

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 30. september 2011

Halvårsmeddelelse

Af de efterfølgende sider fremgår regnskabet for perioden 1. januar til 30. juni 2011.

Periodens resultat udviser et overskud på 475.415 kr., hvilket er 149.469 kr. dårligere end budgetteret.

Den negative afvigelse skyldes primært inkassoomkostninger vedrørende No Cure / No Pay aftalen. Dette forhold er dog positivt, idet udgiften skyldes, at tilgodehavender hos kommanditisterne er nedbragt mere end forventet.

Salg af ejendommene

Salgsbestræbelser er i gang for ejendommene, men grundet det pressede ejendoms- og finansmarked er der fortsat begrænset interesse fra købere.

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 m². 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 m² 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 3 lagerlokaler på i alt ca. 1.500 m² ledige.

Af ejendommens samlede areal er ca. 77% udlejet.

Torvet, Hillerød

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

Finansielle forhold

Selskabets realkreditlån udgør pr. 30. juni 2011 i alt 45,1 mio. kr. Lånene er alle med årlig rentetilpasning.

Ordinær generalforsamling

Næste ordinære generalforsamling afholdes torsdag den 26. april 2012. Indkaldelsen vil blive udsendt medio april 2012.

Forlig i Albatros VII

Der er nu indgået forlig mellem Albatros VII og Difko i den tidligere omtalte sag. Efter sagen er forligt, har der været møde mellem Difkos administrative ledelse og bestyrelsesmedlemmer repræsenterende samtlige Albatros-selskaber. På mødet blev det aftalt, hvordan det fremadrettede samarbejde skulle gribes an. Der var enighed om flere tiltag for at forbedre samarbejdet, bl.a. vil der ske udskiftning af direktøren i selskaberne. Den nye direktør bliver Bendt Mortensen. Der vil senere blive orienteret om de øvrige aftalte ændringer.

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 2011	Budget 2012
Antal andele	1.218				
Rentesatser :					
DLR, opr. DKK 5.740.000				1,6824%	1,9500%
DLR, opr. DKK 2.240.000				1,6824%	1,9500%
DLR, opr. DKK 37.216.000				1,6824%	1,9500%
DLR, opr. DKK 4.556.000				1,6760%	1,9500%
Likviditet				0,5000%	0,5000%
Selskabets perioderesultat/-budget (kr.):					
	01.01.2011 - 30.06.2011			Budget 2011	Budget 2012
	Budget	Regnskab	Afvigelse		
Lejeindtægter	2.631.721	2.597.850	-33.871	5.284.034	5.477.456
Øvrige indtægter	0	18.600	18.600	0	0
Driftsomkostninger	-1.140.185	-1.143.724	-3.539	-2.213.295	-1.997.423
Nettoleje	1.491.536	1.472.726	-18.810	3.070.739	3.480.033
Administration	-426.411	-553.020	-126.609	-943.204	-965.174
Resultat før finansiering	1.065.125	919.706	-145.419	2.127.535	2.514.859
Renteudgifter:					
Bank	0	-7	-7	0	0
Prioritetsgæld	-592.526	-592.527	-1	-1.171.227	-1.231.482
Øvrige	0	-1.757	-1.757	0	0
I alt	-592.526	-594.291	-1.765	-1.171.227	-1.231.482
Renteindtægter:					
Bankrenter m.v.	2.285	0	-2.285	3.670	17
Kommanditister	150.000	150.000	0	300.000	300.000
I alt	152.285	150.000	-2.285	303.670	300.017
Nettorenter	-440.241	-444.291	-4.050	-867.557	-931.465
Resultat før værdiregulering	624.884	475.415	-149.469	1.259.978	1.583.394
Værdiregulering investeringsejendom	0	0	0	1.600.000	1.600.000
Resultat	624.884	475.415	-149.469	2.859.978	3.183.394
Perioderesultat/-budget pr. andel:					
Resultat før renter og værdiregulering	874	755	-119	1.747	2.065
Renteindtægter	125	123	-2	249	246
Renteudgifter	-486	-488	-2	-962	-1.011
Skattemæssigt resultat før afskrivninger	513	390	-123	1.034	1.300

Selskabets status pr. 30.06.2011 (kr.):

	Regnskab 2011	Regnskab 2010	Ændring 01.01.11-30.06.11
Aktiver			
Ejendom	67.500.000	67.500.000	0
Anlægsaktiver i alt	67.500.000	67.500.000	0
Tilgodehavende kommanditister	10.056.421	10.451.585	-395.164
Debitorer	136.443	39.361	97.082
Øvrige tilgodehavender m.v.	776.338	593.001	183.337
Likvide beholdninger	213.266	761.631	-548.365
Omsætningsaktiver i alt	11.182.468	11.845.578	-663.110
Aktiver i alt	78.682.468	79.345.578	-663.110
Passiver			
Kontant andel af stamkapital	121.800.000	121.800.000	0
Overført resultat	-91.505.362	-91.928.277	422.915
Egenkapital i alt	30.294.638	29.871.723	422.915
Prioritetsgæld	45.098.088	46.179.639	-1.081.551
Lejedesposita	1.412.812	1.374.081	38.731
Langfristede gældsforpligtelser i alt	46.510.900	47.553.720	-1.042.820
Øvrige kreditorer m.v.	1.876.930	1.920.135	-43.205
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.876.930	1.920.135	-43.205
Passiver i alt	78.682.468	79.345.578	-663.110