

K/S Brandenburg Retail I

Management-rapport – I. kvartal 2012

Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

Aktuel situation og udvikling

Nennhauser Damm

Vi har endnu ikke modtaget byggetilladelser til opsætning af reklameskilte, da der var fornyet tvivl om, at nogle af skiltene var placeret korrekt på selskabets grund. Det er p.t. under kontrolmåling og i givet fald laver selskabet (som ønsker at opsætte skiltene) en korrektur til ansøgningen.

Vi har p.t. igen en restance med lejebetalingen fra kiosken, men vi forventer, at den betales så snart advokaten rykker for beløbet. Alle øvrige lejebetalinger modtages i overensstemmelse med kontrakterne.

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

Som meddelt bestyrelsen har "Schlecker under betalingsstandsning" ønsket at fortsætte med filialen i Wandlitz og boet betaler også prompte sine lejeforpligtelser. Vi havde en forespørgsel fra boet, om ejerne ville erklære sig indforstået at nedsætte lejen med 30-35 % på baggrund af reststrukturering, men undertegnede afviste egenmægtig denne fordring som fuldstændig urimelig. Lejebetalingen i Wandlitz er i forvejen meget moderat og jeg oplyste Schlecker, at vi havde andre interessenter for lokalerne og oveni købet måske ville foretrække, hvis Schlecker opsagde lejekontrakten. Derefter hørte vi ikke mere.

Vi har heller aldrig fået et svar på muligheden for en udvidelse af butikken, men rykker igen så snart betalingsstandsnings-boet er afsluttet.

Som følge af den "stående situation" har vi fortsat problemer med Pizzeria-lejeren og hans træterrasser, som er opsat uden tilladelse. Advokaten har nu udtaget stævning mod Pizzaria-ejeren med påstand om til dels fjernelse af terrassen og til dels ophævelse af lejekontrakten. Vi forventer at sagen kommer for behandling i det tidligere efterår og så vil der fortsat være problemer og reklamationer sommeren igennem.

Lejebetalinger modtages dog præcist i overensstemmelse med kontrakterne.

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):

Siden den russiske investor har afvist kravet om betaling af det af selskabet forlangte beløb, har det ikke været muligt, at få ham til at komme med et nyt bud. Men vi ved gennem salget af naboejendommen, at han fortsat er interesseret. Vi forsøger fortsat at forny kontakten.

Likviditetsforløbet i perioden:

Overførsler til Danmark i perioden 01.01.2012 – 31.03.2012 = 51.500,00 €

Saldoen på selskabets konto den 31.03.2012 = € 5.246,59

Berlin, den 23. april 2012

Wandlitz / Nennhauser Damm, Berlin
K/S Brandenburg Retail I

Bezeichnung	Datum	VS	Betrag (brutto)
Mieteinnahme	01.01.2012	601	79.800,68 €
			79.800,68 €
Heizkosten	02.01.2012	598 -	231,93 €
Wärmeversorgung	02.01.2012	598 -	409,24 €
Gartenpflege	02.01.2012	598 -	250,00 €
Pflege d. Außenanlagen	04.01.2012	598 -	280,00 €
Umsatzsteuer	06.01.2012	801 -	3.312,30 €
Überweisung nach DK	16.01.2012	801 -	17.500,00 €
Instandhaltung	16.01.2012	503 -	64,82 €
Instandhaltung	16.01.2012	503 -	19,80 €
Wartungskosten Hard- und Software	16.01.2012	503 -	4,83 €
Aufzug	16.01.2012	503 -	125,99 €
Winterdienst	16.01.2012	503 -	1.362,55 €
Instandhaltung	16.01.2012	503 -	124,95 €
Wartungskosten Hard- und Software	16.01.2012	503 -	3,67 €
Rücklage Instandhaltung	17.01.2012	898 -	100,00 €
Gebäudeversicherung	18.01.2012	598 -	186,33 €
Gebäudeversicherung	18.01.2012	598 -	256,19 €
Aufzug	18.01.2012	598 -	395,50 €
Verwaltervergütung	23.01.2012	503 -	1.129,51 €
sonstige Gebühren	23.01.2012	503 -	10,00 €
Verwaltervergütung	23.01.2012	503 -	1.129,50 €
Wärmeversorgung	25.01.2012	598	3.631,82 €
Beleuchtung	27.01.2012	598 -	43,70 €
Wärmeversorgung	31.01.2012	598	216,78 €
Wärmeversorgung	01.02.2012	598 -	231,93 €
Gartenpflege	01.02.2012	598 -	250,00 €
Pflege d. Außenanlagen	02.02.2012	598 -	280,00 €
Umsatzsteuer	06.02.2012	801	396,07 €
Umsatzsteuer	10.02.2012	801 -	3.821,00 €
Wasser	14.02.2012	598 -	74,77 €
Abwasser	14.02.2012	598 -	83,00 €
Überweisung nach DK	15.02.2012	801 -	17.500,00 €
Wärmeversorgung	15.02.2012	598 -	268,91 €
Rücklage Instandhaltung	16.02.2012	898 -	100,00 €
Grundsteuer	16.02.2012	598 -	994,41 €
Instandhaltung km	16.02.2012	501 -	764,41 €
Grundsteuer	16.02.2012	598 -	829,92 €
Instandhaltung	16.02.2012	503 -	1.953,50 €
Wartungskosten Hard- und Software	16.02.2012	503 -	5,08 €
sonstige Gebühren	16.02.2012	503 -	10,00 €
Fahrtkostenverwaltung	16.02.2012	503 -	144,30 €
Fahrtkostenverwaltung	16.02.2012	503 -	189,21 €
sonstige Verwaltungsgebühren	16.02.2012	503 -	326,12 €
sonstige Verwaltungsgebühren	16.02.2012	503 -	2.390,28 €
Wärmeversorgung	16.02.2012	503 -	278,03 €

Instandhaltung	16.02.2012	503	-	310,60 €
Wartungskosten Hard- und Software	16.02.2012	503	-	3,83 €
Fahrtkostenverwaltung	16.02.2012	503	-	144,29 €
sonstige Verwaltungsgebühren	16.02.2012	503	-	326,12 €
Wärmeversorgung	16.02.2012	503	-	163,36 €
Beleuchtung	28.02.2012	598	-	43,70 €
Umsatzsteuer	01.03.2012	801	-	115,03 €
Gebäudeversicherung	01.03.2012	598	-	168,40 €
Haftpflichtversicherung	01.03.2012	598	-	130,41 €
Wärmeversorgung	01.03.2012	598	-	231,93 €
Wärmeversorgung	01.03.2012	598	-	268,91 €
Aufzug	01.03.2012	598	-	154,24 €
Gartenpflege	01.03.2012	598	-	250,00 €
Pflege d. Außenanlagen	02.03.2012	598	-	280,00 €
Umsatzsteuer	08.03.2012	801	-	4.117,51 €
Überweisung nach DK	13.03.2012	801	-	16.500,00 €
Rücklage Instandhaltung	15.03.2012	898	-	100,00 €
Instandhaltung	15.03.2012	503	-	102,34 €
Wartungskosten Hard- und Software	15.03.2012	503	-	5,08 €
Wasser	15.03.2012	503	-	59,48 €
Entwässerung	15.03.2012	503	-	170,80 €
sonstige Wartung	15.03.2012	503	-	164,22 €
Wartungskosten Hard- und Software	15.03.2012	503	-	3,83 €
Abschluss-&Prüfungskosten	15.03.2012	803	-	2.435,15 €
Versicherungsentschädigung	16.03.2012	801	-	1.641,60 €
Wärmeversorgung	16.03.2012	598	-	206,72 €
Beleuchtung	27.03.2012	598	-	43,70 €
Kontoführungsgebühren	31.03.2012	818	-	4,20 €
Kontoführungsgebühren	31.03.2012	818	-	36,00 €
			-	78.089,26 €
				1.711,42 €