Felix Meritis scenario's

scenario 1
FMB voert zwamafwikkeling en laatste fase restauratie uit en FMF c.q. een andere huurder betaalt de kostprijshuur

	€	
te dekken huidige investeringen FMB (balansposities)*	5.736.313	schulden + negatief eigen vermogen ultimo 2009
onrendabel deel nog uitt te voeren restauratie	800.000	
nog te dekken kosten zwamschade	900.000	€ 140.000 reeds uitbetaald door gemeente
totaal te dekken	**7.436.313**	
zwamschade gedekt door toezeggingen	900.000	€ 140.000 reeds uitbetaald door gemeente
dekking restauratie 2011	60.000	
per saldo te dekken uit de exploitatie	**6.476.313**	nieuwe boekwaarde

Jaarlijkse exploitatie- en rentelasten (kostprijshuur)	€		
onderhoud (inclusief reserveringen)	80.000	raming Stadsherstel naar beneden bijgesteld	
verzekeringen	27.287		
OZB en overige kosten	5.800		
algemene bedrijfskosten	17.500		
afschrijving afkoopsom erfpachtrecht	21.754	ruim € 1 mln in 50 jaar	
afschrijvingen vaste activa	78.246	€ 100.000 per jaar -/-erfpachjt	
rentelasten ABN AMRO 3,15% (hypothecaire) lening	93.933	2.982.000	hoofdsom
rentelasten RABO Bank 4% na heronderhandelen	48.512	1.212.809	hoofdsom
rentelasten St NRF 2,8%	12.578	449.215	hoofdsom
rentelasen st NRF 2,6%	5.616	215.996	hoofdsom
rentelasten st NRF 5%	17.543	350.864	hoofdsom
benodigde jaarlijkse bruto huuropbrengst ex BTW	**408.769**		

verdeling kostprijshuur over verschillende functies*	€	m² vvo	€ / m² vvo	
zaalruimte	178.310	1.920	93	
kantoren	129.200	892	145	
horeca bg	68.511	215	319	
Keizersgracht 326	32.749	323	101	
totaal	**408.769**	**3.350**	**122**	gemiddeld

* naar rato van destijds getaxeerde huurwaarde

Bij een huurwaarde c.q. huuropbrengst van	**408.769**	**408.769**
hoort bij een bar van	9%	8,50%
een beleggingswaarde van	**4.541.883**	**4.809.053**
overdrachtskosten	**297.133**	**314.611**
verkoopwaarde kosten koper	**4.244.751**	**4.494.442**

Conclusie als het verhuurd zou worden tegen € 409.000 per jaar zouden de kosten gedekt zijn, maar bij verkoop zou ca € 2.000.000 boekverlies geleden worden

* ultimo 2009:kortlopende schulden -/- vorderingen -/- kas	221.833
* ultimo 2009:langlopende schulden	5.210.884
* ultimo 2009 negatief eigen vermogen	303.596
totaal	5.736.313

Amsterdam, 14 april 2010