

**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 13. december 2017

Årsrapport 2016/17

Årsrapport 2016/17, bilag til selvangivelsen for 2017, 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 2016/17 udgør det skattemæssige resultat før afskrivninger 13.804 kr. pr. andel og efter afskrivninger 0 kr. pr. andel.

Bilag til selvangivelsen for 2017

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**

11-12 2017

Budget 2016/17	Regnskab 2016/17	Afvigelse	Budget 2017/18	Budget 2018/19
-------------------	---------------------	-----------	-------------------	-------------------

SELSKABETS RESULTAT/BUDGET (TKR):

Antal andele	1.100				
Lejeindtægter	17.000	22.095	5.095	22.000	22.000
Driftsomkostninger	-2.000	-2.030	-30	-2.000	-2.000
Nettoleje	15.000	20.065	5.065	20.000	20.000
Administration	-2.437	-1.947	490	-2.442	-1.950
RESULTAT FØR RENTER	12.563	18.118	5.555	17.558	18.050
Renteudgifter:					
Prioritetsgæld	-3.708	-3.448	260	-2.246	-2.129
Depositum	-80	30	110	0	0
Diverse	0	-117	-117	0	0
I alt	-3.788	-3.535	253	-2.246	-2.129
Renteindtægter:					
Bankrenter m.v.	1	0	-1	0	0
I alt	1	0	-1	0	0
NETTORENTER	-3.787	-3.535	252	-2.246	-2.129
RESULTAT FØR ANDEL AF DATTERSELSKAB	8.776	14.583	5.807	15.312	15.921
Resultatandel af datterselskab	1.500	368	-1.132	1.500	1.500
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER	10.276	14.951	4.675	16.812	17.421
Afskrivninger	-7.660	-10.312	-2.652	-7.756	-7.722
ÅRETS RESULTAT	2.616	4.639	2.023	9.056	9.699
Ejendomme/driftsmidler ultimo	245.760	244.150	-1.610	237.895	230.173
Egenkapital ultimo	144.003	146.026	2.023	146.345	156.045

RESULTAT/BUDGET DKK PR. ANDEL:

Resultat før renter og afskrivninger	11.421	16.471	5.050	15.962	16.408
Renteindtægter	1	0	-1	0	0
Renteudgifter	-3.443	-3.214	229	-2.042	-1.935
Skattemæssige reguleringer	0	547	547	0	0
Budgetterede skattemæssige afskrivninger	-8.673	-9.867	-1.194	-8.138	-8.694
Udskudt skattefradrag/anvendt skattefradrag	694	-3.937	-4.631	-5.782	-1.019
SKATTEMÆSSIGT RESULTAT	0	0	0	0	4.760
Udlodning/indbetalinger	-8.000	-8.000	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)
Erhvervsjendomme**

11-12 2017

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- 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	-10.455	0	43,70%	0	0	0	6.621
*2004	6.314	-9.014	0	33,30%	0	0	0	6.621
*2005	6.657	-8.555	-2.399	33,30%	799	0	799	7.420
*2006	9.737	3.376	13.113	33,30%	-4.367	9.000	4.633	12.053
*2007	6.922	-8.372	-1.450	33,30%	483	2.000	2.483	14.536
*2008	7.711	-8.314	-603	33,30%	201	2.000	2.201	16.737
*2009	7.224	-8.244	-1.020	33,30%	340	2.000	2.340	19.077
*2010	8.545	-8.211	334	33,30%	-111	2.000	1.889	20.965
*2011	9.381	-7.851	1.530	33,30%	-510	2.000	1.490	22.456
*2012	6.615	-6.350	265	33,30%	-88	2.000	1.912	24.368
*2013	4.704	-6.586	-1.882	33,30%	627	0	627	24.994
*2014	9.934	-4.888	5.046	33,30%	-1.680	0	-1.680	23.314
*2015	7.917	-7.785	132	33,30%	-44	-8.000	-8.044	15.270
*2016	7.516	-18.254	0	33,30%	0	-8.000	-8.000	7.270
*2017	13.804	-9.867	0	33,30%	0	0	0	7.270
2018	13.920	-8.138	0	33,30%	0	0	0	7.270
2019	14.474	-8.694	4.761	33,30%	-1.585	0	-1.585	5.684
2020	15.939	-8.555	7.384	33,30%	-2.459	0	-2.459	3.226

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. 141.859 pr. 30. september 2019.

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)
Erhvervsejendomme**

11-12 2017

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	-10.455	0	63,00%	0	0	0	-885
*2004	6.314	-9.014	0	59,70%	0	0	0	-885
*2005	6.657	-8.555	-2.399	59,70%	1.432	0	1.432	548
*2006	9.737	3.376	13.113	59,70%	-7.829	9.000	1.171	1.719
*2007	6.922	-8.372	-1.450	59,70%	866	2.000	2.866	4.585
*2008	7.711	-8.314	-603	59,70%	360	2.000	2.360	6.945
*2009	7.224	-8.244	-1.020	59,70%	609	2.000	2.609	9.553
*2010	8.545	-8.211	334	52,20%	-175	2.000	1.825	11.379
*2011	9.381	-7.851	1.530	52,20%	-799	2.000	1.201	12.580
*2012	6.615	-6.350	265	52,20%	-138	2.000	1.862	14.442
*2013	4.704	-6.586	-1.882	52,20%	982	0	982	15.424
*2014	9.934	-4.888	5.046	52,20%	-2.634	0	-2.634	12.790
*2015	7.917	-7.785	132	52,20%	-69	-8.000	-8.069	4.722
*2016	7.516	-18.254	0	52,20%	0	-8.000	-8.000	-3.278
*2017	13.804	-9.867	0	52,20%	0	0	0	-3.278
2018	13.920	-8.138	0	52,20%	0	0	0	-3.278
2019	14.474	-8.694	4.761	52,20%	-2.485	0	-2.485	-5.764
2020	15.939	-8.555	7.384	52,20%	-3.854	0	-3.854	-9.618

Til den akkumulerede likviditet skal der tillægges den indre værdi med fradrag af eventuel skat. Den indre værdi for skat udgør i henhold til budgettet kr. 141.859 pr. 30. september 2019.

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)