

K/S HAMBURGER STR. PERLEBERG

Management-rapport - II. kvartal 2017

Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

Aktuel situation og udvikling:

Ejendommen:

Ejendommen er i fuld drift efter ombygningen og fungerer super fint.

Byggeriet:

Byggeriet er helt afsluttet og en del mindre mangler er udbedret og efter de foreliggende oplysninger fra lejeren er tingene i orden. Vi har afregnet alle rest-regninger i indeværende kvartal og udfærdiget endelig byggeregnskab, som præsenteres nedenfor.

K/S Hamburger Straße, Perleberg		BYGGEREGNSKAB pr. 30.04.2017		
		BUDGET	REALISERET	AFVIGELSER
1	Entreprise - Kesser Bau AG			
	direkte byggeomkostninger jfr. kontrakt	700.000,00	703.975,00	-3.975,00
	minus byggetilskud fra Netto	-100.000,00	-100.000,00	0,00
	ekstra udvidelse med el-forsyning	3.000,00	3.203,00	-3,00
	ekstra indkøbsvo0gn-box Netto	0,00	3.950,00	-3.950,00
	minus SKONTO på betalinger	0,00	-14.660,00	14.660,00
	direkte byggeudgifter samlet	603.000,00	596.468,00	6.732,00
2.	Architekt, statik og andre rådgivere teknisk			
	arkitekt/ingenieur, lokalplan, byggetilladelse m.v.	10.000,00	9.508,00	492,00
	ansøgning byggetilladelse	12.000,00	10.257,00	1.743,00
	udarbejdelse statik	13.000,00	13.266,00	-266,00
	detailplaner, specifikationer	30.000,00	4.754,00	25.246,00
	brandkoncept med kontrol	3.000,00	2.572,00	428,00
	landmåler, grundplan	1.000,00	1.988,00	-988,00
	alle udgifter til eksterne rådgivere	69.000,00	42.345,00	26.655,00
3	Projektudvikling, Projektstyring, byggestyring			
	projektudvikling i periodebn 2012 - 2015	16.500,00	16.500,00	0,00
	projektstyring, byggestyring M&P Verwaltung	16.500,00	16.500,00	0,00
	byggestyring arkitekt og Netto	20.000,00	5.242,00	14.758,00
	selskabstyring, finansering, m.v. DK	5.000,00	15.000,00	-10.000,00
	inddirekte projektudgifter samlet	58.000,00	53.242,00	4.758,00
4.	Gebyrer, advokat, udlæg og printudgifter			
	gebyr byggetilladelse, statik og brandprojekt	6.500,00	6.489,00	11,00
	advokat entreprisekontrakt m.v., reserve	6.500,00	2.127,00	4.373,00
	forsikring	2.000,00	1.704,00	296,00
	print, diverse	1.000,00	251,00	749,00
	tinglysning, notar og andre	8.000,00	8.312,00	-312,00
	gebyrer og andre projektrelaterede udgifter	24.000,00	18.883,00	5.117,00
5	Lejekontrakt- og Finanseringsudgifter			
	afsl. lejekontrakt Netto i perioden 2012 - 2016	40.000,00	38.967,00	1.033,00
	tab af lejeindtægter i byggeperioden	21.000,00	0,00	21.000,00
	bankomkostninger finansering	5.000,00	15.000,00	-10.000,00
	renter/ gebyrer i byggeperioden	10.000,00	9.860,00	140,00
	lejer- og bankudgifter samlet	76.000,00	63.827,00	12.173,00
	PROJEKTUDGIFTEFR TOTAL	830.000,00	774.765,00	55.435,00

Regnskab og likviditet

Som det fremgår af regnskabet har der i alt været besparelser på ca. € 55.000,00 i forhold til budgettet og de oprindelig forventede udgifter. En del af besparelserne skyldes især, at Netto i hele byggeperioden har betalt husleje samt at det lykkedes for os at overbevise Netto om at overtage flere udgifter end oprindelig forventet.

Udover besparelserne var der også likviditetsoverskud på finansiering i sammenhæng med, at selskabet selv måtte finansiere momsbetalinger i byggeperioden, og vi har derfor været i stand til at overføre € 130.000,00 i fri likviditet hjem til Danmark. Beløbet blev primært anvendt til ekstraordinært afdrag på finansieringen i Vestjysk Bank A/S.

Andre forhold

Vi har konstateret, at belægningen på parkeringspladsen udenfor spillehallen er forværret, ikke mindst på grund af de stærke nedbørsmængder, som vi har fået i maj og juni. Det er derfor aftalt med bestyrelsen, at vi fornyer belægninger i løbet af sommeren.

Lejebetaling:

Lejebetaling fra lejerne modtages til tiden.

Aktuel lejeroversigt pr. 30.06.2017:

Mieter	Mietfläche	Nettokaltm.	BK / HK	Mwst	Bruttomiete	VertrBeginn	Laufzeit bis
Netto	1.458,71	16.702,23 €	909,60 €	3.346,25 €	20.958,08 €	29.09.2004	15.11.2031
Joker	123,00	1.161,21 €	95,19 €	238,72 €	1.495,12 €	21.02.1997	31.12.2019
Schwarz A-Werbung	0,00	33,33 €	0,00 €	6,33 €	39,66 €	22.03.2012	21.03.2022
	1.581,71	17.896,77	1.004,79	3.591,30	22.492,86		
Jahresgesamtmiete		214.761,24					

Likviditetsforløbet i perioden 01.04.2017 – 30.06.2017:

Udover det førnævnte likviditetsoverskud fra byggeriet har vi yderligere sendt € 15.000,00 hjem til Danmark, hidrørende fra driftsoverskud efter betaling af afdrag og rente på lånet til den tyske bank.

Det er aftalt med selskabet, at vi fremover samler overskydende likviditet på en konto hos den tyske bankforbindelse til brug for eventuelle istandsættelser/ forbedringer på spillehallen.

Indtægter – Udgifter i perioden 01.04.2017 – 30.06.2017:

Objekt: Hamburger Strasse 17, D-Perleberg

Gesellschaft: K/S Hamburger Str., Perleberg

K/S Hamburger Str., Perleberg				
Einnahmen/Ausgaben: 01.04.2017 - 30.06.2017				
	Kontostand Bank	31.03.2017	42.992,71 €	
Kontierung	Bezeichnung	Datum	Betrag (brutto)	umlagefähig
	Mieteinnahmen	01.04.-30.06.17	67.478,57 €	
2300/6890-76/M	sonstige Einnahme	01.04.-30.06.17	0,00 €	
6697	Erträge aus Skonto	01.04.-30.06.17	0,00 €	
600.000.38	Annuitätsdarlehen (Auszahlung)	01.04.-30.06.17	0,00 €	
4700	UST-VA (Erstattungen)	01.04.-30.06.17	0,00 €	
Summe Einnahmen			67.478,57 €	
800000/800100	Wasser/Abwasser	01.04.-30.06.17	-384,00 €	X
200.42	Wärme	01.04.-30.06.17	-489,00 €	X
100.44	Wartung	01.04.-30.06.17	0,00 €	X
100.46/47	Versicherung	01.04.-30.06.17	-1.509,26 €	X
100.49-01	Grau/Grün/HM	01.04.-30.06.17	-1.866,00 €	X
100.51	Straßenreinigung	01.04.-30.06.17	0,00 €	X
100.60	Winterdienst	01.04.-30.06.17	-1.622,46 €	X
100.74.	Grundsteuer	01.04.-30.06.17	-687,58 €	X
Summe Ausgaben BK			-6.558,30 €	
00.79	Instandhaltung	01.04.-30.06.17	0,00 €	
000.85/86	sonst.nicht umlagef.Kosten	01.04.-30.06.17	-12,50 €	
000.86.41	Grundbuchauszug	01.04.-30.06.17	0,00 €	
000.90/90.1	Verwaltungsgebühr	01.04.-30.06.17	-1.663,58 €	
2531	Steuern DK	01.04.-30.06.17	0,00 €	
2795	Überweisung DK	01.04.-30.06.17	-15.000,00 €	
9201/9391	Porto/Kontoführungsspesen	01.04.-30.06.17	-20,25 €	
4700/4701	UST-VA	01.04.-30.06.17	-5.982,16 €	
7270	Baukosten	01.04.-30.06.17	-17.850,00 €	
8500-04	Nova Selskab	01.04.-30.06.17		
600.000.38	Annuitätsdarlehen Tilgung	01.04.-30.06.17	-26.289,08 €	
8792	Zinsen Darlehen Volksbank	01.04.-30.06.17	-16.911,00 €	
9391-01	Finanzierungskosten	01.04.-30.06.17	0,00 €	
9331	Steuerberatungskosten	01.04.-30.06.17	-2.991,35 €	
9320	Prüfungskosten	01.04.-30.06.17		
Summe Ausgaben Eigentümer			-86.719,92 €	
Überschuss + / Fehlbetrag -			-25.799,65 €	
	Kontostand Bank	30.06.2017	17.193,06 €	

Overførsler til DK i perioden: 01.04.2017 – 30.06.2017: = € 150.000,00
Saldoen på selskabets konto den: 30.06.2017: = € 17.193,06

Berlin, den 30. juli 2017

E. Mensch