



Til investorerne i  
I/S Difko XXVIII (28)  
Erhvervsejendomme

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 20. december 2013

## Årsrapport 2012/13

Vi fremsender hermed budget/regnskab, oversigt over drift og likviditet samt skatterede­gørelse for I/S Difko XXVIII (28).

For at mindske udgifterne til trykning og porto har selskabet besluttet ikke at udsende årsrapporten. Årsrapporten kan i stedet ses på Difkos hjemmeside, [www.difko.dk](http://www.difko.dk), og deri kan du læse ledelsens beretning om selskabets drift, resultat samt forventninger til fremtiden.

### Resultat og likviditet pr. andel

For 2012/13 udgør det skattemæssige resultat før afskrivninger 4.704 kr. pr. andel.

### Udlodning til kommanditisterne

Som følge af det igangværende byggeri foretages ikke udlodning i 2013.

### Udvidelse med konferencefaciliteter og yderligere værelser

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

Den samlede projektsum forventes at blive ca. 180 mio. kr.

Selskabet har modtaget tilbud på finansieringen af byggeprojekterne fra to finansieringsselskaber. Endelig fastlæggelse af finansieringen forventes at ske inden årets udgang. De modtagne tilbud indeholder krav om, at der ikke foretages udlodninger i 2013, medens eventuelle udlodninger i 2014 betinges af udviklingen i byggeudgifter og hotellets drift.

### Bilag til selvangivelsen for 2013

Sammen med denne skrivelse udsendes en redegørelse med de nødvendige skattemæssige oplysninger for en standardanpart – dvs. en anpart, der er anskaffet på udbudstidspunktet, og hvor investor har anvendt maksimale skattemæssige afskrivninger.

Redegørelsen kan ligeledes anvendes, såfremt du ønsker at anvende kapitalafkast- eller virksomhedsordningen eller har foretaget individuelle afskrivninger.

Dette bilag er det eneste materiale, der udsendes til brug for selvangivelsen for år 2013, hvorfor det er meget vigtigt, at du gemmer det til senere brug. Bilaget kan endvidere findes på [www.difko.dk](http://www.difko.dk).

#### **Offentliggørelse på Difkos hjemmeside**

Som nævnt ovenfor udsendes årsrapporten ikke fremover, men den kan i stedet hentes på Difkos hjemmeside, [www.difko.dk](http://www.difko.dk).

På Difkos hjemmeside er det i øvrigt muligt at tilmelde sig en nyhedsmail, hvorefter man automatisk får besked, hvis der sker opdateringer i de selskaber, man er interesseret i.

#### **Hjemmeside**

På Difkos hjemmeside – [www.difko.dk](http://www.difko.dk) – kan du finde yderligere information om selskabet, herunder beskrivelse af selskabets ejendom. Gå ind under menupunktet "Find dit selskab", vælg "reference- og selskabsliste" og vælg derefter "I/S Difko XXVIII (28)".

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Henning Földager".

Henning Földager

Budget/regnskab  
I/S Difko XXVIII (28)  
Erhvervsejendomme

10-12 2013

Budget 2012/13	Regnskab 2012/13	Afvigelse	Budget 2013/14	Budget 2014/15
-------------------	---------------------	-----------	-------------------	-------------------

**SELSKABETS RESULTAT/BUDGET (TKR):**

Antal andele		1.100			
Lejeindtægter	7.500	11.664	4.164	11.100	14.000
Driftsomkostninger	-2.000	-765	1.235	-2.000	-2.000
Nettoleje	5.500	10.899	5.399	9.100	12.000
Administration	-552	-582	-30	-599	-608
<b>RESULTAT FØR RENTER</b>	<b>4.948</b>	<b>10.317</b>	<b>5.369</b>	<b>8.501</b>	<b>11.392</b>
Renteudgifter:					
Prioritetsgæld	-838	-418	420	-4.476	-4.123
Depositum	-80	-45	35	-80	-80
I alt	-918	-463	455	-4.556	-4.203
Renteindtægter:					
Obligationer	0	0	0	0	0
Bankrenter m.v.	463	431	-32	160	29
I alt	463	431	-32	160	29
<b>NETTORENTER</b>	<b>-455</b>	<b>-32</b>	<b>423</b>	<b>-4.397</b>	<b>-4.174</b>
<b>RESULTAT FØR KURSREGULERINGER</b>	<b>4.493</b>	<b>10.285</b>	<b>5.792</b>	<b>4.104</b>	<b>7.218</b>
Kursreguleringer:					
Obligationer	0	0	0	0	0
<b>KURSREGULERINGER I ALT</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT FØR ANDEL AF DATTERSELSKAB</b>	<b>4.493</b>	<b>10.285</b>	<b>5.792</b>	<b>4.104</b>	<b>7.218</b>
Resultatandel af datterselskab	0	429	429	0	0
<b>RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER</b>	<b>4.493</b>	<b>10.714</b>	<b>6.221</b>	<b>4.104</b>	<b>7.218</b>
Afskrivninger	-2.110	-1.675	435	-1.672	-3.472
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>2.383</b>	<b>9.039</b>	<b>6.656</b>	<b>2.432</b>	<b>3.746</b>
Ejendomme/driftsmidler ultimo	63.321	78.843	15.522	63.321	74.136
Likviditet ultimo	68.764	58.720	-10.044	68.764	58.720
Prioritetsgæld ultimo	40.278	37.740	-2.538	40.278	37.740
Egenkapital ultimo	104.351	113.402	9.051	104.351	113.402

**RESULTAT/BUDGET DKK PR. ANDEL:**

Resultat før renter og afskrivninger	4.498	9.379	4.881	7.728	10.355
Renteindtægter	421	392	-29	145	27
Renteudgifter	-835	-421	414	-4.142	-3.821
Skattemæssige reguleringer	0	-4.646	-4.646	3.649	0
Budgetterede skattemæssige afskrivninger	-2.037	-1.895	142	-4.605	-7.864
<b>SKATTEMÆSSIGT RESULTAT</b>	<b>2.047</b>	<b>2.809</b>	<b>762</b>	<b>2.775</b>	<b>-1.303</b>
<b>Udlodning</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Endvidere henvises til vedlagte oversigt over drift og likviditet, hvoraf fremgår de skattemæssige afskrivninger ved et normalt forløb.

Oversigt drift og likviditet  
I/S Difko XXVIII (28)  
Erhvervsejendomme

10-12 2013

Nedenstående oversigt viser selskabets realiserede drift og likviditet pr. andel til dato. I oversigten kan De også læse budgettal frem til år 2015.

Oversigten er baseret på en investor, der kun har 1 andel i dette selskab, og som har benyttet investeringsfond. Skatten er beregnet under forudsætning af laveste skattesats for negativ kapitalindkomst samt arbejdsmarkedsbidrag fra 1994 - 2001.

Drift og likviditet pr. andel (DKK):

*=realiseret Kalen- derår	Andel af resultat før af- skrivning	Skatte- mæssige afskriv- ninger	Skatte- mæssigt resultat	Skatte- procent excl. ambi	Skat bespa- relse/ betaling (-)	Kontant indskud (-) /udbe- talinger	Likvi- ditet pr. år	Akku- muleret likvi- ditet
*1983	442	0	442	46,70%	-206	10.395	10.189	10.189
*1984	4.583	-215	4.368	47,90%	-2.092	1.500	-592	9.596
*1985	4.525	-251	4.274	48,00%	-2.052	2.000	-52	9.545
*1986	2.460	-261	2.199	47,90%	-1.053	2.000	947	10.491
*1987	5.341	-288	5.053	49,50%	-12.112	10.000	-2.112	8.380
*1988	5.535	-20	5.515	50,10%	-5.243	5.000	-243	8.137
*1989	1.419	-637	782	50,10%	-392	1.000	608	8.745
*1990	2.996	-641	2.355	50,00%	-4.023	1.000	-3.023	5.722
*1991	2.484	-641	1.843	50,30%	-927	4.000	3.073	8.795
*1992	-5.586	-641	-6.227	50,50%	3.145	0	3.145	11.940
*1993	326	-641	-315	50,60%	159	0	159	12.099
*1994	4.388	-641	3.747	47,50%	-1.780	0	-1.780	10.319
*1995	-2.248	-641	-2.889	43,60%	1.260	0	1.260	11.579
*1996	3.033	-641	2.392	47,10%	-1.127	0	-1.127	10.452
*1997	3.652	-1.810	1.842	46,50%	-856	0	-856	9.596
*1998	1.403	-2.032	-629	40,40%	254	0	254	9.850
*1999	3.307	799	4.106	45,50%	-1.868	2.000	132	9.981
*2000	3.176	-997	2.179	45,20%	-985	0	-985	8.997
*2001	4.332	-1.625	2.707	44,90%	-1.215	0	-1.215	7.781
*2002	4.852	-2.197	2.655	43,70%	-1.160	0	-1.160	6.621
*2003	2.184	-5.522	0	43,70%	0	0	0	6.621
*2004	6.314	-3.477	0	33,30%	0	0	0	6.621
*2005	6.657	-3.173	2.983	33,30%	-993	0	-993	5.628
*2006	9.737	8.772	18.509	33,30%	-6.164	9.000	2.836	8.464
*2007	6.922	-2.455	4.467	33,30%	-1.488	2.000	512	8.977
*2008	7.711	-2.399	5.312	33,30%	-1.769	2.000	231	9.208
*2009	7.224	-2.399	4.825	33,30%	-1.607	2.000	393	9.601
*2010	8.545	-2.399	6.146	33,30%	-2.046	2.000	-46	9.555
*2011	9.381	-2.399	6.982	33,30%	-2.325	2.000	-325	9.230
*2012	6.615	-1.947	4.668	33,30%	-1.554	2.000	446	9.676
*2013	4.704	-1.895	2.809	33,30%	-935	0	-935	8.740
2014	3.731	-4.605	0	33,30%	0	0	0	8.740
2015	6.562	-7.864	0	33,30%	0	0	0	8.740

Til den akkumulerede likviditet skal der tillægges den indre værdi med fradrag af eventuel skat. Den indre værdi før skat udgør i henhold til budgettet kr. 110.167 pr. 30. september 2015.

I skattebetalingen er der fra 1994 indregnet arbejdsmarkedsbidrag (bruttoskat) på 5%, for 1995 med 6%, for 1996 med 7%, for 1997 - 2001 med 8%.

I 1987, 1988 og 1990 er skattebetalingen øget med særlig indkomstskat, 50% af i alt kr. 29.872.

Fra 2002 beskattes resultatet som kapitalindkomst i henhold til lov nr. 388 af 7. juni 1989 (Anpartsindgrebet)

**Oversigt drift og likviditet  
I/S Difko XXVIII (28)  
Erhvervsjendomme**

10-12 2013

Nedenstående oversigt viser selskabets realiserede drift og likviditet pr. andel til dato. I oversigten kan De også læse budgettal frem til år 2015.

Oversigten er baseret på en investor, der kun har 1 andel i dette selskab, og som har benyttet investeringsfond. Skatten er beregnet under forudsætning af højeste skattesats for kapitalindkomst samt arbejdsmarkedsbidrag fra 1994 - 2001.

**Drift og likviditet pr. andel (DKK):**

*=realiseret Kalen- derår	Andel af resultat før af- skrivning	Skatte- mæssige afskriv- ninger	Skatte- mæssigt resultat	Skatte- procent excl. ambi	Skat bespa- relse/ betaling (-)	Kontant indskud (-) /udbe- talinger	Likvi- ditet pr. år	Akku- muleret likvi- ditet
*1983	442	0	442	71,90%	-318	10.395	10.077	10.077
*1984	4.583	-215	4.368	73,10%	-3.193	1.500	-1.693	8.384
*1985	4.525	-251	4.274	73,20%	-3.129	2.000	-1.129	7.256
*1986	2.460	-261	2.199	73,10%	-1.607	2.000	393	7.648
*1987	5.341	-288	5.053	68,70%	-13.082	10.000	-3.082	4.566
*1988	5.535	-20	5.515	68,70%	-6.269	5.000	-1.269	3.297
*1989	1.419	-637	782	68,70%	-537	1.000	463	3.760
*1990	2.996	-641	2.355	68,70%	-4.463	1.000	-3.463	297
*1991	2.484	-641	1.843	68,70%	-1.266	4.000	2.734	3.031
*1992	-5.586	-641	-6.227	68,70%	4.278	0	4.278	7.309
*1993	326	-641	-315	68,70%	216	0	216	7.525
*1994	4.388	-641	3.747	67,40%	-2.525	0	-2.525	5.000
*1995	-2.248	-641	-2.889	64,20%	1.855	0	1.855	6.854
*1996	3.033	-641	2.392	65,30%	-1.562	0	-1.562	5.292
*1997	3.652	-1.810	1.842	63,90%	-1.177	0	-1.177	4.115
*1998	1.403	-2.032	-629	58,70%	369	0	369	4.485
*1999	3.307	799	4.106	63,30%	-2.599	2.000	-599	3.885
*2000	3.176	-997	2.179	63,40%	-1.381	0	-1.381	2.504
*2001	4.332	-1.625	2.707	63,40%	-1.716	0	-1.716	788
*2002	4.852	-2.197	2.655	63,00%	-1.673	0	-1.673	-885
*2003	2.184	-5.522	0	63,00%	0	0	0	-885
*2004	6.314	-3.477	0	59,70%	0	0	0	-885
*2005	6.657	-3.173	2.983	59,70%	-1.781	0	-1.781	-2.665
*2006	9.737	8.772	18.509	59,70%	-11.050	9.000	-2.050	-4.715
*2007	6.922	-2.455	4.467	59,70%	-2.667	2.000	-667	-5.382
*2008	7.711	-2.399	5.312	59,70%	-3.171	2.000	-1.171	-6.553
*2009	7.224	-2.399	4.825	59,70%	-2.880	2.000	-880	-7.433
*2010	8.545	-2.399	6.146	52,20%	-3.208	2.000	-1.208	-8.641
*2011	9.381	-2.399	6.982	52,20%	-3.644	2.000	-1.644	-10.286
*2012	6.615	-1.947	4.668	52,20%	-2.437	2.000	-437	-10.722
*2013	4.704	-1.895	2.809	52,20%	-1.466	0	-1.466	-12.188
2014	3.731	-4.605	0	52,20%	0	0	0	-12.188
2015	6.562	-7.864	0	52,20%	0	0	0	-12.188

Til den akkumulerede likviditet skal der tillægges den indre værdi med fradrag af eventuel skat. Den indre værdi før skat udgør i henhold til budgettet kr. 110.167 pr. 30. september 2015.

I skattebetalingen er der fra 1994 indregnet arbejdsmarkedsbidrag (bruttoskat) på 5%, for 1995 med 6%, for 1996 med 7%, for 1997 - 2001 med 8%.

Fra 2002 beskattes resultatet som kapitalindkomst i henhold til lov nr. 388 af 7. juni 1989 (Anpartsindgrebet)