

Management-rapport – I. kvartal 2013

Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

Aktuel situation og udvikling

Nennhauser Damm

Vi har konstateret at kommunen, hvor ejendommen ligger har opkrævet bidrag til vejrengøring, men i flere år har sendt opkrævningerne til en forkert adresse. Vi kommer derfor formentlig til at efterbetale et beløb på i alt mellem ca. € 750 – 900, afhængige af evt. forældelse. Vi har protesteret imod deres fejltagelse og afventer p.t. endelig besked. Beløbet vil dog forhåbentlig kunne omlægges på lejerne.

Lejebetalingerne fra de større lejere kommer præcise, men vi har fortsat problemer med kiosk-lejeren som p.t. er bagud med 5 måneders husleje. Vi har naturligvis sendt lejeren til inkasso og er nu ved at udpante lejeren. Samtidig har vi opsagt lejemålet til fraflytning.

Getränke Hoffmann har forespurgt om de kan leje arealet på samme vilkår som deres hovedlejemål, men det har vi i første omgang afvist, da det ville være en væsentlig nedgang, med ca. € 750,00 om måneden, i forhold til den nuværende leje. Vi har også et forespørgsel fra en "Döner" kiosk og forhandler p.t. en fornuftig leje med ham.

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 €		
Jahresgesamtmiete		113.401,92					

Wandlitz

I forbindelse med ejendommen har vi fortsat sagen med Pizzeriaet kørende og uagtet at Schlecker i mellemtiden har lukket, skal problemet løses. Retten i Cottbus har den 17. april afsagt kendelse til selskabets fordel med dom til lejeren om at fjerne terrassen. Men den er fortsat ikke fjernet og vi har nu påtænkt, at få den fjernet med egne håndværkere, så snart vi har modtaget dommen. Samtidig har retten afsagt kendelse, at hver part skal bære egne omkostninger og det er vi ikke tilfredse med; vi overvejer derfor om kendelsen skal ankes, men har bedt advokaten om hans vurdering af, om rettens afgørelse kan omstødes i anden instans.

Med hensyn til genudlejning af Schlecker-butikken har vi yderligere forhandlet med to potentielle lejere, herunder en privat "drogerimarket" og en danseskole. Begge har dog ikke kunne fremlægge tilstrækkelig gode bonitetsoplysninger og ej heller været i stand til at betale den krævede leje på ca. € 1.500,00 pr. måned med tillæg af moms og driftsomkostninger.

Vi har nu indsat arealerne igen i forskellige internet-sider og sat yderligere 2 mægler på sagen.

Vi har rejst kravet for tomgang og restancen i Schlecker- boet, men har ringe håb om nogen betaling.

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
tidl. Schlecker	221,21	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	tomt	
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	8.763,60 €	1.150,00 €	1.883,58 €	11.797,18 €		
Jahresgesamtmiete		105.163,20					

Salg af ejendommen(e):

Ingen aktiviteter på grund af genudlejning af Schlecker arealet og den verserende retssag.

Begge ejendomme:

I henhold til instruks fra ejerne opspares 0,5 % af huslejen til planlagt vedligeholdelse og det opsparede beløb andrager pr. 31. marts 2013: € 4.305,01

Likviditetsforløbet i perioden 01.01.2013 – 31.03.2013:

Kontiering	Bezeichnung	Datum	Betrag (brutto)	umlagefähig
	Mieteinnahmen	01.01.-31.03.13	70.436,45 €	
Summe Einnahmen			70.436,45 €	
100.40/41	Wasser/Abwasser	01.01.-31.03.13	-292,47 €	X
200.42	Wärme	01.01.-31.03.13	-3452,04	X
100.50	Strom	01.01.-31.03.13	-156,00 €	X
100.44	Wartung	01.01.-31.03.13	-127,52 €	X
100.46/47	Versicherung	01.01.-31.03.13	-1.107,11 €	x
100.49	Pflege Außenanlage	01.01.-31.03.13	-1.892,10 €	X
100.60	Winterdienst	01.01.-31.03.13	-3.709,11 €	X
100.74.	Grundsteuer	01.01.-31.03.13	-1.824,33 €	X
000.79	allg.Instandhaltung	01.01.-31.03.13	-548,11 €	
000.85/86	sonst.nicht umlagef.Kosten	01.01.-31.03.13	-50,57 €	
000.90	Verwaltungsgebühr	01.01.-31.03.13	-4.854,60 €	
Summe Ausgaben			-18.013,96 €	
2795	Überweisung DK	01.01.-31.03.13	-41.500,00 €	
2797	Instandhaltungsrücklage	01.01.-31.03.13	-900,00 €	
8670	Gerichts-/Anwaltskosten	01.01.-31.03.13	-690,50 €	
9201/9391	Porto/Kontoführungsspesen	01.01.-31.03.13	-56,45 €	
9320	Steuerberater/Prüfkosten	01.01.-31.03.13	-263,75 €	
4700	UST-VA	01.01.-31.03.13	-5.723,50 €	
4701	Finanzamt	01.01.-31.03.13	-3.760,00 €	
Ausgaben			-52.894,20 €	
Überschuss			-471,71 €	

Overførsler til DK i perioden: 01.01.2013 – 31.03.2013: = € 41.500,00
Saldoen på selskabets driftskonto den 31.03.2013: = € 3.009,90
Saldoen på selskabets vedligeholdelseskonto den 31.03.2013: = € 4.305,01

Berlin, den 7. maj 2013

Ewald Mensch