

**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

Dato 18. december 2015

Årsrapport 2014/15

Vi fremsender hermed budget/regnskab, oversigt over drift og likviditet samt skatteredegørelse for I/S Difko XXVIII (28).

For at mindske udgifterne til trykning og porto har selskabet besluttet ikke at udsende årsrapporten. Årsrapporten kan i stedet ses på Difkos hjemmeside, www.difko.dk, og deri kan du læse ledelsens beretning om selskabets drift, resultat samt forventninger til fremtiden.

Fremover vil alt materiale udelukkende blive offentliggjort på selskabets hjemmeside, og hvis du ønsker information, når der er nyt på hjemmesiden, skal du oplyse Difko din mailadresse på difko@difko.dk.

Resultat og likviditet pr. andel

For 2014/15 udgør det skattemæssige resultat før afskrivninger 7.917 kr. pr. andel.

Indbetaling fra kommanditisterne

I brev af 16. september 2015 meddelte vi, at der måtte påregnes en yderligere indbetaling på 8.000 kr. pr. andel i foråret 2016. Bestyrelsen har nu besluttet, at opkrævningen vil finde sted i marts 2016.

Udvidelse med konferencefaciliteter og yderligere værelser

Den nye konferencebygning, der blev taget i brug november 2014 fungerer godt, og gæsterne er tilfredse med faciliteterne. Byggeriet af tilbygningen til hotellet med 54 værelser og yderligere mødelokaler er godt i gang og forventes afsluttet i 2. kvartal 2016.

Den samlede projektsum forventes at blive ca. 200 mio. kr.

Bilag til selvangivelsen for 2015

Sammen med dette brev sendes 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.s

Offentliggørelse på Difkos hjemmeside

Som nævnt ovenfor udsendes årsrapporten m.v. ikke fremover, men den kan i stedet hentes på Difkos hjemmeside, www.difko.dk.

Hjemmeside

På Difkos hjemmeside – www.difko.dk – kan du finde yderligere information om selskabet, herunder beskrivelse af selskabets ejendom. Gå ind under menupunktet "Find dit selskab" og vælg derefter "I/S Difko XXVIII (28)". Husk at tilmelde dig til nyhedsbrev, så du orienteres, når der er nyt på hjemmesiden.

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**

14-12 2015

Budget 2014/15	Regnskab 2014/15	Afvigelse	Budget 2015/16	Budget 2016/17
-------------------	---------------------	-----------	-------------------	-------------------

SELSKABETS RESULTAT/BUDGET (TKR):

Antal andele	1.100				
Lejeindtægter	11.100	12.042	942	11.800	14.800
Driftsomkostninger	-2.000	-141	1.859	-2.000	-1.000
Nettoleje	9.100	11.901	2.801	9.800	13.800
Administration	-614	-705	-91	-784	-715
RESULTAT FØR RENTER	8.486	11.196	2.710	9.016	13.085
Renteudgifter:					
Prioritetsgæld	-3.116	-3.556	-440	-3.585	-3.604
Depositum	-80	-49	31	-80	-80
Diverse	0	0	0	0	0
I alt	-3.196	-3.605	-409	-3.665	-3.684
Renteindtægter:					
Obligationer	0	0	0	0	0
Bankrenter m.v.	74	126	52	90	24
I alt	74	126	52	90	24
NETTORENTER	-3.122	-3.479	-357	-3.576	-3.659
RESULTAT FØR KURSREGULERINGER	5.364	7.717	2.353	5.440	9.426
Kursreguleringer:					
Kursregulering ved indfrielse af lån	0	0	0	0	0
Obligationer	0	0	0	0	0
KURSREGULERINGER I ALT	0	0	0	0	0
RESULTAT FØR ANDEL AF DATTERSELSKAB	5.364	7.717	2.353	5.440	9.426
Resultatandel af datterselskab	0	-2.156	-2.156	0	100
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER	5.364	5.561	197	5.440	9.526
Afskrivninger	-3.757	-3.649	108	-4.623	-4.623
ÅRETS RESULTAT	1.607	1.912	305	817	4.903
Ejendomme/driftsmidler ultimo	229.231	197.341	-31.890	231.157	236.713
Likviditet ultimo	-857	44.514	45.371	14.911	9.159
Prioritetsgæld ultimo	124.377	-104.147	-228.524	121.304	116.127
Egenkapital ultimo	120.163	129.006	8.843	138.514	143.416

RESULTAT/BUDGET DKK PR. ANDEL:

Resultat før renter og afskrivninger	7.715	10.178	2.463	8.196	11.894
Renteindtægter	67	114	47	82	22
Renteudgifter	-2.906	-3.277	-371	-3.332	-3.349
Skattemæssige reguleringer	0	902	902	0	0
Budgetterede skattemæssige afskrivninger	-5.775	-7.785	-2.010	-3.490	-3.487
SKATTEMÆSSIGT RESULTAT	-899	132	1.031	1.456	5.080
Udlodning/indbetalinger	0	-8.000	-8.000	-8.000	

Endvidere henvises til vedlagte oversigt over drift og likviditet, hvoraf fremgår de skattemæssige afskrivninger ved et normalt forløb.

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

14-12 2015

Nedenstående oversigt viser selskabets realiserede drift og likviditet pr. andel til dato. I oversigten kan De også læse budgettal frem til år 2016.

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 Kalen- derår	Andel af resultat før af- skrivning	Skatte- mæssige afskriv- ninger	Skatte- mæssigt resultat	Skatte- procent excl. ambi	Skat bespa- relse/ betaling (-)	Kontant indskud (-) /udbe- talinger	Likvi- ditet pr. år	Akku- muleret likvi- ditet
*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	6.615	-1.947	4.668	33,30%	-1.554	2.000	446	9.676
*2013	4.704	-1.895	2.809	33,30%	-935	0	-935	8.740
*2014	9.934	-4.888	5.046	33,30%	-1.680	0	-1.680	7.060
*2015	7.917	-7.785	132	33,30%	-44	-8.000	-8.044	-984
2016	4.846	-3.490	1.356	33,30%	-452	-8.000	-8.452	-9.435
2017	8.569	-3.487	5.082	33,30%	-1.692	0	-1.692	-11.128

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. 125.922 pr. 30. september 2016.

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**

14-12 2015

Nedenstående oversigt viser selskabets realiserede drift og likviditet pr. andel til dato. I oversigten kan De også læse budgettal frem til år 2016.

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 Kalen- derår	Andel af resultat før af- skrivning	Skatte- mæssige afskriv- ninger	Skatte- mæssigt resultat	Skatte- procent excl. ambi	Skat bespa- relse/ betaling (-)	Kontant indskud (-) /udbe- talinger	Likvi- ditet pr. år	Akku- muleret likvi- ditet
*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	6.615	-1.947	4.668	52,20%	-2.437	2.000	-437	-10.722
*2013	4.704	-1.895	2.809	52,20%	-1.466	0	-1.466	-12.188
*2014	9.934	-4.888	5.046	52,20%	-2.634	0	-2.634	-14.822
*2015	7.917	-7.785	132	52,20%	-69	-8.000	-8.069	-22.891
2016	4.846	-3.490	1.356	52,20%	-708	-8.000	-8.708	-31.599
2017	8.569	-3.487	5.082	52,20%	-2.653	0	-2.653	-34.252

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. 125.922 pr. 30. september 2016.

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)