

# K/S HAMBURGER STR. PERLEBERG

## Management-rapport – II. Kvartal 2013

### Mensch & Partnerne Verwaltungs GmbH

#### Aktuel situation og udvikling:

##### Ejendommen:

Der er ingen problemer med ejendommen og p-pladsen. Derimod er der igen problemer med taget af bygningen med spillehallen, hvor der formentlig er en ny utæthed. Vi er igang med at undersøge hvad dette skyldes og hvor årsagen ligger. Dette er specielt frustrerende, da der i 2006/2007 blev brugt ca. € 25.000,00 til istandsættelse af denne bygning, hvor de fleste pengene gik til reparation af taget.

Udvidelsen af Netto-markedet er fortsat et ønske hos lejeren og vi er igang med at undersøge de tekniske muligheder og myndighedsmæssige tilladelser til dette. Netto har lavet et udkast til den ønskede udvidelse, som formentlig vil være alt for omkostningstungt at gennemføre. Vi har derfor igennem længere tid forsøgt at få aftalt et møde hos Teknisk Forvaltning i Perleberg, da vi ønsker at Hr. Sappok fra Netto skal deltage i et møde vedrørende de aktuelle planer. Mødet er nu endelig kommet i stand med deltagelse af Netto, selskabets arkitekt og administrator hos Teknisk Forvaltning i Kommunen onsdag den 11. september 2013. Vi håber her at kunne få et overblik over, hvad der skal til for at kunne lave den ønskede udvidelse af Nettos arealer samt drøfte alternative løsninger.

Formålet med dette er blandt andet, at vi fremtidssikrer Nettos butiklokaler, således at der kan indgås en ny lejekontrakt, som også kan danne baggrund for en eventuel refinansiering af ejendommen – eller et eventuelt salg.

Når mødet har været afholdt, vil Administrator udarbejde nogle beregninger af rentabiliteten og forrentningen af investeringen.

##### Lejeforholdene:

Lejeren af spillehallen har allerede istandsat sine lokaler indvendigt og selv isat nye vinduer i ejendommen. Lejeaftalen med ham blev jo forlænget til 30.06.2017 og tillæg til lejekontrakten er lavet.

Det er aftalt, at der holdes et nyt møde med lejeren den 11. september 2013 vedrørende besigtigelse af eventuelle utætheder i murværk og tag på ejendommen.

##### Lejebetaling:

Lejebetaling fra lejerne modtages punktligt til tiden.

**aktuel lejeroversigt:**

Mieter	Mietfläche	Nettokalm.	BK / HK	Mwst	Bruttomiete	VertrBeginn	Laufzeit bis
Netto	931,00	9.682,40 €	860,00 €	2.003,06 €	12.545,46 €	29.09.2004	30.09.2017
Armster	31,00	556,00 €	100,00 €	124,64 €	780,64 €	29.09.2004	30.09.2014
Joker	123,00	1.050,00 €	100,00 €	218,50 €	1.368,50 €	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
	1.085,00	11.321,73	1.060,00	2.352,53	14.734,26		
<b>Jahresmiete</b>		<b>135.860,76</b>					

**Likviditetsforløbet i perioden 01.04. – 30.06.2013:**

Kontierung	Bezeichnung	Datum	Betrag (brutto)	umlagefæhig
	Mieteinnahmen	01.04.-30.06.13	44.202,79 €	
<b>Summe Einnahmen</b>			<b>44.202,79 €</b>	
100.40/41	Wasser/Abwasser	01.04.-30.06.13	309,00 €	X
200.42	Wärme	01.04.-30.06.13	670,25 €	X
100.44	Wartungen	01.04.-30.06.13	178,50 €	X
100.46/47	Versicherung	01.04.-30.06.13	117,30 €	x
100.49-01	Grau/Grün/HM	01.04.-30.06.13	1.428,00 €	X
100.60	Winterdienst	01.04.-30.06.13	810,76 €	X
100.74.	Grundsteuer	01.04.-30.06.13	687,58 €	X
000.79	allg.Instandhaltung	01.04.-30.06.13	125,54 €	
000.85/86	sonst.nicht umlagef.Kosten	01.04.-30.06.13	3.171,97 €	
000.90	Verwaltungsgebühr	01.04.-30.06.13	1.507,14 €	
<b>Summe Ausgaben</b>			<b>9.006,04 €</b>	
2795	Überweisung DK	01.04.-30.06.13	28.500,00 €	
9201/9391	Porto/Kontoführungsspesen	01.04.-30.06.13	50,25 €	
4700/4701	UST-VA	01.04.-30.06.13	6.050,33 €	
8500-04	Ges.-adm. DK	01.04.-30.06.13	0,00 €	
<b>Überschuss</b>			<b>596,17 €</b>	

*Overførsler til DK i perioden: 01.04. 30.06.2013: = € 28.500,00*  
*Saldoen på selskabets konto den: 30.06.2013: = € 1.630,96*

Berlin, den 8. August 2013

E. Mensch