

Til investorerne i
I/S Difko XXVIII (28)

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 26. juni 2013

Halvårsmeddelelse

Af de efterfølgende sider fremgår regnskabet for perioden 1. oktober 2012 til 31. marts 2013. Periodens resultat udviser et overskud på 3.742.000 kr. mod et budgetteret overskud på 1.491.000 kr.

Den positive afvigelse skyldes et bedre resultat i Glostrup Park Hotel samt færre driftsomkostninger i Difko 28.

Grundet branden af Restaurant Byparken har selskabet modtaget dækning for driftstab i indeværende periode på godt kr. 2,5 mio., der er indtægtsført. Dækningsperioden ophørte i første kvartal 2013.

Finansielle forhold

Selskabets realkreditlån er med årlig rentetilpasning, og renten er for 2013 fastsat til 0,3660% p.a. ekskl. margin.

Udvidelse med konferencefaciliteter og yderligere værelser

Byggeriet af ny konferencebygning efter branden i Restaurant Byparken er påbegyndt i juni 2013 og forventes færdig i april 2014. Herefter startes byggeriet af hoteltilbygningen, som forventes færdig i foråret 2015.

Den samlede projektsum forventes fortsat at blive ca. 165 mio. kr. netto.

Finansieringen er endnu ikke endelig på plads, men de modtagne meldinger fra finansieringsselskaberne indikerer et krav om, at udlodninger ikke foretages i 2013, medens eventuelle udlodninger i 2014 betinges af udviklingen i byggeudgifter og hotellets drift.

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 I/S Difko XXVIII's vedkommende skete der ingen ændringer. Direktion, bestyrelse samt navne og adresser på repræsentanterne fremgår af oversigten på næste side.

Såfremt du har spørgsmål i forbindelse med din andel, er du velkommen til at kontakte selskabets formand, Poul Christensen, på telefon 86 13 34 14 eller undertegnede.

Med venlig hilsen
Difko Administration A/S



Henning Foldager

I/S Difko XXVIII (28)

Direktion Henning Foldager

Bestyrelse	Poul Christensen	Formand
	Leif Magnussen	
	Claus Hofman-Bang	
	Henning Foldager	(fondsudpeget)
	Bendt Mortensen	(fondsudpeget)

Repræsentanter

København-Fr.Berg	Svend Falk Henriksen	Trekronergade 8, st. tv.	2500 Valby
Københavns Amt	Poul Erik Andersen	Gassehaven 103	2840 Holte
Frederiksborg	Claus Hofman-Bang	Munkegårdsvej 64	3490 Kvistgård
Roskilde	Lars Byberg	Fingerbølvej 4	4000 Roskilde
Vestsjælland	Ole P. Nielsen	Nordkrogvej 31	4490 Jerslev Sjælland
Sønderjylland	Erik Rasmussen	Møllegade 21	6240 Løgumkloster
Ribe	Bente Kirkegaard Rasmussen	Sdr. Tobølvej 42	6710 Esbjerg V
Vejle	Ove Johansen	Ringdams Kobbøl 26	7100 Vejle
Ringkøbing	Poul Christensen	Kystvejen 59, 3.	8000 Århus C
Århus	Leif Magnussen	Vester Alle 6,3.tv	8000 Århus C
Viborg	Eskild Madsen	Kærmindevej 7, Jebjerg	7870 Roslev
Nordjylland	Ib Koch	Blåbærvej 4	9000 Aalborg

I/S Difko XXVIII (28)

25. juni 2013

Erhvervsbygninger

Ikke revideret

Antal andele 1.100

Rentesatser :

Nykredit, opr. DKK 48.250.000

2,2000% 2,2200%

Likviditet

0,7500% 0,7500%

Selskabets perioderesultat/-budget (t.kr.):

	01.10.2012 - 31.03.2013			Budget 2012/13	Budget 2013/14
	Budget	Regnskab	Afvigelse		
Lejeindtægter	3.750	3.975	225	7.500	7.500
Driftsomkostninger	-1.000	-492	508	-2.000	-2.000
Nettoleje	2.750	3.483	733	5.500	5.500
Administration	-276	-300	-24	-552	-561
Resultat før finansiering	2.474	3.183	709	4.948	4.939
Renteudgifter:					
Prioritetsgæld	-395	-251	144	-838	-6.259
Depositum	-40	17	57	-80	-80
I alt	-435	-234	201	-918	-6.339
Renteindtægter:					
Bankrenter m.v.	257	257	0	463	405
I alt	257	257	0	463	405
Nettorenter	-178	23	201	-455	-5.934
Resultat før værdiregulering	2.296	3.206	910	4.493	-995
Værdireguleringer i alt	0	0	0	0	0
Resultat før andel af datterselskab	2.296	3.206	910	4.493	-995
Resultatandel af datterselskab	0	1.361	1.361	0	0
Resultat før afskrivninger	2.296	4.567	2.271	4.493	-995
Afskrivninger	-805	-825	-20	-2.110	-2.610
Resultat	1.491	3.742	2.251	2.383	-3.605

Perioderesultat/-budget pr. andel:

Resultat før renter og værdiregulering	2.249	2.894	645	4.498	4.490
Renteindtægter	234	234	0	421	368
Renteudgifter	-395	-213	182	-834	-5.763
Budgetterede skattemæssige afskrivninger				-1.968	-6.188
Skattemæssigt resultat før afskrivninger	2.088	2.915	827	2.117	-7.093

I/S Difko XXVIII (28)
Erhvervsbygninger

25. juni 2013

Antal andele 1.100

Balance pr. 31.03.2013 (t.kr.)

	Regnskab 31.03.2013	Regnskab 30.09.2012	Ændring 1/10 - 31/3
Aktiver			
Ejendom	70.308	63.321	6.987
Driftsmidler	773	397	376
Aktier i datterselskab	26.841	25.480	1.361
Anlægsaktiver i alt	97.922	89.198	8.724
Øvrige tilgodehavender m.v.	492	25	467
Likvide beholdninger	63.344	68.763	-5.419
Omsætningsaktiver i alt	63.837	68.788	-4.952
Aktiver i alt	161.759	157.986	3.772
Passiver			
Kontant andel af stamkapital	16.500	16.500	0
Opskrivning aktier	26.133	24.772	1.361
Kursregulering - obligationer	10.245	10.245	0
Kursregulering - finanslån	-5.146	-5.146	0
Kursregulering prioritetsgæld	3.101	3.101	0
Overskudskonto	109.328	109.328	0
Udlodningskonto	-54.450	-54.450	0
Overført resultat	2.393	0	2.393
Egenkapital i alt	108.104	104.350	3.754
Prioritetsgæld	39.029	37.845	1.183
Lejedeposita	12.000	10.000	2.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	51.029	47.845	3.183
Kassekredit	0	0	0
Prioritetsgæld	0	2.433	-2.433
Udlodning	2	2.200	-2.198
Kreditorer m.v.	2.625	1.158	1.467
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.627	5.790	-3.164
Passiver i alt	161.759	157.986	3.772