

**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 24. juni 2016

## **Halvårsmeddelelse**

Af de efterfølgende sider fremgår regnskabet for perioden 1. oktober 2015 til 31. marts 2016. Periodens resultat udviser et overskud på 1.172.000 kr. mod et budgetteret overskud på 402.000 kr.

Afvigelserne i forhold til budgettet skyldes primært periodeforskydninger, og årets resultat forventes på niveau med budgettet.

### **Finansielle forhold**

Selskabets lån er fordelt med 20 mio.kr som 2%-obligationslån og 107 mio.kr. som 2,5%-obligationslån.

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

Den nye hotelfløj er taget i brug i maj 2016.

Byggeriet er som tidligere oplyst væsentlig forsinket i forhold til de oprindelige planer, ligesom entreprenøren er fremkommet med betydelige ekstra krav.

På nuværende tidspunkt har entreprenøren krævet kr. 48 mio. udover entreprisekontrakten, medens rådgiverne har krævet honorarer af entreprenørens ekstra regninger. Alt i alt har selskabet således modtaget krav på ca. kr. 53 mio. ud over de oprindelige kontraktmæssige forpligtigelser. Af dette beløb er kr. 15 mio. betalt, medens de øvrige krav enten er bestridt eller kommet så sent, at en færdigbehandling endnu ikke er foretaget. Det er overvejende sandsynligt, at uoverensstemmelserne først afklares i den voldgift, som er påbegyndt.

For fuldstændigheden oplyses, at sagen også kan indebære ikke ubetydelige rente- og sagsomkostninger.

De store overskridelser og forsinkelser skyldes ikke, at vi som bygherre har foretaget nævneværdige 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. Direktion, bestyrelse samt navne og adresser på repræsentanterne i I/S Difko 28 fremgår af oversigten på næste side.

Såfremt du har spørgsmål i forbindelse med din anpart, 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)  
 Tommy Cramer (fondsudpeget)

**Repræsentanter**

Københavns Amt	Poul Erik Andersen	Gassehaven 103	2840 Holte
Frederiksborg	Claus Hofman-Bang	Munkegårdsvej 64	3490 Kvistgård
Roskilde	Lars Byberg	Fingerbølgevej 4	4000 Roskilde
Vestsjælland	Ole P. Nielsen	Nordkrogvej 31	4490 Jerslev Sjælland
Sønderjylland	Bent Hansen	Padborgvej 98	6340 Kruså
Ribe	Bente Kirkegaard Rasmussen	Sdr. Tobølvej 42	6710 Esbjerg V
Vejle	Ove Johansen	Ringdams Kobbøl 26	7100 Vejle
Århus	Poul Christensen	Kystvejen 59, 3.	8000 Århus C
Nordjylland	Ib Koch	Blåbærvej 4	9000 Aalborg

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

10-06-2016

**Erhvervsbygninger**

Ikke revideret

Antal andele 1.100

Rentesatser :

Nykredit, opr. DKK 60.954.000	2,6000%	2,6000%
Nykredit, opr. DKK 21.238.000	2,6000%	2,6000%
Nykredit, opr. DKK 23.396.000	2,6000%	2,6000%
Nykredit, opr. DKK 25.554.000	2,6000%	2,6000%
Træk på kassekredit	3,0000%	3,0000%
Likviditet	0,2500%	0,2500%

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

	01.10.2015 - 31.03.2016			Budget 2015/16	Budget 2016/17
	Budget	Regnskab	Afvigelse		
Lejeindtægter	5.900	6.276	376	11.800	14.800
Driftsomkostninger	-1.000	-55	945	-2.000	-1.000
<b>Nettoleje</b>	<b>4.900</b>	<b>6.221</b>	<b>1.321</b>	<b>9.800</b>	<b>13.800</b>
Administration	-391	-407	-16	-784	-715
<b>Resultat før finansiering</b>	<b>4.509</b>	<b>5.814</b>	<b>1.305</b>	<b>9.016</b>	<b>13.085</b>
Renteudgifter:					
Prioritetsgæld	-1.756	-1.788	-32	-3.585	-3.604
Depositum	-40	16	56	-80	-80
Garantiprovision	-55	-174	-119	-110	0
Låneomkostninger	0	-13	-13	0	0
<b>I alt</b>	<b>-1.851</b>	<b>-1.959</b>	<b>-108</b>	<b>-3.775</b>	<b>-3.684</b>
Renteindtægter:					
Bankrenter m.v.	55	10	-45	90	24
<b>I alt</b>	<b>55</b>	<b>10</b>	<b>-45</b>	<b>90</b>	<b>24</b>
<b>Nettorenter</b>	<b>-1.796</b>	<b>-1.949</b>	<b>-153</b>	<b>-3.685</b>	<b>-3.660</b>
<b>Resultat før værdiregulering</b>	<b>2.713</b>	<b>3.865</b>	<b>1.152</b>	<b>5.331</b>	<b>9.425</b>
Værdireguleringer i alt	0	0	0	0	0
<b>Resultat før andel af datterselskab</b>	<b>2.713</b>	<b>3.865</b>	<b>1.152</b>	<b>5.331</b>	<b>9.425</b>
Resultatandel af datterselskab	0	-864	-864	0	100
<b>Resultat før afskrivninger</b>	<b>2.713</b>	<b>3.001</b>	<b>288</b>	<b>5.331</b>	<b>9.525</b>
Afskrivninger	-2.311	-1.829	482	-4.623	-4.623
<b>Resultat</b>	<b>402</b>	<b>1.172</b>	<b>770</b>	<b>708</b>	<b>4.902</b>

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

Resultat før renter og værdiregulering	4.099	5.285	1.186	8.196	11.895
Renteindtægter	50	9	-41	82	22
Renteudgifter	-1.683	-1.781	-98	-3.432	-3.349
Skattemæssige reguleringer	0		-1.197	0	0
Budgetterede skattemæssige afskrivninger	-3.490		-5.783	-3.490	-3.487
<b>Skattemæssigt resultat før afskrivninger</b>	<b>2.466</b>	<b>3.513</b>	<b>1.047</b>	<b>1.356</b>	<b>5.081</b>

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

10-06-2016

Antal andele 1.100

**Balance pr. 31.03.2016 (t.kr.)**

	<b>Regnskab 31.03.2016</b>	<b>Regnskab 30.09.2015</b>	<b>Ændring 1/10 - 31/3</b>
<b>Aktiver</b>			
Ejendom	225.955	196.898	29.057
Driftsmidler	1.357	442	915
Aktier i datterselskab	21.625	22.489	-864
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>248.937</b>	<b>219.829</b>	<b>29.108</b>
Tilgodehavende kommanditister	256	400	-144
Øvrige tilgodehavender m.v.	3.212	4.953	-1.741
Likvide beholdninger	52.719	44.514	8.205
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>56.188</b>	<b>49.867</b>	<b>6.320</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>305.125</b>	<b>269.696</b>	<b>35.429</b>
<b>Passiver</b>			
Kontant andel af stamkapital	34.100	25.300	8.800
Opskrivning aktier	20.918	21.782	-864
Kursregulering - obligationer	10.245	10.245	0
Kursregulering - finanslån	-5.146	-5.146	0
Kursregulering prioritetsgæld	3.101	3.101	0
Overskudskonto	127.726	128.174	-448
Udlodningskonto	-54.450	-54.450	0
Overført resultat	2.036	0	2.036
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>138.529</b>	<b>129.004</b>	<b>9.524</b>
Prioritetsgæld	127.323	104.147	23.176
Lejedesposita	14.000	14.000	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>141.323</b>	<b>118.147</b>	<b>23.176</b>
Kreditorer m.v.	25.272	22.544	2.729
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>25.272</b>	<b>22.544</b>	<b>2.728</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>305.125</b>	<b>269.695</b>	<b>35.430</b>