

Management-rapport – IV. kvartal 2011

Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

Aktuel situation og udvikling:

K/S Hamburger Str., Perleberg

lejerforhold:

Ejeren af naboejendommen har igen fornyet sit tilbud om "sammenslutning" af de områder hvor vi har adskilt grunden med hegnet og understreget, at han er villig til at betale det tidligere nævnte beløb på € 15.000,00 som kompensation. Vi mener dog fortsat ikke, at det på langt sigt vil gavne ejendommen, hvis p-pladsen og adgang også servicerer naboejendommen. Vi vil derfor anbefale, at tilbuddet afvises.

Vi har i efteråret modtaget de endelige kontrakter på opsætning af reklameskiltene og i mellemtiden er der også givet byggetilladelse fra myndighederne. Skiltene vil blive opsat i januar/februar 2012 og lejebetalingen til kommanditselskabet påbegyndes i foråret.

Huslejen fra lejer modtages fortsat punktligt.

ejendommen:

Ejendommene er stort set i fin stand og uden større vedligeholdelsesmæssige problemer.

eventuelt salg af ejendommen:

Salgsbestræbelserne i efteråret har ikke resulteret i konkrete forhandlinger, hvilket til dels skyldtes et finansierings afslag for den ene potentielle købers velkommende og formentlig manglende seriøs interesse ved den anden.

Vi har tilbudt ejendommen, sammen med udvidelsesprojektet, til en russisk investor, som også har bekræftet seriøs interesse. Men denne investor har lige købt 2 andre ejendomme og er også i forhandling om flere nye markeder, så processen går "langsomt".

Ligeledes har Mikael Sønderby indgået en formidlingsaftale med firmaet Herkules i Hamborg, uden at der er kommet konkrete henvendelser ud af det.

Refinansiering af ejendommen:

Bestyrelsen har afholdt møde med Århus Lokalbank (jf. tidligere fremsendte orienteringsskrivelse), idet banken fortsat har et ønske om at nedbringe engagementet. Der har været diskuteret forskellige modeller, og banken har nu forlangt at 2. prioriteten indfries senest 1. april 2012. Århus Lokalbank har tilbudt, at de vil yde lån til de kommanditister som ikke kan låne pengene til indfrielse i egen bank. Dog vil dette bero på en konkret kreditvurdering af den enkelte kommanditist. I forbindelse med indfrielsen af 2. prioriteten, skal der afklares en række forhold, herunder bl.a. rente og afdragsvilkår på 1. prioriteten,

stillingtagen til størrelse af resthæftelse, udlodninger til rentebetaling på individuelle lån samt en række andre forhold. Henrik Mensch fra bestyrelsen har derfor aftalt et møde med Århus Lokalbanc primo februar 2012 med henblik på at få klarlagt disse forhold. Så snart der er overblik over dette, vil administrator udsende en skrivelse til de enkelte kommanditister, hvor vilkår og køreplanen beskrives præcist.

Ved indfrielse af 2. prioriteten er rentebyrden i kommanditselskabet ikke så stor, og dette vil formentlig gøre det nemmere at refinansiere projektet.

Administrator har tidligere været i tæt dialog omkring refinansiering med Valovis Bank. Valovis Bank har på det seneste ydet lån til andre SB-markeder, og administrator vil derfor genoptage kontakten med henblik på hjemtagelse af en eventuel 1. prioritet, når 2. prioriteten er indfriet.

Restancer:

Allan Christiansen er fortsat i restance med sine løbende indbetalinger, idet den indgåede afdragsordning ikke er overholdt. Administrator har -efter mandat fra bestyrelsen -derfor anmodet kommanditselskabets advokat om at indgive konkursbegæring mod Allan Christiansen, såfremt han ikke straks betaler det skyldige beløb.

Aktuel lejeroversigt:

Mieter	Fläche	Netto-Miete	BK	Zuschläge (Steuer o.ä.)	Brutto-Miete	Vertragsbeginn	Laufzeit
Netto-Plus Bäckerei	931	9.682,40 €	860,00 €	2.003,06 €	12.545,46 €	29.09.2004	30.09.2017
Armster	31	556,00 €	100,00 €	124,64 €	780,64 €	29.09.2004	30.09.2014
Joker	123	1.050,00 €	100,00 €	218,50 €	1.368,50 €	21.02.1997	30.06.2013
	1.085,00	11.288,40 €	1.060,00 €	2.346,20 €	14.694,60 €		
Jahresgesamtmiete		135.460,80 €					

Likviditetsforløbet i perioden:

Vi er i gang med at få udarbejdet årsregnskab og i den forbindelse vil der også blive lavet et konkret budgetopfølgning.

Overførsler til DK i perioden: 01.10. – 31.12.2011 = € 31.500,00
Saldoen på selskabets konto den: 31.12.2011 = € 2.072,25

Berlin, den 21.01.2012