

## K/S HAMBURGER STR. PERLEBERG

### Management-rapport - IV. kvartal 2016

### Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

#### Aktuel situation og udvikling:

##### Ejendommen:

Ombygningen af ejendommen blev helt efter planen afsluttet den 16. november 2016, hvor ejendommen blev leveret tilbage til Netto. Selve supermarkedet åbnede igen efter planen, tirsdag, den 29. november 2016.



## Netto's kasser og bagerafdeling



### Lejeforholdene: /Netto-udvidelse:

#### **Byggeriet:**

Byggeriet blev stort set afsluttet som planlagt og Netto fik ejendommen tilbage som aftalt. Der var dog en del mindre arbejder, som blev færdiggjort medens Netto allerede var i gang med at indrette butikken. Vi har på nuværende tidspunkt en mangelliste med ca. 10 forskellige især mindre mangler, men der er dog flere større mangler ved p-plads og stenbelægning på grund af sætninger. Her kan der dog p. t. ikke laves udbedringer på grund af vejret.

Vi er i gang med at afslutte entrepriseregnskabet, men på grund af manglende regninger fra entreprenør og de endnu ikke udbedrede mangler forventer vi først at kunne afslutte endelig i februar eller marts.

Vi kan dog på nuværende tidspunkt konstatere, at der er en besparelse på entreprisebudgettet i størrelsesorden ca. € 40.000,00.

### **Netto**

Netto er særdeles tilfreds med den nye butik og der var stort "run" på markedet ved genåbningen. Naturligvis har Netto lidt problemer med de resterende mangler, men vi er i god dialog med både Netto og entreprenøren for at få tingene endelig på plads.

### **Finansiering af ejendommen og ombygning**

Finansieringen med VR-Bank håndteres fint og der er allerede betalt afdrag i nu 5 måneder, således at restgælden pr. 31.12.2016 androg € 1.961.748,00. Der er således allerede afdraget næsten € 40.000,00 selvom den nye butik kun har været åbnet i godt og vel 1 måned pr. 31.12.2016.

### **Lejebetaling:**

Lejebetaling fra lejerne modtages igen præcist. Der var lidt forsinkelser i den nye leje, men Netto har prompte betalt differencen, således at Netto betaler den nye leje fra og med 16.11.2016.

### **Aktuel lejeroversigt pr. 31.12.2016:**

<b>Mieter</b>	<b>Mietfläche</b>	<b>Nettokaltm.</b>	<b>BK / HK</b>	<b>Mwst</b>	<b>Bruttomiete</b>	<b>VertrBeginn</b>	<b>Laufzeit bis</b>
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		
<b>Jahresgesamtmiete</b>		<b>214.761,24</b>					

### **Likviditetsforløbet i perioden 01.10.2016 – 31.12.2016:**

Likviditetsregnskab for sidste kvartal er naturligvis præget af de mange entreprisebetalinger samt lånet fra VR-Bank. Over entreprisen udfærdiges særskilt regnskab senere, som ovenfor beskrevet. Den egentlige drift i 4. kvartal bestod i, at vi fik lejeren til fortsat at betale husleje, selvom butikken var lukket fra begyndelsen af oktober. I alt modtog vi € 54.948,00 i lejebetaling inkl. moms. Egentlige driftsudgifter var der kun for ca. € 7.650,00 og der blev overført € 5.000,00 til selskabets konto i Danmark. Likviditetsoverskud blev hovedsagelig brugt til betaling af renter og afdrag på den nye finansiering.

### **Indtægter – Udgifter i perioden 01.10.2016 – 31.12.2016:**

**Objekt:** Hamburger Strasse 17, D-Perleberg  
**Gesellschaft:** K/S Hamburger Str., Perleberg

<b>Einnahmen/Ausgaben: 01.10.2016 - 31.12.2016</b>				
	Kontostand Bank	30.09.2016	24.203,01 €	
<b>Kontierung</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Datum</b>	<b>Betrag (brutto)</b>	<b>umlagefähig</b>
	Mieteinnahmen	01.10.-31.12.16	54.948,20 €	
2300/6890-76/M	sonstige Einnahme	01.10.-31.12.16	123.717,78 €	
6697	Erträge aus Skonto	01.10.-31.12.16	13.708,06 €	
600.000.38	Annuitätsdarlehen (Auszahlung)	01.10.-31.12.16	691.943,35 €	
4700	UST-VA (Erstattungen)	01.10.-31.12.16	16.094,08 €	
<b>Summe Einnahmen</b>			<b>900.411,47 €</b>	
100.40/41	Wasser/Abwasser	01.10.-31.12.16	-222,00 €	X
200.42	Wärme	01.10.-31.12.16	-190,00 €	X
100.44	Wartung	01.10.-31.12.16		X
100.46/47	Versicherung	01.10.-31.12.16	-640,46 €	X
100.49-01	Grau/Grün/HM	01.10.-31.12.16	-1.866,00 €	X
100.51	Straßenreinigung	01.10.-31.12.16		X
100.60	Winterdienst	01.10.-31.12.16		X
100.74.	Grundsteuer	01.10.-31.12.16	-687,58 €	X
<b>Summe Ausgaben BK</b>			<b>-3.606,04 €</b>	
00.79	Instandhaltung	01.10.-31.12.16		
000.85/86	sonst.nicht umlagef.Kosten	01.10.-31.12.16	-25,34 €	
000.86.41	Grundbuchauszug	01.10.-31.12.16		
000.90/90.1	Verwaltungsgebühr	01.10.-31.12.16	-1.623,02 €	
2531	Steuern DK	01.10.-31.12.16		
2795	Überweisung DK	01.10.-31.12.16	-5.000,00 €	
9201/9391	Porto/Kontoführungsspesen	01.10.-31.12.16	-17,60 €	
4700/4701	UST-VA	01.10.-31.12.16		
7270	Baukosten	01.10.-31.12.16	-744.262,97 €	
8500-04	Nova Selskab	01.10.-31.12.16		
600.000.38	Annuitätsdarlehen Tilgung	01.10.-31.12.16	-27.857,81 €	
8792	Zinsen Darlehen Volksbank	01.10.-31.12.16	-15.044,21 €	
9391-01	Finanzierungskosten	01.10.-31.12.16	-2.371,47 €	
9331	Steuerberatungskosten	01.10.-31.12.16		
9320	Prüfungskosten	01.10.-31.12.16		
<b>Summe Ausgaben Eigentümer</b>			<b>-796.202,42 €</b>	
<b>Überschuss + / Fehlbetrag -</b>			<b>100.603,01 €</b>	
	Kontostand Bank	31.12.2016	124.806,02 €	

**Overførsler til DK i perioden: 01.10.2016 – 31.12.2016: = € 5.000,00**  
**Betaling af arkitektudgifter/bygeomkostninger indtil 31.12.2016: = € 727.500,00**  
**Saldoen på selskabets konto den: 31.12.2016: = € 124.806,02**

Berlin, den 19. januar 2017

E. Mensch