

I/S Difko XXVIII (28)

Sønderlandsgade 44, 7500 Holstebro

CVR-nr 69 86 24 11

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets generalforsamling den 12. december 2016

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
34. regnskabsår: 01.10.2015 - 30.09.2016

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

Martinsen Aarhus Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR nr. 16 17 04 45

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 21. november 2016

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 01.10.2015 - 30.09.2016, 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. 30.09.2016 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 resultat fra tilknyttede virksomheder på 806 t. kr. og størrelsen af kapitalandele i tilknyttede virksomheder på 23.295 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 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.

Risskov, den 21. november 2016

Martinsen Aarhus
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

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 som tidligere år indføjet et forbehold omkring dette i revisors erklæringer på denne årsrapport.

Byggeri

Den nye hotelfløj med 54 værelser og konferencefaciliteter blev taget i brug i maj 2016 og har levet op til forventningerne, og de flotte og gode faciliteter bliver rost af kunderne.

Hermed er selskabets store byggeprojekt med konferencecenter og yderligere værelser afsluttet, og det samlede byggeri inkl. inventar har beløbet sig til ca. 210 mio.kr. ekskl. eventuelle ekstra krav.

Forsinkelser samt ekstra arbejder på især konferencecentret har medført ubetalte ekstra krav på ca. 35 mio.kr. inkl. moms pr. 30/9 2016. 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.

Som følge af de mange ekstra udgifter til byggerierne har selskabet været nødt til at indkalde kapital fra selskabets interessenter. Der er således i marts 2016 opkrævet 8,3 mio.kr.

Økonomisk udvikling

Årets overskud på 4.028.953 kr. er 2.116.879 kr. bedre end sidste års overskud på 1.912.074 kr. Sammenlignet med budgettet er årets overskud 3,3 mio.kr. bedre end forventet.

Afvigelsen i forhold til budgettet skyldes væsentligst bedre resultat i datterselskabet Glostrup Park Hotel A/S og mindre driftsomkostninger.

Resultatet betragtes som tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør herefter 141.386.820 kr. pr. 30. september 2016, svarende til 128.534 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, 4.028.953 kr., disponeret således:

	2015/16
	kr.
Reserve for nettoopskrivninger efter den indre værdis metode	805.762
Overskuds-/underskudskonto	3.223.191
	4.028.953

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 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 indfriele/omlagte lån restafskrives i omlægningsåret.

Driftmidlernes anskaffessum 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. 30.09.2016.

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 22% af årets resultat.

Resultatopgørelse

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Lejeindtægter		14.728.532	12.042.018
Driftsomkostninger, ejendomme	2	-210.242	-141.169
Bruttoresultat		14.518.290	11.900.849
Administrationsomkostninger	3	-2.136.207	-705.293
Resultat før afskrivninger		12.382.083	11.195.556
Afskrivninger	4	-5.031.984	-3.648.903
Resultat før finansiering		7.350.099	7.546.653
Andre finansielle omkostninger	5	-4.126.908	-3.479.091
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	805.762	-2.155.488
Årets resultat		4.028.953	1.912.074

Resultatdisponeringen fremgår af ledelsesberetningen.

Balance pr. 30.09

	<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	244.113.380	196.899.425
Driftsmidler	7	9.306.314	442.216
Materielle anlægsaktiver i alt		253.419.694	197.341.641
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	23.294.539	22.488.777
Finansielle anlægsaktiver i alt		23.294.539	22.488.777
Anlægsaktiver i alt		276.714.233	219.830.418
Andre tilgodehavender	9	4.242.052	5.352.543
Likvide beholdninger		35.952.413	44.513.790
Omsætningsaktiver i alt		40.194.465	49.866.333
Aktiver i alt		316.908.698	269.696.751
Passiver			
Selskabskapital	10	34.100.000	25.300.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	11	22.586.873	21.781.111
Overført overskud eller underskud	12	84.699.947	81.924.756
Egenkapital i alt		141.386.820	129.005.867
Langfristet gæld til realkreditinstitutter	13	119.391.417	99.946.776
Deposita, langfristede gældsforpligtelser		14.000.000	14.000.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		133.391.417	113.946.776
Gæld til realkreditinstitutter	13	5.319.634	4.200.177
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.803.200
Leverandører af varer og tjenesteydelser (kortfristede)	14	36.810.827	20.740.731
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		42.130.461	26.744.108
Gældsforpligtelser i alt		175.521.878	140.690.884
Passiver i alt		316.908.698	269.696.751
Pantsætninger og eventualforpligtelser	15		

Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</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.		
<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 124,7 mio. kr. er 4 20-årige obligationslån på 2,0% og 2,5% og med restløbetid på ca. 18,5 år.		
2 Driftsomkostninger, ejendomme		
Ejendomsskatter	-46.091	-20.272
Vedligeholdelse m.v.	-164.151	-120.897
	<u>-210.242</u>	<u>-141.169</u>
3 Administrationsomkostninger		
Administrationsvederlag	-233.822	-232.807
Bestyrelsesvederlag	-95.000	-100.000
Direktions- og bestyrelsesansvars forsikring	-5.683	-5.333
Revision og regnskabsmæssig assistance	-27.500	-37.000
Advokat- og konsulenthonorar	-1.642.097	-141.644
Porto m.v.	-6.087	-6.978
Møder og rejser	-100.969	-152.669
Omkostninger vedrørende trykning af årsrapporter m.v.	-11.500	-11.500
Diverse administrationsomkostninger	-13.549	-17.362
	<u>-2.136.207</u>	<u>-705.293</u>
Selskabet har ingen ansatte		
4 Afskrivninger		
Bygninger	-4.232.506	-3.470.278
Driftsmidler	-799.478	-178.625
	<u>-5.031.984</u>	<u>-3.648.903</u>

Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
5 Andre finansielle omkostninger		
Renteindtægter, banker	9.818	125.944
Renteindtægter, i øvrigt	1	3
Finansielle indtægter i alt	<u>9.819</u>	<u>125.947</u>
Renter, prioritetsgæld	-3.700.966	-2.701.990
Garantiprovision i øvrigt	-423.126	-48.235
Låneomkostninger	-12.745	-805.526
Depositum, Glostrup Park Hotel A/S	110	-49.287
Finansielle omkostninger i alt	<u>-4.136.727</u>	<u>-3.605.038</u>
	<u>-4.126.908</u>	<u>-3.479.091</u>

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
6 Investeringsejendomme		
Kostpris 01.10	234.096.766	177.806.974
Årets tilgang, netto	51.446.461	56.289.792
Kostpris 30.09	<u>285.543.227</u>	<u>234.096.766</u>
Af- og nedskrivninger 01.10	-37.197.341	-33.727.063
Årets afskrivninger	-4.232.506	-3.470.278
Af- og nedskrivninger 30.09	<u>-41.429.847</u>	<u>-37.197.341</u>
Regnskabsmæssig værdi 30.09	<u>244.113.380</u>	<u>196.899.425</u>
Samlet ejendomsværdi pr. 01.10.2015 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	149.073.845	97.616.043
Årets tilgang, netto	51.438.961	51.457.802
Kostpris 30.09	<u>200.512.806</u>	<u>149.073.845</u>
Af- og nedskrivninger 01.10	-34.641.496	-32.747.449
Årets afskrivninger	-2.656.275	-1.894.047
Af- og nedskrivninger 30.09	<u>-37.297.771</u>	<u>-34.641.496</u>
Regnskabsmæssig værdi 30.09	<u>163.215.035</u>	<u>114.432.349</u>
Samlet ejendomsværdi pr. 01.10.2015 er 46.717.500 kr. (kontant), heraf grundværdi 23.323.700 kr.		

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</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	-384.021	-374.864
Årets afskrivninger	-9.157	-9.157
Af- og nedskrivninger 30.09	<u>-393.178</u>	<u>-384.021</u>
Regnskabsmæssig værdi 30.09	<u>706.986</u>	<u>716.143</u>

Ejendomsværdi pr. 01.10.2015 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	79.832.112	76.862.882
Årets tilgang, netto	0	2.969.230
Kostpris 30.09	<u>79.832.112</u>	<u>79.832.112</u>
Af- og nedskrivninger 01.10	-2.171.824	-604.750
Årets afskrivninger	-1.567.074	-1.567.074
Af- og nedskrivninger 30.09	<u>-3.738.898</u>	<u>-2.171.824</u>
Regnskabsmæssig værdi 30.09	<u>76.093.214</u>	<u>77.660.288</u>

Ejendomsværdi pr. 01.10.2015 er 1.488.300 kr. (kontant),
heraf grundværdi 1.488.300 kr.

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
6		
Clarasvej 1, 10 o, Glostrup		
Kostpris 01.01	2.227.885	2.227.885
Kostpris 30.09	<u>2.227.885</u>	<u>2.227.885</u>
Ejendomsværdi pr. 01.10.2015 er 2.100.000 kr. (kontant), heraf grundværdi 923.400 kr.		
Clarasvej 5, 10 m og er, Glostrup		
Kostpris 01.01	1.862.760	0
Årets tilgang, netto	7.500	1.862.760
Kostpris 30.09	<u>1.870.260</u>	<u>1.862.760</u>
Ejendomsværdi pr. 01.10.2015 er 1.850.000 kr. (kontant), heraf grundværdi 1.007.200 kr.		
7		
Driftsmidler		
Kostpris 01.10	8.423.280	8.419.906
Årets tilgang	9.663.576	3.374
Afgang	-7.488.781	0
Kostpris 30.09	<u>10.598.075</u>	<u>8.423.280</u>
Afskrivning 01.10	-7.981.064	-7.802.439
Årets af- og nedskrivning	-799.478	-178.625
Afskrivning afgang	7.488.781	0
Af- og nedskrivninger 30.09	<u>-1.291.761</u>	<u>-7.981.064</u>
Regnskabsmæssig værdi 30.09	<u>9.306.314</u>	<u>442.216</u>

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kontant anskaffelsessum	707.666	707.666
	<u>707.666</u>	<u>707.666</u>
Akkumuleret resultat 01.10	21.781.111	23.936.599
Årets resultat	805.762	-2.155.488
Akkumuleret resultat 30.09	<u>22.586.873</u>	<u>21.781.111</u>
Regnskabsmæssig værdi 30.09	<u>23.294.539</u>	<u>22.488.777</u>
9 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavender hos interessenter	8.000	400.000
Tilgodehavende merværdiafgift	3.872.831	4.502.543
Tilgodehavende husleje	344.400	0
Øvrige tilgodehavender	16.821	450.000
	<u>4.242.052</u>	<u>5.352.543</u>
10 Selskabskapital		
Saldo 01.10	25.300.000	16.500.000
Regulering af kontant andel af stamkapital	8.800.000	8.800.000
Saldo 30.09	<u>34.100.000</u>	<u>25.300.000</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	21.781.111	23.936.599
Årets resultat	805.762	-2.155.488
	<u>22.586.873</u>	<u>21.781.111</u>

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
12 Overført overskud eller underskud		
Saldo 01.10	128.174.530	124.554.968
Indbetaling egne anpartar	-448.000	-448.000
Overført, jf. resultatdisponeringen	3.223.191	4.067.562
Saldo 30.09	<u>130.949.721</u>	<u>128.174.530</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>84.699.947</u>	<u>81.924.756</u>

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
13 Langfristet gæld til realkreditinstitutter		
Nykredit, opr. 21.238.000 kr. 2% fastforrentet	19.674.715	20.561.213
Nykredit, opr. 60.954.000 kr. 2,5% fastforrentet	57.968.878	60.364.392
Nykredit, opr. 23.396.000 kr. 2,5% fastforrentet	22.303.181	23.221.348
Nykredit, opr. 25.554.000 kr. 2,5% fastforrentet	24.764.277	0
	<u>124.711.051</u>	<u>104.146.953</u>
 Heraf forfalder inden for 1 år	 -5.319.634	 -4.200.177
	<u>119.391.417</u>	<u>99.946.776</u>
 Efter 5 år eller senere forfalder	 <u>96.784.241</u>	 <u>82.106.200</u>
 Kursværdi pr. 30.09	 <u>124.711.051</u>	 <u>101.899.452</u>
14 Leverandører af varer og tjenesteydelser (kortfristede)		
Revisionshonorar, anslået	26.500	36.000
Skyldige byggekreditorer	36.573.933	20.386.203
Øvrige skyldige omkostninger	210.394	318.528
	<u>36.810.827</u>	<u>20.740.731</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. Rådgiver har stillet krav om yderligere ca 4 mio. kr. i forbindelse med ekstra arbejde. Beløbet er ikke medtaget under tilgang på investeringsejendomme i årsrapporten, idet selskabet bestrider kravet.

Voldgiftssag

I forbindelse med byggeri af konferencecenter og ny værelsesfløj har entreprenør anlagt voldgiftssag mod selskabet for ca. 41 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 36 mio. kr. udgør 26,5 mio. kr. deponerede midler til sikkerhed for igangværende entrepris over for entreprenørfirmaet.

Hovedtal pr. andel (1/1100)

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Udvikling i egenkapital		
Regnskabsmæssig egenkapital, primo	117.278	107.947
Kontant indbetaling	8.000	8.000
Indbetaling egne anparter	-407	-407
Årets resultat	3.663	1.738
Regnskabsmæssig egenkapital, ultimo	128.534	117.278
Regnskabsmæssig værdi af ejendomme og driftsmidler	230.382	179.401
Skattemæssig opgørelse		
Resultat før afskrivning og finansiering	11.256	10.178
Resultat egne anparter	0	170
Ikke fradragsberettigede låneomkostninger	12	732
Renteindtægter	9	114
Renteudgifter	-3.761	-3.277
Skattepligtigt resultat før skattemæssige afskrivninger	7.516	7.917

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)

Vær opmærksom på at der ikke er beregnet afskrivninger ovenfor, hvorfor du som investor selv skal gøre dette. Beregnes der ikke afskrivninger, via redegørelsen fra Martinsen eller med hjælp fra Difko, vil du blive beskattet af et for højt beløb.