

## K/S HAMBURGER STR. PERLEBERG

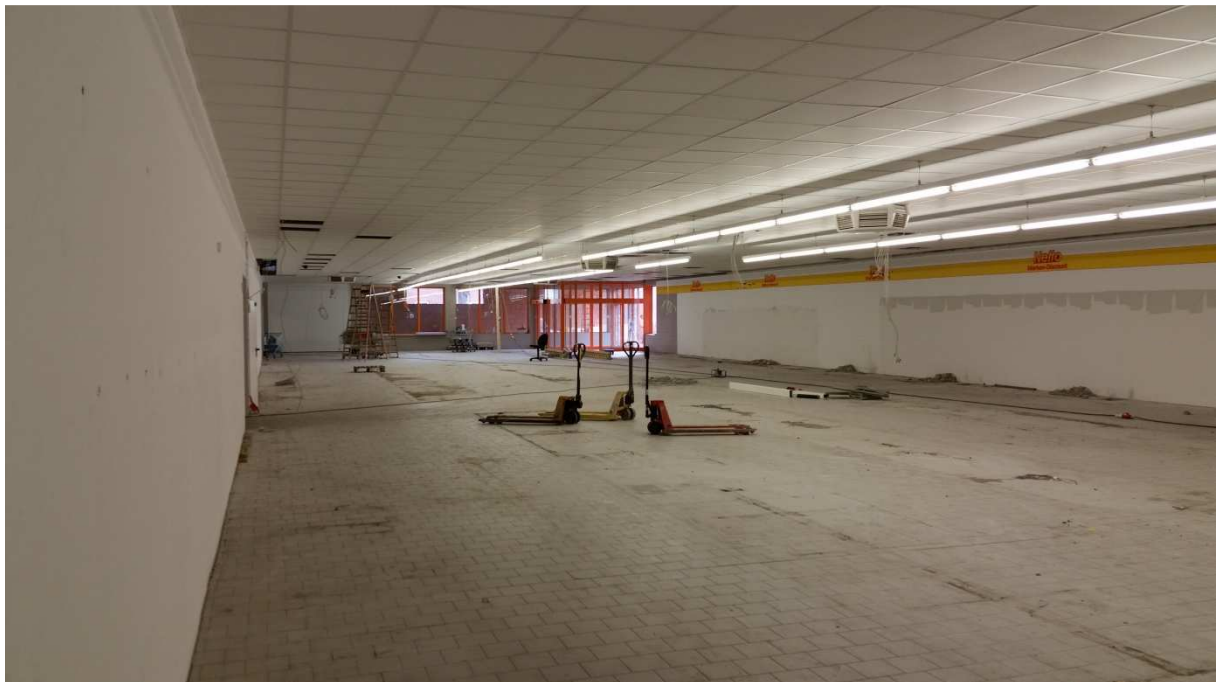
### Management-rapport - III. kvartal 2016

### Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

#### Aktuel situation og udvikling:

##### **Ejendommen:**

Der er ingen problemer med ejendommen og selve driften af SB-markedet. Dog blev markedet lukket, lørdag, den 8.10.2016 på grund af ombygningen og den vil blive genåbnet tirsdag, den 29. november 2016 – hvis alt går vel!!



##### **Lejeforholdene: /Netto-udvidelse:**

##### **Byggeriet:**

Byggeriet skrider fint frem og tilbygningen er lukket med tag og ydervæg. Vi mangler vinduer og selve gulvet, men det er bevidst, at byggefirmaet har holdt tilbage med gulvene på grund af nedbrydning af ydervæggen ind til den eksisterende bygning. Nedbrydning vil delvis ske med tunge køretøjer og for ikke at ødelægge gulvene igen, har man afventet med fliser indtil væggene er nedbrudt.

Samlet er man fortsat lidt efter tidsplanen, men den tid indhentes indenfor oktober måned. En meget detaljeret tidsplan er fremsendt til bestyrelse og vedlægges også nærværende rapport.

##### **Entreprise /tilbud:**

Vi har aftalt et tillæg til entreprisekontrakt, hvor vi har accepteret ekstraudgifter på ca. € 2.000 i forhold til ændring af udendørs belysning, således at lampehovederne udskiftes til LED-lygter. Beløbet ligger indenfor afsat ramme.



### Netto

Netto har tilsvarende bestilt en del ekstraleverancer og accepteret ydelser for p.t. ca. € 22.000,00, som de selv skal betale. Netto har dog spurgt om ejer vil "finansiere" disse udgifter mod en ekstra husleje, svarende til en 8% forrentning. Vi har umiddelbart oplyst, at selskabet ikke har penge til det, men skulle byggeudgifterne mod forventning ligge under budgettet, således at der er overskydende midler efter færdiggørelse, vil man overveje investeringen. Dog mod en væsentlig bedre forrentning.

### Finansiering af ejendommen og ombygning

Finansieringen med VR-Bank håndteres efter hånden mere smidig og betaling af regninger sker prompte, således at vi kan beregne (fratrække) kontantrabat ved betaling af byggeudgifterne. Banken er dog begyndt at beregne "rådighedsprovision" for det endnu ikke udnyttede lånebeløb. Renten her er 3% p. a. og det er faktisk lidt mere, end hvad selve lånet koster. Vi har diskuteret denne mærkelige provision igen, men banken holder fast i, at de skal have beløbet, da man selv skal betale renteudgifter for pengene til deres kilde.

Ydermere har banken allerede debiteret det 1. afdrag på det samlede lån per 1. oktober 2016, selv om lånet endnu ikke er fuldt udbetalt.

### Lejebetaling:

Lejebetaling fra lejerne modtages præcist. Dog er salgsvognen fra pølsemanden stoppet per 1. juli 2016 på grund af ombygningen.

### Aktuel lejeroversigt pr. 30.09.2016:

Mieter	Mietfläche	Nettokaltn.	BK / HK	Mwst	Bruttomiete	VertrBeginn	Laufzeit bis
Netto	931,00	9.682,40 €	909,60 €	2.012,48 €	12.604,48 €	29.09.2004	18.11.2031
Bäckerei Armster	31,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		31.07.2016
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	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	01.03.2015	30.06.2016
	1.085,00	10.876,94	1.004,79	2.257,53	14.139,26		
<b>Jahresgesamtmiete</b>		<b>130.523,28</b>					

**Likviditetsforløbet i perioden 01.07.2016 – 30.09.2016:****Indtægter – Udgifter i perioden 01.07.2016 – 30.09.2016:****Objekt: Hamburger Strasse 17, D-Perleberg****Gesellschaft: K/S Hamburger Str., Perleberg**

<b>Einnahmen/Ausgaben: 01.07.2016 - 30.09.2016</b>				
	Kontostand Bank	30.06.2016	4.511,05 €	
<b>Kontierung</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Datum</b>	<b>Betrag (brutto)</b>	<b>umlagefähig</b>
	Mieteinnahmen	01.07.-30.09.16	43.287,70 €	
	Erträge aus Skonto	01.07.-30.09.16	952,00 €	
	Annuitätsdarlehen	01.07.-30.09.16	190.206,65 €	
<b>Summe Einnahmen</b>			<b>234.446,35 €</b>	
100.40/41	Wasser/Abwasser	01.07.-30.09.16	338,99 €	X
200.42	Wärme	01.07.-30.09.16	493,25 €	X
100.44	Wartung	01.07.-30.09.16	527,69 €	X
100.46/47	Versicherung	01.07.-30.09.16	640,46 €	X
100.49-01	Grau/Grün/HM	01.07.-30.09.16	1.938,89 €	X
100.51	Straßenreinigung	01.07.-30.09.16	212,28 €	X
100.60	Winterdienst	01.07.-30.09.16	0,00 €	X
100.74.	Grundsteuer	01.07.-30.09.16	687,58 €	X
<b>Summe Ausgaben BK</b>			<b>4.839,14 €</b>	
00.79	Instandhaltung	01.07.-30.09.16	486,65 €	
000.85/86	sonst.nicht umlagef.Kosten	01.07.-30.09.16	13,97 €	
000.86.41	Grundbuchauszug	01.07.-30.09.16	0,00 €	
000.90/90.1	Verwaltungsgebühr	01.07.-30.09.16	1.623,02 €	
00.38	Annuitätsdarlehen Tilgung	01.07.-30.09.16	10.393,67 €	
2531	Steuern Nova	01.07.-30.09.16	1.409,11 €	
2795	Überweisung DK	01.07.-30.09.16	10.000,00 €	
9201/9391	Porto/Kontoführungsspesen	01.07.-30.09.16	127,76 €	
4700/4701	UST-VA	01.07.-30.09.16	2.457,54 €	
7270	Baunebenkosten	01.07.-30.09.16	167.655,60 €	
8500-04	Nova Selskab	01.07.-30.09.16	5.636,44 €	
8792	Zinsen Volksbank	01.07.-30.09.16	7.920,66 €	
9391-01	Finanzierungskosten	01.07.-30.09.16	2.190,83 €	
9331	Steuerberatungskosten	01.07.-30.09.16	0,00 €	
9320	Prüfungskosten	01.07.-30.09.16	0,00 €	
<b>Summe Ausgaben Eigentümer</b>			<b>209.915,25 €</b>	
<b>Überschuss + / Fehlbetrag -</b>			<b>19.691,96 €</b>	
	Kontostand Bank	30.09.2016	24.203,01 €	

**Overførsler til DK i perioden: 01.07.2016 – 30.09.2016: = € 10.000,00**  
**Betaling af arkitektudgifter/byggeomkostninger indtil 30.09.2016: = € 218.565,60**  
**Saldoen på selskabets konto den: 30.09.2016: = € 19.691,96**

Berlin, den 15. oktober 2016

E. Mensch