

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/CHR

Dato 18. september 2013

Perioderegnskab pr. 30. juni 2013

Vi fremsender hermed regnskab for perioden 1. januar til 30. juni 2013. Perioderegnskabet udviser et resultat på 8.299.000 kr. mod budgetteret 6.779.000 kr.

Der er en positiv afvigelse på lejeindtægter, der væsentligst skyldes efterregulering for 2012 for nogle lejemål med omsætningsbestemt husleje. Afvigelserne på drifts- og administrationsomkostninger skyldes væsentligst periodeforskydninger.

Der forventes et årsresultat på 23 - 24 mio. kr.

Centrets drift

Driften af centret forløber tilfredsstillende, og for de første 7 måneder af 2013 ligger omsætningsindekset på 101 og kundeindekset på 103. I en presset tid for detailhandelen er dette tilfredsstillende og lidt bedre end gennemsnittet af øvrige centre.

Udlejningssituationen for butiksljemål er fortsat tilfredsstillende, og alle butiksljemål er udlejet. Der er indgået aftale om udlejning af et hidtil ledigt lejemål på 141 m² til et apoteksudsalg, der forventes at åbne medio oktober 2013.

Om- og tilbygningen af H&M er igangsat og forventes klar til åbning i foråret 2014.

For kontorlejemål er markedet meget vanskeligere og der er i alt ca. 5.000 m² ledige. Bestyrelsen har igangsat en meget målrettet indsats omkring udlejning. Der er netop færdiggjort markedsføringsmateriale, hvorefter relevante emner kontaktes.

Finansielle forhold

Ingen bemærkninger.

Anpartspris

Købsprisen på anparter i Difko 57 er p.t. ca. 55.000 kr. pr. anpart, svarende til ca. 88% af den regnskabsmæssige værdi, der pr. 30. juni 2013 udgør 61.864 kr. pr. anpart.

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

herningCentrets hjemmeside

Hjemmesiden findes på www.herningcentret.dk, ligesom der på www.difko.dk under Difko 57 er et link til hjemmesiden.

Med venlig hilsen

Difko Administration A/S



Henning Foldager

	Perioderesultat 1/1 2013 - 30/6 2013			Budget 2013	Budget 2014
	Regnskab	Budget	Afvigelse	(13.12.12)	(13.12.12)
Selskabets perioderesultat/-budget (t.kr):					
Antal anparter	3.544				
Lejeindtægter	15.903	14.886	1.017	29.914	30.968
- driftsomkostninger	-2.396	-2.699	303	-5.294	-5.614
Nettoleje	13.507	12.187	1.320	24.620	25.354
- administration	-610	-646	35	-1.291	-1.268
Resultat før renter	12.897	11.541	1.356	23.329	24.086
Renteudgifter:					
Prioritetsgæld	-4.566	-4.787	221	-9.556	-9.267
Låneomkostninger	0	0	0	0	0
Øvrige	-2	-1	-1	-3	-3
I alt	-4.568	-4.788	220	-9.559	-9.270
Renteindtægter:					
Renter kommanditister	0	0	0	0	0
Bankrenter m.v.	13	25	-12	42	31
I alt	13	25	-12	42	31
Nettorenter	-4.555	-4.764	209	-9.517	-9.238
Resultat før kursreguleringer	8.342	6.779	1.564	13.812	14.848
Kursreguleringer:					
Prioritetsgæld	-43	0	-43	0	0
Finanslån	0	0	0	0	0
Kursreguleringer i alt	-43	0	-43	0	0
Resultat før værdiregulering	8.299	6.779	1.521	13.812	14.848
Værdiregulering	0	0	0	9.500	9.900
Ordinær drift	8.299	6.779	1.521	23.312	24.748
Regulering og tab, kommanditisttilgodeh	0	0	0	0	0
Resultat	8.299	6.779	1.521	23.312	24.748
Perioderesultat/-budget pr. anpart					
Resultat før renter og afskrivninger	3.639	3.257	382	6.583	6.796
Renteindtægter	4	7	-3	12	9
Renteudgifter	-1.289	-1.351	62	-2.697	-2.616
Kursregulering finanslån	0	0	0	0	0
Skattemæssigt resultat før værdiregulering	2.354	1.913	441	3.898	4.189

**K/S Difko LVII (57)
herringCentret**

	<u>Regnskab</u> 30/6 2013	<u>Regnskab</u> 31/12 2012	<u>Ændring</u> 1/1-30/6
Selskabets status pr. 30. juni 2013 (t.kr)			
Antal anparter	3.544		
Aktiver			
Ejendomme	474.016	472.941	1.075
Anlægsaktiver i alt	<u>474.016</u>	<u>472.941</u>	<u>1.075</u>
Tilgodehavende kommanditistindsbud	4.086	4.092	-5
Tilgodehavender i øvrigt	98	555	-456
Likvide beholdninger	2.677	15.642	-12.966
Omsætningsaktiver i alt	<u>6.861</u>	<u>20.288</u>	<u>-13.427</u>
Aktiver i alt	<u>480.877</u>	<u>493.229</u>	<u>-12.352</u>
Passiver			
Kontant andel af stamkapital	148.848	148.848	0
Kursreguleringskonto, netto	-10.912	-10.869	-43
Udlodning egne anparter	0	0	0
Køb/salg af egne anparter	-2.037	-2.037	0
Overskudskonto	71.470	63.128	8.342
Egenkapital i alt	<u>207.369</u>	<u>199.070</u>	<u>8.299</u>
Prioritetsgæld	240.405	242.057	-1.653
Anlægslån	0	40.690	-40.690
Depositum	9.406	9.353	53
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>249.811</u>	<u>292.100</u>	<u>-42.290</u>
Kassekredit	22.247	0	22.247
Beregnete renter	0	126	-126
Øvrige kreditorer m.v	1.450	1.932	-482
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>23.698</u>	<u>2.059</u>	<u>21.639</u>
Passiver i alt	<u>480.877</u>	<u>493.229</u>	<u>-12.352</u>