

# K/S HAMBURGER STR. PERLEBERG

## Management-rapport - III. kvartal 2015

### Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

#### Aktuel situation og udvikling:

##### Ejendommen:

Der er ingen problemer med ejendommen og selve driften af SB-markedet. Undertegnede har været en "tur rundt om ejendommen" i oktober i forbindelse med forhandlingerne med VR-Bank i Perleberg og konstateret, at alt er fint. Dog bør vi ansøge om fældning af 2 træer ved siden af spillehallen, da disse træer for det første forårsager meget haveaffald og for det andet gang på gang ødelægger belægningerne på grund af rodvækst.

##### Lejeforholdene: /Netto-udvidelse:

##### **B-Plan (lokalplan) og byggeansøgningen**

I oktober modtog vi endelig byggetilladelsen og kan gå i gang med udvidelsen så snart vi forelægger udførelsesplanerne for Kommunen. Disse planer skal udarbejdes af entreprenøren, og dette sættes først i værk, når entreprisekontrakt er underskrevet.

##### **Entreprise /tilbud:**

Vi er fortsat i tæt kontakt med entreprenøren og forbereder nu afslutning af entreprisekontrakt. Denne kontrakt skal underskrives, når finanseringen er endelig på plads og bestyrelsen har givet "grøn lys".

##### **Netto**

Vi har ligeledes løbende kontakt med Netto om færdigforhandling af tillægget til lejekontrakten, men også denne afhænger af endelig finanseringstilsagn.

##### Lejebetaling:

Lejebetaling fra lejerne modtages præcist.

##### Aktuel lejeroversigt pr. 30.09.2015:

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		
<b>Jahresgesamtmiete</b>		<b>138.035,28</b>					

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

Vi har indledt forhandlinger med en tysk bank, VR-Bank Prignitz, afdelingen i Perleberg om finansieringen af både den nuværende ejendom og ombygningen. Ansøgningen omfattede en samlet sum på € 1.350.000,00 til indfrielse af Vestjysk Bank og € 750.000,00 til ombygningen, ialt således € 2.100.000,00. Banken havde på et møde den 10.11. stillet i udsigt, at ville yde et lån på € 2,0 mio til 3,65% i rente p. a. og en ydelse på ca. €14.700,00 pr måned. Dette "tilbud" blev dog relativt hurtig afvist og derefter fremsætte banken et revideret tilbud den 17.11.2015 med et lån på € 1.900.000,00, rente 2,95%, stiftelsesprovision på 1% og en månedlig ydelse på ca. € 13.100,00.

Vi meddelte banken, at heller ikke dette tilbud er acceptabelt, da beløbet er for lille og ydelsen i forbindelse med en nødvendig efterstående finansiering ville være for høj.

Dette har medført, at banken har fremkommet med deres endelige bud på en 1. prioritetsfinansiering, som i hovedtræk ser således ud:

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 en Vestjysk Bank efter deres lån.

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

Det er administrators opfattelse, at det er et godt tilbud, men det kan blive svært at få likviditeten til at hænge sammen, hvis der herefter skal afdrages på 2. prioriteten i vestjysk Bank, som vil andrage euro ca 250.000

Administrator har derfor foreslået Vestjysk Bank, at der laves et stående lån med en rente på 4,25% (Svarende til den nuværende 1. prioritetsrente), og at lånet så afvikles på 3 år, når 1. prioritetslånet er indfriet om 15 år.

Vi afventer imidlertid bankens stillingtagen hertil.

Det forventes, at vi har en afklaring heraf inden nytår, og at lejekontrakt og entreprisekontrakt herefter kan underskrives.

**Likviditetsforløbet i perioden 01.07. – 30.09.2015:****Indtægter – Udgifter i perioden: 01.07. – 30.09.2015:****Objekt: Hamburger Strasse, Perleberg****Gesellschaft: K/S Hamburger Str.**

<b>K/S Hamburger Str., Perleberg</b>				
<b>Einnahmen/Ausgaben: 01.07.2015 - 30.09.2015</b>				
	Kontostand Bank	31.06.2015	6.486,41 €	
<b>Kontierung</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Datum</b>	<b>Betrag (brutto)</b>	<b>umlagefähig</b>
	Mieteinnahmen	01.07.-30.09.15	44.768,60 €	
<b>Summe Einnahmen</b>			<b>44.768,60 €</b>	
100.40/41	Wasser/Abwasser	01.07.-30.09.15	350,99 €	X
200.42	Wärme	01.07.-30.09.15	536,73 €	X
100.44	Wartung	01.07.-30.09.15	87,94 €	X
100.46/47	Versicherung	01.07.-30.09.15	634,13 €	X
100.49-01	Grau/Grün/HM	01.07.-30.09.15	1.530,04 €	X
100.51	Straßenreinigung	01.07.-30.09.15	212,28 €	X
100.60	Winterdienst	01.07.-30.09.15		X
100.74.	Grundsteuer	01.07.-30.09.15	687,58 €	X
<b>Summe Ausgaben BK</b>			<b>4.039,69 €</b>	
00.79	Instandhaltung	01.07.-30.09.15	0,00 €	
000.85/86	sonst.nicht umlagef.Kosten	01.07.-30.09.15	25,48 €	
000.86.41	Grundbuchauszug	01.07.-30.09.15	0,00 €	
000.90	Verwaltungsgebühr	01.07.-30.09.15	1.583,43 €	
2795	Überweisung DK	01.07.-30.09.15	18.000,00 €	
9201/9391	Porto/Kontoführungsspesen	01.07.-30.09.15	64,90 €	
4700/4701	UST-VA	01.07.-30.09.15	6.073,02 €	
7270	Baunebenkosten	01.07.-30.09.15	13.280,40 €	
9331	Steuerberatungskosten	01.07.-30.09.15	2.328,00 €	
9320	Prüfungskosten	01.07.-30.09.15	0,00 €	
<b>Summe Ausgaben Eigentümer</b>			<b>41.355,23 €</b>	
<b>Überschuss + / Fehlbetrag -</b>			<b>-626,32 €</b>	
	Kontostand Bank	30.09.2015	5.860,09 €	

**Overførsler til DK i perioden: 01.07.2014 – 30.09.2015: = € 18.000,00**  
**Betaling af arkitektudgifter/byggeomkostninger indtil 30.09.2015: = € 32.410,00**  
**Saldoen på selskabets konto den: 30.09.2015: = € 5.860,09**

Berlin, den 30. november 2015

E. Mensch