

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

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 28. december 2011

Årsrapport 2010/11

Vi fremsender hermed årsrapporten for 2010/11, budget/regnskab samt oversigt over drift og likviditet for I/S Difko XXVIII (28). I årsrapporten kan du læse den detaljerede beretning om selskabets drift, resultat samt forventninger til fremtiden.

Resultat og likviditet pr. andel

For 2010/11 udgør det skattemæssige resultat før afskrivninger 9.381 kr. pr. andel mod budgetteret 5.689 kr. pr. andel.

Udlodning til kommanditisterne

Selskabet har besluttet at foretage udlodning på 2.000 kr. pr. andel. Udlodningen er udbetalt medio december 2011.

Udvidelse med konferencefaciliteter og yderligere værelser

Selskabets ledelse arbejder fortsat med planerne om udvidelse med bedre konferencefaciliteter og flere værelser, men i lidt mindre omfang end meddelt sidste år. Den samlede projektsum forventes nu på at blive mellem 90 og 100 mio. kr. med et begyndelsesafkast i 2014 på ca. 6%.

Byggeriet forventes påbegyndt i foråret 2012 og afsluttet i løbet af 2013.

Bilag til selvangivelsen for 2011

Sammen med denne årsrapport udsendes en redegørelse med 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.

Dette bilag er det eneste materiale, der udsendes til brug for selvangivelsen for år 2011, hvorfor det er meget vigtigt, at du gemmer det til senere brug. Bilaget kan endvidere findes på www.difko.dk.

Offentliggørelse på Difkos hjemmeside

Grundet de stærkt stigende portoudgifter overvejer Difko 28 at ophøre med at udsende årsrapporter og skatteredegørelser. Du vil i så fald fremover i lighed med halvårsmeddelelsen kunne hente årsrapporten og de skattemæssige redegørelser på Difkos hjemmeside, www.difko.dk.

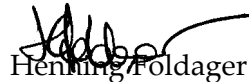
På Difkos hjemmeside er det i øvrigt muligt at tilmelde sig en nyhedsmail, hvorefter man automatisk får besked, hvis der sker opdateringer i de selskaber, man er interesseret i.

Hjemmeside

På Difkos hjemmeside – www.difko.dk – kan du finde yderligere information om selskabet, herunder beskrivelse af selskabets ejendom. Gå ind under menupunktet "Ejendomme", vælg "reference- og selskabsliste", og vælg derefter "I/S Difko XXVIII (28)".

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**

13-12 2011

Budget 2010/11	Regnskab 2010/11	Afvigelse	Budget 2011/12	Budget 2012/13
-------------------	---------------------	-----------	-------------------	-------------------

SELSKABETS RESULTAT/BUDGET (TKR):

Antal andele	1.100				
Lejeindtægter	7.500	9.259	1.759	7.500	8.000
Driftsomkostninger	-2.000	0	2.000	-2.000	-2.000
Nettoleje	5.500	9.259	3.759	5.500	6.000
Administration	-528	-492	36	-498	-506
RESULTAT FØR RENTER	4.972	8.767	3.795	5.002	5.494
Renteudgifter:					
Prioritetsgæld	-887	-956	-69	-1.977	-2.167
Depositum	-12	-78	-66	-80	-80
Diverse	0	30	30	0	-158
I alt	-899	-1.004	-105	-2.057	-2.404
Renteindtægter:					
Obligationer	2.095	2.094	-1	689	0
Bankrenter m.v.	90	147	57	233	119
I alt	2.185	2.241	56	922	119
NETTORENTER	1.286	1.237	-49	-1.135	-2.285
RESULTAT FØR KURSREGULERINGER	6.258	10.004	3.746	3.867	3.209
Kursreguleringer:					
Kursregulering ved indfrielse af kån	0	0	0	0	0
Obligationer	0	-500	-500	0	0
KURSREGULERINGER I ALT	0	-500	-500	0	0
RESULTAT FØR ANDEL AF DATTERSELSKAB	6.258	9.504	3.246	3.867	3.209
Resultatandel af datterselskab	-415	1.403	1.818	0	0
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER	5.843	10.907	5.064	3.867	3.209
Afskrivninger	-1.530	-1.530	0	-1.531	-1.531
ÅRETS RESULTAT	4.313	9.377	5.064	2.336	1.678
Ejendomme ultimo	60.256	64.613	4.357	123.083	181.552
Værdipapirer/likviditet ultimo	65.825	63.261	-2.564	33.422	-9.574
Prioritetsgæld ultimo	42.692	42.659	-33	71.154	70.166
Egenkapital ultimo	93.894	96.770	2.876	99.107	100.785

RESULTAT/BUDGET DKK PR. ANDEL:

Resultat før renter og afskrivninger	4.519	7.970	3.451	4.547	4.994
Renteindtægter	1.987	2.038	51	838	108
Renteudgifter	-817	-913	-96	-1.870	-2.186
Skattemæssige reguleringer	0	286	286	0	0
Budgettede skattemæssige afskrivninger	-2.399	-2.399	0	-1.968	-6.188
SKATTEMÆSSIGT RESULTAT	3.290	6.982	3.692	1.547	-3.272
Udlodning	0	2.000	2.000	0	0

Endvidere henvises til vedlagte oversigt over drift og likviditet, hvoraf fremgår

**Oversigt drift og likviditet
I/S Difko XXVIII (28)
Erhvervsjendomme**

13-12 2011

Nedenstående oversigt viser selskabets realiserede drift og likviditet pr. andel til dato. I oversigten kan De også læse budgettal frem til år 2015.

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	-5.522	0	43,70%	0	0	0	6.621
*2004	6.314	-3.477	0	33,30%	0	0	0	6.621
*2005	6.657	-3.173	2.983	33,30%	-993	0	-993	5.628
*2006	9.737	8.772	18.509	33,30%	-6.164	9.000	2.836	8.464
*2007	6.922	-2.455	4.467	33,30%	-1.488	2.000	512	8.977
*2008	7.711	-2.399	5.312	33,30%	-1.769	2.000	231	9.208
*2009	7.224	-2.399	4.825	33,30%	-1.607	2.000	393	9.601
*2010	8.545	-2.399	6.146	33,30%	-2.046	2.000	-46	9.555
*2011	9.381	-2.399	6.982	33,30%	-2.325	2.000	-325	9.230
2012	3.515	-1.968	1.547	33,30%	-515	0	-515	8.715
2013	2.917	-6.188	-3.271	33,30%	1.089	0	1.089	9.804
2014	8.175	-6.188	1.987	33,30%	-662	0	-662	9.142
2015	8.454	-6.188	2.266	33,30%	-755	0	-755	8.388

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. 99.496 pr. 30. september 2015.

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**

13-12 2011

Nedenstående oversigt viser selskabets realiserede drift og likviditet pr. andel til dato. I oversigten kan De også læse budgettal frem til år 2015.

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 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	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	-5.522	0	63,00%	0	0	0	-885
*2004	6.314	-3.477	0	59,70%	0	0	0	-885
*2005	6.657	-3.173	2.983	59,70%	-1.781	0	-1.781	-2.665
*2006	9.737	8.772	18.509	59,70%	-11.050	9.000	-2.050	-4.715
*2007	6.922	-2.455	4.467	59,70%	-2.667	2.000	-667	-5.382
*2008	7.711	-2.399	5.312	59,70%	-3.171	2.000	-1.171	-6.553
*2009	7.224	-2.399	4.825	59,70%	-2.880	2.000	-880	-7.433
*2010	8.545	-2.399	6.146	52,20%	-3.208	2.000	-1.208	-8.641
*2011	9.381	-2.399	6.982	52,20%	-3.644	2.000	-1.644	-10.286
2012	3.515	-1.968	1.547	52,20%	-808	0	-808	-11.093
2013	2.917	-6.188	-3.271	52,20%	1.707	0	1.707	-9.386
2014	8.175	-6.188	1.987	52,20%	-1.037	0	-1.037	-10.423
2015	8.454	-6.188	2.266	52,20%	-1.183	0	-1.183	-11.606

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. 99.496 pr. 30. september 2015.

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)