

I/S Difko XXVIII

Merkurvej 1K, 7. sal, 7400 Herning

CVR-nr. 69 86 24 11

Årsrapport 2022/2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. december 2023

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	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
41. regnskabsår: 01.10.2022 - 30.09.2023

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 2022 - 30. september 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 16. november 2023

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 2022 - 30. september 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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. 30.09.2023 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 162 t.kr og størrelsen af kapitalandele i tilknyttede virksomheder på 12.713 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 revisoreres 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 16. november 2023

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.

Sammenligninger med foregående år vanskeliggøres af mindre leje fra Glostrup Park Hotel, konsekvenserne af en afsluttet voldgiftssag, omlægning af prioritetslån samt modtagne kompensationer i 2022. Hotelmarkedet i 2023 var godt, og groft sagt blev det ordinære driftsresultat i 2023 på omtrent samme størrelse som i 2022.

I modsætning til I/S Difko 28 har datterselskabet kalenderårsregnskab og som i tidligere år har ledelsen ud fra et væsentlighedssynspunkt vurderet, at det er unødvendigt med et revideret perioderegnskab for datterselskabet. Ledelsen har derfor 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 mangeårige voldgift blev afsluttet i 2023, og en meddelelse blev udsendt 16. februar 2023. Resumerende kan oplyses, at entreprenør Einar Kornerup ikke blev tilkendt den stor erstatning, som man havde krævet, medens Dissing + Weitling måtte betale en erstatning til I/S Difko XXVIII. Sagen har i en årrække trukket betydelige eksterne og interne ressourcer, men vurderet på baggrund af den situation selskabet var bragt i, finder vi Voldgiftens kendelse rimelig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 36,8 mio. kr. Hovedårsagen til det gode resultat er en kursgevinst på 21,2 mio. kr. ved dels indfrielse af lån på ca. 46 mio. kr. og dels omlægning af resterende prioritetsgæld fra fast forrentede til variabelt forrentede lån. Hertil kommer tilbageførsel af tidligere foretagne afskrivninger på omkring 5 mio. kr. grundet aktiveret betaling til entreprenøren.

Resultatet betragtes som tilfredsstillende.

Ledelsesberetning - fortsat

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er frem til underskrivelsen af årsrapporten ikke indtruffet begivenheder, som giver anledning til ændringer i årsrapporten.

Fremtiden

Ligesom 2022 blev 2023 et godt år for hoteller. Økonomer har i flere år forudsagt recessioner, der endnu ikke har vist sig. Det er umuligt at forudsige, om de dystre forudsigelser realiseres. Hotelbranchen er meget konjunkturfølsom, så lavkonjunkturer indebærer dårligere resultater. I selskabets interne styring forudsættes uændrede konjunkturer.

Resultatdisponering

Bestyrelsen foreslår årets overskud, 36.768.408 kr., disponeret således:

	<u>2022/23</u> <u>kr.</u>
Reserve for nettoopskrivninger efter den indre værdis metode	161.785
Kursreguleringskonto	
Overskuds-/underskudskonto	<u>36.606.623</u>
	<u>36.768.408</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. 30.09.2023

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	2022/23	2021/22
Bruttoresultat		18.865.509	24.256.222
Afskrivninger	3	-706.668	-5.712.384
Resultat af ordinær primær drift		18.158.841	18.543.838
Finansielle indtægter	4	23.067.777	17.757
Finansielle omkostninger	5	-4.619.995	-4.198.621
Indtægter af kapitalandele	8	161.785	-3.146.003
Årets resultat		36.768.408	11.216.971

Resultatdisponering fremgår af ledelsesberetningen.

Balance

	Note	2023	2022
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	180.568.268	214.028.563
Driftsmidler	7	10.682	85.873
Materielle anlægsaktiver i alt		180.578.950	214.114.436
Kapitalandele i dattervirksomheder	8	12.712.825	12.551.040
Finansielle anlægsaktiver i alt		12.712.825	12.551.040
Anlægsaktiver i alt		193.291.775	226.665.476
Værdipapirer		62.566.778	9.330.582
Tilgodehavende ved tilknyttet virksomheder.		7.842.966	7.347.233
Andre tilgodehavender		583.530	0
Likvide beholdninger		17.794.910	82.482.280
Omsætningsaktiver i alt		88.788.184	99.160.095
Aktiver i alt		282.079.959	325.825.571
Passiver			
Kontant andel af stamkapitalen		34.100.000	34.100.000
Reserve for nettoopskriv. efter den indre værdis metode		12.005.159	11.843.374
Overført resultat		148.557.329	130.136.706
Egenkapital i alt		194.662.488	176.080.080
Gæld til kreditinstitutter	9	24.480.370	89.622.812
Deposita		14.120.636	14.115.989
Langfristede gældsforpligtelser i alt		38.601.006	103.738.801
Kortfristet del af langfristet gæld	9	46.443.303	5.566.204
Bankgæld		1.826	0
Kreditorer		33.575	36.792.104
Øvrige gældsforpligtelser		2.337.761	3.648.382
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		48.816.465	46.006.690
Gældsforpligtelser i alt		87.417.471	149.745.491
Passiver i alt		282.079.959	325.825.571
Pantsætninger og eventualforpligtelser	10		

Egenkapitalopgørelse

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Kontant andel af stamkapitalen		
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 200 andele.		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Saldo primo	11.843.374	14.989.377
Årets resultat	161.785	-3.146.003
Saldo ultimo	<u>12.005.159</u>	<u>11.843.374</u>
Overført resultat		
Saldo primo	176.386.480	164.627.771
Årets resultat	36.606.623	14.362.974
Køb af egne anparter	-166.000	-2.604.265
Udlodning egne anparter	3.980.000	0
Saldo ultimo	<u>216.807.103</u>	<u>176.386.480</u>
Øvrige reserver		
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>
Udlodninger:		
Saldo primo	-54.450.000	-54.450.000
Årets udlodninger	-22.000.000	0
	<u>-76.450.000</u>	<u>-54.450.000</u>
Saldo ultimo	<u>148.557.329</u>	<u>130.136.706</u>

Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
1 Særlige poster		
<p>Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlige karakter i forhold til virksomhedens indtjeningskabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til omfattende strukturering af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster- og tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlige betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskarakter.</p> <p>Som omtalt i ledelsesberetninger er årets resultat påvirket af en række forhold, som afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift.</p> <p>Særlige poster for årets er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.</p>		
Indtægter		
Tilbageførsler af nedskrivninger på anlægsaktiver	4.158.317	0
Kursgevinst ved låneomlægning	21.243.031	0
	<u>25.401.348</u>	<u>0</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsrapporten:		
Afskrivninger	4.158.317	0
Finansieringsindtægter	21.243.031	0
	<u>25.401.348</u>	<u>0</u>
2 Usikkerhed ved indregning og måling		
Særlige risici		
<p>Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er fastsættelse af ejendommenes værdi og kapitalfremskaffelse.</p>		
<i>Drifts- og markedsrisici</i>		
<p>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</p>		
<i>Renterisici</i>		
<p>Selskabets realkreditlån på 25,3 mio. kr. er et 20-årige obligationslån med variabel rente, pt. på 4,14% og med restløbetid på 20 år.</p>		

Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
3 Afskrivninger		
Afskrivning bygninger	-4.789.794	-5.446.370
Tilbageførsel af nedskrivninger på bygninger	4.158.317	0
Afskrivning driftsmidler	-75.191	-266.014
	<u>-706.668</u>	<u>-5.712.384</u>
4 Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter i øvrigt	23.067.777	17.757
	<u>23.067.777</u>	<u>17.757</u>
5 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger i øvrigt	-4.619.995	-4.198.621
	<u>-4.619.995</u>	<u>-4.198.621</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
6 Investeringsejendomme		
Kostpris 01.01	290.935.063	290.935.063
Tilgang	-32.828.818	0
Kostpris 30.09.	<u>258.106.245</u>	<u>290.935.063</u>
Af- og nedskrivninger 01.10.	-76.906.500	-71.460.130
Årets afskrivninger	-631.477	-5.446.370
Af- og nedskrivninger 30.09.	<u>-77.537.977</u>	<u>-76.906.500</u>
Regnskabsmæssig værdi 30.09.	<u>180.568.268</u>	<u>214.028.563</u>
7 Driftsmidler		
Kostpris 01.10	11.978.618	11.978.618
Kostpris 30.09	<u>11.978.618</u>	<u>11.978.618</u>
Afskrivning 01.10	-11.892.745	-11.626.731
Årets af- og nedskrivning	-75.191	-266.014
Af- og nedskrivninger - 30.09	<u>-11.967.936</u>	<u>-11.892.745</u>
Regnskabsmæssig værdi 30.09	<u>10.682</u>	<u>85.873</u>

Noter

	2023	2022
8 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kontant anskaffelsessum	707.666	707.666
Kostpris 30.09	707.666	707.666
Akkumuleret resultat 01.10	11.843.374	14.989.377
Årets resultat	161.785	-3.146.003
Akkumuleret resultat 30.09	12.005.159	11.843.374
Regnskabsmæssig værdi 30.09	12.712.825	12.551.040
9 Gæld til kreditinstitutter		
Gæld til kreditinstitutter	70.923.673	95.189.016
	70.923.673	95.189.016
Heraf forfalder indenfor 1 år	-46.443.303	-5.566.204
	24.480.370	89.622.812
Efter 5 år eller senere forfalder	20.852.177	69.623.477
10 Pantsætninger og eventualforpligtelser		
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der håndpant/transport i:		
1. Rettigheder i henhold til lejekontrakter		
2. Kommanditistinds kud fra investorerne.		
3. Transport i samtlige forsikringssummer, herunder ejendomsforsikringer.		
Herudover er sædvanlig pant for realkreditinstitutter i selskabets ejendomme.		
Kontraktlige forpligtelser		
Ingen		
Kautions- og garantistillelser		
Ingen		

Hovedtal pr. andel (1/1100)

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Skattemæssig opgørelse		
Resultat før afskrivning og finansiering	17.150	22.051
Resultat egne anparter	2.566	3.149
Renteindtægter	20.971	16
Tilbageførsel af renteindtægter	-20.649	-16
Renteudgifter	-4.200	-3.817
Tilbageførsel af renteudgifter	0	2.233
Tilbageførsel af amortisering	2.314	137
Skattepligtigt resultat før skattemæssige afskrivninger	18.152	23.753
Aktieindkomst, personlige investorer	66	
Aktieindkomst, selskabsinvestorer	1.634	
Realiseret kursgevinst prioritetslån, selskabsinvestorer	23.603	

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.”

Claus Hofman-Bang

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 672e063d-f46e-4851-a16d-49fe50a7d63d

IP: 128.0.xxx.xxx

2023-11-23 08:25:59 UTC



Poul Christensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 2c6798d1-8a4e-4ece-bf4d-c2d0f0bc1005

IP: 85.81.xxx.xxx

2023-11-23 09:51:35 UTC



Henning Foldager

Direktør

Serienummer: 50eaf3e8-87bb-4e70-b9b7-62670ebffc29

IP: 82.163.xxx.xxx

2023-11-23 10:44:21 UTC



Henning Foldager

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 50eaf3e8-87bb-4e70-b9b7-62670ebffc29

IP: 82.163.xxx.xxx

2023-11-23 10:44:21 UTC



Erling Kirk Brødbæk

MARTINSEN STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR:
32285201

Revisor

Serienummer: f29f6ef3-ca24-40a7-8b49-904c65069c56

IP: 77.233.xxx.xxx

2023-11-23 10:56:33 UTC



Penneo dokumentnøgle: FLCJ4-XH8YN-FBBWW-BPZPQ-SLBVH-TTEP8

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/validator**