

Kvartalsberetning – IV kvartal 2009.

K/S Oldenburg I

I løbet af år 2009 forløb alt vedrørende ejendommen problemfrit - lige indtil december måned, hvor lejer af bageriet Heudebüldt informerede os om, at det befinder sig i betalingsvanskeligheder, og derfor ikke ville se sig i stand til at betale den fulde leje.

Vi henvendte os omgående til en kendt stor bagerkæde, Bäckerei & Konditorei Musswessels, som administrator har et godt forhold til, og tilbød dem at leje lokalerne.

Bagerkæden Musswessels udvider for tiden og sagde omgående ja til tilbuddet om at blive lejer i ejendommen.

Imellem jul og nytår blev der forhandlet en lejekontrakt på plads med denne lejer, som også blev underskrevet. Musswessels flyttede ind og overtog bageriet 1. januar 2010 således, at der ikke opstod længerevarende tomgang i ejendommen.

Musswessels har lejet lokalerne på samme vilkår som den tidligere lejer. Lejeforholdet er således uopsigeligt fra lejers side i 5 år, hvorefter de har option på 2 forlængelser af lejeforholdet. (Husleje netto EUR 1.150,00).

Da aftalerne var blevet skrevet under, ophævede vi lejeforholdet med bageriet Heudebüldt.

For 2010 er der intet større behov for istandsættelse, og der er heller ingen større reparationer eller efterslæb på den generelle vedligeholdelse som mangler at blive udført. Ejendommen fremstår således pæn og vedligeholdt.

I 2009 kunne vi overføre et samlet beløb på EUR 138.000,00 til Århus Lokalbanc i Danmark. Pr. d. 31.12.2009 er det resterende beløb på EUR 8.187,33.

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

Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

Finanseringsrapport

K/S Oldenburg I

Som tidligere rapporteret forhandles der en omprioritering 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: € 1.200.000, rente fast 5 år = 5,5% eller 10 år = 6,75%, afdrag 2 % eller højere, måske 1,5% stigende).

Siden det ekstraordinære møde i oktober har vi yderligere spurgt Bremer Landesbank (påny og Oldenburgische Landesbank), men begge har efter en undersøgelse meddelt, at de desværre ikke ser sig istand til at finansiere udenlandske kunder.

Gennem bestyrelsen er vi bekendt med, at der hjemme i Danmark arbejdes med en omprioritering gennem Handelsbanken og dette støttes her fra Tyskland til dels med alle nødvendige oplysninger samt en tysk vurderingsrapport af ejendommen. Rapporten er sat igang gennem firmaet Kenstone, Hamburg og er tilsagt leveret indtil medio februar.

Generel må vi erkende, at det er uhyrlig svært at få etableret en ny finansering 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 (finansering 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 indgå en sådan aftale. Til gengæld har banken tilbudt at stille en bankgaranti for et nærmere fastlagt beløb, hvis den tyske bank ville overtage hele finanseringen.

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