



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. juni 2017

**Til investorerne i
I/S Difko XXVIII (28)**

Halvårsmeddelelse

Af de efterfølgende sider fremgår regnskabet for perioden 1. oktober 2016 til 31. marts 2017. Periodens resultat udviser et overskud på 2.940.000kr. mod et budgetteret overskud på 1.289.000 kr.

Afvigelserne i forhold til budgettet skyldes dels et væsentlig bedre resultat for Glostrup Park Hotel i 4. kvartal 2016 end forventet og dels periodeforskydninger. Årets resultat forventes at blive ca. 1 mio.kr. højere end budgetteret.

Finansielle forhold

Selskabets realkreditlån er 1,5%-obligationslån.

Voldgiftsagen

Den af entreprenøren anlagte voldgiftsag kører fortsat, og der kan ikke på nuværende tidspunkt siges noget om tidspunktet for afgørelse heraf. Indtil videre har vi hovedsageligt betalt for tekniske redegørelser til brug for rettens senere behandling. De efterfølgende omkostninger til voldgiften kendes ikke, men skønnes at kunne blive flere millioner. Disse omkostninger er ikke medtaget i budgettet.

Difkos nyhedsservice

Husk at tilmelde dig Difkos mailservice på www.difko.dk og dermed få de seneste nyheder om de enkelte selskaber i det øjeblik, de offentliggøres.

Repræsentantskabsoversigt

På regionsmøder i maj blev der valgt repræsentanter og suppleanter i de forskellige Difko nummerselskaber på Sjælland. Grundet for få anparter i region Vestsjælland kunne Ole P. Nielsen ikke genvælges. Herudover var der ingen ændringer i Difko 28 og direktion, bestyrelse samt navne og adresser på repræsentanterne i I/S Difko 28 fremgår af oversigten på næste side.

Såfremt du har spørgsmål i forbindelse med din anpart, 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

I/S Difko XXVIII (28)

Direktion Henning Foldager

Bestyrelse Poul Christensen Formand
 Claus Hofman-Bang
 Henning Foldager (fondsudpeget)

Repræsentanter

Københavns Amt	Poul Erik Andersen	Gassehaven 103	2840 Holte
Frederiksborg	Claus Hofman-Bang	Munkegårdsvej 64	3490 Kvistgård
Roskilde	Lars Byberg	Fingerbølvej 4	4000 Roskilde
Sønderjylland	Bent Hansen	Padborgvej 98	6340 Kruså
Ribe	Bente Kirkegaard Rasmussen	Sdr. Tobølvej 42	6710 Esbjerg V
Vejle	Ove Johansen	Ringdams Kobbøl 26	7100 Vejle
Århus	Poul Christensen	Kystvejen 59, 3.	8000 Århus C
Nordjylland	Ib Koch	Blåbærvej 4	9000 Aalborg

I/S Difko XXVIII (28)

09-06-2017

Erhvervsbygninger

Ikke revideret

Antal andele 1.100

Rentesatser :

Nykredit, opr. DKK 60.954.000	3,1000%	3,1000%
Nykredit, opr. DKK 21.238.000	2,6000%	2,6000%
Nykredit, opr. DKK 23.396.000	3,1000%	3,1000%
Nykredit, opr. DKK 25.554.000	3,1000%	3,1000%
Træk på kassekredit	3,0000%	3,0000%

Selskabets perioderesultat/-budget (t.kr.):

	01.10.2016 - 31.03.2017			Budget 2016/17	Budget 2017/18
	Budget	Regnskab	Afvigelse		
Lejeindtægter	8.500	10.403	1.903	17.000	18.000
Driftsomkostninger	-1.000	-836	164	-2.000	-2.000
Nettoleje	7.500	9.567	2.067	15.000	16.000
Administration	-1.218	-651	568	-2.437	-2.444
Resultat før finansiering	6.282	8.916	2.634	12.563	13.556
Renteudgifter:					
Bank	0	-108	-108	0	0
Prioritetsgæld	-1.874	-1.870	4	-3.708	-3.546
Depositum	-40	30	70	-80	-80
Låneomkostninger	0	-246	-246	0	0
I alt	-1.914	-2.194	-280	-3.788	-3.626
Renteindtægter:					
Bankrenter m.v.	1	0	-1	1	0
I alt	1	0	-1	1	0
Nettorenter	-1.913	-2.194	-281	-3.787	-3.626
Resultat før værdiregulering	4.369	6.722	2.353	8.776	9.930
Værdireguleringer i alt	0	0	0	0	0
Resultat før andel af datterselskab	4.369	6.722	2.353	8.776	9.930
Resultatandel af datterselskab	750	118	-632	1.500	1.515
Resultat før afskrivninger	5.119	6.840	1.721	10.276	11.445
Afskrivninger	-3.830	-3.901	-71	-7.660	-7.660
Resultat	1.289	2.940	1.651	2.616	3.785
Perioderesultat/-budget pr. andel:					
Resultat før renter og værdiregulering	5.711	8.106	2.395	11.421	12.324
Renteindtægter	1	0	-1	1	0
Renteudgifter	-1.740	-1.995	-255	-3.444	-3.296
Budgetterede skattemæssige afskrivninger	-3.490		-5.783	-8.673	-8.548
Skattemæssigt resultat før afskrivninger	3.972	6.111	2.139	-695	480

I/S Difko XXVIII (28)
Erhvervsbygninger

09-06-2017

Antal andele 1.100

Balance pr. 30.09.2017 (t.kr.)

	Regnskab 31.03.2017	Regnskab 30.09.2016	Ændring 1/10 - 31/3
Aktiver			
Ejendom	247.424	244.113	3.311
Driftsmidler	8.278	9.306	-1.029
Aktier i datterselskab	23.412	23.295	118
Anlægsaktiver i alt	279.114	276.714	2.401
Tilgodehavende kommanditister	0	8	-8
Øvrige tilgodehavender m.v.	817	4.234	-3.417
Likvide beholdninger	40.908	35.953	4.955
Omsætningsaktiver i alt	41.725	40.195	1.529
Aktiver i alt	320.839	316.909	3.929
Passiver			
Kontant andel af stamkapital	34.100	34.100	0
Opskrivning aktier	22.705	22.587	118
Kursregulering - obligationer	10.245	10.245	0
Kursregulering - finanslån	-5.146	-5.146	0
Kursregulering prioritetsgæld	3.101	3.101	0
Overskudskonto	130.952	130.952	0
Udlodningskonto	-54.450	-54.450	0
Overført resultat	2.822	0	2.822
Egenkapital i alt	144.329	141.387	2.940
Prioritetsgæld	124.762	124.711	51
Lejedesposita	14.110	14.000	110
Langfristede gældsforpligtelser i alt	138.872	138.711	161
Kreditorer m.v.	37.639	36.811	829
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	37.639	36.811	828
Passiver i alt	320.839	316.909	3.930