

## Management-rapport – III. kvartal 2011

### Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

#### Aktuel situation og udvikling

##### K/S Brandenburg Retail I

###### **Nennhauser Damm**

Vi har igen måtte konstatere en utæthed i taget, som der blev reklameret over under garantiperioden. Entreprenøren har også omgående udbedret fejlen.

Vi har forhandlet opsætning af nogle reklameskilte på ejendommen og fået et tilbud fra et professionelt reklamefirma på opsætning af 4 skilte til dels på ejendommens vægge og til dels på grunden. Firmaet har tilbudt at betale en årlig leje på € 1.700,00 eller foreløbig € 8.500,00 for 5 år. Vi har accepteret tilbuddet under forudsætning af, at opsætning godkendes af myndighederne og at evt. montageskader udbedres for lejerens regning ved fjernelse af skiltene.

Alle lejebetaling modtages i overensstemmelse med kontrakterne.

##### Aktuel lejeroversigt Nennhauser Damm:

Mieter	Fläche	Netto-Miete	BK	Zuschläge (Steuer o.ä.)	Brutto-Miete	Vertragsbeginn	Laufzeit
Getränke Hoffmann	500	4.850,00 €	600,00 €	1.035,50 €	6.485,50 €	01.04.2007	31.03.2022
Fressnapf G&R	400	3.600,00 €	338,00 €	748,22 €	4.686,22 €	01.06.2007	31.05.2022
Projektentw.	28	1.000,16 €	162,00 €	220,81 €	1.382,97 €	01.05.2007	30.04.2022
	928	9.450,16 €	1.100,00 €	2.004,53 €	12.554,69 €		
<b>Jahresgesamtmiete</b>		<b>113.401,92</b>					

###### **Wandlitz**

Vi har nogle større problemer med ulovlig eller ikke godkendt benyttelse af selskabets ejendom og grund gennem lejer af Pizzeria-restauranten. Som rapporteret i 2. kvartal har lejer uden aftale bygget en terrasse foran hans restaurant til udendørs servering. Terrassen ligger foran indgangen til drikkevarer butikken og Schlecker og generer begge disse forretninger. Begge har også alvorlig klaget over terrassen. Til trods for en række henstillinger om at fjerne terrassen har lejer ikke reageret og vi har nu efter aftale med bestyrelsen overgivet sagen til advokat og opsagt lejer. Det viste sig også, at han på

bagsiden har opstillet en 10 fods container og indhegnet et areal på ca. 30m<sup>2</sup>, hvor han kun har ret til, at bruge 6m<sup>2</sup> til lager.

Det overvejes at udvide ejendommen på bagsiden for at skaffe mere plads til Schlecker og samtidig lave en ny og bedre indgang til denne butik fra samme side, som KIK-markedet har sin indgang. Dette vil dog først og fremmest kræve myndighedernes tilladelse, evt. betinget af, at begge ejendommene matrikulært slås sammen, samt at lejeren af pizzeria også fjerner sit hegn og den før omtalte container.

Natten til den 25.9.2011 havde vi igen et mere voldsomt indbrud i bygningen. Ståldøren til tilslutningsrummet for el, vand og varme blev brækket op med brækjern og har lidt så store skader, at den formentlig helt skal skiftes ud. Vi venter p. t. på tilbud for udbedring eller udskiftning fra leverandøren. Indbruddet blev selvfølgelig meldt til politiet, men det har hidtil ikke givet nogen resultater. Da vi flere gange havde tyverier af kobber-tagrender og lignende går vi ud fra, at det er de samme tyve, som forsøger at omsætte så meget som muligt til penge. Pressen har omtalt en del lignende sager og politiet udtaler, at der formentlig er tale om organiseret kriminalitet fra Østeuropa.

Lejebetalinger modtages præcist i overensstemmelse med kontrakterne.

#### Aktuel lejeroversigt Wandlitz:

Mieter	Fläche	Netto-Miete	BK	Zuschläge (Steuer o.ä.)	Brutto-Miete	Vertragsbeginn	Laufzeit
Markgrafen	511,13	4.013,60 €	500,00 €	857,58 €	5.371,18 €	15.02.2003	31.08.2017
Schlecker	221,21	1.431,00 €	175,00 €	305,14 €	1.911,14 €	21.07.2003	31.08.2013
Pizzeria	99,33	500,00 €	250,00 €	142,50 €	892,50 €	01.01.2009	31.12.2019
KIK	550	4.250,00 €	400,00 €	883,50 €	5.533,50 €	31.10.2007	31.10.2017
	1.381,67	10.194,60 €	1.325,00 €	2.188,72 €	13.708,32 €		
<b>Jahresgesamtmiete</b>		<b>122.335,20</b>					

#### **Begge ejendomme:**

*I henhold til instruks fra ejerne opspares 0,5% af huslejen til planlagt vedligeholdelse og det opsparede beløb er pr. 30.09.2011: 1.091,56 €*

Berlin, den 10.10.2011

#### **Likviditetsforløbet i perioden:**

**Overførsler til Danmark i perioden 01.07.-30.09.2011 = 52.500,00 €**

Saldoen på selskabets konto den 30.09.2011 = 2395,14 €

**Einnahmen-Ausgaben vom 01.07.2011 - 30.09.2011**
**Objekt** Wandlitz / Nennhauser Damm, Berlin  
**Gesellschaft** K/S Brandenburg Retail I

Kontierung	Datum	VS	Betrag	Bezeichnung	MW	umlagef. Kosten
200.101.01	04.07.2011	601	6.485,50 €	Mieteinnahmen		
200.101.01	02.08.2011	601	6.485,50 €	Mieteinnahmen		
200.101.01	05.09.2011	601	6.485,50 €	Mieteinnahmen		
100.104.01	05.07.2011	601	5.652,50 €	Mieteinnahmen		
100.104.01	02.09.2011	601	5.533,50 €	Mieteinnahmen		
100.104.01	04.08.2011	601	5.414,50 €	Mieteinnahmen		
100.101.01	04.07.2011	601	5.371,18 €	Mieteinnahmen		
100.101.01	02.08.2011	601	5.371,18 €	Mieteinnahmen		
100.101.01	02.09.2011	601	5.371,18 €	Mieteinnahmen		
200.102.01	06.07.2011	601	4.686,22 €	Mieteinnahmen		
200.102.01	08.08.2011	601	4.686,22 €	Mieteinnahmen		
200.102.01	06.09.2011	601	4.686,22 €	Mieteinnahmen		
100.102.01	06.07.2011	601	1.911,14 €	Mieteinnahmen		
100.102.01	04.08.2011	601	1.911,14 €	Mieteinnahmen		
100.102.01	06.09.2011	601	1.911,14 €	Mieteinnahmen		
200.103.01	18.07.2011	601	1.382,97 €	Mieteinnahmen		
200.103.01	23.08.2011	601	1.382,97 €	Mieteinnahmen		
200.103.01	14.09.2011	601	1.382,97 €	Mieteinnahmen		
100.103.01	28.07.2011	601	892,55 €	Mieteinnahmen		
100.103.01	31.08.2011	601	892,55 €	Mieteinnahmen		
100.103.01	28.09.2011	601	892,55 €	Mieteinnahmen		
100.103.01	26.08.2011	601	207,04 €	Mieteinnahmen		
100.101.01	26.07.2011	601	92,23 €	Mieteinnahmen		
100.102.01	28.07.2011	601	70,06 €	Mieteinnahmen		
200.42	29.08.2011	598	474,98 €	Heizung	19	x
200.42-01	29.08.2011	598	381,09 €	Heizung	19	x
11016X	12.08.2011	801	593,43 €	Erstattung Versicherung		
<b>Summe Einnahmen</b>			<b>80.608,01 €</b>			
100.40	01.08.2011	598	-138,32 €	Wasser	7	x
000.85-81	07.07.2011	503	-34,00 €	Wartungskosten Hard-/Software	S9	
000.90	19.07.2011	503	-2.203,92 €	Verwaltervergütung	S9	
000.46/47	01.09.2011	598	-812,74 €	Versicherung		x
4700	19.07.2011	801	-11.365,47 €	UST	A0	
2795	11.07.2011	801	-17.500,00 €	Überweisung Mieten DK		
2795	09.08.2011	801	-17.500,00 €	Überweisung Mieten DK		
2795	12.09.2011	801	-17.500,00 €	Überweisung Mieten DK		
100.52	30.09.2011	598	-22,20 €	Straßenreinigung/Müll		x
000.86-41	14.09.2011	503	-178,50 €	Sonstige Gebühren	S9	
9900.000.86-20	14.09.2011	503	-1.389,00 €	Prüfungskosten	A0	
100.49	01.07.2011	598	-2.966,70 €	Pflege der Außenanlagen	S9	x
X	30.09.2011	818	-41,17 €	Kontoführungsgebühr		
2797	15.07.2011	898	-300,00 €	Instandhaltungsrücklage		
000.79	07.07.2011	503	-3.963,46 €	Instandhaltung	S9	
200.42	01.07.2011	598	-3.039,88 €	Heizung	19	x
100.74	16.08.2011	598	-1.824,33 €	Grundsteuer		x
100.50	27.07.2011	598	-139,40 €	Allgemeinstrom	19	x
100.45-01	15.07.2011	503	-125,99 €	Alarmanlage	S9	x
100.41	12.08.2011	598	-268,00 €	Abwasser		x
<b>Summe Ausgaben</b>			<b>-81.313,08 €</b>			
<b>Ergebnis</b>			<b>-705,07 €</b>			