

K/S Eleonora

CVR-nr. 24 25 15 27

Årsrapport 2010

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

21. regnskabsår: 01.01.2010 - 31.12.2010

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 2010 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 22. marts 2011

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 28. april 2011.

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 2010 omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse 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 2010 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabet 1. januar 2010 – 31. december 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, samt at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Århus, den 22. marts 2011

Deloitte

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Per Buhl Nielsen
statsautoriseret revisor

Erling Brødbæk
statsautoriseret revisor

Hoved – og nøgletal

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

	2010	2009	2008	2007	2006
Resultatopgørelse (t.kr)					
Lejeindtægter	5.735	6.105	5.994	6.169	6.538
Driftsomkostninger	-1.849	-2.336	-2.698	-1.988	-1.788
Nettoleje	3.886	3.769	3.296	4.181	4.750
Administrationsomkostninger	-1.153	-1.203	-864	-966	-974
Resultat før værdireg. og finansiering	2.733	2.566	2.432	3.215	3.776
Værdireg. af investeringsejendomme, netto	-4.780	2.498	695	-1.653	5.187
Resultat før finansiering	-2.047	5.064	3.127	1.562	8.963
Renter, netto	-885	-496	-1.612	-143	43
Ordinært resultat	-2.932	4.568	1.515	1.419	9.006
Reguleringer og tab, kommanditisttilgodeh.	342	-68	564	2.901	5.591
Årets resultat	-2.590	4.500	2.079	4.320	14.597
	2010	2009	2008	2007	2006
Balance pr. 31.12 (t.kr)					
Investeringsejendomme	67.500	72.300	70.100	67.200	69.800
Tilgodehavender hos kommanditister	10.452	10.926	10.091	10.622	9.928
Likvide beholdninger	762	594	25.858	1.867	1.929
Tilgodehavender i øvrigt	632	402	772	494	317
Aktiver i alt	79.346	84.222	106.821	80.183	81.974
Egenkapital	29.872	32.573	28.178	26.098	21.830
Langfristede gældsforpligtelser	45.416	47.757	50.195	47.744	54.406
Kortfristede gældsforpligtelser	4.058	3.892	28.448	6.341	5.738
Passiver i alt	79.346	84.222	106.821	80.183	81.974
	2010	2009	2008	2007	2006
Nøgletal					
Antal anparter	1.218	1.218	1.218	1.218	1.218
Egne anparter	-77	-70	-64	-62	-58
Faktisk antal anparter	1.141	1.148	1.154	1.156	1.160
Resultat pr. faktisk anpart (kr.)	-2.270	3.920	1.802	3.737	12.584
Egenkapital pr. faktisk anpart (kr.)	26.181	28.374	24.418	22.576	18.819
Nettohandelspris pr. anpart (kr.) 31.12. ifølge Difko Børs A/S	17.400	16.400	19.900	19.200	13.200

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.

På selskabets ejendom i Bådehavnsgade i København, der omfatter i alt ca. 13.000 m², er det fortsat desværre ikke lykkedes at udleje de 1.400 m² kontorarealer, som nu har været ledige gennem længere tid.

Af ejendommens øvrige lejemål er lagerlejemål på i alt ca. 1.700 m² ledige ultimo 2010. Heraf er ca. 200 m² genudlejet primo 2011. Endvidere er der igangværende drøftelser med eksisterende lejer i ejendommen om leje af yderligere ca. 1.400 m².

På selskabets ejendom i Odense er et lejemål på ca. 200 m² fortsat ledigt.

Selskabets ejendomme i Hillerød og Fuglebjerg er fortsat fuldt udlejede.

Ud af selskabets samlede udlejningsarealer på ca. 15.500 m² er 80% udlejet.

Selskabet indledte i efteråret 2010 salgsbestræbelser på ejendommene, men der har indtil nu ikke været konkrete forhandlinger med interesserede købere.

Økonomisk udvikling

Årets resultat udviser et underskud på 2.590.421 kr. mod et budgetteret overskud på 3.300.000 kr.

Den negative afvigelse på 5.890.421 kr. skyldes, at der er foretaget en negativ værdiregulering af ejendommen på 4.800.000 kr. mod en forventet positiv regulering på 1.700.000 kr. Den negative værdiregulering skyldes især lavere forventning til lejeindtægter på ejendommen i København, idet markedet for lagerlejemål er meget presset.

Ledelsesberetning - fortsat

Økonomisk udvikling (fortsat)

Det gennemsnitlige afkastkrav til ejendommene er fastholdt uændret på 7,2%. Konsekvenserne af ændring i ejendomsinvestorers 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%	63.100.000	22.325
7,2%	67.500.000	26.181
6,7%	72.500.000	30.563

Det er ledelsens vurdering, at ejendommene er rimeligt værdiansat i forhold til ejendomsinvestorers 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 mindre tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør pr. 31.12.2010 29.871.724 kr., svarende til 26.181 kr. pr. anpart (reguleret for egne anparter).

For 2011 forventer bestyrelsen et resultat på ca. 2,8 mio. kr.

Valuta- og renterisici

Selskabet har obligationslån med 18 års løbetid med årlig rentetilpasning.

Nova Bank Fyn 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.

Ledelsesberetning - fortsat

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Fremtiden

Bestyrelsen er bekendt med, at der i forbindelse med et salg af en ejendom i et andet Albatros selskab er konstateret en række tilsidesættelser af Difkos forpligtigelser i henhold til samarbejdsaftalerne og de aftalte retningslinjer. Det pågældende selskabs bestyrelse har i den anledning fremsat krav om erstatning for det tab på kr. 3 mio., som bestyrelsen mener selskabet er påført samt dækning af omkostninger til rådgivere og bestyrelse. En tilsidesættelse som giver anledning til en stærk mistillid til Difko, da det er de samme aftaler ledelsen her i selskabet har indgået. Ledelsen overvejer i samarbejde med andre søsterselskaber at opsige samarbejdet med Difko.

Ledelsen vil i det kommende år især 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 at forøge værdien af ejendommene. Ligeledes vil ledelsen fortsat undersøge salgsmulighederne for ejendommene.

Endvidere vil ledelsen løbende undersøge mulighederne for refinansiering, således at selskabet på sigt kan få udbetalt dekorten fra Nova Bank Fyn 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.

Forslag til resultatdisponering:

Ledelsen foreslår årets underskud, 2.590.421 kr., disponeret således:

	2010
	kr.
	<hr/>
Underskudskonto	-2.590.422
	<hr/>
	-2.590.422
	<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>2010</u>	<u>2009</u>
Lejeindtægter	1	5.735.440	6.105.443
Driftsomkostninger	2	-1.849.018	-2.336.415
Nettoleje		3.886.422	3.769.028
Administrationsomkostninger	3	-1.152.975	-1.203.430
Resultat før værdiregulering og finansiering		2.733.447	2.565.598
Værdiregulering af investeringsejendomme, netto	4	-4.780.735	2.498.580
Resultat før finansiering		-2.047.288	5.064.178
Finansielle poster, netto	5	-884.873	-496.082
Ordinært resultat resultat		-2.932.161	4.568.096
Reguleringer og tab, kommanditisttilgodehavender	6	341.740	-67.684
Årets resultat		-2.590.421	4.500.412

Resultatdisponeringen fremgår af ledelsesberetningen.

Balance pr. 31.12.

	<u>Note</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Aktiver			
Investeringsejendom	7	67.500.000	72.300.000
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>67.500.000</u>	<u>72.300.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>67.500.000</u>	<u>72.300.000</u>
Tilgodehavende hos kommanditister	8	10.451.585	10.926.235
Tilgodehavender i øvrigt	9	632.362	401.899
Likvide beholdninger		761.631	594.200
Omsætningsaktiver i alt		<u>11.845.578</u>	<u>11.922.334</u>
Aktiver i alt		<u>79.345.578</u>	<u>84.222.334</u>
Passiver			
Kontant andel af stamkapital	10	121.800.000	121.800.000
Underskudskonto	11	-91.928.277	-89.226.555
Egenkapital i alt		<u>29.871.723</u>	<u>32.573.445</u>
Prioritetsgæld	12	44.041.993	46.198.905
Lejedesposita		1.374.081	1.558.252
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>45.416.074</u>	<u>47.757.157</u>
Prioritetsgæld	12	2.137.647	2.098.382
Kreditorer	13	1.920.133	1.793.350
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>4.057.780</u>	<u>3.891.733</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>49.473.854</u>	<u>51.648.889</u>
Passiver i alt		<u>79.345.577</u>	<u>84.222.334</u>

Pengestrømsopgørelse

	2010	2009
Resultat før værdiregulering og finansiering	2.733.447	2.565.598
Hensættelse til tab på inkassoomkostninger	0	-100.000
Ændring i nettoaktiver	-103.680	198.958
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	2.629.767	2.664.556
Finansiering ekskl. kommanditister	-1.229.603	-3.085.112
Pengestrømme fra ordinær drift	1.400.164	-420.556
Finansieringsaktiviteter		
Optagelse af/afdrag på lang gæld	-2.282.553	-26.524.326
Indbetaling fra kommanditister	1.076.652	1.710.311
Køb af egne anparter	-111.300	-104.700
Tilbagebetaling egne anparter	84.469	75.784
Tilbagebetaling til kommanditister	0	0
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter	-1.232.732	-24.842.931
Årets likviditetsvirkning	167.432	-25.263.487
Likvide midler 01.01.	594.200	25.857.687
Likvide midler 31.12.	761.631	594.200

Pantsætninger og eventualforpligtelser

Pantsætninger

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

	<u>2010</u> <u>kr.</u>
1. Likvide beholdninger	<u>761.631</u>
2. Det under note 8 anførte tilgodehavende hos kommanditister (Den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavendet andrager 10.451.585 kr.)	<u>56.051.585</u>
3. Skadesløsbreve i selskabets ejendomme (Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene andrager 67.500.000 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. 77 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. 0,9 mio. kr., som pristalsreguleres.

Herudover ingen kontraktlige forpligtelser.

Kautions- og garantistillelser

Ingen.

Eventualforpligtelser

Ingen.

Noter

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
1 Lejeindtægter		
Bogensevej 36, Odense	660.347	747.653
Byagervej, Fuglebjerg	241.499	236.506
Baadehavnsgade 42-44, Kbh.	4.328.522	4.655.501
Torvet 1K, Hillerød	485.072	465.783
Øvrige indtægter	20.000	0
	<u>5.735.440</u>	<u>6.105.443</u>
2 Driftsomkostninger		
Ejendomsskatter	-775.132	-711.978
Forsikring	-71.826	-73.066
Renovation	-16.138	-20.071
Vedligeholdelse	-207.347	-821.287
Forbrugsafgifter	-345.938	-266.349
Ejendomsadministration	-363.673	-373.547
Udlejningsomkostninger	-68.964	-70.117
	<u>-1.849.018</u>	<u>-2.336.415</u>
3 Administrationsomkostninger		
Administrationsvederlag	-510.109	-496.113
Bestyrelsesvederlag	-109.012	-108.815
Direktionshonorar	-63.450	-62.597
Direktions-og bestyrelsesansvarsforsikring	-7.375	-6.412
Revision	-55.408	-53.727
Regnskabs- og skattemæssig assistance	-1.600	-1.600
Advokat	0	-13.375
Porto m.v.	-23.838	-19.431
Møder og rejser	-29.114	-28.142
Omkostninger vedrørende trykning af årsrapporter m.v.	-9.081	-12.753
Inkassoomkostninger, kommanditister	-337.541	
Regulering af hensættelse til tab	0	
Diverse administrationsomkostninger	<u>-6.447</u>	<u>-35.972</u>
	<u>-1.152.975</u>	<u>-1.203.430</u>
Selskabet har ingen ansatte		

Noter

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
4	Værdiregulering af investeringsejendomme, netto		
	Værdiregulering af ejendomme	-4.800.000	2.200.000
	Værdiregulering af prioritetsgæld	19.265	298.580
		<u>-4.780.735</u>	<u>2.498.580</u>
5	Finansielle poster, netto		
	Renteindtægter, banker	0	12.153
	Kommanditisttilgodehavender 2.523.045		
	Konstateret tab -678.315		
	Regulering af hensættelse til tab -1.500.000	344.730	2.589.030
	Renteindtægter, i øvrigt	83.856	0
	Finansielle indtægter i alt	428.586	2.601.183
	Renter, prioritetsgæld	-1.309.662	-3.061.582
	Låneomkostninger	0	-7.000
	Renteudgifter, øvrige	-3.797	-28.683
	Finansielle omkostninger i alt	-1.313.459	-3.097.265
		<u>-884.873</u>	<u>-496.082</u>
6	Reguleringer og tab, kommanditisttilgodehavender		
	Konstaterede tab på kommanditisttilgodehavender	-642.728	-843.468
	Indbetalt på tidligere afskrevne fordringer	84.468	75.784
	Regulering af hensættelse til imødegåelse af regnskabsmæssige tab på tilgodehavende indskud hos kommanditister	900.000	700.000
		<u>341.740</u>	<u>-67.684</u>

Noter

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
7 Investeringsejendomme		
Investeringsejendomme		
Kostpris 01.01	112.981.477	112.981.477
Kostpris 31.12	112.981.477	112.981.477
Værdiregulering 01.01	-40.681.477	-42.881.477
Årets værdiregulering	-4.800.000	2.200.000
Værdiregulering 31.12	-45.481.477	-40.681.477
Regnskabsmæssig værdi 31.12	67.500.000	72.300.000
Samlet ejendomsværdi pr. 01.10.2010 er 80.550.000 kr. (kontant), heraf grundværdi 15.696.600 kr.		
Bogensevej 36, Odense		
Kostpris 01.01	12.793.845	12.793.845
Kostpris 31.12	12.793.845	12.793.845
Værdiregulering 01.01	-5.593.845	-6.393.845
Årets værdiregulering	-800.000	800.000
Værdiregulering 31.12	-6.393.845	-5.593.845
Regnskabsmæssig værdi 31.12	6.400.000	7.200.000
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	8,00%	8,00%
Samlet ejendomsværdi pr. 01.10.2010 er 7.950.000 kr. (kontant), heraf grundværdi 1.230.800 kr.		

Noter

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Byagervej, Fuglebjerg		
Kostpris 01.01	3.563.730	3.563.730
Kostpris 31.12	3.563.730	3.563.730
Værdiregulering 01.01	-1.663.730	-1.663.730
Værdiregulering 31.12	-1.663.730	-1.663.730
Regnskabsmæssig værdi 31.12	1.900.000	1.900.000
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	9,50%	9,50%
Ejendomsværdi pr. 01.10.2010 er 2.850.000 kr. (kontant), heraf grundværdi 298.800 kr.		
Baadehavnsvej 42-44, Kbh.		
Kostpris 01.01	88.949.107	88.949.107
Kostpris 31.12	88.949.107	88.949.107
Værdiregulering 01.01	-29.749.107	-31.149.107
Årets værdiregulering	-4.200.000	1.400.000
Værdiregulering 31.12	-33.949.107	-29.749.107
Regnskabsmæssig værdi 31.12	55.000.000	59.200.000
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	7,00%	7,00%
Ejendomsværdi pr. 01.10.2010 er 63.000.000 kr. (kontant), heraf grundværdi 12.279.500 kr.		

Noter

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Torvet 1K, Hillerød		
Kostpris 01.01	7.674.795	7.674.795
Kostpris 31.12	7.674.795	7.674.795
Værdiregulering 01.01	-3.674.795	-3.674.795
Årets værdiregulering	200.000	0
Værdiregulering 31.12	-3.474.795	-3.674.795
Regnskabsmæssig værdi 31.12	4.200.000	4.000.000
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	7,50%	7,50%
Ejendomsværdi pr. 01.10.2010 er 6.750.000 kr. (kontant), heraf grundværdi 1.887.500 kr.		
8 Tilgodehavende hos kommanditister		
Tilgodehavender hos kommanditister	56.051.585	55.926.235
Hensættelse til imødegåelse af tab	-45.600.000	-45.000.000
	10.451.585	10.926.235
Hele tilgodehavendet er forfaldent.		
9 Tilgodehavender i øvrigt		
Debitorer	39.361	-7.793
Forudbetalte omkostninger	5.034	5.600
Mellemregning Difko Inkasso A/S	250.309	268.842
Mellemregning, lejere	260.780	119.124
Øvrige tilgodehavender	76.878	16.126
	632.362	401.899

Noter

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
10 Kontant andel af stamkapital		
Saldo 01.01	121.800.000	121.800.000
Saldo 31.12	<u>121.800.000</u>	<u>121.800.000</u>
Den hertil svarende stamkapital udgør 1.218 kommanditistanparter a 100.000 kr.	<u>121.800.000</u>	
<p>Selskabets beholdning af egne anparter udgør 77 stk., svarende til 6,3 % af stamkapitalen. Anparterne er erhvervet (tilbagetaget) fra kommanditister, som har misligholdt indbetalingsforpligtelserne i henhold til tegningsaftalen, eller som er frigjort fra tegningsaftalen.</p>		
11 Underskudskonto		
Saldo 01.01	-89.226.555	-93.622.267
Køb af egne anparter	-111.300	-104.700
Overført, jf. resultatdisponeringen	-2.590.422	4.500.412
	<u>-91.928.277</u>	<u>-89.226.555</u>
12 Prioritetsgæld		
DLR Nom. 5.740.000	5.319.125	5.567.929
DLR Nom. 2.240.000	2.075.756	2.172.850
DLR Nom. 37.216.000	34.487.206	36.100.356
DLR Nom. 4.556.000	4.297.553	4.456.152
	<u>46.179.640</u>	<u>48.297.287</u>
Heraf forfalder inden for 1 år	-2.137.647	-2.098.382
	<u>44.041.993</u>	<u>46.198.905</u>
Efter 5 år eller senere forfalder	<u>35.074.162</u>	<u>37.330.956</u>
Nominel restgæld udgør	<u>46.169.944</u>	<u>48.268.327</u>

Noter

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
13 Kreditorer		
Forudbetaling til istandsættelse af lejemål	1.376.855	1.241.855
Skyldig merværdiafgift	121.491	167.063
Revisionshonorar, anslået	43.100	42.100
Skyldig A-skat m.m.	26.424	27.168
Mellemregning Difko Administration A/S	0	1.572
Øvrige skyldige omkostninger	352.263	313.592
	<u>1.920.133</u>	<u>1.793.350</u>

Hovedtal pr. anpart (1/1.218)

	2010 kr.	2009 kr.
Udvikling i egenkapital		
Regnskabsmæssig egenkapital, primo	26.743	23.134
Køb af egne anparter	-91	-86
Årets resultat	-2.127	3.695
Regnskabsmæssig egenkapital, ultimo	24.525	26.743
Regnskabsmæssig egenkapital, ultimo reguleret for egne anparter	26.181	28.374
Regnskabsmæssig værdi af ejendomme	55.419	59.360
Skattemæssig opgørelse		
Resultat før værdiregulering og finansiering	2.244	2.106
Resultat egne anparter	0	0
Vedligeholdelse anset for forbedring	0	280
Ikke fradragberettigede omkostninger	277	299
Ikke fradragberettigede låneomkostninger	0	6
Renteindtægter før hensættelse til investorerter	1.583	1.643
Regulering af hensættelser på investorerter	-1.232	493
Renteudgifter	-1.078	-2.543
Modtagne renter, tilgodehavende opkøbte fordringer	38	31
Skattepligtigt resultat før skattemæssige afskrivninger	1.832	2.315
Skattemæssige afskrivninger:		
Bygninger 4%	-2.622	-2.622
Installationer 4%	-339	-339
Tilgang 2009 Bogensevej, 4% af 79.500	-3	-3
Straksafskrivninger	0	-214
Skattepligtigt resultat før overført underskud m.m.	-1.132	-863
Underskud til fremførsel	1.132	863
Skattepligtigt resultat	0	0
Akkumulerede underskud til fremførsel pr. 31.12.2010:		
Regnskabsåret 1991-2009	55.178	
Regnskabsåret 2010	1.132	
	56.310	