

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: 11. april 2011

INDKALDELSE TIL GENERALFORSAMLING I K/S ELEONORA

Herved indkaldes til ordinær generalforsamling

torsdag den 28. april 2011 kl. 11.00 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
7. Status vedr. samarbejdet med Difko
8. Eventuelt

Det bemærkes, at komplementaren iht. vedtægternes §8.8 ikke har modtaget forslag fra kommanditister til behandling på den ordinære generalforsamling.

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 2011.

VEND

Såfremt du er forhindret i at deltage i den ordinære generalforsamling den 28. april 2011, har du mulighed for at afgive fuldmagt.

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 00, att.: Susanne Kjær Johnsen, eller via mail gf@difko.dk.

Referat af generalforsamlingen vil blive offentliggjort på Difkos hjemmeside (www.difko.dk) ultimo maj 2011. 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 11. april 2011

Årsrapport 2010

Vi sender dig hermed årsrapport for 2010, 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.

Status på salg af ejendomme

Selskabet igangsatte i efteråret salgsbestrebelse på selskabets ejendomme. På nuværende tidspunkt har der ikke været potentielle købere til nogen af ejendommene.

Skattemæssigt resultat pr. anpart

Det skattemæssige resultat efter afskrivninger udgør et underskud på 1.132 kr. pr. anpart for 2010. 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 2010

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 2012

Det kan oplyses, at næste års generalforsamling forventes afholdt torsdag den 26. april 2012.

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

Budget/regnskab
K/S Eleonora
Erhvervsejendomme

28.04.2011

Budget 2010	Regnskab 2010	Afvigelse	Budget 2011	Budget 2012
----------------	------------------	-----------	----------------	----------------

SELSKABETS RESULTAT/BUDGET (TKR):

Antal andele	1.218				
Likviditet	0,50%				0,50%
Lejeindtægter	5.849	5.735	-114	5.284	5.477
Driftsomkostninger	-2.338	-1.849	489	-2.213	-1.997
Nettleje	3.511	3.886	375	3.071	3.480
Administration	-911	-1.153	-242	-943	-965
RESULTAT FØR RENTER	2.600	2.733	133	2.128	2.515
Renteudgifter:					
Prioritetsgæld	-1.310	-1.310	0	-1.171	-1.231
Diverse	0	-4	-4	0	0
I alt	-1.310	-1.314	-4	-1.171	-1.231
Renteindtægter:					
Kommanditister	300	345	45	300	300
Bankrenter m.v.	10	84	74	4	0
I alt	310	429	119	304	300
NETTORENTER	-1.000	-885	115	-868	-931
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER	1.600	1.848	248	1.260	1.584
Værdiregulering af ejendomme	1.700	-4.781	-6.481	1.600	1.600
Ekstraordinære poster	0	342	342	0	0
ÅRETS RESULTAT	3.300	-2.591	-5.891	2.860	3.184
Ejendomme ultimo	74.000	67.500	-6.500	69.100	70.700
Likviditet ultimo	595	762	167	-125	-719
Investortilgodehavende ultimo	10.426	10.452	26	10.452	10.452
Prioritetsgæld ultimo	46.199	46.180	-19	44.033	41.855
Egenkapital ultimo	35.873	29.872	-6.001	32.732	35.915

RESULTAT/BUDGET DKK PR. ANDEL:

Resultat før renter og afskrivninger	2.135	2.521	386	1.747	2.065
Renteindtægter	254	389	135	249	246
Renteudgifter	-1.075	-1.078	-3	-962	-1.011
Skattemæssige reguleringer	0	0	0	0	0
Skattemæssigt resultat før afskrivninger	1.314	1.832	518	1.034	1.300
Skattemæssige afskrivninger	-2.964	-2.964	0	-2.964	-2.964
Skattemæssigt resultat før overført underskud	-1.650	-1.132	518	-1.930	-1.664
Overført underskud til næste år	1.650	1.132	-518	1.930	1.664
SKATTEMÆSSIGT RESULTAT	0	0	0	0	0
Underskudssaldo	-56.828	-56.310		-58.240	-59.903

Endvidere henvises til vedlagte oversigt over drift og likviditet.

Oversigt drift og likviditet

K/S Eleonora

Erhvervsjendomme

28.04.2011

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	0	0	0	0	-100.000
*2010	1.832	-2.964	-4	0	0	0	-100.000
2011	1.034	-2.964	0	0	0	0	-100.000
2012	1.300	-2.964	0	0	0	0	-100.000
2013	1.151	-2.964	0	0	0	0	-100.000
2014	1.192	-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. 36.872 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.