

K/S HAMBURGER STR. PERLEBERG

Management-rapport - IV. kvartal 2015

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

Som tidligere meddelt, modtog vi byggetilladelse i slutningen af oktober 2015, men vi mangler fortsat at udarbejde detailplanerne for byggeriet. Dette kræves også af myndighederne, hvilket er udsædvanligt. Vi er p. t. i gang med at indhente arkitekttilbud på disse arbejder, men har indtil nu fået et tilbud fra den valgte entreprenør på € 30.000,00, hvilket er alt for dyrt. 2 andre arkitekter har desværre meldt fra på grund af manglende kapacitet.

Entreprise /tilbud:

Vi har forhandlet både selve entreprisen samt den yderligere arkitektopgave med entreprenørfirma Keßler Bau AG, Ueckerfelde. Dette firma blev på det varmeste anbefalet af Netto, da firmaet næsten udelukkende laver tilsvarende opgaver med nybyggeri og udvidelse af supermarkeder.

Vi har nu udarbejdet en ca. 300 sider "stærk" entreprisekontrakt med dette firma og den ligger til godkendelse og underskrift hos virksomheden. De har lovet at acceptere kontrakten og sende den tilbage til ultimo februar 2016. Her er den endelige pris aftalt til € 700.000,00, således at vi har forhandlet et nedslag på ca. € 11.000 i forhold til deres tilbud. Endvidere har vi forhandlet 2% konto ved betaling indenfor 10 hverdage, som yderligere kan betyde en besparelse på ca. € 14.000,00, men dette kræver, at finansieringen indrettes derefter og at banken indvilliger i at betale inden for denne frist.

Netto

Vi har i sidste kvartal 2015 afholdt flere møder med Netto og løbende forhandlet både entreprisens gennemførelse og Netto's betaling af tilskuddet på € 100.000,00. Netto har endnu ikke fået dette tilskud endelig godkendt hos koncernens direktion, men forventer en afklaring til ultimo januar. Vi afventer her Netto's meddelelse. Vi har færdigforhandlet tillægget til lejekontrakten og er enige om, at denne kan underskrives så snart direktionens godkendelse af tilskuddet foreligger.

OPDATERING d. 25.2.2016: TILSKUDET PÅ EURO 100.000 ER NU GODKENDT AF NETTOS BESTYRELSE OG NETTO HAR LOVET AT SENDE ET UNDERSKREVET TILLÆG TIL LEJEKONTRAKTEN I LØBET AF KORT TID.

Lejebetaling:

Lejebetaling fra lejerne modtages præcist.

Aktuel lejeroversigt pr. 31.12.2015:

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					

Finansiering af ejendommen og ombygning:

Som bekendt har vi fået et foreløbig tilsagn fra VR Bank i Perleberg om finansiering af ejendommen og udvidelsen med i alt € 2.000.000,00. Vilklårene for denne finansiering gentages her:

Hovedstol: Euro 2.000.000

Rente: 2,95% fast i 10 år.

Ydelse: Euro 13.500 pr. måned (afvikling 15 år)

Stiftelsesprovision 0,75%

Banken accepterer at der er pant til Vestjysk Bank efter deres lån.

Lånet kan overdrages til en ny køber af ejendommen ved betaling af 1,5% i honorar.

Ud over dette lån skal der yderligere fremskaffes likviditet til både lukning af eksisterende finansiering samt manglende del af omkostninger for udvidelsen, jf. revideret budget. Denne finansiering fremskaffes gennem Vestjysk Bank og Nova Group arbejder med at indhente bankens godkendelse heraf.

Finansieringen hos VR Bank er p.t. under nøjagtig gennemarbejdelse, således at banken kan udstede endelig tilbud og lånedokumenter. Hertil har banken også brug for regnskabstal for 2015 og vi har beordret den tyske revisor til at udarbejde disse tal med en foreløbig status pr. 31.12.2015. Dette betyder dog også, at vi formentlig relativt hurtigt kan færdiggøre regnskabet for sidste år.

Vi forventer at modtage bankens endelige oplæg for lånet ultimo februar 2016.

Likviditetsforløbet i perioden 01.10.2015 – 31.12.2015:

Indtægter – Udgifter i perioden: 01.10.2015 – 31.12.2015:

Objekt: Hamburger Strasse 17, D-Perleberg

Gesellschaft: K/S Hamburger Str., Perleberg

K/S Hamburger Str., Perleberg				
Einnahmen/Ausgaben: 01.10.2015 - 31.12.2015				
	Kontostand Bank	30.09.2015	5.860,09 €	
Kontierung	Bezeichnung	Datum	Betrag (brutto)	umlagefähig
	Mieteinnahmen	01.10.-31.12.15	44.765,60 €	
Summe Einnahmen			44.765,60 €	
100.40/41	Wasser/Abwasser	01.10.-31.12.15	230,00 €	X
200.42	Wärme	01.10.-31.12.15	248,00 €	X
100.44	Wartung	01.10.-31.12.15	349,19 €	X
100.46/47	Versicherung	01.10.-31.12.15	634,13 €	X
100.49-01	Grau/Grün/HM	01.10.-31.12.15	2.376,89 €	X
100.51	Straßenreinigung	01.10.-31.12.15	0,00 €	X
100.60	Winterdienst	01.10.-31.12.15	0,00 €	X
100.74.	Grundsteuer	01.10.-31.12.15	687,58 €	X
Summe Ausgaben BK			4.525,79 €	
00.79	Instandhaltung	01.10.-31.12.15	0,00 €	
000.85/86	sonst.nicht umlagef.Kosten	01.10.-31.12.15	19,11 €	
000.86.41	Grundbuchauszug	01.10.-31.12.15	0,00 €	
000.90	Verwaltungsgebühr	01.10.-31.12.15	1.583,43 €	
2795	Überweisung DK	01.10.-31.12.15	18.000,00 €	
9201/9391	Porto/Kontoführungsspesen	01.10.-31.12.15	49,05 €	
4700/4701	UST-VA	01.10.-31.12.15	3.648,81 €	
7270	Baunebenkosten	01.10.-31.12.15	13.141,35 €	
9330	Rechts-&Beratungskosten	01.10.-31.12.15	2.093,51 €	
9320	Prüfungskosten	01.10.-31.12.15	0,00 €	
Summe Ausgaben Eigentümer			38.535,26 €	
Überschuss + / Fehlbetrag -			1.704,55 €	
	Kontostand Bank	31.12.2015	7.564,64 €	

Overførsler til DK i perioden: 01.10.2015 – 31.12.2015: = € 18.000,00
Betaling af arkitektudgifter/byggeomkostninger indtil 31.12.2015: = € 47.650,00
Saldoen på selskabets konto den: 31.12.2015: = € 7.564,64

Berlin, den 2. februar 2016

E. Mensch