

Management-rapport – IV. kvartal 2013

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 kiosk-lejer havde oprettet et udvendig skur til brug for hans gæster. Vi meddelte ham, at skuret ikke kunne godkendes, men vi ville ej hellere kræve nedrivning så længe myndighederne ikke har gjort indsigelse. Endvidere betingede vi os, at skuret blev malet i en passende farve og dette er sket.

Lejere

Lejebetalingerne kommer rettidigt fra alle lejere, efter vi har skiftet kiosklejeren ud. Den tidligere kiosklejer og oprindelige sælger blev efter den sidste dom for betaling af skyldig husleje mere "medgørlige" og vi forhandlede i sidste kvartal 2013 en forligsmæssig løsning med ham, hvor vi ophævede hans lejeaftale mod en erstatning på € 20.000,00. Erstatningen skulle betales til den 20.12., hvilket naturligvis ikke skete. Men efter en alvorlig rykkere fra hans egen advokat, som på hans vegne havde indgået forliget, kom pengene midt i januar. Nettobeløbet er overført ekstraordinært til Vestjysk Bank i januar 2014.

Wandlitz

Stormskaden ved taget på grund af flagstangen er dækket af forsikringselskabet og skaden udbedret. Samtidig blev flagstangen også repareret.

Sagen mod Pizzeriaet fortsætter stadig og skal nu behandles engang i løbet af 2014 i landsretten. Vi er fortsat i gang med at efterforske fremlejeforholdet og vil formentlig også kunne bruge dette forhold i den kommende retssag.

Der er fortsat genudlejningsbestræbelser i gang for "Sclecker-lokalerne. Vi har en potentiel lejer, som er en stærk kæde, men denne lejer ønsker et større areal og vil også gerne leje lokalerne fra Markgrafen Getränke. Vi har tilbudt Markgrafen Getränke enten også at overtage "Schlecker-lokalerne" til en udvidelse af hans butik eller evt. førtidig at ophæve lejekontrakten. Sidstnævnte er lejeren dog ikke interesseret, men undersøger p. t. muligheden for en udvidelse af hans butik.

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
	<u>2.088,46</u>	<u>17.815,27 €</u>	<u>2.169,20 €</u>	<u>3.797,05 €</u>	<u>23.781,52 €</u>		
Jahresmiete		<u>213.783,24 €</u>					

Begge ejendomme:

Salg / omfinansiering af ejendommen(e):

Samtale med begge lokale sparekasser gav desværre ikke noget resultat. Den væsentligste årsag til afvisningen var det tomme lejemål, men vi har gang i en ny forhandling med en sparekasse i Berlin og håber her på mere succes. En genudlejning af "Schlecker-lokalerne" vil dog gavne refinansieringsmulighederne, hvorfor genudlejningen pt. har 1. prioritet.

Likviditetesforløbet i perioden 01.10.2013 – 31.12.2013:

Kontierung	Bezeichnung	Datum	Betrag (brutto)
	Kontostand	30.09.2013	1.036,85 €
	Mieteinnahmen	01.09.-31.12.13	73.751,36 €
Summe Einnahmen			73.751,36 €
100.40/41	Wasser/Abwasser	01.09.-31.12.13	-805,62 €
200.42	Wärme	01.09.-31.12.13	-5.071,29 €
100.45	Alarmanlage	01.09.-31.12.13	-127,52 €
100.46/47	Versicherung	01.09.-31.12.13	-857,67 €
100.49	Pflege Außenanlage	01.09.-31.12.13	-2.175,29 €
100.50	Strom	01.09.-31.12.13	-213,00 €
100.51	Straßenreinigung	01.09.-31.12.13	-208,07 €
100.60	Winterdienst	01.09.-31.12.13	-3.114,83 €
100.73	Hauswart	01.09.-31.12.13	-38,40 €
100.74	Grundsteuer	01.09.-31.12.13	-1.824,33 €
000.79	allg.Instandhaltung	01.09.-31.12.13	-1.058,81 €
000.85	sonst.nicht umlagef.Kosten	01.09.-31.12.13	-20,38 €
000.86	Rechtsanwaltkosten	01.09.-31.12.13	-5.252,33 €
000.90	Verwaltungsgebühr	01.09.-31.12.13	-3.648,29 €
2795	Überweisung DK	01.09.-31.12.13	-40.000,00 €
2797	Instandhaltungsrücklage	01.09.-31.12.13	-1.200,00 €
4700	UST-VA	01.09.-31.12.13	-8.137,89 €
8791	Sollzinsen BK 23	01.09.-31.12.13	-0,29 €
9201/9391	Porto/Kontoführungsspesen	01.09.-31.12.13	-110,50 €
Ausgaben			-73.864,51 €
Überschuss			-113,15 €
	Kontostand	31.12.2013	923,70 €

Overførsler til DK i perioden: 01.10. – 31.12.2013	= € 40.000,00
Saldoen på selskabets driftskonto den 31.12.2013:	= € 923,70
Saldoen på selskabets vedligeholdelseskonto den 31.12.2013:	= € 7.3073,40
Lån 1. prioritet Vestjysk Bank pr. 31.12.2013	= € 2.410.089
Lån 1. prioritet Vestjysk Bank pr. 31.12.2012	= € 2.410.089
Lån 2. prioritet Vestjysk Bank pr. 31.12.2013	= € 727.447
Lån 2. prioritet Vestjysk Bank pr. 31.12.2012	= € 759.418

Berlin, den 7. marts 2014

Ewald Mensch