



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 13. juni 2014

### **Halvårsmeddelelse til investorerne i I/S Difko XXVIII (28)**

Af de efterfølgende sider fremgår regnskabet for perioden 1. oktober 2013 til 31. marts 2014. Periodens resultat udviser et overskud på 5.481.000 kr. mod et budgetteret overskud på 578.000 kr.

Den positive afvigelse skyldes et bedre resultat i Glostrup Park Hotel, færre driftsomkostninger i Difko 28 samt besparelse på renteudgifter af prioritetsgæld.

Reduktionen i driftsomkostninger skønnes at blive udlignet i andet halvår. Besparelsen på renteudgifterne skyldes, at der var budgetteret med hjemtagelse pr. 1. januar 2014 af nyt realkreditlån til finansiering af det igangværende byggeri. Dette er ikke sket grundet en væsentlig forsinkelse af byggeriet. Forsinkelserne resulterer i færre indtægter i andet halvår, ligesom selskabet har modtaget et krav på ekstra betalinger fra entreprenøren på 3,4 mio.kr., der alene kan henføres til den indtrufne forsinkelse.

#### **Finansielle forhold**

Selskabets realkreditlån er med årlig rentetilpasning, og renten er for 2014 fastsat til 0,2604% p.a. ekskl. margin.

#### **Udvidelse med konferencefaciliteter og yderligere værelser**

Byggeriet af ny konferencebygning efter branden i Restaurant Byparken blev påbegyndt i juni 2013 og var oprindelig forventet færdig i april 2014. Byggeriet er imidlertid af forskellige årsager blevet forsinket og ventes nu færdigt i oktober 2014.

Herefter startes byggeriet af hotelbygningen, som forventes færdig ultimo 2015.

Der har vist sig nogle uforudsete udgifter og den samlede projektsum forventes p.t. at blive ca. 180 mio. kr.

Der er netop taget obligationslån hjem til finansiering af konferencebygningen, og selskabet har modtaget bindende tilsagn om finansieringen af hotelbygningen. I den forbindelse forventes der ikke mulighed for udlodninger i 2014.

### **Mulighed for salg af andele i I/S Difko 28**

En autoriseret markedsplads for handel med andele eksisterer i øjeblikket ikke. Ønsker en investor derfor at afhænde sine andele, kan det være svært at finde en køber.

Som følge heraf har selskabets ledelse besluttet at aftage op til 25 andele til den sidst noterede officielle markedspris hos Difko Fondsmæglerselskab, der i marts 2014 udgjorde 68.500 kr.

Den nævnte markedspris hos Difko Fondsmæglerselskab forudsatte, at sælger betalte noteringsgebyret for omregistrering. Ønsker investor at tage imod ovennævnte tilbud, skal investor stadig betale noteringsgebyret, der udgør 750 kr. pr. andel, dog minimum 1.875 kr. pr. investor.

Difko Administration kan udarbejde en skattemæssig beregning for 1.000 kr. pr. investor. Ønskes en skattemæssig beregning, skal feltet herfor afkrydses på tilbudsblanketten. Gebyret fratrækkes i forbindelse med afregning af anpartens salgspris.

Da Difko 28 alene kan købe et lille antal andele, begrænses tilbuddet til maksimalt 3 andele pr. investor.

Er man interesseret i at sælge sine andele bedes vedlagte tilbudsblanket udfyldt og herefter returneret til [hef@difko.dk](mailto:hef@difko.dk) eller pr. post til Difko Administration A/S, Sønderlandsgade 44, 7500 Holstebro, att. Henning Foldager.

Skulle tilbuddet blive overtegnet, ekspederes sagerne efter "først til mølle" princippet. Afregningerne foretages løbende i den takt, som tilbuddene modtages. Betaling kan forventes indenfor 14 dage.

Har du spørgsmål omkring tilbuddet, er du velkommen til at kontakte undertegnede eller selskabets bestyrelsesformand, Poul Christensen, på tlf. 86 13 34 14.

### **Difkos nyhedsservice**

Husk at tilmelde dig Difkos mailservice på [www.difko.dk](http://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 28s vedkommende skete der ingen ændringer bortset fra, at der ikke er valgt repræsentant i Sønderjylland. 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
Fyn	Helge Brunse	Søboparken 33	5600	Faaborg
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)**
Erhvervsbygninger

5. maj 2014

Antal andele 1.100

**Balance pr. 31.03.2014 (t.kr.)**

	Regnskab 31.03.2014	Regnskab 30.09.2013	Ændring 1/10 - 31/3
<b>Aktiver</b>			
Ejendom	107.285	74.136	33.149
Driftsmidler	622	707	-85
Aktier i datterselskab	27.208	25.909	1.299
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>135.114</b>	<b>100.752</b>	<b>34.362</b>
Øvrige tilgodehavender m.v.	2.200	4.233	-2.033
Likvide beholdninger	41.911	58.720	-16.809
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>44.111</b>	<b>62.953</b>	<b>-18.843</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>179.226</b>	<b>163.705</b>	<b>15.519</b>
<b>Passiver</b>			
Kontant andel af stamkapital	16.500	16.500	0
Opskrivning aktier	26.500	25.202	1.298
Kursregulering - obligationer	10.245	10.245	0
Kursregulering - finanslån	-5.146	-5.146	0
Kursregulering prioritetsgæld	3.101	3.101	0
Overskudskonto	117.951	117.951	0
Udlodningskonto	-54.450	-54.450	0
Overført resultat	4.183	0	4.183
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>118.883</b>	<b>113.402</b>	<b>5.481</b>
Prioritetsgæld	36.444	35.155	1.289
Lejedesposita	14.000	12.000	2.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>50.444</b>	<b>47.155</b>	<b>3.289</b>
Prioritetsgæld	0	2.585	-2.585
Kreditorer m.v.	9.899	563	9.336
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.900</b>	<b>3.148</b>	<b>6.752</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>179.226</b>	<b>163.705</b>	<b>15.521</b>

**I/S Difko XXVIII (28)**
**Erhvervsbygninger**

Ikke revideret

Antal andele 1.100

Rentesatser :

Nykredit, opr. DKK 48.250.000

Likviditet

2,4700%

3,0300%

0,2500%

0,2500%

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

	01.10.2013 - 31.03.2014			Budget 2013/14	Budget 2014/15
	Budget	Regnskab	Afvigelse		
Lejeindtægter	5.100	6.031	931	11.100	14.000
Driftsomkostninger	-1.000	-302	698	-2.000	-2.000
<b>Nettoleje</b>	<b>4.100</b>	<b>5.729</b>	<b>1.629</b>	<b>9.100</b>	<b>12.000</b>
Administration	-299	-319	-20	-599	-608
<b>Resultat før finansiering</b>	<b>3.801</b>	<b>5.410</b>	<b>1.609</b>	<b>8.501</b>	<b>11.392</b>
Renteudgifter:					
Prioritetsgæld	-2.435	-152	2.283	-4.476	-4.123
Depositum	-40	-195	-155	-80	-80
<b>I alt</b>	<b>-2.475</b>	<b>-347</b>	<b>2.128</b>	<b>-4.556</b>	<b>-4.203</b>
Renteindtægter:					
Bankrenter m.v.	88	99	11	160	29
<b>I alt</b>	<b>88</b>	<b>99</b>	<b>11</b>	<b>160</b>	<b>29</b>
<b>Nettorenter</b>	<b>-2.387</b>	<b>-248</b>	<b>2.139</b>	<b>-4.396</b>	<b>-4.174</b>
<b>Resultat før værdiregulering</b>	<b>1.414</b>	<b>5.162</b>	<b>3.748</b>	<b>4.105</b>	<b>7.218</b>
<b>Værdireguleringer 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>1.414</b>	<b>5.162</b>	<b>3.748</b>	<b>4.105</b>	<b>7.218</b>
Resultatandel af datterselskab	0	1.298	1.298	0	0
<b>Resultat før afskrivninger</b>	<b>1.414</b>	<b>6.460</b>	<b>5.046</b>	<b>4.105</b>	<b>7.218</b>
Afskrivninger	-836	-979	-143	-1.672	-3.472
<b>Resultat</b>	<b>578</b>	<b>5.481</b>	<b>4.903</b>	<b>2.433</b>	<b>3.746</b>
<b>Perioderesultat/-budget pr. andel:</b>					
Resultat før renter og værdiregulering	3.455	4.918	1.463	7.728	10.356
Renteindtægter	80	90	10	145	26
Renteudgifter	-2.250	-316	1.934	-4.142	-3.821
Skattemæssige reguleringer				3.649	0
Budgettede skattemæssige afskrivninger				-4.605	-7.864
<b>Skattemæssigt resultat før afskrivninger</b>	<b>1.285</b>	<b>4.692</b>	<b>3.407</b>	<b>2.775</b>	<b>-1.303</b>

## TILBUDSBLANKET fra ejer af andele i I/S Difko XXVIII (28)

Til:

I/S Difko XXVIII (28)  
Att. Henning Foldager  
Sønderlandsgade 44  
7500 Holstebro

### TILBUD på salg af andel(e) i I/S XXVIII (28), CVR-nr. 69 86 24 11

Undertegnede ejer af andel(e) i I/S XXVIII (28) ("Sælger")

Navn :

Adresse :

E-mail :

Telefon :

Investornr. :

Bank : reg. nr.:            konto nr.:

tilbyder hermed: \_\_\_\_\_ stk. andel (e) i I/S Difko XXVIII (28) til en pris pr. anpart på DKK 68.500,00 i kontant salgssum. Herfra trækkes noteringsgebyr på 750 kr. pr. andel – dog minimum 1.875 kr. pr. investor.

Andelen(e) er ubehæftede.

Overdragelsen er endelig, når Difko Administration A/S har noteret overdragelsen i selskabets investorfortegnelse, hvorefter salgssummen indsættes på Sælgers bankkonto.

Tilbuddet er gældende, indtil selskabet har købt 25 anparter. Accept fra Køber kan afgives pr. e-mail eller brev.

\_\_\_\_\_ Jeg ønsker endvidere at modtage en beregning af de skattemæssige konsekvenser, når og såfremt Køber accepterer tilbuddet. Jeg accepterer, at honoraret på 1.000 kr. for beregningen modregnes i salgssummen (sæt X på linjen, såfremt du ønsker skatteberegningen).

Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Navn med blokbogstaver: \_\_\_\_\_