

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. THY/CHR

Dato 6. oktober 2014

Halvårsmeddelelse

Halvårsregnskabet for perioden 1. januar til 30. juni 2014 fremgår af de efterfølgende sider.

Periodens resultat udviser et overskud før værdiregulering på TDKK 532 og efter værdiregulering et overskud på TDKK 1.282. Værdireguleringen er en konsekvens af salget af ejendommen Bogensevej pr. 15. august 2014. Ejendommen var ved salget fuldt udlejet og salgsprisen blev TDKK 5.050.

Ejendommens driftsresultat - nettolejen - er for halvåret TDKK 160 under budget, hvilket skyldes afskrivning af en lejerrestance. Nettolejen udgjorde i halvåret et afkast af anlægsaktiverne på 3,9% (7,8% p. a.).

Før værdiregulering er primo egenkapitalen, på grund af den lave rente i halvåret, forrentet med 8,0% (16,0 % p.a.).

På ejendommen Bådehavnsvej er varmesystemet renoveret med nye varmemålere til sikring af en pålidelig fordeling af den samlede varmeomkostning. Der er i halvåret kun udlejet mindre arealer. Der er 1.646 m² tomgang, svarende til 12,5% målt på lejen.

På ejendommen Torvet 1K er et erhvervslejemål konverteret og renoveret til bolig og udlejet. Butikslejemålet i stue og kælder er fortsat ledigt. Der er i markedet interesse for køb af ejendommen.

Administrationsomkostninger er TDKK 278 over budget. Dette skyldes primært frikøb af inkasoomkostninger, som spares i fremtiden, samt omkostninger til advokatassistance vedrørende tvist med selskabets tidligere bestyrelsesmedlemmer og advokat. Endvidere har regnskabsafslutningen 2013 være dyrere end påregnet og en del af momsens på administration har ikke været fradragsberettiget som forudsat.

Indbetalinger på kommanditistrestancer forløber på samme niveau som hidtil. Indbetalingerne er i halvåret alene bogført i balancen som en reduktion i tilgodehavende hos kommanditister. Dette tilgodehavende udgør nu regnskabsmæssigt TDKK 1.732. Beløbet vil blive værditestet i forbindelse med årsregnskabet.

Selskabets prioritetsgæld er i halvåret afdraget med TDKK 1.254 og udgør herefter MDKK 38,0. Gælden skal rentefastsættes pr. 1. januar 2015, forventeligt som F3 for Bådehavnsvej og med helt korte renter for de to øvrige ejendomme.

Likviditeten er i halvåret forringet med TDKK 499 til TDKK 1.769. Næste halvårs forventede likviditetstræk er afdækket gennem provenuet fra salget af Bogensevej.

Halvårsregnskabet giver herudover ikke anledning til bemærkninger.

Selskabets generalforsamling er planlagt til torsdag den 30. april 2015.

Med venlig hilsen

K/S Eleonora

v/Komplementarselskabet Eleonora ApS

Thyge C. D. Hansen
Direktør

Knud Erik Rasmussen
Formand

				Budget 2014	Budget 2015
Antal andele	1.218				
Rentesatser :					
DLR, opr. DKK 5.740.000				0,4200%	1,4500%
DLR, opr. DKK 2.240.000				0,4200%	1,4500%
DLR, opr. DKK 37.216.000				0,4200%	1,5000%
DLR, opr. DKK 4.556.000				0,4200%	1,5000%
Likviditet				0,5000%	0,5000%
Selskabets perioderesultat/-budget (kr.):					
	01.01.2014 - 30.06.2014			Budget 2014	Budget 2015
	Budget	Regnskab	Afvigelse		
Lejeindtægter	2.715.230	2.503.318	-211.912	5.456.311	5.590.200
Driftsomkostninger	-752.523	-700.743	51.780	-1.577.942	-1.327.083
Nettoleje	1.962.707	1.802.575	-160.132	3.878.369	4.263.117
Administration	-642.219	-920.680	-278.461	-1.173.740	-1.038.942
Resultat før finansiering	1.320.488	881.895	-438.593	2.704.629	3.224.175
Renteudgifter:					
Prioritetsgæld	-372.072	-346.144	25.928	-732.253	-967.474
Øvrige	6.306	-3.360	-9.666	12.217	10.679
I alt	-365.766	-349.504	16.262	-720.036	-956.795
Regulering og tab, Kommanditister	0	0	0	0	0
Nettorenter	-365.766	-349.504	16.262	-720.036	-956.795
Resultat før værdiregulering	954.722	532.391	-422.331	1.984.593	2.267.380
Værdiregulering investeringsejendom	0	750.000	750.000	0	0
Resultat	954.722	1.282.391	327.669	1.984.593	2.267.380
Perioderesultat/-budget pr. andel:					
Resultat før renter og værdiregulering	1.084	724	-360	2.221	2.647
Renteudgifter	-300	-287	13	-591	-786
Skattemæssigt resultat før afskrivninger	784	437	-347	1.630	1.861

Selskabets status pr. 30.06.2014 (kr.):

	Regnskab 2014	Regnskab 2013	Ændring 01.01.14-30.06.14
Aktiver			
Ejendom	46.450.000	45.700.000	750.000
Anlægsaktiver i alt	46.450.000	45.700.000	750.000
Tilgodehavende kommanditister	1.732.353	2.179.850	-447.497
Debitorer	16.451	294.659	-278.208
Øvrige tilgodehavender m.v.	548.866	64.611	484.255
Likvide beholdninger	1.768.855	2.268.005	-499.150
Omsætningsaktiver i alt	4.066.525	4.807.125	-740.600
Aktiver i alt	50.516.525	50.507.125	9.400
Passiver			
Kontant andel af stamkapital	121.800.000	121.800.000	0
Overført resultat	-114.502.549	-115.784.940	1.282.391
Køb/Salg egne anparter, netto	592.000	607.500	-15.500
Egenkapital i alt	7.889.451	6.622.560	1.266.891
Prioritetsgæld	37.987.850	39.242.051	-1.254.201
Lejedesposita	1.547.313	1.563.946	-16.633
Langfristede gældsforpligtelser i alt	39.535.163	40.805.997	-1.270.834
Kassekredit	0	0	0
Øvrige kreditorer m.v.	3.091.911	3.078.568	13.343
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.091.911	3.078.568	13.343
Passiver i alt	50.516.525	50.507.125	9.400