

Til investorerne i
I/S Difko XXVIII (28)

Difko Administration A/S
Merkurvej 1K, 7. sal
7400 Herning

Tlf. +45 70 11 75 00
Fax +45 70 11 75 25

difko@difko.dk
www.difko.dk

CVR-nr. 84012416
Ref. HEF

Dato 18. november 2019

Årsrapport 2018/19

Hermed fremsendes årsrapport 2018/19, bilag til selvangivelsen for 2019, budget/regnskab samt oversigt over drift og likviditet for K/S Difko XXVIII (28). Materialet kan også findes på hjemmesiden www.difko.dk.

Resultat og likviditet pr. andel

For 2018/19 udgør det skattemæssige resultat før afskrivninger 16.733 kr. pr. andel og efter afskrivninger 8.277 kr. pr. andel.

Bilag til selvangivelsen for 2019

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)
Erhvervsejendomme

18-11 2019

Budget	Regnskab		Budget	Budget
2018/19	2018/19	Afvigelse	2019/20	2020/21

SELSKABETS RESULTAT/BUDGET (TKR):

Antal andele	1.100				
Lejeindtægter	20.247	22.240	1.993	17.750	17.754
Driftsomkostninger	-2.000	-1.184	816	-2.000	-2.000
Nettoleje	18.247	21.056	2.809	15.750	15.754
Administration	-1.925	-1.408	517	-1.942	-446
RESULTAT FØR RENTER	16.322	19.648	3.326	13.808	15.308
Renteudgifter:					
Prioritetsgæld	-2.675	-7.595	-4.920	-1.083	-1.023
I alt	-2.675	-7.595	-4.920	-1.083	-1.023
Renteindtægter:					
Bankrenter m.v.	0	-195	-195	-501	-556
I alt	0	-195	-195	-501	-556
NETTORENTER	-2.675	-7.790	-5.115	-1.584	-1.579
RESULTAT FØR ANDEL AF DATTERSELSKAB	13.647	11.858	-1.789	12.224	13.729
Resultatandel af datterselskab	0	344	344	0	0
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER	13.647	12.202	-1.445	12.224	13.729
Afskrivninger	-7.726	-7.661	65	-7.263	-7.141
ÅRETS RESULTAT	5.921	4.541	-1.380	4.961	6.588
Ejendomme/driftsmidler ultimo	229.856	230.012	156	222.748	215.607
Egenkapital ultimo	153.079	151.699	-1.380	156.660	163.247

RESULTAT/BUDGET DKK PR. ANDEL:

Resultat før renter og afskrivninger	14.838	19.263	4.425	12.553	13.915
Renteudgifter	-2.432	-7.082	-4.650	-985	-930
Skattemæssige reguleringer	0	4.552	4.552	0	0
Budgettede skattemæssige afskrivninger	-8.438	-8.456	-18	-8.363	-8.307
Udskudt skattefradrag/anvendt skattefradrag	0	0	0	0	0
SKATTEMÆSSIGT RESULTAT	3.968	8.277	4.309	2.750	4.172
Udlodning/indbetalinger	0	0	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)
Erhvervsejendomme**

18-11 2019

Nedenstående oversigt viser selskabets realiserede drift og likviditet pr. andel til dato. I oversigten kan De også læse budgettal frem til år 2030.

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	-10.755	0	43,70%	0	0	0	6.621
*2004	6.314	-8.683	0	33,30%	0	0	0	6.621
*2005	6.657	-8.307	-2.151	33,30%	716	0	716	7.337
*2006	9.737	3.562	13.299	33,30%	-4.429	9.000	4.571	11.909
*2007	6.922	-8.226	-1.304	33,30%	434	2.000	2.434	14.343
*2008	7.711	-8.183	-472	33,30%	157	2.000	2.157	16.500
*2009	7.224	-8.165	-941	33,30%	313	2.000	2.313	18.814
*2010	8.545	-7.736	809	33,30%	-269	2.000	1.731	20.544
*2011	9.381	-6.489	2.892	33,30%	-963	2.000	1.037	21.581
*2012	6.615	-6.468	147	33,30%	-49	2.000	1.951	23.532
*2013	4.704	-6.449	-1.745	33,30%	581	0	581	24.113
*2014	9.934	-4.888	5.046	33,30%	-1.680	0	-1.680	22.433
*2015	7.917	-7.785	132	33,30%	-44	-8.000	-8.044	14.389
*2016	7.516	-18.254	0	33,30%	0	-8.000	-8.000	6.389
*2017	13.804	-9.867	0	33,30%	0	0	0	6.389
*2018	17.882	-9.569	1.512	33,30%	-503	0	-503	5.885
*2019	16.733	-8.456	8.277	33,30%	-2.756	0	-2.756	3.129
2020	11.113	-8.363	2.750	33,30%	-916	0	-916	2.213
2021	12.481	-8.307	4.174	33,30%	-1.390	0	-1.390	823

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. 148.406 pr. 30. september 2021.

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)
Erhvervsejendomme**

18-11 2019

Nedenstående oversigt viser selskabets realiserede drift og likviditet pr. andel til dato. I oversigten kan De også læse budgettal frem til år 2030.

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	Andel af resultat før afskrivninger	Skattemæssige afskrivninger	Skattemæssigt resultat	Skatteprocent excl. ambi	Skat besparelse/betaling (-)	Kontant indskud (-) /udbetalinger	Likviditet pr. år	Akkumuleret likviditet
*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	-10.755	0	63,00%	0	0	0	-885
*2004	6.314	-8.683	0	59,70%	0	0	0	-885
*2005	6.657	-8.307	-2.151	59,70%	1.284	0	1.284	399
*2006	9.737	3.562	13.299	59,70%	-7.940	9.000	1.060	1.460
*2007	6.922	-8.226	-1.304	59,70%	779	2.000	2.779	4.238
*2008	7.711	-8.183	-472	59,70%	282	2.000	2.282	6.520
*2009	7.224	-8.165	-941	59,70%	562	2.000	2.562	9.082
*2010	8.545	-7.736	809	52,20%	-422	2.000	1.578	10.660
*2011	9.381	-6.489	2.892	52,20%	-1.510	2.000	490	11.150
*2012	6.615	-6.468	147	52,20%	-77	2.000	1.923	13.073
*2013	4.704	-6.449	-1.745	52,20%	911	0	911	13.984
*2014	9.934	-4.888	5.046	52,20%	-2.634	0	-2.634	11.350
*2015	7.917	-7.785	132	52,20%	-69	-8.000	-8.069	3.281
*2016	7.516	-18.254	0	52,20%	0	-8.000	-8.000	-4.719
*2017	13.804	-9.867	0	52,20%	0	0	0	-4.719
*2018	17.882	-9.569	1.512	52,20%	-789	0	-789	-5.508
*2019	16.733	-8.456	8.277	52,20%	-4.321	0	-4.321	-9.829
2020	11.113	-8.363	2.750	52,20%	-1.435	0	-1.435	-11.264
2021	12.481	-8.307	4.174	52,20%	-2.179	0	-2.179	-13.443

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. 148.406 pr. 30. september 2021.

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)