

K/S HAMBURGER STR. PERLEBERG

Management-rapport - I. kvartal 2017

Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

Aktuel situation og udvikling:

Ejendommen:

Ejendommen er i fuld drift efter ombygningen og fungerer særdeles godt.



Byggeriet:

Byggeriet er reelt afsluttet og forsiden af ejendommen blev i 1. kvartal færdigmalet og står nu flot og i de farver, som ønsket af Netto. Også p-pladsen er blevet gennemgået på ny for sætninger og bevoksningerne er kontrolleret og delvis udbedret. Det udendørs anlæg er således også fuldstændig færdigt.

Der er lidt mindre mangler indvendige, især anmeldt fra Netto, men vi er i dialog med byggefirmaet og Netto om enten accept af den aktuelle tilstand eller udbedring, der hvor det er påkrævet.

Vi har modtaget byggefirmaets garanti for byggeriet og udbetaler den sidste byggerate efter påske, når der har været en afsluttende gennemgang af manglerne på stedet.

Derefter vil vi opstille et endelig byggeregnskab, som kan fremlægges på selskabets generalforsamling i begyndelsen af maj måned.

Finansiering af ejendommen og ombygning

På baggrund af et købstilbud for ejendommen på € 2.950.000,00 har vi forespurgt hos VR-Bank om indfrielse af lånet. Banken har som ventet meddelt, at det ville være meget dyrt at indfri lånet nu og har krævet € 316.500,00 plus moms. Dermed er et salg "uden lån" reelt umuligt.

Lejebetalinger:

Lejebetalinger fra lejerne modtages fuldstændig præcist.

Aktuel lejeroversigt pr. 31.03.2017:

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					

Likviditetsforløbet i perioden 01.01.2017 – 31.03.2017:

Likviditetsregnskab for 1. kvartal 2017 er fortsat lidt præget af entreprisbetalinger, idet der her er betalt ca. € 45.000,00 i udgifter til byggeriet. Samtidig er der dog overført overskydende likviditet fra byggelånet hjem til Danmark til selskabets konto i Vestjysk Bank A/S.

Som ovenfor nævnt vil vi udfærdige et endelig byggerregnskab pr. 30. april 2017, som kan fremlægges på selskabets generalforsamling den 8. maj 2017.

Indtægter – Udgifter i perioden 01.01.2017 – 31.03.2017:

Objekt: Hamburger Strasse 17, D-Perleberg

Gesellschaft: K/S Hamburger Str., Perleberg

K/S Hamburger Str., Perleberg				
Einnahmen/Ausgaben: 01.01.2017 - 31.03.2017				
	Kontostand Bank	31.12.2016	124.806,02 €	
Kontierung	Bezeichnung	Datum	Betrag (brutto)	umlagefähig
	Mieteinnahmen	01.01.-31.03.17	67.478,57 €	
2300/6890-76/M	sonstige Einnahme	01.01.-31.03.17	0,00 €	
6697	Erträge aus Skonto	01.01.-31.03.17	0,00 €	
600.000.38	Annuitätsdarlehen (Auszahlung)	01.01.-31.03.17	0,00 €	
4700	UST-VA (Erstattungen)	01.01.-31.03.17	116.922,74 €	
Summe Einnahmen			184.401,31 €	
100.40/41	Wasser/Abwasser	01.01.-31.03.17	-352,94 €	X
200.42	Wärme	01.01.-31.03.17	-1.061,39 €	X
100.44	Wartung	01.01.-31.03.17	0,00 €	X
100.46/47	Versicherung	01.01.-31.03.17	-648,84 €	X
100.49-01	Grau/Grün/HM	01.01.-31.03.17	-1.866,00 €	X
100.51	Straßenreinigung	01.01.-31.03.17	0,00 €	X
100.60	Winterdienst	01.01.-31.03.17	-2.371,01 €	X
100.74.	Grundsteuer	01.01.-31.03.17	-687,58 €	X
Summe Ausgaben BK			-6.987,76 €	
00.79	Instandhaltung	01.01.-31.03.17	0,00 €	
000.85/86	sonst.nicht umlagef.Kosten	01.01.-31.03.17	0,00 €	
000.86.41	Grundbuchauszug	01.01.-31.03.17	0,00 €	
000.90/90.1	Verwaltungsgebühr	01.01.-31.03.17	-1.663,58 €	
2531	Steuern DK	01.01.-31.03.17	0,00 €	
2795	Überweisung DK	01.01.-31.03.17	-150.000,00 €	
9201/9391	Porto/Kontoführungsspesen	01.01.-31.03.17	-19,87 €	
4700/4701	UST-VA	01.01.-31.03.17	-19.674,74 €	
7270	Baukosten	01.01.-31.03.17	-44.631,94 €	
8500-04	Nova Selskab	01.01.-31.03.17		
600.000.38	Annuitätsdarlehen Tilgung	01.01.-31.03.17	-26.096,15 €	
8792	Zinsen Darlehen Volksbank	01.01.-31.03.17	-17.140,58 €	
9391-01	Finanzierungskosten	01.01.-31.03.17	0,00 €	
9331	Steuerberatungskosten	01.01.-31.03.17		
9320	Prüfungskosten	01.01.-31.03.17		
Summe Ausgaben Eigentümer			-259.226,86 €	
Überschuss + / Fehlbetrag -			-81.813,31 €	
	Kontostand Bank	31.03.2017	42.992,71 €	

Overførsler til DK i perioden: 01.01.2017 – 31.03.2017: = € 150.000,00
Betaling af arkitektudgifter/bygeomkostninger indtil 31.03.2017: = € 44.631,94
Saldoen på selskabets konto den: 31.03.2017: = € 42.992,71

Berlin, den 12. april 2017

E. Mensch