

K/S HAMBURGER STR. PERLEBERG

Management-rapport – I. Kvartal 2013

Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

Aktuel situation og udvikling:

Ejendommen:

Der er ingen problemer med ejendommen og p-pladsen. Vi har undersøgt kommunens opkrævning på ekstra vejafgift for etablering af indkørsler i forbindelse med anlæg af rundkørsel udenfor ejendommen. Vores advokat, som vi talte med om sagen er enig at det er besynderligt, at der blev opkrævet nyt bidrag til dette formål, i betragtning af, at der tidligere jo er betalt for tilsvarende overkørsler. Men i betragtning af beløbets størrelse og risikoen for, at have tilsvarende advokatudgifter, valgte vi ikke at forfølge sagen yderligere.

Lejeforholdene:

Lejeren af spillehallen har afstået fra at købe spillehallen, da den af os i "udsigt" stillede salgspris på € 225.000,00 – 250.000,00 var for dyr. Derimod har han meddelt, at han gerne selv vil investere en del penge i den indvendige "modernisering" af sin spillehal og derfor har han bedt om en kontraktforlængelse. Nova Group ApS har overtaget forhandlingerne med ham, og lejeren presser meget på for at få en afklaring af hans fremtidige lejeforhold. Han vil gerne igangsætte arbejdet nu. Lejeren har samtidig krævet at ejeren skal betale for nye vinduer i forbindelse med denne istandsættelse. Administrator har anmodet ejeren om et overslag og en specifikation af, hvilke arbejder og materialer han præcist ønsker, samt et prisoverslag på udgiften til de pågældende vinduer. Dette er dog endnu ikke modtaget. Når administrator modtager dette, vil vi forhandle en ny lejekontrakt med lejeren, således at der kan indgås aftale med samme uopsigelighed som vi opnår hos Netto.

Netto har ligeledes bekræftet, at de meget gerne vil udvide deres supermarked og samtidig indgå ny lejekontrakt på mellem 10-15 år. Også her har administrator Henrik Mensch overtaget forhandlingerne og der arbejdes p.t. med planer for en udvidelse af markedet.

Netto ønsker en udvidelse af deres butiks – og salgsareal med ca 350 m², således at de får ca 1000 m² i alt. Til gengæld er de indstillet på at lave en førtidig forlængelse af lejeaftalen, således at vi får en restløbetid på minimum 10-15 år.

Det er administrators klare opfattelse, at de vil søge en alternativ beliggenhed i byen, såfremt det ikke kan lade sig gøre at få denne udvidelse. Årsagen hertil begrundes af Netto selv med, at der planlægges en udvidelse af et Aldi marked i byen, og at Netto således også er nødt til at udvide, for fortsat at være konkurrencedygtig med Aldi i byen.

Administrator (Henrik) har i samråd med bestyrelsen engageret en dansk-tysk arkitekt, som har holdt et indledende møde med Nettos ekspansionschef den 17. april, således at vi kunne få fastlagt præcist hvad Netto ønsker og hvilke materialer der kan/skal anvendes samt omkostningsniveauet ved at gennemføre denne udvidelse.

På baggrund af dette møde, har Netto lovet at vende tilbage medio maj 2013 med en bygningsbeskrivelse af den ønskede udvidelse. Herefter går Administrator (Henrik) i gang med at indhente tilbud fra en række entreprenører som kan bygge denne udvidelse.

Når vi kender det samlede omkostningsniveau, påbegyndes forhandlingerne om en forlængelse af den eksisterende kontrakt, således at vi forhåbentlig kan præsentere banken og kommanditisterne for et endeligt forslag og økonomien medio august 2013.

Det er muligt, at myndighederne i Perleberg ikke vil godkende den pågældende udvidelse, da der foreligger krav om, at der skal etableres yderligere 1 ny P-Plads pr. 40 kvadratmeter udvidelse man foretager. Netto har i samarbejde med vores arkitekt selv rettet henvendelse til kommunen, for at få en afklaring af dette forhold, samt eventuelt muligheden for en dispensation, idet dette er af afgørende betydning for projektets videre udvikling.

Bestyrelsen har indgået en honoraraftale med administrator (Nova Group ApS) vedrørende forlængelse af lejekontrakterne, svarende til et honorar på 2 måneders lejebetaling plus en bonus hvis der opnås en længere kontrakt end 10 år. Aftalen omfatter ikke arbejdet med selve udvidelsen og byggesagen, som vil blive faktureret særskilt på timebasis. Aftalen kan gennemgås nærmere på den kommende generalforsamling, såfremt der måtte være ønske herom.

Lejebetaling:

Lejebetaling fra lejerne modtages præcist.

aktuel lejeroversigt:

Mieter	Mietfläche	Nettokaltm.	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	30.06.2013
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		
Jahresmiete		135.860,76					

Likviditetsforløbet i perioden 01.01.2013 – 31.03.2013:

Kontierung	Bezeichnung	Datum	Betrag (brutto)	umlagefähig
	Mieteinnahmen	01.01.-31.03.13	44.202,80 €	
Summe Einnahmen			44.202,80 €	
100.40/41	Wasser/Abwasser	01.01.-31.03.13	1.265,22 €	X
200.42	Wärme	01.01.-31.03.13	482,16 €	X
100.44	Wartungen	01.01.-31.03.13	0,00 €	X
100.46/47	Versicherung	01.01.-31.03.13	117,30 €	x
100.49-01	Grau/Grün/HM	01.01.-31.03.13	1.428,00 €	X
100.60	Winterdienst	01.01.-31.03.13	3.192,75 €	X
100.74.	Grundsteuer	01.01.-31.03.13	687,58 €	X
000.79	allg.Instandhaltung	01.01.-31.03.13	2.221,20 €	
000.85/86	sonst.nicht umlagef.Kosten	01.01.-31.03.13	25,27 €	
000.90	Verwaltungsgebühr	01.01.-31.03.13	1.507,14 €	
Summe Ausgaben			10.926,62 €	
2795	Überweisung DK	01.01.-31.03.13	28.500,00 €	
9201/9391	Porto/Kontoführungsspesen	01.01.-31.03.13	52,80 €	
4700/4701	UST-VA	01.01.-31.03.13	5.760,07 €	
8500-04	Ges.-adm. DK	01.01.-31.03.13	1.543,76 €	
Fehlbetrag			-2.580,45 €	

Overførsler til DK i perioden: 01.10.2012 - 31.12.2012: = € 28.500,00

Saldoen på selskabets konto den: 31.12.2012: = € 1.021,13

Berlin, den 24.04.2013

E. Mensch