

K/S HAMBURGER STR. PERLEBERG

Management-rapport – II. Kvartal 2014

Mensch & Partnerne Verwaltungs GmbH

Aktuel situation og udvikling:

Ejendommen:

Der er ingen problemer med ejendommen og p-pladsen.

Lejeforholdene: /Netto-udvidelse:

B-Plan (lokalplan)

Som tidligere meddelt ønsker Netto en udvidelse af sin butik med ca. 500 m² op til ca. 1.466 m². Selskabet har i foråret beordret udarbejdelsen af en lokalplan, kaldet "B-Plan" i Tyskland. B-planen har i maj-juni været fremlagt til offentlig høring og indsigelser eller bemærkninger skulle fremsættes til senest medio juli 2014.

Da fristen udløb, var der i alt indgået 23 kommentarer og bemærkninger til planen, hvoraf de 21 var positive. 2 kommentarer kom fra IHK Potsdam (handelsstandsforening) og Landkreis Prignitz (amtet). Sidstnævnte havde kun tekniske bemærkninger og rettelser til planen, som uden problemer kan omsættes.

IHK Potsdam gjorde opmærksom på, at B-planen efter deres opfattelse kræver som forudsætning, at regionalplanen for "handels- og indkøbsfunktioner" blev ændret, da der i denne plan generel fortsat var en begrænsning til 800 m². Handelsstandsforeningen var derfor af den opfattelse, at vores B-Plan ikke kan godkendes inden regionalplanen var ændret. Og man anbefalede at regionsplanen blev ændret for regning af "initiator" d.v.s. selskabet her. Dette krav er naturligvis fuldstændig afvist og handelsstandsforeningens opfattelse af, at der først skal en regionalplansændring til, deles heller ikke hverken af kommunen eller den overordnede planlægningsmyndighed.

Man har derfor henstillet til kommunalbestyrelsen om at afvise indsigelsen og stadfæste planen som udarbejdet af ingeniørfirmaet i samarbejde med kommunens byplanafdeling.

Entreprise /tilbud:

Sideløbende med bearbejdelsen af B-planen havde vi bedt 5 forskellige entreprenører om et foreløbig tilbud på entreprisen. Desværre var samtlige entreprenører meget langsomme med deres tilbud og måtte rykkes flere gange. I begyndelsen og sidst i juli fik vi endelig 2 tilbud frem, som dog begge var meget højere end oprindelig kalkuleret.

Da vi konfronterede disse entreprenørselskaber med forholdet, at tilbuddene var væsentlig højere end deres oprindelige indikationer, argumenterede de for kalkulationen som følger:

- De havde egentlig rigelig arbejde frem til udgang af 2015 og ville ikke lave tingene til "lave priser"
- De havde fortsat ikke nogle rigtige byggetegninger og detaljerede beskrivelser, hvilket bevirkede, at de måtte kalkulere "forsigtige".

Begge argumentationer er naturligvis ikke rigtig brugbar, da de samme selskaber i andre sager tidligere har afgivet konkrete tilbud på lignende materiale. Naturligvis er der endnu ikke udarbejdet "byggeansøgning" og dermed foreligger der ingen detailtegninger, men de kender alle til den slags entrepriser og burde vide nøjagtige, hvad der skal til for at bygge.

Vi har efter samråd med Netto taget kontakt til yderligere 2 entreprenører og forhandler også med polske håndværkere og forventer at få konkurrencedygtige priser i løbet af august/september 2014.

Lejebetaling:

Lejebetaling fra lejerne modtages præcist. Lejen fra spillehallen er indekseret i sidste kvartal og er stegen med ca. € 111,00 pr måned.

aktuel lejeroversigt pr. 30.06.2014:

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	1.161,21 €	100,00 €	239,63 €	1.500,84 €	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	11.432,94	1.060,00	2.373,66	14.866,60		
Jahresmiete		137.195,28					

Likviditetsforløbet i perioden 01.04. – 30.06.2014:

	Kontostand:	31.03.14	1.948,11	
Kontierung	Bezeichnung	Datum	Betrag (brutto)	umlagefähig
	Mieteinnahmen	01.04.-30.06.14	42.966,64	
Summe Einnahmen			42.966,64	
100.40/41	Wasser/Abwasser	01.04.-30.06.14	-339,00 €	X
200.42	Wärme	01.04.-30.06.14	-408,00 €	X
100.44/42	Wartung	01.04.-30.06.14	-386,75 €	X
100.46/47	Versicherung	01.04.-30.06.14	-117,30 €	x
100.49-01	Grau/Grün/HM	01.04.-30.06.14	-1.428,00 €	X
100.60	Winterdienst	01.04.-30.06.14	-853,65 €	X
100.74.	Grundsteuer	01.04.-30.06.14	-687,58 €	X
Summe Ausgaben BK			-4.220,28	
000.79	Instandhaltung	01.04.-30.06.14	-125,54 €	
000.85	sonst.nicht umlagef.Kosten	01.04.-30.06.14	-15,27 €	
000.86-41	Grundbuchauszug	01.04.-30.06.14		
000.90	Verwalterhonorar Deutschland	01.04.-30.06.14	-1.544,81 €	
2795	Überweisung nach Dänemark	01.04.-30.06.14	-28.000,00 €	
9201/9391	Porto/Kontoführungsspesen	01.04.-30.06.14	-62,25 €	
4700/4701	UST-VA / Finanzamt	01.04.-30.06.14	-6.020,88 €	
9320	Prüfungskosten	01.04.-30.06.14	-3.225,80 €	
Summe Ausgaben Eigentümer			-38.994,55	
Überschuss + / Fehlbetrag -			-248,19 €	
	Kontostand Bank	01.04.-30.06.14	1.699,92 €	

Overførsler til DK i perioden: 01.01.2014 – 31.03.2014: = € 28.000,00

Saldoen på selskabets konto den: 31.03.2014: = € 1.699,92

Berlin, den 11. august 2014

E. Mensch