

I/S Difko XXVIII (28)

Merkurvej 1K, 7. sal, 7400 Herning

CVR-nr 69 86 24 11

Årsrapport 2017/18

Godkendt på selskabets generalforsamling den 10. december 2018

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)

Merkurvej 1K, 7. sal

7400 Herning

CVR-nr.: 69 86 24 11

Hjemstedskommune: Herning

36. regnskabsår: 01.10.2017 - 30.09.2018

Dattervirksomhed

Glostrup Park Hotel A/S, ejerandel 100%

Selskabets administrator

Kodif XXVIII ApS

Administrators bestyrelse

Poul Christensen

Henning Foldager

Claus Hofman-Bang

Direktion

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 01.10.2017 - 30.09.2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 19. november 2018

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 01.10.2017 - 30.09.2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018 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. 30.09.2018 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 512 t.kr. og størrelsen af kapitalandele i tilknyttede virksomheder på 24.175 t.kr.

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion med forbehold.

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 19. november 2018

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr. 32 28 52 01

Erling Brødbæk

statsautoriseret revisor

mne11645

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 2018. 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 10.643.426 kr. er 6.004.677 kr. bedre end sidste års overskud på 4.638.749 kr. Sammenlignet med budgettet er årets overskud 1,57 mio.kr. bedre end forventet.

Afvigelsen i forhold til budgettet skyldes væsentligst lavere drifts- og administrationsomkostninger end budgetteret. En del af de reducerede administrationsudgifter kan henføres til periodeforskydninger af udgifter i forbindelse med den verserende voldgift.

Resultatet betragtes som tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør herefter 147.158.995 kr. pr. 30. september 2018, svarende til 133.781 kr. pr. andel.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, der forrykker vurderingen af årsregnskabet.

Ledelsesberetning - fortsat

Fremtiden

I lighed med 2017 blev 2018 et fantastisk år for Glostrup Park Hotel og stort set alle andre hoteller i Storkøbenhavn. Denne udvikling fortsætter desværre ikke. Uanset om højkonjunktoren fastholdes, indebærer en kraftig forøgelse af hotelkapaciteten, at belægningsprocenterne falder dramatisk i perioden 2019 til 2021.

Ser vi alene på København og Frederiksberg, blev markedet tilført 315 værelser i 2018, medens de foreløbige tal for 2019, 2020 og 2021 er henholdsvis 3.449, 2.100 og 2.489. Hertil kan lægges et mindre antal værelser, som ikke er offentliggjort eller vedtaget på nuværende tidspunkt. I forstæderne udbygges også, men her er væskten mindre eksplosiv.

Med andre ord tilføres i de kommende år mindst 8.038 værelser eller en tilgang på omkring 40%. Denne vækst indebærer med sikkerhed lavere belægning, der erfaringsmæssigt medfører et pres på priserne. De økonomiske udsigter for hotelbranchen er derfor dystre.

Glostrup Park Hotel konkurrerer specielt på conferenceområdet med hoteller i hele Storkøbenhavn, men hotellet har også en stærk position i det lokale område, hvorfra en uændret efterspørgsel forventes. Vi budgetterer derfor kun med begrænsede indtjeningsfald i 2019. Herfor taler også, at ikke alle nye hotelværelser er disponible ved årets begyndelse.

Opmærksomheden henledes på, at usikkerheden for 2019 er meget større, end vi har oplevet i de foregående år. Ikke alene knytter usikkerheden sig til konsekvenserne af kapacitetsudvidelsen, men effekten heraf vil også blive væsentligt forstærket, hvis de generelle konjunkturer samtidig vender. Vore forventninger er baseret på, at dette ikke sker.

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, 10.643.426 kr., disponeret således:

	2017/18
	kr.
Reserve for nettoopskrivninger efter den indre værdis metode	511.687
Overskuds-/underskudskonto	10.131.739
	10.643.426

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.

De anvendte regnskabs- og vurderingsmetoder, som er uændrede i forhold til sidste år, er som følger:

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.

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. 30.09.2018.

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>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
Lejeindtægter		22.098.844	22.094.967
Driftsomkostninger, ejendomme	2	-203.686	-2.029.716
Bruttoresultat		21.895.158	20.065.251
Administrationsomkostninger	3	-1.182.767	-1.946.744
Resultat før afskrivninger		20.712.391	18.118.507
Afskrivninger	4	-7.706.106	-10.312.455
Resultat før finansiering		13.006.285	7.806.052
Andre finansielle omkostninger	5	-2.874.546	-3.535.590
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	511.687	368.287
Årets resultat		10.643.426	4.638.749

Resultatdisponeringen fremgår af ledelsesberetningen.

Balance pr. 30.09

	<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	231.314.044	236.760.414
Driftsmidler	7	6.267.909	7.390.070
Materielle anlægsaktiver i alt		237.581.953	244.150.484
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	24.174.513	23.662.826
Finansielle anlægsaktiver i alt		24.174.513	23.662.826
Anlægsaktiver i alt		261.756.466	267.813.310
Andre tilgodehavender	9	20.567	2.156.517
Likvide beholdninger		51.461.989	46.106.105
Omsætningsaktiver i alt		51.482.556	48.262.622
Aktiver i alt		313.239.022	316.075.932
Passiver			
Selskabskapital	10	34.100.000	34.100.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	11	23.466.847	22.955.160
Overført overskud eller underskud	12	89.592.148	88.970.409
Egenkapital i alt		147.158.995	146.025.569
Langfristet gæld til realkreditinstitutter	13	105.879.413	111.228.126
Deposita, langfristede gældsforpligtelser		14.060.953	14.060.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		119.940.366	125.288.126
Gæld til realkreditinstitutter	13	5.621.829	5.538.286
Leverandører af varer og tjenesteydelser (kortfristede)	14	40.517.832	39.223.951
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		46.139.661	44.762.237
Gældsforpligtelser i alt		166.080.027	170.050.363
Passiver i alt		313.239.022	316.075.932
Pantsætninger og eventualforpligtelser	15		

Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</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 116 mio. kr. er 2 20-årige obligationslån på 1,5% og med restløbetid på ca. 18 år.		
2 Driftsomkostninger, ejendomme		
Ejendomsskatter	-44.607	-42.019
Forsikring	-7.804	-7.779
Vedligeholdelse m.v.	-151.275	-1.951.543
Udlejningsomkostninger	0	-28.375
	<u>-203.686</u>	<u>-2.029.716</u>
3 Administrationsomkostninger		
Administrationsvederlag	-236.852	-254.682
Bestyrelsesvederlag	-65.500	-69.500
Direktions- og bestyrelsesansvars forsikring	-5.724	-5.684
Revision og regnskabsmæssig assistance	-27.914	-27.030
Advokat- og konsulentonorar	-785.290	-1.513.293
Møder og rejser	-52.311	-66.539
Diverse administrationsomkostninger	-9.176	-10.016
	<u>-1.182.767</u>	<u>-1.946.744</u>
Selskabet har ingen ansatte		
4 Afskrivninger		
Bygninger	-5.446.370	-8.244.802
Driftsmidler	-2.259.736	-2.067.653
	<u>-7.706.106</u>	<u>-10.312.455</u>

Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
5 Andre finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld	-2.511.524	-3.172.902
Renter, banker	-89.904	-108.247
Amortisering, låneomkostninger	-273.117	-204.837
Garantiprovision i øvrigt	0	-70.706
Låneomkostninger	0	-3.800
Depositum, Glostrup Park Hotel A/S	0	30.224
Renteudgifter, øvrige	0	-5.322
Finansielle omkostninger i alt	<u>-2.874.546</u>	<u>-3.535.590</u>
	<u>-2.874.546</u>	<u>-3.535.590</u>

Noter

	2018	2017
6 Investeringsejendomme		
Kostpris 01.10	286.435.063	285.543.227
Årets tilgang, netto	0	891.836
Kostpris 30.09	286.435.063	286.435.063
Af- og nedskrivninger 01.10	-49.674.649	-41.429.847
Årets afskrivninger	-5.446.370	-8.244.802
Af- og nedskrivninger 30.09	-55.121.019	-49.674.649
Regnskabsmæssig værdi 30.09	231.314.044	236.760.414
Samlet ejendomsværdi pr. 01.10.2017 er 126.567.500 kr. (kontant), heraf grundværdi 33.003.900 kr.		
Den regnskabsmæssige værdi omfatter følgende ejendomme:		
Hotelejeendom, matr. Nr. 9 fr, 9 ko og 9 iu, Glostrup by og sogn		
Kostpris 01.10	201.404.642	200.512.806
Årets tilgang, netto	0	891.836
Kostpris 30.09	201.404.642	201.404.642
Af- og nedskrivninger 01.10	-43.966.342	-37.297.771
Årets afskrivninger	-3.870.139	-6.668.571
Af- og nedskrivninger 30.09	-47.836.481	-43.966.342
Regnskabsmæssig værdi 30.09	153.568.161	157.438.300
Samlet ejendomsværdi pr. 01.10.2017 er 68.717.500 kr. (kontant), heraf grundværdi 23.323.700 kr.		

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</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	-402.335	-393.178
Årets afskrivninger	-9.157	-9.157
Af- og nedskrivninger 30.09	<u>-411.492</u>	<u>-402.335</u>
Regnskabsmæssig værdi 30.09	<u>688.672</u>	<u>697.829</u>

Ejendomsværdi pr. 01.10.2017 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	-5.305.972	-3.738.898
Årets afskrivninger	-1.567.074	-1.567.074
Af- og nedskrivninger 30.09	<u>-6.873.046</u>	<u>-5.305.972</u>
Regnskabsmæssig værdi 30.09	<u>72.959.066</u>	<u>74.526.140</u>

Ejendomsværdi pr. 01.10.2017 er 47.500.000 kr. (kontant),
heraf grundværdi 1.488.300 kr.

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</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. 01.10.2017 er 2.100.000 kr. (kontant), heraf grundværdi 923.400 kr.		
Clarasvej 5, 10 m og er, Glostrup		
Kostpris 01.01	1.870.260	1.870.260
Kostpris 30.09	<u>1.870.260</u>	<u>1.870.260</u>
Ejendomsværdi pr. 01.10.2017 er 1.850.000 kr. (kontant), heraf grundværdi 1.007.200 kr.		
7		
Driftsmidler		
Kostpris 01.10	10.749.484	10.598.075
Årets tilgang	1.137.575	151.409
Kostpris 30.09	<u>11.887.059</u>	<u>10.749.484</u>
Afskrivning 01.10	-3.359.414	-1.291.761
Årets af- og nedskrivning	-2.259.736	-2.067.653
Af- og nedskrivninger 30.09	<u>-5.619.150</u>	<u>-3.359.414</u>
Regnskabsmæssig værdi 30.09	<u>6.267.909</u>	<u>7.390.070</u>

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kontant anskaffelsessum	707.666	707.666
	<u>707.666</u>	<u>707.666</u>
Akkumuleret resultat 01.10	22.955.160	22.586.873
Årets resultat	511.687	368.287
Akkumuleret resultat 30.09	<u>23.466.847</u>	<u>22.955.160</u>
Regnskabsmæssig værdi 30.09	<u>24.174.513</u>	<u>23.662.826</u>
9 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende husleje	0	2.137.200
Øvrige tilgodehavender	20.567	19.317
	<u>20.567</u>	<u>2.156.517</u>
10 Selskabskapital		
Saldo 01.10	34.100.000	34.100.000
Saldo 30.09	<u>34.100.000</u>	<u>34.100.000</u>
Den hertil svarende stamkapital udgør 1.100 andele a 50.000 kr.	<u>55.000.000</u>	
Interessentskabets beholdning af egne andele udgør 169 stk.		
11 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Saldo 01.10	22.955.160	22.586.873
Årets resultat	511.687	368.287
	<u>23.466.847</u>	<u>22.955.160</u>

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
12 Overført overskud eller underskud		
Saldo 01.10	135.220.183	130.949.721
Køb af egne anparter	-9.510.000	0
Overført, jf. resultatdisponeringen	10.131.739	4.270.462
Saldo 30.09	<u>135.841.922</u>	<u>135.220.183</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>89.592.148</u>	<u>88.970.409</u>

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
13 Langfristet gæld til realkreditinstitutter		
Nykredit, opr. 45.106.000 kr. 1,5% fastforrentet	41.508.930	43.482.464
Nykredit, opr. 81.474.000 kr. 1,5% fastforrentet	74.976.690	78.541.443
Amortisering, låneomkostninger	-4.984.378	-5.257.495
	<u>111.501.242</u>	<u>116.766.412</u>
Heraf forfalder inden for 1 år	-5.621.829	-5.538.286
	<u>105.879.413</u>	<u>111.228.126</u>
Efter 5 år eller senere forfalder	<u>87.515.554</u>	<u>93.484.348</u>
Kursværdi pr. 30.09	<u>116.485.620</u>	<u>122.023.907</u>
14 Leverandører af varer og tjenesteydelser (kortfristede)		
Forudmodtaget leje	1.615.894	50.000
Skyldig merværdiafgift	2.235.082	1.066.125
Revisionshonorar, anslået	27.675	27.030
Skyldige byggekreditorer	36.383.057	36.383.057
Øvrige skyldige omkostninger	256.124	1.697.739
	<u>40.517.832</u>	<u>39.223.951</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 væsentligt. Selskabet har af forsigtighedsmæssige årsager valgt at medtage alle ekstraarbejder i årsrapporten under investeringsejendomme.

Kautions- og garantistillelser

Af selskabets likvide beholdninger på 51 mio. kr. udgør 26,5 mio. kr. deponerede midler til sikkerhed for igangværende entrepris over for entreprenørfirmaet.

Hovedtal pr. andel (1/1100)

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Udvikling i egenkapital		
Regnskabsmæssig egenkapital, primo	132.751	128.534
Køb af egne anparter	-8.646	0
Årets resultat	9.676	4.217
Regnskabsmæssig egenkapital, ultimo	133.781	132.751
Regnskabsmæssig værdi af ejendomme og driftsmidler	215.984	221.955
Skattemæssig opgørelse		
Resultat før afskrivning og finansiering	18.829	16.471
Resultat egne anparter	1.418	0
Vedligeholdelse anset for forbedring	0	358
Ikke fradragberettigede låneomkostninger	0	3
Renteudgifter	-2.613	-3.214
Tilbageførsel af amortisering	248	186
Skattepligtigt resultat før skattemæssige afskrivninger	17.882	13.804

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.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Henning Foldager

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-576569353387

IP: 185.40.xxx.xxx

2018-11-14 13:15:13Z

NEM ID 

Henning Foldager

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-576569353387

IP: 185.40.xxx.xxx

2018-11-14 13:15:13Z

NEM ID 

Claus Hofman-Bang

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-114750318372

IP: 91.133.xxx.xxx

2018-11-14 14:06:17Z

NEM ID 

Poul Christensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-041758836314

IP: 85.81.xxx.xxx

2018-11-15 09:16:08Z

NEM ID 

Erling Brødbæk

Revisor

Serienummer: CVR:32285201-RID:27296975

IP: 77.233.xxx.xxx

2018-11-15 10:12:51Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 2XJPV-0GP6N-JMSTP-IXO63-DVXMH-4LVP

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>