

I/S Difko XXVIII (28)

CVR-nr. 69 86 24 11

Årsrapport 2011/12

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors erklæringer	6
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	14
Hovedtal pr. andel	23

Selskabsoplysninger

Selskab

I/S Difko XXVIII (28)

Sønderlandsgade 44

7500 Holstebro

CVR-nr.: 69 86 24 11

Hjemstedskommune: Holstebro

30. regnskabsår: 01.10.2011 - 30.09.2012

Dattervirksomhed

Glostrup Park Hotel A/S, ejerandel 100%

Selskabets administrator

Kodif XXVIII ApS

Administrators bestyrelse

Direktør, Poul Christensen

Senior Manager, Henning Foldager

Direktør, Claus Hofman-Bang

Direktør, Leif Magnussen

Senior Manager, Bendt Mortensen

Administrations direktion

Senior Manager Henning Foldager

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2011 - 30.09.2012 for I/S Difko XXVIII (28).

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 30. september 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2011 - 30.09.2012

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup den 26. november 2012

Som administrator

Kodif XXVIII ApS

Direktion

Henning Foldager

Bestyrelse

Poul Christensen
formand

Henning Foldager

Claus Hofman-Bang

Leif Magnussen

Bendt Mortensen

Godkendt på selskabets generalforsamling den 11. december 2012

Dirigent

Den uafhængige revisors erklæringer

Til interessenterne i I/S Difko XXVIII (28)

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for I/S Difko XXVIII (28) for regnskabsåret 01.10.2011 - 30.09.2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion med forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer - fortsat

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Selskabets kapitalinteresser i det helejede datterselskab Glostrup Parkhotel A/S er indregnet og målt efter equity-metoden på basis af et ikke-revideret perioderegnskab pr. 30.09.2012 for Glostrup Parkhotel A/S. Som følge af at der således ikke foreligger revisionsbevis for indregningen, må vi tage forbehold for størrelsen af den indregnede indtægt fra tilknyttede virksomheder på 989 t. kr. og størrelsen af kapitalandele i tilknyttede virksomheder på 25.480 t.kr.

Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra forbeholdets mulige indvirkning på resultat og egenkapital, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 26. november 2012

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Erling Brødbæk
statsautoriseret revisor

Jacob Nørmark
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Aktivitet

Selskabets aktivitet har i regnskabsåret været at eje driftsselskabet Glostrup Park Hotel A/S og at udleje selskabets ejendom til driftsselskabet.

Driften i det 100%-ejede datterselskab, Glostrup Park Hotel A/S, har været bedre end budgetteret.

I modsætning til I/S Difko 28 har datterselskabet kalenderårsregnskab. I lighed med tidligere år har ledelsen ud fra et væsentlighedssynspunkt vurderet, at det er unødvendigt med et revideret perioderegnskab for datterselskabet, hvorfor ledelsen har valgt at spare udgiften hertil. Som følge heraf har selskabets revisor indføjet et forbehold omkring dette i revisors påtegning af denne årsrapport.

Ledelsen arbejder fortsat med udvidelsen af hotellet og yderligere konferencefaciliteter. Imidlertid har en brand i selskabets ejendom Restaurant Byparken i januar 2012 forsinket projektet, idet branden nødvendiggjorde ændringer i projektet. Projektets anlægssum forventes at blive netto ca. 165 mio. kr. med et startafkast på ca. 4%. Såfremt projektet gennemføres, forventes det igangsat i foråret 2013 og afsluttet i foråret 2015.

Økonomisk udvikling

Årets resultat udviser et overskud på 9.768.548 kr. mod et budgetteret overskud på 2.336.000 kr.

Forbedringen i resultatet skyldes væsentligst følgende forbehold:

1. Der er budgetteret med 2.000.000 kr. i driftsomkostninger, som ikke er anvendt med 1.800.000 kr.
2. Bedre drift i datterselskabet end budgetteret har medført en forbedring af lejeindtægten med 2.318.000 kr. og resultatandel i datterselskab med 989.000 kr.
3. Der er en positiv afgivelse på finansielle poster på 1.566.000 kr., hvilket primært skyldes at nyt lån til ovennævnte projekt som følge af projektets forsinkelse ikke er optaget.
4. Kursreguleringer af værdipapir på 761.000 kr

Resultatet betragtes som tilfredsstillende.

Ledelsen har besluttet at indstille en udlodning på i alt 2.000 kr. pr. anpart til godkendelse på selskabets generalforsamling. Udlodningen forventes udbetalt ultimo december 2012.

Hotelbygningen er værdiansat til anskaffelsesum med fradrag af foretagne afskrivninger. Det er ledelsens opfattelse, at hotellet kan være forsigtigt værdiansat.

Egenkapitalen udgør herefter 104.350.787 kr. pr. 30. september 2012, svarende til 94.864 kr. pr. anpart.

Ledelsesberetning - fortsat

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Fremtiden

Hotelmarkedet i København er fortsat presset grundet den fortsatte kapacitetsudvidelse og de dårlige konjunkturer.

I forhold til konkurrenterne klarer Glostrup Park Hotel sig godt, men de vanskelige markedsvilkår presser uundgåeligt indtjeningen i de kommende år.

For at fastholde den gode markedspostion anser ledelsen det for vigtigt, at hotellet kan tilbyde gæsterne gode og optimale forhold - herunder ikke mindst gode mødefaciliteter. De igangsatte byggeprojekter skal ses i lyset heraf.

Resultatdisponering

Bestyrelsen foreslår årets overskud, 9.768.548 kr., disponeret således:

	2011/12
	kr.
Reserve for nettoopskrivninger for tilknyttende virksomhed	988.721
Kursreguleringskonto	761.182
Overskuds-/underskudskonto	8.018.645
	9.768.548
	<hr/>
Til interessenterne foreslås udloddet: 1.100 anparter á 2.000 kr.	2.200.000
	<hr/>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Der er grundet overgang til elektronisk indberetning anvendt andre egenkapitalkonti m.v. end sidste år.

Årsrapporten aflægges efter regnskabslovens regnskabsklasse A.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

Resultatopgørelsen:

Nettoomsætning

I nettoomsætning indregnes indtægter fra udleje af selskabets ejendom.

Vareforbrug

I vareforbrug indregnes omkostninger, der afholdes til vedligeholdelse af selskabets ejendom.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der afholdes til administration af selskabet.

Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver

Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver omfatter kursregulering af værdipapirer.

Balance:

Bygninger og driftsmidler

Bygninger og driftsmidler er målt til anskaffelsessum med fradrag af foretagne afskrivninger. Bygningernes anskaffelsessum afskrives over den forventede levetid med 2% p.a. Forbedringer afskrives over restlejeperioden eller den forventede levetid. Kurstab ved lånehjemtagelse aktiveres og afskrives over lånenes restløbetid med den begrundelse, at dette princip anses for at give det mest retvisende billede. Eventuelle bogførte værdier for aktiverede kurstab m.v. på indfriele/omlagte lån restafskrives i omlægningsåret.

Driftsmidlernes anskaffelsessum afskrives over 5 år.

Aktier i datterselskab

Aktier i datterselskab måles efter equity-metoden, hvilket indebærer, at de i balancen optages til den indre værdi, og at datterselskabets resultat indgår i resultatopgørelsen. Ved disponering af årets resultat henføres datterselskabets resultat til opskrivningskontoen under egenkapitalen.

Datterselskabets resultat og indre værdi er indregnet på grundlag af et ikke revideret perioderegnskab pr. 30.09.2012.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Obligationsbeholdningen er målt til balancedagens børskurs. Den herved og den ved salg/udtrækning fremkomne kursregulering indgår i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver. Ved disponering af årets resultat henføres beløbet til kursreguleringskonto under egenkapitalen.

Egne anparter

Køb og salg samt indskud og tilbagebetalinger på egne anparter indregnes direkte på egenkapitalen.

Gæld til realkreditinstitutter

Prioritetsgæld er indregnet til den nominelle restgæld.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amomortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Forslag til udlodning for regnskabsåret

Forslag til udlodning for regnskabsåret indregnes som en gældsforpligtelse.

Skat

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, idet selskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt. Skat i datterselskabet udgiftsføres i resultatopgørelsen med 25% af årets resultat.

Resultatopgørelse

	<u>Note</u>	<u>2011/12</u>	<u>2010/11</u>
Nettoomsætning		9.818.177	9.258.750
Vareforbrug	2	-145.702	0
Bruttoresultat		9.672.475	9.258.750
Administrationsomkostninger	3	-553.870	-492.048
Resultat før afskrivninger		9.118.605	8.766.702
Afskrivninger	4	-1.530.900	-1.530.640
Resultat før finansiering		7.587.705	7.236.062
Andre finansielle indtægter	5	430.940	1.237.518
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver	6	761.182	-499.605
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	9	988.721	1.403.454
Årets resultat		9.768.548	9.377.429

Resultatdisponeringen fremgår af ledelsesberetningen.

Balance pr. 30.09

	<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Aktiver			
Investeringsejendomme	7	63.321.010	64.613.460
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	397.029	0
Materielle anlægsaktiver i alt		63.718.039	64.613.460
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9	25.479.827	24.491.106
Finansielle anlægsaktiver i alt		25.479.827	24.491.106
Anlægsaktiver i alt		89.197.866	89.104.566
Andre værdipapirer og kapitalandele	10	0	51.665.125
Andre tilgodehavender	11	24.782	559.946
Likvide beholdninger		68.763.617	11.596.143
Omsætningsaktiver i alt		68.788.399	63.821.214
Aktiver i alt		157.986.265	152.925.780
Passiver			
Virksomhedskapital	12	16.500.000	16.500.000
Reserve for nettoopskrivninger for tilknyttende virksomhed	13	24.772.161	23.783.440
Overført overskud eller underskud	14	63.078.626	56.486.799
Egenkapital i alt		104.350.787	96.770.239
Langfristet gæld til realkreditinstitutter	15	37.845.202	40.344.333
Anden gæld		10.000.000	10.000.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		47.845.202	50.344.333
Gæld til realkreditinstitutter	15	2.432.537	2.315.373
Forslag til udbytte for regnskabsåret		2.200.000	2.200.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser (kortfristede)	16	1.157.739	1.295.835
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		5.790.276	5.811.208
Gældsforpligtelser i alt		53.635.478	56.155.541
Passiver i alt		157.986.265	152.925.780
Pantsætninger og eventualforpligtelser	17		

Noter

	<u>2011/12</u>	<u>2010/11</u>
1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger		
Særlige risici		
Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er fastsættelse af ejendommens værdi og kapitalfremskaffelse, som følge af den øgede usikkerhed på ejendoms- og finansmarkederne.		
<i>Drifts- og markedsrisici</i>		
Det er vanskeligt at prognosticere de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, hvorfor det må forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning.		
<i>Renterisici</i>		
Selskabets realkreditlån på 40,2 mio. kr. er 20-årigt obligationslån med årlig rentetilpasning med restløbetid på ca. 15 år.		
2 Vareforbrug		
Vedligeholdelse m.v.	-145.702	0
	<u>-145.702</u>	<u>0</u>
3 Administrationsomkostninger		
Administrationsvederlag	-226.842	-223.214
Bestyrelsesvederlag	-108.000	-93.500
Revision og regnskabsmæssig assistance	-34.000	-33.200
Advokat- og konsulenthonorar	-28.970	0
Porto m.v.	-6.685	-8.972
Møder og rejser	-112.814	-101.767
Omkostninger vedrørende trykning af årsrapporter m.v.	-14.243	-14.043
Diverse administrationsomkostninger	-22.316	-17.352
	<u>-553.870</u>	<u>-492.048</u>
Selskabet har ingen ansatte		
4 Afskrivninger		
Bygninger	-1.530.900	-1.530.640
	<u>-1.530.900</u>	<u>-1.530.640</u>

Noter

	<u>2011/12</u>	<u>2010/11</u>
5 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter, obligationer	434.455	2.094.451
Renteindtægter, banker	770.347	146.873
Renteindtægter, i øvrigt	98	0
Finansielle indtægter i alt	<u>1.204.900</u>	<u>2.241.324</u>
Renter, prioritetsgæld	-734.687	-956.307
Depositum, Glostrup Park Hotel A/S	-39.273	-77.852
Gebyrer m.v.	0	30.353
Finansielle omkostninger i alt	<u>-773.960</u>	<u>-1.003.806</u>
	<u>430.940</u>	<u>1.237.518</u>
6 Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver		
Værdipapirer m.v.	761.182	-499.605
	<u>761.182</u>	<u>-499.605</u>

Noter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
7 Investeringsejendomme		
Kostpris 01.10	93.491.541	89.133.721
Årets tilgang, netto	238.450	4.357.820
Kostpris 30.09	<u>93.729.991</u>	<u>93.491.541</u>
Af- og nedskrivninger 01.10	-28.878.081	-27.347.441
Årets afskrivninger	-1.530.900	-1.530.640
Af- og nedskrivninger 30.09	<u>-30.408.981</u>	<u>-28.878.081</u>
Regnskabsmæssig værdi 30.09	<u>63.321.010</u>	<u>64.613.460</u>
Samlet ejendomsværdi pr. 01.10.2010 er 52.359.100 kr. (kontant), heraf grundværdi 14.416.500 kr.		
Den regnskabsmæssige værdi omfatter følgende ejendomme:		
Hotelejendom, matr. Nr. 9 fr, 9 ko og 9 iu, Glostrup by og sogn		
Kostpris 01.10	88.862.977	84.505.157
Årets tilgang, netto	238.450	4.357.820
Kostpris 30.09	<u>89.101.427</u>	<u>88.862.977</u>
Af- og nedskrivninger 01.10	-28.048.938	-26.568.455
Årets afskrivninger	-1.480.743	-1.480.483
Af- og nedskrivninger 30.09	<u>-29.529.681</u>	<u>-28.048.938</u>
Regnskabsmæssig værdi 30.09	<u>59.571.746</u>	<u>60.814.039</u>
Samlet ejendomsværdi pr. 01.10.2010 er 44.859.100 kr. (kontant), heraf grundværdi 9.718.100 kr.		

Noter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
7 Garageanlæg, matr. Nr. 9 fr, Glostrup by og sogn		
Kostpris 01.10	1.100.164	1.100.164
Kostpris 30.09	<u>1.100.164</u>	<u>1.100.164</u>
Af- og nedskrivninger 01.10	-347.393	-338.236
Årets afskrivninger	-9.157	-9.157
Af- og nedskrivninger 30.09	<u>-356.550</u>	<u>-347.393</u>
Regnskabsmæssig værdi 30.09	<u>743.614</u>	<u>752.771</u>

Ejendomsværdi pr. 01.10.2010 er 3.000.000 kr. (kontant),
heraf grundværdi 2.953.000 kr.

Restaurant, Hovedvejen 35, Glostrup matr nr. 10IX, Glostrup by, Glostrup

Kostpris 01.10	3.528.400	3.528.400
Kostpris 30.09	<u>3.528.400</u>	<u>3.528.400</u>
Af- og nedskrivninger 01.10	-481.750	-440.750
Årets afskrivninger	-41.000	-41.000
Af- og nedskrivninger 30.09	<u>-522.750</u>	<u>-481.750</u>

Restauranten er delvis nedbrændt i januar 2012. Der er modtaget erstatning til reparation/genopførelse af bygningen. Erstatningen er endnu ikke anvendt, men bygningen forventes genopført, således at nytteværdien for selskabet er uændret, hvorfor regnskabsmæssig værdi er bibeholdt.

Ejendomsværdi pr. 01.10.2010 er 4.500.000 kr. (kontant),
heraf grundværdi 1.745.400 kr.

Noter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
8 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 01.10	7.488.781	7.488.781
Tilgang	397.029	0
Kostpris 30.09	<u>7.885.810</u>	<u>7.488.781</u>
Afskrivning 01.10	-7.488.781	-7.488.781
Af- og nedskrivninger 30.09	<u>-7.488.781</u>	<u>-7.488.781</u>
Regnskabsmæssig værdi 30.09	<u>397.029</u>	<u>0</u>
9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kontant anskaffelse	707.666	707.666
	<u>707.666</u>	<u>707.666</u>
Akkumuleret resultat 01.10	23.783.440	22.379.986
Årets resultat	988.721	1.403.454
Akkumuleret resultat 30.09	<u>24.772.161</u>	<u>23.783.440</u>
Regnskabsmæssig værdi 30.09	<u>25.479.827</u>	<u>24.491.106</u>
10 Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 01.10	47.171.167	47.368.311
Årets afgang	-47.171.167	-197.144
Kostpris 30.09	<u>0</u>	<u>47.171.167</u>
Kursreguleringer 01.10, urealiserede	4.493.958	5.014.329
Årets kursreguleringer	4.457.474	-496.388
Årets afgang	-8.951.432	-23.983
Kursreguleringer 30.09, urealiserede	<u>0</u>	<u>4.493.958</u>
Regnskabsmæssig værdi 30.09	<u>0</u>	<u>51.665.125</u>

Noter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
11 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende merværdiafgift	0	25.625
Tilgodehavende obligationsrenter	0	521.401
Beregnete, ikke tilskrevne bankrenter	24.782	3.812
Øvrige tilgodehavender	0	9.108
	<u>24.782</u>	<u>559.946</u>
12 Virksomhedskapital		
Saldo 01.10	<u>16.500.000</u>	<u>16.500.000</u>
Saldo 30.09	<u>16.500.000</u>	<u>16.500.000</u>
Den hertil svarende stamkapital udgør 1.100 andele a 50.000 kr.	<u>55.000.000</u>	
Interessentskabets beholdning af egne andele udgør 6 stk.		
13 Reserve for nettoopskrivninger for tilknyttede virksomhed		
Saldo 01.10	23.783.440	22.379.986
Årets resultat	988.721	1.403.454
	<u>24.772.161</u>	<u>23.783.440</u>

Noter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
14 Overført overskud eller underskud		
Saldo 01.10	101.297.755	92.812.175
Udlodning egne anpartar	12.000	12.000
Overført, jf. resultatdisponeringen	8.018.645	8.473.580
Saldo 30.09	<u>109.328.400</u>	<u>101.297.755</u>
Øvrige reserver		
Danske obligationer:		
Saldo 01.10	15.212.800	15.712.405
Årets regulering	761.182	-499.605
	<u>15.973.982</u>	<u>15.212.800</u>
Udenlandske obligationer:		
Saldo 01.10	-5.728.775	-5.728.775
Finanslån m.v.		
Saldo 01.10	-5.146.173	-5.146.173
Prioritetsgæld:		
Saldo 01.10	3.101.192	3.101.192
Saldo 30.09	<u>8.200.226</u>	<u>7.439.044</u>
Udlodninger		
Saldo 01.10	-52.250.000	-50.050.000
Årets udlodning	-2.200.000	-2.200.000
	<u>-54.450.000</u>	<u>-52.250.000</u>
	<u>63.078.626</u>	<u>56.486.799</u>

Noter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
15 Langfristet gæld til realkreditinstitutter		
Nykredit, opr. 48.250.000 kr. var. rt. 12 mdr.	40.277.739	42.659.706
	<u>37.845.202</u>	<u>40.344.333</u>
Efter 5 år eller senere forfalder	<u>27.836.768</u>	<u>30.705.064</u>
Nominel restgæld udgør	<u>41.906.133</u>	<u>43.649.285</u>
Ejerpantebrev 7.500.000 kr. (ubelånt)	<u>0</u>	<u>0</u>
Ejerpantebrev 7.573.808 kr. (ubelånt)	<u>0</u>	<u>0</u>
16 Leverandører af varer og tjenesteydelser (kortfristede)		
Forudmodtaget leje	533.781	1.081.200
Skyldig merværdiafgift	175.416	0
Revisionshonorar, anslået	34.000	23.200
Øvrige skyldige omkostninger	414.542	191.435
	<u>1.157.739</u>	<u>1.295.835</u>

Noter

17 Pantsætninger og eventualforpligtelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er der håndpant/transport i:

1. Huslejekontoen (kassekredit)	<u>173.755</u>
2. Ejerpantebreve i ejendommene	<u>15.073.808</u>
3. Rettigheder i henhold til lejekontrakter	
4. Transport i samtlige forsikringssummer, herunder ejendomsforsikringer	

Kontraktlige forpligtelser

Der er indgået en totalrådgivningsaftale i forbindelse med planer om udvidelse af Glostrup Park Hotel med en restforpligtelse på op til 7,2 mio. kr.

Kautions- og garantistillelser

Ingen

Hovedtal pr. andel (1/1100)

	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Udvikling i egenkapital		
Regnskabsmæssig egenkapital, primo	87.973	81.437
Kontant udlodning	-2.000	-2.000
Udlodning egne anparter	11	11
Årets resultat	8.880	8.525
Regnskabsmæssig egenkapital, ultimo	94.864	87.973
Regnskabsmæssig værdi af ejendomme	57.565	58.740
Skattemæssig opgørelse		
Resultat før afskrivning og finansiering	8.290	7.970
Resultat egne anparter	0	286
Renteindtægter	1.095	2.038
Renteudgifter ekskl. låneomkostninger	-704	-913
Straksafskrivninger	-1.108	0
Nedrivningsfradrag	-958	0
Skattepligtigt resultat før skattemæssige afskrivninger	6.615	9.381

Personer kan ikke fratække eventuelle skattemæssige underskud i anden indkomst, men kan fremføre disse til modregning i fremtidig overskud i I/S Difko XXVIII (28)

Selskaber (A/S og ApS m.fl.) skal herudover i den skattepligtige indkomst medregne kursregulering på danske obligationer.
Beløbet andrager 692 kr. pr. anpart (lagerprincip)