

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/suj

Dato 24. juni 2011

Halvårsmeddelelse

Af de efterfølgende sider fremgår regnskabet for perioden 1. oktober 2010 til 31. marts 2011. Periodens resultat udviser et overskud på 1.036.000 kr. mod et budgetteret overskud på 3.127.000 kr.

Den negative afvigelse skyldes et urealiseret kurstab på obligationsbeholdningen på 3.714.000 kr. Ses bort fra kursreguleringen har resultatet været 1.623.000 kr. bedre end forventet, hvilket skyldes et bedre resultat i Glostrup Park Hotel i oktober kvartal 2010.

Finansielle forhold

Selskabets realkreditlån er med årlig rentetilpasning, og renten er for 2011 fastsat til 1,6114% p.a. ekskl. margin.

Selskabets obligationsbeholdning er nominel 52.140.000 kr. 4% obligationer med udløb 2038.

Driftsmæssige forhold

Hotelmarkedet i Storkøbenhavn er fortsat hårdt ramt af finanskrisen samtidig med en stor forøgelse af hotelkapaciteten. Glostrup Park Hotel klarer sig dog fortsat bedre end markedsgennemsnittet, og resultatet før husleje for de første 4 måneder af 2011 ligger 30% over tallet for 2010.

Resultatet for 2011 for Glostrup Park Hotel forventes at blive positivt.

Udvidelse med konferencefaciliteter og yderligere værelser

Der arbejdes fortsat med disse planer, og projektet forventes at komme i udbud i 4. kvartal 2011.

Difkos nyhedsservice

Husk at tilmelde dig Difkos mailservice på www.difko.dk og dermed få de seneste nyheder om de enkelte selskaber i det øjeblik, de offentliggøres.

Repræsentantskabsoversigt

På regionsmøderne i april blev der valgt repræsentanter og suppleanter i de forskellige Difko nummerselskaber. For I/S Difko XXVIII's vedkommende skete der ingen ændringer. Direktion, bestyrelse samt navne og adresser på repræsentanterne fremgår af følgende oversigt.

Direktion	Henning Foldager	
Bestyrelse	Poul Christensen	Formand
	Leif Magnussen	
	Claus Hofman-Bang	
	Henning Foldager	(fondsudpeget)
	Bendt Mortensen	(fondsudpeget)

Repræsentanter

København-Fr.Berg	Svend Falk Henriksen	Trekronergade 8, st. tv.	2500	Valby
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
Sønderjylland	Erik Rasmussen	Møllegade 21	6240	Løgumkloster
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

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)

23. juni 2011

Erhvervsbygninger

Ikke revideret

Antal andele 1.100

Rentesatser :

Nykredit, opr. DKK 48.250.000

1,9000% 1,8500%

Træk på kassekredit

3,0000% 3,0000%

Likviditet

3,0000% 3,0000%

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

	01.10.2010 - 31.03.2011			Budget 2010/11	Budget 2011/12
	Budget	Regnskab	Afvigelse		
Lejeindtægter	3.750	4.555	805	7.500	8.000
Driftsomkostninger	0	0	0	-2.000	-2.000
Nettoleje	3.750	4.555	805	5.500	6.000
Administration	-264	-266	-2	-528	-486
Resultat før finansiering	3.486	4.289	803	4.972	5.514
Renteudgifter:					
Prioritetsgæld	-473	-497	-24	-887	-779
Depositum	-6	-76	-70	-12	-12
Øvrige	0	31	31	0	0
I alt	-479	-542	-63	-899	-791
Renteindtægter:					
Obligationer m.v.	1.048	1.051	4	2.095	2.095
Bankrenter m.v.	45	75	30	90	118
I alt	1.093	1.127	34	2.185	2.213
Nettorenter	614	585	-29	1.286	1.422
Resultat før kursreguleringer	4.100	4.874	774	6.258	6.936
Kursreguleringer:					
Obligationer	0	-3.714	-3.714	0	0
Kursreguleringer i alt	0	-3.714	-3.714	0	0
Resultat før værdiregulering	4.100	1.159	-2.940	6.258	6.936
Værdireguleringer i alt	0	0	0	0	0
Resultat før andel af datterselskab	4.100	1.159	-2.940	6.258	6.936
Resultatandel af datterselskab	-208	641	849	-415	-415
Resultat før afskrivninger	3.892	1.801	-2.091	5.843	6.521
Afskrivninger	-765	-765	0	-1.530	-1.530
Resultat	3.127	1.036	-2.091	4.313	4.991

Perioderesultat/-budget pr. andel:

Resultat før renter og værdiregulering	3.169	3.899	730	4.520	5.013
Renteindtægter	993	1.024	31	1.986	2.012
Renteudgifter	-435	-493	-58	-817	-719
Budgetterede skattemæssige afskrivninger				-2.399	-2.399
Skattemæssigt resultat før afskrivninger	3.727	4.430	703	3.290	3.907

I/S Difko XXVIII (28)

Erhvervsbygninger

23. juni 2011

Ikke revideret

Antal andele 1.100

Balance pr. 31.03.2011 (t.kr.)

	Regnskab 31.03.2011	Regnskab 30.09.2010	Ændring 1/10 - 31/3 2011
Aktiver			
Ejendom	61.021	61.786	-765
Aktier i datterselskab	23.729	23.088	641
Anlægsaktiver i alt	84.750	84.874	-124
Obligationer	48.516	52.383	-3.867
Øvrige tilgodehavender m.v.	526	520	6
Likvide beholdninger	14.472	11.618	2.854
Omsætningsaktiver i alt	63.513	64.521	-1.007
Aktiver i alt	148.264	149.395	-1.131
Passiver			
Kontant andel af stamkapital	16.500	16.500	0
Opskrivning aktier	23.021	22.380	641
Kursregulering - obligationer	6.270	9.984	-3.714
Kursregulering - finanslån	-5.146	-5.146	0
Kursregulering prioritetsgæld	3.101	3.101	0
Overskudskonto	92.812	92.812	0
Udlodningskonto	-50.050	-50.050	0
Overført resultat	4.109	0	4.109
Egenkapital i alt	90.618	89.581	1.036
Prioritetsgæld	43.804	42.693	1.111
Lejedesposita	10.000	10.000	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	53.804	52.693	1.111
Kassekredit	0	0	0
Prioritetsgæld	0	2.234	-2.234
Udlodning	75	2.200	-2.125
Kreditorer m.v.	3.767	2.687	1.081
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.842	7.121	-3.279
Passiver i alt	148.264	149.395	-1.132