



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

**Difko Administration A/S**

Merkurvej 1, 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 25. august 2020

### **Halvårsmeddelelse**

Af de efterfølgende sider fremgår regnskabet for perioden 1. oktober 2019 til 31. marts 2020. Periodens resultat udviser et underskud på -681.000 kr. mod et budgetteret overskud på 2.896.000 kr.

Af den negative afvigelse på 3,6 mio. stammer 2 mio. fra kursfald på aktier. Dette kursfald er indvundet igen i andet halvår. Den resterende afvigelse skyldes mindre indtjening i Glostrup Park Hotel.

### **Covid19**

Glostrup Park Hotel har været åben gennem hele perioden men med begrænset personale og aktivitet.

Regeringen nedlukkede Danmark i marts, hvorefter rentabel hoteldrift i praksis blev umulig. Perioden 1. april til 30. juni udviser en negativ afvigelse i Glostrup Park Hotel på 1,7 mio. Denne begrænsede afvigelse skal ses i lyset af diverse hjælpepakker. Alene som kompensation for faste omkostninger har hotellet modtaget 5 mio. I tredje kvartal modtages ikke kompensation for faste omkostninger, og den negative afvigelse bliver derfor væsentlig større.

Usikkerheden om de kommende måneder er ekstrem. Aktuelt hindrer afstandskrav vore muligheder for større arrangementer, og det er umuligt at forudsige, om regeringen fremkommer med nye begrænsninger.

Vi oplever den samme usikkerhed hos vore kunder. Virksomheder annullerer bestillinger på julearrangementer af frygt for nye indgreb, der til den tid vil hindre eller besværliggøre afvikling af planlagte arrangementer

På baggrund af de store usikkerheder, som hotellet ikke selv kan styre, må forventningerne til fremtiden tages med forbehold. Uden yderligere indgreb er det vurderingen, at Difko 28 får et overskud i 2020 i omegnen af 2 mio. ekskl. eventuelle resultater af selskabets aktiebeholdning.

Det er vores opfattelse, at hotelbranchens dårlige resultater i 2020 også smitter af på de efterfølgende år. For Difko 28`s vedkommende kan yderligere føjes, at rent teknisk indeholder 2021 regnskabet 4. kvartal i 2020, hvorved 2021 regnskabet også belastes af de aktuelle Corona problemer.

### **Voldgiftsagen**

Den af entreprenøren anlagte voldgiftsag kører fortsat med udarbejdelse af mange tekniske redegørelser. Det kan ikke på nuværende tidspunkt siges noget om tidspunktet for afgørelse heraf.

Sagen er endnu ikke kommet for Retten. Når dette sker, må ikke ubetydelige advokatombestyringer påregnes.

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)

25-08-2020

### Erhvervsbygninger

Ikke revideret

Antal andele 1.100

Rentesatser :

Nykredit, opr. DKK 45.106.000

1,1000% 1,1000%

Nykredit, opr. DKK 81.474.000

1,1000% 1,1000%

Likviditet

0,7500% 0,7500%

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

	01.10.2019 - 31.03.2020			Budget 2019/20	Budget 2020/21
	Budget	Regnskab	Afvigelse		
Lejeindtægter	9.291	10.856	1.565	17.750	17.754
Driftsomkostninger	-1.000	-100	900	-2.000	-2.000
<b>Nettoleje</b>	<b>8.291</b>	<b>10.756</b>	<b>2.465</b>	<b>15.750</b>	<b>15.754</b>
Administration	-971	-782	189	-1.942	-446
<b>Resultat før finansiering</b>	<b>7.320</b>	<b>9.974</b>	<b>2.654</b>	<b>13.808</b>	<b>15.308</b>
Renteudgifter:					
Bank	-243	-232	11	-501	-556
Prioritetsgæld	-625	-610	15	-1.234	-1.174
Amortisering, låneomkostninger	76	-76	-152	151	151
Værdiregulering finansielle instrumenter	0	-2.212	-2.212	0	0
<b>I alt</b>	<b>-793</b>	<b>-3.130</b>	<b>-2.338</b>	<b>-1.584</b>	<b>-1.579</b>
<b>Nettorenter</b>	<b>-793</b>	<b>-3.130</b>	<b>-2.338</b>	<b>-1.584</b>	<b>-1.579</b>
<b>Resultat før værdiregulering</b>	<b>6.528</b>	<b>6.844</b>	<b>317</b>	<b>12.224</b>	<b>13.729</b>
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultat før andel af datterselskab</b>	<b>6.528</b>	<b>6.844</b>	<b>317</b>	<b>12.224</b>	<b>13.729</b>
Resultatandel af datterselskab	0	-3.386	-3.386	0	0
<b>Resultat før afskrivninger</b>	<b>6.528</b>	<b>3.458</b>	<b>-3.069</b>	<b>12.224</b>	<b>13.729</b>
Afskrivninger	-3.632	-4.139	-507	-7.263	-7.141
<b>Resultat</b>	<b>2.896</b>	<b>-681</b>	<b>-3.576</b>	<b>4.961</b>	<b>6.588</b>
<b>Perioderesultat/-budget pr. andel:</b>					
Resultat før renter og værdiregulering	6.655	9.067	2.412	12.553	13.916
Renteudgifter	-720	-2.845	-2.125	-1.440	-1.435
Skattemæssige reguleringer				0	0
Budgetterede skattemæssige afskrivninger				-8.363	-8.307
<b>Skattemæssigt resultat før afskrivninger</b>	<b>5.935</b>	<b>6.222</b>	<b>287</b>	<b>2.750</b>	<b>4.174</b>

Antal andele 1.100

Balance pr. 31.03.2020 (t.kr.)

	Regnskab 31.03.2020	Regnskab 30.09.2019	Ændring 1/10 - 31/3
<b>Aktiver</b>			
Ejendom	223.144	225.868	-2.724
Driftsmidler	2.729	4.144	-1.415
Aktier i datterselskab	21.132	24.518	-3.386
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>247.005</b>	<b>254.530</b>	<b>-7.525</b>
Tilgodehavende kommanditister	0	0	0
Værdipapirer - aktier	17.647	0	17.647
Øvrige tilgodehavender m.v.	4.701	474	4.227
Likvide beholdninger	43.338	62.552	-19.214
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>65.686</b>	<b>63.026</b>	<b>2.659</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>312.691</b>	<b>317.556</b>	<b>-4.866</b>
<b>Passiver</b>			
Kontant andel af stamkapital	34.100	34.100	0
Opskrivning aktier	20.424	23.810	-3.386
Kursregulering - obligationer	10.245	10.245	0
Kursregulering - finanslån	-5.146	-5.146	0
Kursregulering prioritetsgæld	3.101	3.101	0
Overskudskonto	140.039	140.039	0
Udlodningskonto	-54.450	-54.450	0
Overført resultat	2.705	0	2.705
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>151.018</b>	<b>151.699</b>	<b>-681</b>
Prioritetsgæld	108.607	111.269	-2.662
Lejedesposita	14.062	14.061	1
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>122.669</b>	<b>125.330</b>	<b>-2.661</b>
Kreditorer m.v.	39.003	40.527	-1.524
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>39.003</b>	<b>40.527</b>	<b>-1.524</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>312.691</b>	<b>317.556</b>	<b>-4.866</b>