

Kvartalsrapport – IV-kvartal 2009

Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

K/S Hamburger Str. Perleberg

Ejendommen og området omkring ejendommen har gennemgået en positiv udvikling, og der har i løbet af hele 2009 ikke været væsentlige problemer med lejere, vedligeholdelsen eller ejendommen generelt.

Som tidligere oplyst har vi lavet en lille gennemgang i hegnet i den nye væg ind til naboejendommen. Dette har bevirket, at der igen er kommet lidt ro på denne sag – især fra pressen og lejerne – men også kunderne er glade for denne løsning.

Kommunen planlægger at få opført den længe ventede rundkørsel i år. Samtidig vil kommunen få renoveret de tilstødende veje, som grænser op til ejendommens grund.

Administrator genoptager kontakten/dialogerne med kommunen i år vedrørende en evt. videreudvikling af centret og foreslår kommanditisterne de ideer/forslag, der må komme i forbindelse hermed.

I det foregående år kunne administrator overføre et samlet beløb på EUR 109.500,00 til Danmark og har pr. d. 31.12.2009 stadig en saldo på EUR 7.878,16 på kontoen.

Der forventes ingen større saneringsudgifter i det kommende år, og der er intet efterslæb på reparationer eller generel vedligeholdelse.

De vedlagte tabeller (likviditetsplanlægning 2009) viser sammenfattet udgifterne for 2009.

Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

Finanseringsrapport

K/S Hamburger Str. Perleberg

Som tidligere rapporteret forhandles der en refinansiering af denne ejendom med især VALOVIS Bank, Essen. Tilbuddet har dog ikke været tilfredsstillende, hverken med hensyn til lånets størrelse samt lånets tilbudte vilkår. (Lånebeløb € 1.250.000, rente fast 5 år = 5,5% eller 10 år = 6,75%, afdrag 2 %, måske 1,5% stigende).

Vi har i de sidste 3 måneder, siden den ekstraordinære generalforsamling i oktober, spurgt den lokale Sparekasse Prignitz samt Sparkasse MBS (Mittelbrandenburgische Sparkasse), men begge har efter en første positiv melding meddelt, at de desværre ikke ser sig istand til at finansiere udenlandske kunder.

Vi har så i begyndelsen af januar iværksat yderligere forespørgsler hos regionale og mindre banker gennem et finanserings-mægler firma, DIMA Finanzierungen, Berlin, www.dima-finanzierung.de; firmaet er p. t. igang med at få alle relevante informationer.

Endvidere har vi selv fornyet en tidligere forespørgsel hos Berliner Bank, Berlin, som banken havde "sylvet" i november/december sidste år. Vi har nu presset på for en stillingtagen og har fået lovning på et første udsagn i begyndelsen af februar.

Vi må fortsat erkende, at det er uhyrlig svært at få etableret en ny finansiering i Tyskland for ejendomme, hvor der ikke umiddelbart følger et kundeforhold med. Bankerne er meget forsigtige med at yde nye lån og gør det primært for at følge de politiske henstillinger til at støtte det lokale erhverv og deres egne kunder.

Ydermere kommer der til, at alle tyske banker kræver en skriftlig aftale med den efterstående bank (finansiering af 2. prioritet), især med henblik på en misligholdelse og håndtering af denne. Aarhus Lokalbank har fået forelagt en sådan aftale i en anden sag og har p.t. afvist, at indgåe en sådan aftale. Til gengæld har banken tilbudt at stille en bankgaranti for et nærmere fastlagt beløb, hvis den tyske bank ville overtage hele finansiering

Vi kan derfor p.t. ikke afgøre, om en refinansiering i det hele taget vil være muligt, men på baggrund af de mange arbejdstimer som allerede er lagt i denne opgave, fortsætter vi selvfølgelig.