

K/S HAMBURGER STR. PERLEBERG

Management-rapport – IV. kvartal 2014 und I. vvtartal 2015

Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

Aktuel situation og udvikling:

Ejendommen:

Der er ingen problemer med ejendommen og driften.

Lejeforholdene: /Netto-udvidelse:

B-Plan (lokalplan) og byggeansøgningen

Som oplyst via mailkorrespondance blev B-Plan (lokalplanen) endelig vedtaget på byrådsmødet i slutningen af februar og vedtagelsen af Lokalplanen blev offentliggjort i begyndelsen af marts 2015. Dermed er den grundlæggende myndighedsbehandling afsluttet og byggeretten tildelt.

Vi har derefter givet endelig "grønt lys" til udarbejdelsen af selve byggeansøgningen og ved et fælles møde med Netto, arkitekt/ingeniør og os den 13. marts 2015 blev detaljerne aftalt for ansøgningen. Arkitekten har herefter udarbejdet ansøgningen om byggetilladelse, som blev indleveret til myndighederne den 4. maj 2015. Ved skrivelse den 5.5.2015 har byggemyndigheden bekræftet modtagelsen og bedt om supplerende materiale, herunder

- Brandsikringskonceptet
- Jordbundsundersøgelse
- energiattest
- statikken

Vi har endnu ikke iværksat disse arbejder, da de er forbundet med relativt store omkostninger, ialt ca. € 20.000,00 fordelt med ca. € 15.000,00 på statikken og ca. € 5.000,00 på de øvrige forhold.

Tilbuddet på statikken er ekstremt dyr, hvilket bl. a. skyldes at der er stor mangel på statikere, som kan udarbejde det nødvendige materiale.

Alle store supermarket-kæder er igang med at udvide deres butikker på grund af en ændret regel i byggeslovgevingen, hvor de tidligere arealsbegrænsninger blev udvidet fra 800 til 1.500

m2. Dette har medført, at hverken teknikere eller entreprenører har yderligere kapacitet og der "strides" om den eksisterende kapacitet via højere priser.

Netto-regionskontoret, som Perleberg falder ind under har foruden en del nybyggeri p.t. 10 udvidelser igang og mange flere planlagt. På en anden K/S-ejendom som vi administrer, har Aldi i april nedrevet deres bygning som var godt 10 år gammel, for at lave en fuldstændig ny bygning, som er 600 m2 større end den tidligere.

Entreprise /tilbud:

Sideløbende med myndighedsbehandling har vi i over et år også forhandlet med forskellige entreprenører om gennemførelse af udvidelsen samt forhandlet om at modtage tilbud herpå. Flere af de adspurgte entreprenører har ikke reageret eller oplyst, at de ikke har kapacitet. Vi har derfor i det sidste år hovedsagelig forhandlet med et polsk firma, som vi er kommet i kontakt med via hovedkontoret i Danmark.

Dette firma har præsenteret forskelligt materiale, som dokumenterer at de egentlig bør være istand til at gennemføre udvidelsen. De har stor byggemæssig erfaring, men har dog aldrig tidligere lavet en supermarket-udvidelse. Vi er derfor fortsat i tvivl, om vi skal afslutte forhandlingerne med dette firma. Under alle omstændigheder modtager vi dog et endelig tilbud fra dem til udgangen af maj-måned, forhåbentligt inden generalforsamlingen den 28.05.

Endvidere har vi forhandlet entreprisen med Arkitektfirma S. Skalda, som også påtager sig totalentrepriser på tilsvarende opgaver. Firmaet Skalda har store og mangeårige erfaringer med supermarkets-projekter, både i projektering og i udførelse og vi har sidst arbejdet med firmaet for 2 år siden med en ombygning af en Aldi-marked til en drogerimarked. Denne ombygning var budgetteret til € 550.000,00 og budgettet blev til fulde overholdt.

Firma Skalda lavede de oprindelige oversalg på omkostningerne til udvidelsen, dog på en relativ tyndt grundlag, da vi ikke havde de endelige bygningsbeskrivelser m.m. på dette tidspunkt. Firmaet er nu gået igang med at lave nye beregninger på baggrund af byggeansøgningen og de nyeste beskrivelser fra Netto og vil præsentere os for disse beregninger inden udgang af maj måned.

Netto

Vi har i sagens natur endnu ikke afsluttet tillægget til lejekontrakten med Netto, men har på et møde d. 20. maj 2015 afstemt tillægget og fået bekræftet, at Netto når som helst er villige til at underskrive tillægget med de nye vilkår.

Vi har understreget overfor Netto, at der på baggrund af deres ekstraønsker ved udvidelsen og ændringer i den eksisterende bygning (bl.a. ny bagerindretninger, ny belysning, nyt udstyr) er væsentlige overskridelser i vores budgetter og Netto har oplyst, at man er villige til at betale ekstra for disse ændringer, enten

- med en kontant byggetilskud i størrelsen € 50.000 – 75.000,00 (tallene var deres eget forslag og kan efter vores opfattelse forhøjes, måske helt op til € 100.000,00 – 125.000)
- eller ved en forhøjelse af huslejebetaling
- eller en kombination af begge dele

Vi er blevet enige om idag, at afvente de endelige entreprisetilbud og så forhandle om det konkrete tilskud og løsning af budgetoverskridelserne når vi kender den endelige entreprisessum. Netto har dog klart understreget og fremhævet flere gange under mødet, at man VIL HAVE denne udvidelse og er villige til at strække sig langt for at nå til et fælles resultat.

Lejebetaling:

Lejebetaling fra lejerne modtages præcist.

aktuel lejeroversigt pr. 30.03.2015:

Mieter	Mietfläche	Nettokaltn.	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	30.09.2014
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		
Jahresgesamtmiete		138.035,28					

Likviditetsforløbet i perioden 01.01. – 31.03.2015:

Indtægter – Udgifter i perioden: 01.01. – 31.03.2015:

Objekt: Hamburger Strasse, Perleberg

Gesellschaft: K/S Hamburger Str.

K/S Hamburger Str., Perleberg				
Einnahmen/Ausgaben: 01.01.2015 - 31.03.2015				
			4.122,30 €	
Kontierung	Bezeichnung	Datum	Betrag (brutto)	umlagefähig
	Mieteinnahmen	01.01.-31.03.15	44.315,46 €	
Summe Einnahmen			44.315,46 €	
100.40/41	Wasser/Abwasser	01.01.-31.03.15	158,97 €	X
200.42	Wärme	01.01.-31.03.15	113,55 €	X
100.44	Wartung	01.01.-31.03.15	0,00 €	X
100.46/47	Versicherung	01.01.-31.03.15	117,30 €	x
100.49-01	Grau/Grün/HM	01.01.-31.03.15	1.428,00 €	X
100.60	Winterdienst	01.01.-31.03.15	2.542,54 €	X
100.74.	Grundsteuer	01.01.-31.03.15	687,58 €	X
Summe Ausgaben BK			5.047,94 €	
00.79	Instandhaltung	01.01.-31.03.15	0,00 €	
000.85/86	sonst.nicht umlagef.Kosten	01.01.-31.03.15	17,77 €	
000.86.41	Grundbuchauszug	01.01.-31.03.15	15,00 €	
000.90	Verwaltungsgebühr	01.01.-31.03.15	1.583,43 €	
2795	Überweisung DK	01.01.-31.03.15	29.000,00 €	
9201/9391	Porto/Kontoführungsspesen	01.01.-31.03.15	37,25 €	
4700/4701	UST-VA	01.01.-31.03.15	6.453,58 €	
9320	Prüfungskosten	01.01.-31.03.15	0,00 €	
Summe Ausgaben Eigentümer			37.107,03 €	
Überschuss + / Fehlbetrag -			2.160,49 €	
	Kontostand Bank	31.03.2015	6.282,79 €	

Overførsler til DK i perioden: 01.07.2014 – 30.09.2014: = € 29.000,00

Saldoen på selskabets konto den: 30.09.2014: = € 5.282,79

Berlin, den 20. maj 2015

E. Mensch