

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 11. juni 2012

Halvårsmeddelelse

Af de efterfølgende sider fremgår regnskabet for perioden 1. oktober 2011 til 31. marts 2012. Periodens resultat udviser et overskud på 5.147.000 kr. mod et budgetteret overskud på 3.060.000 kr.

Den positive afvigelse skyldes kursgevinst på obligationer og et bedre resultat i Glostrup Park Hotel.

Finansielle forhold

Selskabets realkreditlån er med årlig rentetilpasning, og renten er for 2012 fastsat til 1,1376% p.a. ekskl. margin.

Driftsmæssige forhold

Den store udvidelse af hotelkapaciteten i Storkøbenhavn medfører fortsat stor konkurrence. Heldigvis er antal overnatninger dog samtidig steget i 2011. Glostrup Park Hotel klarer sig fortsat bedre end markedsgennemsnittet.

Status på branden i Byparken

Den 7. januar 2012 opstod der brand i Restaurant Byparken. Der har siden været en del møder med forsikrings-selskabet, der mod den oprindelige forventning ikke vurderede bygningen totalskadet.

Der blev i april 2012 indgået aftale med forsikrings-selskabet om en erstatning på 8,2 mio. kr. for bygningen.

Udvidelse med konferencefaciliteter og yderligere værelser

Branden i Restaurant Byparken har medført, at det var nødvendigt at ændre projektet.

Efter afklaring af erstatningsspørgsmålet arbejdes der nu med planer om at nedrive Restaurant Byparken og genopføre ny konferencebygning, der bliver ca. 400 m² større end den nuværende bygning. Derudover udvides hotellet med ca. 50 værelser og nye mødefaciliteter.

Opførelsen af ny konferencebygning forventes påbegyndt i foråret 2013 og klar til ibrugtagning i efteråret 2013. Derefter påbegyndes udvidelsen af hotellet, som forventes færdig i efteråret 2014.

Projektet forventes at komme i udbud i 4. kvartal 2012.

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 maj 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 oversigten på næste side.

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)

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

I/S Difko XXVIII (28)
Erhvervsbygninger

Ikke revideret

Antal andele 1.100

Rentesatser :

Nykredit, opr. DKK 48.250.000

1,7200%

2,2000%

Likviditet

0,3500%

0,3500%

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

	01.10.2011 - 31.03.2012			Budget 2011/12	Budget 2012/13
	Budget	Regnskab	Afvigelse		
Lejeindtægter	3.750	4.684	934	7.500	8.000
Driftsomkostninger	-1.000	0	1.000	-2.000	-2.000
Nettoleje	2.750	4.684	1.934	5.500	6.000
Administration	-248	-261	-13	-498	-506
Resultat før finansiering	2.502	4.422	1.920	5.002	5.494
Renteudgifter:					
Prioritetsgæld	-406	-397	9	-1.977	-2.167
Depositum	-40	-13	27	-80	-80
Øvrige	0	0	0	0	-158
I alt	-446	-411	35	-2.057	-2.405
Renteindtægter:					
Obligationer m.v.	689	434	-255	689	0
Bankrenter m.v.	80	291	211	233	119
I alt	769	725	-44	922	119
Nettorenter	323	314	-9	-1.135	-2.286
Resultat før kursreguleringer	2.825	4.737	1.912	3.867	3.208
Kursreguleringer:					
Finanslån	0	0	0	0	0
Prioritetsgæld	0	0	0	0	0
Obligationer	0	761	761	0	0
Kursreguleringer i alt	0	761	761	0	0
Resultat før andel af datterselskab	2.825	5.498	2.673	3.867	3.208
Resultatandel af datterselskab	0	415	415	0	0
Resultat før afskrivninger	2.825	5.913	3.088	3.867	3.208
Afskrivninger	-765	-765	0	-1.531	-1.531
Resultat	2.060	5.147	3.087	2.336	1.677
Perioderesultat/-budget pr. andel:					
Resultat før renter og værdiregulering	2.275	4.020	1.745	4.547	4.995
Renteindtægter	699	659	-40	838	108
Renteudgifter	-405	-374	31	-1.870	-2.186
Budgetterede skattemæssige afskrivninger				-1.968	-6.188
Skattemæssigt resultat før afskrivninger	2.569	4.305	1.736	1.547	-3.271

I/S Difko XXVIII (28)
Erhvervsbygninger

8. juni 2012

Antal andele 1.100

Balance pr. 31.03.2012 (t.kr.)

	Regnskab 31.03.2012	Regnskab 30.09.2011	Ændring 1/10 - 31/3
Aktiver			
Ejendom	64.086	64.613	-527
Aktier i datterselskab	24.906	24.491	415
Anlægsaktiver i alt	88.992	89.105	-113
Obligationer	0	51.665	-51.665
Øvrige tilgodehavender m.v.	397	560	-163
Likvide beholdninger	66.543	11.596	54.946
Omsætningsaktiver i alt	66.940	63.821	3.118
Aktiver i alt	155.932	152.926	3.005
Passiver			
Kontant andel af stamkapital	16.500	16.500	0
Opskrivning aktier	24.198	23.783	415
Kursregulering - obligationer	10.245	9.484	761
Kursregulering - finanslån	-5.146	-5.146	0
Kursregulering prioritetsgæld	3.101	3.101	0
Overskudskonto	101.298	101.298	0
Udlodningskonto	-52.250	-52.250	0
Overført resultat	3.983	0	3.983
Egenkapital i alt	101.929	96.770	5.159
Prioritetsgæld	41.484	40.344	1.139
Lejedesposita	10.000	10.000	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	51.484	50.344	1.139
Kassekredit	0	0	0
Prioritetsgæld	0	2.315	-2.315
Udlodning	2	2.200	-2.198
Kreditorer m.v.	2.517	1.296	1.221
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.519	5.811	-3.292
Passiver i alt	155.932	152.926	3.006