

Management-rapport – IV. kvartal 2011

Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

Aktuel situation og udvikling

K/S Brandenburg Retail I

Nennhauser Damm

Kontrakten for opsætning af reklameskilte blev aftalt og firmaet har indgivet ansøgning om godkendelse til bygningsmyndighederne i Berlin-Spandau. Man venter her på tilladelsen, hvorefter opsætningen vil finde sted.

Alle lejebetalinge modtages i overensstemmelse med kontrakterne, og betales til tiden.

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

Vi har fortsat problemer med Pizzeria-lejeren og hans træterrasse, som er opsat uden tilladelse. Sagen ligger hos advokaterne, som har talt om et kompromis, men uden at det hidtil har resulteret i en aftale.

Både Firma Schlecker og Firma Getränke-Hoffmann har klaget igen og truet med huslejereduktion. Vi fortsætter dog med at søge en acceptabel løsning for alle parter.

Vi har i samme forbindelse, men også fordi vi forhandlede med fa. Schlecker en færdig kontrakt forlængelse, samt fået udarbejdet en skitsetegning til udvidelse af ejendommen mod KIK-marked og med flytning af Schlecker-indgang til samme side, hvor KIK har sin indgang. Her kunne der opstå en slags "gård-miljø" til fordel for både Schlecker og KIK. Desværre har Schlecker p. t. øjensynlig så mange strukturelle ændringer i gang, at man indtil d.d. ikke har svaret på vores forespørgsler!

Vi har i lighed med ejendommen Nennhauser Damm også forhandlet opsætningen af reklameskilte på grunden og ejendommene i Wandlitz.

Desværre var skilteformaets forslag ikke helt korrekt, idet placeringen af skiltene var udenfor selskabets ejendom.

Vi er p. t. i gang med at finde de rigtige steder at placere skiltene og der vil fremkomme korrigerede forslag i løbet af februar 2012. Vi agter herefter at indgå en tilsvarende aftale som ved Nennhauser Damm, ikke mindst fordi det ikke koster selskabet noget og giver lidt ekstra indtægter.

Lejebetalinger modtages punktligt i overensstemmelse med kontrakterne, også fra fa. Schlecker, som har økonomiske problemer.

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 €		
Jahresgesamtmiete		122.335,20					

Salg af ejendommen(e):

Den potentielle russiske investor har afvist den krævede købesum på € 1.650.000,00 som værende for dyr og meddelt, at han ikke ønsker at gå videre med sagen. Midt i december havde vi dog en fornyet drøftelse i anden anledning, hvor vi igen signaliserede at prisen kunne forhandles og at ejerne havde bedt om et seriøst tilbud. Jeg oplyste dog samtidigt, at et tilbud under € 1,550 mio. formentlig ikke var interessant. Vi har indtil d. d. ikke modtaget noget nyt tilbud og jeg formoder, at køberen har ringe interesse. Det kan dog også skyldes, at den russiske jul jo først er i januar og efter mine erfaringer arbejder russerne ikke i 3 uger, regnet fra vores jul til midt i januar. Vi er også bekendt med, at de har købt yderligere et supermarked i Wandlitz (Penny-marked), hvor de skulle betale købesummen den 20.01.2012. Dette giver sikkert også en del arbejde at få tingene på plads.

Begge ejendomme:

I henhold til instrukserne fra ejerne opspares 0,5 % af huslejen til planlagt vedligeholdelse og det opsparede beløb er pr. 31.12.2011: € 1.398,48.

Likviditetsforløbet i perioden:

Overførsler til Danmark i perioden 01.10. – 31.12.2011 = 50.000,00 €

Saldoen på selskabets konto den 31.12.2011 = € 4.380,15.

Berlin, den 19. januar 2012