

K/S Eleonora

CVR-nr. 24251527

Årsrapport 2012

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors erklæringer	6
Hoved- og nøgletaloversigt	8
Ledelsesberetning	9
Anvendt regnskabspraksis	11
Resultatopgørelse	14
Balance	15
Pengestrømsopgørelse	16
Pantsætninger og eventualforpligtigelser	17
Noter	18
Hovedtal pr. anpart	25

Selskabsoplysninger

Selskab

K/S Eleonora
Sønderlandsgade 44
7500 Holstebro
CVR-nr.: 24251527
Hjemstedskommune: Holstebro
23 regnskabsår: 01.01.2012 - 31.12.2012

Selskabets komplementar

Komplementarselskabet Eleonora ApS

Komplementarens bestyrelse

Gårdejer Kim Riis Poulsen, formand
Konsulent Peter Stii Nielsen
Direktør Thyge C. D. Hansen
Direktør Per Bilici Sørensen
Senior manager Henning Foldager

Komplementarens direktion

Senior manager Bendt Mortensen

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro den 25. april 2013

Som komplementar

Komplementarselskabet Eleonora ApS

Direktion

Bendt Mortensen

Bestyrelse

Kim Riis Poulsen
formand

Peter Stii Nielsen

Thyge C. D. Hansen

Per Bilici Sørensen

Henning Foldager

Uden det i øvrigt påvirker gyldigheden af ledelsespåtegningen, gør Thyge C.D. Hansen opmærksom på følgende forhold:

1. Den i Note 4 omtalte omkostning til *Advokat* er for så vidt angår 35.000 kr. disponeret af bestyrelsesformanden uden forudgående drøftelse med direktionen eller den samlede bestyrelse.

Ledelsespåtegning - fortsættes næste side

Ledelsespåtegning - fortsat

I samme anledning er der i første kvartal 2013 disponeret yderligere 125.000 kr. til advokat.

2. Det i Note 4 omtalte *Honorar for ekstraordinært arbejde med refinansiering* på 50.000 kr. vedrører et supplerende honorar til komplementarbestyrelsens formand (Kim Riis Poulsen). Honoraret er bevilget til en nærtstående part. Der bør gøres særligt opmærksom herpå i årsrapporten

To bestyrelsesmedlemmer har ikke fundet, at der er grundlag for tildeling af dette honorar. Honoraret er herefter bevilget af et flertal på tre bestyrelsesmedlemmer. Formandens egen stemme har dermed været udslagsgivende for betaling af et honorar til sig selv. Dette strider mod bestyrelsens forretningsorden og mod god ledelsesskik.

Formanden har for første kvartal 2013 anmeldt et yderligere honorarkrav på 70.000 kr., som undertegnede ligeledes finder ubegrundet.

Thyge C.D. Hansen

Godkendt på selskabets generalforsamling den 21. maj 2013

Dirigent

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Eleonora

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Eleonora for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012, 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at det som beskrevet i note 1 er ledelsens vurdering, at selskabets likviditet og kapitalberedskab vil være tilstrækkelig til at understøtte den forventede drift. Ledelsen har således ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at der vil kunne skaffes tilstrækkelig likviditet til at understøtte den forventede drift. Ledelsen har derfor aflagt årsregnskabet med fortsat drift for øje. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering heraf.

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 25. april 2013

D e l o i t t e

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Erling Brødbæk

statsautoriseret revisor

Hoved- og nøgletaloversigt

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

	2012	2011	2010	2009	2008
Resultatopgørelse (t.kr.)					
Lejeindtægter	5.459	5.061	5.735	6.105	5.994
Driftsomkostninger	-1.163	-2.167	-1.849	-2.336	-2.698
Bruttoresultat	4.296	2.894	3.886	3.769	3.296
Administrationsomkostninger	-1.284	-1.066	-1.153	-1.203	-864
Resultat før afskrivninger	3.012	1.828	2.733	2.566	2.432
Dagsværdiregulering af inv. ejendomme	-18.481	-1.725	-4.780	2.498	695
Resultat af ordinær primær drift	-15.469	103	-2.047	5.064	3.127
Øvrige finansielle omkostninger	-4.523	-3.483	-543	-564	-1.048
Årets resultat	-19.992	-3.380	-2.590	4.500	2.079
	2012	2011	2010	2009	2008
Balance pr. 31.12 (t.kr.)					
Investeringsejendomme	47.300	65.800	67.500	72.300	70.100
Andre tilgodehavender	3.232	7.289	11.084	11.328	10.863
Likvide beholdninger	1.084	1.107	762	594	25.858
Aktiver i alt	51.616	74.196	79.346	84.222	106.821
Egenkapital	6.431	26.439	29.872	32.573	28.178
Langfristede gældsforpligtelser	40.730	43.083	45.416	47.757	50.195
Kortfristede gældsforpligtelser	4.455	4.674	4.058	3.892	28.448
Passiver i alt	51.616	74.196	79.346	84.222	106.821
	2012	2011	2010	2009	2008
Nøgletal					
Antal anparter	1.218	1.218	1.218	1.218	1.218
Egne anparter	-98	-80	-77	-70	-64
Faktisk antal anparter	1.120	1.138	1.141	1.148	1.154
Resultat pr. faktisk anpart (kr.)	-17.850	-2.970	-2.270	3.920	1.802
Egenkapital pr. faktisk anpart (kr.)	5.742	23.233	26.181	28.374	24.418
Nettohandelspris pr. anpart (kr.) 31.12. ifølge Difko Fondsmæglerselskab A/S	3.000	8.400	17.400	16.400	19.900

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 tre lagerlejemål på i alt ca. 900 m² ledige ultimo 2012.

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

På selskabets ejendom i Hillerød er 126 m² blevet ledigt pr. 31.12.2012, endvidere er et lejemål på 204 m² opsagt til fraflytning pr. 31.08.2013.

Selskabets ejendom i Fuglebjerg er fortsat fuldt udlejet.

Ud af selskabets samlede udlejningsarealer pr. ca. 15.500 m² er ca. 83% udlejet.

Økonomisk udvikling

Årets resultat udviser et underskud på 19.992.292 kr. mod et budgetteret overskud på 1.031.000 kr. Den negative afvigelse skyldes en negativ værdiregulering af ejendommene.

Ledelsen anser resultatet for ikke tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør herefter 6.430.596 kr. pr. 31. december 2012, svarende til 5.742 pr. anpart (reguleret for egne anparter).

For 2013 forventer ledelsen et resultat på ca. 1.7 mio. kr.

Ledelsesberetning - fortsat

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Fremtiden

Ledelsen vil i det kommende år fortsætte salgsbestræbelserne for selskabets ejendomme.

Selskabets likviditetsmæssige situation er meget anstrengt, og det forventes at være nødvendigt at der inden for de næste 12 måneder skaffes yderligere likviditet for at selskabet kan overholde sine forpligtelser. Ledelsen forventer, at der vil kunne skaffes tilstrækkeligt likviditet til at understøtte den forventede drift, hvorfor årsregnskabet er aflagt med fortsat drift for øje.

Forslag til resultatdisponering

Ledelsen vil i det kommende år fortsætte salgsbestræbelserne for selskabets ejendomme.

Ledelsen foreslår årets resultat, -19.992.292 kr., disponeret således:

	2012
	kr.
Overført overskud eller underskud	-19.992.292
	-19.992.292

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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.

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

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.

Resultatopgørelsen:

Lejeindtægter:

I lejeindtægter indregnes indtægter fra udleje af selskabets ejendomme.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der afholdes til administration af selskabet.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Øvrige finansielle

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt låneomkostninger og tab på investortilgodehavender.

Balance:

Investeringsejendomme og den tilhørende finansiering

Ejendomme og tilhørende finansiering måles til dagsværdi, og værdireguleringer indgår i resultatopgørelsen under elementet "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme". 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.

Andre tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Posten indeholder herudover tilgodehavende hos kommanditisterne, der er indregnet til nominal 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 samt indskud og tilbagebetalinger på egne anparter indregnes direkte på egenkapitalen.

Gæld til realkreditinstitutter

Realkreditlån indregnes og måles til dagsværdi, og ændringer i målingen indregnes i resultatopgørelsen under elementet "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Gæld til banker

Finanslån indregnes og måles til dagsværdi, og ændringer i målingen indregnes i resultatopgørelsen under elementet "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Forslag til tilbagebetaling af stamkapital for regnskabsåret

Forslag til tilbagebetaling af stamkapital for regnskabsåret indregnes som en gældsforpligtelse.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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>2012</u>	<u>2011</u>
Lejeindtægter	2	5.459.246	5.061.455
Driftsomkostninger	3	-1.162.917	-2.167.187
Bruttoresultat		4.296.329	2.894.268
Administrationsomkostninger	4	-1.284.454	-1.066.220
Resultat før afskrivninger		3.011.875	1.828.048
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	5	-18.481.487	-1.725.503
Resultat af ordinær primær drift		-15.469.612	102.545
Øvrige finansielle omkostninger	6	-4.522.680	-3.482.630
Årets resultat		-19.992.292	-3.380.085

Balance

	<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Aktiver			
Investeringsejendomme	7	47.300.000	65.800.000
Materielle anlægsaktiver i alt		47.300.000	65.800.000
Anlægsaktiver i alt		47.300.000	65.800.000
Andre tilgodehavender	8	3.231.600	7.288.469
Likvide beholdninger		1.083.601	1.107.291
Omsætningsaktiver i alt		4.315.201	8.395.760
Aktiver i alt		51.615.201	74.195.760
Passiver			
Kontant andel af stamkapitalen	9	121.800.000	121.800.000
Overført overskud eller underskud	10	-115.369.404	-95.360.862
Egenkapital i alt		6.430.596	26.439.138
Lejedesposita		1.483.147	1.335.981
Langfristet gæld til realkreditinstitutter	11	39.246.966	41.747.037
Langfristede gældsforpligtelser i alt		40.730.113	43.083.018
Langfristet gæld til realkreditinstitutter	11	2.481.558	2.285.887
Kreditorer	12	1.972.934	2.387.717
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.454.492	4.673.604
Gældsforpligtelser i alt		45.184.605	47.756.622
Passiver i alt		51.615.201	74.195.760

Pantsætninger og eventualforpligtelser er vist på side 17

Pengestrømsopgørelse

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Resultat før afskrivninger	3.011.875	1.828.048
Hensættelse til tab på inkassoomkostninger	-12.600	-100.000
Ændring i nettoaktiver	-518.802	1.032.599
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	2.480.473	2.760.647
Finansiering ekskl. kommanditister	-1.163.176	-1.157.858
Pengestrømme fra ordinær drift	1.317.297	1.602.789
Finansieringsaktiviteter		
Optagelse af/afdrag på langfristet gældsforpligtigelser	-2.138.722	-2.210.319
Indbetaling fra kommanditister	813.985	1.005.690
Køb af egne anparter	-16.250	-52.500
Tilbagebetaling til kommanditister	0	0
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter	-1.340.987	-1.257.129
Årets likviditetsvirkning	-23.690	345.660
Likvide midler 01.01.	1.107.291	761.631
Likvide midler 31.12.	1.083.601	1.107.291

Pantsætninger og eventualforpligtelser

Pantsætninger

Til sikkerhed for bankengagement er håndpansat:

	2012
	kr.
1. Likvide beholdninger	<u>1.083.601</u>
2. Det under note 8 anførte tilgodehavende hos kommanditister (Den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavendet andrager 3.231.600 kr.)	<u>48.565.833</u>
3. Skadeløsbrev i selskabets ejendom (Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen andrager 47.300.000 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. 98 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

1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen sammen med selskabets administrator en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Den negative udvikling på finans- og ejendomsmarkederne medfører, at der fortsat er større end normal usikkerhed knyttet til værdiansættelse af aktiver.

Vurderingen af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2012 er fastlagt af selskabets ledelse sammen med selskabets administrator ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

Afkastkravet, der ligger til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi, udgør 10,00% og fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstype m.v.

Konsekvenserne på ejendommens værdi og selskabets egenkapital af ændring i afkastprocenten på ejendommene er illustreret i nedenstående skema.

Afkastkrav	Værdi af ejendommen (kr.)	Egenkapital pr. faktisk anpart (kr.)
10,50%	45.000.000	3.688
10,00%	47.300.000	5.742
9,50%	49.700.000	7.885

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og vanskelige at forudsige.

Det er administrator og ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er et udtryk for det gældende markedsniveau.

Der har ikke været eksterne eksperter involveret ved måling af ejendommen.

Særlige risici

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er fastsættelse af ejendommens dagsværdi og kapitalfremskaffelse, som følge af den øgede usikkerhed på ejendoms- og finansmarkederne.

Drifts- og markedsrisici

Det er vanskeligt at prognosticere de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, hvorfor det må forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med fastsættelse af ejendommens dagsværdi.

Noter

Selskabets likviditetsmæssige situation er meget anstrengt, og det forventes at være nødvendigt at der inden for de næste 12 måneder skaffes yderligere likviditet for at selskabet kan overholde sine forpligtelser. Ledelsen forventer, at der vil kunne skaffes tilstrækkeligt likviditet til at understøtte den forventede drift, hvorfor årsregnskabet er aflagt med fortsat drift for øje.

Renterisici

Selskabet har obligationslån med 16 års løbetid med årlig rentetilpasning den 1/1. Renten er p.t. 0,39198 for 3 af lånene og 0,39 for det sidste lån.

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.

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
2 Lejeindtægter		
Bogensevej 36, Odense	610.078	603.848
Byagervej, Fuglebjerg	247.684	244.076
Baadehavngade 42-44, Kbh.	4.080.333	3.740.113
Torvet 1K, Hillerød	457.151	469.458
Øvrige indtægter	64.000	14.000
Tab på lejere	0	-10.040
	<u>5.459.246</u>	<u>5.061.455</u>
3 Driftsomkostninger		
Ejendomsskatter	-203.700	-613.806
Forsikring	-86.402	-84.196
Renovation	-18.240	-11.253
Vedligeholdelse	-338.219	-372.270
Forbrugsafgifter	-77.399	-543.563
Ejendomsadministration	-376.606	-368.769
Udlejningsomkostninger	-62.351	-173.330
	<u>-1.162.917</u>	<u>-2.167.187</u>

Noter

		<u>2012</u>	<u>2011</u>
4	Administrationsomkostninger		
	Administrationsvederlag	-538.449	-528.277
	Bestyrelsesvederlag	-132.475	-109.245
	Ekstra honorar for arbejde med refinansiering	-50.000	0
	Direktionshonorar	-53.009	-64.832
	Direktions- og bestyrelsesansvars forsikring	-6.765	-6.734
	Revision	-57.963	-56.271
	Regnskabs- og skattemæssig assistance	-2.600	-1.600
	Advokat	-49.254	-16.838
	Konsulenthonorar	-15.588	0
	Porto m.v.	-19.935	-20.781
	Møder og rejser	-29.670	-28.263
	Omkostninger vedrørende trykning af årsrapporter m.v.	-8.997	-11.637
	Inkassoomkostninger, kommanditister	-326.492	
	Regulering af hensættelse til tab	12.600	-313.892
	Diverse administrationsomkostninger	-5.857	-5.812
		<u>-1.284.454</u>	<u>-1.066.220</u>
	Selskabet har ingen ansatte		
5	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
	Værdiregulering af ejendomme	-18.500.000	-1.700.000
	Værdiregulering af realkreditlån	18.513	-25.503
		<u>-18.481.487</u>	<u>-1.725.503</u>
6	Øvrige finansielle omkostninger		
	Kommanditisttilgodehavender	-3.835.271	
	Konstateret tab	-1.949.910	
	Regulering af hensættelse til tab	4.738.600	-1.046.581
	Renteindtægter, i øvrigt	0	438.066
	Finansielle indtægter i alt	<u>-1.046.581</u>	<u>514.950</u>
	Renter, prioritetsgæld	-1.155.625	-1.227.083
	Låneomkostninger	0	-5.000
	Renteudgifter, øvrige	-7.551	-2.659
	Konstaterede tab på kommanditisttilgodehavender	-1.578.325	-622.882
	Indbetalt på tidligere afskrevne fordringer	122.202	60.044
	Regulering af hensættelse til imødegåelse af regnskabsmæssige tab på tilgodehavende indskud hos kommanditister	-856.800	-2.200.000
	Finansielle omkostninger i alt	<u>-3.476.099</u>	<u>-3.997.580</u>
		<u>-4.522.680</u>	<u>-3.482.630</u>

Noter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
7 Investeringsejendomme		
Kostpris 01.01.	112.981.477	112.981.477
Kostpris 31.12.	112.981.477	112.981.477
Værdiregulering 01.01.	-47.181.477	-45.481.477
Årets værdiregulering	-18.500.000	-1.700.000
Værdiregulering 31.12.	-65.681.477	-47.181.477
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	47.300.000	65.800.000

Samlet ejendomsværdi pr. 01.10.2012 er 76.900.000 kr. (kontant), heraf grundværdi 15.709.600 kr.

Den regnskabsmæssige værdi omfatter følgende ejendomme:

Bogensevej 36, Odense

Kostpris 01.01.	12.793.845	12.793.845
Kostpris 31.12.	12.793.845	12.793.845
Værdiregulering 01.01.	-6.393.845	-6.393.845
Årets værdiregulering	-900.000	0
Værdiregulering 31.12.	-7.293.845	-6.393.845
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	5.500.000	6.400.000

Anvendt afkastprocent ved værdiberegning

10,00%

8,00%

Samlet ejendomsværdi pr. 01.10.2012 er 6.800.000 kr. (kontant), heraf grundværdi 1.230.800 kr.

Noter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
7 Investeringsejendomme, fortsat		
Byagervej, Fuglebjerg		
Kostpris 01.01.	3.563.730	3.563.730
Kostpris 31.12.	<u>3.563.730</u>	<u>3.563.730</u>
Værdiregulering 01.01.	-1.563.730	-1.663.730
Årets værdiregulering	-100.000	100.000
Værdiregulering 31.12.	<u>-1.663.730</u>	<u>-1.563.730</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	<u>1.900.000</u>	<u>2.000.000</u>
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	10,00%	9,50%
Ejendomsværdi pr. 01.10.2012 er 2.550.000 kr. (kontant), heraf grundværdi 298.800 kr.		
Baadehavnsgade 42-44, Kbh.		
Kostpris 01.01.	88.949.107	88.949.107
Kostpris 31.12.	<u>88.949.107</u>	<u>88.949.107</u>
Værdiregulering 01.01.	-35.149.107	-33.949.107
Årets værdiregulering	-16.900.000	-1.200.000
Værdiregulering 31.12.	<u>-52.049.107</u>	<u>-35.149.107</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	<u>36.900.000</u>	<u>53.800.000</u>
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	10,00%	7,00%
Ejendomsværdi pr. 01.10.2012 er 62.000.000 kr. (kontant), heraf grundværdi 12.279.500 kr.		

Noter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
7 Investeringsejendomme, fortsat		
Torvet 1K, Hillerød		
Kostpris 01.01.	7.674.795	7.674.795
Kostpris 31.12.	<u>7.674.795</u>	<u>7.674.795</u>
Værdiregulering 01.01.	-4.074.795	-3.474.795
Årets værdiregulering	-600.000	-600.000
Værdiregulering 31.12.	<u>-4.674.795</u>	<u>-4.074.795</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	<u>3.000.000</u>	<u>3.600.000</u>
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	10,00%	7,50%
Ejendomsværdi pr. 01.10.2012 er 5.550.000 kr. (kontant), heraf grundværdi 1.900.500 kr.		
8 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavender hos kommanditister	48.565.833	
Hensættelse til imødegåelse af tab	-45.505.600	
(Hele tilgodehavendet er forfaldent.)		
Debitorer	130.228	67.347
Forudbetalte omkostninger	22.836	0
Øvrige tilgodehavender	18.303	0
	<u>3.231.600</u>	<u>7.288.469</u>
9 Kontant andel af stamkapitalen		
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>	

Selskabets beholdning af egne anparter udgør 98 stk., svarende til 8,1% af stamkapitalen. Anparterne er erhvervet (tilbagetaget) fra kommanditister, som har misligholdt indbetalingsforpligtelserne i henhold til tegningsaftalen, eller som er frigjort fra tegningsaftalen.

Noter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
10 Overført overskud eller underskud		
Saldo 01.01.	-95.360.862	-91.928.277
Køb af egne anparter	-16.250	-52.500
Overført, jf. resultatdisponeringen	-19.992.292	-3.380.085
	<u>-115.369.404</u>	<u>-95.360.862</u>
11 Langfristet gæld til realkreditinstitutter		
DLR, opr. DKK 5.740.000, F1	4.796.378	5.066.874
DLR, opr. DKK 2.240.000, F1	1.871.757	1.977.317
DLR, opr. DKK 37.216.000, F1	31.097.909	32.851.705
DLR, opr. DKK 4.556.000, F1	3.962.480	4.137.028
	<u>41.728.524</u>	<u>44.032.924</u>
Heraf forfalder indenfor 1 år	-2.481.558	-2.285.887
	<u>39.246.966</u>	<u>41.747.037</u>
Efter 5 år eller senere forfalder	<u>29.217.190</u>	<u>32.209.759</u>
Nominel restgæld udgør	<u>41.711.839</u>	<u>43.997.726</u>
12 Kreditorer		
Forudfaktureret leje	47.502	151.188
Forudbetaling til istandsættelse af lejemål	1.285.969	1.268.469
Skyldig merværdiafgift	140.020	128.783
Revisionshonorar, anslået	55.100	54.100
Skyldig A-skat m.m.	62.151	27.712
Mellemregning, lejere	48.141	525.112
Øvrige skyldige omkostninger	334.051	232.353
	<u>1.972.934</u>	<u>2.387.717</u>

Hovedtal pr. anpart

(1/1218)

	2012 kr.	2011 kr.
Udvikling i egenkapital		
Regnskabsmæssig egenkapital, primo	21.707	24.525
Tilbagebetaling egne anparter	0	0
Køb af egne anparter	-13	-43
Tilbagebetaling	0	0
Årets resultat	-16.414	-2.775
Regnskabsmæssig egenkapital, ultimo	5.280	21.707
Regnskabsmæssig egenkapital, ultimo reguleret for egne anparter	5.742	23.233
Regnskabsmæssig værdi af ejendomme	38.834	54.023
Skattemæssig opgørelse		
Resultat før værdiregulering og finansiering	2.473	1.501
Resultat egne anparter	0	0
Ikke fradragberettigede omkostninger	258	177
Ikke fradragberettigede låneomkostninger	0	4
Renteindtægter før hensættelse til investorrenter	-4.750	1.819
Regulering af hensættelser på investorrenter	3.890	-1.396
Renteudgifter	-955	-1.014
Modtagne renter, tilgodehavende opkøbte fordringer	0	32
Skattepligtigt resultat før skattemæssige afskrivninger	916	1.123
Skattemæssige afskrivninger:		
Bygninger 4%	-2.622	-2.622
Installationer 4%	-252	-339
Tilgang 2009 Bogensevej	-3	-3
For meget fratrukket i afskrivning i 2011	4	0
Skattepligtigt resultat før overført underskud m.m.	-1.957	-1.841
Underskud til fremførsel	1.957	1.841
Skattepligtigt resultat	0	0
Akkumulerede underskud til fremførsel pr. 31. december 2012:		
Regnskabsåret 1991-2011	58.151	
Regnskabsåret 2012	1.957	
	60.108	