

I/S Difko XXVIII

Merkurvej 1K, 7. sal, 7400 Herning

CVR-nr. 69 86 24 11

Årsrapport 2018/2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. december 2019

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	14
Hovedtal pr. andel	18

Selskabsoplysninger

Selskab

I/S Difko XXVIII
Merkurvej 1K, 7. sal
7400 Herning
CVR-nr.: 69 86 24 11
Hjemstedskommune: Herning
37. regnskabsår: 01.10.2018 - 30.09.2019

Dattervirksomhed

Glostrup Park Hotel A/S, ejerandel 100%

Selskabets administrator

Kodif XXVIII ApS

Administrators bestyrelse

Poul Christensen, formand
Henning Foldager
Claus Hofman-Bang

Direktion

Henning Foldager

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 32 28 52 01

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for I/S Difko XXVIII.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 11. november 2019

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 1. oktober 2018 - 30. september 2019, 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 "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion med forbehold

Selskabets kapitalinteresse i den helejede datterselskab Glostrup Parkhotel A/S er indregnet og målt efter equity-metoden på basis af et ikke revideret perioderegnskab pr. 30.09.2019 for Glostrup Parkhotel A/S. Som følge af, at der således ikke foreligger revisionsbevis for indregningen, må vi tage forbehold for størrelsen af det indregnede resultat fra tilknyttede virksomheder på 344 t.kr og størrelsen af kapitalandele i tilknyttede virksomheder på 24.518 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 regnskabet". 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.

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 regnskab 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 revisionspåtegning - fortsat

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - 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 regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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 11. november 2019

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr. 32 28 52 01

Erling Brødbæk
statsautoriseret revisor
mne11645

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

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 conferencecenter og yderligere værelser blev afsluttet i maj 2016. Forsinkelser samt ekstra arbejder på især conferencecentret har medført ubetalte ekstra krav på ca. 35 mio.kr. inkl. moms pr. 30/9 2019. 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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 4.540.241 kr., hvilket er 6.103.185 kr. dårligere end sidste års overskud på 10.643.426 kr. Sammenlignet med budgettet er årets overskud 1,28 mio. kr. dårligere end forventet.

Den negative afvigelse skyldes væsentligst udgiftsførsel af 5 mio. kr. i kurstab ved låneomlægning.

Resultatet betragtes som tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør 151.699.236 kr. pr. 30. september 2019, svarende til 137.908 kr. pr. andel.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til underskrivelsen af årsrapporten ikke indtruffet begivenheder, som ændrer på årsrapporten.

Ledelsesberetning - fortsat

Fremtiden

Indtjeningen i Glostrup Park Hotel er faldet i 2019 i forhold til 2018. Denne udvikling formodes at fortsætte i de kommende år, hvor hotelkapaciteten udvides langt mere, end efterspørgslen tilsiger. Den uundgåelige konsekvens bliver lavere belægning og lavere priser.

De statistiske oplysninger om hotelmarkedet foreligger endnu kun sporadisk for 2019, og følgende informationer tager derfor hovedsagelig udgangspunkt i tallene fra 2018.

Det overordnede billede er, at belægningen i københavnske hoteller faldt fra 2016 til 2018 fra 79% til 77%, og 29% af hotellerne i København med restaurant havde underskud i 2018.

Til trods for overkapaciteten åbner nye hoteller fortsat. I 2019 vokser antallet af værelser i København med 2.400 enheder. Den samlede kapacitet i København var i august 2019 vokset med 13,3% i forhold til udgangen af 2018. I forstæderne er udviklingen mere behersket; men udviklingen indebærer, at medens forstadshotellerne tidligere ofte lukkede på manglende kapacitet i centrum, så trækker centrumhotellerne i dag kunder fra forstæderne.

I 2020 og 2021 færdiggøres yderligere henholdsvis 2.020 og 2.500 værelser. Hertil kan lægges et betydeligt antal hoteludvidelser, der er annonceret, men endnu ikke endelige.

Glostrup Park Hotel kan klare sig bedre end gennemsnittet, men ikke løsrives fra den generelle trend, og usikkerheden for 2020 er derfor 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 igangværende voldgiftssag forventes at kunne tage yderligere flere år, og så længe den pågår vil der ikke være mulighed for at foretage tilbagebetalinger til interessenterne.

Resultatdisponering

Bestyrelsen foreslår årets overskud, 4.540.241 kr., disponeret således:

	2018/19
	kr.
Reserve for nettoopskrivninger efter den indre værdis metode	343.536
Overskuds-/underskudskonto	4.196.705
	<u>4.540.241</u>

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse A med tilvalg af enkelte regler i klasse B og C.

Årsrapporten aflægges i danske kroner.

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 retslig 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.

Resultatopgørelsen:

Bruttoresultat

Med henvisning til årsregnskabslovens §32 er nettoomsætning ikke oplyst i årsrapporten. Bruttoresultatet indeholder lejeindtægter, driftsomkostninger og administrationsomkostninger.

Lejeindtægter

I lejeindtægter indregnes indtægter fra udleje af selskabets ejendomme.

Driftsomkostninger, ejendomme

I driftsomkostninger indregnes omkostninger i forbindelse med ejendommenes vedligeholdelse.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger der afholdes til administration af selskabet.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger og provisioner.

Balancen:

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. 30.09.2019

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
Bruttoresultat		19.648.042	20.712.391
Afskrivninger	2	-7.661.294	-7.706.106
Resultat af ordinær primær drift		11.986.748	13.006.285
Finansielle omkostninger	3	-7.790.043	-2.874.546
Indtægter af kapitalandele	6	343.536	511.687
Årets resultat		4.540.241	10.643.426

Resultatdisponering fremgår af ledelsesberetningen.

Balance

	<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	225.867.674	231.314.044
Driftmidler	5	4.144.544	6.267.909
Materielle anlægsaktiver i alt		230.012.218	237.581.953
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	24.518.049	24.174.513
Finansielle anlægsaktiver i alt		24.518.049	24.174.513
Anlægsaktiver i alt		254.530.267	261.756.466
Andre tilgodehavender		474.337	20.567
Likvide beholdninger		62.551.795	51.461.989
Omsætningsaktiver i alt		63.026.132	51.482.556
Aktiver i alt		317.556.399	313.239.022
Passiver			
Kontant andel af stamkapitalen	7	34.100.000	34.100.000
Reserve for nettoopskriv. efter den indre værdis metode	8	23.810.383	23.466.847
Overført resultat	9	93.788.853	89.592.148
Egenkapital i alt		151.699.236	147.158.995
Gæld til kreditinstitutter	10	105.785.759	105.879.413
Deposita		14.061.430	14.060.953
Langfristede gældsforpligtelser i alt		119.847.189	119.940.366
Kortfristet del af langfristet gæld	10	5.483.385	5.621.829
Kreditorer		36.533.498	36.410.732
Øvrige gældsforpligtelser		3.993.091	4.107.100
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		46.009.974	46.139.661
Gældsforpligtelser i alt		165.857.163	166.080.027
Passiver i alt		317.556.399	313.239.022
Pantsætninger og eventualforpligtelser	11		

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Særlige risici

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er fastsættelse af ejendommenes værdi og kapitalfremskaffelse.

Drifts- og markedsrisici

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

Renterisici

Selskabets realkreditlån er på 114 mio. kr. er 2 20-årige obligationslån på 0,5% og med restløbetid på knap 20 år.

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
2 Afskrivninger		
Afskrivninger bygninger	-5.446.370	-5.446.370
Afskrivning driftsmidler	-2.214.924	-2.259.736
	<u>-7.661.294</u>	<u>-7.706.106</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger i øvrigt	-7.790.043	-2.874.546
	<u>-7.790.043</u>	<u>-2.874.546</u>

Noter

	2019	2018
4 Investeringsejendomme		
Kostpris 01.01	286.435.063	286.435.063
Kostpris 30.09.	286.435.063	286.435.063
Af- og nedskrivninger 01.10.	-55.121.019	-49.674.649
Årets afskrivninger	-5.446.370	-5.446.370
Af- og nedskrivninger 30.09.	-60.567.389	-55.121.019
Regnskabsmæssig værdi 30.09.	225.867.674	231.314.044
5 Driftmidler		
Kostpris 01.10	11.887.059	10.749.484
Tilgang	91.559	1.137.575
Kostpris 30.09	11.978.618	11.887.059
Afskrivning 01.10	-5.619.150	-3.359.414
Årets af- og nedskrivning	-2.214.924	-2.259.736
Af- og nedskrivninger - 30.09	-7.834.074	-5.619.150
Regnskabsmæssig værdi 30.09	4.144.544	6.267.909
6 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kontant anskaffelsessum	707.666	707.666
Kostpris 30.09	707.666	707.666
Akkumuleret resultat 01.10	23.466.847	22.955.160
Årets resultat	343.536	511.687
Akkumuleret resultat 30.09	23.810.383	23.466.847
Regnskabsmæssig værdi 30.09	24.518.049	24.174.513

Noter

	2019	2018
7 Kontant andel af stamkapitalen		
Saldo 01.10.	34.100.000	34.100.000
Saldo 30.09.	34.100.000	34.100.000
Den hertil svarende stamkapital udgør 1.100 andele a 50.000 kr.	55.000.000	
8 Reserve for nettoopskriv. efter den indre værdis metode		
Saldo 01.10.	23.466.847	22.955.160
Overført, jf. resultatdisponeringen	343.536	511.687
	23.810.383	23.466.847
9 Overført resultat		
Saldo 01.10.	135.841.922	135.220.183
Køb af egne anparter	0	-9.510.000
Overført, jf. resultatdisponeringen	4.196.705	10.131.739
	140.038.627	135.841.922
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:		
Saldo 01.10.	-5.146.173	-5.146.173
Prioritetsgæld:		
Saldo 01.10	3.101.192	3.101.192
	8.200.226	8.200.226
Udlodninger		
Saldo 01.10	-54.450.000	-54.450.000
	-54.450.000	-54.450.000
Saldo 30.09.	93.788.853	89.592.148

Noter

	2019	2018
10		
Gæld til kreditinstitutter		
Gæld til kreditinstitutter	111.269.144	111.501.242
	111.269.144	111.501.242
Heraf forfalder indenfor 1 år	-5.483.385	-5.621.829
	105.785.759	105.879.413
Efter 5 år eller senere forfalder	86.574.441	87.515.554

11 Pantsætninger og eventualforpligtelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der håndpant/transport i:

1. Rettigheder i henhold til lejekontrakter
2. Kommanditistindskud fra investorerne.
3. Transport i samtlige forsikringssummer, herunder ejendomsforsikringer.

Herudover er sædvanlig pant for realkreditinstitutter i selskabets ejendomme.

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 ekstraarbejde. 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 beholdinger på 62,6 mio. kr. udgør 26,3 mio. kr. deponerede midler til sikkerhed for igangværende entrepris over for entreprenørfirmaet.

Hovedtal pr. andel (1/1100)

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
Udvikling i egenkapital		
Regnskabsmæssig egenkapital, primo	133.781	132.751
Køb af egne anparter	0	-8.646
Årets resultat	4.127	9.676
Regnskabsmæssig egenkapital, ultimo	137.908	133.781
Regnskabsmæssig værdi af ejendomme og driftsmidler	209.102	215.984
Skattemæssig opgørelse		
Resultat før afskrivning og finansiering	17.862	18.829
Resultat egne anparter	1.401	1.418
Renteudgifter	-7.082	-2.613
Tilbageførsel af amortisering	4.552	248
Skattepligtigt resultat før skattemæssige afskrivninger	16.733	17.882

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 registeret, 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: 62.44.xxx.xxx

2019-11-12 08:11:53Z

NEM ID 

Henning Foldager

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-576569353387

IP: 62.44.xxx.xxx

2019-11-12 08:11:53Z

NEM ID 

Claus Hofman-Bang

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-114750318372

IP: 91.133.xxx.xxx

2019-11-12 08:26:22Z

NEM ID 

Poul Christensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-041758836314

IP: 94.145.xxx.xxx

2019-11-12 08:39:56Z

NEM ID 

Erling Brødbæk

Revisor

Serienummer: CVR:32285201-RID:27296975

IP: 77.233.xxx.xxx

2019-11-12 08:41:40Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: HEEYF-QZ6YM-P8ME3-2G7E7-4JDWE-2UOAW

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 tidsstempelt 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>