

Management-rapport – III. kvartal 2011

Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

Aktuel situation og udvikling:

K/S Hamburger Str., Perleberg

Lejerforhold:

Som bekendt har det hidtil ikke været muligt at finde en ny finansiering og dermed var det heller ikke muligt at fremme en evt. plan om videreudvikling og udvidelse af ejendommen.

Lejeren af spillehallen har meddelt os flere gange, at han gerne ville have større lokaler da han ellers var nødsaget til, at flytte fra ejendommen. Vi er bekendt med, at han har forhandlet med naboen, som vi var i kontakt med om købet af naboejendommen med henblik på en evt. udvidelse. Naboen har selv oplyst os om denne kontakt og vores lejers villighed til evt. at leje sig ind i naboejendommen.

Vi har meddelt begge, at selskabet K/S Hamburger Str. selvfølgelig vil gøre alt for igen at udnytte den eksisterende tilladelse til at drive spillehal fra ejendommen, og at vi nok skal finde et andet firma, til at leje lokalet og drive en spillehal. (Muligvis tom trussel, hvis byen ikke giver de nødvendige tilladelser).

Men på baggrund af vores udtalelser har ejeren af naboejendommen tilbudt en Kooperation, således at vi igen skal fjerne hegnet mellem de to ejendomme og tillade, at hans kunder også benytter parkeringspladsen foran Netto-marked. Han er villige til at betale et gebyr og har tilbudt en engangsbetaling på € 15.000,00 som en slags "erstatning".

Vi henstiller til selskabet om at drøfte dette tilbud og meddele os selskabets holdning. Personlig er jeg af den opfattelse, at det er for lidt betaling, ikke mindst at en udvidelse af centret her kan medføre en større gevinst for en evt. potentiel køber.

Vi har endvidere forhandlet opsætning af nogle reklameskilte med et firma, som udelukkende beskæftiger sig med dette og under forudsætning af myndighedernes godkendelse har vi accepteret en kontrakt, hvor selskabet modtager årligt € 400,00 i leje for et areal, hvor sådan et skilt kan opsattes.

Lejebetaling modtages præcist.

Ejendommen:

Ejendommene er stort set i fin stand og uden større problemer. Ved den gamle bygning havde vi dog på det seneste flere gange forstoppelse af afvandning og en undersøgelse har vist, at dette skyldes rødder, som er vokset ind i rørene. Til løsning af problemet skal der opgraves og fornyes ca. 12 m. afvandrings-ledning og omkostningerne herfor kommer til at løbe op i ca. € 1.200,00.

Eventuelt salg af ejendommen:

Vi har forhandlet med 2 potentielle investorer med henblik på et evt. salg af ejendommen i sammenhæng med en mulig udvidelse gennem køb af naboejendommen og den dermed potentielle ekstra indtjeningsmulighed.

Den ene interessent var villige til et køb for omkring € 1,9 mio., men kunne ikke få den nødvendige finansiering.

Det andet tilbud blev fremsat gennem en mægler, som på vegne af en interessent i midten af september meddelte, at hans klient evt. godt ville købe, men kun var villige til at betale € 1,7 mio. for ejendommen her. Dette tilbud har vi afvist som værende for lavt, ikke mindst også med henblik på, at mægleren ikke ville benævne den potentielle køber.

Vi har tilbudt en personlig forhandling til begge parter, men hidtil ikke fået en tilbagemelding.

Aktuel lejeroversigt:

Mieter	Fläche	Netto-Miete	BK	Zuschläge (Steuer o.ä.)	Brutto-Miete	Vertragsbeginn	Laufzeit
Netto-Plus Bäckerei	931	9.682,40 €	860,00 €	2.003,06 €	12.545,46 €	29.09.2004	30.09.2017
Armster	31	556,00 €	100,00 €	124,64 €	780,64 €	29.09.2004	30.09.2014
Joker	123	1.050,00 €	100,00 €	218,50 €	1.368,50 €	21.02.1997	30.06.2013
	1.085,00	11.288,40 €	1.060,00 €	2.346,20 €	14.694,60 €		
Jahresgesamtmiete		135.460,80 €					

Liquiditetsforløbet i perioden:

Einnahmen-Ausgaben vom 1.7.2011 - 30.09.2011

Objekt Perleberg, Hamburger Straße

Gesellschaft K/S Perleberg

Kontierung	Bezeichnung	Datum	Betrag	Verwendung	umlagef. Kosten
600.101.01	Mieteinnahmen	07.07.2011	12.545,46 €	NETTO MARKEN-DISCOUNT	
600.101.01	Mieteinnahmen	05.08.2011	12.545,46 €	NETTO MARKEN-DISCOUNT	
600.101.01	Mieteinnahmen	07.09.2011	12.545,46 €	NETTO MARKEN-DISCOUNT	
600.103.01	Mieteinnahmen	01.08.2011	1.368,50 €	JOKER-AUTOMATEN- AUFS	
600.103.01	Mieteinnahmen	31.08.2011	1.368,50 €	JOKER-AUTOMATEN- AUFS	
600.103.01	Mieteinnahmen	29.09.2011	1.368,50 €	JOKER-AUTOMATEN- AUFS	
600.102.01	Mieteinnahmen	04.07.2011	780,64 €	MATTHIAS-CHRISTIAN AR	
600.102.01	Mieteinnahmen	02.08.2011	780,64 €	MATTHIAS-CHRISTIAN AR	
600.102.01	Mieteinnahmen	02.09.2011	780,64 €	MATTHIAS-CHRISTIAN AR	
Summe Einnahmen			44.083,80 €		
600.000.85-81	Wartungskosten Hard-/Software	26.07.2011	-9,76 €	GES-Verfahren ZAHLUNG	
X	Kontoführungsgebühr	30.09.2011	-28,92 €	ZZ010911300911 Solzzi	
600.100.44-02	Wartungskosten	14.09.2011	-75,39 €	X050811 RE 4868 RE 20	x
600.100.47	Versicherung	01.09.2011	-117,30 €	69240011460-8M 692400	x
600.100.40	Wasser	18.07.2011	-163,54 €	VK 20025184 066000364	x
600.100.41	Abwasser	18.07.2011	-309,00 €	VR 05072827+05072269	x
600.200.42	Heizung	18.07.2011	-545,85 €	VK 20025185 066000364	x
600.100.74-01	Grundsteuer	16.08.2011	-687,58 €	KZ0100026629/Ob.0001	x
600.000.79	Instandhaltung	14.07.2011	-775,10 €	X010711 RE 150/11 RE	
600.000.90-02	Verwaltervergütung	07.09.2011	-937,22 €	X090811 226-08-2011 R	
600.000.86-20	sächl. Verw.kosten	14.09.2011	-961,66 €	X310711 RE 5011435 RE	
600.100.49-01	Pflege der Außenanlagen	01.07.2011	-1.276,00 €	Rg. D122-2008 HM	x
600.000.90	Verwaltervergütung	19.07.2011	-1.434,51 €	X080711 194-07-2011 R	
600.100.46	Versicherung	01.09.2011	-1.957,51 €	69530000936/9M 695300	x
600.000.86-50	sonst. betriebl. Aufw.	12.08.2011	-2.975,00 €	X110711 RE 00260711 R	
4700	UST	06.07.2011	-4.917,69 €	UST-VA 05.2011 RE 201	
2795	Überweisung Mieten DK	09.08.2011	-8.000,00 €	Mieten Perleberg	
2795	Überweisung Mieten DK	12.09.2011	-9.000,00 €	Mieten Perleberg	
2795	Überweisung Mieten DK	11.07.2011	-10.000,00 €	mieten perleberg	
Summe Ausgaben			-44.172,03 €		
Ergebnis			-88,23 €		

Overførsler til DK i perioden:1.7.-30.9.2011 = 27.000,00 €

Saldoen på selskabets konto den:30.9.2011 = 1.665,67 €

Berlin, den 11.10.2011