

K/S HAMBURGER STR. PERLEBERG

Management-rapport - I. kvartal 2016

Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

Aktuel situation og udvikling:

Ejendommen:

Der er ingen problemer med ejendommen og selve driften af SB-markedet.

Lejeforholdene: /Netto-udvidelse:

Byggetilladelse

Byggetilladelsen foreligger jo som bekendt, men vi har fortsat ikke iværksat detailplanerne til byggeriet. P. t. forhandles prisen med ingeniørfirmaet, som har udarbejdet byggeansøgningen.

Entreprise /tilbud:

Entrepriseaftalen er jo underskrevet, men kontrakten havde et forbehold for finansieringen af byggeriet, som udløb den 31. marts 2016. Vi har foreløbig mundtlig aftalt og byggefirmaet har i en mail bekræftet, at de står ved tilbuddet og at den fortsat er gældende indtil den 30.06.2016. Vi er i færd med at udarbejde et tillæg til entreprisekontrakten i overensstemmelse hermed.

Netto

Efter at Netto fik den endelige godkendelse af både selve tillægget til lejekontrakten samt det ombygningstilskud på € 100.000,00 plus moms, blev tillægget til lejekontrakten udfærdiget i endelig form og underskrevet af begge parter. Kopi af den underskrevne tillæg blev både sent til kommanditselskabet (bestyrelse) samt Vestjysk Bank. Dette tillæg var dog også betinget af, at der opnås et endelig finansieringstilsagn inden 31. marts 2016. Da denne betingelse ikke blev opfyldt, var det nødvendigt at ændre tillægget og forlænge fristen for betingelsen for finansieringen. Derfor blev der lavet et yderligere tillæg nr. 5 til lejekontrakten, hvor fristen for finansieringsforbeholdet blev forlænget frem til den 30. september 2016. Dermed er tillægget til lejekontrakten gyldig.

Finansiering af ejendommen og ombygning

Som tidligere informeret har selskabet fået et foreløbig tilsagn fra VR Bank i Perleberg om finansiering af ejendommen og udvidelsen med i alt € 2.000.000,00. Vi har nu i flere måneder rykket banken for de endelige låneaftaler samt underskrivelse af finansieringskontrakterne. Banken har været meget træg med behandlingen af sagen og vi havde indtryk af, at finansieringen blev skubbet fra en medarbejder til den næste. Selv om vi flere gange havde tilbudt og bedt om nye møder med banken, blev vi bare holdt hen.

Endelig fik vi i sidste uge telefonisk kontakt med afdelingschefen for erhvervsfinansiering og hun bekræftede at lånesagen faktisk nu var "færdigbehandlet" og at der kun manglede den endelige godkendelse fra bankens direktion.

Direktionsmøde med kreditbehandlingerne ville finde sted fredag, den 22. april 2016. Vi afventede derfor med at skrive nærværende rapport, således at vi kunne få informationen om bevilling med i rapporten.

Vores opringning til banken her til morgen viste, at den pågældende chef for afdelingen ikke er tilstede i banken i indeværende uge (hvilket hun naturligvis ikke havde oplyst), men hendes sekretær kunne oplyse, at hun havde fået ordre til at udfærdige kreditkontrakten med bilag og fremsende disse til os til senest onsdag, den 27.04.

Dette burde betyde, at direktionen har godkendt finansieringen og vi forventer således, at kunne præsentere kontrakterne på selskabets generalforsamling den 29. april 2016.

Lejebetaling:

Lejebetaling fra lejerne modtages præcist.

Aktuel lejeroversigt pr. 31.03.2016:

| Mieter | Mietfläche | Nettokaltm. | 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 | | | | | |

Likviditetsforløbet i perioden 01.01.2016 – 31.03.2016:**Indtægter – Udgifter i perioden: 01.01.2016 – 31.03.2016:****Objekt: Hamburger Strasse 17, D-Perleberg****Gesellschaft: K/S Hamburger Str., Perleberg**

| K/S Hamburger Str., Perleberg | | | | |
|--|----------------------------|-----------------|------------------------|--------------------|
| Einnahmen/Ausgaben: 01.01.2016 - 31.03.2016 | | | | |
| Kontierung | Bezeichnung | Datum | Betrag (brutto) | umlagefähig |
| | Kontostand Bank | 31.12.2015 | 7.564,64 € | |
| | Mieteinnahmen | 01.01.-31.03.16 | 44.580,74 € | |
| Summe Einnahmen | | | 44.580,74 € | |
| 100.40/41 | Wasser/Abwasser | 01.01.-31.03.16 | 230,54 € | X |
| 200.42 | Wärme | 01.01.-31.03.16 | 135,85 € | X |
| 100.44 | Wartung | 01.01.-31.03.16 | 0,00 € | X |
| 100.46/47 | Versicherung | 01.01.-31.03.16 | 640,46 € | X |
| 100.49-01 | Grau/Grün/HM | 01.01.-31.03.16 | 1.866,00 € | X |
| 100.51 | Straßenreinigung | 01.01.-31.03.16 | 0,00 € | X |
| 100.60 | Winterdienst | 01.01.-31.03.16 | 3.504,26 € | X |
| 100.74. | Grundsteuer | 01.01.-31.03.16 | 687,58 € | X |
| Summe Ausgaben BK | | | 7.064,69 € | |
| 00.79 | Instandhaltung | 01.01.-31.03.16 | 670,50 € | |
| 000.85/86 | sonst.nicht umlagef.Kosten | 01.01.-31.03.16 | 20,34 € | |
| 000.86.41 | Grundbuchauszug | 01.01.-31.03.16 | 0,00 € | |
| 000.90 | Verwaltungsgebühr | 01.01.-31.03.16 | 1.623,02 € | |
| 2795 | Überweisung DK | 01.01.-31.03.16 | 30.000,00 € | |
| 9201/9391 | Porto/Kontoführungsspesen | 01.01.-31.03.16 | 24,65 € | |
| 4700/4701 | UST-VA | 01.01.-31.03.16 | 4.385,77 € | |
| 7270 | Baunebenkosten | 01.01.-31.03.16 | 3.259,49 € | |
| 9330 | Rechts-&Beratungskosten | 01.01.-31.03.16 | 0,00 € | |
| 9320 | Prüfungskosten | 01.01.-31.03.16 | 0,00 € | |
| Summe Ausgaben Eigentümer | | | 39.983,77 € | |
| Überschuss + / Fehlbetrag - | | | -2.467,72 € | |
| | Kontostand Bank | 31.03.2016 | 5.096,92 € | |

Overførsler til DK i perioden: 01.01.2016 – 31.03.2016: = € 30.000,00**Betaling af arkitektudgifter/byggeomkostninger indtil 31.03.2016: = € 50.910,00****Saldoen på selskabets konto den: 31.03.2016: = € 5.096,92**

Berlin, den 25. April 2016

E. Mensch