

K/S HAMBURGER STR. PERLEBERG

Management-rapport - IV. kvartal 2017

Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

Aktuel situation og udvikling:

Ejendommen:

Ejendommen er i fuld drift og der er ingen problemer med Netto-market. Vi har fortsat opgaven med at få ændret belægningen på p-pladsen hos spillehallen, men det har endnu ikke været muligt at finde en entreprenør, samtidig med, at vi vil afvente igangsættelse af arbejderne til foråret 2018. Vi er nu i forhandling med to firmaer, som kan lave arbejdet og afventer tilbud fra begge.

Lejebetaling:

Lejebetaling fra lejerne modtages fuldstændig præcist.

Aktuel lejeroversigt pr. 31.12.2017:

Mieter	Mietfläche	Nettokaltn.	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					

Evt. salg:

Der føres fortsat forhandlinger med en potentiel køber, som selv har forhandlet flere gange med VR-Bank, der har finansieret ejendommen. Det er jo fortsat et krav fra selskabet, at ejendommen enten sælges for € 3,250 mio. uden overtagelse af lån i VR-Bank eller sælges for € 2,950 mio. og at køberen overtager den bestående finansiering. Køber har forhandlet en "erstatning" for førtidig ophævelse af lånet på € 300.000 (efter sigende), men banken har derudover krævet et "gebyr" for overtagelse af lånet på ca. € 30.000,00. Det har køber naturligvis ikke accepteret, i betragtning af, at han evt. ønsker at indfri lånet allerede i købsår. Der foregår dog fortsat forhandlinger mellem parterne.

Likviditetsforløbet i perioden 01.10.2017 – 31.12.2017:

Indtægter – Udgifter i perioden 01.10.2017 – 31.12.2017:

Objekt: **Hamburger Strasse 17, D-Perleberg**
 Gesellschaft: **K/S Hamburger Str., Perleberg**

K/S Hamburger Str., Perleberg				
Einnahmen/Ausgaben: 01.10.2017 - 31.12.2017				
	Kontostand Bank	30.09.2017	22.664,23 €	
Kontierung	Bezeichnung	Datum	Betrag (brutto)	umlagefähig
	Mieteinnahmen	01.10.-31.12.17	67.381,83 €	
2300/6890-76/M	sonstige Einnahme	01.10.-31.12.17	0,00 €	
6697	Erträge aus Skonto	01.10.-31.12.17	0,00 €	
600.000.38	Annuitätsdarlehen (Auszahlung)	01.10.-31.12.17	0,00 €	
4700	UST-VA (Erstattungen)	01.10.-31.12.17	0,00 €	
Summe Einnahmen			67.381,83 €	
800000/800100	Wasser/Abwasser	01.10.-31.12.17	-261,99 €	X
800200	Wärme	01.10.-31.12.17	-326,00 €	X
100.44	Wartung	01.10.-31.12.17	0,00 €	X
801300/801311	Versicherung	01.10.-31.12.17	-955,02 €	X
800903	Grau/Grün/HM	01.10.-31.12.17	-1.892,16 €	X
800500	Straßenreinigung	01.10.-31.12.17	-212,28 €	X
800750	Winterdienst	01.10.-31.12.17	-811,23 €	X
801800	Grundsteuer	01.10.-31.12.17	-687,58 €	X
Summe Ausgaben BK			-5.146,26 €	
00.79	Instandhaltung	01.10.-31.12.17	-200,00 €	
000.85/86	sonst.nicht umlagef.Kosten	01.10.-31.12.17	0,00 €	
000.86.41	Grundbuchauszug	01.10.-31.12.17	0,00 €	
886000	Verwaltungsgebühr	01.10.-31.12.17	-1.663,58 €	
2531	Steuern DK	01.10.-31.12.17	0,00 €	
2795	Überweisung DK	01.10.-31.12.17	-20.000,00 €	
9201/9391	Porto/Kontoführungsspesen	01.10.-31.12.17	-29,65 €	
4700/4701	UST-VA	01.10.-31.12.17	-7.462,94 €	
7270	Baukosten	01.10.-31.12.17	0,00 €	
8500-04	Nova Selskab	01.10.-31.12.17		
600.000.38	Annuitätsdarlehen Tilgung	01.10.-31.12.17	-26.679,23 €	
8792	Zinsen Darlehen Volksbank	01.10.-31.12.17	-16.446,72 €	
9391-01	Finanzierungskosten	01.10.-31.12.17	0,00 €	
9331	Steuerberatungskosten	01.10.-31.12.17	0,00 €	
9320	Prüfungskosten	01.10.-31.12.17		
Summe Ausgaben Eigentümer			-72.482,12 €	
Überschuss + / Fehlbetrag -			-10.246,55 €	
	Kontostand Bank	31.12.2017	12.417,68 €	

Overførsler til DK i perioden: 01.10.2017 – 31.12.2017: = € **0,00**
Saldoen på selskabets driftskonto den: 31.12.2017: = € **12.417,68**
Saldo på selskabets opsparingskonto i Tyskland pr. 31.12.2017: = € **19.995,75**
Renter og afdrag i perioden 01.10.2017 – 31.12.2017: = € **43.125,95**

Berlin, den 22. januar 2018

E. Mensch