

Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

K/S BRANDENBURG REATAIL I Management-rapport II. kvartal 2018

Aktuel situation og udvikling

Nennhauser Damm

Ejendommen

Ejendommen er i god stand og der er p. t. ikke behov for større vedligeholdelse.

Lejere

Ejendommen er fuldt udlejet og i forbindelse med salgsforhandlinger har en mægler med vores accept forespurgt hos Fressnapf og Getränke Hoffmann, om de vil være villige til at forlænge deres lejekontrakter med 10 år mod en mindre betaling/husleje-refusion. Dette har begge lejere bekræftet, tillige med Markgrafen Getränke i Wandlitz. Mægleren har dog oplyst overfor os, at de samlede omkostninger for at opnå dette tilsagn fra de tre største lejere beløber sig på ialt € 120.000,00. Vi har dog lidt tvivl om denne oplysning er helt korrekt, men har selv ikke meget erfaring med den slags aftaler. Denne udgift påhviler naturligvis den evt. køber.

Skiltning fra Imbiss-butikken er bragt i orden og Fressnapf har etableret ny skiltning på gavlen.

Salg

Se afsnit nedenfor om samlet salg af begge ejendomme.

Wandlitz

Ejendommen

Også her er ejendommen fuldt udlejet og i god stand. Der har dog igen været en vandskade i slutningen af maj måned, hvor der igen løb vand ind i køkkenet i pizzeriaet samt en smule over indgangen. Vi er fortsat igang med at undersøge årsagerne hertil, da denne utæthed naturligvis skal stoppes. Det besynderlige er, at det kan regne ti gange uden at der kommer vand i og så lige pludselig har vi en skade igen. Vi formoder, at dette kan hænge sammen med vind/blæsvejr, når det regner.

Lejere:

Ny aftale om salgsstand:

Aftalen med grønthandleren om en stand er i kraft og det fungerer fint.

Pizzeria:

Retssagen med pizzeriaet løber foreløbig videre, selv om vi via vores advokat har tilbudt et forlig, gående ud på en 5-årig forlængelse og etablering af en mindre udeservering mod indstilling af alle retssager. Der afventes p. t. lejerens og hendes advokats bekræftelse. I

forbindelse med retssagen er der berammet syn- og skønsforretning til den 16. august 2018.
3. Kvartalsrapport vil derfor indeholde en større redegørelse om retssagen.

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	15.02.2003	31.03.2022	EG	511,13	4.013,60 €	520,00 €	140,00 €	887,98 €	5.561,58 €
				B & B Märkische									
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 €
100	106	2	L2	Nico Haberland	01.05.2018	30.09.2018	StPl	0,00	350,00 €	- €	- €	66,50 €	416,50 €
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	Rafique Islam	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	19.653,60 €	2.353,10 €	778,08 €	4.329,10 €	27.113,88 €
				Leerstand				0,00					
				Jahresmiete netto kalt					235.843,20 €				

Salg af ejendomme:

Som ovenfor beskrevet forhandles med en potentiel køber, som er villige til at betale det krævede beløb på € 3,4 mio under forudsætning af, at de større lejere giver tilsagn om en forlængelse med op til 10 år af deres lejemål. Køberens mægler har fået accept fra os, at han gerne må tale med lejerne om sådanne forlængelser.

De tre største lejere har accepteret dette og den 14.8. har vi sammen med mægleren også afholdt møde med Eberswalder Wurst, som er mere kompliceret, da denne lejere kun lejede indtil 31.12.2019 med baggrund i, at han derefter gerne også vil overtage lejemålet fra pizzeriaet. Som bekendt udløber lejekontrakt med pizzeria den 31.12.2019. Eberswalder Wurst har fra begyndelsen ønsket, at overtage dette lejemål på grund af en væsentlig bedre adgang og mulighed for skiltning.

Lejeren har på mødet meddelt, at man er villige til at lave en ny 10-årig aftale, hvis man samtidig kan overtage disse lokaler, men er omvendt ikke villige til at fortsætte, hvis dette ikke kan lade sig gøre. Afgørelsen begrundes med, at Pizzeria hver dag blokerer indgangen til EW med bord og stole samt at deres egen indgang ligger skjult i hjørnet af ejendommen.

Af de sidste års erfaring ved lejeren, at mange kunder har svært ved at finde lokalerne og at det naturligvis også påvirker omsætningen.

Denne meddelelse fra lejeren EW er naturligvis i strid med vores bestræbelser på at indgå et forlig med pizzeria-lejeren, men vi vil afvente retssagens udvikling i den næste 2-3 måneder, før der skal træffes en endelig beslutning om denne situation.

Likvidietsforløbet i perioden 01.04.2018 – 30.06.2018:

K/S Brandenburg Retail I				
Einnahmen / Ausgaben: 01.04.2018- 30.06.2018				
	Kontostand	31.03.2018	4.746,94 €	
Kontierung	Bezeichnung	Datum	Betrag (brutto)	umlagefähig
	Mieteinnahmen	01.04.-30.06.18	80.925,14 €	
	Erstattungen	01.04.-30.06.18	- €	
Summe Einnahmen			80.925,14 €	
800000/800100	Wasser/Abwasser	01.04.-30.06.18	-908,00 €	X
800200/240/250	Wärme	01.04.-30.06.18	-2.645,35 €	X
802002	Wartung	01.04.-30.06.18	-324,87 €	X
800440	Alarmanlage	01.04.-30.06.18	-209,57 €	X
801300/801311	Versicherung	01.04.-30.06.18	-949,05 €	x
800900/901	Pflege Außenanlage	01.04.-30.06.18	-3.524,49 €	X
801100	Stromkosten	01.04.-30.06.18	-91,35 €	X
800500	Straßenreinigung	01.04.-30.06.18	-217,92 €	X
800600	Müllgebühren	01.04.-30.06.18	-30,00 €	X
800800	Ungezieferbekämpfung	01.04.-30.06.18	0,00 €	X
800750	Winterdienst	01.04.-30.06.18	0,00 €	X
800903	Hauswart	01.04.-30.06.18	-281,13 €	X
801800	Grundsteuer	01.04.-30.06.18	-1.824,33 €	X
807000	allg.Instandhaltung	01.04.-30.06.18	-1.356,07 €	
0	sonst.nicht umlagef.Kosten	01.04.-30.06.18	0,00 €	
0	Inserate / Anzeigen	01.04.-30.06.18	0,00 €	
807508	Rechtsanwaltskosten	01.04.-30.06.18	-6.236,20 €	
886000	Verwaltungsgebühr	01.04.-30.06.18	-2.619,76 €	
0	Steuernachzahlung DK	01.04.-30.06.18	0,00 €	
279901	Überweisung DK	01.04.-30.06.18	-43.000,00 €	
279901	Instandhaltungsrücklage	01.04.-30.06.18	-1.200,00 €	
470503	UST-VA	01.04.-30.06.18	-10.424,00 €	
0	Verwaltergebühren DK	01.04.-30.06.18	0,00 €	
0	Verwaltergebühren D	01.04.-30.06.18	0,00 €	
807523	Steuerberaterkosten	01.04.-30.06.18	-2.444,00 €	
807506	Porto/Kontoführungsspesen	01.04.-30.06.18	-55,39 €	
807507	Prüfungskosten	01.04.-30.06.18	0,00 €	
Ausgaben			-78.341,48 €	
Überschuss + / Fehlbetrag -			2.583,66 €	
	Kontostand	30.06.2018	7.330,60 €	
	Kontostand Rücklagen	30.06.2018	13.110,23 €	

40Overførsler til DK i perioden: 01.04.2018 – 30.06.2018: = € 43.000,00

Saldoen på selskabets driftskonto den 30.06.2018 = € 7.330,66

Saldoen på selskabets vedligeholdelseskonto den 30.06.2018: = € 13.110,23

Berlin, den 15. August 2018

Ewald Mensch