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 30. september 2011

Til investorerne i
K/S Albatros VII

Halvårsmeddelelse

Af de efterfølgende sider fremgår regnskabet for perioden 1. januar til 30. juni 2011.

Periodens resultat udviser et overskud på 871.114 kr., hvilket er 623.760 kr. bedre end budgetteret.

Den positive afvigelse skyldes væsentligst, at ejendommen i Vejle var budgetteret solgt pr. 1. april 2011. Da dette salg først forventes gennemført pr. 1. oktober 2011 har selskabet haft driftsindtægterne på ejendommen hele 1. halvår.

Stigningen i administrationsomkostninger skyldes væsentligst advokatomkostninger i forbindelse med genforhandling af lejekontrakt, salg af ejendommen i Vejle og forhandlinger med administrator om erstatning.

Salg af ejendommene
Der er nu indgået aftale om salg af ejendommen i Vejle med overtagelse pr. 1. oktober 2011. Køber har fået accept fra långiver på overtagelse af eksisterende realkreditlån i ejendommen, hvorfor salget forventes gennemført.

Salgsprisen er aftalt til 52,75 mio. kr. Af salgsprisen har Albatros VII forpligtet sig til at anvende 2 mio. kr. til ombygning af Bowl'n'Funs lejemål i ejendommen.

De forventede tilbagebetalinger til investorerne vil ske, når der er sket endelig tingslysning af salget, hvilket forventes at ske inden årets udgang. Der vil først ske udlodning af de beløb, som er indbetalt uden for resthæftelsen.

Salgsbestræbelserne på ejendommen i Viby fortsætter, men krisen på ejendomsmarkedet og dårlige lånemuligheder vanskeliggør salg, og bestyrelsen forventer ikke, at ejendommen 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 tre lejemål på i alt ca. 1.000 m² ledigt. Af hele ejendommen er ca. 87% udlejet.

Finansielle forhold
Prioritetsgælden udgør pr. 30. juni 2011 41,9 mio. kr.

Ordinær generalforsamling
Næste ordinære generalforsamling afholdes torsdag den 26. april 2012. Indkaldelsen vil blive udsendt medio april 2012.

Forlig i Albatros VII
Der er nu indgået forlig mellem Albatros VII og Difko Administration - et forlig som indebærer, at Difko til Albatros VII betaler 500.000 kr. i erstatning. 250.000 kr. er afregnet kontant, mens de sidste 250.000 kr. afregnes som en modregning i likvidationshonoraret ved selskabets ophør. Ved ophør inden for de første 3 år vil modregning ske krone for krone. Skulle selskabet mod forventning ikke være likvideret om 3 år, vil der blive tillagt det normale nettoprisindeks. Aftalen indebærer også, at Difko ikke oppebærer honorar for den lejekontrakt, som advokat Torben Brøgger og formanden for selskabet fik indgået med hovedlejeren. Endvidere indebærer aftalen, at Difko ikke får honorar for det arbejde, der er ydet i forbindelse med salget af Enghavecentret i Vejle.

Efter forligets indgåelse har der været møde mellem Difkos administrative ledelse og bestyrelsesmedlemmer repræsenterende samtlige Albatros-selskaber. På mødet blev det aftalt, hvordan det fremadrettede samarbejde skulle gribes an. Der var enighed om flere tiltag for at forbedre samarbejdet, bl.a. vil der ske udskiftning af direktøren i selskaberne. Den nye direktør bliver Bendt Mortensen.

På en af de bestyrelsesposter, som Difko har i bestyrelsen, vil der ske udskiftning, såfremt dette ønskes af de investorvalgte bestyrelsesmedlemmer. Der skabes hermed mulighed for, at en professionel ejendomsudvikler kan indtræde i bestyrelsen.

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 2011

		Budget 2011	Budget 2012
Antal andele	900		
Rentesatser :			
Træk på kassekredit		3,0000%	3,0000%
Likviditet		3,0000%	3,0000%

Selskabets perioderesultat/-budget (kr.):

	01.01.2011 - 30.06.2011			Budget	Budget
	Budget	Regnskab	Afvigelse	2011	2012
Lejeindtægter	2.299.673	3.428.535	1.128.862	3.734.377	2.931.912
Driftsomkostninger	-778.300	-672.647	105.653	-1.207.917	-527.959
Nettoleje	**1.521.373**	**2.755.888**	**1.234.515**	**2.526.460**	**2.403.953**
Administration	-339.945	-967.806	-627.861	-807.196	-821.927
Resultat før finansiering	**1.181.428**	**1.788.082**	**606.654**	**1.719.264**	**1.582.026**
Renteudgifter:					
Prioritetsgæld	-1.033.374	-1.028.158	5.216	-1.349.089	-329.568
Øvrige	0	-7.557	-7.557	0	0
I alt	**-1.033.374**	**-1.035.715**	**-2.341**	**-1.349.089**	**-329.568**
Renteindtægter:					
Bankrenter m.v.	0	0	0	87.821	23.574
Kommanditister	99.300	118.747	19.447	198.600	198.600
I alt	**99.300**	**118.747**	**19.447**	**286.421**	**222.174**
Nettorenter	**-934.074**	**-916.968**	**17.106**	**-1.062.668**	**-107.394**
Resultat før værdiregulering	**247.354**	**871.114**	**623.760**	**656.596**	**1.474.632**
Værdiregulering investeringsejendom	0	0	0	1.174.274	0
Resultat	**247.354**	**871.114**	**623.760**	**1.830.870**	**1.474.632**

Perioderesultat/-budget pr. andel:

Resultat før renter og værdiregulering	1.313	1.987	674	1.910	1.758
Renteindtægter	110	132	22	318	247
Renteudgifter	-1.148	-1.151	-3	-1.499	-366
Skattemæssigt resultat før afskrivninger	**275**	**968**	**693**	**729**	**1.639**

K/S Albatros VII

September 2011

Selskabets status pr. 30.06.2011 (kr.):

	Regnskab 2011	Regnskab 2010	Ændring 01.01.11-30.06.11
Aktiver			
Ejendom	80.507.982	79.200.000	1.307.982
Anlægsaktiver i alt	**80.507.982**	**79.200.000**	**1.307.982**
Tilgodehavende kommanditister	3.842.638	3.883.806	-41.168
Øvrige tilgodehavender m.v.	12.296	102.095	-89.799
Likvide beholdninger	3.137.615	4.724.344	-1.586.729
Omsætningsaktiver i alt	**6.992.549**	**8.710.245**	**-1.717.696**
Aktiver i alt	**87.500.531**	**87.910.245**	**-409.714**
Passiver			
Kontant andel af stamkapital	57.852.000	57.852.000	0
Overført resultat	-21.828.573	-22.699.687	871.114
Egenkapital i alt	**36.023.427**	**35.152.313**	**871.114**
Prioritetsgæld	41.894.187	42.815.011	-920.824
Lejedeposita	969.064	895.274	73.790
Langfristede gældsforpligtelser i alt	**42.863.251**	**43.710.285**	**-847.034**
Kommanditistindskud opkr. uden for hæftelse	7.892.376	7.892.376	0
Øvrige kreditorer m.v.	721.477	1.155.271	-433.794
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**8.613.853**	**9.047.647**	**-433.794**
Passiver i alt	**87.500.531**	**87.910.245**	**-409.714**