

Management-Bericht – II. kvartal 2012

Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

Aktuel situation og udvikling

Nennhauser Damm

Vi har i mellemtiden modtaget byggetilladelse til opsætning af reklameskiltene og disse monteres i uge 30.

Varmemålerne og vandure i alle butikker skal udskiftes i henhold til et reglement om, at disse kun må være et bestemt antal år gammel. Målerne udskiftes af firmaet "ista" som også aflæser målerne og stiller disse til rådighed på lejbasis. Omkostningerne til leje af målerne lægges over på lejerne.

Lejebetalingerne er igen præcise og også restancen fra kiosken er betalt.

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

Beslutningen i foråret fra kurator i konkursboet "Schlecker" om at fortsætte driften i ejendommen var desværre kun af kort varsel. Det har vist sig umuligt at finde nye investorer til kæden og i juni blev det derfor en realitet, at også de resterende Schlecker-butikker skulle lukkes. Det omfattede desværre også butikken i Wandlitz, som i slutningen af juni blev lukket.

Vi er allerede fuld i gang med at søge efter en efterfølger og har rettet henvendelse til 3 potentielle alternativer. Desværre er vi hæmmet på grund af sommerferien og vi forventer tidligst nogle svar i august måned.

Problemerne med Pizzeriaet er heller ikke løst, selvom vi på grund af Schlecker-lukningen ikke har presset fra deres side. Drikkevare-markedet er dog fortsat meget utilfredse og påtaler løbende, at terrassen netop nu om sommeren generer meget.

Vedr. fjernelsen af terrassen i "nattens mulm og mørke", som der blev snakket om til generalforsamlingen, er der ikke noget nyt i denne sag, da vi ikke har, kunne finde et firma, som var villige til at fjerne terrassen – hverken i "nattens mulm og mørke" og heller ikke i den normale arbejdstid, da der hele tiden stod borde og stole på terrassen. Jeg har selv været der to gange for at vise terrassen til nogle håndværkere og på forespørgsel selvfølgelig skulle forklare, hvorfor vi vil have terrassen fjernet. Men ingen af håndværkerne var villige til at løbe risikoen for en sagsanlæg. Vi har derfor fortsat kun den juridiske vej, som jo også fortsat er "aktiv". Gennem lukningen af Schlecker er problemet ikke så aktuelt, men hvis ikke der laves en ombygning vil Schlecker-lokalerne kun kunne udlejes med indskrænkninger, så længe terrassen er der. Vi arbejder på sagen.

Der har været noget vedligeholdelse i 2. kvartal, til dels på grund af stoppede afvandingskanaler (meget regnvand og slam) og til dels på grund af en defekt motor ved udluftning i KIK-markedet.

Vi har ikke modtaget lejebetaling fra Schlecker per 1. juli, men de øvrige lejer betaler præcist.

Da Schlecker har en lejekontrakt frem til 2015 er der mulighed for at rejse erstatningskrav i boet. Det er dog meget usikkert, om der vil kunne fås nogen dækning og vi vil derfor gerne høre bestyrelsen, om et sådant krav skal rejses. Kravet skal i givet fald rejses gennem en advokat, hvilket naturligvis vil forudsagde omkostninger for selskabet.

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):

Der har ikke været kontakt til den potentielle russiske investor siden tidlig foråret og p. t. er der heller ingen bestræbelser i gang i den retning. Før der evt. arbejdes videre med et salg skal Schlecker-lokalerne genudlejes.

Begge ejendomme:

I henhold til instruks fra ejerne opspares 0,5 % af huslejen til planlagt vedligeholdelse og det opsparede beløb er pr. 31.06.2012 andrager: € 2.003,98

Likviditetsforløbet i perioden 01.04.2012 – 30.06.2012:

Overførsler til Danmark i perioden 01.04.2012 – 30.06.2012 = 46.000,00 €

Saldoen på selskabets konto den 30.06.2012 = € 855,96

Einnahmen							Wandlitz	
Kontierung			Bezeichnung	Datum	VS	Betrag (brutto)	MW	
100	101	1	Markgraf Getränke		601	16.113,54 €	19	
100	102	1	Anton Schlecker		601	5.733,42 €	19	
100	103	1	Michaela Wolter		601	892,55 €	19	
100	104	1	KIK Textilien		601	16.600,50 €	19	
			Summe			39.340,01 €		
Umlagefähige Kosten								
100	100	40	Bewässerung			129,62 €	7	
100	100	41	Entwässerung			348,00 €		
100	200	42	Wärmeversorgung			1.034,74 €	19	
100	100	44	2 sonstige wartung	18.05.2012	503	76,87 €	19	
100	100	45	1 Arlarmanlage	17.04.2012	503	127,52 €	19	
100	100		Gebäudeversicherung			442,51 €		
100	100	47	Haftpflichtversicherung	14.06.2012	598	70,42 €		
100	100	49	Pflege Außenanlagen			1.531,20 €	19	
100	100	50	Allg. Beleuchtung	17.04.2012	503	1.309,55 €	19	
100	100	52	Müllbeseitigung	02.05.2012	598	22,20 €		
100	100	74	Grundsteuer	16.05.2012	598	994,41 €		
			Summe			6.087,04 €		
nicht Umlagefähige Kosten								
100	0	79	Instandhaltung			1.157,59 €	19	
100	0	85	81 Wartung Hard u. Software			15,24 €	19	
100	0	90	Verwaltervergütung	20.04.2012	503	1.129,51 €	19	
			Summe			2.302,34 €		
Einnahmen							Nennhäuser Damm	
Kontierung			Bezeichnung	Datum	VS	Betrag (brutto)	MW	
200	101	1	Getränke Hoffman		601	19.456,50 €	19	
200	102	1	Fressnapf R & H GmbH		601	14.058,66 €	19	
200	103	1	G & R Projektentwicklung		601	4148,92	19	
			Summe			37.664,08 €		
Umlagefähige Kosten								
			Bewässerung			-108,50 €	7	
			Entwässerung			-117,80 €		
200	100	44	3 Wartung RWA	17.04.2012	503	-324,87 €	19	
200	100	46	Gebäudeversicherung	02.04.2012	598	-395,50 €		
200	100	60	Winterdienst	17.04.2012	503	-909,57 €	19	
200	100	74	Grundsteuer	16.05.2012	598	-829,92 €	19	
200	100	42	Wärmeversorgung			-659,44 €	19	
200	100	49	Pflege Außenanlagen			-1.435,50 €	19	
			Summe			-7.257,56 €		
nicht Umlagefähige Kosten								
200	0	79	Instandhaltung	18.05.2012	503	-50,86 €	19	
			Wartung Hard u. Software			-62,35 €	19	
200	0	90	Verwaltervergütung	41019	503	-1.129,50 €	19	

Berlin, den 21. juli 2012