

Til kommanditisterne 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 25. juni 2012

Halvårsmeddelelse

Af de efterfølgende sider fremgår regnskabet for perioden 1. oktober 2011 til 31. marts 2012. Periodens resultat udviser et overskud på 5.980.000 kr. mod budgetteret 6.494.000 kr.

Afvigelsen skyldes væsentligst periodeforskydninger på drifts- og administrationsomkostninger.

Der forventes fortsat et årsresultat på ca. 21 mio. kr.

Centrets drift

Driften af centret forløber tilfredsstillende, og for de første 4 måneder af 2012 ligger omsætningsindekset på 108 og kundeindekset på 103. I en presset tid for detailhandelen er dette meget tilfredsstillende og bedre end gennemsnittet af øvrige centre.

Udlejningssituationen er fortsat tilfredsstillende. Der er p.t. et ledigt butiksljemål på 141 m² og ledige kontorljemål på i alt ca. 2.400 m².

Som tidligere oplyst er der indledt samarbejde med lokal erhvervsmægler omkring udlejningen af kontorlokalerne. Udsendelsen af materiale til ca. 100 potentielle lejemønstre inden for sundhedsområdet har hidtil ikke givet resultat.

Opdatering af facaden mod Silkeborgvej

Opdateringen forventes fortsat afsluttet i efteråret 2012.

Finansielle forhold

Bestyrelsen har besluttet at omlægge lån på 2,1 mio. EUR med årlig rentetilpasning til nyt 20 årigt obligationslån.

herningCentret I/S har endvidere omlagt ca. 150 mio. kr. fra 4%- obligationslån til 3%- obligationslån til kurs 99,95.

Anpartspris

Markedsprisen på anparter i Difko 57 er p.t. ca. 40.000 kr. pr. anpart svarende til ca. 75% af den regnskabsmæssige værdi.

Pr. 31. marts 2012 udgør den regnskabsmæssige indre værdi 53.475 kr. pr. anpart (reguleret for egne anparter).

Det er bestyrelsens vurdering, at anpartsprisen med de nuværende forventninger til de kommende års driftsresultater burde ligge tættere på den regnskabsmæssige værdi.

herningCentrets hjemmeside

Centrets hjemmeside har gennemgået en opdatering og vil løbende blive gjort mere levende. Hjemmesiden findes på www.herningcentret.dk, ligesom der på www.difko.dk under Difko 57 er et link til hjemmesiden.

Årsrapporten for 2011/12

Bestyrelsen har besluttet, at fremover vil investorbrev, skatteregnskab samt oversigt over resultat og balance blive udsendt pr. post, mens årsrapporten alene vil blive offentliggjort på hjemmesiden www.difko.dk.

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

Der blev i maj måned afviklet repræsentant- og suppleantvalg i de forskellige Difko nummerselskaber. For Difko LVIIIs er der ikke sket ændringer. Bestyrelse samt navne og adresser på repræsentanterne fremgår af oversigten på næste side.

Med venlig hilsen

Difko Administration A/S


Henning Foldager

Dir. tlf.: 96 10 53 22

e-mail: hef@difko.dk

Direktion Henning Foldager

Bestyrelse Gert W. Nielsen Formand
Jørgen Kannerup
Allan Peter Høj
Preben Thomasen (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

	Perioderesultat 1/10 2011 - 31/3 2012			Budget 2011/12	Budget 2012/13
	Regnskab	Budget	Afvigelse	(15.12.11)	(15.12.11)
Selskabets perioderesultat/-budget (t.kr):					
Antal anparter	3.544				
Lejeindtægter	14.804	14.681	124	29.677	30.752
- driftsomkostninger	-3.003	-2.312	-691	-4.724	-4.449
Nettoleje	11.802	12.369	-567	24.953	26.303
- administration	-773	-605	-168	-1.210	-1.228
Resultat før renter	11.029	11.764	-735	23.743	25.075
Renteudgifter:					
Prioritetsgæld	-5.290	-5.284	-6	-10.509	-9.749
Finanslån	0	0	0	0	0
Øvrige	-7	-5	-1	-11	-11
I alt	-5.297	-5.290	-7	-10.520	-9.760
Renteindtægter:					
Renter kommanditister	-64	0	-64	0	0
Bankrenter m.v.	70	21	49	42	34
I alt	6	21	-15	42	34
Nettorenter	-5.291	-5.269	-22	-10.477	-9.726
Resultat før kursreguleringer	5.738	6.495	-757	13.266	15.349
Kursreguleringer:					
Prioritetsgæld	82	0	82	0	0
Finanslån	0	0	0	0	0
Kursreguleringer i alt	82	0	82	0	0
Resultat før værdiregulering	5.820	6.495	-676	13.266	15.349
Værdiregulering	0	0	0	8.000	8.000
Ordinær drift	5.820	6.495	-676	21.266	23.349
Regulering og tab, kommanditisttilgodeh	161	0	161	0	0
Resultat	5.980	6.495	-515	21.266	23.349
Perioderesultat/-budget pr. anpart					
Resultat før renter og afskrivninger	3.112	3.319	-207	6.699	7.075
Renteindtægter	2	6	-4	12	10
Renteudgifter	-1.495	-1.493	-2	-2.968	-2.754
Kursregulering finanslån	0	0	0	0	0
Skattemæssigt resultat før værdiregulering	1.619	1.832	-213	3.743	4.331

	<u>Regnskab</u> 31/3 2012	<u>Regnskab</u> 30/9 2011	<u>Ændring</u> 1/10-31/3
Selskabets status pr. 31. marts 2012 (t.kr)			
Antal anparter	3.544		
Aktiver			
Ejendomme	454.742	453.936	806
Anlægsaktiver i alt	<u>454.742</u>	<u>453.936</u>	<u>806</u>
Tilgodehavende kommanditistindskud	3.415	3.322	93
Tilgodehavender i øvrigt	769	1.029	-258
Likvide beholdninger	17.099	16.933	165
Omsætningsaktiver i alt	<u>21.283</u>	<u>21.283</u>	<u>0</u>
Aktiver i alt	<u>476.025</u>	<u>475.219</u>	<u>806</u>
Passiver			
Kontant andel af stamkapital	148.848	148.848	0
Kursreguleringskonto, netto	-10.429	-10.511	82
Udlodning egne anparter	0	0	0
Køb/salg af egne anparter	-2.037	-2.037	0
Overskudskonto	42.867	36.969	5.898
Egenkapital i alt	<u>179.249</u>	<u>173.269</u>	<u>5.980</u>
Prioritetsgæld	238.177	239.706	-1.529
Anlægs lån	45.634	45.661	-28
Depositum	9.473	8.966	507
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>293.284</u>	<u>294.333</u>	<u>-1.050</u>
Beregnede renter	181	1.141	-960
Øvrige kreditorer m.v	3.311	6.476	-3.166
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.491</u>	<u>7.617</u>	<u>-4.126</u>
Passiver i alt	<u>476.025</u>	<u>475.219</u>	<u>806</u>