

K/S Schöneiche A
Management-rapport – II. kvartal 2012
Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

Aktuel situation og udvikling:

Lejeforhold

Ombygningen af Aldi-lokalerne til en ny Rossmann-filial blev gennemført i et super tempo og til trods for flere forhindringer med ubetalte håndværkerregninger kunne Rossmann åbne i henhold til de ændrede planer, allerede den 25. juni 2012, godt en måned før oprindelig planlagt.

Alle håndværker ydede en ekstra indsats og overholdt deres forpligtelser til fulde. Det var derfor meget ærgerligt, at vi ikke kunne overholde betalingsforpligtelser som aftalt, da Vestjysk Bank for det første ikke åbnede for byggekreditten som lovet og for det andet overførte et beløb på € 60.000,00 med forkerte oplysninger, således at pengene blev sendt retur til Danmark fra den tyske bank. Vanskelighederne med betalingerne skyldtes håndteringen af betalingerne fra banken og selskabets side, og kan således ikke bebrejdes administrator, hverken i Danmark eller Tyskland.

Vi havde aftalt rabatter og kontobetaling med flere af de større håndværkere, men da vi ikke kunne betale til tiden, blev selskabet efterfølgende opkrævet de fratrukne rabatter, hvilket koster selskabet ca. € 4.000,00 i ekstrabetaling. Vi er formelt nødt til at fralægge os ansvaret for disse omkostninger.

En samlet opstilling over alle byggeomkostninger er under udarbejdelse og vil blive vedlagt næste kvartalsrapport.

Takket være arkitekten og administrator er det jo lykkedes at gennemføre ombygningen væsentlig hurtigere end oprindelig planlagt, hvilket betyder at Rossmann allerede betaler fuld husleje fra den 25. juni 2012 i stedet for som oprindelig planlagt den 1. august 2012, og en del af de ekstraomkostninger selskabet må afholde, kan således "tjenes hjem" ved at der betales husleje tidligere end planlagt.

Butikken blev officielt åbnet mandag, den 25. juni, men salget var allerede "tyvstartet" om lørdagen og på grund af mange gode åbningstilbud var der lange køer i butikken både lørdag og mandag eftermiddag. Efter de oplysninger vi for nylig har modtaget, er Rossmann super tilfreds med opstarten.



Andre lejeforhold:

Bageren ved indgangen til Netto er fortsat meget interesseret i en udvidelse af sine lokaler, men på baggrund af usikkerheden omkring administrationen, afventer vi bestyrelsens stillingtagen til, om selskabet ønsker at Administrator skal arbejde videre med denne udvidelse, da vi næppe kan nå at få det hele afsluttet inden administrationen skal overdrages til en ny administrator.

Arkitekten blev dog i juni bedt om at lave en skitsetegning (uden beregning), hvordan en tilbygning i form af vinterhave kunne laves.

Lejeren af det tidligere rejsekontor har igen opsagt sit lejemål pr. 1. september 2012 på grund af svigtende omsætning. Vi taler p.t. med en tyrkisk lejer, som ønsker at indrette en delikatessebutik.

Ellers er der ingen væsentlige forhold omkring lejerne.

Opkrævning på kloakeringsbidrag

Som nævnt i de tidligere rapporter har striden med afvandingsforbund Strausberg-Erkner udviklet sig til en retssag. Jeg har anmodet den af os valgte advokat om, at forsøge at tilvejebringe et forligsmøde, for i det mindste at forsøge at få tilslutningsmuligheden flyttet så tæt på ejendommenes samlebrønde som muligt. Dermed vil vi kunne undgå at skulle nedlægge ca. 70m nye kloakledninger på grunden.

Administration og omlægning af finansieringen

Vi har fra bestyrelsen modtaget en opsigelse af administrationsaftalen den 24. juni 2012. Vi tolker opsigelsen således, at det er en opsigelse af både ejendoms – og selskabsadministration med henholdsvis Nova Group ApS og Mensch & Partnere Verwaltung GmbH.

Bestyrelsens opsigelse af administrationsaftalen blev overfor os begrundet med, at man gerne vil være "fritstillet" med hensyn til administrator i forbindelse med optagelse af nye lån.

For en god orden skyld gør vi derfor opmærksom på, at vi har indstillet vores videre forhandlinger med den tyske bank, som overfor os har tilkendegivet at de ønsker at belåne ejendommen, når/hvis der ville ske en udlejning af ALDI lokalerne. Såfremt bestyrelsen ønsker at vi skal fortsætte disse forhandlinger, imødeser vi fuldmagt hertil.

Ligeledes gør vi opmærksom på, at dersom der måtte ske indgåelse af aftale om refinansiering med den eller andre banker som Mensch & Partnere Verwaltung GmbH har præsenteret for sagen, vil Mensch & Partnere være berettiget til det aftalte honorar i henhold til den indgåede aftale om "No Cure No Pay" – også selvom aftalen måtte blive indgået efter administrationsaftalens udløb.

I betragtning af vores enorme indsats i de forløbne år med at få tingene til at fungere og indrette ejendommens drift så optimalt som muligt, byggestyring, genudlejning m.m. er vi naturligvis kede af, at selskabet har opsagt aftalen med os, da vi efter vores opfattelse har overholdt alle aftaler om administration til fulde. I særdeleshed da vi faktisk havde et foreløbigt tilsagn om en ny finansieringsvurdering fra en bank i Berlin, såfremt Aldi lokalerne igen lejes ud på mindst 10 år, og at genudlejningen til Rossmann var en del af denne plan.

Vi beklager derfor, at vi ikke kan få lov at gøre arbejdet færdigt, men anerkender selskabets ret til frit at opsiges aftalen og vælge en ny administrator. Vi vil naturligvis fortsat varetage selskabets interesser bedst muligt og levere de aftalte ydelser indtil den 31. december 2012 samt medvirke til en fornuftig og gnidningsfri overdragelse til en ny administrator.

Berlin, den 26. juli 2012

Aktuel lejeroversigt:

| Mieter | Fläche | Netto-Miete | BK | Zuschläge (Steuer o.ä.) | Brutto-Miete | Vertrags- beginn | 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 |
| Rossmann | 896 | 9.000,00 € | 550,00 € | 1.814,50 € | 11.364,50 € | 01.07.12 | 30.06.22 |
| 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 |
| Leerstand | 87,75 | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | | |
| 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 Krocker | | 33,61 € | 0,00 € | 6,39 € | 40,00 € | 01.02.11 | |
| Stpl.-Imbiss | | 300,00 € | 0,00 € | 57,00 € | 357,00 € | 15.06.11 | jährlich |
| | 3.565,77 | 36.742,34 | 4.854,00 | 6.845,15 | 48.441,49 | | |
| Jahresgesamtmiete | | 440.908,08 | | | | | |

Likviditetsforløb i perioden:

Einnahmen-Ausgaben vom 01.04.2012 – 30.06.2012

Objekt Schöneiche, Hohes Feld / Kalkberger Straße

Gesellschaft K/S Schöneiche

Overførsler til DK i perioden: 01.04.2012 – 30.06.2012 = 0,00 € , bliver korrigeret via byggekredit

Saldoen på konto den 30.06.2012 = € 99.906,95

| | | | | | |
|--|-----------------------|-----------------|---------|-----------------------|---|
| | Überweis.Umbau a/DK | 08.06.12 | | 60.000,00 € | |
| | Überweis.Umbau a/DK | 29.06.12 | | 80.000,00 € | |
| Summe Einnahmen | | | | 278.544,15 € | |
| 100.40 | Wasser | 14.05.12 | 598 | 168,54 € | X |
| 100.41 | Abwasser | 14.05.12 | 598 | 455,00 € | X |
| 200.42 | Wärme | 02.04.-17.04.12 | 598 | 3.774,94 € | X |
| 100.45-01 | Aufzug | 13.04.-13.06.12 | 598 | 88,84 € | X |
| 100.46 | Versicherung Gebäude | 02.04.-25.05.12 | 598 | 1.403,28 € | X |
| 100.47 | Versicherung Haftpfl. | 02.04.-08.05.12 | 598 | 5,00 € | x |
| 100.49 | Graupflege | 02.04.-01.06.12 | 598 | 1.885,93 € | X |
| 100.49-01 | HM/Grün | 02.04.-01.06.12 | 598 | 1.863,93 € | X |
| 100.50 | Allgemeinstrom | 04.04.-04.06.12 | 598 | 723,15 € | X |
| 100.52 | Abfallbeseitigung | 03.04.12 | 598 | 1.142,62 € | X |
| 100.57 | Gebäudereinigung | 02.04.-01.06.12 | 598/503 | 1.164,56 € | X |
| 100.60 | Winterdienst | 17.04.12 | 503 | 2.544,51 € | X |
| 100.74. | Grundsteuer | 16.05.12 | 598 | 1.381,29 € | X |
| 000.42 | Wärme | 18.05.12 | 503 | 86,08 € | |
| 000.47 | Versicherung Haftpfl. | 18.05.12 | 503 | 549,48 € | |
| 000.79 | Umbaukosten | 17.04.-13.06.12 | 503 | 150.098,65 € | |
| 000.85-81 | GES-Verfahren | 24.04.-25.06.12 | 598 | 80,52 € | |
| 000.86-61 | Werbung | 17.04.-18.05.12 | 503 | 72,81 € | |
| 000.86-70 | Anwaltskosten | 17.04-13.06.12 | 503 | 3.214,14 € | |
| 000.90 | Verwaltungsgebühr | 20.04.12 | 503 | 5.378,65 € | |
| 000.90-02/03 | Verwaltungsgebühr | 20.04.12 | 503 | 4.846,82 € | |
| Summe Ausgaben | | | | 180.928,74 € | |
| 9320 | Prüfungskosten | 18.05.12 | 803 | 2.390,90 € | |
| X | Kontoführungsspesen | 29.06.12 | 818 | 48,02 € | |
| 9391 | Kontoführungsspesen | 30.06.12 | 801 | 41,41 € | |
| es verbleiben | | | | 95.135,08 € *) | |
| sonstiges | | | | | |
| 4700 | UST-A | 05.04.-10.05.12 | 801 | 12.506,59 € | |
| 11028X | Vers.erstatt | 17.04.12 | 801 | -1.156,57 € | |
| 11029X | FA Fürstenwalde | 22.05.12 | 801 | -1.930,32 € | |
| 11030X | Ferencz | 23.05.12 | 801 | -571,90 € | |
| 2300-01 | Erstatt.Überzahl. | 13.06.12 | 801 | 153,36 € | |
| *) weitere RN Umbau wurden erst Anfang Juli 2012 bezahlt | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |