

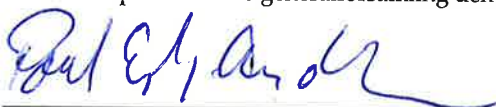
I/S Difko XXVIII (28)

Sønderlandsgade 44, 7500 Holstebro

CVR-nr 69 86 24 11

Årsrapport 2014/15

Godkendt på selskabets generalforsamling den 14. december 2015



xxx

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	13
Hovedtal pr. andel	22

Selskabsoplysninger

Selskab

I/S Difko XXVIII (28)

Sønderlandsgade 44

7500 Holstebro

CVR-nr.: 69 86 24 11

Hjemstedskommune: Holstebro

33. regnskabsår: 01.10.2014 - 30.09.2015

Dattervirksomhed

Glostrup Park Hotel A/S, ejerandel 100%

Selskabets administrator

Kodif XXVIII ApS

Administrators bestyrelse

Økonomidirektør Poul Christensen

Direktionssekretær Tommy Cramer

Senior Manager Henning Foldager

Direktør Claus Hofman-Bang

Direktør Leif Magnussen

Direktion

Senior Manager Henning Foldager

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr. 33 96 35 56

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2014 - 30.09.2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2014 - 30.09.2015

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 20. november 2015

Som administrator

Kodif XXVIII ApS

Direktion



Henning Foldager

Bestyrelse



Poul Christensen

formand



Tommy Cramer



Henning Foldager



Claus Hofman-Bang



Leif Magnussen

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 01.10.2014 - 30.09.2015, 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. 30.09.2015 for Glostrup Parkhotel A/S. Som følge af at der således ikke foreligger revisionsbevis for indregningen, må vi tage forbehold for størrelsen af det indregnede tab fra tilknyttede virksomheder på 2.155 t. kr. og størrelsen af kapitalandele i tilknyttede virksomheder på 22.489 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015 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 20. november 2015

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab


Torben Aurbøl
statsautoriseret revisor


Jens Lauridsen
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 dårligere 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

Konferencetret, der blev taget i brug ultimo oktober 2014, har levet op til forventningerne, og de flotte og gode faciliteter bliver rost af kunderne.

Byggeriet af den nye hotelfløj startede op ultimo 2014 og forventes afsluttet medio 2016. Begge byggerier er blevet væsentlig forsinket.

Forsinkelsen samt ekstra arbejder på især konferencetret har medført ekstra krav på ca. 35 mio.kr. pr. 30/9 2015. Der er medio 2015 anlagt en voldgiftssag af entreprenøren mod selskabet med påstand om betaling af de fakturerede ekstraarbejder. Selskabet bestrider berettigelsen af væsentlige dele af kravet.

Det samlede byggeri inkl. inventar forventes nu at beløbe sig til ca. 200 mio. kr. med en startforrentning på 2-3% før afskrivninger.

Som følge af de mange ekstra udgifter til byggerierne har selskabet været nødt til at indkalde kapital fra selskabets interessenter. Der er således i september 2015 opkrævet 8,3 mio.kr., og det forventes at blive nødvendigt med tilsvarende opkrævning i februar/marts 2016.

Økonomisk udvikling

Årets overskud på 1.912.074 kr. er 6.902.282 kr. dårligere end sidste års overskud på 8.814.356 kr. Sammenlignet med budgettet er årets overskud dog 0,3 mio.kr. bedre end forventet.

Afvigelsen i forhold til budgettet skyldes væsentligst mindre driftsomkostninger.

Resultatnedgangen i forhold til tidligere år skyldes byggeriets forsinkelse, der har betydet, at perioden er belastet med renter og afskrivninger, medens byggeriet kun i begrænset omfang har givet anledning til indtægter. Resultatet betragtes som utilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør herefter 129.005.867 kr. pr. 30. september 2015, svarende til 117.278 kr. pr. andel.

Ledelsesberetning - fortsat

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Fremtiden

Bestyrelsen ser positivt på selskabets fremtid og vurderer, at de store udvidelser vil fremtidssikre hotellet i et længere åremål.

Den nævnte voldgiftssag forventes at kunne tage flere år, og så længe den pågår vil der ikke være mulighed for at foretage tilbagebetalinger til interessenterne.

Resultatdisponering

Bestyrelsen foreslår årets overskud, 1.912.074 kr., disponeret således:

	2014/15
	kr.
Reserve for nettoopskrivninger efter den indre værdis metode	-2.155.488
Overskuds-/underskudskonto	4.067.562
	1.912.074

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten aflægges efter regnskabslovens regnskabsklasse A med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C.

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:

Lejeindtægter

I nettoomsætning indregnes indtægter fra udleje af selskabets ejendom.

Driftsomkostninger, ejendomme

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

Administrationsomkostninger

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

Andre finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, provisioner og låneomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Balance:

Bygninger og driftsmidler

Bygninger og driftsmidler er målt til anskaffelsessum med fradrag af foretagne afskrivninger. Bygningernes anskaffelsessum 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 anskaffelsessum afskrives over 5 år.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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. 30.09.2015.

Andre tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Posten indeholder herudover tilgodehavende hos kommanditisterne, der er indregnet til nominel værdi.

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 resultatandelen i resultatopgørelsen med 23,5% af årets resultat.

Resultatopgørelse

	<u>Note</u>	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
Lejeindtægter		12.042.018	12.606.055
Driftsomkostninger, ejendomme	2	-141.169	-519.254
Bruttoresultat		11.900.849	12.086.801
Administrationsomkostninger	3	-705.293	-549.988
Resultat før afskrivninger		11.195.556	11.536.813
Afskrivninger	4	-3.648.903	-1.957.045
Resultat før finansiering		7.546.653	9.579.768
Andre finansielle omkostninger	5	-3.479.091	499.555
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	-2.155.488	-1.264.967
Årets resultat		1.912.074	8.814.356

Resultatdisponeringen fremgår af ledelsesberetningen.

Balance pr. 30.09

	<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	196.899.425	144.079.911
Driftsmidler	7	442.216	617.467
Materielle anlægsaktiver i alt		197.341.641	144.697.378
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	22.488.777	24.644.265
Finansielle anlægsaktiver i alt		22.488.777	24.644.265
Anlægsaktiver i alt		219.830.418	169.341.643
Andre tilgodehavender	9	5.352.543	6.122.247
Likvide beholdninger		44.513.790	39.254.608
Omsætningsaktiver i alt		49.866.333	45.376.855
Aktiver i alt		269.696.751	214.718.498
Passiver			
Selskabskapital	10	25.300.000	16.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	11	21.781.111	23.936.599
Overført overskud eller underskud	12	81.924.756	78.305.194
Egenkapital i alt		129.005.867	118.741.793
Langfristet gæld til realkreditinstitutter	13	99.946.776	59.889.928
Deposita, langfristede gældsforpligtelser		14.000.000	14.000.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		113.946.776	73.889.928
Gæld til realkreditinstitutter	13	4.200.177	2.364.916
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.803.200	1.536.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser (kortfristede)	14	20.740.731	18.185.061
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		26.744.108	22.086.777
Gældsforpligtelser i alt		140.690.884	95.976.705
Passiver i alt		269.696.751	214.718.498
Pantsætninger og eventualforpligtelser	15		

Noter

	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</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 104,1 mio. kr. er 3 20-årige obligationslån på 2,0% og 2,5% og med restløbetid på ca. 19,5 år.		
2 Driftsomkostninger, ejendomme		
Ejendomsskatter	-20.272	-9.540
Vedligeholdelse m.v.	-120.897	-509.714
	<u>-141.169</u>	<u>-519.254</u>
3 Administrationsomkostninger		
Administrationsvederlag	-232.807	-231.670
Bestyrelsesvederlag	-100.000	-92.500
Revision og regnskabsmæssig assistance	-37.000	-38.000
Advokat- og konsulentonorar	-141.644	-15.580
Porto m.v.	-6.978	-6.626
Møder og rejser	-152.669	-133.019
Omkostninger vedrørende trykning af årsrapporter m.v.	-11.500	-11.000
Diverse administrationsomkostninger	-22.695	-21.593
	<u>-705.293</u>	<u>-549.988</u>
Selskabet har ingen ansatte		
4 Afskrivninger		
Bygninger	-3.470.278	-1.786.928
Driftsmidler	-178.625	-170.117
	<u>-3.648.903</u>	<u>-1.957.045</u>

Noter

	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
5 Andre finansielle omkostninger		
Renteindtægter, banker	125.944	192.560
Urealiseret kursregulering, gæld	0	1.747.399
Renteindtægter, i øvrigt	3	1
Finansielle indtægter i alt	<u>125.947</u>	<u>1.939.960</u>
Renter, prioritetsgæld	-2.701.990	-1.000.659
Realiseret kursregulering, gæld	0	-66.593
Garantiprovision i øvrigt	-48.235	0
Låneomkostninger	-805.526	-112.270
Depositum, Glostrup Park Hotel A/S	-49.287	-260.883
Finansielle omkostninger i alt	<u>-3.605.038</u>	<u>-1.440.405</u>
	<u>-3.479.091</u>	<u>499.555</u>

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
6 Investeringsejendomme		
Kostpris 01.10	177.806.974	106.076.167
Årets tilgang, netto	56.289.792	71.730.807
Kostpris 30.09	<u>234.096.766</u>	<u>177.806.974</u>
Af- og nedskrivninger 01.10	-33.727.063	-31.940.135
Årets afskrivninger	-3.470.278	-1.786.928
Af- og nedskrivninger 30.09	<u>-37.197.341</u>	<u>-33.727.063</u>
Regnskabsmæssig værdi 30.09	<u>196.899.425</u>	<u>144.079.911</u>
Samlet ejendomsværdi pr. 01.10.2013 er 58.555.800 kr. (kontant), heraf grundværdi 33.003.900 kr.		
Den regnskabsmæssige værdi omfatter følgende ejendomme:		
Hotelejendom, matr. Nr. 9 fr, 9 ko og 9 iu, Glostrup by og sogn		
Kostpris 01.10	97.616.043	97.616.043
Årets tilgang, netto	51.457.802	0
Kostpris 30.09	<u>149.073.845</u>	<u>97.616.043</u>
Af- og nedskrivninger 01.10	-32.747.449	-31.010.678
Årets afskrivninger	-1.894.047	-1.736.771
Af- og nedskrivninger 30.09	<u>-34.641.496</u>	<u>-32.747.449</u>
Regnskabsmæssig værdi 30.09	<u>114.432.349</u>	<u>64.868.594</u>
Samlet ejendomsværdi pr. 01.10.2013 er 46.717.500 kr. (kontant), heraf grundværdi 23.323.700 kr.		

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</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	-374.864	-365.707
Årets afskrivninger	-9.157	-9.157
Af- og nedskrivninger 30.09	<u>-384.021</u>	<u>-374.864</u>
Regnskabsmæssig værdi 30.09	<u>716.143</u>	<u>725.300</u>

Ejendomsværdi pr. 01.10.2013 er 6.400.000 kr. (kontant),
heraf grundværdi 6.261.300 kr.

Konferencecenter, Hovedvejen 35, Glostrup matr nr. 10ix, Glostrup by, Glostrup

Kostpris 01.10	76.862.882	7.359.960
Årets tilgang, netto	2.969.230	69.502.922
Kostpris 30.09	<u>79.832.112</u>	<u>76.862.882</u>
Af- og nedskrivninger 01.10	-604.750	-563.750
Årets afskrivninger	-1.567.074	-41.000
Af- og nedskrivninger 30.09	<u>-2.171.824</u>	<u>-604.750</u>
Regnskabsmæssig værdi 30.09	<u>77.660.288</u>	<u>76.258.132</u>

Ejendomsværdi pr. 01.10.2013 er 1.488.300 kr. (kontant),
heraf grundværdi 1.488.300 kr.

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
6		
Clarasvej 1, 10 o, Glostrup		
Kostpris 01.01	2.227.885	0
Årets tilgang, netto	0	2.227.885
Kostpris 30.09	<u>2.227.885</u>	<u>2.227.885</u>
Ejendomsværdi pr. 01.10.2013 er 2.100.000 kr. (kontant), heraf grundværdi 923.400 kr.		
Clarasvej 5, 10 m og er, Glostrup		
Kostpris 01.01	0	0
Årets tilgang, netto	1.862.760	0
Kostpris 30.09	<u>1.862.760</u>	<u>0</u>
Ejendomsværdi pr. 01.10.2013 er 1.850.000 kr. (kontant), heraf grundværdi 1.007.200 kr.		
7		
Driftsmidler		
Kostpris 01.10	8.419.906	8.339.366
Årets tilgang	3.374	80.540
Kostpris 30.09	<u>8.423.280</u>	<u>8.419.906</u>
Afskrivning 01.10	-7.802.439	-7.632.322
Årets af- og nedskrivning	-178.625	-170.117
Afskrivning afgang	0	0
Af- og nedskrivninger 30.09	<u>-7.981.064</u>	<u>-7.802.439</u>
Regnskabsmæssig værdi 30.09	<u>442.216</u>	<u>617.467</u>

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kontant anskaffelsessum	707.666	707.666
	<u>707.666</u>	<u>707.666</u>
Akkumuleret resultat 01.10	23.936.599	25.201.566
Årets resultat	-2.155.488	-1.264.967
Akkumuleret resultat 30.09	<u>21.781.111</u>	<u>23.936.599</u>
Regnskabsmæssig værdi 30.09	<u>22.488.777</u>	<u>24.644.265</u>
9 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavender hos interessenter	400.000	0
Tilgodehavende merværdiafgift	4.502.543	6.082.352
Beregne, ikke tilskrevne bankrenter	0	39.895
Øvrige tilgodehavender	450.000	0
	<u>5.352.543</u>	<u>6.122.247</u>
10 Selskabskapital		
Saldo 01.10	16.500.000	16.500.000
Regulering af kontant andel af stamkapital	8.800.000	0
Saldo 30.09	<u>25.300.000</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 56 stk.		
11 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Saldo 01.10	23.936.599	25.201.566
Årets resultat	-2.155.488	-1.264.967
	<u>21.781.111</u>	<u>23.936.599</u>

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
12 Overført overskud eller underskud		
Saldo 01.10	124.554.968	117.950.645
Indbetaling egne anparter	-448.000	0
Køb af egne anparter	0	-3.475.000
Overført, jf. resultatdisponeringen	4.067.562	10.079.323
Saldo 30.09	<u>128.174.530</u>	<u>124.554.968</u>
Øvrige reserver		
Danske obligationer:		
Saldo 01.10	15.973.982	15.973.982
Udenlandske obligationer:		
Saldo 01.10	-5.728.775	-5.728.775
Finanslån m.v.		
Saldo 01.10	-5.146.173	-5.146.173
Prioritetsgæld:		
Saldo 01.10	3.101.192	3.101.192
Saldo 30.09	<u>8.200.226</u>	<u>8.200.226</u>
Udlodninger		
Saldo 01.10	-54.450.000	-54.450.000
	<u>-54.450.000</u>	<u>-54.450.000</u>
	<u>81.924.756</u>	<u>78.305.194</u>

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
13 Langfristet gæld til realkreditinstitutter		
Nykredit, opr. 63.083.000 kr. 3% fastforrentet	0	62.254.844
Nykredit, opr. 21.238.000 kr. 2% fastforrentet	20.561.213	0
Nykredit, opr. 60.954.000 kr. 2,5% fastforrentet	60.364.392	0
Nykredit, opr. 23.396.000 kr. 2,5% fastforrentet	23.221.348	0
	<u>104.146.953</u>	<u>62.254.844</u>
Heraf forfalder inden for 1 år	-4.200.177	-2.364.916
	<u>99.946.776</u>	<u>59.889.928</u>
Efter 5 år eller senere forfalder	<u>82.106.200</u>	<u>49.690.664</u>
Kursværdi pr. 30.09	<u>101.899.452</u>	<u>62.254.844</u>
14 Leverandører af varer og tjenesteydelser (kortfristede)		
Revisionshonorar, anslået	36.000	36.000
Skyldige byggekreditorer	20.386.203	17.759.178
Øvrige skyldige omkostninger	318.528	389.883
	<u>20.740.731</u>	<u>18.185.061</u>

Noter

15 Pantsætninger og eventualforpligtelser

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

1. Rettigheder i henhold til lejekontrakter
2. Transport i samtlige forsikringssummer, herunder ejendomsforsikringer
3. Indskudsforpligtelser fra investorerne.

Kontraktlige forpligtelser

Der er indgået en totalrådgivningsaftale i forbindelse med udvidelse af Glostrup Park Hotel.

Der er indgået en entrepriseaftale i forbindelse med udvidelse af Glostrup Park Hotel med en restforpligtelse på op til 25,8 mio. kr.. Herudover er der fra entreprenør fremsendt krav på ca. 35 mio. kr. vedrørende ekstra arbejder og tidsfristforlængelser, der er medtaget i regnskabet under tilgang på investeringsejendomme.

Voldgiftssag

I forbindelse med byggeri af konferencecenter og ny værelsesfløj har entreprenør anlagt voldgiftssag mod selskabet for ca. 20 mio. kr. vedrørende ekstraarbejder. Selskabet bestrider størstedelen af disse forhold, og forventer derfor, at den endelige betaling nedsættes væsentlig. Selskabet har af forsigtighedsmæssige årsager valgt at medtage alle ekstraarbejder i årsrapporten under investeringsejendomme.

Kautions- og garantistillelser

Af selskabets likvide beholdninger på 44,5 mio. kr. udgør 26,5 mio. kr. deponerede midler til sikkerhed for igangværende entreprise over for entreprenørfirmaet.

Hovedtal pr. andel (1/1100)

	2014/15	2013/14
	kr.	kr.
Udvikling i egenkapital		
Regnskabsmæssig egenkapital, primo	107.947	103.093
Kontant indbetaling	8.000	0
Køb af egne anparter	0	-3.159
Indbetaling egne anparter	-407	0
Årets resultat	1.738	8.013
Regnskabsmæssig egenkapital, ultimo	117.278	107.947
Regnskabsmæssig værdi af ejendomme og driftsmidler	179.401	131.543
Skattemæssig opgørelse		
Resultat før afskrivning og finansiering	10.178	10.488
Resultat egne anparter	170	417
Ikke fradragsberettigede låneomkostninger	732	102
Vedligeholdelse, regnskabsmæssigt aktivieret	0	0
Renteindtægter	114	1.764
Tilbageførsel af urealiseret kursregulering, gæld	0	-1.589
Renteudgifter	-3.277	-1.309
Tilbageførsel af realiseret kursregulering, gæld	0	61
Skattepligtigt resultat før skattemæssige afskrivninger	7.917	9.934

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)