

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 22. december 2014

Årsrapport 2013/14

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, og deri kan du læse ledelsens beretning om selskabets drift, resultat samt forventninger til fremtiden.

Resultat og likviditet pr. andel

For 2013/14 udgør det skattemæssige resultat før afskrivninger 10.062 kr. pr. andel.

Udlodning til kommanditisterne

Som følge af det igangværende byggeri foretages ikke udlodning i 2014.

Udvidelse med konferencefaciliteter og yderligere værelser

Den nye konferencebygning er taget i brug november 2014. Herefter er byggeriet af hoteltilbygningen påbegyndt, og forventes afsluttet ultimo 2015.

Den samlede projektsum forventes at blive ca. 190 mio. kr.

Bilag til selvangivelsen for 2014

Sammen med dette brev sendes 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 2014, hvorfor det er meget vigtigt, at du gemmer det til senere brug. Bilaget kan endvidere findes på www.difko.dk.

Fremover vil skatteredegørelsen ikke blive udsendt, men skal hentes på hjemmesiden.

Offentliggørelse på Difkos hjemmeside

Som nævnt ovenfor udsendes årsrapporten ikke fremover, men den kan i stedet hentes på Difkos hjemmeside, www.difko.dk.

Hjemmeside

På Difkos hjemmeside – www.difko.dk – kan du finde yderligere information om selskabet, herunder beskrivelse af selskabets ejendom. Gå ind under menupunktet "Find dit selskab" 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



Henning Foldager

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

22-12 2014

Budget	Regnskab	Afvigelse	Budget	Budget
2013/14	2013/14		2014/15	2015/16

SELSKABETS RESULTAT/BUDGET (TKR):

Antal andele	1.100				
Lejeindtægter	11.100	12.606	1.506	11.100	14.000
Driftsomkostninger	-2.000	-519	1.481	-2.000	-1.000
Nettoleje	9.100	12.087	2.987	9.100	13.000
Administration	-599	-550	49	-614	-459
RESULTAT FØR RENTER	8.501	11.537	3.036	8.486	12.541
Renteudgifter:					
Prioritetsgæld	-4.476	-1.001	3.475	-3.116	-3.568
Depositum	-80	-261	-181	-80	-80
Diverse	0	-112	-112	0	0
I alt	-4.556	-1.374	3.182	-3.196	-3.648
Renteindtægter:					
Obligationer	0	0	0	0	0
Bankrenter m.v.	160	193	33	74	-40
I alt	160	193	33	74	-40
NETTORENTER	-4.396	-1.181	3.215	-3.122	-3.688
RESULTAT FØR KURSREGULERINGER	4.105	10.356	6.251	5.364	8.853
Kursreguleringer:					
Kursregulering ved indfrielse af lån	0	1.681	1.681	0	0
Obligationer	0	0	0	0	0
KURSREGULERINGER I ALT	0	1.681	1.681	0	0
RESULTAT FØR ANDEL AF DATTERSELSKAB	4.105	12.037	7.932	5.364	8.853
Resultatandel af datterselskab	0	-1.265	-1.265	0	1.000
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER	4.105	10.772	6.667	5.364	9.853
Afskrivninger	-1.672	-1.957	-285	-3.757	-5.557
ÅRETS RESULTAT	2.433	8.815	6.382	1.607	4.296
Ejendomme/driftsmidler ultimo	63.321	144.697	81.376	229.231	246.029
Likviditet ultimo	68.764	39.255	-29.509	-857	-19.611
Prioritetsgæld ultimo	40.278	62.255	21.977	124.377	119.067
Egenkapital ultimo	104.351	118.742	14.391	120.163	124.346

RESULTAT/BUDGET DKK PR. ANDEL:

Resultat før renter og afskrivninger	7.728	10.488	2.760	7.715	11.400
Renteindtægter	145	1.764	1.619	67	-36
Renteudgifter	-4.142	-1.309	2.833	-2.906	-3.316
Skattemæssige reguleringer	0	-881	-881	925	-1.197
Budgetterede skattemæssige afskrivninger	-2.037	-4.888	-2.851	-5.801	-5.783
SKATTEMÆSSIGT RESULTAT	1.694	5.174	3.480	0	1.068
Udlodning	0	0	0	0	0

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)
Erhvervsjendomme**

22-12 2014

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- taling	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	10.062	-4.888	5.174	33,30%	-1.723	0	-1.723	7.017
2015	4.707	-5.801	0	33,30%	0	0	0	7.017
2016	7.945	-5.783	1.068	33,30%	-356	0	-356	6.662

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. 113.042 pr. 30. september 2016.

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

22-12 2014

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	Andel af resultat før afskrivning	Skattemæssige afskrivninger	Skattemæssigt resultat	Skatteprocent excl. ambi	Skat besparelse/betaling (-)	Kontant indskud (-) /udbetalinger	Likviditet pr. år	Akkumuleret likviditet
*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	10.062	-4.888	5.174	52,20%	-2.701	0	-2.701	-14.889
2015	4.707	-5.801	0	52,20%	0	0	0	-14.889
2016	7.945	-5.783	1.068	52,20%	-558	0	-558	-15.447

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. 113.042 pr. 30. september 2016.

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)