

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

Vor ref.: HEF/suj

Dato: 12. april 2010

INDKALDELSE TIL GENERALFORSAMLING I K/S ELEONORA

Herved indkaldes til ordinær generalforsamling

torsdag den 29. april 2010 kl. 11.30 på
Hotel Comwell Kolding, Skovbrynet 1, Kolding

Generalforsamlingens dagsorden er følgende:

1. Valg af dirigent
2. Komplementarens beretning om selskabets virksomhed i det forløbne år
3. Forelæggelse af det reviderede årsregnskab til godkendelse
4. Beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af tab i henhold til regnskabet
5. Valg af tre personer, der indstilles udpeget til bestyrelsen for komplementaren
(Bestyrelsen indstiller til genvalg)
6. Eventuelle forslag fra kommanditisterne (vedlagt er forslag om salg af ejendommene)
7. Eventuelt

Du bedes venligst snarest muligt give Susanne Kjær Johnsen besked om, hvorvidt du kan deltage, således at svaret er os i hænde

senest den 21. april 2010.

Såfremt du er forhindret i at deltage i den ordinære generalforsamling den 29. april 2010, har du mulighed for at afgive fuldmagt.

VEND

Tilmelding eller afgivelse af fuldmagt til generalforsamlingen kan gives ved indsendelse af vedlagte tilmeldingsblanket. Tilmeldingsblanketten kan også returneres til os på fax nr. 96 10 53 65, att.: Susanne Kjær Johnsen, eller via mail suj@difko.dk.

Referat af generalforsamlingen vil blive offentliggjort på Difkos hjemmeside (www.difko.dk) ultimo maj 2010. Såfremt du ikke har mulighed for at anvende internettet, kan du ved henvendelse til Difko Administration A/S (Susanne Kjær Johnsen, tlf. 96 10 53 31) få tilsendt referatet.

Med venlig hilsen
Difko Administration A/S



Henning Foldager
Direktør



Kim Riis Poulsen
Formand

Til investorerne i
K/S Eleonora
(Erhvervsejendomme)

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 12. april 2010

Årsrapport 2009

Vi sender dig hermed årsrapport for 2009, budget samt likviditetsoversigt for K/S Eleonora. Derudover vedlægges indkaldelse til generalforsamling i K/S Eleonora samt tilmeldingsblanket til generalforsamlingen.

I årsrapporten kan du læse den detaljerede beretning om selskabets drift, resultat samt forventninger til fremtiden.

Overvejelser om salg af ejendomme

Der er til generalforsamlingen stillet forslag fra en kommanditist om salg af selskabets ejendomme.

Som tidligere lovet ville bestyrelsen uanset forslaget lægge op til en drøftelse heraf på generalforsamlingen i 2010, og til brug for vurdering af salg nu kontra fortsat drift kan oplyses følgende forventede økonomiske oplysninger (pr. anpart):

	Udlodning	Skat (forudsat laveste skatteprocent)	Nettoudlodning
Salg ultimo 2010	51.000 kr.	0 kr.	51.000 kr.
Fortsat drift	74.000 kr.	1.000 kr.	73.000 kr.

Ved fortsat drift er anført de samlede udlodninger og skattebetalinger i perioden 2010 – 2015.

Skatteberegningen forudsætter, at anparten er anskaffet på udbudstidspunktet.

Forudsætningerne for beregningerne er i øvrigt følgende:

Salg ultimo 2010

Ejendommene sælges ultimo 2010, og salgsprisen efter omkostninger svarer til de bogførte værdier pr. 31. december 2009, svarende til 72,3 mio. kr.

Fortsat drift

Selskabet fortsætter driften indtil ultimo 2015, og ejendommene sælges til en pris, der er ca. 14% eller 10,5 mio. kr. højere end den bogførte værdi ultimo 2009. Såfremt værdien af ejendommene ultimo 2015 kun svarer til den bogførte værdi ultimo 2009, vil udlodningen efter skat blive reduceret med ca. 12.000 kr. Det er endvidere forudsat, at ejendommene fastholdes udlejet i hele

perioden i samme omfang som ultimo 2009, og at selskabet derfor som budgetteret kan realisere et overskud af driften på 2 mio. kr. pr. år.

Det er bestyrelsens anbefaling, at det især set i lyset af den nuværende finanskriser, som også har ramt ejendomsmarkedet hårdt, vil være bedst at fortsætte den positive drift af selskabets ejendomme, indtil ejendomsmarkedet bliver mere gunstigt for sælger. Men bestyrelsen vil naturligvis undersøge salgsmuligheder nærmere, såfremt et klart flertal af kommanditisterne ønsker dette.

Et vigtigt argument for at fortsætte driften er ligeledes, at et salg ultimo 2010 til bogførte værdier vil medføre, at der fortsat resterer et uudnyttet skattemæssigt underskud på ca. 27.000 kr. pr. anpart. Dette underskud kan ikke overføres til anden indkomst og vil således være tabt. Sagt på en anden måde vil der kunne tjenes yderligere 27.000 kr. pr. anpart skattefrit, såfremt driften fortsættes, indtil det skattemæssige underskud er anvendt.

Skattemæssigt resultat pr. anpart

Det skattemæssige resultat efter afskrivninger udgør et underskud på 863 kr. pr. anpart for 2009. Beløbet tillægges underskud fra tidligere år til fremførelse.

Budget

Budgettet for de kommende år baseres på følgende væsentlige forudsætninger:

- Lejeindtægterne er budgetteret med udgangspunkt i de eksisterende lejekontrakter.
- Drifts- og vedligeholdelsesomkostningerne er afsat på grundlag af en konkret vurdering.

Selvangivelsen 2009

Det skattemæssige resultat pr. anpart fremgår af regnskabets sidste side samt af vedlagte bilag til brug for selvangivelsen.

Der vil fra Difko Administration A/S automatisk ske indberetning til skattemyndighederne af det skattemæssige resultat pr. anpart.

Generalforsamling i 2011

Det kan oplyses, at næste års generalforsamling er fastlagt til torsdag den 28. april 2011.

Hjemmeside

På Difkos hjemmeside – www.difko.dk – kan du finde yderligere information om selskabet, herunder beskrivelse af selskabets ejendomme. Gå ind under menupunktet "Ejendomme", vælg "Reference- og selskabsliste" og vælg derefter "K/S Eleonora".

Som tidligere meddelt har bestyrelsen besluttet, at bl.a. referater af generalforsamlinger samt halvårsmeddelelser kun offentliggøres på Difkos hjemmeside (www.difko.dk). Såfremt du ikke har mulighed for at anvende Internettet, kan du ved henvendelse til Difko Administration A/S (Susanne Johnsen, tlf. 96 10 53 31) få tilsendt referater og halvårsmeddelelser.

Med venlig hilsen

Komplementarselskabet Eleonora ApS



Henning Foldager

Direktør



Kim Riis Poulsen

Bestyrelsesformand

Til Eleonora,

25. januar 2010.

Vedr. Salg af selskabets ejendomme. Forslag til behandling på forårets generalforsamling.

Som anpartshaver i selskabet vil jeg foreslå, at selskabets ejendomme sættes til salg snarest muligt.

Der kan være mange meninger om, hvorvidt erhvervsejendomme skal sælges nu, eller om man skal vente nogle år og håbe på en bedre pris.

Min opfattelse er, at et salg nu og her vil være det bedste for os, blandt andet på grund af den lave rente, som en køber kan finansiere handelen med.

Endvidere vil der de følgende år komme mange ejendomme på markedet efter det store antal konkurser i kølvandet på finanskrisen.

Det er derfor vigtigt, at vi kommer i gang NU, og ikke venter.

Endelig er vores selskab ca. 20 år gammelt, og vi har vel alle en forventning om, at nu må det snart slutte. Det har aldrig været meningen at fortsætte i al evighed.

Albatros 2 besluttede på en ekstraordinær generalforsamling i december 2009 at sælge sine ejendomme.

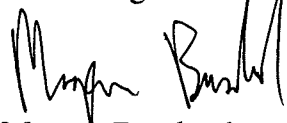
Ud af 600 anparter stemte 496 for et salg. Ingen stemte imod.

Det var altså et helt overvældende flertal for salg.

Jeg tror noget lignende gælder for alle Albatrosselskaberne. Anpartshaverne vil have deres penge fri nu til andre ting.

Kopi af mit brev bedes medsendt indkaldelsen til generalforsamlingen.

Med venlig hilsen



Mogens Buschard
Hestkøb Vænge 41
3460 Birkerød.
Tlf. 45810507.
buschard@mail.dk

**Budget/regnskab
K/S Eleonora
Erhvervsejendomme**

26.03.2010

Budget 2009	Regnskab 2009	Afvigelse	Budget 2010	Budget 2011
----------------	------------------	-----------	----------------	----------------

SELSKABETS RESULTAT/BUDGET (TKR):

Antal andele	1.218				
Likviditet	1,00%				
Lejeindtægter	6.322	6.105	-217	5.849	5.984
Driftsomkostninger	-2.620	-2.336	284	-2.338	-2.167
Nettoleje	3.702	3.769	67	3.511	3.817
Administration	-857	-1.203	-346	-911	-933
RESULTAT FØR RENTER	2.845	2.566	-279	2.600	2.884
Renteudgifter:					
Prioritetsgæld	-3.062	-3.062	0	-1.310	-1.180
Diverse	0	-36	-36	0	0
I alt	-3.062	-3.098	-36	-1.310	-1.180
Renteindtægter:					
Kommanditister	280	2.589	2.309	300	300
Bankrenter m.v.	20	12	-8	10	11
I alt	300	2.601	2.301	310	311
NETTORENTER	-2.762	-497	2.265	-1.000	-868
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER	83	2.069	1.986	1.600	2.016
Værdiregulering af ejendomme	1.500	2.499	999	1.700	1.700
Ekstraordinære poster	0	-67	-67	0	0
ÅRETS RESULTAT	1.583	4.501	2.918	3.300	3.716
Ejendomme ultimo	71.600	72.300	700	74.000	75.700
Likviditet ultimo	408	594	186	595	974
Investortilgodehavende ultimo	9.591	10.926	1.335	10.426	9.926
Prioritetsgæld ultimo	48.596	48.297	-299	46.199	44.061
Egenkapital ultimo	29.760	32.573	2.813	35.873	39.590

RESULTAT/BUDGET DKK PR. ANDEL:

Resultat før renter og afskrivninger	2.335	2.691	356	2.135	2.368
Renteindtægter	246	2.167	1.921	254	256
Renteudgifter	-2.514	-2.543	-29	-1.075	-969
Skattemæssige reguleringer	0	0	0	0	0
Skattemæssigt resultat før afskrivninger	67	2.315	2.248	1.314	1.655
Skattemæssige afskrivninger	-2.961	-3.178	-217	-2.964	-2.964
Skattemæssigt resultat før overført underskud	-2.894	-863	2.031	-1.650	-1.309
Overført underskud til næste år	2.894	863	-2.031	1.650	1.309
SKATTEMÆSSIGT RESULTAT	0	0	0	0	0
Underskudssaldo	-57.212	-55.178		-56.828	-58.137

Endvidere henvises til vedlagte oversigt over drift og likviditet.

Oversigt drift og likviditet

K/S Eleonora

Erhvervsjendomme

26.03.2010

Nedenstående oversigt viser selskabets realiserede drift og likviditet pr. anpart til dato. I oversigten kan De også læse budgettal frem til 2014.

Oversigten er baseret på en investor, der kun har 1 anpart i dette selskab, og som har indbetalt kontant.

Drift og likviditet pr. anpart (DKK):

*=realiseret	Andel af resultat før afskrivning	Skattemæssige afskrivninger	Skattemæssigt resultat	Skat besparelse (+) betaling (-)	Kontant indskud (-) /udbetalinger (+)	Likviditet pr. år	Akkumuleret likviditet
*1990	-1.547	-4.318	0	0	-3.200	-3.200	-3.200
*1991	-2.587	-4.318	0	0	-2.600	-2.600	-5.800
*1992	-4.796	0	0	0	-2.600	-2.600	-8.400
*1993	-8.384	0	0	0	-2.600	-2.600	-11.000
*1994	-3.448	0	0	0	-7.100	-7.100	-18.100
*1995	-4.788	0	0	0	-2.600	-2.600	-20.700
*1996	7.105	-1.116	0	0	-4.070	-4.070	-24.770
*1997	-2.034	-1.116	0	0	-5.540	-5.540	-30.310
*1998	692	-1.116	0	0	-5.540	-5.540	-35.850
*1999	-4.201	-3.764	0	0	-32.995	-32.995	-68.845
*2000	-2.264	-3.975	0	0	-31.155	-31.155	-100.000
*2001	-511	-3.975	0	0	0	0	-100.000
*2002	1.859	-3.975	0	0	0	0	-100.000
*2003	5.126	-3.975	0	0	0	0	-100.000
*2004	2.117	-3.572	0	0	0	0	-100.000
*2005	3.742	-4.096	0	0	0	0	-100.000
*2006	4.577	-2.847	0	0	0	0	-100.000
*2007	3.913	-3.709	0	0	0	0	-100.000
*2008	-36	-2.981	0	0	0	0	-100.000
*2009	2.315	-3.178	-2	0	0	0	-100.000
2010	1.314	-2.964	0	0	0	0	-100.000
2011	1.655	-2.964	0	0	0	0	-100.000
2012	1.590	-2.964	0	0	0	0	-100.000
2013	1.553	-2.964	0	0	0	0	-100.000
2014	1.573	-2.964	0	0	0	0	-100.000

Til den akkumulerede likviditet skal der tillægges den indre værdi med fradrag af eventuel skat. Den indre værdi før skat udgør i henhold til budgettet kr. 44.193 pr. 31. december 2014.

Den akkumulerede likviditet er ikke et udtryk for det endelige resultat af investeringen. Det endelige resultat vil afhænge af hvor mange investorer, der indbetaler til selskabet, samt hvilken salgspris der kan opnås for selskabets ejendomme.