

## Management-rapport – IV. kvartal 2011

### Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

#### Aktuel situation og udvikling:

##### K/S Schöneiche A

Aldi er fraflyttet primo december til sine nye lokaler på den anden side. Man har samtidig igen bedt om, at måtte aflevere lokalerne i selskabets ejendom til den 31. januar 2012, men efter aftale med bestyrelsen har vi ikke indgået nogen "afståelsesaftale" med Aldi.

Forhandlingerne om genudlejning af lokalerne til især et andet supermarked har trukket meget i langdrag, mest grundet vores krav om 10 års lejemål og en huslejebetaling på ca. € 9,00 /m<sup>2</sup>. Vi har indtil kort før jul forhandlet intenst med LIDL, som havde klart indikeret, at de var villige til at indgå en aftale på mindst 7-8 år og et lejeniveau på € 8,00. Lidl havde lovet et endeligt, bindende svar senest den 23.12., men vi fik ingen meddelelse fra dem.

I det nye år rykkede vi flere gange forgæves, for så at få et endelig nej. Det blev bl.a. begrundet med, at myndighederne i byen havde modsat sig en flytning med tilhørende udvidelse af lokalerne.

Sideløbende havde vi igen kontakt til Penny, som havde lovet at komme med et højere tilbud end tidligere, men også dette tilbud har vi endnu ikke modtaget.

Vi er dog fortsat i forhandling med Jysk, Drogeri Rossmann samt KIK. Sidstnævnte er også meget interesseret i at leje lokalerne, men har dog kun brug for ca. 500 m<sup>2</sup>. KIK vil selv prøve at finde en medlejer, som kunne tage det resterende areal på ca. 400 m<sup>2</sup>.

Vi rapporterer løbende til bestyrelsen om lejeforhandlinger og holder fortsat tæt kontakt til formanden omkring beslutningerne, og håber i mellemtiden at vi snarest muligt kan præsentere bestyrelsen for en ordentlig aftale.

##### **Øvrige lejeforhold:**

Vi har nu endelig indgået en aftale om udlejning af kontorlokalerne fra det tidligere rejsekontor. Lokalerne er udlejet til en kvindelig kunsthåndværker, som producerer kunstartikler i stof. Lejeren har gode produkter og er økonomisk solvent, så vi håber på et længerevarende lejeforhold. Vi har istandsat lokalerne med malerarbejde og et nyt gulv.

##### **Ejendommen:**

Foran ejendommen omkring supermarkedet ALDI er flisebelægning og parkeringspladsen i en meget dårlig tilstand og vi er i gang med at indhente tilbud på omlægning af fliserne, opførelse af en mindre støttemur langs fortovet samt en mindre udvidelse af p-pladsen. Vi satser på, at lave denne "istandsættelse" i det tidlige forår, da det under alle omstændigheder også vil øge attraktiviteten af ALDI-lokalerne.

Vi er fortsat i korrespondance med afvandingsforbundet „Strausberg-Erkner“, som havde sendt os et forvarsel for kloakering af ejendommen ud mod vejen ”Hohes Feld”. Vi havde afvist denne advisering med begrundelse i, at dele af ejendommen lå tilknyttet en anden vej og at vi derfor ikke kunne tilsluttes kloakken i ”Hohes Feld”. Jeg formoder, at afvandingsforbundet p. t. er i færd med at undersøge de juridiske forhold.

Alle lejebetaling modtages i henhold til kontrakterne punktligt.

### Omlægning af finansieringen

Vi er fortsat i kontakt med Landesbank, Berlin og Berliner Volksbank om en omlægning af 1. prioritet. Begge banker har dog klart signaliseret, at de først igen vil kigge på sagen, når ALDI lokalerne er udlejet til en økonomisk stærk lejer.

Vi har også et par finansmægler på opgaven og er klar til at starte nye aktiviteter, så snart lejeforholdet på ALDI-lokalerne er afklaret.

### Aktuel lejeroversigt:

| Mieter                   | Fläche   | Netto-Miete       | BK       | Zuschläge (Steuer o.ä.) | Brutto-Miete | Vertragsbeginn | Laufzeit   |
|--------------------------|----------|-------------------|----------|-------------------------|--------------|----------------|------------|
| Ch. Thurow               | 95,88    | 420,00 €          | 200,00 € | 0,00 €                  | 620,00 €     | 01.10.09       | unbestimmt |
| J. Michael               | 48,59    | 205,00 €          | 145,00 € | 0,00 €                  | 350,00 €     | 15.02.10       | unbestimmt |
| Jan Gerisch              | 70,83    | 290,00 €          | 250,00 € | 0,00 €                  | 540,00 €     | 01.04.06       | 30.09.11   |
| Aldi                     | 896      | 11.529,66 €       | 540,00 € | 2.293,24 €              | 14.362,90 €  | 01.11.95       | 30.06.12   |
| Krüger GbR               | 40,76    | 630,00 €          | 100,00 € | 138,70 €                | 868,70 €     | 01.12.95       | 30.11.15   |
| Ha Than Dinh             | 24,13    | 338,00 €          | 60,00 €  | 75,62 €                 | 473,62 €     | 01.11.09       | 31.10.11   |
| Trend GmbH               | 71,29    | 1.100,00 €        | 235,00 € | 253,65 €                | 1.588,65 €   | 01.12.95       | 30.11.15   |
| ATIS GmbH                | 86,15    | 661,30 €          | 220,00 € | 167,45 €                | 1.048,75 €   | 01.09.99       | 28.02.12   |
| Physiotherapie           | 87,75    | 782,00 €          | 270,00 € | 0,00 €                  | 1.052,00 €   | 01.04.08       | 31.12.11   |
| RA Müller                | 61,02    | 300,00 €          | 150,00 € | 85,50 €                 | 535,50 €     | 01.02.10       | unbestimmt |
| Netto-Plus               | 938,68   | 12.750,00 €       | 525,00 € | 2.522,25 €              | 15.797,25 €  | 01.05.09       | 30.04.19   |
| Cordula Nonn             | 136,07   | 2.246,75 €        | 280,00 € | 480,08 €                | 3.006,83 €   | 15.07.95       | 15.07.15   |
| Steinecke                | 54,66    | 800,00 €          | 150,00 € | 180,50 €                | 1.130,50 €   | 01.04.08       | 31.03.13   |
| A. Staats                | 41,56    | 320,00 €          | 0,00 €   | 100,00 €                | 420,00 €     | 01.02.12       | 31.01.13   |
| St. Hennicke             | 85,46    | 854,60 €          | 270,00 € | 0,00 €                  | 1.124,60 €   | 01.04.11       | unbestimmt |
| Dr. Munzert              | 156,4    | 1.173,00 €        | 460,00 € | 0,00 €                  | 1.633,00 €   | 01.08.10       | 31.07.20   |
| Frau Peters              | 75,23    | 598,08 €          | 195,00 € | 150,69 €                | 943,77 €     | 15.09.95       | 15.09.12   |
| Änne Kossak              | 64,57    | 388,00 €          | 150,00 € | 0,00 €                  | 538,00 €     | 01.04.11       | unbestimmt |
| Thomas Lier              | 64,88    | 300,00 €          | 140,00 € | 0,00 €                  | 440,00 €     | 01.02.09       | unbestimmt |
| Nadine Becker            | 75,86    | 340,00 €          | 150,00 € | 0,00 €                  | 490,00 €     | 01.06.11       | unbestimmt |
| Getr. Hoffmann           | 390      | 3.654,00 €        | 624,00 € | 812,82 €                | 5.090,82 €   | 01.09.08       | 31.08.18   |
| Garage Lier              |          | 40,00 €           | 0,00 €   | 0,00 €                  | 40,00 €      | 01.09.09       |            |
| Garage Krockner          |          | 33,61 €           | 0,00 €   | 6,39 €                  | 40,00 €      | 01.02.11       |            |
| Stpl.-Imbiss             |          | 0,00 €            | 0,00 €   | 47,50 €                 | 47,50 €      | 15.06.11       |            |
|                          | 3.565,77 | 39.754,00         | 5.114,00 | 7.314,39                | 52.182,39    |                |            |
| <b>Jahresgesamtmiete</b> |          | <b>477.048,00</b> |          |                         |              |                |            |

**Likviditetsforløb i perioden:**

Vi er i færd med at udarbejde årsregnskabet for 2011 og i den forbindelse vil der også fremkomme en årsoversigt over likviditeten.

**Overførsler til DK i perioden: 01.10.2011 – 31.12.2011 = € 105.500,00**

**Saldoen på konto den 30.09.2011 = € 3.828,71**

Berlin, den 20.01.2012