

Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

K/S BRANDENBURG REATAIL I Management-rapport III. kvartal 2016

Aktuel situation og udvikling

Nennhauser Damm

Ejendommen

Ejendommen er i fortsat fin drift.

Lejere

Lejebetalingerne kommer uden problemer.

Salg

De senest førte samtaler om evt. salg af ejendommene har ført til, at der er en potentiel køber til ejendommen i Spandau, men han ønsker kun at købe denne ejendom. Vi har dog afvist et salg af denne ejendom alene, men "stillet i udsigt" at ejendommen evt. kan købes alene, forudsat at der samtidig findes en anden køber til ejendommene i Wandlitz. Her tales der p. t. med den russiske ejer af den bagved liggende ejendom, hvor T€di-market holder til. Denne investor har efter vores advokats henvendelse omgående reageret og oplyst at han er meget interesseret. Han kommer til Berlin i første halvdel af november og vi har aftalt, at mødes med ham til en forhandling.

Wandlitz

Ejendommen

Også her er ejendommene p. t. i god stand og der er ikke nogen forestående vedligeholdelsesarbejder i vente.

Lejere:

Eberswalder Wurstfabrik

Den nye lejer i de tidligere "Schlecker"-lokaler er meget tilfredse med hans butik og alle aktiviteter på stedet. Firmaet har i begyndelsen af oktober 2016 arrangeret en "oktober-fest" på stedet og også det var en stor succes.

Pizzeria:

Som ventet har denne lejers advokat skrevet til os med henblik på erstatning efter angivelig brud på konkurrenceklausul med henvisning til, at der ikke må sælges konkurrerende produkter og varer fra butikker på samme grund. Vi har i første omgang afvist alle påstande og oplyst, at vi ikke er bekendt med, at Eberswalder Wurst sælger konkurrerende produkter. Vi afventer her det videre forløb.

Salgsvogn bager – Märkisch Edel

Vi fik i 3. kvartal en henvendelse fra en større bagerkæde, som også har hovedsæde i Eberswalde. Via lejerens "Eberswalder Wurst" havde de fået kendskab til de nye aktiviteter i området, inkl. det nye Aldi-marked og man er derfor meget interesseret i at opstille en salgsvogn for bagerprodukter. Vi har efter afstemning med selskabets bestyrelse givet grønt lys for denne aktivitet og er nu ifærd med at forhandle en lejekontrakt på plads. Lejeren er villig til at betale € 750,00 om måneden plus forbrugsafgifter. Dette svarer til en husleje-forbedring på ca. € 9.000,00 om året.

Kik

Vi har igen forhandlet med Kik, som i forbindelse med planerne om en fuldstændig modernisering af deres butik krævede et større tilskud fra udlejerens. Da et kontant tilskud blev afvist, fandt Kik senest på at kræve en fuldstændig udskiftning af gulvbelægning for udlejerens regning. Her var omkostningerne anslået til ca. € 18.000,00 inkl. fjernelse af den nuværende belægning. Vi afviste også dette med begrundelse i, at vi p.t. ikke kunne se nødvendigheden af et nyt gulvtæppe. Derefter talte vi igen en del med Kik, hvor resultatet blev, at udlejerens vil give afkald på 1 måneders husleje i byggeperioden, d.v.s. at Kik ikke betaler husleje i den periode, hvor butikken er lukket på grund af ombygningen, dog maksimalt 1 måned. Kik har accepteret dette og vi afventer p. t. tillægget til lejekontrakten med de foreløbig aftalte nye vilkår.

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 €
Stefan Steinbock	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 01.07.2016 – 30.09.2016:

Einnahmen / Ausgaben: 01.07.2016 - 30.09.2016				
	Kontostand	30.06.2016	11.490,89 €	
Kontierung	Bezeichnung	Datum	Betrag (brutto)	umlagefähig
	Mieteinnahmen	01.07.-30.09.16	73.587,64 €	
2300/2300-01	Erstattungen	01.07.-30.09.16	- €	
Summe Einnahmen			73.587,64 €	
100.40/41	Wasser/Abwasser	01.07.-30.09.16	-463,00 €	X
200.42	Wärme	01.07.-30.09.16	-2.844,50 €	X
100.44	Wartung	01.07.-30.09.16	0,00 €	X
100.45-01	Alarmanlage	01.07.-30.09.16	-221,23 €	X
100.46/47	Versicherung	01.07.-30.09.16	-909,92 €	x
100.49	Pflege Außenanlage	01.07.-30.09.16	-3.391,21 €	X
100.50	Stromkosten	01.07.-30.09.16	-201,00 €	X
100.51	Straßenreinigung	01.07.-30.09.16	-212,38 €	X
100.52	Müllgebühren	01.07.-30.09.16	-30,00 €	X
100.58	Ungezieferbekämpfung	01.07.-30.09.16	0,00 €	X
100.60	Winterdienst	01.07.-30.09.16	0,00 €	X
100.73	Hauswart	01.07.-30.09.16	-281,13 €	X
100.74	Grundsteuer	01.07.-30.09.16	-1.824,33 €	X
000.50	Stromkosten / Leerstand	01.07.-30.09.16	0,00 €	
000.79	allg.Instandhaltung	01.07.-30.09.16	-18.574,46 €	
000.85/86	sonst.nicht umlagef.Kosten	01.07.-30.09.16	-392,72 €	
000.86-61	Inserate / Anzeigen	01.07.-30.09.16	0,00 €	
000.86-70/76	Rechtsanwaltskosten	01.07.-30.09.16	0,00 €	
000.90	Verwaltungsgebühr	01.07.-30.09.16	-2.493,53 €	
2531	Steuernachzahlung DK	01.07.-30.09.16	0,00 €	
2795	Überweisung DK	01.07.-30.09.16	-36.900,00 €	
2797	Instandhaltungsrücklage	01.07.-30.09.16	-1.200,00 €	
4700/4701	UST-VA	01.07.-30.09.16	-8.489,81 €	
8500-04	Verwaltergebühren DK	01.07.-30.09.16	0,00 €	
8500-41	Verwaltergebühren D	01.07.-30.09.16	0,00 €	
9331	Steuerberaterkosten	01.07.-30.09.16	-4.499,15 €	
9201/9391	Porto/Kontoführungsspesen	01.07.-30.09.16	-113,35 €	
9320	Prüfungskosten	01.07.-30.09.16	0,00 €	
Ausgaben			-83.041,72 €	
Überschuss			-9.454,08 €	
	Kontostand	30.09.2016	2.036,81 €	

Overførsler til DK i perioden: 01.07.2016 – 30.09.2016: = € **36.900,00**

Saldoen på selskabets driftskonto den 30.09.2016: = € **2.036,81**

Saldoen på selskabets vedligeholdelseskonto den 30.09.2016: = € **4.710,23**

Berlin, den 25. oktober 2016

Ewald Mensch