

**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 13. december 2016

Årsrapport 2015/16

Budget/regnskab, oversigt over drift og likviditet for K/S Difko XXVIII (28) er nu offentliggjort på hjemmesiden www.difko.dk.

Hvis du ønsker information, når der er nyt på hjemmesiden, skal du oplyse Difko din mail-adresse på difko@difko.dk.

Resultat og likviditet pr. andel

For 2015/16 udgør det skattemæssige resultat før afskrivninger 7.516 kr. pr. andel og efter afskrivninger 0 kr. pr. andel.

Udvidelse med yderligere værelser

Byggeriet af tilbygningen til hotellet med 54 værelser og yderligere mødelokaler blev taget i brug i maj 2016.

Der henvises i øvrigt til ledelsesberetningen i årsrapporten.

Bilag til selvangivelsen for 2016

Redegørelse indeholder 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.

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)
Erhvervsjendomme**

12-12 2016

Budget 2015/16	Regnskab 2015/16	Afvigelse	Budget 2016/17	Budget 2017/18
-------------------	---------------------	-----------	-------------------	-------------------

SELSKABETS RESULTAT/BUDGET (TKR):

Antal andele	1.100				
Lejeindtægter	11.800	14.729	2.929	17.000	18.000
Driftsomkostninger	-2.000	-210	1.790	-2.000	-2.000
Nettoleje	9.800	14.519	4.719	15.000	16.000
Administration	-784	-2.136	-1.352	-2.437	-2.444
RESULTAT FØR RENTER	9.016	12.383	3.367	12.563	13.556
Renteudgifter:					
Prioritetsgæld	-3.585	-4.137	-552	-3.708	-3.546
Depositum	-80	0	80	-80	-80
Diverse	0	0	0	0	0
I alt	-3.665	-4.137	-472	-3.788	-3.626
Renteindtægter:					
Obligationer	0	0	0	0	0
Bankrenter m.v.	90	9	-81	1	0
I alt	90	9	-81	1	0
NETTORENTER	-3.575	-4.128	-553	-3.787	-3.626
RESULTAT FØR KURSREGULERINGER	5.441	8.255	2.814	8.776	9.930
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	5.441	8.255	2.814	8.776	9.930
Resultatandel af datterselskab	0	806	806	1.500	1.515
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER	5.441	9.061	3.620	10.276	11.445
Afskrivninger	-4.623	-5.032	-409	-7.660	-7.660
ÅRETS RESULTAT	818	4.029	3.211	2.616	3.785
Ejendomme/driftsmidler ultimo	231.157	253.420	22.263	245.760	238.100
Likviditet ultimo	14.911	35.952	21.041	13.753	18.234
Prioritetsgæld ultimo	121.304	124.711	3.407	119.391	113.942
Egenkapital ultimo	138.514	141.387	2.873	144.003	147.788

RESULTAT/BUDGET DKK PR. ANDEL:

Resultat før renter og afskrivninger	8.196	11.257	3.061	11.421	12.323
Renteindtægter	82	9	-73	1	0
Renteudgifter	-3.332	-3.761	-429	-3.443	-3.296
Skattemæssige reguleringer	0	12	12	0	0
Budgetterede skattemæssige afskrivninger	-3.490	-18.254	-14.764	-8.673	-8.548
Udskudt skattefradrag/anvendt skattefradrag		10.737	10.737	694	-479
SKATTEMÆSSIGT RESULTAT	1.456	0	-1.456	0	0
Udlodning/indbetalinger	-8.000	-8.000	0	0	0

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

12-12 2016

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	Andel af resultat før afskrivning	Skattemæssige afskrivninger	Skattemæssigt resultat	Skatteprocent excl. ambi	Skat besparelse/betaling (-)	Kontant indskud (-)/udbetalinger	Likviditet pr. år	Akkumuleret likviditet
*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	7.516	-18.254	0	33,30%	0	-8.000	-8.000	-8.984
2017	7.978	-8.673	0	33,30%	0	0	0	-8.984
2018	9.027	-8.548	0	33,30%	0	0	0	-8.984

Til den akkumulerede likviditet skal der tillægges den indre værdi med fradrag af eventuel skat. Den indre værdi for skat udgør i henhold til budgettet kr. 141.559 pr. 30. september 2018.

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**

12-12 2016

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	Akkumuleret 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	7.516	-18.254	0	52,20%	0	-8.000	-8.000	-30.891
2017	7.978	-8.673	0	52,20%	0	0	0	-30.891
2018	9.027	-8.548	0	52,20%	0	0	0	-30.891

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. 141.559 pr. 30. september 2018.

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)