

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 28. september 2012

Halvårsmeddelelse

Af de efterfølgende sider fremgår regnskabet for perioden 1. januar til 30. juni 2012.

Periodens resultat udviser et overskud på 978.370 kr., hvilket er 498.977 kr. bedre end budgettet.

Den positive afvigelse skyldes primært færre driftsomkostninger, idet selskabet har fået refunderet ca. 200.000 kr. af tidligere års dækningsafgift. Derudover er der periodeforskydninger på vedligeholdelsesudgifter.

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, og bestyrelsen prioriterer i øjeblikket bestræbelserne på en refinansiering højest.

Ejendommens 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.

Der forhandles p.t. med potentiel køber af ejendommen.

Bådehavnsgade, København

Kontorlejemålet på 1.383 m² er 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. 900 m² ledige.

Af ejendommens samlede areal er ca. 82% udlejet.

Torvet, Hillerød

Et lejemål på 127 m² er opsagt til fraflytning ultimo 2012, og der er igangsat udlejningsbestræbelser på lejemålet.

Finansielle forhold

Selskabets realkreditlån udgør pr. 30. juni 2012 i alt 42,9 mio. kr. Lånene er alle med årlig rentetilpasning.

Bestyrelsen arbejder intens på at skaffe selskabet en refinansiering, der kan forbedre selskabets likviditetsmæssige situation.


Ordinær generalforsamling

Næste ordinære generalforsamling afholdes torsdag den 25. april 2013. Indkaldelsen vil blive udsendt medio april 2013.

Halvårsmeddelelsen giver ud over ovennævnte ikke anledning til bemærkninger.

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


Bendt Mortensen
Direktør


Kim Riis Poulsen
Formand

				Budget 2012	Budget 2013
Antal andele	1.218				
Rentesatser :					
DLR, opr. DKK 5.740.000				1,2791%	1,3800%
DLR, opr. DKK 2.240.000				1,2791%	1,3800%
DLR, opr. DKK 37.216.000				1,2791%	1,3800%
DLR, opr. DKK 4.556.000				1,2737%	1,3800%
Likviditet				0,5000%	0,5000%
Selskabets perioderesultat/-budget (kr.):					
	01.01.2012 - 30.06.2012			Budget 2012	Budget 2013
	Budget	Regnskab	Afvigelse		
Lejeindtægter	2.676.450	2.670.498	-5.952	5.388.821	5.558.631
Øvrige indtægter	0	14.680	14.680	0	0
Driftsomkostninger	-1.194.607	-715.291	479.316	-2.354.526	-1.721.411
Nettoleje	1.481.843	1.969.887	488.044	3.034.295	3.837.220
Administration	-420.847	-404.371	16.476	-952.075	-966.385
Resultat før finansiering	1.060.996	1.565.516	504.520	2.082.220	2.870.835
Renteudgifter:					
Prioritetsgæld	-584.552	-585.455	-903	-1.155.594	-1.135.254
Øvrige	0	-1.691	-1.691	0	-547
I alt	-584.552	-587.146	-2.594	-1.155.594	-1.135.801
Renteindtægter:					
Bankrenter m.v.	2.949	0	-2.949	4.428	0
I alt	2.949	0	-2.949	4.428	0
Nettorenter	-581.603	-587.146	-5.543	-1.151.166	-1.135.801
Resultat før værdiregulering	479.393	978.370	498.977	931.054	1.735.034
Resultat	479.393	978.370	498.977	931.054	1.735.034
Perioderesultat/-budget pr. andel:					
Resultat før renter og værdiregulering	871	1.285	414	1.710	2.357
Renteindtægter	2	0	-2	4	0
Renteudgifter	-480	-482	-2	-949	-933
Skattemæssigt resultat før afskrivninger	393	803	410	765	1.424

Selskabets status pr. 30.06.2012 (kr.):

	Regnskab 2012	Regnskab 2011	Ændring 01.01.12-30.06.12
Aktiver			
Ejendom	65.800.000	65.800.000	0
Anlægsaktiver i alt	65.800.000	65.800.000	0
Tilgodehavende kommanditister	7.213.508	7.221.122	-7.614
Debitorer	40.651	67.347	-26.696
Øvrige tilgodehavender m.v.	3.381	0	3.381
Likvide beholdninger	857.105	1.107.291	-250.186
Omsætningsaktiver i alt	8.114.645	8.395.760	-281.115
Aktiver i alt	73.914.645	74.195.760	-281.115
Passiver			
Kontant andel af stamkapital	121.800.000	121.800.000	0
Overført resultat	-94.382.492	-95.360.862	978.370
Egenkapital i alt	27.417.508	26.439.138	978.370
Prioritetsgæld	42.893.628	44.032.924	-1.139.296
Lejedeposita	1.525.958	1.335.981	189.977
Langfristede gældsforpligtelser i alt	44.419.586	45.368.905	-949.319
Kassekredit	0	0	0
Øvrige kreditorer m.v.	2.077.551	2.387.717	-310.166
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.077.551	2.387.717	-310.166
Passiver i alt	73.914.645	74.195.760	-281.115