



Notat

Notat om ændring af lejeforhold for teatre i Kødbyen

13. august 2020

Både teater S/H og Husets Teater har søgt KFU om huslejefritagelse. Teater S/H har ansøgning på KFUs møde den 13. august 2020, teatret søger om ca. 1,2 mio. kr. i årlig huslejefritagelse.

Sagsnummer
2020-0152481

Dokumentnummer
2020-0152481-2

Husets Teaters ansøgning behandles på mødet den 24. september 2020. Husets teater søger om ca. 0,7 mio. kr. i årlig huslejefritagelse.

Modellen for huslejefritagelse består enten af hel fritagelse for betaling af basisleje, men ikke øvrige udgifter, hvis KFF kan opnå budgetkompensation for basislejen, eller en betaling af basisleje (samt øvrige udgifter) som er mindre end erhvervslejen, hvis KFF ikke kan opnå budgetkompensation. I dette tilfælde, kan der ikke opnås budgetkompensation, da huslejerne indgår i Kødbyens/KEIDs indtægtskrav.

Om Teater S/H

Teater S/H flyttede efter en brand i Cafe Teatret (S/Hs tidligere navn), fra deres hidtidige domicil til et lejemål i Kødbyen. Flytningen blev muliggjort af en bevilling fra KFU i 2015 på 2 mio. kr., forsikringssummen fra branden og fondsstøtte. Midlerne blev anvendt til ombygning af lokaler i Den Hvide Kødby. Aftalen blev indgået i 2015.

Gæld

Teater S/Hs lejemål i Kødbyen, Staldgade 26-30 og 38, indeholder desuden en forpligtelse til afdrag på gæld efter ombygning af teater S/Hs lokaler i forbindelse med indflytningen.

Den samlede gæld var på 886.259 kr. for udlejers meromkostninger ved klargøring af lokalerne i Staldgade, hvor af der d.d. er afdraget 155.095 kr. Der skyldes således stadig 731.164 kr. pr. d.d. som enten skal indfris ved opsigelse af erhvervslejemål eller overtages af ny lejer (KFF). Afdragsordningen er aftalt med 22.157 kr. til betaling pr. kvartal. Som Teater S/H siden 1. januar 2019 har betalt sammen med huslejen.

Sekretariat og Byudvikling
Folkeoplysning og Tilskud
Gyldenløvesgade 15
1600 København V

Kontraktforhold

EAN-nummer
5798009780515

Erhvervslejeaftalen med S/H er aftalt uopsigelig til 2029 af hensyn til bl.a. eksterne investorer i ombygningen. Såfremt KFF skal overtage lejemålet, skal der søges indgået aftale med tidligere investorer og en brugsaftale skal udstedes for minimum samme tidsperiode til S/H.

Om Husets Teater

Husets Teater har adresse i et forhus til Den Brune Kødbý og har haft dette domicil siden 1995. Husets Teater har en erhvervslejekontrakt på de vilkår, der var gældende ved erhvervslejekontraktens indgåelse i 1995.

Økonomisk overslag for begge teatre

Nedenfor fremgår de af KEID skønnede tal for en fremtidig husleje såfremt KFF overtager lejemålene og den aktuelle husleje i de to erhvervslejekontrakter.

Alle tal fra KEID	Teater S/H Skønnet Standardleje	Teater S/H Erhvervsleje 2020 Nuværende
Basisleje	748.168,48	1.127.022,94
Adm.bidrag	22.190,34	-
Skatter/afgifter	1.807,92	-
Forsikring	27.254,98	-
Driftsudgifter	99.695,53	264.396,64
Aconto varme	96.790,00	96.790,00
Aconto vand	30.090,00	30.090,00
Årsleje i alt	1.025.997,25	1.518.299,58

Alle tal fra KEID	Husets teater Skønnet Standardleje	Husets teater Erhvervsleje 2020 Nuværende
Basisleje	508.123,79	501.866,38
Adm.bidrag	15.070,72	-
Skatter/afgifter	1.236,27	-
Forsikring	18.510,41	-
Driftsudgifter	67.708,91	0,00

Aconto varme	97.700,00	97.700,00
Aconto vand	21.540,00	21.540,00
Årsleje i alt	729.881,69	621.106,38

Som det fremgår, kan der opnås en reduceret betaling af basisleje for teater S/H men ikke for Husets Teater, da Husets erhvervslejekontrakt er så gammel at den er indgået på gunstigere vilkår end det kan tilbydes i dag.