplementar

Kodif LVII ApS

Komplementarens bestyrelse

Afdelingschef Gert W. Nielsen, formand

Konsulent Jørgen Kannerup

Direktør Jesper Larsen

Konfliktrådgiver Allan Peter Høj

Konsulent Preben Trier Thomasen

Komplementarens direktion

Senior manager Henning Foldager

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2010 - 30. september 2011 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. 30. september 2011 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2010 - 30. september 2011.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 23. november 2011

Som komplementar

Kodif LVII (57) ApS

Direktion

Henning Foldager

Bestyrelse

Gert W. Nielsen
formand

Jørgen Kannerup

Jesper Larsen

Allan Peter Høj

Preben Trier Thomasen

Ledespåtegning - fortsat

Godkendt på selskabets generalforsamling den 15. december 2011

Dirigent

Den uafhængige revisors påtegning

Til kommanditisterne i K/S Difko LVII (57)

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Difko LVII (57) for regnskabsåret 1. oktober 2010 - 30. september 2011 omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter samt ledelsesberetningen. Årsregnskabet og ledelsesberetningen udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet og ledelsesberetningen

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, og en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab og en ledelsesberetning uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet og ledelsesberetningen på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet og ledelsesberetningen ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet og ledelsesberetningen. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet og ledelsesberetningen, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for selskabets udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, samt for udarbejdelse af en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet og ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors påtegning - fortsat

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. 30. september 2011 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2010 - 30. september 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, samt at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Århus, den 23. november 2011

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Per Buhl Nielsen

statsautoriseret revisor

Erling Brødbæk

statsautoriseret revisor

Hoved- og nøgletal

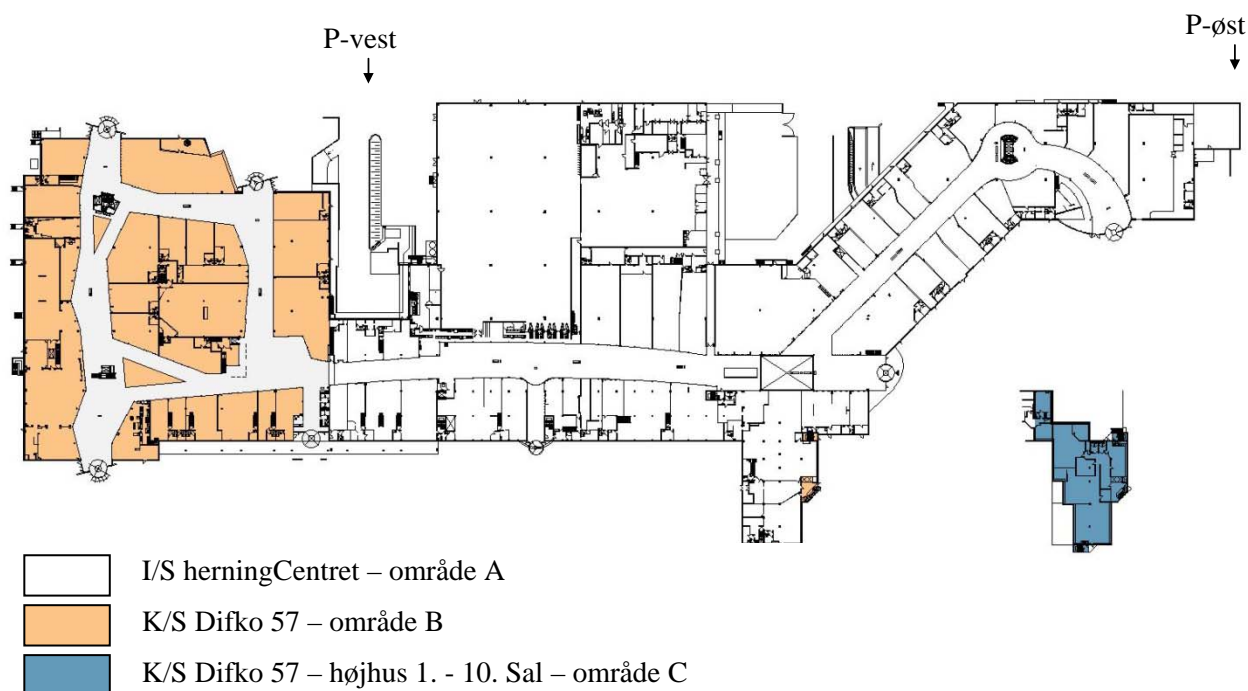
Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2010/11	2009/10	2008/09	2007/08	2006/07
Resultatopgørelse (t.kr.)					
Nettoleje	23.988	22.486	10.778	14.453	14.499
Administrationsomkostninger	-1.215	-1.271	-1.124	-1.643	-2.749
Resultat før værdiregulering og finansiering	22.773	21.215	9.654	12.810	11.750
Værdiregulering af investeringsejendomme	6.860	-28.020	879	-53.709	3.404
Resultat før finansiering	29.633	-6.805	10.533	-40.899	15.154
Renter, netto	-10.359	-7.838	-12.845	-3.052	-1.014
Kursreguleringer, netto	0	0	0	0	0
Ordinært resultat	19.274	-14.643	-2.312	-43.951	14.140
Reguleringer og tab, kommanditisttilgodehavender	-440	-553	-795	-289	58
Årets resultat	18.835	-15.197	-3.107	-44.240	14.198
	2011	2010	2009	2008	2007
Balance pr. 30.09. (t.kr.)					
Investeringsejendomme	453.936	412.976	411.009	243.205	283.569
Tilgodehavender hos kommanditister	3.322	4.567	5.214	12.413	14.867
Likvide beholdninger / værdipapirer	16.933	6.250	7.045	7.046	17.338
Andre aktiver	1.029	548	7.488	1.319	1.852
Aktiver i alt	475.219	424.340	430.756	263.982	317.626
Egenkapital	173.269	154.434	171.668	174.868	218.824
Langfristede gældsforpligtelser	286.273	258.384	89.272	79.417	84.490
Kortfristede gældsforpligtelser	15.677	11.522	169.816	9.698	14.312
Passiver i alt	475.219	424.340	430.756	263.982	317.626
	2011	2010	2009	2008	2007
Nøgletal					
Antal anparter	3.544	3.544	3.544	3.544	3.544
Egne anparter	-192	-192	-145	-142	-142
Faktisk antal anparter	3.352	3.352	3.399	3.402	3.402
Resultat pr. faktisk anpart (kr.)	5.619	-4.534	-914	-13.004	4.173
Egenkapital pr. faktisk anpart (kr.)	51.691	46.072	50.506	51.401	64.322
Tilbagebetalinger pr. anpart (kr.)	0	0	0	0	2.000
Nettosalgpris pr. anpart (kr.) pr. 30.09. iflg. Difko Børs A/S	33.400	34.400	31.400	79.600	79.400

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. 23.700 m² fordelt på 21.100 m² butiksareal (inkl. fællesarealer) og 2.800 m² kontorareal.

Område B, som ejes af K/S Difko 57, omfatter ca. 11.500 m² butiksareal (inkl. fællesarealer).

Område C, som ejes af K/S Difko 57, omfatter ca. 5.300 m² kontorareal.

Totalt set omfatter herningCentret ca. 40.500 m² fordelt på 80 butikslejemål på i alt ca. 32.600 m² og 10 kontorlejemål på i alt ca. 7.900 m². Pr. 30. september 2011 var alt disponibelt butiksareal udlejet, hvorimod der var ca. 1.600 m² ledige kontorarealer, svarende til ca. 20% af de samlede kontorarealer.

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.

Ledelsesberetning - fortsat

Projektet omkring opdateringen af centergaden i den ældste del suppleret med ombygning af ca. 1.600 m², der blev frigivet fra Kvicklys oprindelige areal, til 4 nye butikker blev afsluttet i september 2011, og den 29. september 2011 kunne herningCentret invitere indenfor i en opdateret centergade og med 4 nye, spændende butikker.

Den totale byggeudgift til opdateringen af centergaden og ombygningen af det frigivne areal har udgjort ca. 69 mio. kr., der er finansieret ved realkreditlån. Udgiften afholdes af herningCentret I/S, hvorfor Difko 57's andel udgør ca. 34,5 mio. kr.

Herefter fremstår herningCentret som et meget opdateret og nyt center, bortset fra den ældste del af facaden mod Silkeborgvej, der trænger til en renovering. Planerne for denne renovering er under udarbejdelse, og renoveringen forventes gennemført i 2012.

Hvert andet år kåres Danmarks bedste shoppingcenter af brancheorganisationer. Kåringen sker på baggrund af kundeinterviews og bedømmelse af en jury. I september 2011 opnåede herningCentret den store ære at blive kåret som **Danmarks Bedste Shoppingcenter** blandt centre med udlejningsareal under 25.000 m². Endvidere blev herningCentret kåret som **Shoppingcentret med Danmarks bedste spisesteder** blandt samtlige centre. Det flotte resultat betyder endvidere, at centret er nomineret til kåringen af Nordens bedste shoppingcenter, der finder sted i 2012.

herningCentret har i 2010/11 haft en fremgang på 5% i antal besøgende, til trods for at en stor del af centret har været under ombygning. Omsætningen pr. kunde har været nogenlunde uændret i forhold til året før.

Økonomisk udvikling

Årets resultat udviser et overskud på 18.835.000 kr. mod et budgetteret overskud på 14.760.000 kr.

Den positive afvigelse på 4.074.000 kr. skyldes væsentligst en positiv nettoværdiregulering af ejendom og prioritetsgæld på 6.860.000 mod budgetteret 0 kr. Nettoværdireguleringen fordeles med en positiv regulering på ejendommen på 8.200.000 kr. og en negativ værdiregulering af prioritetsgælden på 1.340.000 kr.

Ledelsesberetning - fortsat

Økonomisk udvikling (fortsat)

Renteudgifterne har været 1.760.000 kr. større end budgetteret, hvilket væsentligst skyldes en budgetteringsfejl. Herudover er der udgiftsført nettotab på tilgodehavende renter hos uerholdelige kommanditister på 552.000 kr.

Ejendommen er værdiansat på baggrund af en uændret startforrentning på 5,5% for butiksdelen og 8,0% for kontordelen, der udgør ca. 9% af den samlede værdi. Beregningen giver en vægtet forrentning på 5,7% 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%	388.936.000	32.300
6,0% / 8,0%	418.736.000	41.190
5,5% / 8,0%	453.936.000	51.691
5,0% / 8,0%	496.236.000	64.311
4,5% / 8,0%	547.936.000	79.734

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	215.000.000 kr.
K/S Difko 57	<u>238.936.000 kr.</u>
Total andel ejet af K/S Difko 57	<u>453.936.000 kr.</u>

Ledelsen betragter resultatet som tilfredsstillende.

Ledelsesberetning - fortsat

Økonomisk udvikling (fortsat)

Egenkapitalen udgør ved regnskabsårets udløb 173.269.132 kr., svarende til 51.691 kr. pr. anpart (reguleret for egne anparter).

Selskabets soliditet – dvs. egenkapital i procent af samlede aktiver – udgjorde pr. 30. september 2011 ca. 36%.

Valuta og renterisici

Selskabet har pr. 30. september 2011 følgende låneforpligtelser:

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

- Tre 4% obligationslån med en samlet restgæld på 149,1 mio. kr.
- Et EUR-lån på 2,2 mio. svarende til 16,8 mio. kr. med variabel rente med aktuel rente på 1,4267%.

K/S Difko 57

- Tre rentetilpasningslån på i alt EUR 10,9 mio. svarende til 81,9 mio. kr. med årlig rentetilpasning med aktuel rente på 1,4005% til 2,991%.
- Et rentetilpasningslån på 67 mio. kr. med fast rente på 4,21% indtil 2020.
- Et variabelt forrentet anlægslån på EUR 6,1 mio. svarende til 45,7 mio. kr.

K/S Difko 57's andel af den samlede belåning udgør 285,4 mio. kr.

Ændring af rentesatsen på selskabets variabelt forrentede lån med 1 procentpoint vil påvirke det årlige resultat med ca. 1,4 mio. kr.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Fremtiden

Ledelsen udarbejdede i 2008/09 en strategiplan, der frem til 2020 skal danne grundlag for fortsat styrkelse af herringCentrets position.

Ledelsesberetning - fortsat

Strategiplanen indeholder følgende væsentlige forhold:

Mission: At give ejerne det bedst opnåelige afkast i form af udbytter og værdistigning.

Vision: herningCentret er SHOPPINGCENTRET i det jyske.

Mål: Planen indeholder en række målsætninger, hvoraf her skal nævnes, at kundestrømmen skal øges fra de nuværende 2,7 mio. pr. år til 3,6 mio. pr. år i 2020, ligesom omsætningen tilstræbes øget med godt 50% i samme periode.

De senere års gennemførte investeringer i centret med flere attraktive indkøbsmuligheder m.v. har givet centret et meget markant løft og styrket centrets position som det førende shoppingcenter. Ledelsen vil tilstræbe, at den gode udvikling kan fortsætte, således at centret til stadighed kan være fuldt udlejet, og strategiplanens mål kan indfries.

Selskabets budgetter viser, at det trods de meget store investeringer sandsynligvis vil være muligt at genoptage årlige udlodninger i 2013. Belåningsgraden i den 100% K/S-ejede del af centret udgør ca. 81%. Ledelsen har som målsætning, at belåningsgraden skal være nedbragt til under 75%, før udlodningerne kan genoptages, og dette mål forventes opfyldt ultimo 2013.

Ledelsen forventer et resultat for 2011/12 på ca. 20 mio. kr., hvoraf ca. 13 mio. kr. kommer fra driften og ca. 7 mio. kr. fra værdireguleringer.

Resultatdisponering

Bestyrelsen foreslår årets positive resultat, 18.834.668 kr., disponeret således:

	<u>2010/11</u> <u>kr.</u>
Kursreguleringskonto	179.386
Overført resultat	<u>18.655.282</u>
	<u>18.834.668</u>

Resthæftelsen udgør 8.000 kr. pr. anpart eller i alt 28.352.000 kr.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 herningCentret 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.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Investeringsjendom 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 lejeindtægter fratrukket ordinære driftsomkostninger) for det kommende år kapitaliseres med et til ejendommen fastsat afkastkrav. Afkastkravet til ejendommen fremgår af noten til ejendommen.

Investeringsjendomme under udførelse

Investeringsjendomme 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 imødegåelse 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 regnskabsåret indregnes som en gældsforpligtelse.

Skat

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

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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

	<u>Note</u>	<u>2010/11</u> <u>kr.</u>	<u>2009/10</u> <u>t.kr.</u>
Lejeindtægter	1	28.785.853	28.372
Driftsomkostninger	2	-4.797.984	-5.886
Nettoleje		23.987.869	22.486
Administrationsomkostninger	3	-1.214.745	-1.271
Resultat før værdiregulering og finansiering		22.773.124	21.215
Værdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld, netto	4	6.860.135	-28.020
Resultat før finansiering		29.633.259	-6.805
Renter, netto	5	-10.359.024	-7.838
Ordinært resultat		19.274.235	-14.643
Reguleringer og tab, kommanditisttilgodehavender	6	-439.567	-553
Årets resultat		18.834.668	-15.196

Resultatdisponeringen fremgår af ledelsesberetningen

Balance pr. 30.09.**Aktiver**

	Note	2011 kr.	2010 t.kr.
Investeringsejendomme	7	453.935.743	412.976
Materielle anlægsaktiver		453.935.743	412.976
Anlægsaktiver		453.935.743	412.976
Tilgodehavender hos kommanditister	8	3.321.922	4.567
Tilgodehavender i øvrigt	9	1.028.676	547
Likvide beholdninger	10	16.932.890	6.250
Omsætningsaktiver		21.283.488	11.364
Aktiver		475.219.231	424.340

Passiver

Stamkapital	11	148.848.000	148.848
Kursreguleringskonto, netto	12	-10.510.835	-10.690
Overført resultat	13	34.931.967	16.277
Egenkapital		173.269.132	154.435
Prioritetsgæld	14	236.719.042	203.114
Anlægslån	15	40.587.807	45.724
Lejedesposita		8.966.019	9.546
Langfristede gældsforpligtelser i alt		286.272.868	258.384
Kortfristet del af prioritetsgæld	14	2.986.738	1.916
Kortfristet del af anlægslån	15	5.073.476	5.080
Anden gæld	16	7.617.017	4.525
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		15.677.231	11.521
Gældsforpligtelser		301.950.099	269.905
Passiver		475.219.231	424.340

Pantsætninger er vist på side 21

Eventualforpligtelser er vist på side 21

Pengestrømsopgørelse

	2010/11 kr.	2009/10 t.kr.
Resultat før værdiregulering og finansiering	22.773.124	21.215
Ændring i nettoaktiver	2.610.988	-24.691
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	25.384.112	-3.476
Finansiering	-9.807.514	-9.974
Pengestrømme fra ordinær drift	15.576.598	-13.450
Investeringsaktiviteter		
Køb af materielle anlægsaktiver	-32.759.639	-21.967
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-32.759.639	-21.967
Finansieringsaktiviteter		
Optagelse af / afdrag på lang gæld	27.612.413	165.370
Indbetaling fra kommanditister	253.926	2.229
Køb/salg af egne anparter	0	-2.037
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter	27.866.339	165.562
Årets likviditetsvirkning	10.683.298	130.145
Likvide midler 01.10.	6.249.592	-123.896
Likvide midler 30.09.	16.932.890	6.249

Pantsætninger og eventualforpligtelser

Pantsætninger

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen. Til sikkerhed for anlægslån 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. 688.000 kr. pr. år.

Selskabet har indgået en selskabsadministrationsaftale med Difko Administration A/S. Administrationsvederlaget udgør p.t. ca. 406.000 kr. pr. år.

Kautions- og garantistillelser

Selskabets forpligtelser som interessent i herningCentret I/S.

Noter

	2010/11 kr.	2009/10 t.kr.
1. Lejeindtægter		
Leje	27.517.289	26.857
Refunderede afskrivninger og fyrrumsleje	1.211.922	1.180
Andre indtægter	337.167	429
Tab på lejere	-280.525	-94
	28.785.853	28.372
2. Driftsomkostninger		
Vedligeholdelses- og indretningsomkostninger	1.223.781	2.327
Andel af varme og fællesomkostninger	549.585	771
Andel af centerforeningskontingent	15.317	0
Andel af centermanager	926.680	822
Konsulenthonorar	428.837	421
Vederlag til Difko Administration A/S	687.932	671
Udlejnings- og markedsføringsomkostninger	965.852	874
	4.797.984	5.886
3. Administrationsomkostninger		
Bestyrelsesvederlag	363.000	372
Vederlag til Difko Administration A/S	405.710	398
Revision, K/S Difko LVII	111.200	111
Revision, herningCentret I/S	39.363	55
Revision, Ejerlejlighedsforeningen	7.175	7
Anden revisorassistance	16.000	40
Konsulenthonorar	8.000	13
Møder og rejser	107.480	113
Omkostninger vedrørende trykning af årsrapporter og udarbejdelse af skatteredegørelser	10.645	13
Porto m.v.	31.597	30
Juridisk assistance	0	33
Inkassoomkostninger, kommanditister	45.175	
Regulering af hensættelse til tab	6.851	38
Diverse	62.549	48
	1.214.745	1.271

Selskabet har ingen ansatte.

Noter

	2010/11 kr.	2009/10 t.kr.
4. Værdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld, netto		
Værdiregulering af investeringsejendomme	8.200.000	-20.000
Værdiregulering af prioritetsgæld	-1.523.177	-7.241
Valutakursregulering af prioritetsgæld	179.386	-149
Kursgevinst/-tab ved indfrielse af prioritetsgæld	0	-617
Kursgevinst/-tab ved afdrag på prioritetsgæld	3.926	-13
	6.860.135	-28.020
5. Renter, netto		
Prioritetsgæld	-9.995.144	-7.904
Banker	0	-970
Garantiprovision	-12.096	-620
Låneomkostninger	-1.400	-560
Diverse	-17.810	-12
Finansielle udgifter i alt	-10.026.450	-10.066
Banker	216.297	92
Kommanditisttilgodehavender	642.603	
Regulering af hensættelse til tab	1.100.000	
Tab på investorrente	-2.294.113	2.136
Diverse	2.639	0
Finansielle indtægter i alt	-332.574	2.228
	-10.359.024	-7.838
6. Reguleringer og tab, kommanditisttilgodehavender		
Reg. af hensættelse til tab på kommanditisttilgodehavender	800.000	-300
Indgået på tidligere afskrevne kommanditisttilgodehavender	-11.836	0
Tab på kommanditisttilgodehavender	-1.227.731	-253
	-439.567	-553

Noter

	2011 kr.	2010 t.kr.
	<u> </u>	<u> </u>
7. Materielle anlægsaktiver, ejendomme		
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		
Kostpris 01.10.	438.872.393	416.905
Årets tilgang	32.759.639	21.967
Kostpris 30.09.	<u>471.632.032</u>	<u>438.872</u>
Værdiregulering til dagsværdi 01.10.	-25.896.289	-5.896
Årets værdiregulering	8.200.000	-20.000
Værdiregulering til dagsværdi 30.09.	<u>-17.696.289</u>	<u>-25.896</u>
Regnskabsmæssig værdi 30.09.	<u>453.935.743</u>	<u>412.976</u>
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	5,7%	5,7%
Ejendomsværdi pr. 01.10.2010 udgør 273.500.000 kr. (kontant), heraf grundværdi 49.797.600 kr.		
8. Tilgodehavender hos kommanditister		
Indskud fra kommanditister (heraf er 9,9 mio. kr. rente)	13.621.922	16.767
Hensættelse til imødegåelse af tab	-10.300.000	-12.200
	<u>3.321.922</u>	<u>4.567</u>
Hele tilgodehavendet er forfaldent.		

Noter

	2011 kr.	2010 t.kr.
9. Tilgodehavender i øvrigt		
Beregne, ikke tilskrevne bankrenter	65.812	34
Mellemregning med lejere i forbindelse med forbrugsregnskaber og fællesomkostninger m.v., netto	166.013	0
Tilgodehavende merværdiafgift	606.943	0
Øvrige tilgodehavender	189.908	513
	1.028.676	547
10. Likvide beholdninger		
Indlånskonto	16.932.890	6.250
	16.932.890	6.250
11. Stamkapital		
3.544 kommanditanparter a 50.000 kr.	177.200.000	177.200
Tilbagebetalt kapital:		
Saldo 01.10.	-28.352.000	-28.352
Årets tilbagebetaling	0	0
	-28.352.000	-28.352
3.544 kommanditanparter a 42.000 kr.	148.848.000	148.848
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 10,3 mio. kr., jf. note 8, og egne anparter, kan en tilsvarende nedskrivning af resthæftelsen beregnes til ca. 2,3 mio. kr.

Selskabet beholdning af egne anparter er uforandret. Selskabets beholdning af egne anparter udgør 192 stk., svarende til 5,4% af stamkapitalen. Anparterne er erhvervet/tilbagetaget fra kommanditister, som har misligholdt indbetalingsforpligtelserne i henhold til tegningsaftalen.

Noter

	2011 kr.	2010 t.kr.
12. Kursreguleringskonto, netto		
Danske obligationer:		
Saldo 01.10.	-244.125	-244
Udenlandske obligationer:		
Saldo 01.10.	1.432.973	1.433
Finanslån:		
Saldo 01.10.	-11.737.385	-11.737
Prioritetsgæld (valutakursregulering):		
Saldo 01.10.	-141.684	7
Årets regulering	179.386	-149
	37.702	-142
	-10.510.835	-10.690

Kursreguleringer omfatter såvel realiserede som urealiserede gevinster og tab.

13. Overført resultat

Saldo 01.10.	16.276.685	33.361
Overført, jf. resultatdisponeringen	18.655.282	-15.047
Køb/salg af egne anparter	0	-2.037
	34.931.967	16.277

Noter

	2011 kr.	2010 t.kr.
14. Prioritetsgæld		
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		
Nykredit, var. %, 12 mdr., opr. nom. EUR 4.361.900 (ejerlejlighed nr. 2-4)	32.459.952	32.505
Kursregulering	96.136	104
	32.556.088	32.609
Nykredit, 4,21%, opr. 67.000.000 kr. (ejerlejlighed nr. 2-4)	67.000.000	67.000
Kursregulering	7.867.522	6.697
	74.867.522	73.697
Nykredit, var. %, 12 mdr., opr. nom. EUR 4.432.600 (ejerlejlighed nr. 2-4)	32.986.079	33.031
Kursregulering	240.555	0
	33.226.634	33.031
Nykredit, var. %, 12 mdr., opr. nom. EUR 2.144.400 (ejerlejlighed nr. 2-4)	15.957.982	15.980
Kursregulering	116.375	0
	16.074.357	15.980
Nykredit, 4,00%, opr. 18.669.000 kr. (ejerlejlighed nr. 1), 50%	0	11.900
Kursregulering	0	0
	0	11.900
Nykredit, var. %, 12 mdr., opr. nom. EUR 1.208.000 (ejerlejlighed nr. 1), 50%	8.081.791	8.504
Kursregulering	333.185	333
	8.414.976	8.837
Nykredit, 4,00%, opr. 29.686.500 kr. (ejerlejlighed nr. 1), 50%	0	28.976
Kursregulering	0	0
	0	28.976

Noter

	2011 kr.	2010 t.kr.
14. Prioritetsgæld, fortsat		
Nykredit, 4,00%, opr. 15.830.000 kr. (ejerlejlighed nr. 1), 50%	15.301.714	0
Kursregulering	0	0
	<u>15.301.714</u>	<u>0</u>
Nykredit, 4,00%, opr. 20.026.000 kr. (ejerlejlighed nr. 1), 50%	19.790.161	0
Kursregulering	0	0
	<u>19.790.161</u>	<u>0</u>
Nykredit, 4,00%, opr. 39.587.500 kr. (ejerlejlighed nr. 1), 50%	39.474.328	0
Kursregulering	0	0
	<u>39.474.328</u>	<u>0</u>
Prioritetsgæld i alt	239.705.780	205.030
Heraf forfalder inden for 1 år	-2.986.738	-1.916
	<u>236.719.042</u>	<u>203.114</u>
Efter 5 år eller senere forfalder	223.629.886	182.515
Nominel restgæld udgør	<u>231.052.006</u>	<u>197.896</u>
15. Anlægs lån		
Nykredit Bank, opr. EUR 6.817.629,82., var.rente	45.661.283	50.804
Heraf forfalder inden for 1 år	-5.073.476	-5.080
	<u>40.587.807</u>	<u>45.724</u>
Efter 5 år eller senere forfalder	25.367.381	30.483
Nominel restgæld udgør	<u>45.661.283</u>	<u>50.804</u>

Noter

	2011	2010
	kr.	t.kr.
16. Anden gæld		
Beregnete, ikke forfaldne renter	1.140.797	278
Øvrige kreditorer	6.476.220	4.247
	7.617.017	4.525

Hovedtal pr. anpart (1/3544)

	2010/11 kr.	2009/10 kr.
Udvikling i egenkapital		
Regnskabsmæssig egenkapital, primo	43.576	48.439
Årets resultat	5.315	-4.288
Kontant tilbagebetaling	0	0
Køb/salg af egne anparter	0	-575
Udlodning egne anparter	0	0
Regnskabsmæssig egenkapital, ultimo	48.891	43.576
Regnskabsmæssig egenkapital, ultimo - reguleret for egne anparter		
	51.691	46.072
Regnskabsmæssig værdi af ejendom	128.086	116.528
Skattemæssig opgørelse		
Resultat før værdiregulering og finansiering	6.426	5.986
Resultat egne anparter	0	0
Vedligeholdelsesudgifter, skattemæssigt anset for forbedring	0	321
Overført fra ombygning til fradrag for vedligeholdelse	-5.129	0
Ikke fradragsberettigede omkostninger	15	102
Renteindtægter	-94	629
Korrektion renter tilgodehavende hos kommanditister	1.197	-1.169
Renteudgifter	-2.829	-2.840
Valutakursregulering af prioritetsgæld	51	-42
Låneomkostninger	-2	0
Skattepligtigt resultat før skattemæssige afskrivninger	-365	2.986

Vedrørende opgørelsen af afskrivninger henvises til
"Redegørelse til kommanditisterne til brug for selvangivelsen for 2011".

Akkumulerede, realiserede kurstab pr. 30.09.2011 på
danske obligationer andrager kr. (69) pr. anpart (til brug for
eventuel fradragsopgørelse).