

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

Dato 30. juni 2015

## Halvårsmeddelelse

Af de efterfølgende sider fremgår regnskabet for perioden 1. oktober 2014 til 31. marts 2015. Periodens resultat udviser et overskud på 1.535.000 kr. mod et budgetteret overskud på 1.444.000 kr.

Driftsresultatet i Glostrup Park Hotel har været lavere end budgetteret som følge af gener og forsinkelse af byggeriet, men for året forventes alligevel et resultat tæt på det budgetterede.

Driftsomkostningerne er lavere end budgetteret, hvorfor estimatet for 2014/15 er ændret.

## Finansielle forhold

Selskabet har et 3%-obligationslån på 60,5 mio.kr., som er under omlægning til lavere rente samt et 2%-obligationslån på 21,0 mio.kr.

## Udvidelse med konferencefaciliteter og yderligere værelser

Den nye konferencebygning blev taget i brug i oktober 2014, hvorefter byggeriet af hoteltilbygningen blev opstartet. Hoteltilbygningen forventes færdig medio 2016.

Byggeriet er væsentlig forsinket i forhold til de oprindelige planer ligesom ekstraarbejder har medført krav fra entreprenøren på ca. 30 mio.kr. Det er overvejende sandsynligt, at uoverensstemmelserne først bliver afklaret i en voldgift.

De store overskridelser og forsinkelser skyldes ikke, at vi som bygherre har foretaget ændringer under byggeriet, men de egentlige årsager er vanskelige at gennemskue. Entreprenøren mener, at rådgivernes projekteringsmateriale har været alt for dårligt, medens rådgiverne mener, at entreprenøren overfakturerer.

## 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 længere er valgt repræsentant i København-Frederiksberg. 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)**

<b>Direktion</b>	Henning Foldager	
<b>Bestyrelse</b>	Poul Christensen	Formand
	Leif Magnussen	
	Claus Hofman-Bang	
	Henning Foldager	(fondsudpeget)
	Tommy Cramer	(fondsudpeget)

**Repræsentanter**

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**

Ikke revideret

Antal andele 1.100

Rentesatser :

Nykredit, opr. DKK 63.083.000

3,6000%

3,6000%

Nykredit, opr. DKK 21.238.000

2,7500%

2,7500%

Likviditet

0,2500%

0,2500%

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

	01.10.2014 - 31.03.2015			Estimat 2014/15	Budget 2015/16
	Budget	Regnskab	Afvigelse		
Lejeindtægter	6.000	5.413	-587	11.100	14.000
Driftsomkostninger	-1.000	-123	877	-200	-1.000
<b>Nettoleje</b>	<b>5.000</b>	<b>5.290</b>	<b>290</b>	<b>10.900</b>	<b>13.000</b>
Administration	-307	-262	45	-614	-459
<b>Resultat før finansiering</b>	<b>4.693</b>	<b>5.028</b>	<b>335</b>	<b>10.286</b>	<b>12.541</b>
Renteudgifter:					
Bank	0	0	0	0	-40
Prioritetsgæld	-1.376	-1.268	108	-3.116	-3.568
Depositum	-40	21	61	-80	-80
Garantiprovision	0	0	0	0	0
Låneomkostninger	0	0	0	0	0
<b>I alt</b>	<b>-1.416</b>	<b>-1.247</b>	<b>169</b>	<b>-3.196</b>	<b>-3.688</b>
Renteindtægter:					
Bankrenter m.v.	45	103	58	74	0
<b>I alt</b>	<b>45</b>	<b>103</b>	<b>58</b>	<b>74</b>	<b>0</b>
<b>Nettorenter</b>	<b>-1.371</b>	<b>-1.144</b>	<b>227</b>	<b>-3.122</b>	<b>-3.688</b>
<b>Resultat før værdiregulering</b>	<b>3.322</b>	<b>3.883</b>	<b>561</b>	<b>7.164</b>	<b>8.853</b>
Værdireguleringer i alt	0	0	0	0	0
<b>Resultat før andel af datterselskab</b>	<b>3.322</b>	<b>3.883</b>	<b>561</b>	<b>7.164</b>	<b>8.853</b>
Resultatandel af datterselskab	0	-553	-553	0	1.000
<b>Resultat før afskrivninger</b>	<b>3.322</b>	<b>3.330</b>	<b>8</b>	<b>7.164</b>	<b>9.853</b>
Afskrivninger	-1.878	-1.796	82	-3.757	-5.557
<b>Resultat</b>	<b>1.444</b>	<b>1.535</b>	<b>91</b>	<b>3.407</b>	<b>4.296</b>

**Perioderesultat/-budget pr. andel:**

Resultat før renter og værdiregulering	4.266	4.571	305	9.351	11.401
Renteindtægter	41	94	53	67	0
Renteudgifter	-1.287	-1.134	153	-2.905	-3.353
Skattemæssige reguleringer				925	-1.197
Budgetterede skattemæssige afskrivninger				-5.801	-5.783
<b>Skattemæssigt resultat før afskrivninger</b>	<b>3.020</b>	<b>3.531</b>	<b>511</b>	<b>1.637</b>	<b>1.068</b>

## I/S Difko XXVIII (28)

### Erhvervsbygninger

1. juli 2015

Antal andele 1.100

Balance pr. 31.03.2015 (t.kr.)

	Regnskab 31.03.2015	Regnskab 30.09.2014	Ændring 1/10 - 31/3
<b>Aktiver</b>			
Ejendom	165.625	144.080	21.545
Driftsmidler	401	617	-216
Aktier i datterselskab	24.091	24.644	-553
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>190.117</b>	<b>169.341</b>	<b>20.776</b>
Øvrige tilgodehavender m.v.	3.208	6.122	-2.914
Likvide beholdninger	29.321	39.255	-9.934
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>32.530</b>	<b>45.377</b>	<b>-12.848</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>222.647</b>	<b>214.718</b>	<b>7.928</b>
<b>Passiver</b>			
Kontant andel af stamkapital	16.500	16.500	0
Opskrivning aktier	23.384	23.937	-553
Kursregulering - obligationer	10.245	10.245	0
Kursregulering - finanslån	-5.146	-5.146	0
Kursregulering prioritetsgæld	3.101	3.101	0
Overskudskonto	124.555	124.555	0
Udlodningskonto	-54.450	-54.450	0
Overført resultat	2.088	0	2.088
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>120.276</b>	<b>118.742</b>	<b>1.535</b>
Prioritetsgæld	82.079	59.890	22.189
Lejedesposita	14.000	14.000	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>96.079</b>	<b>73.890</b>	<b>22.189</b>
Prioritetsgæld	0	2.365	-2.365
Kreditorer m.v.	6.291	19.721	-13.430
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.291</b>	<b>22.086</b>	<b>-15.794</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>222.647</b>	<b>214.718</b>	<b>7.929</b>