

## I/S Difko XXVIII

Merkurvej 1K, 7. sal, 7400 Herning

CVR-nr. 69 86 24 11

# Årsrapport 2020/2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. december 2021

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15
Hovedtal pr. andel	18

## Selskabsoplysninger

### Selskab

I/S Difko XXVIII  
Merkurvej 1K, 7. sal  
7400 Herning  
CVR-nr.: 69 86 24 11  
Hjemstedskommune: Herning  
39. regnskabsår: 01.10.2020 - 30.09.2021

### 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 2020 - 30. september 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 19. november 2021

### **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 2020 - 30. september 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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. 30.09.2021 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 -5.195 t.kr og størrelsen af kapitalandele i tilknyttede virksomheder på 15.697 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 19. november 2021

### Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr. 32 28 52 01

Erling Kirk 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 konferencecenter og yderligere værelser blev afsluttet i maj 2016. Forsinkelser samt ekstra arbejder på især konferencecentret har medført ubetalte ekstra krav på ca. 35 mio.kr. inkl. moms pr. 30/9 2021. 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. Voldgiften er berammet i april/maj 2022 og forventes afsluttet samme år.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 10.293.415 kr., hvilket er 4.818.692 kr. bedre end sidste års overskud på 5.474.723 kr. Sammenlignet med budgettet er årets overskud 22 mio. kr. bedre end forventet.

En sammenligning med budgettet er ikke meningsfuld for 2021, da kompensationerne var ukendte ved budgettets tilblivelse. Det samme gjaldt for årets nedlukninger og restriktioner grundet Covid 19. Glostrup Park Hotel A/S har modtaget kompensationer for 19,1 mio. kr. i regnskabsåret for I/S Difko 28.

I forhold til tidligere resultatforventninger kan desuden tilføjes, at det længevarende forbud mod fysiske møder ikke indtil nu har indebåret nævneværdige forskydninger over mod video møder. Fysiske møder har mange fordele, som kunderne sætter pris på, og hotellet har gjort en betydelig indsats for at synliggøre disse forhold.

Hotellets konferencecenter er helt afhængigt af fysiske møder, der ligeledes bidrager væsentligt til både hotellets og restaurantens omsætning.

Resultatet betragtes som tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør 167.467.374 kr. pr. 30. september 2021, svarende til 152.244 kr. pr. andel.



## Ledelsesberetning - fortsat

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

### Fremtiden

Den igangværende voldgift forventes afsluttet i 2022, hvorved regnskabet belastes med ikke ubetydelige advokatombkostninger.

Glostrup Park Hotel arbejder på at gøre konferencefaciliteterne og servicen i forbindelse hermed stadig bedre, så udfordringerne fra elektroniske alternativer imødegås. Den aktuelle udvikling viser, at disse bestræbelser kan lykkes.

Den kraftige udbygning af hotelkapaciteten i København kan derimod ikke neutraliseres. Antallet af værelser forøges fra 2018 til 2023 med 50,9% i København og på Frederiksberg samt med 52,0 % i de københavnske forstæder.

Private investorer er ikke længere i markedet for nye hoteller. I modsætning hertil er enkelte institutionelle investorer fortsat parat til at bygge hoteller i et overfyldt marked til en usikker og minimal forrentning. PFA har annonceret planer om et nyt hotel med 133 værelser i en afstand af 600 meter fra Glostrup Park Hotel.

I det kommende regnskabsår ydes ikke kompensationer, og indtægten på 19,1 mio. kr. bortfalder således. For 2021/22 forventes en husleje fra Glostrup Park Hotel A/S på 14,4 mio. kr., hvorefter I/S Difko 28 forventer et overskud på 1,9 mio. kr.

### Resultatdisponering

Bestyrelsen foreslår årets overskud, 10.293.415 kr., disponeret således:

	2020/21 kr.
Reserve for nettoopskrivninger efter den indre værdis metode	-5.195.055
Kursreguleringskonto	
Overskuds-/underskudskonto	15.488.470
	<u>10.293.415</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. 30.09.2021

#### 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	2020/21	2019/20
<b>Bruttoresultat</b>		<b>23.460.347</b>	<b>14.505.143</b>
Afskrivninger	2	-7.021.928	-7.663.470
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>16.438.419</b>	<b>6.841.673</b>
Finansielle indtægter	3	746.928	4.054.709
Finansielle omkostninger	4	-1.696.877	-1.795.708
Indtægter af kapitalandele	7	-5.195.055	-3.625.951
<b>Årets resultat</b>		<b>10.293.415</b>	<b>5.474.723</b>

Resultatdisponering fremgår af ledelsesberetningen.

**Balance**

	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	219.474.933	220.421.303
Driftsmidler	6	351.887	1.927.445
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>219.826.820</b>	<b>222.348.748</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	15.697.043	20.892.098
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>15.697.043</b>	<b>20.892.098</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>235.523.863</b>	<b>243.240.846</b>
Værdipapirer		518.175	5.055.750
Tilgodehavende ved tilknyttet virksomheder.		4.500.000	1.288.739
Andre tilgodehavender		38.519.281	19.317
Likvide beholdninger		41.975.244	69.339.861
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>85.512.700</b>	<b>75.703.667</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>321.036.563</b>	<b>318.944.513</b>
<b>Passiver</b>			
Kontant andel af stamkapitalen		34.100.000	34.100.000
Reserve for nettoopskriv. efter den indre værdis metode		14.989.377	20.184.432
Overført resultat		118.377.997	102.889.527
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>167.467.374</b>	<b>157.173.959</b>
Gæld til kreditinstitutter	8	95.038.159	100.425.763
Deposita		14.110.500	14.061.639
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>109.148.659</b>	<b>114.487.402</b>
Kortfristet del af langfristet gæld	8	5.538.460	5.510.853
Kreditorer		36.496.663	36.500.620
Øvrige gældsforpligtelser		2.385.407	5.271.679
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>44.420.530</b>	<b>47.283.152</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>153.569.189</b>	<b>161.770.554</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>321.036.563</b>	<b>318.944.513</b>
Pantsætninger og eventualforpligtelser	9		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Kontant andel af stamkapitalen</b>		
Saldo primo	34.100.000	34.100.000
Saldo ultimo	<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.		
<b>Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>		
Saldo primo	20.184.432	23.810.383
Årets resultat	-5.195.055	-3.625.951
Saldo ultimo	<u>14.989.377</u>	<u>20.184.432</u>
<b>Overført resultat</b>		
Saldo primo	149.139.301	140.038.627
Årets resultat	15.488.470	9.100.674
Saldo ultimo	<u>164.627.771</u>	<u>149.139.301</u>
<b>Øvrige reserver</b>		
Danske obligationer:		
Saldo primo	<u>15.973.982</u>	<u>15.973.982</u>
Udenlandske obligationer:		
Saldo primo	<u>-5.728.775</u>	<u>-5.728.775</u>
Finanslån:		
Saldo primo	<u>-5.146.173</u>	<u>-5.146.173</u>
Prioritetsgæld:		
Saldo primo	<u>3.101.192</u>	<u>3.101.192</u>
	<u>8.200.226</u>	<u>8.200.226</u>
<b>Udlodninger:</b>		
Saldo primo	-54.450.000	-54.450.000
	<u>-54.450.000</u>	<u>-54.450.000</u>
<b>Saldo ultimo</b>	<u>118.377.997</u>	<u>102.889.527</u>

## 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 101 mio. kr. er 2 20-årige obligationslån på 0,5% og med restløbetid på knap 18 år.

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
<b>2 Afskrivninger</b>		
Afskrivninger bygninger	-5.446.370	-5.446.371
Afskrivning driftsmidler	-1.575.558	-2.217.099
	<u>-7.021.928</u>	<u>-7.663.470</u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter i øvrigt	746.928	4.054.709
	<u>746.928</u>	<u>4.054.709</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger i øvrigt	-1.696.877	-1.795.708
	<u>-1.696.877</u>	<u>-1.795.708</u>

## Noter

	2021	2020
<b>5 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 01.01	286.435.063	286.435.063
Tilgang	4.500.000	0
<b>Kostpris 30.09.</b>	<b>290.935.063</b>	<b>286.435.063</b>
Af- og nedskrivninger 01.10.	-66.013.760	-60.567.389
Årets afskrivninger	-5.446.370	-5.446.371
<b>Af- og nedskrivninger 30.09.</b>	<b>-71.460.130</b>	<b>-66.013.760</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30.09.</b>	<b>219.474.933</b>	<b>220.421.303</b>
<b>6 Driftsmidler</b>		
Kostpris 01.10	11.978.618	11.978.618
<b>Kostpris 30.09</b>	<b>11.978.618</b>	<b>11.978.618</b>
Afskrivning 01.10	-10.051.173	-7.834.074
Årets af- og nedskrivning	-1.575.558	-2.217.099
<b>Af- og nedskrivninger - 30.09</b>	<b>-11.626.731</b>	<b>-10.051.173</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30.09</b>	<b>351.887</b>	<b>1.927.445</b>
<b>7 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kontant anskaffelsessum	707.666	707.666
<b>Kostpris 30.09</b>	<b>707.666</b>	<b>707.666</b>
Akkumuleret resultat 01.10	20.184.432	23.810.383
Årets resultat	-5.195.055	-3.625.951
<b>Akkumuleret resultat 30.09</b>	<b>14.989.377</b>	<b>20.184.432</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30.09</b>	<b>15.697.043</b>	<b>20.892.098</b>



## Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>8 Gæld til kreditinstitutter</b>		
Gæld til kreditinstitutter	100.576.619	105.936.616
	<b>100.576.619</b>	<b>105.936.616</b>
Heraf forfalder indenfor 1 år	-5.538.460	-5.510.853
	<b>95.038.159</b>	<b>100.425.763</b>
Efter 5 år eller senere forfalder	<b>75.302.056</b>	<b>80.952.329</b>

## 9 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 42 mio. kr. udgør 26 mio. kr. deponerede midler til sikkerhed for igangværende entrepris over for entreprenørfirmaet.

**Hovedtal pr. andel (1/1100)**

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>Skattemæssig opgørelse</b>		
Resultat før afskrivning og finansiering	21.328	13.186
Resultat egne anparter	2.374	811
Renteindtægter	679	3.686
Tilbageførsel af renteindtægter	-633	-3.686
Renteudgifter	-1.543	-1.632
Tilbageførsel af amortisering	137	137
<b>Skattepligtigt resultat før skattemæssige afskrivninger</b>	<b>22.342</b>	<b>12.502</b>
Aktieindkomst, personlige investorer	13	
Aktieindkomst, selskabsinvestorer	95	

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: 82.163.xxx.xxx

2021-12-02 10:46:42 UTC

NEM ID 

## Henning Foldager

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-576569353387

IP: 82.163.xxx.xxx

2021-12-02 10:46:42 UTC

NEM ID 

## Claus Hofman-Bang

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-114750318372

IP: 91.133.xxx.xxx

2021-12-02 15:20:56 UTC

NEM ID 

## Poul Christensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-041758836314

IP: 85.81.xxx.xxx

2021-12-06 14:07:53 UTC

NEM ID 

## Erling Kirk Brødbæk

Revisor

Serienummer: CVR:32285201-RID:27296975

IP: 77.233.xxx.xxx

2021-12-06 14:35:20 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: IMCOT-O2ANN-QF56M-SDMYW-E87G3-QED2Q

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](mailto: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>