

Management-rapport – I. kvartal 2014

Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

Aktuel situation og udvikling

Nennhauser Damm

Der er ingen særlige bemærkninger til ejendommen. I sidste rapport gjorde vi opmærksom på, at den nye kiosklejer havde oprettet et udvendig skur til brug for sine gæster. Vi meddelte ham at skuret ikke kunne godkendes, men vi ville ej hellere kræve nedrivning så længe myndighederne ikke gjorde indsigelse.

Som ventet var det en klog meddelelse, da myndighederne meget kort efter krævede skuret fjernet og lejeren måtte foranledige dette for egen regning. Samtidig viste det sig dog også, at der egentlig ikke forelå en skriftlig tilladelse til at drive "Imbiss" fra stedet men kun til at drive en avis- og lottokiosk. Da lejeren også sælger madvarer har vi foranlediget en yderligere ansøgning til dette formål. Det krævede bl.a. at der blev indbygget en ny emhætte (udsugning) og at der blev anbragt en ildslukker. Lejeren overtager selv nogle omkostninger, men selskabet vil også få en mindre udgift i forbindelse hermed.

Lejere

Lejebetalingerne kommer rettidigt fra alle lejere.

Wandlitz

Sagen mod Pizzeriaet fortsætter stadig og bliver behandlet i ankeretten engang i efteråret. Lejeren har som forventet "ibrugtaget" området fra den tidligere terrasse igen ved at opstille 4-5 borde med stole og vi har bedt vores advokat om at foranledige fagedforbud mod dette misbrug af arealet.

Drikkevare market klager naturligvis fortsat og truer også fortsat med huslejereduktion, hvis ikke denne hindring i adgang til hans lokaler fjernes.

Genudlejningsbestræbelser for "Schlecker-lokalerne" har ikke båret frugt indtil nu. Vi havde en dialog med drikkevaremarket om også at overtage disse lokaler, men på baggrund af større ombygningsomkostninger er vi ikke kommet videre hermed.

Vi har haft 2 nye henvendelser med formål af restaurant eller café, men da der er aftalt et konkurrenceforbud med Pizzeria-ejer ser vi ingen mulighed for en udlejning til dette formål p.t.

Aktuel lejeroversigt begge ejendomme:

Mieter	m ²	NKM	BK-HK	MwSt.	Bruttomiete	VertrBeginn	Laufzeit bis
Markgrafen	511,13	4.013,60 €	500,00 €	857,58 €	5.371,18 €	15.02.2003	31.08.2017
Michaela Wolter	99,33	500,00 €	250,00 €	142,50 €	892,50 €	01.01.2007	31.12.2019
Kik Textilien&NonFood GmbH	550,00	4.250,00 €	400,00 €	883,50 €	5.533,50 €	31.10.2007	31.10.2017
Getränke Hoffmann GmbH	500,00	4.850,00 €	600,00 €	1.035,50 €	6.485,50 €	01.04.2007	01.04.2022
Fressnapf Immobilien und	400,00	3.600,00 €	338,00 €	748,22 €	4.686,22 €	01.06.2007	01.06.2022
Schwarz-Außenwerbung GmbH	0,00	41,67 €	0,00 €	7,92 €	49,59 €	25.07.2012	25.07.2017
Steinbock (Imbiss) (für G&R)	28	560,00 €	81,20 €	121,83 €	763,03 €	01.10.2013	30.09.2017
	2.088,46	17.815,27 €	2.169,20 €	3.797,05 €	23.781,52 €		
Jahresmiete		213.783,24 €					

Begge ejendomme:**Salg / omfinansering af ejendommen(e):**

Yderligere forhandlinger med potentielle banker afventer p. t. udlejning eller ny aktivitet i Schlecker-lokalerne.

Likvidietsforløbet i perioden 01.01.2014 – 31.03.2014:

Kontierung	Bezeichnung	Datum	Betrag (brutto)	umlagefæhig
	Kontostand	31.12.2013	923,70 €	
	Mieteinnahmen	01.01.-31.03.14	93.946,37 €	
8597	Saldoanpassung	01.01.-31.03.14	0,10 €	
Summe Einnahmen			93.946,47 €	
100.40/41	Wasser/Abwasser	01.01.-31.03.14	-267,39 €	X
200.42	Wärme	01.01.-31.03.14	-3.280,35 €	X
100.44	Wartung	01.01.-31.03.14	-127,52 €	X
100.46/47	Versicherung	01.01.-31.03.14	-1.291,85 €	x
100.49	Pflege Außenanlage	01.01.-31.03.14	-1.937,28 €	X
100.50	Strom	01.01.-31.03.14	-213,00 €	X
100.51	Straßenreinigung	01.01.-31.03.14	-208,07 €	X
100.60	Winterdienst	01.01.-31.03.14	-3.647,71 €	X
100.73	Hauswart	01.01.-31.03.14	-38,40 €	X
100.74	Grundsteuer	01.01.-31.03.14	-1.824,33 €	X
000.79	allg.Instandhaltung	01.01.-31.03.14	-2.152,47 €	
000.85	sonst.nicht umlagef.Kosten	01.01.-31.03.14	-40,76 €	
000.86	Rechtsanwaltskosten	01.01.-31.03.14	-4.519,87 €	
000.90	Verwaltungsgebühr	01.01.-31.03.14	-2.373,36 €	
2795	Überweisung DK	01.01.-31.03.14	-57.000,00 €	
2797	Instandhaltungsrücklage	01.01.-31.03.14	-600,00 €	
4700/4701	UST-VA	01.01.-31.03.14	-8.549,69 €	

9339	Berater Kosten	01.01.-31.03.14	-133,88 €
9201/9391	Porto/Kontoführungsspesen	01.01.-31.03.14	-64,55 €
Ausgaben			-88.270,48 €
Überschuss			5.675,99 €
	Kontostand	31.03.2014	6.599,68 €

Overførsler til DK i perioden: 01.01.2014 – 31.03.2014: = € 57.000,00
Saldoen på selskabets driftskonto den 31.03.2014: = € 6.599,68
Saldoen på selskabets vedligeholdelseskonto den 31.03.2014: = € 7.908,39

Berlin, den 15. maj 2014

Ewald Mensch