

I/S Difko XXVIII (28)

CVR-nr 69 86 24 11

Årsrapport 2012/13

1. *[Faint, illegible text]*

2. *[Faint, illegible text]*

3. *[Faint, illegible text]*

4. *[Faint, illegible text]*

5. *[Faint, illegible text]*

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	4
Ledespåtegning	5
Den uafhængige revisors erklæringer	6
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	14
Hovedtal pr. andel	23

Selskabsoplysninger

Selskab

I/S Difko XXVIII (28)

Sønderlandsgade 44

7500 Holstebro

CVR-nr.: 69 86 24 11

Hjemstedskommune: Holstebro

31. regnskabsår: 01.10.2012 - 30.09.2013

Dattervirksomhed

Glostrup Park Hotel A/S, ejerandel 100%

Selskabets administrator

Kodif XXVIII ApS

Administrators bestyrelse

Økonomidirektør, Poul Christensen

Senior Manager, Henning Foldager

Direktør, Claus Hofman-Bang

Direktør, Leif Magnussen

Senior Manager, Bendt Mortensen

Direktion

Senior Manager Henning Foldager

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2012 - 30.09.2013 for I/S Difko XXVIII (28).

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 30. september 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2012 - 30.09.2013

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup den 19. november 2013

Som administrator

Kodif XXVIII ApS

Direktion



Henning Foldager

Bestyrelse



Poul Christensen

formand



Leif Magnussen



Henning Foldager



Bendt Mortensen



Claus Hofman-Bang

Godkendt på selskabets generalforsamling den 10. december 2013

Dirigent



Den uafhængige revisors erklæringer

Til interessenterne i I/S Difko XXVIII (28)

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for I/S Difko XXVIII (28) for regnskabsåret 01.10.2012 - 30.09.2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion med forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer - fortsat

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Selskabets kapitalinteresser i det helejede datterselskab Glostrup Parkhotel A/S er indregnet og målt efter equity-metoden på basis af et ikke-revideret perioderegnskab pr. 30.09.2013 for Glostrup Parkhotel A/S. Som følge af at der således ikke foreligger revisionsbevis for indregningen, må vi tage forbehold for størrelsen af den indregnede indtægt fra tilknyttede virksomheder på 429 t. kr. og størrelsen af kapitalandele i tilknyttede virksomheder på 25.909 t.kr.

Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra forbeholdets mulige indvirkning på resultat og egenkapital, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 19. november 2013

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Erling Brødbæk

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Aktivitet

Selskabets aktivitet har i regnskabsåret været at eje driftsselskabet Glostrup Park Hotel A/S og at udleje selskabets ejendom til driftsselskabet.

Driften i det 100%-ejede datterselskab, Glostrup Park Hotel A/S, har været bedre end budgetteret.

I modsætning til I/S Difko 28 har datterselskabet kalenderårsregnskab. I lighed med tidligere år har ledelsen ud fra et væsentlighedssynspunkt vurderet, at det er unødvendigt med et revideret perioderegnskab for datterselskabet, hvorfor ledelsen har valgt at spare udgiften hertil. Som følge heraf har selskabets revisor indføjet et forbehold omkring dette i revisors erklæringer på denne årsrapport.

Byggeri

Det tidligere annoncerede byggeri har været i licitation, der blev vundet af en lokal entreprenør, Ejnar Kornerup.

Byggeriet af conferencecenteret påbegyndtes i juni. Opstarten har været problematisk, og entreprenøren har foreløbig krævet den planlagte færdiggørelse i april 2014 udskudt i tre måneder. Skønt kravet ikke er accepteret, må færdiggørelsen forventes at blive væsentlig forsinket.

Umiddelbart efter conferencecenterets færdiggørelse opstartes den nye hotelfløj. Byggetiden herfor påregnes at blive et år.

Det samlede projekt forventes at beløbe sig til kr. 180 mio. kr. som tidligere oplyst budgetteres med en startforrentning på 4% før afskrivninger.

Selskabet er tilbudt realkredit til dækning af finansieringen.

Økonomisk udvikling

Årets overskud på 9.039.650 kr. er 728.898 kr. dårligere end sidste års overskud på 9.768.548 kr. Sammenlignet med budgettet er årets overskud derimod væsentligt bedre.

Hovedforklaringen kan tilskrives bedre konjunkturer, udskudt vedligeholdelse og tidsforskydninger i forhold til det igangsatte byggeri.

Resultatet betragtes som tilfredsstillende.

Hotelbygningen er værdiansat til anskaffelsesum med fradrag af foretagne afskrivninger. Det er ledelsens opfattelse, at hotellet kan være forsigtigt værdiansat.

Egenkapitalen udgør herefter 113.402.437 kr. pr. 30. september 2013, svarende til 103.093 kr. pr. anpart.

Grundet usikkerhed omkring de endelige byggeomkostninger udbetales ikke udlodning i indværende år.

Ledelsesberetning - fortsat

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold. Der forrykker vurderingen af årsregnskabet.

Fremtiden

Antallet af hotelværelser i Storkøbenhavn var i 2000 ca. 10.000, medens tallet i 2013 er ca. 17.000. Antallet af hotelværelser er med andre ord steget med ca. 70% på 13 år. Alene i de sidste tre år fra 2009 til 2012 er antallet af værelser vokset med ca. 3.000. Også i 2013 er nye hoteller under planlægning, så kapacitet-udvidelsen må antages at fortsætte. Indtil lånemulighederne forbedres, vil udbygningerne dog ske i et langsommere tempo.

I samme periode er hotellerne blevet større, idet det gennemsnitlige hotel i 2000 havde knap 120 værelser, medens det gennemsnitlige hotel i dag har omkring 160 værelser. Nye hoteller i dag bygges gennemgående med en størrelse på 300 til 800 værelser, hvorved fællesfaciliteterne kan udnyttes mere rationelt, og omkostningerne pr. værelse nedbringes. Lavere omkostninger giver store hoteller en konkurrencemæssig fordel.

Den kraftige vækst i kapaciteten modsvares af en tilsvarende vækst i efterspørgslen, og belægningsprocenterne er således ikke faldet. Dette gælder derimod for priserne, der har været nedadgående siden 2008. Branchen har problemer med at fastholde en fornuftig bruttoavance.

Glostrup Park Hotel ligger på et højere kvalitetsniveau end de omkringliggende hoteller, og har en højere belægning end disse. Det er vurderingen, at denne position kan fastholdes, og de igangværende byggerier forventes at fremtidssikre hotellet i et længere åremål.

Resultatdisponering

Bestyrelsen foreslår årets overskud, 9.039.650 kr., disponeret således:

	2012/13
	kr.
Reserve for nettoopskrivninger for tilknyttende virksomhed	429.405
Overskuds-/underskudskonto	8.610.245
	<u>9.039.650</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Der er grundet overgang til elektronisk indberetning anvendt andre egenkapitalkonti m.v. end sidste år.

Årsrapporten aflægges efter regnskabslovens regnskabsklasse A.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen:

Nettoomsætning

I nettoomsætning indregnes indtægter fra udleje af selskabets ejendom.

Vareforbrug

I vareforbrug indregnes omkostninger, der afholdes til vedligeholdelse af selskabets ejendom.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der afholdes til administration af selskabet.

Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver

Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver omfatter kursregulering af værdipapirer.

Balance:

Bygninger og driftsmidler

Bygninger og driftsmidler er målt til anskaffelsesum med fradrag af foretagne afskrivninger. Bygningernes anskaffelsesum afskrives over den forventede levetid med 2% p.a. Forbedringer afskrives over restlejeperioden eller den forventede levetid. Kurstab ved lånehjemtagelse aktiveres og afskrives over lånenes restløbetid med den begrundelse, at dette princip anses for at give det mest retvisende billede. Eventuelle bogførte værdier for aktiverede kurstab m.v. på indfrie/omlagte lån restafskrives i omlægningsåret.

Driftsmidlernes anskaffessum afskrives over 5 år.

Aktier i datterselskab

Aktier i datterselskab måles efter equity-metoden, hvilket indebærer, at de i balancen optages til den indre værdi, og at datterselskabets resultat indgår i resultatopgørelsen. Ved disponering af årets resultat henføres datterselskabets resultat til opskrivningskontoen under egenkapitalen.

Datterselskabets resultat og indre værdi er indregnet på grundlag af et ikke revideret perioderegnskab pr. 30.09.2013.

Egne anparter

Køb og salg samt indskud og tilbagebetalinger på egne anparter indregnes direkte på egenkapitalen.

Gæld til realkreditinstitutter

Prioritetsgæld er indregnet til den nominelle restgæld.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amomortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skat

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, idet selskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt. Skat i datterselskabet udgiftsføres i resultatopgørelsen med 22% af årets resultat.

Resultatopgørelse

	Note	2012/13	2011/12
Nettoomsætning		11.663.877	9.818.177
Vareforbrug	2	-764.539	-145.702
Bruttoresultat		10.899.338	9.672.475
Administrationsomkostninger	3	-582.321	-553.870
Resultat før afskrivninger		10.317.017	9.118.605
Afskrivninger	4	-1.674.695	-1.530.900
Resultat før finansiering		8.642.322	7.587.705
Finansielle poster	5	-32.077	430.940
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver		0	761.182
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	8	429.405	988.721
Årets resultat		9.039.650	9.768.548

Resultatdisponeringen fremgår af ledelsesberetningen.

Balance pr. 30.09

	Note	2013	2012
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	74.136.032	63.321.010
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	707.044	397.029
Materielle anlægsaktiver i alt		74.843.076	63.718.039
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	25.909.232	25.479.827
Finansielle anlægsaktiver i alt		25.909.232	25.479.827
Anlægsaktiver i alt		100.752.308	89.197.866
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.103.020	0
Andre tilgodehavender	9	1.130.071	24.782
Likvide beholdninger		58.719.995	68.763.617
Omsætningsaktiver i alt		62.953.086	68.788.399
Aktiver i alt		163.705.394	157.986.265
Passiver			
Virksomhedskapital	10	16.500.000	16.500.000
Reserve for nettoopskrivninger for tilknyttende virksomhed	11	25.201.566	24.772.161
Overført overskud eller underskud	12	71.700.871	63.078.626
Egenkapital i alt		113.402.437	104.350.787
Langfristet gæld til realkreditinstitutter	13	35.155.212	37.845.202
Deposita, langfristede gældsforpligtelser		12.000.000	10.000.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		47.155.212	47.845.202
Gæld til realkreditinstitutter	13	2.584.602	2.432.537
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	2.200.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser (kortfristede)	14	563.143	1.157.739
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.147.745	5.790.276
Gældsforpligtelser i alt		50.302.957	53.635.478
Passiver i alt		163.705.394	157.986.265
Pantsætninger og eventualforpligtelser	15		

Noter

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger		
Særlige risici		
Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er fastsættelse af ejendommens værdi og kapitalfremskaffelse, som følge af den øgede usikkerhed på ejendoms- og finansmarkederne.		
<i>Drifts- og markedsrisici</i>		
Det er vanskeligt at prognosticere de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, hvorfor det må forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning.		
<i>Renterisici</i>		
Selskabets realkreditlån på 37,7 mio. kr. er 20-årigt obligationslån med årlig rentetilpasning med restløbetid på ca. 14 år.		
2 Vareforbrug		
Vedligeholdelse m.v.	-764.539	-145.702
	<u>-764.539</u>	<u>-145.702</u>
3 Administrationsomkostninger		
Administrationsvederlag	-230.010	-226.842
Bestyrelsesvederlag	-96.500	-108.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	-48.500	-34.000
Advokat- og konsulenthonorar	-24.000	-28.970
Porto m.v.	-7.808	-6.685
Møder og rejser	-133.071	-112.814
Omkostninger vedrørende trykning af årsrapporter m.v.	-14.215	-14.243
Diverse administrationsomkostninger	-28.217	-22.316
	<u>-582.321</u>	<u>-553.870</u>
Selskabet har ingen ansatte		
4 Afskrivninger		
Bygninger	-1.531.154	-1.530.900
Driftsmidler	-143.541	0
	<u>-1.674.695</u>	<u>-1.530.900</u>

Noter

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
5 Finansielle poster		
Renteindtægter, obligationer	0	434.455
Renteindtægter, banker	430.874	770.347
Renteindtægter, i øvrigt	0	98
Finansielle indtægter i alt	<u>430.874</u>	<u>1.204.900</u>
Renter, prioritetsgæld	-418.409	-734.687
Depositum, Glostrup Park Hotel A/S	-44.542	-39.273
Finansielle omkostninger i alt	<u>-462.951</u>	<u>-773.960</u>
	<u>-32.077</u>	<u>430.940</u>

Noter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
6 Investeringsejendomme		
Kostpris 01.10	93.729.991	93.491.541
Årets tilgang, netto	12.346.176	238.450
Kostpris 30.09	<u>106.076.167</u>	<u>93.729.991</u>
Af- og nedskrivninger 01.10	-30.408.981	-28.878.081
Årets afskrivninger	-1.531.154	-1.530.900
Af- og nedskrivninger 30.09	<u>-31.940.135</u>	<u>-30.408.981</u>
Regnskabsmæssig værdi 30.09	<u>74.136.032</u>	<u>63.321.010</u>
Samlet ejendomsværdi pr. 01.10.2012 er 57.317.500 kr. (kontant), heraf grundværdi 31.125.100 kr.		
Den regnskabsmæssige værdi omfatter følgende ejendomme:		
Hotelejemdom, matr. Nr. 9 fr, 9 ko og 9 iu, Glostrup by og sogn		
Kostpris 01.10	89.101.427	88.862.977
Årets tilgang, netto	8.514.616	238.450
Kostpris 30.09	<u>97.616.043</u>	<u>89.101.427</u>
Af- og nedskrivninger 01.10	-29.529.681	-28.048.938
Årets afskrivninger	-1.480.997	-1.480.743
Af- og nedskrivninger 30.09	<u>-31.010.678</u>	<u>-29.529.681</u>
Regnskabsmæssig værdi 30.09	<u>66.605.365</u>	<u>59.571.746</u>
Samlet ejendomsværdi pr. 01.10.2012 er 46.867.500 kr. (kontant), heraf grundværdi 23.375.500 kr.		

Noter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
6 Garageanlæg, matr. Nr. 9 fr, Glostrup by og sogn		
Kostpris 01.10	1.100.164	1.100.164
Kostpris 30.09	<u>1.100.164</u>	<u>1.100.164</u>
Af- og nedskrivninger 01.10	-356.550	-347.393
Årets afskrivninger	-9.157	-9.157
Af- og nedskrivninger 30.09	<u>-365.707</u>	<u>-356.550</u>
Regnskabsmæssig værdi 30.09	<u>734.457</u>	<u>743.614</u>

Ejendomsværdi pr. 01.10.2012 er 6.400.000 kr. (kontant),
heraf grundværdi 6.261.300 kr.

Restaurant, Hovedvejen 35, Glostrup matr nr. 10IX, Glostrup by, Glostrup

Kostpris 01.10	3.528.400	3.528.400
Årets tilgang, netto	3.831.560	0
Kostpris 30.09	<u>7.359.960</u>	<u>3.528.400</u>
Af- og nedskrivninger 01.10	-522.750	-481.750
Årets afskrivninger	-41.000	-41.000
Af- og nedskrivninger 30.09	<u>-563.750</u>	<u>-522.750</u>
Regnskabsmæssig værdi 30.09	<u>6.796.210</u>	<u>3.005.650</u>

Restauranten nedbrændte delvis i januar 2012. Der er modtaget erstatning til reparation/genopførelse af bygningen. Bygningen er under genopførelse og erstatningen er modregnet i ovennævnte tilgang. Nyttteværdien for selskabet er uændret, hvorfor regnskabsmæssig værdi er bibeholdt.

Ejendomsværdi pr. 01.10.2012 er 4.050.000 kr. (kontant),
heraf grundværdi 1.488.300 kr.

Noter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
7 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 01.10	7.885.810	7.488.781
Årets tilgang	453.556	397.029
Kostpris 30.09	<u>8.339.366</u>	<u>7.885.810</u>
Afskrivning 01.10	-7.488.781	-7.488.781
Årets af- og nedskrivning	-143.541	0
Af- og nedskrivninger 30.09	<u>-7.632.322</u>	<u>-7.488.781</u>
Regnskabsmæssig værdi 30.09	<u>707.044</u>	<u>397.029</u>
8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kontant anskaffelsessum	707.666	707.666
	<u>707.666</u>	<u>707.666</u>
Akkumuleret resultat 01.10	24.772.161	23.783.440
Årets resultat	429.405	988.721
Akkumuleret resultat 30.09	<u>25.201.566</u>	<u>24.772.161</u>
Regnskabsmæssig værdi 30.09	<u>25.909.232</u>	<u>25.479.827</u>
9 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende merværdiafgift	1.078.685	0
Beregne, ikke tilskrevne bankrenter	51.386	24.782
	<u>1.130.071</u>	<u>24.782</u>

Noter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
10 Virksomhedskapital		
Saldo 01.10	16.500.000	16.500.000
Saldo 30.09	<u>16.500.000</u>	<u>16.500.000</u>
Den hertil svarende stamkapital udgør 1.100 andele a 50.000 kr.	<u>55.000.000</u>	
Interessentskabets beholdning af egne andele udgør 6 stk.		
11 Reserve for nettoopskrivninger for tilknyttende virksomhed		
Saldo 01.10	24.772.161	23.783.440
Årets resultat	429.405	988.721
	<u>25.201.566</u>	<u>24.772.161</u>

Noter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
12 Overført overskud eller underskud		
Saldo 01.10	109.328.400	101.297.755
Udlodning egne anparter	12.000	12.000
Overført, jf. resultatdisponeringen	8.610.245	8.018.645
Saldo 30.09	<u>117.950.645</u>	<u>109.328.400</u>
Øvrige reserver		
Danske obligationer:		
Saldo 01.10	15.973.982	15.212.800
Årets regulering	0	761.182
	<u>15.973.982</u>	<u>15.973.982</u>
Udenlandske obligationer:		
Saldo 01.10	-5.728.775	-5.728.775
Finanslån m.v.		
Saldo 01.10	-5.146.173	-5.146.173
Udlodninger		
Saldo 01.10	-54.450.000	-52.250.000
Årets udlodning	0	-2.200.000
	<u>-54.450.000</u>	<u>-54.450.000</u>
	<u>71.700.871</u>	<u>63.078.626</u>

Noter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
13 Langfristet gæld til realkreditinstitutter		
Nykredit, opr. 48.250.000 kr. var. rt. 12 mdr.	37.739.814	40.277.739
	<u>35.155.212</u>	<u>37.845.202</u>
Efter 5 år eller senere forfalder	<u>24.722.673</u>	<u>27.836.768</u>
Kursværdi pr. 30.09	<u>39.216.617</u>	<u>41.906.133</u>
Ejerpantebrev 7.500.000 kr. (ubelånt)	<u>0</u>	<u>0</u>
Ejerpantebrev 7.573.808 kr. (ubelånt)	<u>0</u>	<u>0</u>
14 Leverandører af varer og tjenesteydelser (kortfristede)		
Forudmodtaget leje	0	533.781
Skyldig merværdiafgift	0	175.416
Revisionshonorar, anslået	35.000	34.000
Øvrige skyldige omkostninger	528.143	414.542
	<u>563.143</u>	<u>1.157.739</u>

Noter

15 Pantsætninger og eventualforpligtelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er der håndpant/transport i:

1. Huslejekontoen (anfordringskonto)	<u>7.487.365</u>
2. Aftalemarked	<u>25.005.479</u>
3. Ejerpantebreve i ejendommene	<u>15.073.808</u>
4. Rettigheder i henhold til lejekontrakter	
5. Transport i samtlige forsikringssummer, herunder ejendomsforsikringer	

Kontraktlige forpligtelser

Der er indgået en totalrådgivningsaftale i forbindelse med udvidelse af Glostrup Park Hotel med en restforpligtelse på op til 2,9 mio. kr.

Der er indgået en entrepriceaftale i forbindelse med udvidelse af Glostrup Park Hotel med en restforpligtelse på op til 104,2 mio. kr.

Kautions- og garantistillelser

Ingen

Hovedtal pr. andel (1/1100)

	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Udvikling i egenkapital		
Regnskabsmæssig egenkapital, primo	94.864	87.973
Kontant udlodning	0	-2.000
Udlodning egne anparter	11	11
Årets resultat	8.218	8.880
Regnskabsmæssig egenkapital, ultimo	103.093	94.864
Regnskabsmæssig værdi af ejendomme	67.396	57.565
Skattemæssig opgørelse		
Resultat før afskrivning og finansiering	9.379	8.290
Vedligeholdelse, regnskabsmæssigt aktivieret	-4.646	0
Renteindtægter	392	1.095
Renteudgifter ekskl. låneomkostninger	-421	-704
Straksafskrivninger	0	-1.108
Nedrivningsfradrag	0	-958
Skattepligtigt resultat før skattemæssige afskrivninger	4.704	6.615

Personer kan ikke fratække eventuelle skattemæssige underskud i anden indkomst, men kan fremføre disse til modregning i fremtidig overskud i I/S Difko XXVIII (28)

Selskaber (A/S og ApS m.fl.) skal herudover i den skattepligtige indkomst medregne kursregulering på danske obligationer.
Beløbet andrager 0 kr. pr. anpart (lagerprincip)

