

K/S HAMBURGER STR. PERLEBERG

Management-rapport - II. kvartal 2016

Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

Aktuel situation og udvikling:

Ejendommen:

Der er ingen problemer med ejendommen og selve driften af SB-markedet.

Lejeforholdene: /Netto-udvidelse:

Byggeplanerne:

Vi mangler fortsat at blive enige med byggefirmaet om udførelse og omkostninger af detailplanerne til byggeriet. Vi har drøftet behovet og omkostningerne med både Netto og andre arkitekter, og kommet til det resultat, at vi nok skal lade udføre en del af planerne for at sikre, at kravene i byggetilladelsen opfyldes samt at byggeriet udføres i overensstemmelse med Netto's planer og behov. Vi har endvidere undersøgt de almindelige honorarregler efter det tyske HOAI-reglement, som regulerer arkitekternes honorarer. Efter denne regel svarer udførelse af detailplanerne til ca. 25% af det samlede honorarkrav en arkitekt kan kræve. Grundlaget for disse beregninger er byggeomkostninger med tillæg af diverse "sideomkostninger". Hvis vi lægger de rene byggeomkostninger til grund med € 700.000,00 som aftalt i entreprisekontrakt, vil omkostningerne til detailplanerne løbe op til ca. € 15.000,00. I den forbindelse kan vi erindre om, at byggefirmaet havde krævet ca. € 30.000,00 for at udføre eller lade arbejdet udføre.

Vi forhandler således videre om en løsning på rimelige vilkår.

Entreprise /tilbud:

Der blev underskrevet et tillæg til entreprisekontrakt, efter at finansieringsaftalen med VR-bank kom på plads. Dermed er entreprisekontrakt tråd i kraft, gyldige og bindende for begge parter.

Netto

Også lejekontrakten med Netto og tillægget er nu endelig, efter at finansieringsforbeholdet er opfyldt og dermed bortfalder.

Finansiering af ejendommen og ombygning

Finansieringen med VR-Bank er endelig aftalt og dokumenterne blev som bekendt underskrevet i banken på de aftalte vilkår, mandag, den 30. maj 2016 af Joachim, med assistance af EM. Umiddelbart efter satte vi processen med realiseringen af alle dokumenter i gang og vi kan allerede nu komme med supplerende oplysninger om (som egentlig hører hjemme i næste rapport for 3. kvartal), at

- Der er overført € 1.100.000,00 i uge 30 fra det nye lån til Vestjysk Bank A/S til delvis indfrielse af selskabets finansiering der
- Byggeriet er gået fysisk i gang den 1. august 2016

Lejebetalinge:

Lejebetalinge fra lejerne modtages præcist.

Aktuel lejeroversigt pr. 30.06.2016:

Mieter	Mietfläche	Nettokaltm.	BK / HK	Mwst	Bruttomiete	VertrBeginn	Laufzeit bis
Netto	931,00	9.682,40 €	909,60 €	2.012,48 €	12.604,48 €	29.09.2004	30.09.2017
Bäckerei Armster	31,00	556,00 €	32,49 €	111,81 €	700,30 €	29.09.2004	offen
Joker	123,00	1.161,21 €	95,19 €	238,72 €	1.495,12 €	21.02.1997	30.06.2017
Schwarz A-Werbung	0,00	33,33 €	0,00 €	6,33 €	39,66 €	22.03.2012	21.03.2017
Rudi's Imbiss	0,00	70,00 €	0,00 €	13,30 €	83,30 €	01.03.2015	
	1.085,00	11.502,94	1.037,28	2.382,64	14.922,86		
Jahresgesamtmiete		138.035,28					

Liquiditätsforløbet i perioden 01.04.2016 – 30.06.2016:

Indtægter – Udgifter i perioden 01.04.2016 – 30.06.2016:

Objekt: Hamburger Strasse 17, D-Perleberg

Gesellschaft: K/S Hamburger Str., Perleberg

K/S Hamburger Str., Perleberg				
Einnahmen/Ausgaben: 01.04.2016 - 30.06.2016				
	Kontostand Bank	31.03.2016	5.096,92 €	
Kontierung	Bezeichnung	Datum	Betrag (brutto)	umlagefähig
	Mieteinnahmen	01.04.-30.06.16	44.548,05 €	
Summe Einnahmen			44.548,05 €	
100.40/41	Wasser/Abwasser	01.04.-30.06.16	333,00 €	X
200.42	Wärme	01.04.-30.06.16	285,00 €	X
100.44	Wartung	01.04.-30.06.16	0,00 €	X
100.46/47	Versicherung	01.04.-30.06.16	640,46 €	X
100.49-01	Grau/Grün/HM	01.04.-30.06.16	1.866,00 €	X
100.51	Straßenreinigung	01.04.-30.06.16	0,00 €	X
100.60	Winterdienst	01.04.-30.06.16	886,24 €	X
100.74.	Grundsteuer	01.04.-30.06.16	687,58 €	X
Summe Ausgaben BK			4.698,28 €	
00.79	Instandhaltung	01.04.-30.06.16	0,00 €	
000.85/86	sonst.nicht umlagef.Kosten	01.04.-30.06.16	20,34 €	
000.86.41	Grundbuchauszug	01.04.-30.06.16	10,00 €	
000.90/90.1	Verwaltungsgebühr	01.04.-30.06.16	3.004,86 €	
2795	Überweisung DK	01.04.-30.06.16	26.000,00 €	
9201/9391	Porto/Kontoführungsspesen	01.04.-30.06.16	37,35 €	
4700/4701	UST-VA	01.04.-30.06.16	5.567,59 €	
7270	Baunebenkosten	01.04.-30.06.16	0,00 €	
9331	Steuerberatungskosten	01.04.-30.06.16	3.162,45 €	
9320	Prüfungskosten	01.04.-30.06.16	2.633,05 €	
Summe Ausgaben Eigentümer			40.435,64 €	
Überschuss + / Fehlbetrag -			-585,87 €	
	Kontostand Bank	30.06.2016	4.511,05 €	

Overførsler til DK i perioden: 01.04.2016 – 30.06.2016:	=	€	26.000,00
Betaling af arkitektudgifter/byggeomkostninger indtil 30.06.2016:	=	€	50.910,00
Saldoen på selskabets konto den: 30.06.2016:	=	€	4.511,05

Berlin, den 5. august 2016

E. Mensch