



**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 1. juli 2021

Halvårsmeddelelse

Af de efterfølgende sider fremgår regnskabet for perioden 1. oktober 2020 til 31. marts 2021. Periodens resultat udviser et overskud på 1.848.000 kr. mod et budgetteret underskud på 5.640.000 kr.

Den positive afvigelse skyldes væsentligst, at Glostrup Park Hotel har fået bedre muligheder for at holde åbent. Samtidig har hotellet i første halvår modtaget kompensationer, der vedrører tiden før 1. oktober 2020.

Sammenfattende har hotellet haft et underskud på 5 mio. efter husleje og kompensationer, mens resultatet i Difko 28 bliver et overskud på kr. 1,8 mio. Nedlukninger, restriktioner og kompensationer indebærer til sammen, at budgetopfølgningen kun i mindre grad afspejler driftsmæssige afvigelser, som hotellet selv kan øve indflydelse på.

Covid19

Glostrup Park Hotel har været åben gennem hele perioden men med begrænset personale og aktivitet, idet driften har været pålagt mange restriktioner. Hotellet har søgt og fået bevilget de Covid19-kompensationer, der har været mulighed for fra pandemiens opblussen.

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 advokatomkostninger 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

Erhvervsbygninger

Ikke revideret

Antal andele 1.100

Rentesatser :

Nykredit, opr. DKK 40.970.000

1,1000% 1,1000%

Nykredit, opr. DKK 73.996.000

1,1000% 1,1000%

Likviditet

-0,7500% -0,7500%

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

	01.10.2020 - 31.03.2021			Budget 2020/21	Budget 2021/22
	Budget	Regnskab	Afvigelse		
Lejeindtægter	127	11.223	11.096	254	10.258
Driftsomkostninger	-1.000	-34	966	-2.000	-2.000
Nettoleje	-873	11.189	12.062	-1.746	8.258
Administration	-950	-340	610	-1.900	-785
Resultat før finansiering	-1.823	10.849	12.672	-3.646	7.473
Renteudgifter:					
Bank	-271	-255	16	-525	-486
Prioritetsgæld	-595	-579	16	-1.174	-1.113
Depositum	-124	0	124	-248	0
Amortisering, låneomkostninger	76	-75	-151	151	151
Værdiregulering finansielle instrumenter	609	686	77	609	0
I alt	-306	-223	83	-1.187	-1.448
Nettorenter	-306	-223	83	-1.187	-1.448
Resultat før andel af datterselskab	-2.129	10.626	12.755	-4.833	6.025
Resultatandel af datterselskab	0	-4.951	-4.951	0	0
Resultat før afskrivninger	-2.129	5.675	7.804	-4.833	6.025
Afskrivninger	-3.511	-3.828	-317	-7.022	-5.712
Resultat	-5.640	1.848	7.487	-11.855	313
Perioderesultat/-budget pr. andel:					
Resultat før renter og værdiregulering	-1.657	9.863	11.520	-3.315	6.794
Renteudgifter	-278	-203	75	-1.079	-1.316
Skattemæssige reguleringer				0	0
Budgettede skattemæssige afskrivninger				-8.319	-8.274
Skattemæssigt resultat før afskrivninger	-1.935	9.660	11.595	-12.713	-2.796

I/S Difko XXVIII (28)

Erhvervsbygninger

29-06-2021

Antal andele 1.100

Balance pr. 31.03.2021 (t.kr.)

	Regnskab 31.03.2021	Regnskab 30.09.2020	Ændring 1/10 - 31/3
Aktiver			
Ejendom	217.698	220.421	-2.723
Driftsmidler	823	1.928	-1.105
Aktier i datterselskab	15.940	20.892	-4.952
Anlægsaktiver i alt	234.461	243.241	-8.780
Værdipapirer - aktier	520	5.056	-4.536
Øvrige tilgodehavender m.v.	7.752	1.308	6.444
Likvide beholdninger	77.388	69.340	8.048
Omsætningsaktiver i alt	85.660	75.704	9.955
Aktiver i alt	320.121	318.945	1.175
Passiver			
Kontant andel af stamkapital	34.100	34.100	0
Opskrivning aktier	15.233	20.184	-4.951
Kursregulering - obligationer	10.245	10.245	0
Kursregulering - finanslån	-5.146	-5.146	0
Kursregulering prioritetsgæld	3.101	3.101	0
Overskudskonto	149.140	149.140	0
Køb af egne anparter	0	0	0
Udlodningskonto	-54.450	-54.450	0
Overført resultat	6.799	0	6.799
Egenkapital i alt	159.022	157.174	1.848
Prioritetsgæld	103.260	105.937	-2.677
Lejedesposita	14.122	14.061	61
Langfristede gældsforpligtelser i alt	117.382	119.998	-2.616
Kassekredit	0	0	0
Kreditorer m.v.	43.718	41.773	1.945
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	43.718	41.773	1.945
Passiver i alt	320.122	318.945	1.176