

Til investorerne i
I/S Difko XXVIII (28)

Difko Administration A/S
Merkurvej 1K, 7. sal
7400 Herning

Tlf. +45 70 11 75 00
Fax +45 70 11 75 25

difko@difko.dk
www.difko.dk

CVR-nr. 84012416
Ref. HEF

Dato 11. december 2018

Årsrapport 2017/18

Årsrapport 2017/18, bilag til selvangivelsen for 2018, budget/regnskab samt oversigt over drift og likviditet for K/S Difko XXVIII (28) er nu offentliggjort på hjemmesiden www.difko.dk.

Resultat og likviditet pr. andel

For 2017/18 udgør det skattemæssige resultat før afskrivninger 17.882 kr. pr. andel og efter afskrivninger og fremført underskud 1.511 kr. pr. andel.

Opkøb af andele

Da der ikke eksisterer et marked for salg af andele i selskabet, har bestyrelsen besluttet at tilbyde opkøb af maksimalt 37 andele til en pris på 85.000 kr. pr. andel. Såfremt du er interesseret i at sælge, kan du kontakte undertegnede.

Bilag til selvangivelsen for 2018

Redegørelse indeholder 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.

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**

10-12 2018

Budget 2017/18	Regnskab 2017/18	Afvigelse	Budget 2018/19	Budget 2018/19
-------------------	---------------------	-----------	-------------------	-------------------

SELSKABETS RESULTAT/BUDGET (TKR):

Antal andele		1.100			
Lejeindtægter	22.000	22.099	99	20.247	20.250
Driftsomkostninger	-2.000	-204	1.796	-2.000	-2.000
Nettoleje	20.000	21.895	1.895	18.247	18.250
Administration	-2.442	-1.183	1.259	-1.925	-432
RESULTAT FØR RENTER	17.558	20.712	3.154	16.322	17.818
Renteudgifter:					
Prioritetsgæld	-2.246	-2.875	-629	-2.675	-2.556
I alt	-2.246	-2.875	-629	-2.675	-2.556
Renteindtægter:					
Bankrenter m.v.	1	0	-1	0	0
I alt	1	0	-1	0	0
NETTORENTER	-2.245	-2.875	-630	-2.675	-2.556
RESULTAT FØR ANDEL AF DATTERSELSKAB	15.313	17.837	2.524	13.647	15.262
Resultatandel af datterselskab	1.500	512	-988	0	0
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER	16.813	18.349	1.536	13.647	15.262
Afskrivninger	-7.756	-7.706	50	-7.726	-7.717
ÅRETS RESULTAT	9.057	10.643	1.586	5.921	7.545
Ejendomme/driftsmidler ultimo	237.895	237.582	-313	229.856	222.138
Egenkapital ultimo	146.345	147.159	814	153.079	160.623

RESULTAT/BUDGET DKK PR. ANDEL:

Resultat før renter og afskrivninger	15.962	20.247	4.285	14.838	16.197
Renteudgifter	-2.042	-2.613	-571	-2.432	-2.324
Skattemæssige reguleringer	0	248	248	0	0
Budgetterede skattemæssige afskrivninger	-8.138	-9.569	-1.431	-8.438	-8.363
Udskudt skattefradrag/anvendt skattefradrag	-5.782	-6.801	-1.019	0	0
SKATTEMÆSSIGT RESULTAT	0	1.512	1.512	3.968	5.510
Udlodning/indbetalinger	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)
Erhvervsejendomme**

10-12 2018

Nedenstående oversigt viser selskabets realiserede drift og likviditet pr. andel til dato. I oversigten kan De også læse budgettal frem til år 2030.

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 indsud (-) /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	-10.755	0	43,70%	0	0	0	6.621
*2004	6.314	-8.683	0	33,30%	0	0	0	6.621
*2005	6.657	-8.307	-2.151	33,30%	716	0	716	7.337
*2006	9.737	3.562	13.299	33,30%	-4.429	9.000	4.571	11.909
*2007	6.922	-8.226	-1.304	33,30%	434	2.000	2.434	14.343
*2008	7.711	-8.183	-472	33,30%	157	2.000	2.157	16.500
*2009	7.224	-8.165	-941	33,30%	313	2.000	2.313	18.814
*2010	8.545	-7.736	809	33,30%	-269	2.000	1.731	20.544
*2011	9.381	-6.489	2.892	33,30%	-963	2.000	1.037	21.581
*2012	6.615	-6.468	147	33,30%	-49	2.000	1.951	23.532
*2013	4.704	-6.449	-1.745	33,30%	581	0	581	24.113
*2014	9.934	-4.888	5.046	33,30%	-1.680	0	-1.680	22.433
*2015	7.917	-7.785	132	33,30%	-44	-8.000	-8.044	14.389
*2016	7.516	-18.254	0	33,30%	0	-8.000	-8.000	6.389
*2017	13.804	-9.867	0	33,30%	0	0	0	6.389
*2018	17.882	-9.569	1.512	33,30%	-503	0	-503	5.885
2019	12.406	-8.438	3.968	33,30%	-1.321	0	-1.321	4.564
2020	13.875	-8.363	5.512	33,30%	-1.835	0	-1.835	2.729

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. 146.021 pr. 30. september 2020.

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 2018

Nedenstående oversigt viser selskabets realiserede drift og likviditet pr. andel til dato. I oversigten kan De også læse budgettal frem til år 2030.

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	-10.755	0	63,00%	0	0	0	-885
*2004	6.314	-8.683	0	59,70%	0	0	0	-885
*2005	6.657	-8.307	-2.151	59,70%	1.284	0	1.284	399
*2006	9.737	3.562	13.299	59,70%	-7.940	9.000	1.060	1.460
*2007	6.922	-8.226	-1.304	59,70%	779	2.000	2.779	4.238
*2008	7.711	-8.183	-472	59,70%	282	2.000	2.282	6.520
*2009	7.224	-8.165	-941	59,70%	562	2.000	2.562	9.082
*2010	8.545	-7.736	809	52,20%	-422	2.000	1.578	10.660
*2011	9.381	-6.489	2.892	52,20%	-1.510	2.000	490	11.150
*2012	6.615	-6.468	147	52,20%	-77	2.000	1.923	13.073
*2013	4.704	-6.449	-1.745	52,20%	911	0	911	13.984
*2014	9.934	-4.888	5.046	52,20%	-2.634	0	-2.634	11.350
*2015	7.917	-7.785	132	52,20%	-69	-8.000	-8.069	3.281
*2016	7.516	-18.254	0	52,20%	0	-8.000	-8.000	-4.719
*2017	13.804	-9.867	0	52,20%	0	0	0	-4.719
*2018	17.882	-9.569	1.512	52,20%	-789	0	-789	-5.508
2019	12.406	-8.438	3.968	52,20%	-2.071	0	-2.071	-7.579
2020	13.875	-8.363	5.512	52,20%	-2.877	0	-2.877	-10.456

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. 146.021 pr. 30. september 2020.

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)