

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

Aktuel situation og udvikling:

Forhandlingerne om genudlejning af Aldi lokalerne blev afsluttet med en underskrift på en ny kontrakt med Firma Rossmann www.rossmann.de. Rossmann er en af Tysklands største drogeriekæder, med en årsomsætning på ca. € 5,0 milliarder i både ind- og udlandet og med ca. 20.000 medarbejder alene i Tyskland. Foretagende er 40 år på markedet og har i Tyskland ca. 1.600 filialer. Vi har i tæt samarbejde med bestyrelsen afsluttet en 10-årig kontrakt med firmaet med en månedlig leje på € 9.000,00, svarende til ca. € 10,00 pr. m² lejeareal. Samtidig har firmaet accepteret selv at investere ca. € 125.000,00 i ombygningen og installationer, især klimaanlæg og nye elektroniske installationer med bl.a. nye nedhængte belysninger. Udover denne investering betaler firmaet selvfølgelig også egen indretning og inventar.

Udlejeren skal bære de øvrige omkostninger til ombygning med bl.a. nye fliser i hele butikken, udvidelse af udluftningsanlægget, ændring og udvidelse af varmeanlægget samt nye socialrum. Omkostningerne til ejerne, inkl. en forbedring af de udvendige arealer, er budgetteret med € 225.000,00.

Lokalerne blev allerede den 25. marts overtaget fra Aldi, selvom Aldi havde en lejekontrakt til den 30. juni 2012. Vi "handlede af" med Aldi for at få nøglerne, således, at Aldi betalte leje forud til og med 15. maj 2012 og fik så "rabat" på den resterende leje.

Ombygningen af lokalerne startede sidst i marts og det går rigtig stærkt med at få indrettet butikken til Rossmann. Vi forventer at være færdige senest den 1. juli 2012 og forventer, at Rossmann åbner den 1. august 2012.

Øvrige lejeforhold:

Der er ikke andre særlige forhold. Bageren ved indgangen til Netto vil meget gerne udvide med et café-lokale på ca. 40-50 m². Dette er formentlig også muligt, hvis vi tilbygger en slags "vinterhave" ved ejendommen i samme side. Det forudsætter, at vi får lov til at flytte vareindgangen til apoteket. Vi har dog meddelt lejereren, at vi først vil være færdige med ombygningen og nyindretningen af Aldi/Rossmann lokalerne før vi undersøger økonomi og realisering af en udvidelse af bagerforretningen.

ejendommen:

Vi er også gået i gang med at "forskønne" ejendommen hist og her, med lidt maling og lidt udbedring af murværk indenfor det normale vedligeholdelsesbudget. Omkring den nye Rossmann butik skal vi dog udbedre parkeringspladserne og tilkørslen for at rette op på diverse mangler.

Opkrævning på kloakeringsbidrag

Som nævnt i rapporten i efteråret, er vi i "krig" med afvandingsforbund Strausberg-Erkner om opkrævning af et kloakeringsbidrag på ca. € 35.000,00.

I første omgang har vi afvist opkrævningen og selv sendt en klage til retten, hvor vi kræver opkrævningen ophævet på grund af manglende tilslutningsmulighed og fejl i beregningen. Retten har desværre sat spørgsmålstejn ved vores kompetence om at kunne føre sagen selv og vi har derfor måtte overdrage sagen til en advokat i Berlin.

Vi vil anbefale bestyrelsen og selskabet om at føre denne sag, også selv om vi på sigt tror, at bidraget skal betales. Men vi er af den opfattelse, at den tidligere ejer muligvis var bekendt med, at der ville komme en sådan opkrævning og at han burde have oplyst omkring forholdet i skødet. Dette har han ikke gjort og dermed er der muligvis tale om "ond tro" og ret til at kræve ham for compensation. Dette forudsætter dog, at bidraget er opkrævet korrekt og at det er fastslået, at der er en betalingspligt. På nuværende tidspunkt er der dog ikke – så vidt vi er bekendt med – etableret en tilslutningsmulighed og dermed er bidraget muligvis opkrævet for tidligt. Dette er p. t. ved at blive undersøgt af advokaten.

Omlægning af finansieringen

Der er p. t. intet nyt, da vi afventede kontraktunderskrivelse med Rossmann.

Aktuel lejeroversigt:

Mieter	Fläche	Netto-Miete	BK	Zuschläge (Steuer o.ä.)	Brutto-Miete	Vertragsbeginn	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
Physiotherapie	87,75	782,00 €	270,00 €	0,00 €	1.052,00 €	01.04.08	31.12.11
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		0,00 €	0,00 €	47,50 €	47,50 €	15.06.11	
	3.565,77	37.224,34	5.124,00	6.835,65	49.183,99		
Jahresgesamtmiete		446.692,08					

Liquiditätsforløb i perioden:**Einnahmen-Ausgaben vom 01.01.2012 - 31.03.2012****Objekt** **Schöneiche, Hohes Feld / Kalkberger Straße****Gesellschaft** **K/S Schöneiche**

Kontierung	Bezeichnung	Datum	VS	Betrag
6000.101.01	Mieteinnahmen	02.01.2012	601	642,60 €
6000.112.02	Mieteinnahmen	02.01.2012	601	1.124,60 €
6000.114.01	Mieteinnahmen	02.01.2012	601	943,77 €
6000.300.01	Mieteinnahmen	02.01.2012	601	357,00 €
6000.001.03	Mieteinnahmen	03.01.2012	601	700,00 €
6000.002.03	Mieteinnahmen	03.01.2012	601	350,00 €
6000.003.02	Mieteinnahmen	03.01.2012	601	540,00 €
6000.102.01	Mieteinnahmen	03.01.2012	601	868,70 €
6000.104.01	Mieteinnahmen	03.01.2012	601	1.588,65 €
6000.105.01	Mieteinnahmen	03.01.2012	601	1.048,75 €
6000.109.01	Mieteinnahmen	03.01.2012	601	2.971,13 €
6000.110.02	Mieteinnahmen	03.01.2012	601	1.130,50 €
6000.115.02	Mieteinnahmen	03.01.2012	601	538,00 €
6000.116.03	Mieteinnahmen	03.01.2012	601	470,00 €
6000.117.03	Mieteinnahmen	03.01.2012	601	490,00 €
6000.201.04	Mieteinnahmen	03.01.2012	601	40,00 €
6000.202.03	Mieteinnahmen	03.01.2012	601	40,00 €
6000.103.03	Mieteinnahmen	04.01.2012	601	428,40 €
6000.118.01	Mieteinnahmen	04.01.2012	601	4.824,26 €
6000.101.01	Mieteinnahmen	05.01.2012	601	13.720,30 €
6000.107.02	Mieteinnahmen	05.01.2012	601	559,50 €
6000.108.02	Mieteinnahmen	06.01.2012	601	904,40 €
6000.108.02	Mieteinnahmen	06.01.2012	601	15.172,50 €
6000.001.03	BK-Abrg. 2010	18.01.2012	601	458,07 €
6000.001.02	Mieteinnahmen	20.01.2012	601	500,00 €
6000.101.01	Mieteinnahmen	01.02.2012	601	642,60 €
6000.112.02	Mieteinnahmen	01.02.2012	601	1.124,60 €
6000.114.01	Mieteinnahmen	01.02.2012	601	943,77 €
6000.300.01	Mieteinnahmen	01.02.2012	601	357,00 €
6000.003.01	Mieteinnahmen	02.02.2012	601	69,58 €
6000.109.01	Mieteinnahmen	02.02.2012	601	2.971,13 €
6000.110.02	Mieteinnahmen	02.02.2012	601	1.130,50 €
6000.115.02	Mieteinnahmen	02.02.2012	601	538,00 €
6000.118.01	Mieteinnahmen	02.02.2012	601	4.824,26 €
6000.001.03	Mieteinnahmen	03.02.2012	601	700,00 €
6000.002.03	Mieteinnahmen	03.02.2012	601	350,00 €
6000.003.02	Mieteinnahmen	03.02.2012	601	540,00 €
6000.101.01	Mieteinnahmen	03.02.2012	601	13.720,30 €
6000.102.01	Mieteinnahmen	03.02.2012	601	868,70 €
6000.104.01	Mieteinnahmen	03.02.2012	601	1.588,65 €
6000.105.01	Mieteinnahmen	03.02.2012	601	1.048,75 €
6000.111.02	Mieteinnahmen	03.02.2012	601	499,80 €
6000.116.03	Mieteinnahmen	03.02.2012	601	470,00 €

6000.117.03	Mieteinnahmen	03.02.2012	601	490,00 €
6000.201.04	Mieteinnahmen	03.02.2012	601	40,00 €
6000.202.03	Mieteinnahmen	03.02.2012	601	40,00 €
6000.103.03	Mieteinnahmen	06.02.2012	601	428,40 €
6000.107.02	Mieteinnahmen	06.02.2012	601	559,50 €
6000.108.02	Mieteinnahmen	07.02.2012	601	904,40 €
6000.108.02	Mieteinnahmen	07.02.2012	601	15.172,50 €
6000.001.02	Mieteinnahmen	17.02.2012	601	250,00 €
6000.113.02	Mieteinnahmen	23.02.2012	601	1.633,00 €
6000.113.02	Mieteinnahmen	23.02.2012	601	1.633,00 €
6000.001.03	BK-Abrg. 2010	28.02.2012	601	450,00 €
6000.002.03	Mieteinnahmen	01.03.2012	MZL	145,00 €
6000.101.01	Mieteinnahmen	01.03.2012	601	642,60 €
6000.111.02	Mieteinnahmen	01.03.2012	601	499,80 €
6000.112.02	Mieteinnahmen	01.03.2012	601	1.124,60 €
6000.114.01	Mieteinnahmen	01.03.2012	601	943,77 €
6000.300.01	Mieteinnahmen	01.03.2012	601	357,00 €
6000.109.01	Mieteinnahmen	02.03.2012	601	2.971,13 €
6000.110.02	Mieteinnahmen	02.03.2012	601	1.130,50 €
6000.115.02	Mieteinnahmen	02.03.2012	601	538,00 €
6000.001.03	Mieteinnahmen	03.03.2012	601	700,00 €
6000.003.02	Mieteinnahmen	03.03.2012	601	540,00 €
6000.102.01	Mieteinnahmen	03.03.2012	601	868,70 €
6000.104.01	Mieteinnahmen	03.03.2012	601	1.588,65 €
6000.105.01	Mieteinnahmen	03.03.2012	601	1.048,75 €
6000.116.03	Mieteinnahmen	03.03.2012	601	470,00 €
6000.117.03	Mieteinnahmen	03.03.2012	601	490,00 €
6000.201.04	Mieteinnahmen	03.03.2012	601	40,00 €
6000.202.03	Mieteinnahmen	03.03.2012	601	40,00 €
6000.101.01	Mieteinnahmen	05.03.2012	601	13.720,30 €
6000.118.01	Mieteinnahmen	05.03.2012	601	4.824,26 €
6000.103.03	Mieteinnahmen	06.03.2012	601	428,40 €
6000.107.02	Mieteinnahmen	06.03.2012	601	559,50 €
6000.108.02	Mieteinnahmen	07.03.2012	601	904,40 €
6000.108.02	Mieteinnahmen	07.03.2012	601	15.172,50 €
6000.001.02	Mieteinnahmen	16.03.2012	601	250,00 €
6000.113.02	Mieteinnahmen	27.03.2012	601	1.633,00 €

Summe Einnahmen				156.030,43 €
------------------------	--	--	--	---------------------

6000.100.49	Gartenpflege	02.01.2012	598	-	621,31 €
6000.100.49-01	Gartenpflege	02.01.2012	598	-	621,31 €
6000.100.57	Gebäudereinigung	02.01.2012	598	-	336,54 €
6000.200.42-01	Wärmeversorgung	02.01.2012	598	-	515,15 €
6000.200.42-02	Wärmeversorgung	02.01.2012	598	-	381,14 €
6000.100.50-01	Beleuchtung	03.01.2012	598	-	44,38 €
6000.100.50-02	Beleuchtung	03.01.2012	598	-	53,95 €
6000.100.50-03	Beleuchtung	03.01.2012	598	-	77,45 €
6000.100.50-04	Beleuchtung	03.01.2012	598	-	50,47 €
4700	Umsatzsteuer	06.01.2012	801	-	5.690,20 €
6000.100.45-01	Aufzug	13.01.2012	598	-	29,56 €
2300-01	Versicherungsentschädigung	16.01.2012	801	-	156,27 €
2795	Überweisung DK	16.01.2012	801	-	33.000,00 €
6000.000.79	Instandhaltung	16.01.2012	503	-	904,40 €
6000.000.79	Instandhaltung	16.01.2012	503	-	284,71 €
6000.000.86-61	Inserate/Anezigen	16.01.2012	503	-	12,52 €
6000.000.86-61	Inserate/Anezigen	16.01.2012	503	-	14,41 €

6000.000.86-61	Inserate/Anezigen	16.01.2012	503	-	14,41 €
6000.100.42-95	Immissionsmessung	16.01.2012	503	-	45,32 €
6000.100.60	Winterdienst	16.01.2012	503	-	2.544,51 €
6000.100.79	Instandhaltung	16.01.2012	503	-	850,00 €
6000.200.42-02	Wärmeversorgung	16.01.2012	503	-	45,86 €
6000.100.47	Haftpflichtversicherung	18.01.2012	598	-	154,33 €
6000.000.90	Verwalterhonorar	23.01.2012	503	-	5.378,65 €
6000.000.85-81	Wartung f. Hard- & Software	25.01.2012	598	-	26,84 €
11025X	Versicherungsentschädigung	26.01.2012	801		1.099,92 €
6000.000.90-02	Fahrkosten Verwaltung	26.01.2012	503	-	130,38 €
6000.000.90-03	Sonderleistung Verwaltung	26.01.2012	503	-	115,64 €
6000.100.47	Haftpflichtversicherung	01.02.2012	598	-	469,62 €
6000.100.49	Gartenpflege	01.02.2012	598	-	621,31 €
6000.100.49-01	Gartenpflege	01.02.2012	598	-	621,31 €
6000.100.57	Gebäudereinigung	01.02.2012	598	-	336,54 €
6000.200.42-01	Wärmeversorgung	01.02.2012	598	-	515,15 €
6000.200.42-02	Wärmeversorgung	01.02.2012	598	-	381,14 €
6000.100.52-04	Müll	02.02.2012	598	-	92,89 €
6000.100.52-01	Müll	09.02.2012	598	-	183,59 €
6000.100.52-01	Müll	09.02.2012	598	-	729,80 €
6000.100.52-03	Müll	09.02.2012	598	-	212,71 €
6000.100.52-04	Müll	09.02.2012	598	-	103,49 €
4700	Umsatzsteuer	10.02.2012	801	-	6.575,00 €
6000.100.45-01	Aufzug	10.02.2012	598	-	29,61 €
2795	Überweisung DK	15.02.2012	801	-	30.000,00 €
11026X	Umsatzsteuer	15.02.2012	801		1.307,26 €
6000.100.74-02	Grundsteuer	16.02.2012	598	-	872,42 €
6000.100.74-03	Grundsteuer	16.02.2012	598	-	508,87 €
6000.000.79	Instandhaltung	16.02.2012	503	-	126,66 €
6000.000.79	Instandhaltung	16.02.2012	503	-	339,51 €
6000.000.79	Instandhaltung	16.02.2012	503	-	55,31 €
6000.000.79	Instandhaltung	16.02.2012	503	-	513,19 €
6000.000.79-50	Km Instandhaltung	16.02.2012	503	-	354,45 €
6000.000.86-41	sonstige Gebühren	16.02.2012	503	-	10,00 €
6000.000.90-01	Vermittlungshonorar	16.02.2012	503	-	761,60 €
6000.000.90-02	Fahrkosten Verwaltung	16.02.2012	503	-	182,90 €
6000.000.90-03	Sonderleistung Verwaltung	16.02.2012	503	-	112,90 €
6000.000.90-03	Sonderleistung Verwaltung	16.02.2012	503	-	115,41 €
6000.000.90-03	Sonderleistung Verwaltung	16.02.2012	503	-	1.010,73 €
6000.000.90-03	Sonderleistung Verwaltung	16.02.2012	503	-	2.567,62 €
6000.100.40-01	Wasser	16.02.2012	503	-	137,98 €
6000.100.40-03	Wasser	16.02.2012	503	-	86,82 €
6000.100.60	Winterdienst	16.02.2012	503	-	2.544,51 €
6000.100.50-04	Beleuchtung	17.02.2012	598		3,94 €
6000.200.42-01	Wärmeversorgung	20.02.2012	598		530,43 €
6000.200.42-02	Wärmeversorgung	20.02.2012	598		43,23 €
6000.000.85-81	Wartung f. Hard- & Software	23.02.2012	598	-	26,84 €
6000.000.79	Instandhaltung	27.02.2012	503	-	88,77 €
6000.000.86-60	Werbung,Repräsentation	27.02.2012	503	-	12,70 €
6000.000.86-60	Werbung,Repräsentation	27.02.2012	503	-	11,30 €
6000.000.86-61	Inserate/Anezigen	27.02.2012	503	-	12,56 €
11027X	Versicherung	01.03.2012	801	-	3.234,78 €
6000.100.46	Gebäudeversicherung	01.03.2012	598	-	262,16 €
6000.100.49	Gartenpflege	01.03.2012	598	-	621,31 €
6000.100.49-01	Gartenpflege	01.03.2012	598	-	621,31 €

6000.100.50-01	Beleuchtung	01.03.2012	598	-	105,62 €
6000.100.50-02	Beleuchtung	01.03.2012	598	-	10,14 €
6000.100.50-03	Beleuchtung	01.03.2012	598	-	72,76 €
6000.100.57	Gebäudereinigung	01.03.2012	598	-	336,54 €
6000.200.42-01	Wärmeversorgung	01.03.2012	598	-	540,38 €
6000.200.42-02	Wärmeversorgung	01.03.2012	598	-	426,38 €
6000.100.47	Haftpflichtversicherung	02.03.2012	598		11,64 €
4700	Umsatzsteuer	09.03.2012	801	-	5.605,86 €
11027X	Versicherung	12.03.2012	801		3.234,78 €
6000.100.45-01	Aufzug	12.03.2012	598	-	29,51 €
2795	Überweisung DK	13.03.2012	801	-	25.000,00 €
6000.100.40-01	Wasser	14.03.2012	598	-	170,00 €
6000.100.40-02	Wasser	14.03.2012	598	-	71,96 €
6000.100.40-03	Wasser	14.03.2012	598	-	285,00 €
6000.100.40-04	Wasser	14.03.2012	598	-	96,58 €
6000.000.79	Instandhaltung	14.03.2012	503	-	1.156,57 €
6000.000.79	Instandhaltung	14.03.2012	503	-	128,50 €
6000.000.79	Instandhaltung	14.03.2012	503	-	2.324,03 €
6000.000.79	Instandhaltung	14.03.2012	503	-	187,43 €
6000.100.45-02	Aufzug	14.03.2012	503	-	438,11 €
6000.100.45-02	Aufzug	14.03.2012	503	-	369,95 €
6000.100.45-03	Aufzug	14.03.2012	503	-	438,11 €
6000.100.45-03	Aufzug	14.03.2012	503	-	369,95 €
6000.100.60	Winterdienst	14.03.2012	503	-	2.544,51 €
6000.200.42-02	Wärmeversorgung	14.03.2012	503	-	741,26 €
6000.200.42-02	Wärmeversorgung	14.03.2012	503	-	435,60 €
4700	Umsatzsteuer	23.03.2012	801	-	905,86 €
6000.000.85-81	Wartung f. Hard- & Software	26.03.2012	598	-	26,84 €
X	Kontoführung	31.03.2012	818	-	8,07 €
X	Kontoführung	31.03.2012	818	-	40,00 €
Summe Einnahmen				-	144.798,80 €
Ergebnis					11.231,63 €

Overførsler til DK i perioden: 01.01.2012 – 31.03.2012: € 88.000,00
Saldoen på konto den 31.03.2012 € 13.521,51

Berlin, den 21.04.2012