

Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

K/S BRANDENBURG RETAIL I Management-rapport II. kvartal 2016

Aktuel situation og udvikling

Nennhauser Damm

Ejendommen

Ejendommen er fortsat i fin drift.

Lejere

Lejebetalingerne kommer uden problemer.

Salg

Vi har fortsat en dialog igang med firma GEOS om et samlet køb af begge ejendomme. Deres tilbud på køb af Nennhauser Damm alene, blev afvist, men selskabet svarede tilbage, at de også er interesseret i at erhverve begge ejendomme, men har betinget sig at skaffe finansiering først. Det er det, selskabet p.t. arbejder på. Udgangspunktet for yderligere samtaler eller forhandlinger er en salgspris på € 3,2 mio.

Wandlitz

Ejendommen

Også her er begge ejendomme fortsat i god stand, men der har været lidt vandproblemer i den ældre bygning fra taget over Pizzeria. Det kan skyldes, at metalindækningen på vinkeltaget efterhånden er lidt "mør" og vi har indhentet tilbud på reparation heraf. Dette tilbud ligger på ca. € 500,00 inkl. udskiftning af defekte tagsten. Arbejdet vil blive ordret her i løbet af sommeren.

Ombygningen af de tidligere Schlecker-lokaler er afslutte og er udført i høj kvalitet og meget professionelt. Både med hensyn til indsætning af den ny dør, samt inde i selve lokalerne. Butikken er meget flot (og dyrt indrettet) og fremtræder som en super slagterbutik med salg af diverse produkter.





Lejere

Ny lejer

Eberswalder Wurst åbnede butikken torsdag, den 30. juni med kæmpe succes. Allerede inden døren blev slået op stod der ca. 30 kunder i kø for at komme ind. Vi overværede åbningen og medbragte også nogle mindre gaver til direktøren samt de to ansvarlige byggefolk fra selskabet.

Endvidere har vi 2 gange i sidste måned fuldt op på butikken og fået bekræftet, at alt fra udlejerens side er i orden. Der er stor tilfredshed med lokalerne og at butikken kører langt over forventning.

Pizzeriaet ved siden af har dog øjensynlig klaget over at man hos Eberswalder også sælger varme pølser. Men det var det vi ventede og nu må vi se, hvor langt lejer vil gå med en eventuel protest. Indtil nu har vi ikke modtaget noget på skrift.

Kik

Efter vi i foråret (efter selskabets generalforsamling) meddelte KiK, at selskabet ikke kunne skaffe midler til udvidelsen af ejendommen og ej hellere så sig "i stand" til at deltage i en modernisering af de nuværende lokaler, var der et stykke tid "stilhed" mellem os.

Torsdag den 7/7 fik jeg en opringning med oplysning om, at Kik selv ville igangsætte moderniseringen og betale omkostningerne. Man forventede dog, at man ikke skulle betale husleje i 1 måned, hvor lokalerne ville være lukket. Næste dag modtog vi et udkast til et tillæg til lejekontrakten, som dog overhoved ikke var i overensstemmelse, med de i telefonen annoncerede betingelser og forudsætninger.

Vi afviste derfor omgående dette tillæg til kontrakten og informerede selskabets bestyrelsesformand om sagen. Kik ringede derefter til mig mandag morgen og var meget "forundret". Telefonsamtalen udviklede sig nærmest til et skænderi på baggrund af KiK's krav og frækhed. Samtalen endte med, at KiK ville gå i "tænkeboks" og den ansvarlige ekspansionsleder ville igen tale med sine chefer. Siden har vi ikke hørt fra dem, hvilket dog også kan skyldes sommerferie.

Vi havde nogle dage forinden givet skriftlig tilladelse i form af et tillæg til lejekontrakten til, at KiK måtte opsætte en container på hjørnet af bygningen (deres salgslokaler) til brug som lager.

Kik skal jo snart trække en option og vi føler os overbevist om, at dette vil blive gjort.

Aktuel lejeroversigt begge ejendomme:

Mieter	VBeginn	VEnde	Lage	Wfl/m ²	KM	HK	BK	ZS	WM
Markgrafen	15.02.2003	31.08.2017	EG	511,13	4.013,60 €	525,55 €	176,22 €	895,92 €	5.611,29 €
B & B Märkische Handelsgesellschaft mbH	01.04.2016		EG	221,21	1.430,00 €	100,00 €	150,00 €	319,20 €	1.999,20 €
Michaela Wolter	01.01.2007	31.12.2019	EG	99,33	500,00 €	189,53 €	68,02 €	143,93 €	901,48 €
Kik Textilien&NonFood GmbH	31.10.2007	31.10.2017	EG	550,00	4.250,00 €	213,62 €	270,98 €	899,57 €	5.634,17 €
Schwarz Außenwerbung GmbH	01.02.2014	31.01.2019	EG	0,00	58,33 €	- €	- €	11,08 €	69,41 €
Getränke Hoffmann GmbH	01.04.2007	31.03.2022	EG	500,00	4.850,00 €	735,18 €	108,18 €	1.081,74 €	6.775,10 €
Fressnapf Immobilien und Stefan Steinbock	01.06.2007	31.05.2022	EG	400,00	3.600,00 €	402,58 €	107,92 €	781,00 €	4.891,50 €
	01.10.2013	31.08.2018	EG	28,00	560,00 €	65,54 €	11,75 €	211,90 €	758,38 €
Schwarz-Außenwerbung GmbH	25.07.2012	24.07.2017		0,00	41,67 €	- €	- €	7,92 €	49,59 €
				2309,67	19.303,60 €	2.232,00 €	893,07 €	4.352,26 €	26.690,12 €
Leerstand				0,00					
Jahresmiete netto kalt					231.643,20 €				

Likvidietsforløbet i perioden 01.04.2016 – 30.06.2016:

Einnahmen / Ausgaben: 01.04.2016 - 30.06.2016				
	Kontostand	31.03.2016	3.718,01 €	
Kontierung	Bezeichnung	Datum	Betrag (brutto)	umlagefähig
	Mieteinnahmen	01.04.-30.06.16	83.967,86 €	
2300/2300-01	Erstattungen	01.04.-30.06.16	- €	
Summe Einnahmen			83.967,86 €	
100.40/41	Wasser/Abwasser	01.04.-30.06.16	-458,00 €	X
200.42	Wärme	01.04.-30.06.16	-2.729,21 €	X
100.44	Wartung	01.04.-30.06.16	-324,87 €	X
100.45-01	Alarmanlage	01.04.-30.06.16	-221,23 €	X
100.46/47	Versicherung	01.04.-30.06.16	-1.085,66 €	x
100.49	Pflege Außenanlage	01.04.-30.06.16	-3.324,57 €	X
100.50	Stromkosten	01.04.-30.06.16	-1.298,20 €	X
100.51	Straßenreinigung	01.04.-30.06.16	-212,38 €	X
100.52	Müllgebühren	01.04.-30.06.16	-30,00 €	X
100.58	Ungezieferbekämpfung	01.04.-30.06.16	0,00 €	X
100.60	Winterdienst	01.04.-30.06.16	0,00 €	X
100.73	Hauswart	01.04.-30.06.16	-281,13 €	X
100.74	Grundsteuer	01.04.-30.06.16	-1.824,33 €	X
000.50	Stromkosten / Leerstand	01.04.-30.06.16	14,89 €	
000.79	allg.Instandhaltung	01.04.-30.06.16	-175,84 €	
000.85/86	sonst.nicht umlagef.Kosten	01.04.-30.06.16	-224,89 €	
000.86-61	Inserate / Anzeigen	01.04.-30.06.16	-33,92 €	
000.86-70/76	Rechtsanwaltskosten	01.04.-30.06.16	0,00 €	
000.90	Verwaltungsgebühr	01.04.-30.06.16	-5.896,93 €	
2531	Steuernachzahlung DK	01.04.-30.06.16	0,00 €	
2795	Überweisung DK	01.04.-30.06.16	-43.000,00 €	
2797	Instandhaltungsrücklage	01.04.-30.06.16	-1.700,00 €	
4700/4701	UST-VA	01.04.-30.06.16	-9.495,12 €	
8500-04	Verwaltergebühren DK	01.04.-30.06.16	0,00 €	
8500-41	Verwaltergebühren D	01.04.-30.06.16	-1.977,30 €	
9331	Steuerberaterkosten	01.04.-30.06.16	0,00 €	
9201/9391	Porto/Kontoführungsspesen	01.04.-30.06.16	-78,30 €	
9320	Prüfungskosten	01.04.-30.06.16	-1.838,00 €	
Ausgaben			-76.194,99 €	
Überschuss			7.772,87 €	
	Kontostand	30.06.2016	11.490,89 €	

Overførsler til DK i perioden: 01.04.2016 – 30.06.2016: = € 43.000,00

Saldoen på selskabets driftskonto den 30.06.2016: = € 11.490,89

Saldoen på selskabets vedligeholdelseskonto den 30.06.2016: = € 18.610,23

Berlin, den 29. juli 2016

Ewald Mensch