

# K/S Eleonora

CVR-nr. 24 25 15 27

## Årsrapport 2009



## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors påtegning	6
Hoved- og nøgletaloversigt	8
Ledelsesberetning	9
Anvendt regnskabspraksis	12
Resultatopgørelse	14
Balance pr. 31.12.	15
Pengestrømsopgørelse	16
Pantsætninger og eventualforpligtelser	17
Noter	18
Hovedtal pr. anpart	25

## Selskabsoplysninger

### Selskab

K/S Eleonora

Sønderlandsgade 44

7500 Holstebro

CVR nr.: 24 25 15 27

Hjemstedskommune: Holstebro

20. regnskabsår: 01.01.2009 - 31.12.2009

### Selskabets komplementar

Komplementarselskabet Eleonora ApS

### Komplementarens bestyrelse

Gårdejer Kim Riis Poulsen, formand

Konsulent Peter Stii Nielsen

Senior manager Henning Foldager

Direktør Per Bilici Sørensen

Budgetchef Bjarne Thomsen

### Komplementarens direktion

Senior manager Henning Foldager

### Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

## Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2009 for K/S Eleonora.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 23. marts 2010

### Som komplementar

Komplementarselskabet Eleonora ApS

### Direktion

Henning Foldager

### Bestyrelse

Kim Riis Poulsen  
formand

Peter Stii Nielsen

Henning Foldager

Per Bilici Sørensen

Bjarne Thomsen

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29. april 2010.

### Dirigent

---

## Den uafhængige revisors påtegning

### Til kommanditisterne i K/S Eleonora

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Eleonora for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009 omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter samt ledelsesberetningen. Årsregnskabet og ledelsesberetningen udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet og ledelsesberetningen

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, og en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab og en ledelsesberetning uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

### Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet og ledelsesberetningen på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet og ledelsesberetningen ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet og ledelsesberetningen. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet og ledelsesberetningen, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for selskabets udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, samt for udarbejdelse af en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet og ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors påtegning - fortsat

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2009 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, samt at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Århus, den 23. marts 2010

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Per Buhl Nielsen  
statsautoriseret revisor

Thue Svendsen  
statsautoriseret revisor

## Hoved – og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2009	2008	2007	2006	2005
<b>Resultatopgørelse (t.kr.)</b>					
Lejeindtægter	6.105	5.994	6.169	6.538	6.204
Driftsomkostninger	-2.336	-2.698	-1.988	-1.788	-1.955
Nettoleje	3.769	3.296	4.181	4.750	4.249
Administrationsomkostninger	-1.203	-864	-966	-974	-985
Resultat før værdireg. og finansiering	2.566	2.432	3.215	3.776	3.264
Værdireg. af investeringsejendomme, netto	2.498	695	-1.653	5.187	23.604
Resultat før finansiering	5.064	3.127	1.562	8.963	26.868
Renter, netto	-496	-1.612	-143	43	293
Ordinært resultat	4.568	1.515	1.419	9.006	27.161
Reguleringer og tab, kommanditisttilgodeh.	-68	564	2.901	5.591	906
Årets resultat	4.500	2.079	4.320	14.597	28.067
	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
<b>Balance pr. 31.12. (t.kr.)</b>					
Investeringsejendomme	72.300	70.100	67.200	69.800	71.700
Tilgodehavender hos kommanditister	10.926	10.091	10.622	9.928	7.764
Likvide beholdninger	594	25.858	1.867	1.929	2.862
Tilgodehavender i øvrigt	452	772	494	317	227
Aktiver i alt	84.272	106.821	80.183	81.974	82.553
Egenkapital	32.573	28.178	26.098	21.830	7.272
Langfristede gældsforpligtelser	47.757	50.195	47.744	54.406	68.239
Kortfristede gældsforpligtelser	3.942	28.448	6.341	5.738	7.042
Passiver i alt	84.272	106.821	80.183	81.974	82.553
	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
<b>Nøgletal</b>					
Antal anparter	1.218	1.218	1.218	1.218	1.218
Egne anparter	-70	-64	-62	-58	-34
Faktisk antal anparter	1.148	1.154	1.156	1.160	1.184
Resultat pr. faktisk anpart (kr.)	3.920	1.802	3.737	12.584	23.705
Egenkapital pr. faktisk anpart (kr.)	28.374	24.418	22.576	18.819	6.142
Nettohandelspris pr. anpart (kr.) 31.12. ifølge Difko Børs A/S	16.400	19.900	19.200	13.200	400



## Ledelsesberetning

### Aktivitet

Selskabet ejer og udlejer fire erhvervsjendomme i Danmark. Ejendommene er beliggende i Odense, Fuglebjerg, København og Hillerød. En nærmere beskrivelse af de enkelte ejendomme kan findes på [www.difko.dk](http://www.difko.dk).

På selskabets ejendom i Bådehavnsgade i København, der omfatter i alt ca. 13.000 m<sup>2</sup>, er det fortsat desværre ikke lykkedes at udleje de 1.400 m<sup>2</sup> kontorarealer, som nu har været ledige gennem længere tid. Som følge heraf valgte ledelsen fra november 2008 at lade en ny mægler overtage udlejningen, men der er desværre ikke for øjeblikket igangværende forhandlinger med mulige lejemner.

Af ejendommens øvrige lejemål har et lagerlejemål på ca. 900 m<sup>2</sup> været ledigt siden 31. juli 2009, ligesom der er opsagt et lejemål på ca. 800 m<sup>2</sup> til fraflytning 31. maj 2010. Der er igangsat udlejningsaktiviteter omkring disse lejemål.

På selskabets ejendom i Odense er et lejemål på ca. 200 m<sup>2</sup> blevet ledigt i efteråret 2009 som følge af lejers manglende evne til at betale lejen.

Selskabets ejendomme i Hillerød og Fuglebjerg er fortsat fuldt udlejede.

Ud af selskabets samlede udlejningsarealer på ca. 15.500 m<sup>2</sup> er 80% udlejet.

### Økonomisk udvikling

Årets resultat udviser et overskud på 4.500.412 kr. mod et budgetteret overskud på 1.582.000 kr. Den positive afvigelse på 2.918.412 skyldes væsentligst følgende forhold:

Større værdiregulering ejendom	700.000 kr.
Nettorenttilskrivning kommanditisttilgodehavender	2.200.000 kr.

Nettorenttilskrivningen på kommanditisttilgodehavender skyldes væsentligst, at der i årets løb har været indbetalinger på tilgodehavender, hvorpå der tidligere har været hensat til imødegåelse af tab.

## Ledelsesberetning - fortsat

### Økonomisk udvikling (fortsat)

Det gennemsnitlige afkastkrav til ejendommene er fastholdt uændret på 7,2%. Konsekvenserne af ændring i ejendomsinvestorerens krav til afkastprocenter på ejendommene er illustreret i nedenstående skema. Såfremt investorers krav til årligt afkast af investeringen stiger, medfører det, at den pris, investor vil give for ejendommene, falder. Omvendt stiger værdien, såfremt investors krav til afkast falder.

Gennemsnitligt afkastkrav	Værdi af ejendommene (kr.)	Egenkapital pr. faktisk anpart (kr.)
7,7%	67.600.000	24.271
7,2%	72.300.000	28.365
6,7%	77.700.000	33.069

Det er ledelsens vurdering, at ejendommene er rimeligt værdiansat i forhold til ejendomsinvestorerens krav til afkast af ejendomsinvesteringer. Som følge af den seneste tids udvikling på ejendoms- og finansmarkedet er der dog større usikkerhed forbundet med opgørelsen af markedsværdierne på ejendommene end tidligere, hvilket der skal tages højde for ved vurderingen af selskabets balance.

Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør pr. 31.12.2009 32.573.445 kr., svarende til 28.374 kr. pr. anpart (reguleret for egne anparter).

For 2010 forventer bestyrelsen et resultat på ca. 3,3 mio. kr.

## Ledelsesberetning - fortsat

### Valuta- og renterisici

Selskabet har obligationslån med 19 års løbetid med årlig rentetilpasning. Herudover har selskabet en trækingsret på 2 mio. kr. på en variabel kredit.

Novia Bank A/S har stillet garanti for en del af realkreditlånet. Det er aftalt, at såfremt selskabet på et tidspunkt kan løfte Novia Bank ud af denne garantistillelse, som dermed ikke får tab på engagementet, vil selskabet modtage en dekort på 7,5 mio. kr. Med selskabets nuværende driftssituation er det ledelsens opfattelse, at selskabet på et tidspunkt vil modtage dette beløb.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, der forrykker vurderingen af årsregnskabet.

### Fremtiden

Ledelsen vil i det kommende år fortsat bestræbe sig på at få genudlejet de ledige lejemål i ejendommen i København og herudover fortsat søge at forbedre den i øvrigt gode drifts- og udlejningssituation på selskabets ejendomme for dermed yderligere at forøge værdien af ejendommene.

Endvidere vil ledelsen løbende undersøge mulighederne for refinansiering, således at selskabet på sigt kan få udbetalt dekorten fra Novia Bank A/S (tidligere Fionia Bank A/S).

Der vil fortsat ske en meget aktiv opfølgning over for de kommanditister, der ikke overholder betalingsforpligtelserne til selskabet.

### Resultatdisponering

Ledelsen foreslår årets overskud, 4.500.412 kr., disponeret således:

	<b>2009</b>
	<b>kr.</b>
	<hr/>
Underskudskonto	<b>4.500.412</b>
	<hr/>

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B. Fra regnskabsklasse C er tilvalgt anvendelse af reglerne om en hoved- og nøgletaloversigt for de seneste fem år, beskrivelse af den forventede udvikling i ledelsesberetningen og udarbejdelse af pengestrømsopgørelse.

**De anvendte regnskabs- og vurderingsmetoder, der er uændrede fra sidste år, er som følger:**

### Generelt om indregning og måling

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 retlig 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.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Investeringsejendomme og den tilhørende finansiering

Ejendomme og tilhørende finansiering måles til dagsværdi og værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under elementet "Værdiregulering af investeringsejendomme, netto". Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen. Ejendommene måles individuelt på baggrund af en afkastbaseret dagsværdi.

Princippet i måling til dagsværdi indebærer, at den enkelte ejendoms forventede nettoindtægt (mulige lejeindtægter fratrukket de til ejendommen knyttede driftsomkostninger) for det kommende år kapitaliseres med et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav. Afkastkravet til de enkelte ejendomme fremgår af noten til ejendommene.

## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### Tilgodehavender opkøbte fordringer

Tilgodehavender vedrørende opkøbte fordringer indregnes og måles til kostpris med fradrag af indbetalinger i årets løb. Gevinst indgår under reguleringer og tab, kommanditisttilgodehavender.

### Tilgodehavende hos kommanditister

Tilgodehavende hos kommanditister er indregnet til nominel værdi med fradrag af hensættelse til imødegåelse af tab. Ved beregningen af hensættelse til tab foretages der modregning af nettohandelsværdien af anparterne.

### Egne anparter

Køb og salg af egne anparter indregnes direkte på egenkapitalen.

### Prioritetslån og finansielle lån

Prioritetslån og finansielle lån indregnes og måles til dagsværdi og ændringer i målingen indregnes i resultatopgørelsen under elementet "Værdiregulering af investeringsejendomme, netto".

### Skat

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, idet selskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt.

### Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen præsenteres efter den indirekte metode og viser pengestrømme vedrørende driftsinvesterings- og finansieringsaktivitet samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter opgøres som driftsresultatet før værdiregulering, reguleret for finansiering fra kommanditisterne og ændring i øvrige nettoaktiver.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter køb og salg af materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter køb og salg af egne anparter, optagelse af lån og afdrag på rentebærende gæld.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med ubetydelig kursrisiko med fradrag af kortfristet bankgæld.

## Resultatopgørelse

	<u>Note</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Lejeindtægter	1	6.091.818	5.989.759
Øvrige indtægter		13.625	4.599
Driftsomkostninger	2	-2.336.415	-2.697.584
<b>Nettoleje</b>		<b>3.769.028</b>	<b>3.296.774</b>
Administrationsomkostninger	3	-1.203.430	-864.267
<b>Resultat før værdiregulering og finansiering</b>		<b>2.565.598</b>	<b>2.432.507</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme, netto	4	2.498.580	695.064
<b>Resultat før finansiering</b>		<b>5.064.178</b>	<b>3.127.571</b>
Finansielle poster, netto	5	-496.082	-1.611.712
<b>Ordinært resultat</b>		<b>4.568.096</b>	<b>1.515.859</b>
Reguleringer og tab, kommanditisttilgodehavender	6	-67.684	563.680
<b>Årets resultat</b>		<b>4.500.412</b>	<b>2.079.539</b>

Resultatdisponeringen fremgår af ledelsesberetningen.

**Balance pr. 31.12.**

	<u>Note</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	7	72.300.000	70.100.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>72.300.000</b>	<b>70.100.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>72.300.000</b>	<b>70.100.000</b>
Tilgodehavende hos kommanditister	8	10.926.235	10.090.984
Tilgodehavender i øvrigt	9	451.899	771.759
Likvide beholdninger	10	594.200	25.857.687
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>11.972.334</b>	<b>36.720.430</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>84.272.334</b>	<b>106.820.430</b>
<b>Passiver</b>			
Kontant andel af stamkapital	11	121.800.000	121.800.000
Underskudskonto	12	-89.226.555	-93.622.267
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>32.573.445</b>	<b>28.177.733</b>
Prioritetsgæld	13	46.198.905	48.595.868
Lejedesposita		1.558.252	1.598.904
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>47.757.157</b>	<b>50.194.772</b>
Prioritetsgæld	13	2.098.382	1.483.673
Finanslån	14	0	25.000.000
Kreditorer	15	1.843.350	1.964.252
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.941.732</b>	<b>28.447.925</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>51.698.889</b>	<b>78.642.697</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>84.272.334</b>	<b>106.820.430</b>

## Pengestrømsopgørelse

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Resultat før værdiregulering og finansiering	2.565.598	2.432.507
Hensættelse til tab på inkassoomkostninger	(100.000)	(100.000)
Ændring i nettoaktiver	198.958	(613.271)
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>	<b><u>2.664.556</u></b>	<b><u>1.719.236</u></b>
Finansiering ekskl. kommanditister	(3.085.112)	(2.167.550)
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>	<b><u>(420.556)</u></b>	<b><u>(448.314)</u></b>
<b>Finansieringsaktiviteter</b>		
Optagelse af/afdrag på lang gæld	(26.524.326)	22.687.956
Indbetaling fra kommanditister	1.710.311	1.715.446
Indbetaling på tidligere afskrevne opkøbte fordringer	75.784	35.552
Køb af egne anparter	-104.700	-
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter</b>	<b><u>(24.842.931)</u></b>	<b><u>24.438.954</u></b>
Årets likviditetsvirkning	(25.263.487)	23.990.640
Likvide midler 01.01.	25.857.687	1.867.047
<b>Likvide midler 31.12.</b>	<b><u><u>594.200</u></u></b>	<b><u><u>25.857.687</u></u></b>



## Pantsætninger og eventualforpligtelser

### Pantsætninger

Til sikkerhed for kassekredit og den af finanslångiver stillede garanti for realkreditlånet er håndpant-sat:

	<u>2009</u> <u>kr.</u>
1. De under likvide beholdninger anførte sikringskonti	<u>594.200</u>
2. Det under note 8 anførte tilgodehavende hos kommanditister (Den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavendet andrager 10.926.235 kr.)	<u>55.926.235</u>
3. Skadesløsbreve i selskabets ejendomme (Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene andrager 72.300.000 kr.)	<u>130.100.000</u>
4. Samtlige rettigheder over for lejerne i henhold til lejekontrakterne	
5. Transport i samtlige forsikringssummer, herunder ejendomsforsikringer	
6. Transport i aftalt kompensation på 7,5 mio. kr. fra finanslångiver	
7. 70 stk. egne kommanditanparter i K/S Eleonora	

Til sikkerhed for realkreditlån er der udstedt pantebreve i selskabets ejendomme på 49.752.000 kr.

### Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har indgået administrationsaftaler med Difko Administration A/S. Aftalerne er uopsigelige indtil selskabets ophør, og den årlige ydelse andrager p.t. 1 mio. kr., som pristalsreguleres.

Herudover ingen kontraktlige forpligtelser.

### Kautions- og garantistillelser

Ingen.

### Eventualforpligtelser

Ingen.

## Noter

		<u>2009</u>	<u>2008</u>
<b>1</b>	<b>Lejeindtægter</b>		
	Bogensevej 36, Odense	797.135	736.401
	Byagervej, Fuglebjerg	236.506	233.073
	Baadehavnsgade 42-44, Kbh.	4.644.373	4.567.491
	Torvet 1K, Hillerød	463.804	452.794
	Tab på lejere	-50.000	0
		<u>6.091.818</u>	<u>5.989.759</u>
<b>2</b>	<b>Driftsomkostninger</b>		
	Ejendomsskatter	-716.543	-807.889
	Forsikring	-73.066	-140.119
	Renovation	-15.506	-18.661
	Ejendomsadministration	-373.547	-369.583
	Vedligeholdelse	-821.287	-991.123
	Forbrugsafgifter	-266.349	-268.753
	Udlejningsomkostninger	-70.117	-101.456
		<u>-2.336.415</u>	<u>-2.697.584</u>
<b>3</b>	<b>Administrationsomkostninger</b>		
	Administrationsvederlag	-496.113	-485.012
	Bestyrelsesvederlag	-108.815	-83.203
	Direktionshonorar	-62.597	-46.669
	Revision	-53.727	-51.341
	Regnskabs- og skattemæssig assistance	-1.600	-3.100
	Advokat	-13.375	0
	Porto m.v.	-19.431	-18.335
	Møder og rejser	-28.142	-26.950
	Inkassoomkostninger, kommanditister	-464.493	
	Regulering af hensættelse til tab	100.000	
	Diverse administrationsomkostninger	<u>-55.137</u>	<u>-35.001</u>
		<u>-1.203.430</u>	<u>-864.267</u>
	Selskabet har ingen ansatte		

## Noter

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<b>4 Værdiregulering af investeringsejendomme, netto</b>		
Værdiregulering af ejendom	2.200.000	2.900.000
Værdiregulering af prioritetsgæld	298.580	-327.541
Værdiregulering af finanslån	0	-1.877.395
	<u><b>2.498.580</b></u>	<u><b>695.064</b></u>
<b>5 Finansielle poster, netto</b>		
Renteindtægter, banker	12.153	115.547
Kommanditisttilgodehavender	3.025.646	
Konstateret tab	-1.036.616	
Regulering af hensættelse til tab	600.000	
	<u><b>2.601.183</b></u>	<u><b>671.385</b></u>
<b>Finansielle indtægter i alt</b>		
Renter, prioritetsgæld	-3.061.582	-176.770
Renter, finanslån	0	-1.242.954
Låneomkostninger	-7.000	-856.312
Renteudgifter, øvrige	-28.683	-7.061
	<u><b>-3.097.265</b></u>	<u><b>-2.283.097</b></u>
	<u><b>-496.082</b></u>	<u><b>-1.611.712</b></u>
<b>6 Reguleringer og tab, kommanditisttilgodehavender</b>		
Konstaterede tab på kommanditisttilgodehavender	-843.468	-71.872
Indgået på tidligere afskrevne tilgodehavender hos kommanditister	0	0
Indbetalt på tidligere afskrevne opkøbte fordringer	75.784	35.552
Regulering af hensættelse til imødegåelse af regnskabsmæssige tab på tilgodehavende indskud hos kommanditister	700.000	600.000
	<u><b>-67.684</b></u>	<u><b>563.680</b></u>

## Noter

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<b>7 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 01.01.	112.981.477	112.981.477
<b>Kostpris 31.12.</b>	<b><u>112.981.477</u></b>	<b><u>112.981.477</u></b>
Værdiregulering 01.01.	-42.881.477	-45.781.477
Årets værdiregulering	2.200.000	2.900.000
<b>Værdiregulering 31.12.</b>	<b><u>-40.681.477</u></b>	<b><u>-42.881.477</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.</b>	<b><u>72.300.000</u></b>	<b><u>70.100.000</u></b>

Samlet ejendomsværdi pr. 01.10.2008 er 110.600.000 kr. (kontant), heraf grundværdi 18.304.100 kr.

Den regnskabsmæssige værdi omfatter følgende ejendomme:

**Bogensevej 36, Odense**

Kostpris 01.01.	12.793.845	12.793.845
<b>Kostpris 31.12.</b>	<b><u>12.793.845</u></b>	<b><u>12.793.845</u></b>
Værdiregulering 01.01.	-6.393.845	-6.493.845
Årets værdiregulering	800.000	100.000
<b>Værdiregulering 31.12.</b>	<b><u>-5.593.845</u></b>	<b><u>-6.393.845</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.</b>	<b><u>7.200.000</u></b>	<b><u>6.400.000</u></b>
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	8,00%	8,00%

Samlet ejendomsværdi pr. 01.10.2008 er 8.000.000 kr. (kontant), heraf grundværdi 1.230.800 kr.

## Noter

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<b>Byagervej, Fuglebjerg</b>		
Kostpris 01.01.	3.563.730	3.563.730
<b>Kostpris 31.12.</b>	<b><u>3.563.730</u></b>	<b><u>3.563.730</u></b>
Værdiregulering 01.01.	-1.663.730	-1.763.730
Årets værdiregulering	0	100.000
<b>Værdiregulering 31.12.</b>	<b><u>-1.663.730</u></b>	<b><u>-1.663.730</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.</b>	<b><u>1.900.000</u></b>	<b><u>1.900.000</u></b>
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	9,50%	9,50%
Ejendomsværdi pr. 01.10.2008 er 2.850.000 kr. (kontant), heraf grundværdi 332.000 kr.		
<b>Baadehavnsvej 42-44, Kbh.</b>		
Kostpris 01.01.	88.949.107	88.949.107
<b>Kostpris 31.12.</b>	<b><u>88.949.107</u></b>	<b><u>88.949.107</u></b>
Værdiregulering 01.01.	-31.149.107	-33.649.107
Årets værdiregulering	1.400.000	2.500.000
<b>Værdiregulering 31.12.</b>	<b><u>-29.749.107</u></b>	<b><u>-31.149.107</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.</b>	<b><u>59.200.000</u></b>	<b><u>57.800.000</u></b>
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	7,00%	7,00%
Ejendomsværdi pr. 01.10.2008 er 91.000.000 kr. (kontant), heraf grundværdi 14.459.400 kr.		

## Noter

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<b>Torvet 1K, Hillerød</b>		
Kostpris 01.01.	7.674.795	7.674.795
<b>Kostpris 31.12.</b>	<u><b>7.674.795</b></u>	<u><b>7.674.795</b></u>
Værdiregulering 01.01.	-3.674.795	-3.874.795
Årets værdiregulering	0	200.000
<b>Værdiregulering 31.12.</b>	<u><b>-3.674.795</b></u>	<u><b>-3.674.795</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.</b>	<u><b>4.000.000</b></u>	<u><b>4.000.000</b></u>
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	7,50%	7,50%
Ejendomsværdi pr. 01.10.2008 er 8.750.000 kr. (kontant), heraf grundværdi 2.281.900 kr.		
<b>8 Tilgodehavende hos kommanditister</b>		
Tilgodehavender hos kommanditister	55.926.235	56.490.984
Hensættelse til imødegåelse af tab	-45.000.000	-46.400.000
	<u><b>10.926.235</b></u>	<u><b>10.090.984</b></u>
Hele tilgodehavendet er forfaldent.		
<b>9 Tilgodehavender i øvrigt</b>		
Debitorer	42.207	0
Forudbetalte omkostninger	5.600	0
Mellemregning Difko Inkasso A/S	268.842	628.642
Mellemregning, lejere	119.124	52.145
Øvrige tilgodehavender	16.126	90.972
	<u><b>451.899</b></u>	<u><b>771.759</b></u>

## Noter

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<b>10 Likvide beholdninger</b>		
Sikringskonti	594.200	25.619.163
Indlånskonti	0	238.524
	<u>594.200</u>	<u>25.857.687</u>
<b>11 Kontant andel af stamkapital</b>		
Saldo 01.01.	121.800.000	121.800.000
Saldo 31.12.	<u>121.800.000</u>	<u>121.800.000</u>
<p>Selskabet har i årets løb overtaget 6 anparter vedrørende kommanditister, der er blevet frigjort fra tegningsaftalen. Selskabets beholdning af egne anparter udgør 70 stk., svarende til 5,7 % af stamkapitalen. Egne anparter er erhvervet (tilbageholdt) fra kommanditister, som har misligholdt indbetalingsforpligtigelserne i henhold til tegningsaftalerne, eller som er frigjort fra tegningsaftalen.</p>		
<p>Den hertil svarende stamkapital udgør 1218 kommanditistanparter a 100.000 kr. <u>121.800.000</u></p>		
<b>12 Underskudskonto</b>		
Saldo 01.01.	-93.622.267	-95.701.806
Køb af egne anparter	-104.700	0
Overført, jf. resultatdisponeringen	4.500.412	2.079.539
	<u>-89.226.555</u>	<u>-93.622.267</u>

## Noter

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<b>13 Prioritetsgæld</b>		
DLR Nom. 5.740.000	5.567.929	5.777.789
DLR Nom. 2.240.000	2.172.850	2.254.747
DLR Nom. 37.216.000	36.100.356	37.461.011
DLR Nom. 4.556.000	4.456.152	4.585.994
	<u>48.297.287</u>	<u>50.079.541</u>
Heraf forfalder inden for 1 år	-2.098.382	-1.483.673
	<u>46.198.905</u>	<u>48.595.868</u>
Efter 5 år eller senere forfalder	<u>37.330.956</u>	<u>41.809.629</u>
Nominel restgæld udgør	<u>48.268.327</u>	<u>49.752.000</u>
<b>14 Finanslån</b>		
Finanslån, DKKR	0	25.000.000
	<u>0</u>	<u>25.000.000</u>
Heraf forfalder inden for 1 år	0	-25.000.000
	<u>0</u>	<u>0</u>
Efter 5 år eller senere forfalder	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>15 Kreditorer</b>		
Forudmodtaget husleje	0	7.809
Hensat til tab lejer	50.000	0
Skyldig merværdiafgift	167.063	69.194
Revisionshonorar, anslået	42.100	36.100
Skyldig A-skat m.m.	27.168	22.619
Skyldig rente prioritetsgæld	0	176.770
Mellemregning Difko Administration A/S	1.572	89.044
Forudbetaling på fraflyttede lejemål	1.241.855	1.230.355
Øvrige skyldige omkostninger	313.592	332.361
	<u>1.843.350</u>	<u>1.964.252</u>



**Hovedtal pr. anpart (1/1.218)**

	2009 kr.	2008 kr.
<b>Udvikling i egenkapital</b>		
Regnskabsmæssig egenkapital, primo	23.134	21.427
Køb af egne anparter	-86	0
Årets resultat	3.695	1.707
<b>Regnskabsmæssig egenkapital, ultimo</b>	<b>26.743</b>	<b>23.134</b>
<b>Regnskabsmæssig egenkapital, ultimo reguleret for egne anparter</b>	<b>26.876</b>	<b>24.418</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi af ejendomme</b>	<b>59.360</b>	<b>57.553</b>
<b>Skattemæssig opgørelse</b>		
Resultat før værdiregulering og finansiering	2.106	1.997
Resultat egne anparter	0	0
Vedligeholdelse anset for forbedring	280	20
Ikke fradragberettigede omkostninger	299	94
Ikke fradragberettigede låneomkostninger	6	703
Renteindtægter før hensættelse til investorerter	1.643	3.261
Regulering af hensættelser på investorerter	493	-2.709
Renteudgifter	-2.543	-1.874
Kursregulering finanslån	0	-1.541
Modtagne renter, tilgodehavende opkøbte fordringer	31	12
<b>Skattepligtigt resultat før skattemæssige afskrivninger</b>	<b>2.315</b>	<b>-36</b>
Skattemæssige afskrivninger:		
Bygninger 4%	-2.622	-2.622
Installationer 4%	-339	-339
Tilgang 2009 Bogensevej, 4% af 79.500	-3	0
Straksafskrivninger	-214	-20
<b>Skattepligtigt resultat før overført underskud m.m.</b>	<b>-863</b>	<b>-3.017</b>
Underskud til fremførsel	863	3.017
<b>Skattepligtigt resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerede underskud til fremførsel pr. 31.12.2009:</b>		
Regnskabsåret 1991-2007	51.302	
Regnskabsåret 2008	3.017	
Regnskabsåret 2009	863	
	<b>55.182</b>	