

K/S HAMBURGER STR. PERLEBERG

Management-rapport - II. kvartal 2015

Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

Aktuel situation og udvikling:

Ejendommen:

Der er ingen problemer med ejendommen og driften af centret.

Lejeforholdene: /Netto-udvidelse:

B-Plan (lokalplan) og byggeansøgningen

Vi afventer fortsat udarbejdelse og delvis igangsættelse af de til byggeansøgning hørende bilag og supplerende materiale, som er:

- Brandsikringskonceptet (er endnu ikke bestilt)
- Jordbundsundersøgelse (laves dog først når entreprisen starter)
- Energiattest (er bestilt)
- Statikken (er bestilt)

Vi har i mellemtiden igangsat udarbejdelsen af især statikken samt energiattest. Vi har også anmodet om tilbud for udarbejdelse af brandsikringskoncept som byggemyndigheden kræver for i det hele taget at arbejde med byggeansøgningen. Sidst nævnte forventer vi at igangsætte i august 2015.

Entreprise /tilbud:

Vi har den 8. juli 2015 afholdt et møde med byggefirma "Kessler-Bau", som har afgivet et meget fornuftig og gennearbejdet tilbud. Forhandlingerne var meget positive og vi havde et rigtig godt indtryk. Firmaet har dog meget at lave og har selv foreslået at "skubbe" udførelsen af entreprisen i Perleberg til 1. halvår i 2016. Selskabet mener godt at kunne starte i januar 2016 med de nødvendige udvendige forberedelser og støbning/murværk, hvis vintervejr tillader dette. Derefter kan man så åbne den eksisterende bygning, når vejrforholdene er stabile. Hele processen og byggetid vil i nærmeste fremtid blive afstemt mellem lejeren, Netto, entreprenøren og os. Derefter fastlægges en nøje tidsplan – alt forudsat, at selskabet/kommanditister naturligvis stemmer for udvidelsen på dette tidspunkt.

Netto

Vi har endvidere bedt entreprenøren om at specificere de ekstraydelser, som Netto har bedt om og vil forhandle ekstraudgifterne med Netto straks når vi modtager den udspecificerede opgørelse fra entreprenøren, som vi i øvrigt har rykket for i sidste uge.

Derefter forventer vi først at afslutte entreprisekontrakt med entreprenøren med forbehold for indgåelse af en lejeaftale med Netto og bagefter underskrive tillægsaftalen til lejekontrakt med Netto under forbehold til opnåelse af alle nødvendige tilladelser m.v.

Lejebetaling:

Lejebetaling fra lejerne modtages præcist.

Aktuel lejeroversigt pr. 30.06.2015:

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	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. – 30.06.2015:

Indtægter – Udgifter i perioden: 01.04. – 30.06.2015:

Objekt: Hamburger Strasse, Perleberg

Gesellschaft: K/S Hamburger Str.

K/S Hamburger Str., Perleberg				
Einnahmen/Ausgaben: 01.04.2015 - 30.06.2015				
	Kontostand Bank	31.03.2015	6.282,79 €	
Kontierung	Bezeichnung	Datum	Betrag (brutto)	umlagefähig
	Mieteinnahmen	01.04.-30.06.15	43.920,39 €	
Summe Einnahmen			43.920,39 €	
100.40/41	Wasser/Abwasser	01.04.-30.06.15	345,00 €	X
200.42	Wärme	01.04.-30.06.15	372,00 €	X
100.44	Wartung	01.04.-30.06.15	0,00 €	X
100.46/47	Versicherung	01.04.-30.06.15	-388,07 €	X
100.49-01	Grau/Grün/HM	01.04.-30.06.15	1.428,00 €	X
100.60	Winterdienst	01.04.-30.06.15	865,89 €	X
100.74.	Grundsteuer	01.04.-30.06.15	687,58 €	X
Summe Ausgaben BK			3.310,40 €	
00.79	Instandhaltung	01.04.-30.06.15	562,86 €	
000.85/86	sonst.nicht umlagef.Kosten	01.04.-30.06.16	-55,17 €	
000.86.41	Grundbuchauszug	01.04.-30.06.17	0,00 €	
000.90	Verwaltungsgebühr	01.04.-30.06.18	1.583,43 €	
2795	Überweisung DK	01.04.-30.06.19	12.000,00 €	
9201/9391	Porto/Kontoführungsspesen	01.04.-30.06.20	51,90 €	
4700/4701	UST-VA	01.04.-30.06.21	3.826,23 €	
7270	Baunebenkosten	01.04.-30.06.21	19.129,52 €	
9320	Prüfungskosten	01.04.-30.06.22	3.307,60 €	
Summe Ausgaben Eigentümer			40.406,37 €	
Überschuss + / Fehlbetrag -			203,62 €	
	Kontostand Bank	30.06.2015	6.486,41 €	

Overførsler til DK i perioden: 01.04.2015 – 30.06.2015:	=	€	12.000,00
Betaling af arkitektudgifter/byggeomkostninger pr 30.06.2015:	=	€	19.130,00
Saldoen på selskabets konto den: 30.06.2015:	=	€	6.486,41

Berlin, den 20. juli 2015

E. Mensch