

## K/S HAMBURGER STR. PERLEBERG

### Management-rapport – I. Kvartal 2014

#### Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

##### Ejendommen:

Der er ingen problemer med ejendommen og p-pladsen.

##### Lejeforholdene:

Som tidligere meddelt ønsker Netto en udvidelse af sin butik med ca. 500 m<sup>2</sup> op til ca. 1.466 m<sup>2</sup>.

Det nødvendige tillæg til lejekontrakten var egentlig forhandlet færdig ultimo januar 2014, men afventede færdiggørelsen af Netto's egen byggebeskrivelse for ombygningen. Denne byggebeskrivelse kom først i slutningen af februar 2014 og vi opdagede til vores store overraskelse, at Netto ikke kun ønskede en udvidelse, men faktisk også krævede en renovering af den eksisterende bygning.

Efter en nøje gennemgang af disse ekstraomkostninger via 2 entreprenører, afviste vi dette krav ved skrivelse af 9. april 2014 og oplyste samtidig Netto, at der ikke kunne skaffes finansiering til en sådan renovering af de kun ca. 9 år gamle lokaler, og at der i samtlige tidligere forhandlinger ikke på nogen tidspunkt havde været tale om disse arbejder og de dertil hørende udgifter.

Netto mente dog, at det var "underforstået" at når ejendommen blev udvidet med mere end 50% måtte det også indebære, at de eksisterende lokaler blev renoveret. Efter flere forhandlinger foretog Netto en ny besigtigelse på stedet med deres byggeafdeling og har derefter reduceret deres krav på de fleste områder. Netto overtager delvist selv omkostninger til den nye istandsættelse af de eksisterende lokaler.

Der er dog fortsat nogle enkelte punkter i byggebeskrivelserne, som vi ikke tidligere havde regnet med. Efter et opsummerende møde den 14.5. har vi udsendt materiale med tegninger og byggebeskrivelsen til flere forskellige byggefirmaer for at få en kvalificeret udsagn og tilbud på udvidelsen og de dermed forbundene arbejder og udgifter.

Vi forventer at der foreligger tilbud på arbejderne primo juni 2014, således at der vil være muligt at indgå en endelig finansieringsaftale med banken inden sommerferien.

Sideløbende med disse forhandlinger har der været møde i Teknisk Udvalg i Perleberg om ændringen af Lokalplanen og her var der enstemmig opbakning til udvidelsen af ejendommen. Der var 8 medlemmer tilstede og alle 8 stemte for en ændring af planen og dermed for udvidelsen.

B-plan (lokalplan) er dog fortsat under behandling og næste møde er i byrådet i slutningen af maj måned.

**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 01.01.2014 – 31.03.2014:**

Kontierung	Bezeichnung	Datum	Betrag (brutto)	umlagefähig
	Kontostand Bank	31.12.13	3.692,65 €	
	Mieteinnahmen	01.01.-31.03.14	44.983,44 €	
<b>Summe Einnahmen</b>			<b>44.983,44 €</b>	
100.40/41	Wasser/Abwasser	01.01.-31.03.14	322,77 €	X
200.42	Wärme	01.01.-31.03.14	546,62 €	X
100.46/47	Versicherung	01.01.-31.03.14	117,30 €	x
100.49-01	Grau/Grün/HM	01.01.-31.03.14	952,00 €	X
100.60	Winterdienst	01.01.-31.03.14	2.518,06 €	X
100.74.	Grundsteuer	01.01.-31.03.14	687,58 €	X
<b>Summe Ausgaben BK</b>			<b>5.144,33 €</b>	
00.79	Instandhaltung	01.01.-31.03.14	169,48 €	
000.85	sonst.nicht umlagef.Kosten	01.01.-31.03.14	15,27 €	
000.86.41	Grundbuchauszug	01.01.-31.03.14	10,00 €	
000.90	Verwaltungsgebühr	01.01.-31.03.14	1.544,81 €	
2795	Überweisung DK	01.01.-31.03.14	29.000,00 €	
9201/9391	Porto/Kontoführungsspesen	01.01.-31.03.14	23,60 €	
4700/4701	UST-VA	01.01.-31.03.14	6.063,64 €	
9320	Prüfungskosten	01.01.-31.03.14	4.756,85 €	
<b>Summe Ausgaben Eigentümer</b>			<b>41.583,65 €</b>	
<b>Fehlbetrag</b>			<b>-1.744,54 €</b>	
	Kontostand Bank	31.03.14	1.948,11 €	

**Overførsler til DK i perioden: 01.01.2014 – 31.03.2014: = € 29.000,00**  
**Saldoen på selskabets konto den: 31.03.2014: = € 1.948,12**

Berlin, den 16. maj 2014

E. Mensch