

K/S HAMBURGER STR. PERLEBERG

Management-rapport – III. Kvartal 2014

Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

Aktuel situation og udvikling:

Ejendommen:

Der er ingen problemer med ejendommen eller lejebetalingerne.

Lejeforholdene: /Netto-udvidelse:

B-Plan (lokalplan)

I forbindelse med den planlagte udvidelse af centret, er der igangsat en ændring af Lokalplanen for at give tilladelse til udvidelsen. Der kom naturligvis en del kommentarer til lokalplanen ved den offentlige behandling af Lokalplansændringen. De fleste kommentarer var positive eller uden betydning, men nogle få bemærkninger fra andre offentlige myndigheder voldte lidt besvær. Helt konkret blev det forlangt af den overordnede planmyndighed, at ændringen af ejendommens størrelse ikke bare kunne gennemføres ved en lokalplansændring, men at dette forinden ville kræve en ændring og tilpasning af regionsplanen og den overordnede plan for detailhandel. Planmyndigheden krævede, at Kommunen gennemførte denne, forinden lokalplanens endelige godkendelse.

Kommunen forespurgte så, om investor ville betale for denne ændring af regionsplanen, men dette afviste vi under henvisning til, at det var en kommunal opgave og at der ikke var stillet krav herom i forbindelse med vores ansøgning.

Efter en del forhandling accepterede kommunen selv at betale for tilpasningen og forcere sagen mest muligt. Lokalplanen er også på dette område beskrevet mere detaljeret og planen måtte fremlægges påny med disse kommentarer. Denne fase blev afsluttet i oktober 2014 og nu forberedes den endelig godkendelse, som enten kan ske på byrådsmøde i december eller i januar.

Vi forventer derfor, at vi i februar kan få udarbejdet ansøgningen om byggetilladelse. Hertil har vi indhentet et tilbud fra ingeniørfirma Schultz, som vi modtog sidst i september. Vi fik to forskellige tilbud som var opdelt efter udarbejdelse af byggeansøgning samt overvågning af byggeriet. Samlet lyder tilbuddene på ca. € 50.000,00 excl. moms og det anser vi som meget dyrt – ikke mindst på baggrund af, at Netto stort set foregiver præcist hvordan udvidelsen skal være.

Vi agter derfor at indhente et par øvrige tilbud til denne ydelse.

Entreprise/tilbud:

Sideløbende med det omfattende arbejde i forbindelse med Lokalplansændringen, har vi forhandlet nogle af de entreprisetilbud som vi modtog i løbet af sommeren.

Også her er det vores opfattelse, at tilbuddene er meget dyre, hvilket skyldes at tyske håndværkere på nuværende tidspunkt har rigtig meget at lave på baggrund af den meget lave rente, som virkelig har sat skub i renovering og nybyggeri i Tyskland. Vi har især forhandlet med et tysk-polsk foretagende, som var det firma som afgav det billigste tilbud.

Vi undersøgte nogle referencer fra firmaet, som alle faldt positive ud og derefter aftalte vi et møde i Perleberg hvor vi gennemgik projektet og den ønskede butiksudvidelse.

Firmaet var repræsenteret ved indehaveren og nogle medarbejder, som alle var ingeniører. Vi fik et rigtig godt indtryk af virksomheden og havde klart på fornemmelsen, at de kunne overskue entreprisen og vidste hvad udvidelsen drejede sig om.

Deres tilbud blev efterfølgende suppleret med nogle manglende ydelser og vi har nu et samlet tilbud på € 575.000,00 plus moms for hele entreprisen.

Dette tilbud er dog betinget af, at firmaet kan godkende de endelige byggetegninger og beskrivelser som værende i overensstemmelse med tilbudsmaterialet. Derfor vil et endelig tilbud først kunne forventes, når byggeansøgningen er udarbejdet med alle tegninger og detaljerede beskrivelser.

Tilbuddet er noget større end oprindeligt forudsat og budgetteret med, men dette skyldes selvsagt at Netto er kommet med en række krav til forbedringer og istandsættelse af den eksisterende bygning, som de ønsker gennemført i forbindelse med udvidelsen. Det drejer sig blandt andet om, at de ønsker skiftet loftplader, således at bygningen fremstår ens i den gamle og den nye bygning når udvidelsen er gennemført. Herudover er der en række andre krav til udskiftning og forbedringer af den eksisterende bygning som Netto ønsker. Dette har der ikke været budgetteret med i de oprindelige budgetter, og det anbefales derfor at bestyrelsen drøfter hvorvidt man kan øge den samlede finansiering af projektet, eller om der skal indskydes investormidler til en del af projektet.

Såfremt kommanditisterne beslutter dette og accepterer tilbuddet, kan byggeansøgningen udarbejdes og indsendes i første kvartal 2015. Vi forventer fortsat at iværksætte udvidelsen i begyndelsen af sommeren 2015 og afslutte ombygningen senest i oktober 2015.

Lejebetaling:

Lejebetaling fra lejerne modtages præcist.

Aktuel lejeroversigt pr. 30.09.2014:

Mieter	Mietfläche	Nettokaltn.	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 01.07. – 30.09.2014:

Indtægter – Udgifter i perioden: 01.07.2014 – 30.09.2014

Objekt: Hamburger Strasse, Perleberg

Gesellschaft: K/S Hamburger Str.

Kontierung	Bezeichnung	Datum	Betrag (brutto)	umlagefähig
	Kontostand Bank	30.06.2014	1.699,92 €	
	Mieteinnahmen	01.07.-30.09.14	44.599,82 €	
Summe Einnahmen			44.599,82 €	
100.40/41	Wasser/Abwasser	01.07.-30.09.14	339,00 €	X
200.42	Wärme	01.07.-30.09.14	408,00 €	X
100.44	Wartung	01.07.-30.09.14	349,19 €	X
100.46/47	Versicherung	01.07.-30.09.14	2.184,66 €	x
100.49-01	Grau/Grün/HM	01.07.-30.09.14	1.490,99 €	X
100.60	Winterdienst	01.07.-30.09.14	0,00 €	X
100.74.	Grundsteuer	01.07.-30.09.14	687,58 €	X
Summe Ausgaben BK			5.459,42 €	
00.79	Instandhaltung	01.07.-30.09.14	114,24 €	
000.85	sonst.nicht umlagef.Kosten	01.07.-30.09.14	15,27 €	
000.86.41	Grundbuchauszug	01.07.-30.09.14	0,00 €	
000.90	Verwaltungsgebühr	01.07.-30.09.14	1.544,81 €	
2795	Überweisung DK	01.07.-30.09.14	31.500,00 €	
9201/9391	Porto/Kontoführungsspesen	01.07.-30.09.14	48,45 €	
4700/4701	UST-VA	01.07.-30.09.14	6.227,74 €	
9320	Prüfungskosten	01.07.-30.09.14	0,00 €	
Summe Ausgaben Eigentümer			39.450,51 €	
Fehlbetrag			-310,11 €	
	Kontostand Bank	30.09.2014	1.389,81 €	

Overførsler til DK i perioden: 01.07.2014 – 30.09.2014: = € 31.500,00

Saldoen på selskabets konto den: 30.09.2014: = € 1.389,81

Berlin, den 28. november 2014

E. Mensch