

## K/S HAMBURGER STR. PERLEBERG

### Management-rapport – II. Kvartal 2013

### Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

#### Ejendommen:

Der er ingen vedligeholdelsesmæssige problemer med ejendommen og p-pladsen. Utætheden ved taget på spillehallen blev udbedret og alt fungerer igen fint.

#### Lejeforholdene:

Lejeaftalen med spillehallen er forlænget til 30.06.2017 og der er ikke udsigt til, at spillehallen kan placeres andre steder, da vi via den foreslåede løsning hverken opfylder spillehallens eller hovedlejerens ønsker.

#### **Netto**

Som tidligere meddelt ønsker Netto en udvidelse af sin butik med ca. 502 m<sup>2</sup> op til ca. 1.466 m<sup>2</sup>. Samtidig ønsker Netto at overtage bagerbutikken og inkludere denne sammen med en café i Netto-butikken.

Efter aftale med bestyrelsen har vi forhandlet denne udvidelse og fremgangsmåden hertil med Netto og der har først været præsenteret udkast til en ny lejekontrakt, som vi dog på selskabets vegne måtte afvise. Her var der alt for mange nye, dårligere betingelser for selskabet indeholdt. Herefter blev vi enige med Netto om, at det ville være nemmere at lave et nyt tillæg om udvidelse og forlængelse til den eksisterende lejekontrakt.

Hovedvilkårene i dette tillæg vil være, at Netto efter en eventuel udvidelse akcepterer følgende betingelser:

- Forlængelse med 15 år fra færdiggørelse/indflytning efter udvidelse, formentlig frem til ca. 31. august 2030
- Ny husleje med € 11,25 pr. m<sup>2</sup> = ca. 16.500,00 pr. måned plus tysk moms
- Ny idenksering med 60% af stigningen, når indekstallet igen er steget med 10% og ingen nye friår.

For at kunne realisere en sådan udvidelse skal der dog først forinden udarbejdes en lokalplan for området og dette vil tage mellem 8-12 måneder. Hele processen med myndighedsgodkendelse, gennemførelse af byggeriet m.v. kan nemt tage ca. 1,5 år og såfremt selskabet tager endelig beslutning om at imødekomme lejerens ønske om en butiksudvidelse, samt etablerer den fornødne finansiering, vil en udvidelse formentlig først stå færdig i efteråret 2015, hvilket den nye lejekontrakt har taget højde for.

Administrator arbejder på nuværende tidspunkt på en omfattende rapport og redegørelse over økonomi og lejeforhold såfremt udvidelsen gennemføres. Redegørelsen forventes færdig senest 1. december 2013.

**Lejebetaling:**

Lejebetaling fra lejerne modtages præcist.

**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 01.07. – 30.09.2013:**

| Kontierung                       | Bezeichnung                 | Datum           | Betrag (brutto)    | umlagefähig |
|----------------------------------|-----------------------------|-----------------|--------------------|-------------|
|                                  | Kontostand Bank             | 30.06.13        | 1.617,31 €         |             |
|                                  | Mieteinnahmen               | 01.07.-30.09.13 | 42.910,80 €        |             |
| <b>Summe Einnahmen</b>           |                             |                 | <b>42.910,80 €</b> |             |
| 100.40/41                        | Wasser/Abwasser             | 01.07.-30.09.13 | 313,99 €           | X           |
| 100.42                           | Heizkosten/Schornsteinfeger | 01.07.-30.09.13 | 51,65 €            | X           |
| 200.42                           | Wärme                       | 01.07.-30.09.13 | 462,00 €           | X           |
| 100.44                           | Wartungen                   | 01.07.-30.09.13 | 504,74 €           | X           |
| 100.46/47                        | Versicherung                | 01.07.-30.09.13 | 2.156,45 €         | x           |
| 100.49-01                        | Grau/Grün/HM                | 01.07.-30.09.13 | 1.428,00 €         | X           |
| 100.51                           | Straßenreinigung            | 01.07.-30.09.13 | 174,72 €           | X           |
| 100.74.                          | Grundsteuer                 | 01.07.-30.09.13 | 687,58 €           | X           |
| <b>Summe Ausgaben BK</b>         |                             |                 | <b>5.779,13 €</b>  |             |
| 000.85/86                        | sonst.nicht umlagef.Kosten  | 01.07.-30.09.13 | 773,90 €           |             |
| 000.90                           | Verwaltungsgebühr           | 01.07.-30.09.13 | 1.507,14 €         |             |
| 2795                             | Überweisung DK              | 01.07.-30.09.13 | 30.000,00 €        |             |
| 9201/9391                        | Porto/Kontoführungsspesen   | 01.07.-30.09.13 | 49,35 €            |             |
| 4700/4701                        | UST-VA                      | 01.07.-30.09.13 | 6.112,90 €         |             |
| 8791.17                          | Zinsen                      | 01.07.-30.09.13 | 1,63 €             |             |
| <b>Summe Ausgaben Eigentümer</b> |                             |                 | <b>38.444,92 €</b> |             |
| <b>Fehlbetrag</b>                |                             |                 | <b>-1.313,25 €</b> |             |
|                                  | Kontostand Bank             | 30.09.13        | 304,07 €           |             |

**Overførsler til DK i perioden: 01.07. 30.09.2013: = € 30.000,00**

**Saldoen på selskabets konto den: 30.06.2013: = € 1.660,47**

Berlin, den 18. november 2013

E. Mensch