

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 21. december 2012

## Årsrapport 2011/12

Vi fremsender hermed årsrapporten for 2011/12, 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 2011/12 udgør det skattemæssige resultat før afskrivninger 7.723 kr. pr. andel mod budgetteret 3.515 kr. pr. andel.

### Udlodning til kommanditisterne

Selskabet har besluttet at foretage udlodning på 2.000 kr. pr. andel. Udlodningen er udbetalt medio december 2012.

### Brand i Restaurant Byparken

Som tidligere oplyst opstod der den 7. januar 2012 brand i selskabets ejendom Restaurant Byparken, og der blev i april 2012 indgået aftale med forsikringsselskabet om en erstatning på 8,2 mio. kr. for bygningen. Herudover forventes en erstatning på ca. 3 mio. kr., der tilfalder datterselskabet Glostrup Park Hotel A/S. Efterfølgende har selskabet besluttet at nedrive den brandskade bygning, hvilket er sket, og anvende den tilkendte erstatning til det planlagte nye projekt.

### Udvidelse med konferencefaciliteter og yderligere værelser

Ovennævnte brand i Restaurant Byparken medførte, at planerne om udvidelse igen måtte revurderes. Der arbejdes således nu på en løsning med opførelse af ny konferencebygning på i alt ca. 2.800 m<sup>2</sup> samt en udvidelse af hotelbygningen med ca. 3.600 m<sup>2</sup> med ca. 50 værelser samt nye mødelokaler. Den samlede projektsum forventes nu at blive netto ca. 165 mio. kr. med et begyndelsesafkast i 2016 på ca. 4%.

Byggeriet forventes påbegyndt i foråret 2013 og afsluttet i foråret 2015.

### Bilag til selvangivelsen for 2012

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 2012, hvorfor det er meget vigtigt, at du gemmer det til senere brug. Bilaget kan endvidere findes på [www.difko.dk](http://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](http://www.difko.dk).

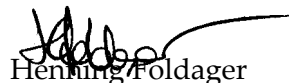
På Difkos hjemmeside er det i øvrigt muligt at tilmelde sig en nyhedsmail, hvorefter man automatisk får besked, hvis der sker opdateringer i de selskaber, man er interesseret i.

### **Hjemmeside**

På Difkos hjemmeside – [www.difko.dk](http://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**

02-01 2013

Budget 2011/12	Regnskab 2011/12	Afvigelse	Budget 2012/13	Budget 2013/14
-------------------	---------------------	-----------	-------------------	-------------------

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

Antal andele	1.100				
Lejeindtægter	7.500	9.818	2.318	7.500	7.500
Driftsomkostninger	-2.000	-146	1.854	-2.000	-2.000
Nettoleje	5.500	9.672	4.172	5.500	5.500
Administration	-498	-554	-56	-552	-561
RESULTAT FØR RENTER	5.002	9.118	4.116	4.948	4.939
Renteudgifter:					
Prioritetsgæld	-1.977	-734	1.243	-838	-6.259
Depositum	-80	-39	41	-80	-80
I alt	-2.057	-773	1.284	-918	-6.339
Renteindtægter:					
Obligationer	689	434	-255	0	0
Bankrenter m.v.	233	770	537	463	405
I alt	922	1.204	282	463	405
NETTORENTER	-1.135	431	1.566	-455	-5.934
RESULTAT FØR KURSREGULERINGER	3.867	9.549	5.682	4.493	-995
Kursreguleringer:					
Obligationer	0	761	761	0	0
KURSREGULERINGER I ALT	0	761	761	0	0
RESULTAT FØR ANDEL AF DATTERSELSKAB	3.867	10.310	6.443	4.493	-995
Resultatandel af datterselskab	-415	989	1.404	0	0
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER	3.452	11.299	7.847	4.493	-995
Afskrivninger	-1.530	-1.530	0	-2.110	-2.610
ÅRETS RESULTAT	1.922	9.769	7.847	2.383	-3.605
Ejendomme/driftsmidler ultimo	123.083	63.718	-59.365	63.321	101.790
Værdipapirer/likviditet ultimo	33.422	68.763	35.341	68.764	26.056
Prioritetsgæld ultimo	71.154	40.278	-30.876	40.278	40.278
Egenkapital ultimo	99.107	104.351	5.244	104.351	106.733

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

Resultat før renter og afskrivninger	4.547	8.289	3.742	4.498	4.489
Renteindtægter	838	1.095	257	421	368
Renteudgifter	-1.870	-704	1.166	-834	-5.763
Skattemæssige reguleringer	0	-2.066	-2.066	0	3.649
Budgetterede skattemæssige afskrivninger	-1.968	-1.947	21	-2.037	-2.743
<b>SKATTEMÆSSIGT RESULTAT</b>	<b>1.547</b>	<b>4.667</b>	<b>3.120</b>	<b>2.048</b>	<b>0</b>
<b>Udlodning</b>	<b>0</b>	<b>2.000</b>	<b>2.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

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

02-01 2013

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	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	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	8.681	-2.037	6.644	33,30%	-2.213	2.000	-213	9.018
2013	4.085	-2.743	1.342	33,30%	-447	0	-447	8.571
2014	-905	-5.399	0	33,30%	0	0	0	8.571
2015	-865	-8.377	0	33,30%	0	0	0	8.571

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. 89.606 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**

02-01 2013

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	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	-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	8.681	-2.037	6.644	52,20%	-3.468	2.000	-1.468	-11.754
2013	4.085	-2.743	1.342	52,20%	-700	0	-700	-12.454
2014	-905	-5.399	0	52,20%	0	0	0	-12.454
2015	-865	-8.377	0	52,20%	0	0	0	-12.454

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. 89.606 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)