

# K/S Eleonora

CVR-nr. 24 25 15 27

## Årsrapport 2011



## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors erklæringer	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

22. regnskabsår: 01.01.2011 - 31.12.2011

### Selskabets komplementar

Komplementarselskabet Eleonora ApS

### Komplementarens bestyrelse

Gårdejer Kim Riis Poulsen, formand

Konsulent Peter Stii Nielsen

Senior manager Henning Foldager

Direktør Per Bilici Sørensen

Direktør Thyge C. D. Hansen

### Komplementarens direktion

Senior manager Bendt Mortensen

### Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2011 - 31. december 2011 for K/S Eleonora.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2011 til 31. december 2011.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 21. marts 2012

### Som komplementar

Komplementarselskabet Eleonora ApS

### Direktion

Bendt Mortensen

### Bestyrelse

Kim Riis Poulsen  
formand

Peter Stii Nielsen

Henning Foldager

Per Bilici Sørensen

Thyge C. D. Hansen

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26. april 2012.

### Dirigent

---

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kommanditisterne i K/S Eleonora

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Eleonora for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Den uafhængige revisors erklæringer - fortsat

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Århus, den 21. marts 2012

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

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:

	2011	2010	2009	2008	2007
<b>Resultatopgørelse (t.kr.)</b>					
Lejeindtægter	5.061	5.735	6.105	5.994	6.169
Driftsomkostninger	-2.167	-1.849	-2.336	-2.698	-1.988
Nettoleje	2.894	3.886	3.769	3.296	4.181
Administrationsomkostninger	-1.066	-1.153	-1.203	-864	-966
Resultat før værdireg. og finansiering	1.828	2.733	2.566	2.432	3.215
Værdireg. af investeringsejendomme, netto	-1.725	-4.780	2.498	695	-1.653
Resultat før finansiering	103	-2.047	5.064	3.127	1.562
Renter, netto	-720	-885	-496	-1.612	-143
Ordinært resultat	-617	-2.932	4.568	1.515	1.419
Reguleringer og tab, kommanditisttilgodeh.	-2.763	342	-68	564	2.901
Årets resultat	-3.380	-2.590	4.500	2.079	4.320
	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
<b>Balance pr. 31.12. (t.kr.)</b>					
Investeringsejendomme	65.800	67.500	72.300	70.100	67.200
Tilgodehavender hos kommanditister	7.221	10.452	10.926	10.091	10.622
Likvide beholdninger	1.107	762	594	25.858	1.867
Tilgodehavender i øvrigt	68	632	402	772	494
Aktiver i alt	74.196	79.346	84.222	106.821	80.183
Egenkapital	26.439	29.872	32.573	28.178	26.098
Langfristede gældsforpligtelser	43.083	45.416	47.757	50.195	47.744
Kortfristede gældsforpligtelser	4.674	4.058	3.892	28.448	6.341
Passiver i alt	74.196	79.346	84.222	106.821	80.183
	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
<b>Nøgletal</b>					
Antal anparter	1.218	1.218	1.218	1.218	1.218
Egne anparter	-80	-77	-70	-64	-62
Faktisk antal anparter	1.138	1.141	1.148	1.154	1.156
Resultat pr. faktisk anpart (kr.)	-2.970	-2.270	3.920	1.802	3.737
Egenkapital pr. faktisk anpart (kr.)	23.233	26.181	28.374	24.418	22.576
Nettohandelspris pr. anpart (kr.) 31.12. ifølge Difko Børs A/S	8.400	17.400	16.400	19.900	19.200



## 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](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.

Af ejendommens øvrige lejemål er to lagerlejemål på i alt ca. 700 m<sup>2</sup> ledige ultimo 2011.

På selskabets ejendom i Odense er et lejemål på ca. 200 m<sup>2</sup> fortsat ledigt.

Selskabets ejendomme i Hillerød og Fuglebjerg er fortsat fuldt udlejede. På ejendommen i Hillerød er et lejemål på 126 m<sup>2</sup> opsagt til fraflytning ultimo 2012. Ledelsen overvejer muligheden for eventuelt at ændre lejemålet til beboelse.

Ud af selskabets samlede udlejningsarealer på ca. 15.500 m<sup>2</sup> er ca. 85% 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 3.380.085 kr. mod et budgetteret overskud på 2.860.000 kr.

Den negative afvigelse på 6.240.085 kr. skyldes, at der er foretaget en negativ værdiregulering af ejendommen på 1.700.000 kr. mod en forventet positiv regulering på 1.600.000 kr. Den negative værdiregulering skyldes især lavere forventning til lejeindtægter på ejendommen i København, idet markedet for lagerlejemål er meget presset.

Endvidere har det været nødvendigt at øge hensættelsen til imødegåelse af tab på tilgodehavende kommanditistindskud med 2.200.000 kr. som følge af lavere handelspris på anparterne i selskabet.

## Ledelsesberetning - fortsat

### Økonomisk udvikling (fortsat)

Det gennemsnitlige afkastkrav til ejendommene er fastholdt uændret på 7,2%. Konsekvenserne af ændring i ejendomsinvestorerers 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%	61.500.000	19.454
7,2%	65.800.000	23.233
6,7%	70.700.000	27.539

Det er ledelsens vurdering, at ejendommene er rimeligt værdiansat i forhold til ejendomsinvestorerers 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 ikke tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør pr. 31.12.2011 26.439.138 kr., svarende til 23.233 kr. pr. anpart (reguleret for egne anparter).

For 2012 forventer bestyrelsen et resultat på ca. 1 mio. kr.

### Valuta- og renterisici

Selskabet har obligationslån med 17 års løbetid med årlig rentetilpasning.

FS Finans A/S har stillet garanti for en del af realkreditlånet. Det er aftalt, at såfremt selskabet på et tidspunkt kan løfte FS Finans A/S ud af denne garantistillelse, som dermed ikke får tab på engagementet, vil selskabet modtage en dekort på 7,5 mio. kr.

## Ledelsesberetning - fortsat

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

### Fremtiden

Ledelsen arbejder intenst på mulighederne for refinansiering, således at selskabet kan få udbetalt dekorten fra FS Finans A/S (tidligere Fionia Bank A/S).

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 at forøge værdien af ejendommene.

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

Ledelsen foreslår årets underskud, 3.380.085 kr., disponeret således:

	<b>2011</b>
	<b>kr.</b>
	<hr/>
Underskudskonto	-3.380.085
	<hr/>
	<b>-3.380.085</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>2011</u>	<u>2010</u>
Lejeindtægter	1	5.061.455	5.735.440
Driftsomkostninger	2	-2.167.187	-1.849.018
<b>Nettoleje</b>		<b>2.894.268</b>	<b>3.886.422</b>
Administrationsomkostninger	3	-1.066.220	-1.152.975
<b>Resultat før værdiregulering og finansiering</b>		<b>1.828.048</b>	<b>2.733.447</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme, netto	4	-1.725.503	-4.780.735
<b>Resultat før finansiering</b>		<b>102.545</b>	<b>-2.047.288</b>
Finansielle poster, netto	5	-719.792	-884.873
<b>Ordinært resultat</b>		<b>-617.247</b>	<b>-2.932.161</b>
Reguleringer og tab, kommanditisttilgodehavender	6	-2.762.838	341.740
<b>Årets resultat</b>		<b>-3.380.085</b>	<b>-2.590.421</b>

Resultatdisponeringen fremgår af ledelsesberetningen.

**Balance pr. 31.12.**

	<u>Note</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	7	65.800.000	67.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>65.800.000</b>	<b>67.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>65.800.000</b>	<b>67.500.000</b>
Tilgodehavende hos kommanditister	8	7.221.122	10.451.585
Tilgodehavender i øvrigt	9	67.347	632.362
Likvide beholdninger		1.107.291	761.631
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>8.395.760</b>	<b>11.845.578</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>74.195.760</b>	<b>79.345.578</b>
<b>Passiver</b>			
Kontant andel af stamkapital	10	121.800.000	121.800.000
Underskudskonto	11	-95.360.862	-91.928.277
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>26.439.138</b>	<b>29.871.723</b>
Prioritetsgæld	12	41.747.037	44.041.993
Lejedesposita		1.335.981	1.374.081
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>43.083.018</b>	<b>45.416.074</b>
Prioritetsgæld	12	2.285.887	2.137.647
Kreditorer	13	2.387.717	1.920.134
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.673.604</b>	<b>4.057.781</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>47.756.622</b>	<b>49.473.855</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>74.195.760</b>	<b>79.345.578</b>

## Pengestrømsopgørelse

	2011	2010
Resultat før værdiregulering og finansiering	1.828.048	2.733.447
Hensættelse til tab på inkassoomkostninger	-100.000	0
Ændring i nettoaktiver	1.032.599	-103.680
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>	<b>2.760.647</b>	<b>2.629.767</b>
Finansiering ekskl. kommanditister	-1.157.858	-1.229.603
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>	<b>1.602.789</b>	<b>1.400.164</b>
<b>Finansieringsaktiviteter</b>		
Optagelse af/afdrag på lang gæld	-2.210.319	-2.282.553
Indbetaling fra kommanditister	945.647	1.076.652
Køb af egne anparter	-52.500	-111.300
Tilbagebetaling egne anparter	60.043	84.468
Tilbagebetaling til kommanditister	0	0
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-1.257.129</b>	<b>-1.232.733</b>
Årets likviditetsvirkning	345.660	167.431
Likvide midler 01.01.	761.631	594.200
<b>Likvide midler 31.12.</b>	<b>1.107.291</b>	<b>761.631</b>



## Pantsætninger og eventualforpligtelser

### Pantsætninger

Til sikkerhed for den af tidligere finanslångiver stillede garanti for realkreditlånet er håndpantset:

	<u>2011</u> <u>kr.</u>
1. Likvide beholdninger	<u>1.107.291</u>
2. Det under note 8 anførte tilgodehavende hos kommanditister (Den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavendet andrager 7.221.121 kr.)	<u>56.621.122</u>
3. Skadesløsbreve i selskabets ejendomme (Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene andrager 65.800.000 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. 80 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>2011</u>	<u>2010</u>
<b>1 Lejeindtægter</b>		
Bogensevej 36, Odense	603.848	660.347
Byagervej, Fuglebjerg	244.076	241.499
Baadehavnsgade 42-44, Kbh.	3.740.113	4.328.522
Torvet 1K, Hillerød	469.458	485.072
Øvrige indtægter	14.000	20.000
Tab på lejere	-10.040	0
	<u>5.061.455</u>	<u>5.735.440</u>
<b>2 Driftsomkostninger</b>		
Ejendomsskatter	-613.806	-775.132
Forsikring	-84.196	-71.826
Renovation	-11.253	-16.138
Vedligeholdelse	-372.270	-207.347
Forbrugsafgifter	-543.563	-345.938
Ejendomsadministration	-368.769	-363.673
Udlejningsomkostninger	-173.330	-68.964
	<u>-2.167.187</u>	<u>-1.849.018</u>
<b>3 Administrationsomkostninger</b>		
Administrationsvederlag	-528.277	-510.110
Bestyrelsesvederlag	-109.245	-109.012
Direktionshonorar	-64.832	-63.450
Direktions-og bestyrelsesansvarsforsikring	-6.734	-7.375
Revision	-56.271	-55.408
Regnskabs- og skattemæssig assistance	-1.600	-1.600
Advokat	-16.838	0
Porto m.v.	-20.781	-23.838
Møder og rejser	-28.263	-29.114
Omkostninger vedrørende trykning af årsrapporter m.v.	-11.637	-9.081
Inkassoomkostninger, kommanditister	-315.930	
Regulering af hensættelse til tab	100.000	
Diverse administrationsomkostninger	-5.812	-6.446
	<u>-1.066.220</u>	<u>-1.152.975</u>
Selskabet har ingen ansatte		

## Noter

		<u>2011</u>	<u>2010</u>
<b>4</b>	<b>Værdiregulering af investeringsejendomme, netto</b>		
	Værdiregulering af ejendomme	-1.700.000	-4.800.000
	Værdiregulering af prioritetsgæld	-25.503	19.265
		<u>-1.725.503</u>	<u>-4.780.735</u>
<b>5</b>	<b>Finansielle poster, netto</b>		
	Kommanditisttilgodehavender	2.382.135	
	Konstateret tab	-244.069	
	Regulering af hensættelse til tab	-1.700.000	
	Renteindtægter, i øvrigt	<u>76.884</u>	<u>83.856</u>
	<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>514.950</b>	<b>428.586</b>
	Renter, prioritetsgæld	-1.227.083	-1.309.662
	Låneomkostninger	-5.000	0
	Renteudgifter, øvrige	-2.659	-3.797
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<u>-1.234.742</u>	<u>-1.313.459</u>
		<u>-719.792</u>	<u>-884.873</u>
<b>6</b>	<b>Reguleringer og tab, kommanditisttilgodehavender</b>		
	Konstaterede tab på kommanditisttilgodehavender	-622.882	-642.728
	Indbetalt på tidligere afskrevne fordringer	60.044	84.468
	Regulering af hensættelse til imødegåelse af regnskabsmæssige tab på tilgodehavende indskud hos kommanditister	-2.200.000	900.000
		<u>-2.762.838</u>	<u>341.740</u>

## Noter

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<b>7 Investeringsejendomme</b>		
<b>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.	-45.481.477	-40.681.477
Årets værdiregulering	-1.700.000	-4.800.000
<b>Værdiregulering 31.12.</b>	<b><u>-47.181.477</u></b>	<b><u>-45.481.477</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.</b>	<b><u>65.800.000</u></b>	<b><u>67.500.000</u></b>
Samlet ejendomsværdi pr. 01.10.2010 er 80.550.000 kr. (kontant), heraf grundværdi 15.696.600 kr.		
<b>Bogensevej 36, Odense</b>		
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	-5.593.845
Årets værdiregulering	0	-800.000
<b>Værdiregulering 31.12.</b>	<b><u>-6.393.845</u></b>	<b><u>-6.393.845</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.</b>	<b><u>6.400.000</u></b>	<b><u>6.400.000</u></b>
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>2011</u>	<u>2010</u>
<b>Byagervej, Fuglebjerg</b>		
Kostpris 01.01.	3.563.730	3.563.730
<b>Kostpris 31.12.</b>	<b>3.563.730</b>	<b>3.563.730</b>
Værdiregulering 01.01.	-1.663.730	-1.663.730
Årets værdiregulering	100.000	0
<b>Værdiregulering 31.12.</b>	<b>-1.563.730</b>	<b>-1.663.730</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.</b>	<b>2.000.000</b>	<b>1.900.000</b>
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	9,50%	9,50%
Ejendomsværdi pr. 01.10.2010 er 2.850.000 kr. (kontant), heraf grundværdi 298.800 kr.		
<b>Baadehavnsvej 42-44, Kbh.</b>		
Kostpris 01.01.	88.949.107	88.949.107
<b>Kostpris 31.12.</b>	<b>88.949.107</b>	<b>88.949.107</b>
Værdiregulering 01.01.	-33.949.107	-29.749.107
Årets værdiregulering	-1.200.000	-4.200.000
<b>Værdiregulering 31.12.</b>	<b>-35.149.107</b>	<b>-33.949.107</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.</b>	<b>53.800.000</b>	<b>55.000.000</b>
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>2011</u>	<u>2010</u>
<b>Torvet 1K, Hillerød</b>		
Kostpris 01.01.	7.674.795	7.674.795
<b>Kostpris 31.12.</b>	<b>7.674.795</b>	<b>7.674.795</b>
Værdiregulering 01.01.	-3.474.795	-3.674.795
Årets værdiregulering	-600.000	200.000
<b>Værdiregulering 31.12.</b>	<b>-4.074.795</b>	<b>-3.474.795</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.</b>	<b>3.600.000</b>	<b>4.200.000</b>
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.		
<b>8 Tilgodehavende hos kommanditister</b>		
Tilgodehavender hos kommanditister	56.621.122	56.051.585
Hensættelse til imødegåelse af tab	-49.400.000	-45.600.000
	<b>7.221.122</b>	<b>10.451.585</b>
Hele tilgodehavendet er forfaldent.		
<b>9 Tilgodehavender i øvrigt</b>		
Debitorer	67.347	39.361
Forudbetalte omkostninger	0	5.034
Mellemregning Difko Inkasso A/S	0	250.309
Mellemregning, lejere	0	260.780
Øvrige tilgodehavender	0	76.878
	<b>67.347</b>	<b>632.362</b>

## Noter

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<b>10 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>
Den hertil svarende stamkapital udgør 1.218 kommanditistanparter a 100.000 kr.	<u>121.800.000</u>	
<p>Selskabets beholdning af egne anparter udgør 80 stk., svarende til 6,6 % af stamkapitalen. Anparterne er erhvervet (tilbagetaget) fra kommanditister, som har misligholdt indbetalingsforpligtelserne i henhold til tegningsaftalen, eller som er frigjort fra tegningsaftalen.</p>		
<b>11 Underskudskonto</b>		
Saldo 01.01.	-91.928.277	-89.226.555
Køb af egne anparter	-52.500	-111.300
Overført, jf. resultatdisponeringen	-3.380.085	-2.590.422
	<u>-95.360.862</u>	<u>-91.928.277</u>
<b>12 Prioritetsgæld</b>		
DLR Nom. 5.740.000	5.066.874	5.319.125
DLR Nom. 2.240.000	1.977.317	2.075.756
DLR Nom. 37.216.000	32.851.705	34.487.206
DLR Nom. 4.556.000	4.137.028	4.297.553
	<u>44.032.924</u>	<u>46.179.640</u>
Heraf forfalder inden for 1 år	-2.285.887	-2.137.647
	<u>41.747.037</u>	<u>44.041.993</u>
Efter 5 år eller senere forfalder	<u>32.209.759</u>	<u>35.074.162</u>
Nominel restgæld udgør	<u>43.997.726</u>	<u>46.169.944</u>

**Noter**

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<b>13 Kreditorer</b>		
Forudbetaling til istandsættelse af lejemål	1.268.469	1.376.855
Forudbetalt leje m.m.	151.188	0
Skyldig merværdiafgift	128.783	121.491
Revisionshonorar, anslået	54.100	43.100
Skyldig A-skat m.m.	27.712	26.424
Mellemregning, lejere	525.112	0
Øvrige skyldige omkostninger	232.353	352.264
	<u><b>2.387.717</b></u>	<u><b>1.920.134</b></u>



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

	2011 kr.	2010 kr.
<b>Udvikling i egenkapital</b>		
Regnskabsmæssig egenkapital, primo	24.525	26.743
Køb af egne anparter	-43	-91
Årets resultat	-2.775	-2.127
<b>Regnskabsmæssig egenkapital, ultimo</b>	<b>21.707</b>	<b>24.525</b>
<b>Regnskabsmæssig egenkapital, ultimo reguleret for egne anparter</b>	<b>23.233</b>	<b>26.181</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi af ejendomme</b>	<b>54.023</b>	<b>55.419</b>
<b>Skattemæssig opgørelse</b>		
Resultat før værdiregulering og finansiering	1.501	2.244
Resultat egne anparter	0	0
Vedligeholdelse anset for forbedring	0	0
Ikke fradragsberettigede omkostninger	177	277
Ikke fradragsberettigede låneomkostninger	4	0
Renteindtægter før hensættelse til investorerter	1.819	1.583
Regulering af hensættelser på investorerter	-1.396	-1.232
Renteudgifter	-1.014	-1.078
Modtagne renter, tilgodehavende opkøbte fordringer	32	38
<b>Skattepligtigt resultat før skattemæssige afskrivninger</b>	<b>1.123</b>	<b>1.832</b>
Skattemæssige afskrivninger:		
Bygninger 4%	-2.622	-2.622
Installationer 4%	-339	-339
Tilgang 2009 Bogensevej, 4% af 79.500	-3	-3
Straksafskrivninger		0
<b>Skattepligtigt resultat før overført underskud m.m.</b>	<b>-1.841</b>	<b>-1.132</b>
Underskud til fremførsel	1.841	1.132
<b>Skattepligtigt resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerede underskud til fremførsel pr. 31.12.2011:</b>		
Regnskabsåret 1991-2010	56.310	
Regnskabsåret 2011	1.841	
	<b>58.151</b>	