

**Til investorerne i  
I/S Difko XXVIII (28)**

## **Årsrapport 2018/19**

Hermed fremsendes årsrapport 2018/19, bilag til selvangivelsen for 2019, budget/regnskab samt oversigt over drift og likviditet for K/S Difko XXVIII (28). Materialet kan også findes på hjemmesiden [www.difko.dk](http://www.difko.dk).

### **Resultat og likviditet pr. andel**

For 2018/19 udgør det skattemæssige resultat før afskrivninger 16.733 kr. pr. andel og efter afskrivninger 8.277 kr. pr. andel.

### **Bilag til selvangivelsen for 2019**

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**

18-11 2019

Budget 2018/19	Regnskab 2018/19	Afvigelse	Budget 2019/20	Budget 2020/21
-------------------	---------------------	-----------	-------------------	-------------------

**SELSKABETS RESULTAT/BUDGET (TKR):**

Antal andele	1.100				
Lejeindtægter	20.247	22.240	1.993	17.750	17.754
Driftsomkostninger	-2.000	-1.184	816	-2.000	-2.000
Nettoleje	18.247	21.056	2.809	15.750	15.754
Administration	-1.925	-1.408	517	-1.942	-446
<b>RESULTAT FØR RENTER</b>	<b>16.322</b>	<b>19.648</b>	<b>3.326</b>	<b>13.808</b>	<b>15.308</b>
Renteudgifter:					
Prioritetsgæld	-2.675	-7.595	-4.920	-1.083	-1.023
I alt	-2.675	-7.595	-4.920	-1.083	-1.023
Renteindtægter:					
Bankrenter m.v.	0	-195	-195	-501	-556
I alt	0	-195	-195	-501	-556
<b>NETTORENTER</b>	<b>-2.675</b>	<b>-7.790</b>	<b>-5.115</b>	<b>-1.584</b>	<b>-1.579</b>
<b>RESULTAT FØR ANDEL AF DATTERSELSKAB</b>	<b>13.647</b>	<b>11.858</b>	<b>-1.789</b>	<b>12.224</b>	<b>13.729</b>
Resultatandel af datterselskab	0	344	344	0	0
<b>RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER</b>	<b>13.647</b>	<b>12.202</b>	<b>-1.445</b>	<b>12.224</b>	<b>13.729</b>
Afskrivninger	-7.726	-7.661	65	-7.263	-7.141
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>5.921</b>	<b>4.541</b>	<b>-1.380</b>	<b>4.961</b>	<b>6.588</b>
Ejendomme/driftsmidler ultimo	229.856	230.012	156	222.748	215.607
Egenkapital ultimo	153.079	151.699	-1.380	156.660	163.247

**RESULTAT/BUDGET DKK PR. ANDEL:**

Resultat før renter og afskrivninger	14.838	19.263	4.425	12.553	13.915
Renteudgifter	-2.432	-7.082	-4.650	-985	-930
Skattemæssige reguleringer	0	4.552	4.552	0	0
Budgettede skattemæssige afskrivninger	-8.438	-8.456	-18	-8.363	-8.307
Udskudt skattefradrag/anvendt skattefradrag	0	0	0	0	0
<b>SKATTEMÆSSIGT RESULTAT</b>	<b>3.968</b>	<b>8.277</b>	<b>4.309</b>	<b>2.750</b>	<b>4.172</b>
<b>Udlodning/indbetalinger</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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**

18-11 2019

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 indskud (-) /udbe- tølinger	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	16.733	-8.456	8.277	33,30%	-2.756	0	-2.756	3.129
2020	11.113	-8.363	2.750	33,30%	-916	0	-916	2.213
2021	12.481	-8.307	4.174	33,30%	-1.390	0	-1.390	823

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. 148.406 pr. 30. september 2021.

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**

18-11 2019

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 (-)	Køntant 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	16.733	-8.456	8.277	52,20%	-4.321	0	-4.321	-9.829
2020	11.113	-8.363	2.750	52,20%	-1.435	0	-1.435	-11.264
2021	12.481	-8.307	4.174	52,20%	-2.179	0	-2.179	-13.443

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. 148.406 pr. 30. september 2021.

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)