

I/S Difko XXVIII

Merkurvej 1K, 7. sal, 7400 Herning

CVR-nr. 69 86 24 11

Årsrapport 2019/2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. december 2020

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	19

Selskabsoplysninger

Selskab

I/S Difko XXVIII
Merkurvej 1K, 7. sal
7400 Herning
CVR-nr.: 69 86 24 11
Hjemstedskommune: Herning
38. regnskabsår: 01.10.2019 - 30.09.2020

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 2019 - 30. september 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 16. november 2020

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 2019 - 30. september 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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. 30.09.2020 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 -3.626 t.kr og størrelsen af kapitalandele i tilknyttede virksomheder på 20.892 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 16. november 2020

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 dårligere 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 2020. 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 5.474.723 kr., hvilket er 934.482 kr. bedre end sidste års overskud på 4.540.241 kr. Sammenlignet med budgettet er årets overskud 0,5 mio. kr. bedre end forventet.

Den positive afvigelse skyldes væsentligst kursgevinst på værdipapirer med 4 mio. kr. mens der har været et negativt resultat fra datterselskab på 3,6 mio. kr.

Resultatet betragtes som tilfredsstillende.

Det ordinære driftsresultat i Difko 28 plus resultatandelen i Glostrup Park Hotel er faldet fra 12,3 mio. i 2019 til 3,3 mio. kr. i 2020 eller med 9 mio. kr. Faldet kan henføres til de nedlukninger, som regeringen har iværksat, herunder at turister i sommerperioden ikke måtte overnatte, medmindre det skete i mindst 6 dage. Sidstnævnte indgreb medførte betydelige valutatab for samfundet og ødelagde turistsæsonen for mange hoteller.

Folketinget har kompenseret for en del af tabene med diverse tilskudsordninger. Uden disse ordninger ville resultatet have været væsentligt dårligere. De forringede erhvervsbetingelser har desværre medført, at hotellet har måtte opsig en række dygtige medarbejdere.

Egenkapitalen udgør 157.173.959 kr. pr. 30. september 2020, svarende til 142.886 kr. pr. andel.

Ledelsesberetning - fortsat

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Efter balancedagen har regeringen vedtaget endnu flere indgreb, der vil reducere resultaterne for 2021. Herudover er der frem til underskrivelsen af årsrapporten ikke indtruffet begivenheder, som ændrer på årsrapporten.

Fremtiden

Det primære driftsresultat i Glostrup Park Hotel er faldet kraftigt i 2020 i forhold til 2019. Regeringsindgrebene i fjerde kvartal 2020 forstærker denne udvikling. Hertil kommer, at hotelkapaciteten forøges kraftigt grundet projekter, som tidligere er igangsat. Fra 2018 til 2023 vokser antallet af værelser med 50,9% i København og Frederiksberg samt med 52,0% i de københavnske forstæder.

De dystre udsigter for de københavnske hoteller indebærer, at private investorer ikke længere er i markedet for nye hoteller. Det er enkelte af de institutionelle investorer til gengæld fortsat. Nogle institutionelle investorer er parat til at bygge hoteller i et overfyldt marked til en usikker og minimal forrentning. I 2020 har PFA annonceret planer om et nyt hotel med 133 værelser i en afstand af 600 meter fra Glostrup Park Hotel.

Med uforudsigelige indgreb og mange nye hoteller er den driftsmæssige usikkerhed ekstrem. Glostrup Park Hotel A/S budgetterer med et mindre underskud før husleje i 2021. Det er forventningen, at situationen bedres i de følgende år; men hotellet kommer næppe tilbage til tidligere resultater indenfor de første fem år.

Realiserer Glostrup Park Hotel et mindre underskud i 2021 før husleje, får Difko 28 et driftsunderskud på omkring 12 mio. kr. før eventuelle aktieavancer og kompensationer. Et sådant resultat er selvsagt stærkt utilfredsstillende; men desværre ikke et umuligt scenarium. Regeringens indgreb har slået bunden ud af det københavnske hotelmarked, og samtidig åbner nye hoteller, hvorved en nedadgående efterspørgsel deles mellem flere aktører. Langt de fleste hoteller i Storkøbenhavn forventes at få underskud i 2021. Ophævelse af gældende restriktioner vil forbedre situationen. Det samme gælder, hvis kompensationer modtages i 2021.

Resultatdisponering

Bestyrelsen foreslår årets overskud, 5.474.723 kr., disponeret således:

	2019/20
	kr.
Reserve for nettoopskrivninger efter den indre værdis metode	-3.625.951
Overskuds-/underskudskonto	9.100.674
	<u>5.474.723</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.

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 opskrivningskontoen under egenkapitalen.

Datterselskabets resultat og indre værdi er indregnet på grundlag af et ikke revideret perioderegnskab pr. 30.09.2020

Værdipapirer

Værdipapirer er målt til balancedagens børskurs. Den herved og den ved salg fremkomne kursregulering indgår i resultatopgørelsen under finansielle indtægter.

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

	Note	2019/20	2018/19
Bruttoresultat		14.505.143	19.648.042
Afskrivninger	2	-7.663.470	-7.661.294
Resultat af ordinær primær drift		6.841.673	11.986.748
Finansielle indtægter	3	4.054.709	0
Finansielle omkostninger	4	-1.795.708	-7.790.043
Indtægter af kapitalandele	7	-3.625.951	343.536
Årets resultat		5.474.723	4.540.241

Resultatdisponering fremgår af ledelsesberetningen.

Balance

	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	220.421.303	225.867.674
Driftsmidler	6	1.927.445	4.144.544
Materielle anlægsaktiver i alt		222.348.748	230.012.218
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	20.892.098	24.518.049
Finansielle anlægsaktiver i alt		20.892.098	24.518.049
Anlægsaktiver i alt		243.240.846	254.530.267
Værdipapirer		5.055.750	0
Debitorer		1.288.739	0
Andre tilgodehavender		19.317	474.337
Likvide beholdninger		69.339.861	62.551.795
Omsætningsaktiver i alt		75.703.667	63.026.132
Aktiver i alt		318.944.513	317.556.399
Passiver			
Kontant andel af stamkapitalen	8	34.100.000	34.100.000
Reserve for nettoopskriv. efter den indre værdis metode	9	20.184.432	23.810.383
Overført resultat	10	102.889.527	93.788.853
Egenkapital i alt		157.173.959	151.699.236
Gæld til kreditinstitutter	11	100.425.763	105.785.759
Deposita		14.061.639	14.061.430
Langfristede gældsforpligtelser i alt		114.487.402	119.847.189
Kortfristet del af langfristet gæld	11	5.510.853	5.483.385
Kreditorer		36.500.620	36.533.498
Øvrige gældsforpligtelser		5.271.679	3.993.091
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		47.283.152	46.009.974
Gældsforpligtelser i alt		161.770.554	165.857.163
Passiver i alt		318.944.513	317.556.399
Pantsætninger og eventualforpligtelser	12		

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 109 mio. kr. er 2 20-årige obligationslån på 0,5% og med restløbetid på knap 19 år.

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
2 Afskrivninger		
Afskrivninger bygninger	-5.446.371	-5.446.370
Afskrivning driftsmidler	-2.217.099	-2.214.924
	<u>-7.663.470</u>	<u>-7.661.294</u>
3 Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter i øvrigt	4.054.709	0
	<u>4.054.709</u>	<u>0</u>
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger i øvrigt	-1.795.708	-7.790.043
	<u>-1.795.708</u>	<u>-7.790.043</u>

Noter

	2020	2019
5 Investeringsejendomme		
Kostpris 01.01	286.435.063	286.435.063
Kostpris 30.09.	286.435.063	286.435.063
Af- og nedskrivninger 01.10.	-60.567.389	-55.121.019
Årets afskrivninger	-5.446.371	-5.446.370
Af- og nedskrivninger 30.09.	-66.013.760	-60.567.389
Regnskabsmæssig værdi 30.09.	220.421.303	225.867.674
6 Driftsmidler		
Kostpris 01.10	11.978.618	11.887.059
Tilgang	0	91.559
Kostpris 30.09	11.978.618	11.978.618
Afskrivning 01.10	-7.834.074	-5.619.150
Årets af- og nedskrivning	-2.217.099	-2.214.924
Af- og nedskrivninger - 30.09	-10.051.173	-7.834.074
Regnskabsmæssig værdi 30.09	1.927.445	4.144.544
7 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kontant anskaffelsessum	707.666	707.666
Kostpris 30.09	707.666	707.666
Akkumuleret resultat 01.10	23.810.383	23.466.847
Årets resultat	-3.625.951	343.536
Akkumuleret resultat 30.09	20.184.432	23.810.383
Regnskabsmæssig værdi 30.09	20.892.098	24.518.049

Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
8 Kontant andel af stamkapitalen		
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>	
Selskabet ejer selv 170 andele.		
9 Reserve for nettoopskriv. efter den indre værdis metode		
Saldo 01.10.	23.810.383	23.466.847
Overført, jf. resultatdisponeringen	-3.625.951	343.536
	<u>20.184.432</u>	<u>23.810.383</u>

Noter

	2020	2019
10 Overført resultat		
Saldo 01.10.	140.038.627	135.841.922
Overført, jf. resultatdisponeringen	9.100.674	4.196.705
	149.139.301	140.038.627
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.	102.889.527	93.788.853

Noter

	2020	2019
11		
Gæld til kreditinstitutter		
Gæld til kreditinstitutter	105.936.616	111.269.144
	105.936.616	111.269.144
Heraf forfalder indenfor 1 år	-5.510.853	-5.483.385
	100.425.763	105.785.759
Efter 5 år eller senere forfalder	80.952.329	86.574.441

12 Pantsætninger og eventualforpligtelser

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

1. Rettigheder i henhold til lejekontrakter
2. Kommanditistindsud 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 69,3 mio. kr. udgør 26,2 mio. kr. deponerede midler til sikkerhed for igangværende entrepris over for entreprenørfirmaet.

Hovedtal pr. andel (1/1100)

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Udvikling i egenkapital		
Regnskabsmæssig egenkapital, primo	137.908	133.781
Årets resultat	4.977	4.127
Regnskabsmæssig egenkapital, ultimo	142.886	137.908
Regnskabsmæssig værdi af ejendomme og driftsmidler	202.135	209.102
Skattemæssig opgørelse		
Resultat før afskrivning og finansiering	13.186	17.862
Resultat egne anparter	811	1.401
Renteindtægter	3.686	0
Tilbageførsel af renteindtægter	-3.686	0
Renteudgifter	-1.632	-7.082
Tilbageførsel af amortisering	137	4.552
Skattepligtigt resultat før skattemæssige afskrivninger	12.502	16.733
Aktieavance, personlige investorer	5.014	0
Aktieavance, selskabsinvestorer	5.014	0

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.”

Poul Christensen

Bestyrelsesformand

På vegne af:

Serienummer: PID:9208-2002-2-041758836314

IP: 94.145.xxx.xxx

2020-11-23 10:35:44Z

NEM ID 

Claus Hofman-Bang

Bestyrelsesmedlem

På vegne af:

Serienummer: PID:9208-2002-2-114750318372

IP: 91.133.xxx.xxx

2020-11-23 12:30:40Z

NEM ID 

Henning Foldager

Direktør

På vegne af:

Serienummer: PID:9208-2002-2-576569353387

IP: 185.40.xxx.xxx

2020-11-23 13:58:00Z

NEM ID 

Henning Foldager

Bestyrelsesmedlem

På vegne af:

Serienummer: PID:9208-2002-2-576569353387

IP: 185.40.xxx.xxx

2020-11-23 13:58:00Z

NEM ID 

Erling Brødbæk

Revisor

På vegne af:

Serienummer: CVR:32285201-RID:27296975

IP: 77.233.xxx.xxx

2020-11-23 14:18:41Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: XBH04-IE000-50TZW-4VIHH-GIE5W-ZLGE0

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>