

Til investorerne i  
K/S Eleonora

**Difko Administration A/S**  
Sønderlandsgade 44  
7500 Holstebro

Tlf. +45 70 11 75 00  
Fax +45 70 11 75 25

difko@difko.dk  
www.difko.dk

CVR-nr. 84012416  
Ref. HEF/suj

Dato 27. september 2010

## Halvårsmeddelelse

Af de efterfølgende sider fremgår regnskabet for perioden 1. januar til 30. juni 2010.

Periodens resultat udviser et overskud på 936.042 kr., hvilket er 144.825 kr. bedre end budgettet.

Den positive afvigelse skyldes primært periodeforskydninger på driftsomkostninger.

### Salg af ejendommene

På den ordinære generalforsamling i april 2010 blev det besluttet at undersøge mulighederne for salg af ejendommene. Bestyrelsen har efterfølgende bedt to mæglere komme med oplæg til salgsprocessen, og Sadolin | Albæk har nu fået overdraget salgsopgaven – foreløbig indtil 31. december 2010.

Bestyrelsen anser det ikke for sandsynligt, at alle ejendommene sælges i indeværende år.

### Ejendommenes drift og udlejning

#### Bogensevej, Odense

Der er et enkelt ledigt lejemål på 227 m<sup>2</sup>. Derudover er ejendommen fuldt udlejet. Af ejendommens samlede areal er ca. 85% udlejet.

#### Byagervej, Fuglebjerg

Der er ingen bemærkninger til ejendommen, der er fuldt udlejet.

#### Bådehavnsgade, København

Kontorlejemålet på 1.383 m<sup>2</sup> er desværre fortsat ledigt. Bestyrelsen har koblet ekstern mægler på udlejningen, men trods mange forskellige tiltag er der næsten ingen henvendelser omkring lejemålet i øjeblikket.

Herudover er to lagerlokaler på henholdsvis 777 m<sup>2</sup> og 904 m<sup>2</sup> ledige, og et lagerlokale på 324 m<sup>2</sup> fraflyttes den 31. december 2010.

Af ejendommens samlede areal er ca. 76% udlejet.

#### **Torvet, Hillerød**

Der er ingen bemærkninger til ejendommen, der er fuldt udlejet.

#### **Finansielle forhold**

Selskabets realkreditlån udgør pr. 30. juni 2010 i alt 47,2 mio. kr. Lånene er alle med årlig rentetilpasning.

#### **Ordinær generalforsamling**

Næste ordinære generalforsamling afholdes torsdag den 28. april 2011. Indkaldelsen vil blive udsendt medio april 2011.

Halvårsmeddelelsen giver ud over ovennævnte ikke anledning til bemærkninger.

Med venlig hilsen  
For K/S Eleonora  
v/Komplementarselskabet Eleonora ApS



Henning Foldager  
Direktør



Kim Riis Poulsen  
Formand

				Budget 2010	Budget 2011
Antal andele	1.218				
Rentesatser :					
DLR, opr. DKK 5.740.000				2,7587%	2,6000%
DLR, opr. DKK 2.240.000				2,7587%	2,6000%
DLR, opr. DKK 37.216.000				2,7587%	2,6000%
DLR, opr. DKK 4.556.000				2,7523%	2,6000%
Likviditet				1,0000%	1,0000%
<b>Selskabets perioderesultat/-budget (kr.):</b>					
	01.01.2010 - 30.06.2010			Budget	Budget
	Budget	Regnskab	Afvigelse	2010	2011
Lejeindtægter	2.917.743	2.969.147	51.404	5.848.997	5.984.420
Øvrige indtægter	0	23.291	23.291	0	0
Driftsomkostninger	-1.203.096	-952.315	250.781	-2.338.382	-2.166.666
<b>Nettoleje</b>	<b>1.714.647</b>	<b>2.040.123</b>	<b>325.476</b>	<b>3.510.615</b>	<b>3.817.754</b>
Administration	-416.049	-565.749	-149.700	-911.366	-932.559
<b>Resultat før finansiering</b>	<b>1.298.598</b>	<b>1.474.374</b>	<b>175.776</b>	<b>2.599.249</b>	<b>2.885.195</b>
Renteudgifter:					
Bank	0	-29	-29	0	0
Prioritetsgæld	-662.055	-662.048	7	-1.309.673	-1.179.658
Øvrige	0	-2.095	-2.095	0	0
<b>I alt</b>	<b>-662.055</b>	<b>-664.172</b>	<b>-2.117</b>	<b>-1.309.673</b>	<b>-1.179.658</b>
Renteindtægter:					
Bankrenter m.v.	4.674	0	-4.674	9.705	11.379
Kommanditister	150.000	125.840	-24.160	300.000	300.000
<b>I alt</b>	<b>154.674</b>	<b>125.840</b>	<b>-28.834</b>	<b>309.705</b>	<b>311.379</b>
<b>Nettorenter</b>	<b>-507.381</b>	<b>-538.332</b>	<b>-30.951</b>	<b>-999.968</b>	<b>-868.279</b>
<b>Resultat før værdiregulering</b>	<b>791.217</b>	<b>936.042</b>	<b>144.825</b>	<b>1.599.281</b>	<b>2.016.916</b>
Værdiregulering investeringsejendom	0	0	0	1.700.000	1.700.000
<b>Resultat</b>	<b>791.217</b>	<b>936.042</b>	<b>144.825</b>	<b>3.299.281</b>	<b>3.716.916</b>
<b>Perioderesultat/-budget pr. andel:</b>					
Resultat før renter og værdiregulering	1.066	1.210	144	2.134	2.369
Renteindtægter	127	103	-24	254	256
Renteudgifter	-544	-545	-1	-1.075	-969
<b>Skattemæssigt resultat før afskrivninger</b>	<b>649</b>	<b>768</b>	<b>119</b>	<b>1.313</b>	<b>1.656</b>

**K/S Eleonora**

September 2010

**Selskabets status pr. 30.06.2010 (kr.):**

	Regnskab 2010	Regnskab 2009	Ændring 01.01.10-30.06.10
<b>Aktiver</b>			
Ejendom	72.300.000	72.300.000	0
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>72.300.000</b>	<b>72.300.000</b>	<b>0</b>
Tilgodehavende kommanditister	10.432.196	10.926.235	-494.039
Øvrige tilgodehavender m.v.	678.425	451.899	226.526
Likvide beholdninger	605.569	594.200	11.369
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>11.716.190</b>	<b>11.972.334</b>	<b>-256.144</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>84.016.190</b>	<b>84.272.334</b>	<b>-256.144</b>
<b>Passiver</b>			
Kontant andel af stamkapital	121.800.000	121.800.000	0
Overført resultat	-88.332.214	-89.226.556	894.342
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>33.467.786</b>	<b>32.573.444</b>	<b>894.342</b>
Prioritetsgæld	47.252.959	48.297.288	-1.044.329
Lejedesposita	1.414.471	1.558.252	-143.781
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>48.667.430</b>	<b>49.855.540</b>	<b>-1.188.110</b>
Øvrige kreditorer m.v.	1.880.974	1.843.350	37.624
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.880.974</b>	<b>1.843.350</b>	<b>37.624</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>84.016.190</b>	<b>84.272.334</b>	<b>-256.144</b>