

Til investorerne i
K/S Difko LVII (57)

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 22. juni 2011

Halvårsmeddelelse

Af de efterfølgende sider fremgår regnskabet for perioden 1. oktober 2010 til 31. marts 2011. Periodens resultat udviser et overskud på 6.635.000 kr. mod budgetteret 6.678.000 kr.

Afvigelserne skyldes væsentligst periodeforskydninger og låneomkostninger. Resultatet for regnskabsåret 2010/11 forventes at blive ca. 2 mio. kr. lavere end budgetteret før værdiregulering af ejendom m.v. som følge af mindre lejeindtægt samt større renteudgifter grundet en budgetteringsfejl.

Centrets drift

Driften af centret forløber tilfredsstillende, og for de første 4 måneder af 2011 ligger omsætningsindekset på 103 og kundeindekset på 105. I en presset tid for detailhandelen er dette meget tilfredsstillende og bedre end gennemsnittet af øvrige centre.

Der er indgået lejeaftale med en café, som åbner i august 2011. Herefter er centrets butiksljemål udlejet bortset fra et mindre lejemål. Derimod er ca. 1.600 m² kontorarealer ledige, hvilket svarer til ca. 20% af de samlede kontorarealer.

Opdatering af centergaden m.v.

Hele det fra Kvickly frigivne areal er udlejet, idet der er underskrevet lejekontrakter med Fona, Panduro Hobby, Cadovius & Co. (ung herretøj) og IC Company (pige- og dametøj).

Ombygningen forløber tidsmæssigt som planlagt, og åbningen af de 4 nye butikker og den opdaterede centergade er fastlagt til den 29. september 2011.

Kvickly er færdig med deres ombygning og markerede dette med en stor åbningsfest den 29. maj 2011. Endvidere kan oplyses, at A-Z varehuset på nabogrunden er blevet omdannet til et Bilka varehus, der åbnede den 8. juni 2011.

Udgifterne til hele projektet forventes nu at blive omkring 69 mio. kr. mod tidligere oplyst 65 mio. kr. Den væsentligste årsag til stigningen er indretningsudgifter til yderligere kontorlokaler til en af centrets nuværende lejere samt lidt større indretningsudgifter til de 4 nye butikker end forventet.

Den yderligere investering opvejes af, at den samlede lejeindtægt i forbindelse med projektet bliver ca. 0,5 mio. kr. større pr. år end tidligere forventet.

Projektet gennemføres i herningCentret I/S, hvorfor K/S Difko 57's andel af ovennævnte beløb udgør 50%.

Difkos nyhedsservice

Husk at tilmelde dig Difkos mailservice på www.difko.dk og dermed få de seneste nyheder om de enkelte selskaber i det øjeblik, de offentliggøres.

Repræsentantskabsoversigt

På regionsmøderne i maj blev der valgt repræsentanter og suppleanter i de forskellige Difko nummerselskaber. For Difko LVII's er der ikke sket ændringer, ud over at selskabet ikke længere har en repræsentant for region København-Frederiksberg. Bestyrelse samt navne og adresser på repræsentanterne fremgår af efterfølgende oversigt.

Direktion Henning Foldager

Bestyrelse Gert W. Nielsen Formand
Jørgen Kannerup
Allan Peter Høj
Preben Thomsen (fondsudpeget)
Jesper Larsen (fondsudpeget)

Repræsentanter

København-Fr.Berg	Ingen repræsentant		
Københavns Amt	Hans Peter Nissen	Kløvervej 3	2800 Lyngby
Frederiksborg	Karen Spindler	Jægerparken 25 st th	2970 Hørsholm
Roskilde	Willy Andersen	Fyrrevej 13	2680 Solrød Strand
Vestsjælland	Niels Bruun-Jensen	Langholm 11	4390 Vipperød
Storstrøm	Niels Kolbye	Halv Tolv 24, 2. th.	1436 København K
Fyn	Gert W. Nielsen	Lungstedvangen 70	5250 Odense SV
Sønderjylland	Jørgen Kannerup	Løjt Søndervang 25	6200 Aabenraa
Ribe	Else Nissen	Hjertingparken 49	6710 Esbjerg V
Vejle	Per I. Simonsen	Rugmarken 6 A	6000 Kolding
Ringkøbing	Bent Ove Pedersen	Sysseltoft 1	7500 Holstebro
Århus	Allan Peter Høj	Klokkerbakken 86, Hasle	8210 Århus V
Viborg	Ove Jensen	Hundborgvej 22 A	7700 Thisted
Nordjylland	Hakon Poulsen	Skonnerten 3	9670 Løgstør

Med venlig hilsen

Difko Administration A/S


Henning Foldager

	Perioderesultat 1/10 2010 - 31/3 2011			Budget 2010/11	Budget 2011/12
	Regnskab	Budget	Afvigelse	(15.12.10)	(15.12.10)
Selskabets perioderesultat/-budget (t.kr):					
Antal anparter	3.544				
Lejeindtægter	14.902	14.706	196	29.622	29.660
- driftsomkostninger	-2.826	-2.960	134	-5.576	-4.200
Nettoleje	12.076	11.746	330	24.046	25.460
- administration	-663	-610	-53	-1.219	-1.236
Resultat før renter	11.413	11.136	276	22.827	24.224
Renteudgifter:					
Prioritetsgæld	-4.569	-4.408	-161	-8.126	-6.762
Låneomkostninger	-199	-130	-69	-130	0
Øvrige	-7	-5	-2	-11	-11
I alt	-4.775	-4.543	-232	-8.267	-6.772
Renteindtægter:					
Renter kommanditister	0	0	0	0	0
Bankrenter m.v.	88	86	2	200	131
I alt	88	86	2	200	131
Nettorenter	-4.687	-4.457	-230	-8.067	-6.641
Resultat før kursreguleringer	6.726	6.678	47	14.760	17.583
Kursreguleringer:					
Prioritetsgæld	-91	0	-91	0	0
Finanslån	0	0	0	0	0
Kursreguleringer i alt	-91	0	-91	0	0
Resultat før værdiregulering	6.635	6.678	-44	14.760	17.583
Værdiregulering	0	0	0	0	9.000
Ordinær drift	6.635	6.678	-44	14.760	26.583
Regulering og tab, kommanditisttilgodeh	0	0	0	0	0
Resultat	6.635	6.678	-44	14.760	26.583
Perioderesultat/-budget pr. anpart					
Resultat før renter og afskrivninger	3.220	3.142	78	6.441	6.835
Renteindtægter	25	24	1	57	37
Renteudgifter	-1.347	-1.282	-65	-2.333	-1.911
Kursregulering finanslån	0	0	0	0	0
Skattemæssigt resultat før værdiregulering	1.898	1.884	14	4.165	4.961

	<u>Regnskab</u> 31/3 2011	<u>Regnskab</u> 30/9 2010	<u>Ændring</u> 1/10-31/3
Selskabets status pr. 31. marts 2011 (t.kr)			
Antal anparter	3.544		
Aktiver			
Ejendomme	428.604	412.976	15.628
Anlægsaktiver i alt	<u>428.604</u>	<u>412.976</u>	<u>15.628</u>
Tilgodehavende kommanditistindskud	4.380	4.567	-187
Tilgodehavender i øvrigt	2.996	548	2.449
Likvide beholdninger	12.094	6.250	5.844
Omsætningsaktiver i alt	<u>19.470</u>	<u>11.364</u>	<u>8.106</u>
Aktiver i alt	<u><u>448.074</u></u>	<u><u>424.340</u></u>	<u><u>23.734</u></u>
Passiver			
Kontant andel af stamkapital	148.848	148.848	0
Kursreguleringskonto, netto	-10.781	-10.690	-91
Udlodning egne anparter	0	0	0
Køb/salg af egne anparter	-2.037	-2.037	0
Overskudskonto	25.039	18.314	6.726
Egenkapital i alt	<u>161.069</u>	<u>154.434</u>	<u>6.635</u>
Prioritetsgæld	219.516	205.030	14.486
Anlægs lån	50.837	50.804	33
Depositum	8.804	9.546	-742
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>279.157</u>	<u>265.381</u>	<u>13.777</u>
Beregnede renter	171	278	-107
Øvrige kreditorer m.v	7.676	4.247	3.429
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.847</u>	<u>4.525</u>	<u>3.322</u>
Passiver i alt	<u><u>448.074</u></u>	<u><u>424.340</u></u>	<u><u>23.734</u></u>