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 27. september 2010

Til investorerne i
K/S Albatros VII

Halvårsmeddelelse

Af de efterfølgende sider fremgår regnskabet for perioden 1. januar til 30. juni 2010.

Periodens resultat udviser et overskud på 1.627.026 kr., hvilket er 221.346 kr. bedre end budgetteret.

Den positive afvigelse skyldes dels færre driftsudgifter, dels større rentetilskrivning på tilgodehavender hos kommanditister.

Salg af ejendommene
På den ordinære generalforsamling i april 2010 blev det besluttet at undersøge mulighederne for salg af ejendommene. Bestyrelsen har efterfølgende bedt to mæglere komme med oplæg til salgsprocessen, og Sadolin | Albæk har nu fået overdraget salgsopgaven – foreløbig indtil 31. december 2010.

Bestyrelsen anser det ikke for sandsynligt, at ejendommene sælges i indeværende år.

Ejendommenes drift og udlejning

Enghavevej 9 A+B og 11, Vejle
Alle butikslejemål er udlejet.

Der er ca. 800 m² kontorlokaler ledige. Af hele ejendommen er ca. 85 % udlejet.

Fabriksvej 11 A+D / Gunnar Clausensvej, Viby
Der er to lejemål på i alt ca. 1.100 m² ledigt. Herudover er et lejemål på i alt ca. 400 m² opsagt til fraflytning ultimo januar 2011. Af hele ejendommen er ca. 85% udlejet.

Finansielle forhold
Prioritetsgælden udgør pr. 30. juni 2010 44,1 mio. kr.

Ordinær generalforsamling
Næste ordinære generalforsamling afholdes torsdag den 28. april 2011. Indkaldelsen vil blive udsendt medio april 2011.

Halvårsmeddelelsen giver ud over ovennævnte ikke anledning til bemærkninger.

Med venlig hilsen
For K/S Albatros VII
v/Komplementarselskabet Albatros VII ApS

Henning Foldager	Kim Riis Poulsen
Direktør	Formand

DIFKO

K/S Albatros VII

September 2010

		Budget 2010	Budget 2011
Antal andele	900		
Rentesatser :			
Træk på kassekredit		3,0000%	3,0000%
Likviditet		3,0000%	3,0000%

Selskabets perioderesultat/-budget (kr.):

	01.01.2010 - 30.06.2010			Budget	Budget
	Budget	Regnskab	Afvigelse	2010	2011
Lejeindtægter	3.533.987	3.475.237	-58.750	7.063.597	7.255.703
Driftsomkostninger	-908.650	-753.186	155.464	-1.738.052	-1.838.242
Nettoleje	**2.625.337**	**2.722.051**	**96.714**	**5.325.545**	**5.417.461**
Administration	-303.713	-339.557	-35.844	-732.238	-745.697
Resultat før finansiering	**2.321.624**	**2.382.494**	**60.870**	**4.593.307**	**4.671.764**
Renteudgifter:					
Prioritetsgæld	-1.045.734	-1.045.723	11	-2.069.987	-1.982.226
Øvrige	0	-1.064	-1.064	0	0
I alt	**-1.045.734**	**-1.046.787**	**-1.053**	**-2.069.987**	**-1.982.226**
Renteindtægter:					
Bankrenter m.v.	14.431	0	-14.431	31.107	38.896
Kommanditister	124.740	299.840	175.100	249.480	249.480
Øvrige renteindtægter	0	860	860	0	0
I alt	**139.171**	**300.700**	**161.529**	**280.587**	**288.376**
Nettorenter	**-906.563**	**-746.087**	**160.476**	**-1.789.400**	**-1.693.850**
Resultat før værdiregulering	**1.415.061**	**1.636.407**	**221.346**	**2.803.907**	**2.977.914**
Værdiregulering investeringsejendom	0	0	0	2.177.000	2.177.000
Regulering og tab, kommanditisttilgodeh	0	9.381	9.381	0	0
Resultat	**1.415.061**	**1.627.026**	**221.346**	**4.980.907**	**5.154.914**

Perioderesultat/-budget pr. andel:

Resultat før renter og værdiregulering	2.580	2.647	67	5.104	5.191
Renteindtægter	155	334	179	312	320
Renteudgifter	-1.162	-1.163	-1	-2.300	-2.202
Skattemæssigt resultat før afskrivninger	**1.573**	**1.818**	**245**	**3.116**	**3.309**

K/S Albatros VII

September 2010

Selskabets status pr. 30.06.2010 (kr.):

	Regnskab 2010	Regnskab 2009	Ændring 01.01.10-30.06.10
Aktiver			
Ejendom	80.200.001	80.200.001	0
Anlægsaktiver i alt	**80.200.001**	**80.200.001**	**0**
Tilgodehavende kommanditister	4.491.787	4.368.024	123.763
Debitorer	0	-20.397	20.397
Øvrige tilgodehavender m.v.	0	25.391	-25.391
Likvide beholdninger	3.746.395	3.264.380	482.015
Omsætningsaktiver i alt	**8.238.182**	**7.637.398**	**600.784**
Aktiver i alt	**88.438.183**	**87.837.399**	**600.784**
Passiver			
Kontant andel af stamkapital	57.852.000	57.852.000	0
Overført resultat	-23.207.789	-24.834.815	1.627.026
Egenkapital i alt	**34.644.211**	**33.017.185**	**1.627.026**
Prioritetsgæld	44.097.264	44.980.066	-882.802
Lejedeposita	911.606	881.874	29.732
Langfristede gældsforpligtelser i alt	**45.008.870**	**45.861.940**	**-853.070**
Kommanditistindskud opkr. uden for hæftelse	7.892.376	7.892.376	0
Øvrige kreditorer m.v.	892.726	1.065.898	-173.172
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**8.785.102**	**8.958.274**	**-173.172**
Passiver i alt	**88.438.183**	**87.837.399**	**600.784**