

I/S Difko XXVIII (28)

Sønderlandsgade 44, 7500 Holstebro

CVR-nr 69 86 24 11

Årsrapport 2016/17

Godkendt på selskabets generalforsamling den 11. december 2017

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	14
Hovedtal pr. andel	23

Selskabsoplysninger

Selskab

I/S Difko XXVIII (28)

Sønderlandsgade 44

7500 Holstebro

CVR-nr.: 69 86 24 11

Hjemstedskommune: Holstebro

35. regnskabsår: 01.10.2016 - 30.09.2017

Dattervirksomhed

Glostrup Park Hotel A/S, ejerandel 100%

Selskabets administrator

Kodif XXVIII ApS

Administrators bestyrelse

Økonomidirektør Poul Christensen

Senior Manager Henning Foldager

Direktør Claus Hofman-Bang

Direktion

Senior Manager Henning Foldager

Revision

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr. 32 28 52 01

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 20. november 2017

Som administrator

Kodif XXVIII ApS

Direktion

Henning Foldager

Bestyrelse

Poul Christensen
formand

Henning Foldager

Claus Hofman-Bang

Den uafhængige revisors erklæringer

Til interessenterne i I/S Difko XXVIII (28)

Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for I/S Difko XXVIII (28) for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet bortset fra de mulige indvirkninger af det manglende revisionsbevis, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion med forbehold

Selskabets kapitalinteresse i det helejede datterselskab Glostrup Parkhotel A/S er indregnet og målt efter equity-metoden på basis af et ikke revideret perioderegnskab pr. 30.09.2017 for Glostrup Parkhotel A/S. Som følge af, at der således ikke foreligget revisionsbevis for indregningen, må vi tage forbehold for størrelsen af det indregnede resultat fra tilknyttede virksomheder på 368 t.kr. og størrelsen af kapitalandele i tilknyttede virksomheder på 23.663 t.kr.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors erklæringer - fortsat

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors erklæringer - fortsat

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Risskov, den 20. november 2017

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr. 32 28 52 01

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

Selskabets store byggeprojekt med konferencecenter og yderligere værelser blev afsluttet i maj 2016. Forsinkelser samt ekstra arbejder på især konferencecentret har medført ubetalte ekstra krav på ca. 35 mio.kr. inkl. moms pr. 30/9 2017. 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 vides endnu ikke, hvornår voldgiftssagen kan afsluttes.

Økonomisk udvikling

Årets overskud på 4.638.749 kr. er 609.796 kr. bedre end sidste års overskud på 4.028.953 kr. Sammenlignet med budgettet er årets overskud 2 mio.kr. bedre end forventet.

Afvigelsen i forhold til budgettet skyldes væsentligst højere lejeindtægter som følge af bedre driftsresultat fra Glostrup Parkhotel.

Resultatet betragtes som tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør herefter 146.025.569 kr. pr. 30. september 2017, svarende til 132.751 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, 4.638.749 kr., disponeret således:

	2016/17
	kr.
Reserve for nettoopskrivninger efter den indre værdis metode	368.287
Overskuds-/underskudskonto	4.270.462
	4.638.749

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.

Virksomheden har som følge af ændring af årsregnskabsloven ændret anvendt regnskabspraksis på måling af gældsforpligtelsen vedrørende investeringsejendomme. Gælden vedrørende investeringsejendomme er hidtil målt til nominal restgæld, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris. Ved ændringen har virksomheden anvendt lempelsesbekendtgørelser til årsregnskabsloven og anvendt nominal restgæld primo som amortiseret kostpris. Der er derfor ikke ændret sammenligningstal.

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 og provisioner.

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.

Driftsmidlernes 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 opkrivningskontoen under egenkapitalen.

Datterselskabets resultat og indre værdi er indregnet på grundlag af et ikke revideret perioderegnskab pr. 30.09.2017.

Andre tilgodehavender

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

Egne anparter

Køb og salg samt indskud og tilbagebetalinger på egne anparter indregnes direkte på egenkapitalen.

Gæld til realkreditinstitutter

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Lejeindtægter		22.094.967	14.728.532
Driftsomkostninger, ejendomme	2	-2.029.716	-210.242
Bruttoresultat		20.065.251	14.518.290
Administrationsomkostninger	3	-1.946.744	-2.136.207
Resultat før afskrivninger		18.118.507	12.382.083
Afskrivninger	4	-10.312.455	-5.031.984
Resultat før finansiering		7.806.052	7.350.099
Andre finansielle omkostninger	5	-3.535.590	-4.126.908
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	368.287	805.762
Ordinært resultat resultat		4.638.749	4.028.953
Reguleringer og tab, kommanditisttilgodehavender		0	0
Årets resultat		4.638.749	4.028.953

Resultatdisponeringen fremgår af ledelsesberetningen.

Balance pr. 30.09

	<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	236.760.414	244.113.380
Driftsmidler	7	7.390.070	9.306.314
Materielle anlægsaktiver i alt		244.150.484	253.419.694
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	23.662.826	23.294.539
Finansielle anlægsaktiver i alt		23.662.826	23.294.539
Anlægsaktiver i alt		267.813.310	276.714.233
Andre tilgodehavender	9	2.156.517	4.242.052
Likvide beholdninger		46.106.105	35.952.413
Omsætningsaktiver i alt		48.262.622	40.194.465
Aktiver i alt		316.075.932	316.908.698
Passiver			
Selskabskapital	10	34.100.000	34.100.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	11	22.955.160	22.586.873
Overført overskud eller underskud	12	88.970.409	84.699.947
Egenkapital i alt		146.025.569	141.386.820
Langfristet gæld til realkreditinstitutter	13	111.228.126	119.391.417
Deposita, langfristede gældsforpligtelser		14.060.000	14.000.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		125.288.126	133.391.417
Gæld til realkreditinstitutter	13	5.538.286	5.319.634
Leverandører af varer og tjenesteydelser (kortfristede)	14	39.223.951	36.810.827
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		44.762.237	42.130.461
Gældsforpligtelser i alt		170.050.363	175.521.878
Passiver i alt		316.075.932	316.908.698
Pantsætninger og eventualforpligtelser	15		

Noter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</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 122 mio. kr. er 2 20-årige obligationslån på 1,5% og med restløbetid på ca. 19 år.		
2 Driftsomkostninger, ejendomme		
Ejendomsskatter	-42.019	-46.091
Forsikring	-7.779	0
Vedligeholdelse m.v.	-1.951.543	-164.151
Udlejningsomkostninger	-28.375	0
	<u>-2.029.716</u>	<u>-210.242</u>
3 Administrationsomkostninger		
Administrationsvederlag	-254.682	-233.822
Bestyrelsesvederlag	-69.500	-95.000
Direktions- og bestyrelsesansvars forsikring	-5.684	-5.683
Revision og regnskabsmæssig assistance	-27.030	-27.500
Advokat- og konsulenthonorar	-1.513.293	-1.642.097
Møder og rejser	-66.539	-100.969
Omkostninger vedrørende trykning af årsrapporter m.v.	0	-11.500
Diverse administrationsomkostninger	-10.016	-19.636
	<u>-1.946.744</u>	<u>-2.136.207</u>
Selskabet har ingen ansatte		
4 Afskrivninger		
Bygninger	-8.244.802	-4.232.506
Driftsmidler	-2.067.653	-799.478
	<u>-10.312.455</u>	<u>-5.031.984</u>

Noter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
5 Andre finansielle omkostninger		
Renteindtægter, banker	0	9.818
Renteindtægter, i øvrigt	0	1
Finansielle indtægter i alt	<u>0</u>	<u>9.819</u>
Renter, prioritetsgæld	-3.172.902	-3.700.966
Renter, banker	-108.247	0
Amortisering, låneomkostninger	-204.837	0
Garantiprovision i øvrigt	-70.706	-423.126
Låneomkostninger	-3.800	-12.745
Depositum, Glostrup Park Hotel A/S	30.224	110
Renteudgifter, øvrige	-5.322	0
Finansielle omkostninger i alt	<u>-3.535.590</u>	<u>-4.136.727</u>
	<u>-3.535.590</u>	<u>-4.126.908</u>

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
6 Investeringsejendomme		
Kostpris 01.10	285.543.227	234.096.766
Årets tilgang, netto	891.836	51.446.461
Kostpris 30.09	<u>286.435.063</u>	<u>285.543.227</u>
Af- og nedskrivninger 01.10	-41.429.847	-37.197.341
Årets afskrivninger	-8.244.802	-4.232.506
Af- og nedskrivninger 30.09	<u>-49.674.649</u>	<u>-41.429.847</u>
Regnskabsmæssig værdi 30.09	<u>236.760.414</u>	<u>244.113.380</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	200.512.806	149.073.845
Årets tilgang, netto	891.836	51.438.961
Kostpris 30.09	<u>201.404.642</u>	<u>200.512.806</u>
Af- og nedskrivninger 01.10	-37.297.771	-34.641.496
Årets afskrivninger	-6.668.571	-2.656.275
Af- og nedskrivninger 30.09	<u>-43.966.342</u>	<u>-37.297.771</u>
Regnskabsmæssig værdi 30.09	<u>157.438.300</u>	<u>163.215.035</u>
Samlet ejendomsværdi pr. 01.10.2015 er 46.717.500 kr. (kontant), heraf grundværdi 23.323.700 kr.		

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</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	-393.178	-384.021
Årets afskrivninger	-9.157	-9.157
Af- og nedskrivninger 30.09	<u>-402.335</u>	<u>-393.178</u>
Regnskabsmæssig værdi 30.09	<u>697.829</u>	<u>706.986</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	79.832.112
Kostpris 30.09	<u>79.832.112</u>	<u>79.832.112</u>
Af- og nedskrivninger 01.10	-3.738.898	-2.171.824
Årets afskrivninger	-1.567.074	-1.567.074
Af- og nedskrivninger 30.09	<u>-5.305.972</u>	<u>-3.738.898</u>

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

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</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	1.870.260	1.862.760
Kostpris 30.09	<u>1.870.260</u>	<u>1.870.260</u>
Ejendomsværdi pr. 01.10.2015 er 1.850.000 kr. (kontant), heraf grundværdi 1.007.200 kr.		
7		
Driftsmidler		
Kostpris 01.10	10.598.075	8.423.280
Årets tilgang	151.409	9.663.576
Afgang	0	-7.488.781
Kostpris 30.09	<u>10.749.484</u>	<u>10.598.075</u>
Afskrivning 01.10	-1.291.761	-7.981.064
Årets af- og nedskrivning	-2.067.653	-799.478
Afskrivning afgang	0	7.488.781
Af- og nedskrivninger 30.09	<u>-3.359.414</u>	<u>-1.291.761</u>
Regnskabsmæssig værdi 30.09	<u>7.390.070</u>	<u>9.306.314</u>

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kontant anskaffelsessum	707.666	707.666
	707.666	707.666
Akkumuleret resultat 01.10	22.586.873	21.781.111
Årets resultat	368.287	805.762
Akkumuleret resultat 30.09	22.955.160	22.586.873
Regnskabsmæssig værdi 30.09	23.662.826	23.294.539
9 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavender hos interessenter	0	8.000
Tilgodehavende merværdiafgift	0	3.872.831
Tilgodehavende husleje	2.137.200	344.400
Øvrige tilgodehavender	19.317	16.821
	2.156.517	4.242.052
10 Selskabskapital		
Saldo 01.10	34.100.000	25.300.000
Regulering af kontant andel af stamkapital	0	8.800.000
Saldo 30.09	34.100.000	34.100.000
Den hertil svarende stamkapital udgør 1.100 andele a 50.000 kr.	55.000.000	
Interessentskabets beholdning af egne andele udgør 56 stk.		
11 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Saldo 01.10	22.586.873	21.781.111
Årets resultat	368.287	805.762
	22.955.160	22.586.873

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
12 Overført overskud eller underskud		
Saldo 01.10	130.949.721	128.174.530
Indbetaling egne anparter	0	-448.000
Overført, jf. resultatdisponeringen	4.270.462	3.223.191
Saldo 30.09	<u>135.220.183</u>	<u>130.949.721</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
Årets udlodning	0	0
	<u>-54.450.000</u>	<u>-54.450.000</u>
	<u>88.970.409</u>	<u>84.699.947</u>

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
13 Langfristet gæld til realkreditinstitutter		
Nykredit, opr. 45.106.000 kr. 1,5% fastforrentet	43.482.464	0
Nykredit, opr. 81.474.000 kr. 1,5% fastforrentet	78.541.443	0
Nykredit, opr. 21.238.000 kr. 2% fastforrentet	0	19.674.715
Nykredit, opr. 60.954.000 kr. 2,5% fastforrentet	0	57.968.878
Nykredit, opr. 23.396.000 kr. 2,5% fastforrentet	0	22.303.181
Nykredit, opr. 25.554.000 kr. 2,5% fastforrentet	0	24.764.277
Amortisering, låneomkostninger	-5.257.495	0
	<u>116.766.412</u>	<u>124.711.051</u>
 Heraf forfalder inden for 1 år	 -5.538.286	 -5.319.634
	<u>111.228.126</u>	<u>119.391.417</u>
 Efter 5 år eller senere forfalder	 <u>93.484.348</u>	 <u>96.784.241</u>
 Kursværdi pr. 30.09	 <u>122.023.907</u>	 <u>124.711.051</u>
 14 Leverandører af varer og tjenesteydelser (kortfristede)		
Forudmodtaget leje	50.000	0
Skyldig merværdiafgift	1.066.125	0
Revisionshonorar, anslået	27.030	26.500
Skyldige byggekreditorer	36.383.057	36.573.933
Øvrige skyldige omkostninger	1.697.739	210.394
	<u>39.223.951</u>	<u>36.810.827</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 5 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 46 mio. kr. udgør 26,5 mio. kr. deponerede midler til sikkerhed for igangværende entrepris over for entreprenørfirmaet.

Hovedtal pr. andel (1/1100)

	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
Udvikling i egenkapital		
Regnskabsmæssig egenkapital, primo	128.534	117.278
Kontant indbetaling	0	8.000
Indbetaling egne anparter	0	-407
Årets resultat	4.217	3.663
Regnskabsmæssig egenkapital, ultimo	<u>132.751</u>	<u>128.534</u>
 Regnskabsmæssig værdi af ejendomme og driftsmidler	 <u>221.955</u>	 <u>230.382</u>
 Skattemæssig opgørelse		
Resultat før afskrivning og finansiering	16.471	11.256
Resultat egne anparter	0	0
Vedligeholdelse anset for forbedring	358	0
Ikke fradragsberettigede låneomkostninger	3	12
Renteindtægter	0	9
Renteudgifter	-3.214	-3.761
Tilbageførsel af amortisering	186	0
Skattepligtigt resultat før skattemæssige afskrivninger	<u>13.804</u>	<u>7.516</u>

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.