

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.: BEM/suj

Dato: 2. april 2012

INDKALDELSE TIL GENERALFORSAMLING I K/S ELEONORA

Herved indkaldes til ordinær generalforsamling

torsdag den 26. april 2012 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. 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 19. april 2012.

VEND

Såfremt du er forhindret i at deltage i den ordinære generalforsamling den 26. 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 2012. 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



Bendt Mortensen
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. BEM/suj

Dato 2. april 2012

Årsrapport 2011

Vi sender dig hermed årsrapport for 2011, 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 2010 salgsbestræbelser 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 1.841 kr. pr. anpart for 2011. Underskuddet fremføres til modregning i kommende års overskud.

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 2011

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 2013

Det kan oplyses, at næste års generalforsamling forventes afholdt torsdag den 25. april 2013.

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


Bendt Mortensen
Direktør


Kim Riis Poulsen
Bestyrelsesformand

Budget/regnskab
K/S Eleonora
Erhvervsejendomme

02.04.2012

Budget	Regnskab		Budget	Budget
2011	2011	Afvigelse	2012	2013

SELSKABETS RESULTAT/BUDGET (TKR):

Antal andele	1.218				
Likviditet	0,50% 0,50%				
Lejeindtægter	5.284	5.061	-223	5.389	5.559
Driftsomkostninger	-2.213	-2.167	46	-2.355	-1.721
Nettoleje	3.071	2.894	-177	3.034	3.838
Administration	-943	-1.066	-123	-952	-966
RESULTAT FØR RENTER	2.128	1.828	-300	2.082	2.872
Renteudgifter:					
Prioritetsgæld	-1.171	-1.232	-61	-1.156	-1.135
Diverse	0	-3	-3	0	0
I alt	-1.171	-1.235	-64	-1.156	-1.135
Renteindtægter:					
Kommanditister	300	438	138	0	0
Bankrenter m.v.	3	77	74	4	-1
I alt	303	515	212	4	-1
NETTORENTER	-868	-720	148	-1.151	-1.136
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER	1.260	1.108	-152	931	1.736
Værdiregulering af ejendomme	1.600	-1.726	-3.326	100	100
Ekstraordinære poster	0	-2.762	-2.762	0	-2.763
ÅRETS RESULTAT	2.860	-3.380	-6.240	1.031	-927
Ejendomme ultimo	69.100	65.800	-3.300	65.900	66.000
Likviditet ultimo	-125	1.107	1.232	-248	-847
Investortilgodehavende ultimo	10.452	7.221	-3.231	7.221	7.221
Prioritetsgæld ultimo	44.033	44.033	0	41.747	39.413
Egenkapital ultimo	32.732	26.439	-6.293	27.470	29.305

RESULTAT/BUDGET DKK PR. ANDEL:

Resultat før renter og afskrivninger	1.747	1.678	-69	1.709	2.358
Renteindtægter	249	455	206	4	0
Renteudgifter	-962	-1.014	-52	-949	-932
Skattemæssige reguleringer	0	4	4	0	0
Skattemæssigt resultat før afskrivninger	1.034	1.123	89	764	1.426
Skattemæssige afskrivninger	-2.964	-2.964	0	-2.964	-2.964
Skattemæssigt resultat før overført underskud	-1.930	-1.841	89	-2.200	-1.538
Overført underskud til næste år	1.930	1.841	-89	2.200	1.538
SKATTEMÆSSIGT RESULTAT	0	0	0	0	0
Underskudssaldo	-58.240	-58.151		-60.351	-61.889

Endvidere henvises til vedlagte oversigt over drift og likviditet.

Oversigt drift og likviditet

K/S Eleonora

Erhvervsjendomme

02.04.2012

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	0	0	0	0	-100.000
2011	1.123	-2.964	0	0	0	0	-100.000
2012	764	-2.964	0	0	0	0	-100.000
2013	1.425	-2.964	0	0	0	0	-100.000
2014	1.599	-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. 27.731 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.