

I/S Difko XXVIII (28)
Sønderlandsgade 44
7500 Holstebro

Redegørelse til interessenterne til brug for selvangivelsen for 2013

Efterfølgende redegørelse er udarbejdet til brug for opgørelsen af det skattemæssige resultat. Det forudsættes i lighed med tidligere, at interessenten har tegnet andelen på udbudstidspunktet.

I de følgende opstillinger er kun vist de beløb, som gælder for samtlige interessenter, mens der er afsat plads (markeret ved et efterfølgende x) til de beløb, der er individuelle for den enkelte interessent.

I lighed med tidligere år er der medtaget en opstilling af det fælles skatteregnskab, som kan anvendes af interessenter med andele, der opfylder bestemte forudsætninger. Der henvises til afsnit E.

I lighed med tidligere år er der medtaget en opstilling, der viser interessentens skattemæssige anskaffelsessum for aktierne i Glostrup Park Hotel A/S ved køb af andele i I/S Difko XXVIII siden erhvervelsen af aktierne. Der henvises til afsnit D.

Særlige skatteregler for andele i I/S Difko XXVIII (28)

De væsentligste særlige skattemæssige forhold er følgende:

- a. Skattemæssigt underskud fra andele der er ejet af personer kan fra og med 2002 ikke fratrækkes i anden indkomst, men skal fremføres til modregning i følgende års positive indkomst i **samme** selskab. Skattemæssigt overskud beskattes som kapitalindkomst. Endvidere kan virksomhedsordning og kapitalafkastordning ikke anvendes. Den ændrede beskatning er en følge af udvidelsen af hotelejendommen i Glostrup.
- b. Selskabet udarbejder et fælles skatteregnskab, som interessenterne har pligt til at følge. I/S Difko XXVIII har i skatteregnskabet besluttet at anvende maksimale afskrivningssatser samt kursregulering af tilgodehavende og gæld i fremmed valuta efter lagerprincippet. Interessenter, der har anvendt etableringskonto/investeringsfond eller af anden grund f.eks. ved køb af "brugte" andele har et afvigende afskrivningsgrundlag skal dog fortsat foretage individuelle afskrivninger.
- c. Selskabet er pålagt en indberetningspligt til skattemyndighederne. Indberetningen oplyser om interessenternes andel i skattepligtig indkomst samt ejerandel og ejerperiode.

Den uafhængige revisors erklæring om review af skatteredegørelse

Til interessenterne i I/S Difko XXVIII

Vi har udført review af de i skatteredegørelsen anførte skattemæssige specifikationer til brug for opgørelse af den skattepligtige indkomst for interessenter med andele i I/S Difko XXVIII (28) for indkomståret 2013. Specifikationerne er udarbejdet på grundlag af selskabets årsregnskab for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013, som vi har revideret og forsynet med en revisionspåtegning uden supplerende oplysninger, men med forbehold for størrelsen af datterselskabsaktier samt årets resultatandel heraf, jf. årsregnskab, samt anden dokumentation.

Selskabets ledelse har ansvaret for opgørelsen af de skattemæssige specifikationer. Selskabets interessenter har ansvaret for anvendelsen af de skattemæssige specifikationer og opgørelsen af den skattepligtige indkomst. Vores ansvar er på grundlag af vores review at udtrykke en konklusion om de skattemæssige specifikationer til brug for opgørelsen af den skattepligtige indkomst.

Det udførte review

Vi har udført vores review i overensstemmelse med ISRE 2410 DK, Review af et perioderegnskab udført af selskabets uafhængige revisor, og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning, som finder anvendelse ved review af andre historiske finansielle oplysninger udført af selskabets uafhængige revisor. Et review af opgørelsen af de skattemæssige specifikationer omfatter forespørgsler til primært personer med ansvar for økonomi og regnskabsaflæggelse samt udførelse af analytiske handlinger og andre review-handlinger. Omfanget af et review er betydeligt mindre end revision udført i overensstemmelse med internationale revisionsstandarder og giver derfor ikke sikkerhed for, at alle nødvendige reguleringer er foretaget ved opgørelsen af de skattemæssige specifikationer, ligesom det ikke er muligt at afgøre, om skattemyndighederne vil anlægge en anden vurdering af de udøvede skøn. Vi har ikke udført revision og udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om opgørelsen af de skattemæssige specifikationer.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at de i skatteredegørelsen anførte skattemæssige specifikationer til brug for opgørelse af den skattepligtige indkomst for interessenter med andele i I/S Difko XXVIII (28) for indkomståret 2013 ikke er udarbejdet i overensstemmelse med gældende skattelovgivning.

Aarhus, den 10. december 2013

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Erling Brødbæk
statsautoriseret revisor

Underskriftsblad

Nærværende redegørelse for I/S Difko XXVIII (28) er udfyldt af:

Navn:..... Dato:.....

A. Opgørelse af det skattemæssige driftsresultat

		<u>Pr. andel (1/1100)</u>	<u>For stk. andele</u>
1. Resultat af selvstændig virksomhed			
a. Regnskabsmæssigt resultat før afskrivning og finansiering 10.317.017 kr.	*	9.379	x
b. Vedligeholdelse, regnskabsmæssigt aktiveret, 5.110.506 kr.		4.646	
c. Straksafskrivning bygninger, jf. punkt B3		0	x
d. Skattemæssige afskrivninger, jf. punkt Bh		x	x
e. Renteindtægter 430.874 kr.	*	392	x
f. Renteudgifter 462.951 kr.	*	421	x
g. Resultat af egne anparter	*	<u>0</u>	<u>x</u>
h. Interessentens øvrige udgifter:			
1. Deltagelse i interessentforsamlinger		x	x
2. Assistance ved udarbejdelse af anpartsindkomst		<u>x</u>	<u>x</u>
i. Resultat af selvstændig virksomhed (1a÷1b÷1c ÷ 1d+1e÷1f+1g÷1h1÷1h2)		<u>xx</u>	<u>xx</u>
2.			
a. Underskud, fremført fra tidligere år, jf. punkt 4b, nedenfor dog maksimalt beløb svarende til positivt beløb i punkt 1h, anføres med positivt fortegn. Hvis 1h er negativ anføres 0 kr.		x	x
b. Underskud til fremførsel, svarende til negativt beløb i punkt 1h, anføres med positivt fortegn. Hvis 1h er positiv anføres 0 kr.		<u>x</u>	<u>x</u>
3. Skattemæssig indkomst (1i÷2a+2b)		<u>xx</u>	<u>xx</u>
Den skattemæssige indkomst skal anføres i selvangivelsen i rubrik 35/felt 217.			
4. Skattemæssigt underskud til fremførsel			
a. Skattemæssigt underskud til fremførsel, jf. skattemeddelelse 2012, punkt A4)		x	x
b. Heraf anvendt i indkomstår 2013, jf. punkt 2a ovenfor		x	x
c. Underskud til fremførsel, jf. punkt 2b ovenfor		<u>x</u>	<u>x</u>
Skattemæssigt underskud til fremførsel (4a÷4b+4c) (kan ikke være negativ)		<u>xx</u>	<u>xx</u>

De med "*" markerede beløb vil blive indberettet til SKAT.

B. Skattemæssige afskrivninger

Der har været brand i restauranten, og som følge heraf er afskrivningsgrundlaget for restauranten korrigeret. Der kan ikke afskrives på bygningen, da den ikke er i brug.

Der er i 2012/13 afholdt til- og ombygningsudgifter for 12.346.176 kr., svarende til 11.224 kr. pr. anpart, der fordeler sig som følger:

	Total	Pr. anpart (1/1100)
1. Bygninger/installationer for igangværende udvidelse	7.235.670	6.578
2. Vedligeholdelse, skattemæssigt	5.110.506	4.646
3. Straksfradrag bygninger/installationer	0	0
	12.346.176	11.224

a. Afskrivningsgrundlag (før pristalsregulering) kan vises således:

	I alt	Pr. andel (1/1100)
Glostrup Park Hotel		
1. Hotelejendom (køb 1983)	5.094.441	4.631
2. Inventar vedrørende hotelejendom (køb 1983)	1.044.339	949
3. Renovering af hotelejendom, matr. nr. 9 fr, Glostrup by (1989)	14.799.351	13.454
4. Særlige installationer, hotelejendom, matr. nr. 9 fr, Glostrup by (1989)	872.197	793
5. Renovering af hotelejendom (regulering af færdiggørelsesudgifter 1989, jf. punkt 3) (1990)	411.444	374
6. Installation af elevator i hotelejendom (1997)	1.021.000	928
7. Tilbygning, 2001-2003, hotelejendom:		
a. Bygninger	36.860.060	33.509
b. Installationer	8.850.988	8.046
Restaurant Byparken		
8. Ejendom (køb 1999)	717.500	652
9. Tilgang 2002	9.940	9
10. Tilgang 2003	474.390	431
	1.201.830	1.092

Igangværende udvidelse

11. Hoteludvidelse, tilgang 2011 - 2012	3.376.924	3.070
12. Hoteludvidelse, tilgang 2013	3.404.110	3.095
13. Restaurant, tilgang 2013	3.831.560	3.483
	<u>10.612.594</u>	<u>9.648</u>
	<u>Pr. andel (1/1100)</u>	<u>For stk. andele</u>

b. Skattemæssige afskrivninger - bygninger og installationer

De skattemæssige afskrivninger for 2013 opgøres således:

Bygninger

1. Skattemæssigt afskrivningsgrundlag, jf. redegørelsen for 2012, punkt Bb1	x	x
2. Tilgang 1989,	14.381	x
3. Tilgang 1999, restaurant	652	x
4. Tilgang 2002, restaurant	9	x
5. Tilgang 2003,	33.509	x
6. Tilgang 2003,restaurant	431	x
7. Skattemæssige afskrivninger i 2013:		
a. Maks. 4% af punkt 1 Summen af anvendte procenter i tidligere og indeværende år kan maksimalt udgøre 100%	x	x
b. Maks. 4% af punkt 2	x	x
c. Maks. 0% af punkt 3	x	x
d. Maks. 0% af punkt 4	x	x
e. Maks. 4% af punkt 5	x	x
f. Maks. 0% af punkt 6	x	x
8. I alt (7a+7b+7c+7d+7e+7f)	<u>xx</u>	<u>xx</u>

		<u>Pr. andel (1/1100)</u>	<u>For stk. andele</u>
Sum af afskrivningsprocenter:			
	<u>Foretagne</u>		
	<u>Maks.</u>		
Punkt 1	<u>x</u>	<u>100%</u>	
Punkt 2	<u>x</u>	<u>100%</u>	
Punkt 3	<u>x</u>	<u>60%</u>	
Punkt 4	<u>x</u>	<u>46%</u>	
Punkt 5	<u>x</u>	<u>49%</u>	
Punkt 6	<u>x</u>	<u>41%</u>	

Installationer

9.	Tilgang 1989, jf. redegørelsen for 2012, punkt Bb9	<u>825</u>	<u>x</u>
10.	Tilgang 1997, jf. redegørelsen for 2012, punkt Bb10	<u>928</u>	<u>x</u>
11.	Tilgang 2003, jf. redegørelsen for 2012, punkt Bb11	<u>8.046</u>	<u>x</u>
12.	Skattemæssige afskrivninger i 2013:		
	a. Maks. 4% af punkt 9	x	x
	Summen af anvendte procenter i tidligere og indeværende år kan maksimalt udgøre i alt 100%		
	b. Maks. 4% af punkt 10	x	x
	c. Maks. 4% af punkt 11	<u>x</u>	<u>x</u>
13.	I alt (12a+12b+12c)	<u>xx</u>	<u>xx</u>

Sum af afskrivningsprocenter:

	<u>Foretagne</u>	<u>Maks.</u>
Punkt 9	<u>x</u>	<u>100%</u>
Punkt 10	<u>x</u>	<u>85%</u>
Punkt 11	<u>x</u>	<u>49%</u>

	<u>Pr. andel (1/1100)</u>	<u>For stk. andele</u>
c. Skattemæssige afskrivninger og skattemæssig saldoværdi - driftsmidler		
1. Skattemæssig saldoværdi primo (= ultimo ifølge punkt Bc5, i redegørelsen til brug for selvangivelsen 2012)	<u>x</u>	<u>x</u>
2. Årets tilgang	<u>0</u>	<u>x</u>
3. Afskrivningsberettiget saldo (1+2)	<u>xx</u>	<u>xx</u>
4. Maksimale skattemæssige afskrivninger:		
a. Såfremt det samlede beløb i punkt 3 - højre kolonne - er på 12.300 kr. eller derunder, kan dette beløb vælges restafskrevet i 2013. Vælges dette ikke, anføres 0 kr.	x	x
b. Maks. 25% af punkt 3, forudsat at der er anført 0 kr. i punkt 4a	<u>x</u>	<u>x</u>
c. I alt (a+b)	<u>xx</u>	<u>xx</u>
5. Skattemæssig saldoværdi ultimo (3+4c)	<u>xx</u>	<u>xx</u>
d. Skattemæssige afskrivninger og skattemæssig saldoværdi - driftsmidler, 115%		
1. Skattemæssig saldoværdi primo (= ultimo ifølge punkt Bd6 i redegørelsen til brug for selvangivelsen 2012)	<u>x</u>	<u>x</u>
2. Årets tilgang	412	x
3. 15% tillæg	<u>62</u>	
4. Afskrivningsberettiget saldo (1+2+3)	<u>xx</u>	<u>xx</u>
5. Maksimale skattemæssige afskrivninger:		
a. Såfremt det samlede beløb i punkt 4 - højre kolonne - er på 12.300 kr. eller derunder, kan dette beløb vælges restafskrevet i 2013. Vælges dette, bortfalder 15% tillægget jf. punkt 3 dog. Punkt 3 sættes da til 0 kr. og værdien af punkt 4. beregnes på ny. Den nye værdi føres til restafskrivning. Vælges restafskrivning ikke, anføres 0 kr.	x	x
b. Maks. 25% af punkt 4, forudsat at der er anført 0 kr. i punkt 5a	<u>x</u>	<u>x</u>
c. I alt (a+b)	<u>xx</u>	<u>xx</u>
6. Skattemæssig saldoværdi ultimo (4+5c)	<u>xx</u>	<u>xx</u>

e. Skattemæssige afskrivninger, tilslutningsafgift

1.	Tilgang 2003, jf. skatteredegørelse for 2012, punkt Be1,	278	x
2.	Skattemæssige afskrivninger:		
a.	Maks. 20% af punkt 1	<u>x</u>	<u>x</u>

Sum af afskrivningsprocenter:

Summen af anvendte procenter i tidligere og indeværende år kan maksimalt udgøre i alt 100%.

	<u>Foretagne</u>	<u>Maks.</u>
Punkt f1	<u>x</u>	<u>100</u>

f. Skattemæssige afskrivninger på ejendomme, driftsmidler og tilslutningsafgift i alt (b8+b13+c4c+d5c+e2a)

(overføres til punkt A1c)

<u>xx</u>	<u>xx</u>
-----------	-----------

C. Valutakursregulering på udenlandske fordringer/gæld

Der er i skattelovgivningen en bagatelgrænse, der gør, at summen af investors valutakursindtægter og valutaudgifter sammenlagt med gevinst og tab på fordringer og på investeringsforeningsbeviser i udloddende obligationsbaserede investeringsforeninger ikke skal medregnes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst, såfremt den ligger i intervallet +2.000 kr. til -2.000 kr.

Det skal pointeres, at disse kursreguleringer er medtaget i det fælles skatteregnskab uanset beløbenes størrelse. Dette skyldes, at investors samlede valutakursreguleringer ikke er kendte.

Såfremt nedenstående skema viser en nettoregulering i intervallet +2.000 kr. til -2.000 kr., skal dette beløb således reguleres tilbage i selvangivelsen.

	Valutakursregulering (netto)	Pr. andel		Antal andele (b)	I alt (axb)
		brøk	kr. (a)		
I/S Difko XXVIII	0 kr.	1/1100	0	x	x
_____	kr.	x	x	x	x
_____	kr.	x	x	x	x
Gevinst og tab på fordringer	kr.	x	x	x	x
Gevinst og tab på investeringsforeningsbeviser i udloddende obligationsbaserede investeringsforeninger	kr.	x	x	x	<u>x</u>
Gevinst og tab i alt, netto					<u>xx</u>

Såfremt der i alt er en nettogevinst (+) på under 2.000 kr., angives beløbet i selvangivelsen, rubrik 39/felt 214 med minusfortegn, og såfremt der i alt er et nettotab (-) på under 2.000 kr., angives beløbet i selvangivelsen, rubrik 39/felt 214 uden fortegn.

Såfremt der i alt er en nettogevinst eller nettotab på over +/- 2.000 kr., skal der ikke anføres noget beløb i selvangivelsen.

D. Indre værdi af aktierne i Glostrup Park Hotel A/S

I/S Difko XXVIII (28) har i regnskabsåret 1991/92 erhvervet aktier i Glostrup Park Hotel A/S. Aktierne er målt til indre værdi i årsregnskabet og andrager som følger:

<u>Regnskabsår 30.09.</u>	<u>Indre værdi for aktier i Glostrup Park Hotel A/S pr. andel (1/1100)</u>
1992	1.092
1993	1.886
1994	2.790
1995	3.754
1996	4.666
1997	5.230
1998	6.159
1999	6.921
2000	9.293
2001	12.397
2002	14.121
2003	13.855
2004	15.948
2005	15.863
2006	17.486
2007	17.547
2008	18.910
2009	19.855
2010	20.989
2011	22.265
2012	23.163
2013	23.554

Det skal bemærkes, at den skattemæssige købs-/salgssum for aktien altid skal fremgå af det skattebilag, der er udarbejdet i forbindelse med handlen.

E. Fælles skatteregnskab for 2013

De anførte beløb for skattemæssig indkomst er opgjort under forudsætning af,

- at opgørelsen omfatter en andel
- at andelen er erhvervet ved projektets start
- at andelen ikke ejes af et aktie-/anpartsselskab og lign.
- at der er foretaget maksimale skattemæssige afskrivninger i alle årene, herunder at der er foretaget maksimale forlodsafskrivninger ved projektets start
- at saldoværdi under visse beløbsgrænser er restafskrevet efter reglerne herom
- at der er anvendt lagerprincip ved kursregulering af finanslån mv.
- at der ikke skal ske valutakursregulering efter ”1.000 kr.’s reglen”, jf. omtalen på side 8.

<u>Antal andele: 1100</u>	<u>Total</u>	<u>Pr. andel (1/1100)</u>	<u>For stk. andele</u>
Skattemæssig indkomst			
Resultat før afskrivninger og finansiering	10.317.017	9.379	
Vedligeholdelse, regnskabsmæssigt aktiveret	(5.110.506)	(4.646)	
Resultat egne anparter	0	0	
Renteindtægter	430.874	392	
Renteudgifter ekskl. låneomkostninger	(462.951)	(421)	
	<u>5.174.434</u>	<u>4.704 *)</u>	
Straksfradrag, driftsmidler **)		0	
Straksafskrivning, bygninger		0 *)	
Skattemæssige afskrivninger, bygninger		(1.699) *)	
Skattemæssige afskrivninger, driftsmidler		(196) *)	
Skattemæssig indkomst		<u>2.809</u>	

Den skattemæssige indkomst 2013 anføres i rubrik 35/felt 217.

Vedrørende beskatningsforholdene for personer henvises til omtalen side 1.

De med ”**” markerede beløb vil blive indberettet til SKAT.

**) Bemærk, at såfremt interessenten havde 4 stk. andele eller flere, kunne der ikke foretages straksfradrag i 2003. Interessenten har i stedet udarbejdet en opstilling som anført i punkt Bc1-5. Hvis den afskrivningsberettigede saldo primo 2013 på driftsmidler ikke overstiger 12.300 kr. for interessentens samlede andele, kan denne saldo straksfradrages i år og ellers foretages afskrivninger med 25% af den afskrivningsberettigede saldo, jf. punkt Bc1-5.

Skattemæssige afskrivninger

	Pr. andel (1/1100)			For stk. andele
	Afskrivnings- grundlag	Afskrivnings- procent	Afskriv- ninger	
Bygninger				
Tilgang 1983 (forudsat forlodsafskrevet)	6.391	0	0	
Tilgang 1989	14.381	0	0	
Tilgang 1999, Restaurant Byparken	652	0	0	
Tilgang 2002, Restaurant Byparken	9	0	0	
Tilgang 2003, Glostrup Park Hotel	33.509	4	1.340	
Tilgang 2003, Restaurant Byparken	431	0	0	
Igangværende udvidelse ***)				
Hoteludvidelse, tilgang 2011-2012	3.070	0	0	
Hoteludvidelse, tilgang 2013	3.095	0	0	
Restaurant, tilgang 2013	3.483	0	0	
Installationer				
Tilgang 1989	825	0	0	
Tilgang 1997	928	4	37	
Tilgang 2003	8.046	4	322	
			1.699	
Driftsmidler				
Skattemæssig saldo værdi primo	0			
Afskrivninger, 25% eller straks- fradrag **)	0		0	
Skattemæssig saldo værdi ultimo	0			
Driftsmidler, 115%				
Skattemæssig saldo værdi primo	311			
Årets tilgang	412			
15% tillæg	62			
Afskrivningsgrundlag	785			
Afskrivninger, 25% eller straks- fradrag ****)	(196)		196	
Skattemæssig saldo værdi ultimo	589			
Tilslutningsafgift				
Tilgang 2003	278	0	0	

***) Bemærk, at såfremt interessenten havde 4 stk. andele eller flere, kunne der ikke foretages straksfradrag i 2003. Interessenten har i stedet udarbejdet en opstilling som anført i punkt Bc1-5, side 7. Hvis den afskrivningsberettigede saldo primo 2013 på driftsmidler ikke overstiger 12.300 kr. for interessentens samlede andele, kan denne saldo straksfradrages i år og ellers foretages afskrivninger med 25% af den afskrivningsberettigede saldo, jf. punkt Bc1-5.

****) Igangværende udvidelse er først afskrivningsberettiget ved ibrugtagning.

*****) Såfremt det samlede beløb i højre kolonne er på 12.300 kr. eller derunder, kan dette beløb vælges straksafskrevet i 2013. Vælges dette, bortfalder 15% tillæget dog. 15% tillæget sættes da til 0 kr., og afskrivningsgrundlaget beregnes på ny. Den nye værdi føres til straksafskrivning.

Opgørelse af skattemæssig egenkapital

	<u>Total</u>	<u>Pr. andel (1/1100)</u>	<u>For stk. andele</u>
Ejendomme til ejendomsvurdering 01.10.2012	57.317.500	52.107	
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	648.020	589	
Aktier i datterselskab	25.909.232	23.554	
Øvrige aktiver	<u>62.953.086</u>	<u>57.230</u>	
Skattemæssige aktiver i alt	<u>146.827.838</u>	<u>133.480 *</u>	
Prioritetsgæld til kontantværdi	39.216.617	35.651	
Øvrig gæld	<u>12.563.143</u>	<u>11.421</u>	
Skattemæssige passiver i alt	<u>51.779.760</u>	<u>47.072 *</u>	
Skattemæssig egenkapital	<u>95.048.078</u>	<u>86.408 *</u>	

De med "*" markerede beløb vil blive indberettet til SKAT.

Øvrige skattemæssige specifikationer mv.:

Såfremt andelen er anskaffet "brugt", eller interessenten i øvrigt ikke opfylder ovennævnte forudsætninger i det fælles skatteregnskab, henvises til de øvrige opstillinger i redegørelsen.