

Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

K/S BRANDENBURG REATAIL I **Management-rapport III. kvartal 2017**

Aktuel situation og udvikling

Nennhauser Damm

Ejendommen

Ejendommen er fortsat i god drift og alle lejekontrakter har løbetid foreløbig frem til 2022.

Lejere

Vi har talt med lejeren af "Imbiss" og bedt ham om at holde mere rent og ikke sætte så mange stole og borde udenfor (i efteråret/ vinter sker det jo alligevel). Han var meget samarbejdsvillig og har lovet at tage mere hensyn til nabo lejerne.

Salg

Se afsnit nedenfor om samlet salg af begge ejendomme.

Wandlitz

Ejendommen

Også her er ejendommen i rimelig stand. Vi har i efteråret fået malet træværket omkring taget og udhæng i den bygning, hvor drikkevaremarkedet holder til.

Ellers er der ingen aktuel behov for yderligere vedligeholdelse.

Vi har endnu ikke set, at Kik har installeret klimaanlæg, men det sker nok også først i løbet af foråret.

Lejere:

Pizzeria:

Der er anlagt retssag fra Pizzeria på grund af angivelig brud på konkurrenceklausul med et erstatningskrav på € 250.000,00, hvilket i sig selv er helt vanvittigt. Selskabets advokat har naturligvis afvist klagen og vi har svaret på denne, ved at opsige lejekontrakten på grund af forskellige brud på fremlejeaftalen. Samtidig har vi indgivet klage for at få lokalerne rømmet. De første klager forhandles primo december i landsretten i Frankfurt/Oder.

Eberswalder Wurst:

Lejeren vil gerne reklamere noget mere og lave forskellige arrangementer. Sidstnævnte kolliderer dog p. t. med den verserende retssag fra Pizzeria, da udskænkning af drikkevarer og salg af spisevarer kunne betragtes som yderligere brud på konkurrenceklausul.

Omsætningen hos denne lejer er faldet noget efter sommerferien.

Aktuel lejeroversigt begge ejendomme:

WI	ME	MV	NU	Mieter	VBeginn	VEnde	Lage	Wfl/m ²	KM	BK	HK	MwSt.	WM
100	101	1	L2	Markgrafen B & B Märkische	15.02.2003	31.03.2022	EG	511,13	4.013,60 €	520,00 €	140,00 €	887,98 €	5.561,58 €
100	102	1	L2	Handelsgesellschaft mbH	01.04.2016	31.12.2019	EG	221,21	1.430,00 €	281,00 €	31,00 €	330,98 €	2.072,98 €
100	103	1	L2	Michaela Wolter	01.01.2007	31.12.2019	EG	99,33	500,00 €	189,53 €	68,02 €	143,93 €	901,48 €
100	104	1	L2	Kik Textilien&NonFood GmbH	31.10.2007	31.10.2022	EG	550,00	4.250,00 €	190,00 €	250,00 €	891,10 €	5.581,10 €
100	105	1	L2	Schwarz Außenwerbung GmbH	01.02.2014	31.01.2019	EG	0,00	58,33 €	- €	- €	11,08 €	69,41 €
200	101	1	L2	Getränke Hoffmann GmbH	01.04.2007	31.03.2022	EG	500,00	4.850,00 €	680,00 €	150,00 €	1.079,20 €	6.759,20 €
200	102	1	L2	Fressnapf Immobilien und	01.06.2007	31.05.2022	EG	400,00	3.600,00 €	422,57 €	119,06 €	786,91 €	4.928,54 €
200	103	3	L2	Jürgen Klatt	01.03.2017	28.02.2022	EG	28,00	560,00 €	70,00 €	20,00 €	123,50 €	773,50 €
200	104	1	S2	Schwarz-Außenwerbung GmbH	25.07.2012	24.07.2022		0,00	41,67 €	- €	- €	7,92 €	49,59 €
								2309,67	19.303,60 €	2.353,10 €	778,08 €	4.262,60 €	26.697,38 €
				Leerstand				0,00					
				Jahresmiete netto kalt					231.643,20 €				

Salg af ejendomme:

Da selskabet tidligere har afvist salget af ejendommen i Wandlitz alene, blev der i sidste kvartal ført yderligere forhandlinger med den interesserede køber. Interessenten gennemførte en juridisk vurdering af selskabets lejekontrakt med drikkevaremarkedet Markgrafen Getränke og hans advokat konkluderede, at denne lejekontrakt egentlig ikke var efter de lovmæssige krav, hvorfor man agtede at opsiges lejekontrakt i tilfælde af et køb. Getränke Hoffmann, som er lejer i ejendommen Nennhauser Damm havde skriftlig givet tilsagn om at overtage lejemålet med en ny 10-årig lejekontrakt.

På denne baggrund forhøjede køberen sit tilbud til at omfatte begge ejendomme og han bød € 2.950.000,00. Tilbuddet blev afvist af selskabet som for lavt og man meddelte os, at salgsprisen skulle være € 3.200.000,00. Efter nogen forhandling lykkedes det os at få et seriøst bud på denne pris, men da budet forelå meddelte bestyrelsen af selskabet, at man ikke ville sælge til prisen, men at man nu vil have € 3,4 mio.

Køberen var i sagens natur meget forarget og trak omgående sit sidste bud tilbage.

Der er p. t. ikke andre forhandlinger.

Likvidietsforløbet i perioden 01.07.2017 – 30.09.2017:

K/S Brandenburg Retail I				
Einnahmen / Ausgaben: 01.07.2017 - 30.09.2017				
	Kontostand	30.06.2017	2.962,00 €	
Kontierung	Bezeichnung	Datum	Betrag (brutto)	umlagefähig
	Mieteinnahmen	01.07.-30.09.17	80.823,43 €	
	Erstattungen	01.07.-30.09.17	- €	
Summe Einnahmen			80.823,43 €	
800000/800100	Wasser/Abwasser	01.07.-30.09.17	-527,00 €	X
800200/240/250	Wärme	01.07.-30.09.17	-2.094,00 €	X
802002	Wartung	01.07.-30.09.17	0,00 €	X
800440	Alarmanlage	01.07.-30.09.17	-722,71 €	X
801300/801311	Versicherung	01.07.-30.09.17	-924,88 €	x
800900/901	Pflege Außenanlage	01.07.-30.09.17	-3.742,41 €	X
801100	Stromkosten	01.07.-30.09.17	-222,00 €	X
800500	Straßenreinigung	01.07.-30.09.17	0,00 €	X
800600	Müllgebühren	01.07.-30.09.17	0,00 €	X
800800	Ungezieferbekämpfung	01.07.-30.09.17	0,00 €	X
800750	Winterdienst	01.07.-30.09.17	0,00 €	X
800903	Hauswart	01.07.-30.09.17	-281,13 €	X
801800	Grundsteuer	01.07.-30.09.17	-1.824,33 €	X
807000	allg.Instandhaltung	01.07.-30.09.17	-565,67 €	
0	sonst.nicht umlagef.Kosten	01.07.-30.09.17	0,00 €	
0	Inserate / Anzeigen	01.07.-30.09.17	0,00 €	
807508	Rechtsanwaltskosten	01.07.-30.09.17	0,00 €	
886000	Verwaltungsgebühr	01.07.-30.09.17	-2.555,87 €	
0	Steuernachzahlung DK	01.07.-30.09.17	0,00 €	
279901	Überweisung DK	01.07.-30.09.17	-54.200,00 €	
279901	Instandhaltungsrücklage	01.07.-30.09.17	0,00 €	
470503	UST-VA	01.07.-30.09.17	-11.621,35 €	
0	Verwaltergebühren DK	01.07.-30.09.17	0,00 €	
0	Verwaltergebühren D	01.07.-30.09.17	0,00 €	
807523	Steuerberaterkosten	01.07.-30.09.17	-188,75 €	
807506	Porto/Kontoführungsspesen	01.07.-30.09.17	-37,65 €	
807507	Prüfungskosten	01.07.-30.09.17	0,00 €	
Ausgaben			-79.507,75 €	
Überschuss + / Fehlbetrag -			1.315,68 €	
	Kontostand	30.09.2017	4.277,68 €	
		Probe	4.277,68 €	MK
			9.510,00 €	Rücklage

Overførsler til DK i perioden: 01.07.2017 – 30.09.2017: = € 54.200,00

Saldoen på selskabets driftskonto den 30.09.2017: = € 4.277,68

Saldoen på selskabets vedligeholdelseskonto den 30.09.2017: = € 9.510,00

Berlin, den 20. November 2017

Ewald Mensch